

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市渝中区人民法院

联系人：蒋法官

联系电话：023-63695738

二、房地产估价机构

机构名称：重庆瑞达资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：谢渝

地址：重庆市渝中区和平路7号6-19号、6-20号

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字（2019）1-003号

有效期限：2019年7月1日至2022年6月30日

统一社会信用代码：91500103747495363D

联系电话：[REDACTED]

传真号码：[REDACTED]

邮政编码：[REDACTED]

三、估价目的

为重庆市渝中区人民法院执行中[REDACTED]重庆渝中支行与阳[REDACTED]借款合同纠纷一案所涉及的住宅用房提供公开市场价值参考。

四、估价对象

（一）估价范围及基本状况

估价对象为位于重庆市永川区渝西大道西段443号3-2-4号的住宅用房，包含土地使用权、房屋所有权及为房屋服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包含房屋内动产、可移动的设备、相应的债权债务等其他财产或者权益。

（二）土地状况

估价对象土地使用权位于重庆市永川区渝西大道西段443号，所在建筑物业名称



为“西安小区”，四至：北临外环西路，南、西临道路，东临渝西大道西段。土地所有权人为国家，土地使用权权利人为阳吉莲，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2051年12月12日，截止价值时点，土地使用权剩余使用年限为32.06年。根据估价委托人提供的《房地产权证》（证号：永川区房地证2012字第H156953号）复印件记载，估价对象土地用途为城镇单一住宅用地，共有土地使用权面积为641平方米，土地使用权面积为17.9平方米。所在地块地势较平坦，土地形状为较规则多边形；宗地内“六通（通上水、通下水、电、气、讯、路）一平（场地平整）”，宗地外“六通（通上水、通下水、电、气、路、讯）”，无不良地质构造，本次估价范围包括估价对象所分摊的土地使用权面积。

（三）建筑物实物状况

估价对象位于重庆市永川区渝西大道西段443号3-2-4号，所在建筑物业名称为“西安小区”。估价对象所在建筑物总楼层共6层，总高约18米。本次估价对象房屋用途为住宅，证载楼层为第3层，户型为3室2厅1厨1卫，层高约3米，房屋结构为混合结构，房屋东西朝向，建筑面积为122.71平方米，套内面积为108.54平方，建成年代约为2005年。至价值时点装修情况：外墙贴砖，入户防盗门、塑钢窗，室内客厅卧室地面为地砖，墙面及天棚刷白，厨卫：地面地砖，墙砖到顶，扣板吊顶。估价对象室内通水、电、气等生活配套设施，室外配有消防系统、室外停车位等。房屋维修保养一般，成新率一般。现房屋为自住。

（四）权益状况

1、根据估价委托人提供的《房地产权证》（证号：永川区房地证2012字第H156953号）复印件记载，估价对象权利人为阳吉莲，估价对象土地用途为城镇单一住宅用地；土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2051年12月12日，截止价值时点，土地使用权剩余使用年限为32.06年。

2、他项权利：根据估价委托人介绍，截止价值时点，估价对象已办理抵押登记。

（五）区域状况

位置：估价对象位于重庆市永川区渝西大道西段443号3-2-4号，所在建筑物业名称均为“西安小区”。估价对象北临外环西路，南、西临道路，东临渝西大道西段。估价对象东西朝向，位于第3层。

交通：估价对象位于重庆市永川区渝西大道西段443号3-2-4号，距交管所转盘公交站约20米，有永川106路、永川107路、永川203路等多路公交车在此经过和



房地产估价应以房地产的最高最佳使用为前提估价。

(四) 价值时点原则

要求估价结果应是以估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

(五) 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

八、估价依据

(一) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号);

(二) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;

(三) 《中华人民共和国土地管理法》;

(四) 《中华人民共和国物权法》;

(五) 《司法鉴定程序通则》(司法部令 132 号);

(六) 《关于推进司法鉴定工作的若干意见》[渝司发(2015)175];

