



## 房地产司法估价报告

估价报告编号：（重庆）华康（2019）（估）字第 968 号

估价项目名称：万州区沙龙路三段 504 号 601 室  
房地产市场价值司法估价项目

估价委托人：重庆市江北区人民法院

房地产估价机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：曾 亮（注册号：5020060048）

熊 欣（注册号：5019970005）

估价报告出具日期：2019 年 12 月 30 日





## 致估价委托人函

重庆市江北区人民法院：

受贵院委托，我公司根据（2019）渝 0105 执恢 883 号《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》，于 2019 年 12 月 3 日至 2019 年 12 月 30 日对位于万州区沙龙路三段 504 号 601 室房地产市场价值进行了司法估价。

注册房地产估价师本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，结合估价对象房地产的实际情况，对估价对象实施了必要的估价程序，估价工作已完成。按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》的要求，致函于贵院：

### 一、估价对象

根据（2019）渝 0105 执恢 883 号《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》、301 房地证 2007 字第 02714 号《重庆市房地产权证》复印件等相关资料记载：本次估价对象为位于万州区沙龙路三段 504 号 601 室的房地产，房屋用途为普通住宅，建筑面积 82.57 平方米，套内建筑面积 69.06 平方米及对应分摊的出让土地使用权面积 24.35 平方米。

估价对象范围为其房屋所有权、出让国有建设用地使用权以及室内装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

明细如下：

产权证号	权利人	坐落	房屋部分					土地使用权部分			
			房屋用途	房屋结构	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期	分摊的土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )
301 房地证 2007 字第 02714 号	李淑一	万州区沙龙路三段 504 号 601 室	普通住宅	混合	第 6 层	82.57	69.06	城镇单一住宅用地	出让	2057 年 5 月 24 日	24.35
合计						82.57	69.06	/	/	/	24.35



## 二、估价目的

为重庆市江北区人民法院执行相关案件，提供估价对象在价值时点2019年12月3日的房地产市场价格参考。

## 三、价值时点

本报告估价对象实地查勘期为2019年12月3日，故本次价值时点定于2019年12月3日。

## 四、价值类型

本估价报告中估价结果的价值内涵为估价对象的市场价值。即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿交易的金额。

## 五、估价方法

本次估价采用比较法、收益法评估估价对象的市场价值。

## 六、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，选择适宜的估价方法，综合分析影响房地产价格的因素，评估确定估价对象于2019年12月3日市场价值如下：

**单位价值（建筑面积）：3710元/平方米；**

**估价总值：30.63万元；**


**人民币大写：叁拾万零陆仟叁佰元整。**





## 七、特别提示:

- 1、在报告有效期内,若估价假设、估价报告使用的限制条件以及特殊说明事项发生变化,则应及时调整估价结果。
- 2、估价委托人应在报告有效期内使用本估价报告。

房地产估价机构法定代表人: 

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

致函日期: 二〇一九年十二月三十日





# 房地产估价结果报告

(重庆) 华康 (2019) (估) 字第 968 号

## 一、估价委托人

- 1、名称：重庆市江北区人民法院
- 2、联系人：贺文静
- 3、联系电话：67551336

## 二、房地产估价机构

- 1、房地产估价机构名称：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
- 2、住所：重庆市渝中区中山三路168号
- 3、统一社会信用代码：915001036761192206
- 4、法定代表人：殷翔龙
- 5、联系电话：(023) 63867263
- 6、估价机构备案等级：  
《房地产估价机构备案证书》 备案等级：一级  
证书编号：渝房评备字(2018)1-003号  
审批发证机关：重庆市国土资源和房屋管理局



### 三、估价目的

为重庆市江北区人民法院执行相关案件，提供估价对象在价值时点2019年12月3日的房地产市场价格参考。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象范围：

根据(2019)渝0105执恢883号《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》、301房地证2007字第02714号《重庆市房地产权证》复印件等相关资料记载：本次估价对象为位于万州区沙龙路三段504号601室的房地产，房屋用途为普通住宅，建筑面积82.57平方米，套内建筑面积69.06平方米及对应分摊的出让土地使用权面积24.35平方米。

估价对象范围为其房屋所有权、出让国有建设用地使用权以及室内装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

明细如下：

产权证号	权利人	坐落	房屋部分					土地使用权部分			
			房屋用途	房屋结构	楼层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期	分摊的土地使用权面积(m <sup>2</sup> )
301房地证2007字第02714号	李淑一	万州区沙龙路三段504号601室	普通住宅	混合	第6层	82.57	69.06	251城镇单一住宅用地	出让	2057年5月24日	24.35
合计						82.57	69.06	/	/	/	24.35

