

房地产估价报告

重天房估报字(2020)第124号

估价项目名称: 重庆市九龙坡区科城路166号78幢3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: 二〇二〇年六月十一日

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,对重庆市九龙坡区科城路166号78幢3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执行林骅与付淋华、张国伟、张国胜、张新由、李明英、重庆美帆金属材料有限公司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	权属状况	权利人	坐落	所在楼层	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	用途
房地产(含室内装修)	所在协信彩云湖1号11区63-94#楼办理有《重庆市房地产权证》,估价对象已取得《重庆市预购商品房买卖合同登记备案证明》。	付淋华	九龙坡区科城路166号78幢3号	负1至3层	376.32	362.28	成套住宅

价值时点:2020年5月28日。

价值类型:市场价值。

估价方法:比较法。

估价结果:总价为¥713.50万元(人民币大写:柒佰壹拾叁万伍仟元整),单价为18960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)		713.50
	单价(元/m ²)		18960
评估价值	总价(万元)		713.50
	单价(元/m ²)		18960

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



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	11
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,在无理由怀疑其合法性、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,在无理由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。

(三)实地查勘,估价对象存在违建。《关于科城路166号协信彩云湖1号7803号房屋处置函》记载,估价对象违法建筑面积259.18平方米,其中权属范围内的违法建筑87.93平方米(其中未围合的玻璃蓬、房违法建筑面积10.46平方米不予处罚),可处罚没502006元,其余权属范围外的违法建筑171.25平方米应予以拆除。“未围合的玻璃蓬、房建筑面积10.46平方米的违法建筑”,本估价报告考虑了其对评估价值的影响;“权属范围内剩余建筑面积77.47平方米(87.93-10.46)的违法建筑”,本估价报告按其市场价格减去罚款后的金额考虑其对评估价值的影响;“权属范围外建筑面积171.25平方米的违法建筑”,本估价报告按扣减拆除费用考虑其对评估价值的影响。

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。

(二)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) 估价对象为出让建设用地使用权；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担保物权设立情况的资料，根据估价目的，本估价报告未考虑抵押和其他优先受偿款对评估价值的影响。

(三) 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、引用或披露于公开媒体，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：叶景标

联系电话：(023) 17843525771

二、房地产估价机构

机构名称：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

住所：重庆市渝中区嘉陵江滨江路 116 号圣地大厦 11-8 号

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执行林骅与付淋华、张国伟、张国胜、张新由、李明英、重庆美帆金属材料有限公司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	九龙坡区科城路166号78幢3号。	
规模	建筑面积376.32 m ² , 套内建筑面积362.28 m ² 。	
权属状况	用途	住宅。
	规划条件	共用宗地面积49169 m ² ; 地上建筑物为协信彩云湖1号II区63-94#楼; 估价对象所在78幢(联排别墅)建筑结构为钢混, 共4层(负1至3层), 用途为住宅; 估价对象为3号房, 建筑面积376.32 m ² , 套内建筑面积362.28 m ² ; 估价委托人未提供宗地容积率、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	权利人为付琳华。
	土地使用权	国有, 出让, 土地使用权终止日期为2057年2月15日。
	共有情况	证载估价对象为付琳华单独所有; 估价委托人未提供估价对象房屋共有或共有部位及设施等共有情况的资料, 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	估价对象为出让建设用地使用权; 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	估价委托人未提供估价对象担保物权设立情况的资料, 根据估价目的, 本估价报告未考虑抵押和其他优先受偿款对评估价值的影响。
	租赁或占用情况	空置。
	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	所在协信彩云湖1号II区63-94#楼办理有《重庆市房地产权证》, 估价对象已取得《重庆市预购商品房买卖合同登记备案证明》。	

(二) 土地基本状况

详见下表。

土地基本状况表

项目	状况
形状	估价委托人未提供相关资料, 实地查勘, 呈不规则多边形, 其实际状况应以政府相关行政主管部门核定为准。
四至	估价委托人未提供相关资料, 实地查勘, 东、南、西临市政绿化用地, 北临协信彩云湖其他建设用地, 其实际状况应以政府相关行政主管部门核定为准。
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	土地使用权终止日期为2057年2月15日。

