

房地产估价结果报告

一、委托人：

名称：重庆市渝中区人民法院

承办人：江才全

联系电话：02363695759

二、房地产估价机构：

名称：重庆国信资产房地产土地评估有限公司

法定代表人：李文

注册地址：九龙坡区科园二路137号申基索菲特大酒店A幢27-1-4

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2018）2-010号

有效期限：2021年6月14日

发证机关：重庆市国土资源和房屋管理局

统一社会信用代码：91500107768895091P

联系人：严希

联系电话：[REDACTED]

三、估价目的：

此次估价为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象：

（一）估价对象范围

本次估价对象为梁正璐、刘衍庆位于重庆市北部新区恒康路9号8幢30-5成套住宅用途的房地产（含分摊的土地使用权面积和室内不可移动的装修）。

（二）估价对象区位状况



1、位置状况

估价对象位于重庆市北部新区恒康路9号（恒大山水城）8幢30-5，共32层，位于第30层，客厅朝北。估价对象距照母山森林公园约500米，距九曲河湿地公园约1公里，位置状况较好。

2、交通状况

估价对象位于重庆市北部新区恒康路9号（恒大山水城）8幢30-5，临金山大道，金山大道双向六车道，周边停车场较多，停车方便度较好，无交通管制。估价对象距华宇上院公交车站约100米，有856、恒大山水城-人和医院专线等路公交车经过该区域，交通状况一般。

3、外部配套设施

（1）基础设施

估价对象位于重庆市北部新区恒康路9号8幢30-5，属建成区，该区域内通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯等，基础设施完善，保证率较高。

（2）公共配套设施

估价对象周边有东方童苑幼儿园、重庆两江新区星辰初级中学校、重庆市人民医院（两江院区）、永辉超市、中国农业银行、重庆银行、中国工商银行等，区域内生活及公共配套设施较齐全。

4、周边环境状况

估价对象位于重庆市北部新区恒康路9号（恒大山水城）8幢30-5，周边有恒大照母山、恒大御景半岛、约克郡上林、金科东方王榭、协信星都会、融创凡尔赛花园等住宅小区，区域范围内环境卫生状况、自然及人文环境较好，景观较好，住宅聚集度较高，周边环境状况较好。

（三）估价对象实物状况

1、房产状况

坐落：重庆市北部新区恒康路9号8幢30-5



不动产权证证号：渝（2017）两江新区不动产权第 001302692 号

建筑面积：85.62 平方米 建成时间：约 2017 年

成新率：约九五成新 建筑结构：钢筋混凝土结构

证载用途：成套住宅

实际用途：住宅（闲置） 电梯情况：3 梯 10 户

户型结构：三室一厅一厨一卫

物 管：一级物业管理，2.8 元/m². 月

外 墙：刷外墙漆

内 墙：刷墙漆

层 高：约 3 米 顶 棚：刷墙漆

地 面：客厅铺地板砖，卧室铺木地板

厨 卫：地面贴地板砖，墙面贴墙砖至顶，顶棚扣板吊顶

门 窗：入户为防盗门，室内为套装门，塑钢窗

内部设施：水、电、气、通讯到户，消防设施齐全

使用、维护及保养状况：较好。

2、地产状况

坐落：重庆市北部新区恒康路 9 号

不动产权证证号：渝（2017）两江新区不动产权第 001302692 号

土地用途：城镇住宅用地 土地级别：重庆市住宅 5 级

共有宗地面积：60398.8 平方米

土地使用权类型：出让

土地使用权终止日期：2063 年 08 月 30 日

四至：东至金山大道，南至道路，西、北均至重庆恒大鑫泉置业有限公司

形状：不规则多边形

地形地势地质：坡度较小、无不良地质构造



开发程度：地块内上水、下水、电、燃气、通讯、道路等基础设施齐全，为“六通一平”的熟地。

（四）估价对象权益状况

1、房地产权属状况

根据《不动产权证》渝（2017）两江新区不动产权第 001302692 号复印件记载，估价对象权利人为 [REDACTED]，房屋用途为成套住宅，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2063 年 8 月 30 日。截止价值时点，估价对象土地使用权剩余年限为 43.3 年。