#### (二) 估价对象基本状况：

##### 1、估价对象所在建筑物基本状况：

估价对象所在建筑物位于万州区沙龙路三段504号，所在物业的物业类型为单体楼，物业名称为“索特集团家属楼”。估价对象所在建筑物建



成于1997年，房屋结构为混合结构，共8层，外墙面贴马赛克砖，房屋保养状况一般。

## 2、估价对象房屋基本状况：

(1) 名称：“索特集团家属楼”的单体楼。

(2) 坐落：万州区沙龙路三段504号601室。

(3) 建筑面积：建筑面积82.57平方米，套内建筑面积69.06平方米。

(4) 建成年份：估价对象约建成于1997年。

(5) 用途：房屋用途为普通住宅，目前居住使用中。

(6) 总层数：估价对象所在建筑物总楼层为8层（一层临街为门面），

估价对象位于名义层6层。

(7) 房屋结构：混合结构。

(8) 层高：标准层高。

(9) 平面布置：户型为三室一厅一厨一卫（自隔部分公共区域做储藏室），房屋布局一般。

(10) 外观：现代建筑风格，外墙面贴马赛克砖，外观较好，详见《估价对象现状照片》。

(11) 室内状况：客、卧室内地面铺木地板，内墙面部分刷仿瓷涂料、部分贴墙纸，天棚刷涂料；厨卫地面铺地砖，内墙面贴墙砖，厨房天棚刷涂料、卫生间天棚扣板吊顶，入户为防盗门，室内包木门，铝合金窗。过道天棚墙皮有脱落情况。有不可移动家具，包含卧室衣柜、厨房橱柜等。

(12) 设施设备：通上下水、电、气、通讯，无电梯。

(13) 通风和采光：通风、采光较好。

(14) 朝向：朝道路，客厅主阳台朝北。

(15) 工程质量：根据国家相关法律法规，其工程质量应符合国家相关标准。



(16) 物业管理：没有物业管理。

(17) 维修养护情况及完损程度：经现场查勘，估价对象使用情况正常；承重构件完好牢固，梁柱无倾斜变形；房间内过道的天棚墙皮有脱落情况；地面完好平整；门窗完好无损，开启灵活；上下水管道畅通，卫生配件齐全；供电照明装置完好，能正常使用。

## 2、估价对象土地基本状况：

(1) 土地面积：根据《重庆市房地产权证》复印件载明，估价对象共用土地使用权面积未记载，分摊土地使用权面积为 24.35 平方米。

(2) 用途：证载土地用途为城镇单一住宅用地，实际作为住宅用地使用。

(3) 土地使用权类型：根据《重庆市房地产权证》复印件载明，土地使用权类型由三峡移民划拨土地变更为出让，土地级别为万州区住宅 5 级。

(4) 土地四至：东、西临其他建筑，南临支路、北临沙龙路三段。

(5) 地形地势：地形有一定坡度，自然排水畅通，无淹没可能性。

(6) 土壤：区域以住宅小区为主，土壤受污染的可能性较小。

(7) 地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力。

(8) 土地开发程度：宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），红线内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及平整场地）。

## （三）估价对象区位状况：

### 1、位置状况

(1) 坐落：估价对象所在宗地坐落于万州区沙龙路三段 504 号 601 室，详见《估价对象位置示意图》。

(2) 方位：估价对象所在建筑位于沙龙路三段以南。

(3) 距离：估价对象所在建筑距离万州体育场约 500 米。





(4) 楼层：估价对象所在楼层为名义层6层。

(5) 临街状况：估价对象所在建筑临沙龙路三段。

## 2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在区域内有沙龙路三段，区域内路面均已硬化，路况好，区域车流量一般，交通较畅通。

(2) 出入可利用的交通工具：估价对象所在建筑距区人大公交站约100米，有13路、15路、16路、6路等多路公交车经过。

(3) 交通管制状况：限速。

(4) 停车方便程度：估价对象所在物业没有停车库。

## 3、环境状况

(1) 自然环境：估价对象所在区域内自然环境状况一般，区域内绿化率一般，轻微噪音污染，卫生状况较好。

(2) 人文环境：估价对象所在区域规划以及土地利用多以普通住宅小区及配套商业为主，附近有索特花园、区人大家属院、爱迪都市花园等物业。区域内人流量一般，商业繁华程度一般；区域内主要为常住及流动人口，治安状况较好。

