

估价结果报告

一、估价委托人

重庆市渝中区人民法院

二、房地产估价机构

名称：重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：段冰

住所：重庆市渝中区临江路89号14-H#

备案等级：一级

有效期限：2018年6月20日至2021年6月19日

房地产估价机构备案证书编号：渝房评备字(2018)第1-006号

营业执照统一社会信用代码：91500103787485020F

联系电话：[REDACTED] 37

三、估价目的

根据“(2019)渝0103执8314号”《重庆市渝中区人民法院委托书》，本次估价目的是因执行“中[REDACTED]重庆分行与重庆[REDACTED]金融借款合同纠纷”一案需要，对涉案标的的市场价值进行评估，为重庆市渝中区人民法院处置财产提供价值参考。



四、估价对象

(一) 估价对象财产范围

本次估价范围为位于渝北区龙塔街道红黄路99号皇冠东和花园A4幢12-1(建筑面积114.96平方米,分摊土地使用权面积10.27平方米)的房地产(含不可拆卸装修)。不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象基本状况

估价对象坐落于渝北区龙塔街道红黄路99号皇冠东和花园A4幢12-1,权利人为[REDACTED],房屋用途为普通住宅,楼层为第12层,建筑面积114.96平方米。

(三) 土地基本状况

估价对象位于渝北区龙塔街道红黄路99号皇冠东和花园A4幢12-1号(小区名为皇冠东和),所在小区北至紫福璐,南至紫康路,东至广龙路,西至天和路,宗地总体形状较规则,土地使用权终止日期为2064年12月28日,土地使用权面积10.27平方米,土地用途为住宅用地,土地使用权性质为出让。土地开发程度达到宗地红线外“六通”(通路、通电、通下水、通上水、通讯、通气),红线内“六通一平”(通路、通电、通下水、通上水、通气、通讯,场地平整)。

(四) 建筑物基本状况

估价对象位于渝北区龙塔街道红黄路99号皇冠东和花园A4幢12-1(小区名为皇冠东和)。所在建筑为钢混结构,水、电、气、通讯等设施齐备,建筑物外墙贴墙砖,约建成于2002年,所在建筑物共13层,估价对象位于第12层,建筑面积114.96平方米。电梯房,一梯四户,根据现场勘察入户为防盗门,层高约3米,客厅和餐厅地面贴地板砖,墙面刷漆,卧室铺木地板,顶面艺术吊顶,厨房和卫生间地面贴地砖,墙面贴墙砖,顶面吊扣板,室内套装门。维护保养较好,所在区域市政基础设施齐备。通水、电、气、讯,室内维护保养一般。



（五）权益状况

根据估价委托人提供的《房地产权证》记载，权证号为：201 房地证 2011 字第 038021 号，权利人：邓苍涛，坐落于渝北区龙塔街道红黄路 99 号皇冠东和花园 A4 幢 12-1，房屋结构钢混，房屋用途为住宅，楼层第 12 层，建筑面积 114.96 平方米，套内建筑面积 101.79 平方米；土地使用权类型为出让，土地用途为住宅用地，土地使用权面积 10.27 平方米，土地使用权终止日期为 2064 年 12 月 28 日。

1、抵押权设定情况

根据资料记载，估价对象已办理抵押登记，至价值时点尚未解押，本次评估未考虑抵押权对估价对象评估价值的影响。

2、租赁占用

无。

3、查封情况

根据相关当事人介绍估价对象已查封。

（六）区位状况

估价对象位于渝北区龙塔街道红黄路 99 号皇冠东和花园 A4 幢 12-1，附近有皇冠实验中学(重庆一中皇冠校区)、渝北区龙塔实验学校、黄泥磅紫荆商业广场、洋河花园小区-实验小学、有永辉超市及各银行网点等。小区外有皇冠中学公交站，有 461 路、611 路、845 路公交车在此停靠，距轨道 6 号线黄泥磅站约 400 米，交通便捷度好，周边配套设施及区域环境较好。

五、价值时点

本次价值时点为 2020 年 4 月 7 日。（现场查看日）



六、价值类型

市场价值，市场价值是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

本次估价遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

1.合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权利包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，估价出的价格必须符合国家的价格政策。