（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	钢混结构。
设施设备	水、电、气、讯、消防等。
装饰装修	建筑外墙为装饰石材、外墙漆。估价对象门为木折叠门、防盗门、木门、木玻璃门、玻璃门、金属玻璃门；窗为金属玻璃窗；负1层：车库、厅、卧室主要为地砖地面、内墙砖护墙、内墙漆面、石膏阴角线、石膏板吊顶天棚，影音室为地砖地面、木饰面板或皮软包墙面、木阴角线、石膏板吊顶天棚，天井为地砖地面、内墙砖墙面、玻璃或金属板吊顶天棚，储物间、厨房主要为地砖地面、内墙砖墙面、金属板吊顶天棚，卫生间为地砖地面、内墙砖墙面、石膏阴角线、石膏板吊顶天棚；楼梯为钢结构、木踏步、木扶手；第1层：储物间为地砖地面、瓷砖踢脚线、内墙漆墙面、内墙漆天棚，客厅主要为地砖地面、木饰面板护墙、墙纸或陶瓷墙面、石膏板吊顶天棚，餐厅为地砖地面、木饰面板护墙、墙纸墙面、石膏阴角线、石膏板吊顶天棚，厨房为地砖地面、内墙砖墙面、石膏板吊顶天棚，卫生间为地砖地面、内墙砖墙面、石膏阴角线、石膏板吊顶天棚；第2层：过道主要为地砖地面、木饰面板护墙、墙纸或陶瓷墙面、石膏阴角线、石膏板吊顶天棚，卧室为木地板地面、木踢脚线、墙纸墙面、石膏阴角线、局部石膏板吊顶天棚，卫生间为地砖地面、内墙砖墙面、石膏阴角线、石膏板吊顶天棚；第3层：过道主要为地砖地面、木饰面板护墙、墙纸或陶瓷墙面、石膏阴角线、石膏板吊顶天棚，主卧为木地板地面、木踢脚线、墙纸墙面、石膏阴角线、局部石膏板吊顶天棚，次卧为地砖地面、木踢脚线、墙纸墙面、石膏阴角线、石膏板吊顶天棚，卫生间为地砖地面、内墙砖墙面、石膏阴角线、石膏板吊顶天棚。
空间布局	分布于负1至3层，户型为五室二厅一厨五卫。
朝向	东北。
新旧程度	竣工于约2010年，约八成新。

五、价值时点

本次估价的价值时点为2020年5月28日（实地查勘日）。

本次估价的价值时点由估价委托人与房地产估价机构协商确定，以便估价结果有效服务于估价目的。

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

地产，故本次估价不宜采用假设开发法。

成本法适用于房地产市场不够活跃或同类房地产交易较少的地区难以采用比较法，同时又无租金、生产经营收入等经济收入不能采用收益法的房地产。估价对象或其同类房地产既有发生交易且具有一定可比性又能产生租金等经济收入，故本次估价亦不宜采用成本法。

（三）估价方法定义

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。

（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 18960 元/m²。

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 18960 元/m²，评估总价=评估单价×建筑面积=18960×376.32≈713.50 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：¥713.50 万元（人民币大写：柒佰壹拾叁万伍仟元整），单价：18960 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)		713.50
	单价(元/m ²)		18960
评估价值	总价(万元)		713.50
	单价(元/m ²)		18960

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6月9日
刘俊	5020180002	刘俊	2020年6月11日

十二、实地查勘期

2020年5月28日。

十三、估价作业期

2020年5月22日至2020年6月11日。

重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二〇年六月十一日



附件

- 一、《重庆市渝北区人民法院函》复印件；
- 二、估价对象位置图；
- 三、估价对象实地查勘情况；
- 四、估价对象照片；
- 五、《重庆市土地房屋权属登记申请书》（协信彩云湖 1 号 II 区 63-94#楼）复印件；
- 六、《房屋面积分户汇总表》（协信彩云湖 1 号 II 区 78#楼）复印件；
- 七、《重庆市预购商品房买卖合同登记备案证明》（估价对象）复印件；
- 八、《第 77、78 幢平面图》复印件；
- 九、《关于科城路 166 号协信彩云湖 1 号 7803 号房屋处置函》复印件；
- 十、可比实例位置图及外观照片；
- 十一、专业帮助情况和相关专业意见；
- 十二、房地产估价机构营业执照复印件；
- 十三、房地产估价机构备案证书复印件；
- 十四、注册房地产估价师估价资格证书复印件。

