

32)

# 房地产估价报告

重天房估报字(2020)第089号

估价项目名称: 重庆市渝北区慈竹路3号4幢2单元6-1号住宅房地产  
司法评估

估价委托人: 重庆市渝北区人民法院

房地产估价机构: 重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师: 郑 兵 5020020128

刘 俊 5020180002

估价报告出具日期: 二〇二〇年四月三十日

## 致估价委托人函

## 重庆市渝北区人民法院：

重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司接受贵院的委托，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，对重庆市渝北区慈竹路3号4幢2单元6-1号房地产进行了价值评估。

估价目的：为重庆市渝北区人民法院受理中国工商银行股份有限公司重庆渝北支行与黄泰伟、唐方伟借款合同纠纷一案提供参考依据而评估房地产的市场价值。

估价对象：详见下表。

估价对象基本情况表

财产范围及名称	房产证号	权利人	坐落	所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途
房地产 (含室内装修)	112房地证2010字第021507号	黄泰伟	重庆市渝北区慈竹路3号4幢2单元6-1号	6层、屋面层	87.91	75.18	普通住宅

价值时点：2019年11月8日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：总价为¥88.00万元（人民币大写：捌拾捌万元整），单价：10010元/建筑面积平方米，详见下表。

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	比较法
测算结果	总价 (万元)	88.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	10010
评估价值	总价 (万元)	88.00
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	10010

**特别提示:**

一、本估价报告和估价结果仅限于本次估价目的使用，不得用于其他用途，若有其他用途，需根据指定目的另行估价。

二、本估价报告仅在特定的报告使用人实施估价目的所对应的经济行为时产生法律效力，报告使用人应正确使用本估价报告；本估价报告特定的使用人包括估价委托人，实施本次评估目的对应经济行为的当事人、法律法规规定有权使用估价报告的其他使用者。

三、本估价报告的使用期限为一年，自估价报告出具之日起计算。

四、本估价报告中的“估价假设和限制条件”对可能影响本估价报告结论的重要事项作出了披露，本估价报告的估价委托人及其他报告使用人应充分关注。

重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：王 晓 曲

二〇二〇年四月三十日



## 目 录

估价师声明	5
估价的假设和限制条件	6
估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
附件	15

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

(一)注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查,在无合理怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下,假定其合法、真实、准确和完整。

(二)注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注,在无合理怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,假定其安全符合相关法律、法规及标准的强制性规定。

### 二、未定事项假设

本估价项目不存在未定事项,故本估价报告无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

(一)估价对象已向中国工商银行股份有限公司重庆渝北支行设定抵押,根据估价目的,本估价报告未考虑抵押及其他优先受偿款对评估价值的影响。

(二)估价对象为司法涉案对象,根据估价目的,本估价报告未考虑查封等形式限制权利情况对评估价值的影响。

(三)本估价报告没有考虑与房地产权属转移有关的税费,同时也未考虑在房地产交易过程中发生的中介费和法律费及其他费用。

### 四、不相一致假设

本估价项目不存在不相一致事项,故本估价报告无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

(一)估价对象为划拨建设用地使用权;估价委托人未提供其他用益物权设立情况的资料,根据估价目的,本估价报告未考虑其他用益物权对评估价值的影响。

(二)估价委托人未提供估价对象拖欠税费情况的资料,根据估价目的,本估价报告未

考虑拖欠税费情况对评估价值的影响。

## 六、估价报告使用限制

(一) 本估价报告和估价结果仅限于本次估价目的使用，不得用于其他用途，若有其他用途，需根据指定目的另行估价。

(二) 本估价报告仅在特定的报告使用人实施估价目的所对应的经济行为时产生法律效力，报告使用人应正确使用本估价报告；本估价报告特定的使用人包括估价委托人、实施本次评估目的对应经济行为的当事人，法律法规规定有权使用估价报告的其他使用者。

(三) 本估价报告的使用期限为一年，自估价报告出具之日起计算。

(四) 本估价报告的解释权属于本房地产估价机构，未经本机构书面同意及签章，任何个人或机构不享有该估价报告的解释权；未经本机构书面同意，估价报告的内容不得被摘抄、引用或批露于公开媒体，法律、法规规定以及当事人另有约定的除外。