2.最高最佳利用原则

所谓最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的利益。

3.价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通



常也是以其在该时点的状况为准。

4. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

5. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同意遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号）
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第29号）；
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号）；
4. 《中华人民共和国物权法》（主席令第62号）；
5. 《中华人民共和国担保法》（主席令第50号）；
6. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号）；
7. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）；
8. 《重庆市高级人民法院关于执行工作中司法评估的规定》（2012年试行）；
9. 重庆市高级人民法院印发《关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定（试行）》



的通知（渝高法〔2013〕285号）；

10.（《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）。

（二）技术标准、规程、规范

- 1.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2.《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 3.《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273号。

（三）估价委托人提供的资料

- 1.《重庆市渝中区人民法院委托书》（2019）渝0151执2107号）；
- 2.《房地产权证》复印件

（四）估价人员调查收集的相关资料

- 1、估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料
- 2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

1、估价方法确定

按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），一般估价方法包括比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价人员根据《房地产估价规范》的规定，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，估价对象为住宅用房，本次估价采用比较法对估价对象价值进行评估。

2、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。

3、估价方法适用性分析



(1) 估价对象位于渝北区, 根据调查, 估价对象所在区域住宅用房交易情况较多, 且可比实例可以取得, 可修正得到估价对象房地产价值, 因此本次采用比较法;

(2) 收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产, 估价对象作为住宅房地产, 其所在区域有一定数量的房地产出租, 可以取得租金信息, 但目前渝北区房地产市场价格与租金租售比倒挂, 其租金不能准确反映房地产实际市场价值, 且市场出租房地产案例室内装修档次不同且配备不同家具家电, 其租金难以区分室内装修及家具家电分摊的份额, 故不宜采用收益法进行评估;

(3) 估价对象属于建成并已投入使用的物业, 非待开发建设物业, 不产生后续开发成本, 故不适用假设开发法进行评估;

(4) 现时住宅房地产价格与成本关联弱, 且估价对象为建筑物一部分. 房地产的开发成本不能准确反映房地产市场价值, 故不适宜选用成本法进行评估。

十、估价结果

估价人员根据本次估价目的, 遵循估价原则, 按照科学的估价程序, 运用科学的估价方法, 确定估价对象在价值时点 2020 年 4 月 7 日的市场价值为: 人民币壹佰叁拾伍万柒仟柒佰元整 (135.77 万元) 的价值为:

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)	135.77 (大写: 人民币壹佰叁拾伍万柒仟柒佰元整)
	单价 (元/平方米)	11810
评估价值	总价 (万元)	135.77 (大写: 人民币壹佰叁拾伍万柒仟柒佰元整)
	单价 (元/平方米)	11810



十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
牟 福	5020160006	牟 福	2020.4.20
夏 可	5020100017	夏 可	2020.4.20

十二、实地查勘期

二〇二〇年四月七日进行实地查勘。

十三、估价作业期

二〇二〇年四月七日至二〇二〇年四月二十日。

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二〇年四月二十日



重庆市渝中区人民法院

委托书

(2019)渝 0103 执 8314 号

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司：

我院在执行[REDACTED]重庆分行与重庆[REDACTED]金融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：