124

重庆市渝北区人民法院

函

(2018)渝 0112 执恢 1557 号

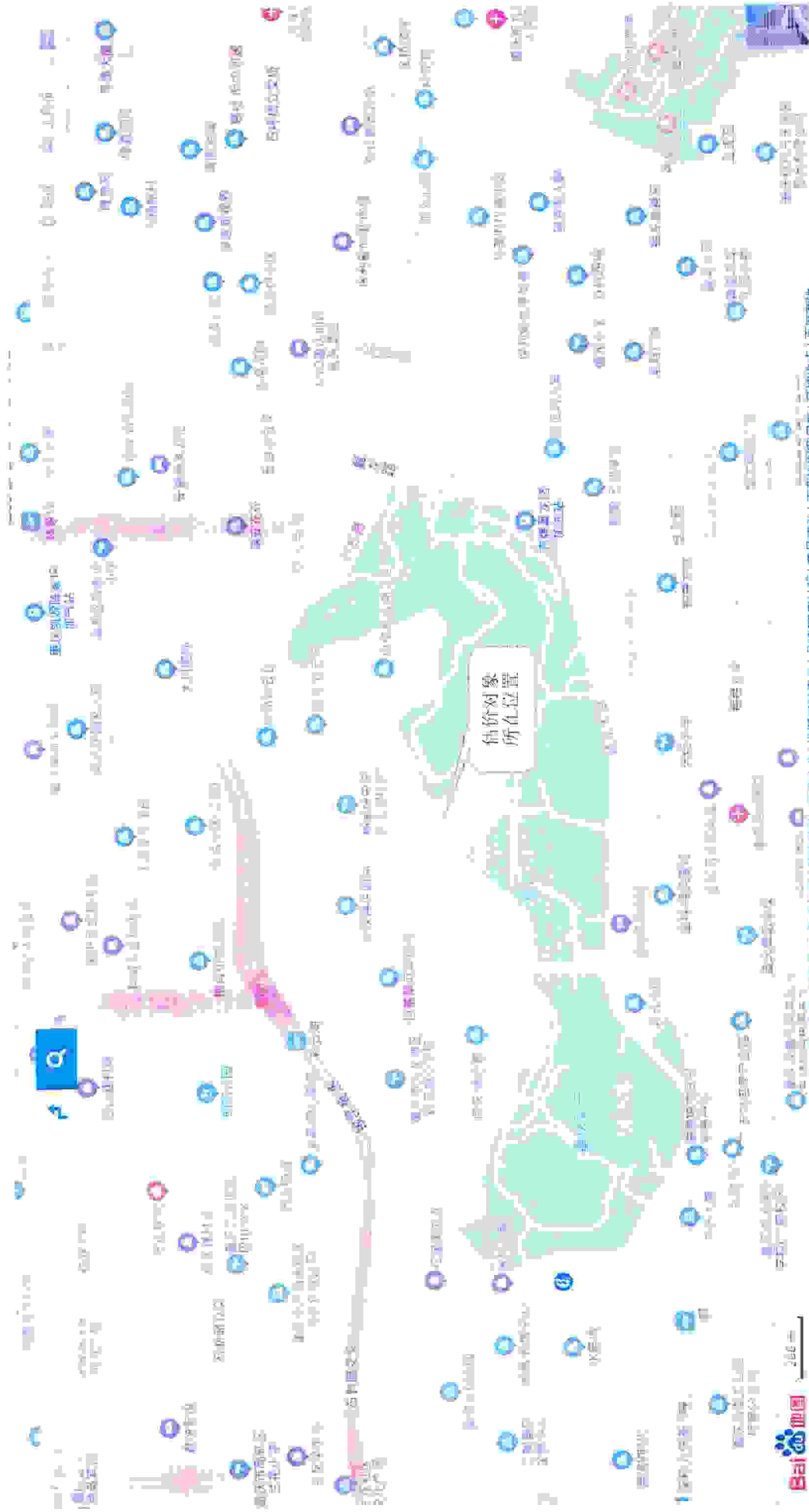
重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司：

本院在执行林骅与付淋华, 张国伟, 张国胜, 张新由, 李明英, 重庆美帆金属材料有限公司借款合同纠纷一案中, 于2018年12月18日委托你司评估被执行人付淋华名下位于重庆市九龙坡区科城路166号78幢3号房屋。现该案执行障碍已排除, 且房屋内部结构已被被执行人破坏, 评估报告【编号: 重天房估报字(2017)第246号】, 一年有效期已过, 为了推进拍卖流程, 特函商你司重新出具评估报告。