2、他项权益状况

根据委托人提供的《不动产登记信息查询结果》复印件显示，于价值时点估价对象已设立抵押，且被查封。

五、价值时点：

我公司估价人员于 2020 年 5 月 12 日对估价对象进行了现场查勘，委托人提供的《重庆市渝中区人民法院委托书》（2020）渝 0103 执 3423 号未明确价值时点。经与委托人及相关当事人协商，确定价值时点为完成现场查勘之日，即 2020 年 5 月 12 日。

六、价值类型：

本次评估的价值类型为市场价值，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进行交易的金额。

七、估价原则：

本次估价遵循的房地产估价原则有：

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地



进行估价。

2、合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。估价对象已取得《不动产权证书》渝（2017）两江新区不动产权第 001302692 号，具备合法性。

3、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行，在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

4、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。房地产估价实际上是求取估价对象在其一时点上的价值或价格，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

5、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格，同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

八、估价依据：

1、本次估价所依据的法律、法规和部门规章：

（1）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

（2）全国人民代表大会常务委员会发布的《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，2019 年 8 月 26 日修正）；



(3) 全国人民代表大会常务委员会发布的《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2019年8月26日修正）；

(4) 全国人民代表大会常务委员会发布的《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日起施行）；

(5) 《重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知》（渝国土房管[2012]305号）；

(6) 重庆市高级人民法院印发《关于执行工作中司法评估的规定（试行）》的通知（渝高法发〔2012〕1号）；

(7) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）；

(8) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）；

(9) 国家及地方有关房地产评估及司法估价的其他法律法规资料。

2、本次估价采用的技术规程

(1) 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

3、有关估价依据：

(1) 委托人提供的《重庆市渝中区人民法院委托书》（2020）渝0103执3423号；

(2) 《不动产权证》渝（2017）两江新区不动产权第001302692号复印件

(3) 《不动产登记信息查询结果》复印件；

(4) 其他依据。

4、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料。

九、估价方法：

1、根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产估价常用



方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应根据估价目的结合估价对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。以下为各估价方法的定义：

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

上述方法中比较法是最能体现估价对象市场价值的一种估价方法，一般应首选；收益法是针对收益性物业（如商业用房）进行估价时宜采用的一种估价方法；假设开发法是对具有投资开发或再开发潜力的房地产（如土地、在建工程等）比较适宜的一种方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法估价的情况下，可以将成本法作为主要的估价方法。

本次估价对象证载用途为成套住宅，根据《房地产估价规范》，我们对估价对象选用比较法进行测算，其主要理由为：估价对象所在区域内近期可比较性交易案例较多，符合比较法的评估要求，故宜采用比较法（该方法适用于市场交易活跃，具有最大可比性的类似交易案例多的项目评估）。

比较法测算公式如下：

估价对象比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状



况调整系数×房地产状况调整系数

其中房地产状况调整系数=区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

2、不选用其他方法进行测算，其主要理由为：

(1) 因估价对象为已建成在用房地产，其客观成本资料难以取得，又由于成本法是一种积算价格，其局限性导致不能充分的反映估价对象的市场价值，故不宜采用成本法进行估价。

(2) 由于估价对象作为已完工在用房地产，不具有投资开发价值或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行估价；

(3) 本次估价对象证载用途为成套住宅，存在潜在租金收益，收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。但估价人员对周边类似物业调查后，取得的租金资料不能客观、公正地量化估价对象价值，难以测算客观净收益，故本次估价不宜采用收益法进行估价。

十、估价结果：

估价对象房地产在满足本估价报告中的“估价假设和限制条件”下，在价值时点的房地产估价结果如下：

建筑面积：85.62平方米（套内面积为68.44平方米）；

评估单价：14020元/平方米（套内单价为17539.34元/平方米）；

评估总价：120.04万元

大 写：人民币壹佰贰拾万零肆佰元整。



十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册证书号	签字	签字日期
李兴苏	5019980101		2020-5-13
陈小容	5020020093		2020-5-13