(七) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);

(八) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

(九) 《关于加快不动产司法评估的指导意见》渝地房评经协发(2018)4号;

(十) 《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;

(十一) 《人民法院委托评估工作规范》法办(2018)273号;

(十二) 《重庆市渝中区人民法院委托书》[(2019)渝0103执8460号];

(十三) 《房地产权证》(证号:永川区房地证2012字第H156953号)复印件;

(十四) 估价委托人提供的其他资料及本公司人员现场勘测、调查所得的资料。

九、估价方法



本次估价选用收益法、比较法作为本次的估价方法。

(二) 估价方法的定义

收益法是预计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。

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。

(三) 估价思路：

本次估价价值类型是估价对象在价值时点的公开市场价值，未考虑估价对象是否存在的他项权利事项，即根据两种方法测算出的结果进行分析，综合得出估价对象评估单价。

十、估价结果

我公司根据贵院所提供的有关资料、国家有关法规、制度、规范，结合估价目的，通过实地查勘，市场调查等必要的程序，对各种资料进行了详细的分析、测算，并得出估价结论。认为在价值时点 2019 年 11 月 20 日，估价对象的价值如下：

房地产价值评估结果明细表

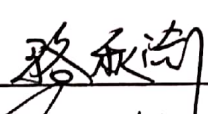
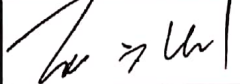
币种：人民币

估价方法 相关结果		比较法	收益法
估价对象测算结果	总价（万元）	37.55	37.06
	单价（元/m ² ）	3060	3020
估价对象评估价值	总价（万元）	37.30	
	单价（元/m ² ）	3040	

房地产总值：37.30 万元，大写：人民币叁拾柒万叁仟元整。

注：本次评估包含室内装饰装修部分，不含室内家具家电等移动物品。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
骆秋渝	5020110022		2019.12.5
张文凯	5020140015		2019.12.5



扫描全能王 创建

重庆市渝中区人民法院

委托书

(2019)渝 0103 执 8460 号

重庆瑞达资产评估房地产土地估价有限公司：

我院在执行中[REDACTED]重庆渝中支行与[REDACTED]借款合同纠纷一案中，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：

重庆市永川区渝西大道西段 443 号 3-2-4 号。



扫描全能王 创建

永川区

房地证

2012

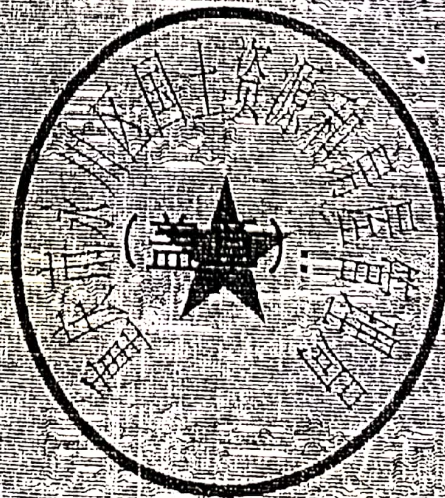
字第

H156953

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



扫描全能王 创建

权利人	[REDACTED]		
姓名及号码	身份证: [REDACTED]		
坐落	重庆市永川区渝西大道西段443号3-2-4号		
房地籍号	[REDACTED]		
土地权利类型	出让	房屋结构	混合
土地用途	城镇单一住宅用地	房屋用途	住宅
土地权利面积	壹拾柒点玖平方米	楼层	3
房屋权利面积	陆佰肆拾壹平方米	房屋建筑面积	壹佰贰拾贰点柒壹
土地权利取得日期	二〇一五年十二月十三日	套内建筑面积	壹佰零捌点伍肆
房屋共有或共用部位及设施	[REDACTED]		

收件编号: 2012026119 房屋代码: 21170

发证单位:
登记日期:

发证单位:
登记日期:



年 月 日

13 日