联系人: 叶景标 17843525771

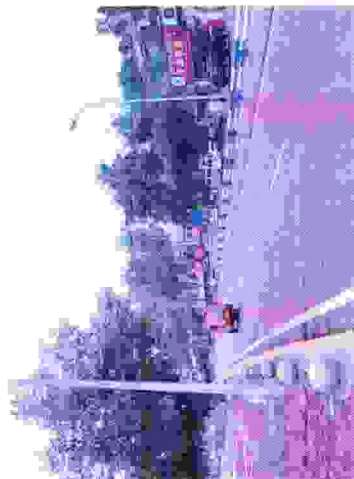


估价对象位置图



© 2025 Baidu - 95010104218号, 标识码: 030173号 | 数据信息: 百度首页 | 服务条款 | 隐私政策 | 地图合作 | 地图开放平台 | 品牌商入驻 | 意见反馈 | 工地图数据 | 新到地点 | 百度地图

估价对象照片



外部环境



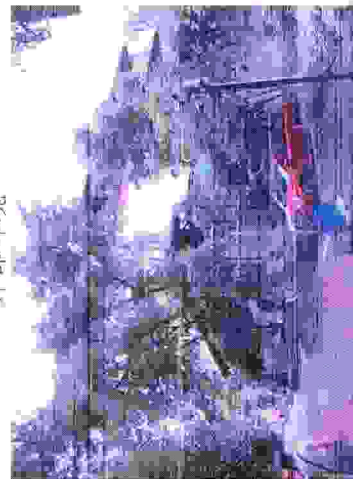
小区入口



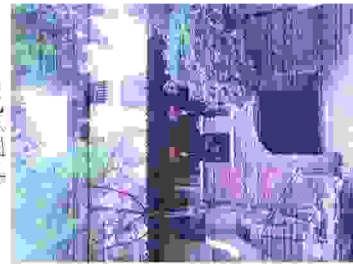
小区环境



小区环境



楼宇外观



估价对象外观



参与实地查勘的估价人员



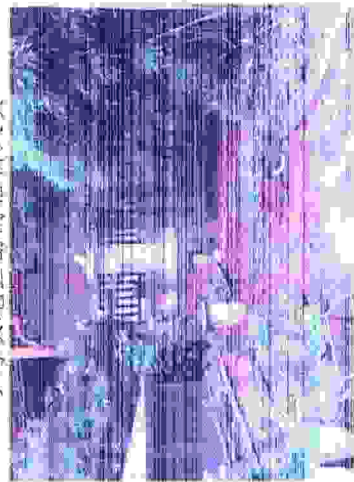
入户门



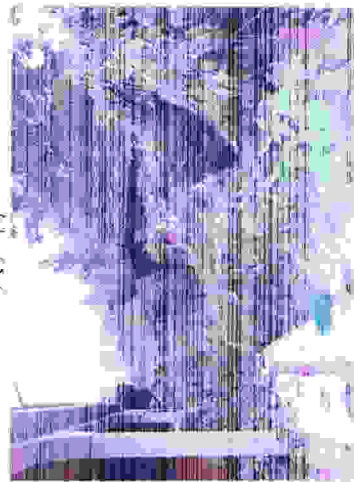
客厅



餐厅



厨房



卧室



室内状况



室内状况



室内状况



室内状况



室内状况



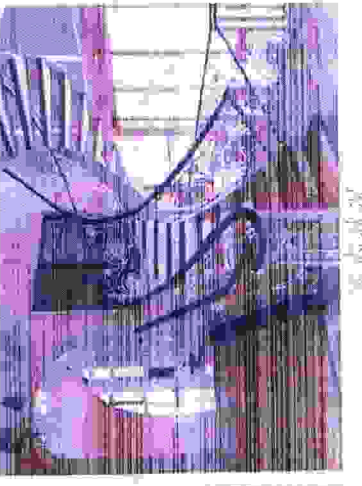
室内状况



室内状况



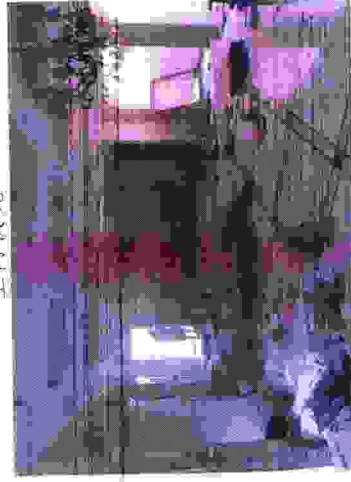
室内状况



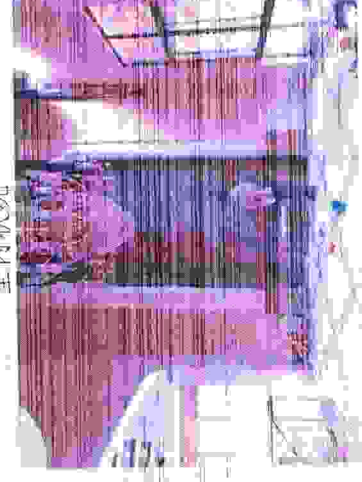
室内状况



室内状况



室内状况



室内状况



重庆市土地房屋权属登记申请书

申请登记的类别: 初始登记 转移登记 变更登记 注销登记 预购商品房预告登记
房屋所有权转移预告登记 其他登记 异议登记 更正登记 查封登记

房地产座落	科城正路66号		
申请人			
<input checked="" type="checkbox"/> 土地所有权人 <input checked="" type="checkbox"/> 房屋所有权人 <input type="checkbox"/> 土地使用权人 <input type="checkbox"/> 预告登记权利人 <input type="checkbox"/> 土地房屋更正登记申请人 <input type="checkbox"/> 土地房屋异议登记申请人 <input type="checkbox"/> 土地房屋权利受让人 <input type="checkbox"/> 其他(包括查封)			
名称	重庆林信控股集团远润房地产开发有限公司		
证件名称及号码	500000400004282 营业执照		
代理人名称	黄钰	地址	朝天门时代天禧2楼
证件名称及号码	512322198005106035	联系电话	13908363721
申请人			
<input type="checkbox"/> 预告登记义务人 <input type="checkbox"/> 土地房屋转让人 <input type="checkbox"/> 其他			