(五) 本估价报告必须完整使用方为有效，本报告书复印件一律无效。

(六) 如发现本估价报告的文字数字图片因校印或其他原因出现误差，请通过本机构进行改正，否则相关误差部分无效。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：重庆市渝北区人民法院

地址：重庆市渝北区双凤桥街道空港大道 418 号

联系人：简天华

联系电话：(023) 63120212

### 二、房地产估价机构

单位名称：重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司

注册地址：重庆市渝中区嘉陵江滨江路 116 号圣地大厦 11-8 号

法定代表人：王晓曲

统一社会信用代码：91500103739833086F

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2017）第 2-009 号

联系人：刘东

联系电话：(023) 63892846 (023) 63892856

### 三、估价目的

为重庆市渝北区人民法院受理中国工商银行股份有限公司重庆渝北支行与黄泰伟、唐方伟借款合同纠纷一案提供参考依据而评估房地产的市场价值。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象基本状况

详见下表。

估价对象基本状况表

项目	状况	
财产范围及名称	房地产(含室内装修)。	
坐落	重庆市渝北区慈竹路3号4幢2单元6-1号。	
规模	建筑面积87.91 m <sup>2</sup> , 套内建筑面积75.18 m <sup>2</sup> 。	
权属状况	用途	土地用途为城镇住宅用地, 房屋用途为普通住宅。
	规划条件	宗地面积2293.9 m <sup>2</sup> , 地上建筑物——渝北区慈竹路3号(慈竹苑)4栋建筑结构为混合, 共7层(1-6层、屋面层), 用途均为住宅; 估价对象位于6层、屋面层, 层高约3.05m(6层)、0.4-2.4(屋面层), 建筑面积87.91 m <sup>2</sup> , 套内建筑面积75.18 m <sup>2</sup> , 分摊土地使用权面积17.32 m <sup>2</sup> ; 估价委托人未提供宗地容积率、建筑密度及绿地率等规划条件的资料, 注册房地产估价师对宗地容积率、建筑密度及绿地率等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注, 在无理由怀疑其不符合相关法律、法规及标准的规定且无相应的专业机构进行鉴定, 检测的情况下, 假定其符合相关规定及约定。
	所有权	权利人为黄泰伟。
	土地使用权	国有、划拨。
	共有情况	证载估价对象为黄泰伟单独所有; 估价委托人未提供估价对象房屋共有或其他部分及设施等共有情况的相关资料, 本估价报告假定其符合相关规定和约定。
	用益物权设立情况	估价对象为划拨建设用地使用权; 估价委托人未提供其他用益物权设立情况的资料, 根据估价目的, 本估价报告未考虑其他用益物权对评估价值的影响。
	担保物权设立情况	估价对象已向中国工商银行股份有限公司重庆渝北支行设定抵押, 根据估价目的, 本估价报告未考虑抵押及其他优先受偿款对评估价值的影响。
	租赁或占用情况	出租, 租期为2019年9月15日至2020年3月15日。租金为1700元/平方米·月。合同期内租金不变, 保证金为1500元, 水、电、气、费等由承租方承担, 本估价报告考虑了租赁状况对评估价值的影响。
	拖欠税费情况	估价委托人未提供估价对象拖欠税费情况的相关资料, 根据估价目的, 本估价报告未考虑拖欠税费情况对评估价值的影响。
	查封等形式限制权利情况	估价对象为司法涉案对象, 根据估价目的, 本估价报告未考虑查封等形式限制权利情况对评估价值的影响。
权属清晰情况	办理有112房地证2010字第021507号《房地产权证》, 权属清晰。	

## (二) 土地基本状况

详见下表。

土地基本状况表

项目	状况
形状	不规则多边形。
四至	东为小区空地、南为空地、西为市政道路、北为小区空地。
开发程度	宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯), 宗地内平整场地。
土地使用期限	划拨土地使用权。