十二、实地查勘期



扫描全能王 创建

2020年05月12日

重庆市渝中区人民法院

十三、估价作业期

本次估价作业日期为2020年5月7日至2020年5月13日。



扫描全能王 创建

重庆市渝中区人民法院

委托书

(2020)渝 0103 执 3423 号

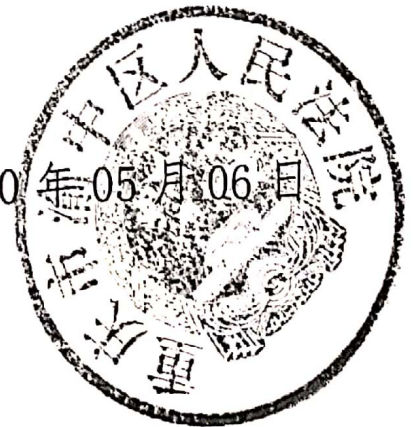
重庆国信资产房地产土地评估有限公司：

我院在执行[REDACTED]路与刘[REDACTED]婚姻家庭纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

[REDACTED]、被执行人文[REDACTED]共同所有的位于重庆市两江新区（原北部新区）恒康路9号8幢30-5房屋。

2020年05月06日



扫描全能王 创建

渝

2017)

两江新区不动产权第

001302692号

权利人	[REDACTED]
共有情况	按份共有
坐落	重庆市北部新区恒康路9号8幢30-5
不动产单元号	500112 307001 GB00074 F00050317
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积 60398.8 m ² /房屋建筑面积 85.62 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2063年08月30日 止
权利其他状况	[REDACTED]，身份证：500[REDACTED] 身份证：500[REDACTED] 份额比例：[REDACTED]各占50% 房屋结构：钢筋混凝土结构 套内面积：68.44平方米 所在层（名义层）：30层 业务编号：201711030470954





BSTF4N6

不动产登记信息查询结果

申请人: [REDACTED]
证件号: 50 [REDACTED]

根据申请人提供的身份信息和其选择查询的房屋坐落, 经查询本中心辖区(两江新区)房屋登记数据, 结果如下:

登记辖区	登记坐落	房屋信息	权利人	权属证书	登记时间	有无抵押	有无查封或限制
两江	重庆市北部新区恒康路9号8幢30-5	建筑面积:85.62 房屋用途:成套住宅 房屋结构:钢筋混凝土结构	[REDACTED]	渝(2017)两江新区不动产权第001302692号	2017/12/27 15:55:02	有	有

本查询结果仅作申请及办理房屋买卖、抵押贷款使用。
查询日期: 2020年05月08日14时25分03秒



别告知:

本查询结果可通过以下方式进行查验

- 1) 访问<http://bdcdjcx.cq315.gov.cn/serviceprod/AutoProof/ProofView.aspx>进行查验
- 2) 扫描下方二维码关注“重庆市不动产登记”微信公众号进行查验