(3) 景观：一般。

## 4、外部配套设施状况

(1) 外部基础设施：区域内道路、上水、下水（雨水、污水）、电、天然气、通信、有线电视等基础设施完备，均为市政管网，上水、下水、电、天然气保证度高。

(2) 外部公共服务设施：区域内有国本路中学、中加小学、万州体育场、农业银行、观音岩公园等，外部公共服务设施齐备。

(四) 估价对象权属：

根据委托人提供的301房地证2007字第02714号《重庆市房地产权证》



复印件记载：估价对象权利人为李淑一。

#### (五) 估价对象他项权利状况：

1、根据委托人提供的资料载明，估价对象已设定抵押，抵押权人为中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆江北区支行，贷款金额为 17 万元，截止价值时点，尚未注销。

2、查封状况：根据委托人提供的《重庆市万州区不动产登记中心档案查询结果》复印件载明，截止价值时点，估价对象已被查封。

3、租赁状况：截止价值时点，估价对象未设定租赁权。

#### (六) 估价缘由：

根据 (2019) 渝 0105 执恢 883 号《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》可知：重庆市江北区人民法院因受理中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆江北区支行申请执行被执行人李淑一、房华军借款合同纠纷一案，需确定位于万州区沙龙路三段 504 号 601 室房地产及室内装修的市场价值。

### 五、价值时点

本报告估价对象实地查勘期为 2019 年 12 月 3 日，故本次价值时点定于 2019 年 12 月 3 日。

### 六、价值类型

本估价报告中估价结果的价值内涵为估价对象的市场价值。即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿交易的金额。





单位价值（建筑面积）：3710 元/平方米；

估价总值：30.63 万元；

人民币大写：叁拾万零陆仟叁佰元整。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
曾亮	5020060048		2019 年 12 月 30 日
熊欣	5019970005		2019 年 12 月 30 日

### 十二、实地查勘期

2019 年 12 月 3 日

### 十三、估价作业期

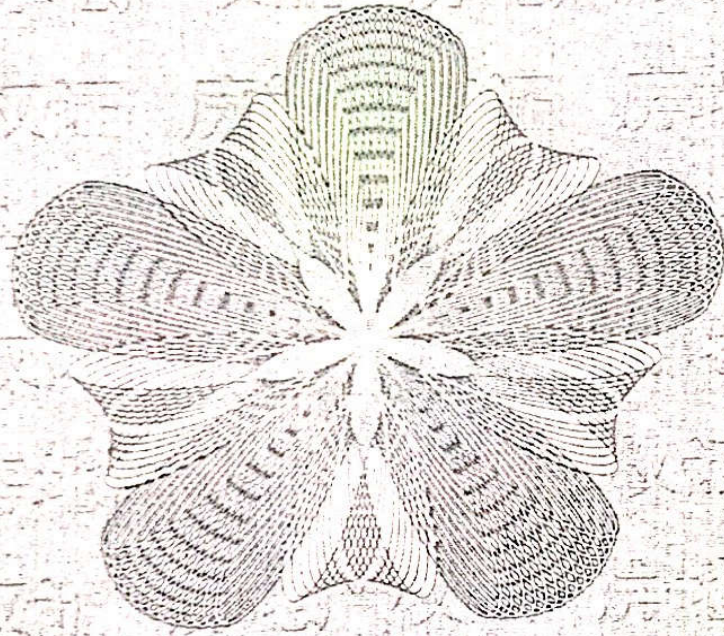
2019 年 12 月 3 日至 2019 年 12 月 30 日

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司



二〇一九年十二月三十日





重庆市国土资源和房屋管理局制

编号:

00937309

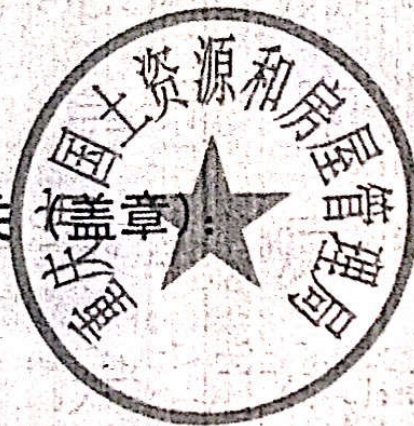


301 房地证 2007 字第 02714 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人、房地产他项权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



发证机关





权利人	李淑一		
证件名称及号码	身份证 512201196807011381		
坐落	沙龙路三段504号601室		
房地籍号	01-10-103		
土地使用权类型	三峡移民划拨土地 变更为出让专用章3	房屋结构	混合
土地用途	251 城镇单一住宅 用地	房屋用途	普通住宅
土地使用权面积	24.35 平方米	楼 层	6
共有使用权面积	/	房屋建筑面积	82.57
土地使用权 终止日期	2057年5月24日止	套内建筑面积	69.06
房屋共有或共 用部位及设施			