### （三）建筑物基本状况

详见下表。

建筑物基本状况表

项目	状况
建筑结构	混合结构。
设施设备	楼宇配备水、电、气、讯、消防等设备设施，估价对象室内配置水、电、气、讯等相应设备设施。
装饰装修	楼宇外墙面为外墙砖。估价对象门为复合防盗门、木门；窗为铝塑玻璃窗；6层：厅、室为地砖地面、瓷砖踢脚线、内墙漆墙面、石膏阴角线、内墙漆顶棚。厨、卫：地砖地面、内墙砖墙面、铝塑板吊顶顶棚；屋面层：室为地砖地面、瓷砖踢脚线、内墙漆墙面、内墙漆顶棚，卫生间为地砖地面、内墙砖墙面、内墙漆顶棚。
空间布局	平层布局。户型为三室一厅一厨一卫（6层）、三室一卫（屋面层），层高约3.05m（6层）、0.4-2.4（屋面层）。
朝向	北。
新旧程度	竣工于约2008年，约八新。

### 五、价值时点

本次估价的价值时点为2019年11月8日（实地查勘日）。

本次估价的价值时点由估价委托人确定，依据文件为《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》。

### 六、价值类型

本次估价采用的是市场价值标准。

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

#### （一）独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值

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。

#### （四）估价测算简述

从交易实例中按照相关规定选择可比实例，建立比较基础，然后通过交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整得到估价对象比较价值。

本次估价，采用比较法的估价结果为 10010 元/m<sup>2</sup>。

比较法的理论依据是房地产价格形成的替代原理，其本质是以房地产的市场交易价格为导向求取估价对象价值，其估价结果具有很强的现实性。

注册房地产估价师综合分析认为，比较法是利用已被市场验证的同类房地产的成交价格来求取估价对象的价值，是一种最直接、最有说服力的估价方法，其估价结果容易被人们理解和接受，能反映估价对象实际市场价值。因此，本次估价直接以比较法的估价结果作为最终的评估结果，即：

评估单价为 10010 元/m<sup>2</sup>，评估总价=评估单价×建筑面积=10010×87.91≈88.00 万元。

### 十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选择科学的估价方法并结合估价人员经验，评估确定估价对象于价值时点所体现的市场价值，现将估价结果报告如下：

总价：¥88.00 万元（人民币大写：捌拾捌万元整），单价：10010 元/建筑面积平方米，详见下表。

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法
		比较法
测算结果	总价（万元）	88.00
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	10010
评估价值	总价（万元）	88.00
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	10010

## 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	签名日期
郑兵	5020020128	郑兵	2020年4月30日
刘俊	5020180002	刘俊	2020年4月30日

## 十二、实地查勘期

2019年11月8日。

## 十三、估价作业期

2019年10月24日至2020年4月30日。

重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二〇年四月三十日



## 附 件

- 一、《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》复印件；
- 二、《重庆市渝北区人民法院司法评估报送表》复印件；
- 三、估价对象位置图；
- 四、估价对象实地查勘情况；
- 五、估价对象照片；
- 六、《房地产权证》复印件；
- 七、可比实例位置图及外观照片；
- 八、专业帮助情况和相关专业意见；
- 九、房地产估价机构营业执照复印件；
- 十、房地产估价机构备案证书复印件；
- 十一、注册房地产估价师估价资格证书复印件。

276

# 重庆市渝北区人民法院

## 司法评估委托书

(2019)渝北法委评字第197号

重庆天度 房地产土地资产评估有限责任公司：

我院受理的中国工商银行重庆渝北支行与黄泰伟、唐方伟 借款合同 纠纷一案，现已进入司法评估程序，根据《中华人民共和国民事诉讼法》等规定，委托你公司对\_\_\_\_\_所有的\_\_\_\_\_

( 详见司法评估报送表 )

价值进行司法评估，评估基准日为 现场勘查日。价值类型为市场价值。

请委派具有专业知识和资格的人员进行司法评估，勘查现场后10日内出具报告，如在评估期限内不能完成评估报告，应当于期限届满前5日内向本院书面说明理由并申请延期。所需资料由本院提交，需补充相关材料的应及时通知本院，由本院通知负有举证责任的当事人补齐。

执行局司法评估督办人：简天华、刘佳，联系电话：63120212、67188795；案件承办部门：执行局，承办人：李长明，联系电话：67188023 / 13594118243