渝北区龙塔街道红黄路 99 号皇冠东和花园 A4 幢 12-1 号房屋。



201 房地证 2011 字第 038021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。

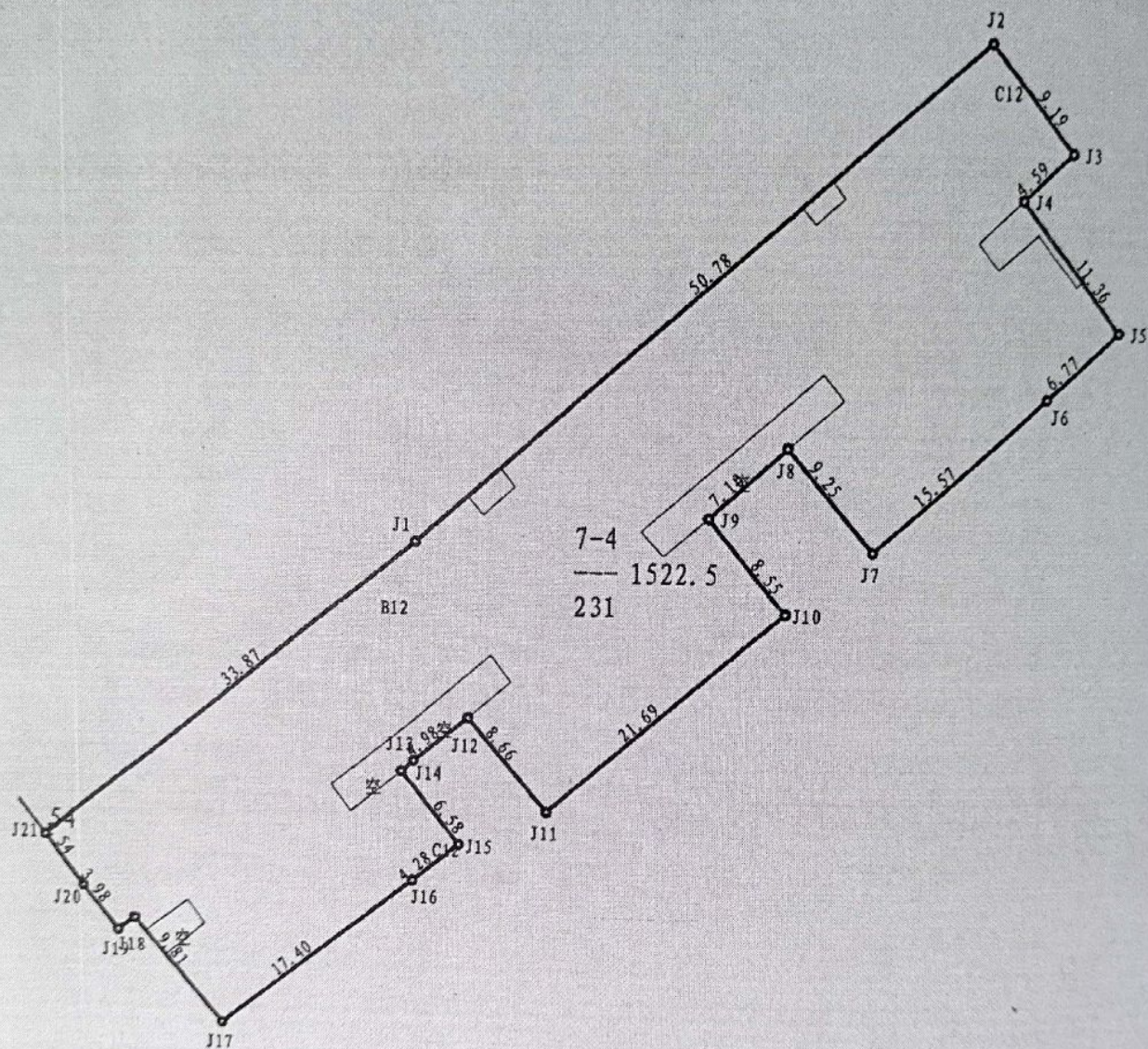
发证机关



扫描全能王 创建

权利人	[REDACTED]		
证件名称及号码	身 [REDACTED]		
坐落	渝北区龙塔街道红黄路99号皇冠东和花园A4幢12-1		
房地籍号	YB4-21-7-4		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢混
土地用途	住宅用地	房屋用途	住宅
土地使用权面积	10.27	楼层	12
共有使用权面积		房屋建筑面积	114.96
土地使用权终止日期	2064-12-28	套内建筑面积	101.79
房屋共有或共用部位及设施	外墙、梯间等		





图幅号: (N13E44)
地籍号: YB4-21-7-4
土地座落: 渝北区龙塔街道红黄路99号皇冠东和花园A4幢、A5幢

绘图日期: 2011-8-10
计算机号: 00-00-00-00-00-00

比例尺 1:550

宗地面积: 1522.5平方米
建筑占地面积: 1423.6平方米
600-720-7-IV (72.40-60.75)

测绘: 测绘员 审核: 审核员
出图: 重庆市土地局



扫描全能王 创建