收件编号: 2007003396

房屋代码:

填证单位:

重庆市土地房屋权属登记

填证单位:

重庆市土地房屋权属登记

专用章

专用章

登记日期:

万州区国土资源局

登记日期:

万州区房地产管理局

2007年5月24日

2007年05月22日



记 事

住宅,含自有共用面积: 13.51平方米,系房改优惠售房。

~~截 此 无 正 文~~

权利人	类别	金额	时间
中国建设银行支行	按揭	住房公积金	2003.8.1 2026.7.31

15823765088



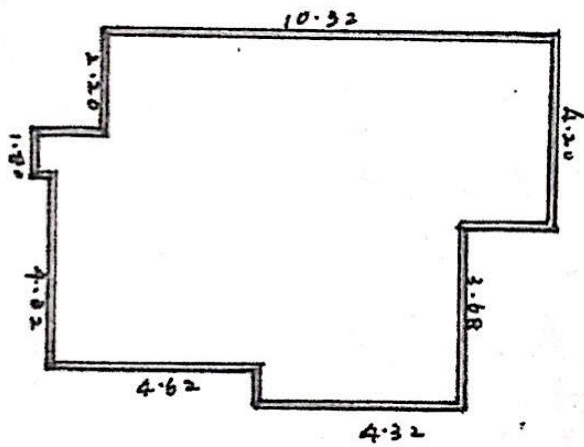




# 附图

竣工  
验收

后  
右 左  
前  
总建 82.57 M<sup>2</sup>  
含共用分摊面积  
13.51 M<sup>2</sup>



比例: 1: 200  
单位: M

## 红线内属自有房产

单位: m.m<sup>2</sup>

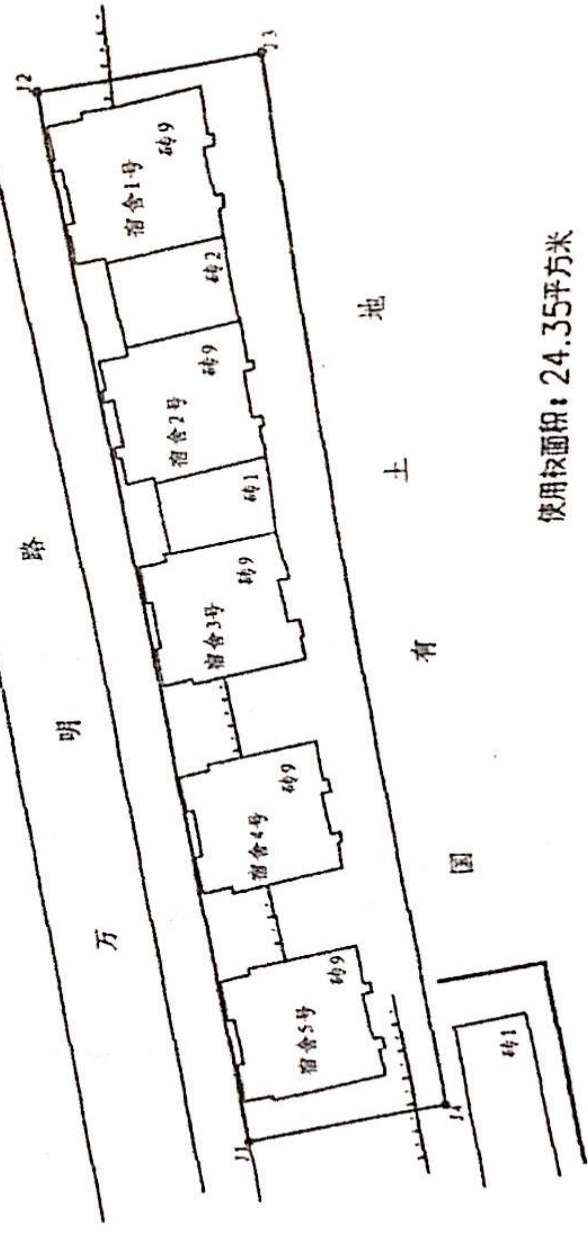
# 宗地图



权利人: 李淑一

宗地编号: 01-10-103

地籍图号:



绘图员: 王可  
审核员: 王登丰

万州区土地勘界队

宗地编号: 01-10-103  
宗地日期: 2007年5月24日  
审核日期: 2007年5月24日

万州区国土资源局  
地籍科





### 估价对象区域位置示意图



备注	此图仅为说明估价对象区域位置。	制作单位	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
		示例	红色圆圈代表估价对象所在区域





### 估价对象部分现状照片