附：司法评估报送表，相关资料。

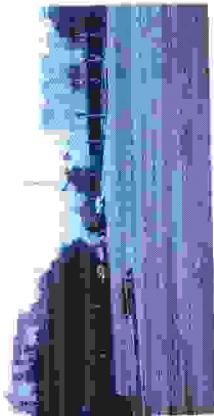


2019

年 10 月 24 日



# 估价对象照片



外部环境



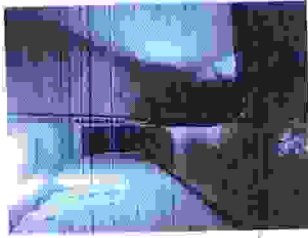
单元入口



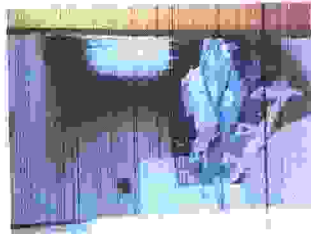
10 卧室内部状况



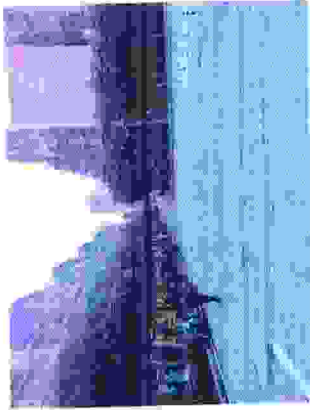
小区入口



楼梯间



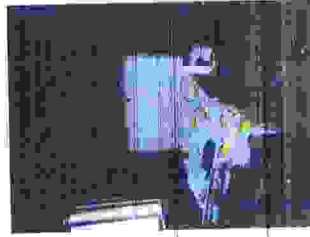
11 卧室内部状况



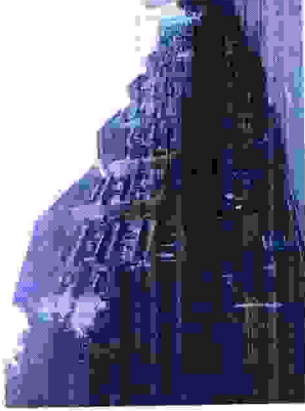
小区环境



6 层入户门



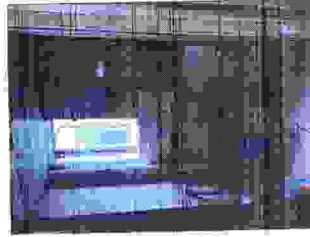
6 卧室内部状况



楼宇外观



屋面层入户门



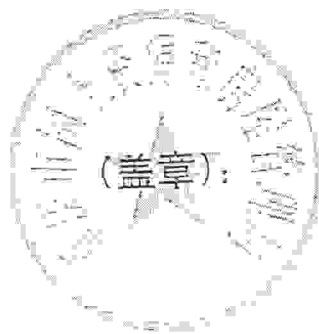
10 卧室内部状况

112 房地证 2010 字第 021507 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



(盖章):



权利人	黄泰伟		
证件名称及号码	居民身份证: 510224197205010995		
坐落	重庆市渝北区慈竹路3号4幢2单元6-1号		
房地籍号	BG2-7-4【4】1.2.6.1跃1		
土地使用权类型	划拨	房屋结构	混合结构
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	普通住宅
土地使用权面积	17.32m <sup>2</sup>	楼层	6
共有使用权面积		房屋建筑面积	87.91m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期		套内建筑面积	75.18m <sup>2</sup>
房屋共有或共用部位及设施			

系农村  
公摊

2011年  
行. 拆  
中国建  
领证书

土地  
证

注册  
经办

该  
为32  
证

填证单位:



登记日期:

2019 年 1 月 1 日

填证单位:

登记日期:

年 月 日

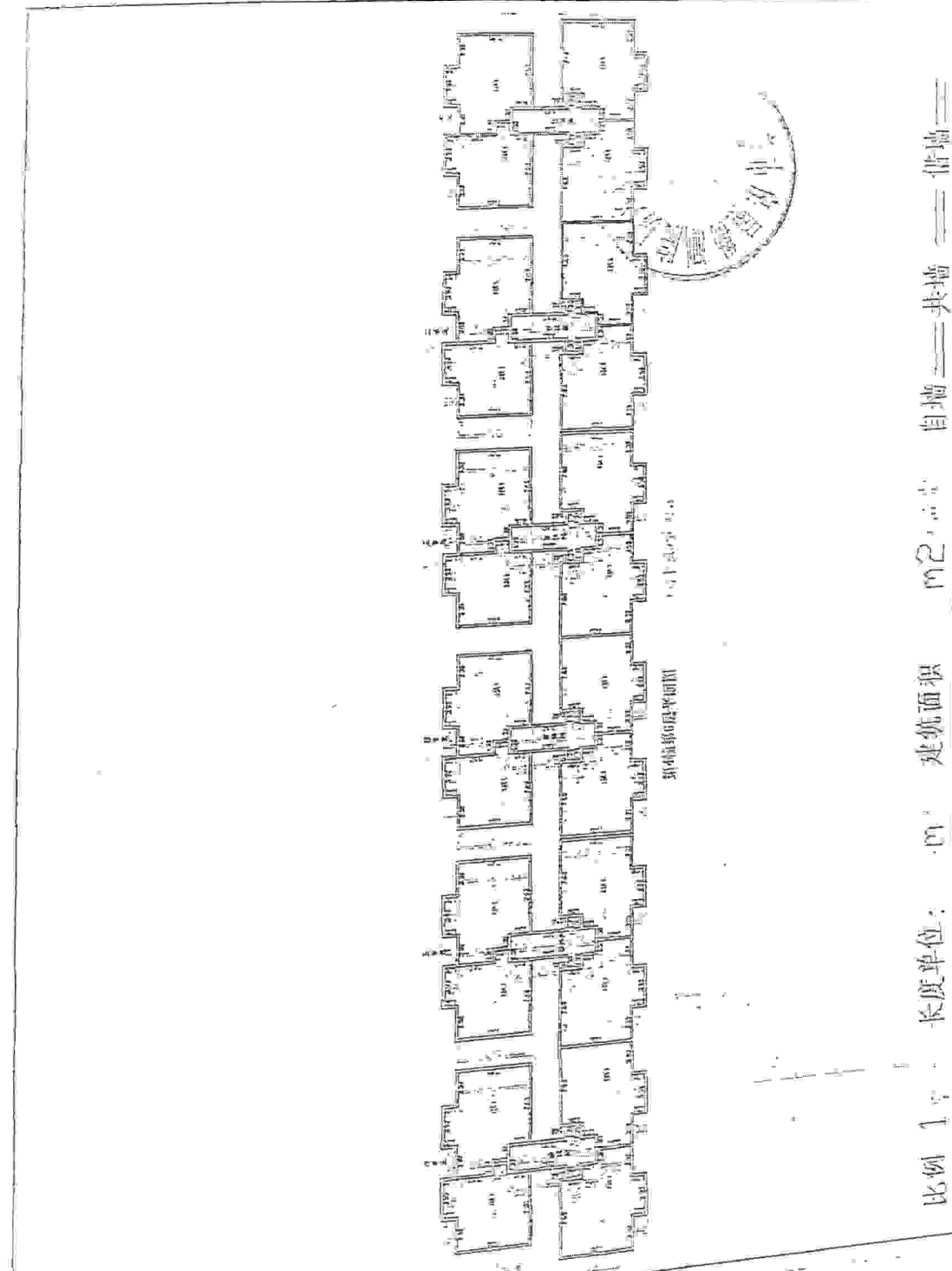
记 事

系农转非安置房。  
公摊面积为12.73平方米。

2011年7月21日，以上房屋已全部抵押给中国建设银行股份有限公司重庆市分行，抵押金额为20万元，抵押期限从2011年07月11日至2021年07月11日止。  
中国建设银行股份有限公司重庆市分行拥有以上房屋的最高额抵押权，最高债权额变更为20万元，最高额担保期间从2011年07月11日至2021年07月11日止。（抵押登记书号112房地证（押）2011字第06794号）

注销该房地产于2011年7月21日办理的抵押登记。  
经办人：刘静（人和） 2012年11月14日

该房地产已抵押给中国工商银行股份有限公司重庆渝北支行，抵押金额为325000元，于2012年11月16日办理抵押登记。（抵押权证号：115房地证（押）渝12字第04448号）



比例 1:100 长度单位: m 建筑面积 M<sup>2</sup> 自墙 共墙 借墙

勘测单位: 重庆市房屋勘测院

勘测日期: 1980.10.10

勘测地点: 重庆市房屋勘测院

附