名称	重庆林信控股集团远润房地产开发有限公司		
证件名称及号码	500000400004282 营业执照		
代理人名称	黄钰	地址	朝天门时代天禧2楼
证件名称及号码	身份证 512322198005106035	联系电话	13908363721
土地权利设立情况		土地使用权起止日期	2007.2.15 - 2047.2.15 (商业) 2007.2.15 - 2057.2.15 (住宅)
土地性质	出让	土地使用权类型	商住
土地使用权面积	49/69 m ²	土地房屋用途	住宅
房屋建筑面积	4463.43	房屋套内面积	
共有情况			
以上房屋为 _____ 个权利人共有, 共有人有 共有方式为共同(或按份)共有 按份共有的份额各自为: _____			




申请事由: 现房竣工验收完毕, 特申请办理产权.

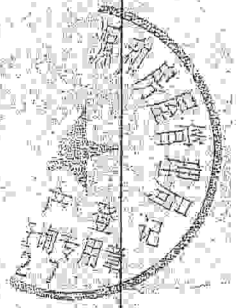
情况说明: 柯信, 彩虹湖1号II区63-94#楼, 共32幢.

申请人保证申请登记的房地产无权属争议, 对其提交的有关资料和反映情况的真实性负责。若有隐瞒、欺骗、编造、申报不实等蒙混登记行为, 申请人自愿承担法律责任及相关经济赔偿。

夫妻双方以一方名义申请登记的, 申请登记人可以对设定的土地房屋权利依法申请变更或注销登记, 由此引起的一切法律责任及相关经济责任, 由申请人承担。

申请人:  (盖章、签字)
 申请日期: 2011年1月17日

申请人: (盖章、签字)
 申请日期: 年 月 日



变更前《土地使用证》号
 变更前《房屋所有权证》号
 变更前《房地产权证》号

联系人: 联系地址: 联系电话:

房屋面积分户汇总表



房产名称: “协信·彩云湖1号”II区78#楼

幢号	单元	楼层	房号	套内面积	分摊系数	分摊面积	分摊面积	同户型数
第78	/	第1	1(跃2)	99.24	0.0388	3.85	103.09	1
第78	/	第1	2(跃2)	97.90	0.0388	3.79	101.69	1
第78	/	第1	3(跃2)	114.15	0.0388	4.42	118.57	1
第78	/	第-1	1(跃1)	96.48	0.0388	3.74	100.22	1
第78	/	第-1	2(跃1)	95.22	0.0388	3.69	98.91	1
第78	/	第1	3(跃1)	106.74	0.0388	4.14	110.88	1
第78	/	第2	1(跃3)	72.18	0.0388	2.80	74.98	1
第78	/	第2	2(跃3)	72.18	0.0388	2.80	74.98	1
第78	/	第2	3(跃3)	70.20	0.0388	2.72	72.92	1
第78	/	第3	1(跃4)	68.58	0.0388	2.66	71.24	1
第78	/	第3	2(跃4)	71.85	0.0388	2.78	74.63	1
第78	/	第3	3(跃4)	71.19	0.0388	2.78	73.95	1
合计				1035.91			1076.08	