如本查询结果与真实情况不符, 应向房屋所在不动产登记中心的档案查询窗口申请复核。如使用与实际情况不符的查询结果, 由申请人自行承担法律责任

本次房屋登记信息查询仅根据申请人提供的身份证件进行查询。如申请人提供的身份证件信息与房登记系统中记录的身份证件信息不一致导致无法查询的不在本次查询范围内



重庆市规划和自然资源局

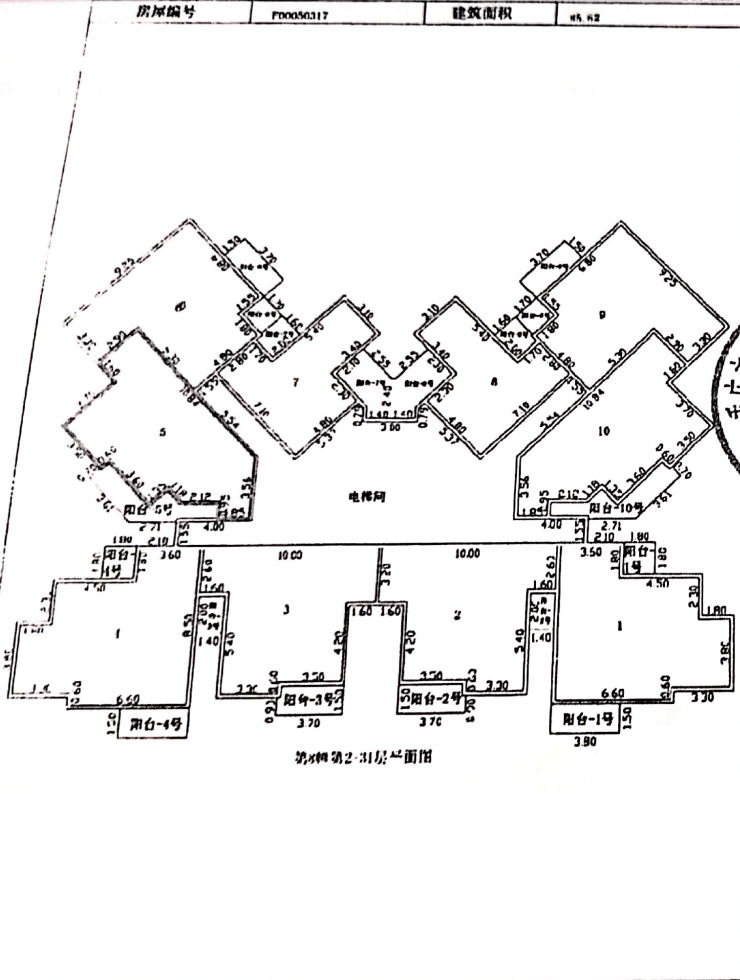


扫描全能王 创建

附图页

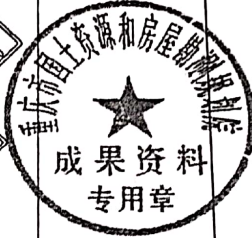
001 00.00'

房屋编号	F00050317	建筑面积	45.42
------	-----------	------	-------

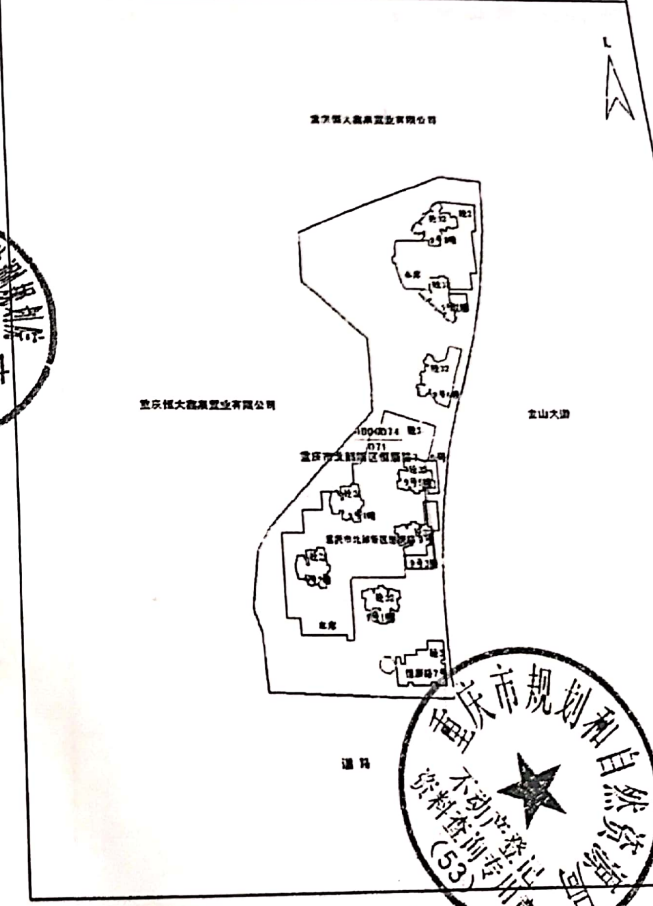


第4幢第2层平面图

制图日期: 2017年7月24日



宗地代码	500112307001GB00074	宗地面积	60398.8m ²
------	---------------------	------	-----------------------



扫描全能王 创建