计算者: 牙利尼

检查者: 陈雨春

部门检查: [Signature]

日期: 2009-05-20





重庆市预购商品房买卖合同登记备案证明

合同登记备案 114 字第 201011085051 号

兹证明买方付淋华(身份证号码: 510212198203275446) 向卖方重庆物信控股集团远润房地产开发有限公司购买的, 位于重庆市区(县)街(镇) 九龙坡区科城路166号78幢3号 用途为, 建筑面积 376.32 平方米, 套内建筑面积 362.28 平方米, 成交金额 5066140 元, 房屋代码(或房地籍号) GX40-7-163【1】78.1.3.3(跃4) | GX40-7-163【1】78.1.2.3(跃3) | GX40-7-163【1】78.1.1.3(跃2) | GX40-7-163【1】78.1-1.3(跃1) 为的房屋, 已按《重庆市城镇房地产交易管理条例》的相关规定, 在房地产交易登记机构办理了预购商品房买卖合同登记备案。

登记机构(盖章):

2010 年 月 日



注意事项:

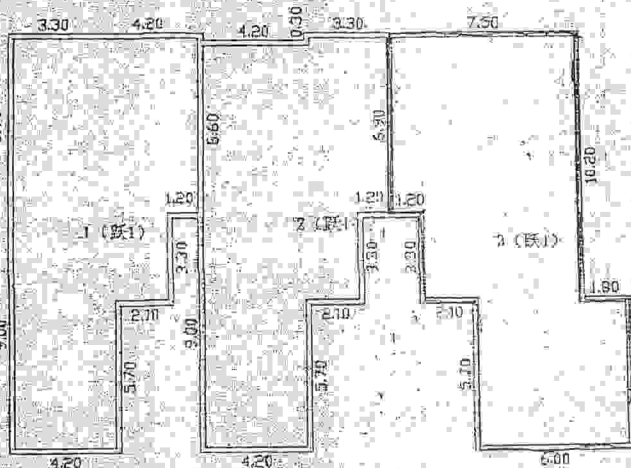
- 1、本证明由商品房买卖双方执存。
- 2、本证明记载的事项已经房地产登记机构登记备案, 登记事项发生变更时, 买卖双方需持本证明向房地产登记机构重新申请登记。
- 3、买卖双方约定的具体事项, 详见商品房买卖合同。
- 4、本证明登记备案的相关事项是否变动, 应到房地产登记机构进行查询。
- 5、本证明仅作为预购商品房买卖合同办理登记备案的证明。买卖双方应按照相关规定及时办理预购商品房预告登记和商品房权属登记。
- 6、本证明不得涂改, 一经涂改证明无效。

该房为按揭售房, 抵押期限至 2050 年 10 月 29 日。

记
章

附

图



第77, 78幢第-1层平面图

比例 1:200 长度单位: m 建筑面积: m²

测绘单位 重庆市房屋勘测院

自墙 —— 共墙 —— 借墙 ——

勘丈: 制图: 于利军

1031

关于科城路 166 号协信彩云湖 1 号 7803 号 房屋处置函

渝北区人民法院：

因科城路 166 号协信彩云湖 1 号 7803 号房屋业主修建了违法建筑，我局予以冻结了房屋产权限制其交易。经核实，该房屋产权面积为 376.34 平方米，违法建筑面积为 259.18 平方米。现我局的意见为：对已取得合法产权的建筑（面积 376.34 平方米）可按司法程序依法处置；违法建筑（面积 259.18 平方米）其中在其权属范围内的违法建筑 87.93 平方米可处罚没 502006 元（按处理的相关规定，其中未围合的玻璃蓬、房违法建筑面积 10.46 平方米不予处罚），其余权属范围外的违法建筑 171.25 平方米在合法产权拍卖后由购买人配合并接受相关职能部门的处置应予以拆除后方可解除产权限制交易。

特此函告。

重庆市九龙坡区规划和自然资源局

2020 年 1 月 19 日

