

房地产估价报告

估价报告编号：重汇通房地产[2020]第 056 号

估价项目名称：重庆市大足区人民法院涉执房地产处置涉及的
位于大足区棠香街道办事处一环北路东段 280
号 2 幢 4-5 号、4-11 号、4-12 号、14-3 号的住
宅期房房地产市场价值评估

估价委托人：重庆市大足区人民法院

房地产估价机构：重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

注册房地产估价师：朱满全 注册号：5020160028
钱明容 注册号：5020050009

估价报告出具日期：二〇二〇年五月二十六日



致估价委托人函

重庆市大足区人民法院：

受贵院委托，我公司对重庆坤呈房地产开发有限公司名下的位于大棠香街道办事处一环北路东段280号2幢4-5号、4-11号、4-12号、14的住宅期房房地产（以下简称估价对象）进行市场价值评估。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）及国家相关法律、法规和政策规定，现将要点集中提示如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：根据估价委托人提供的《重庆市大足区人民法院司法委托书》与《户室详细情况》复印件，结合估价人员实地查勘，估价对象位于大足区棠香街道办事处一环北路东段280号2幢4-5，楼盘名称为港腾时代广场，权利人为重庆坤呈房地产开发有限公司，房屋用途为成套住宅，房屋结构为钢筋混凝土结构，至价值时点，估价对象所在建筑已封顶但未竣工验收，房屋建筑面积36.65平方米，套内建筑面积28.76平方米；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2080年4月18日。

估价对象2位于大足区棠香街道办事处一环北路东段280号2幢4-11，楼盘名称为港腾新时代广场，权利人为重庆坤呈房地产开发有限公司，用途为成套住宅，房屋结构为钢筋混凝土结构，至价值时点，估价对象所在建筑已封顶但未竣工验收，房屋建筑面积53.29平方米，套内建筑面积41.12平方米；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2080年4月18日。

估价对象3位于大足区棠香街道办事处一环北路东段280号2幢4-12，楼盘名称为港腾新时代广场，权利人为重庆坤呈房地产开发有限公司，用途为成套住宅，房屋结构为钢筋混凝土结构，至价值时点，估价对象所在建筑已封顶但未竣工验收，房屋建筑面积53.29平方米，套内建筑面积41.12平方米；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2080年4月18日。

电话：023-63524171

地址：重庆市北部新区星光五路8号

汇通

传真：023-63524171



扫描全能王 创建

平方米；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2080年4月18日。

估价对象4位于大足区棠香街道办事处一环北路东段280号2幢14-3，楼盘名称为港腾新时代广场，权利人为重庆坤呈房地产开发有限公司，房屋用途为成套住宅，房屋结构为钢筋混凝土结构，至价值时点，估价对象所在建筑已封顶但未竣工验收，房屋建筑面积105.70平方米，套内建筑面积82.94平方米；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2080年4月18日。

本报告估价对象1-4估价结果包含房屋所有权价值、应分摊的土地使用权价值、维护房屋正常使用的设施设备价值。

价值时点：二〇二〇年四月一日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件情况下，确定估价对象房地产在价值时点2020年04月01日的市场价值为107.27万元（人民币大写：壹佰零柒万贰仟柒佰元整）。（详见《估价结果一览表》）

估价结果一览表

估价对象	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	重庆坤呈房地产开发有限公司	大足区棠香街道办事处一环北路东段280号2幢4-5	成套住宅	36.65	3890	14.29
2	重庆坤呈房地产开发有限公司	大足区棠香街道办事处一环北路东段280号2幢4-11	成套住宅	53.29	4310	22.97
3	重庆坤呈房地产开发有限公司	大足区棠香街道办事处一环北路东段280号2幢4-12	成套住宅	53.29	4310	22.97
4	重庆坤呈房地产开发有限公司	大足区棠香街道办事处一环北路东段280号2幢14-3	成套住宅	105.70	4450	47.04
合计				248.93		107.27

特别提示：
 1. 估价结果为建筑面积单价，单价取整至十元位，总价取整至百元位，币种为人民币。
 2. 本报告估价对象1-4估价结果包含房屋所有权价值、应分摊的土地使用权价值、维护房屋正常使用的设施设备价值。
 3. 估价对象为所在建筑物的一部分，本次估价以估价对象可合理享有公共部位的通行权及水、电、绿化、道路等配套设施的使用权益为前提。

电话：023-63524171
 地址：重庆市北部新区星光五路8号

传真：023-63519693





4. 本次估价未考虑特殊交易方式对估价结论的影响，也未考虑估价对象未来拍卖（变卖）成交后的交易税费以及税费的转移分担。
5. 截止价值时点，估价对象均为期房，处于未完工状况，本次评估结果对应的是预计交房时间为2020年10月的期房价值，若交房时间发生变化或者变成烂尾工程，评估结果应做相应调整，特请报告使用者注意。

以上内容摘自估价报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。并特别关注“估价假设和限制条件”，以免使用不当造成损失。

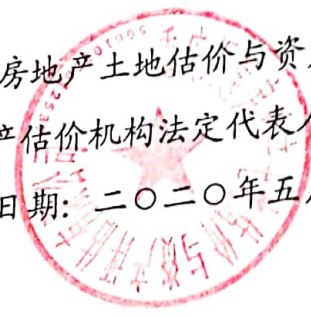
特此致函！

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

房地产估价机构法定代表人：

徐阳

致函日期：二〇二〇年五月二十六日





目 录

第一部分 估价师声明.....	5
第二部分 估价假设和限制条件.....	6
一、估价假设条件.....	6
二、报告使用限制条件.....	8
第三部分 估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	16
六、价值类型.....	16
七、估价原则.....	16
八、估价依据.....	18
九、估价方法.....	20
十、估价结果.....	21
十一、注册房地产估价师.....	22
十二、实地查勘期.....	22
十三、估价作业期.....	22
第四部分 附 件.....	23
附件一：《重庆市大足区人民法院司法评估委托书》复印件.....	23
附件二：《户室详细情况》复印件.....	23
附件三：《重庆市大足区人民法院函告》复印件.....	23
附件四：估价对象位置图.....	23
附件五：估价对象实地查勘情况及相关照片.....	23
附件六：房地产估价机构营业执照和备案证书复印件.....	23
附件七：注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	23

-----汇通-----



第一部分 估价师声明

我们郑重声明:

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益,与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师是依照《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)等有关房地产估价专项标准的规定进行估价工作,撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师朱满全已于2020年04月01日与2020年05月21日对估价对象进行实地查勘。

六、没有人对本估价报告提供专业帮助或意见。

注册房地产估价师	注册号	签名
朱满全	5020160028	朱满全
钱明容	5020050009	钱明容



第二部分 估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1. 本次估价涉及的房屋坐落、房屋用途、建筑面积、建筑结构等情况均以估价委托人提供的《重庆市大足区人民法院司法评估委托书》、《户室详细情况》复印件为依据。估价人员对估价委托人提供的权属资料复印件进行了审慎检查。本次估价，无理由怀疑估价委托人所提供的权属资料的合法性、真实性、准确性，以估价委托人提供的资料是合法的、真实的、准确的为假设前提。

2. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，主要房地产法规和政策稳定、宏观调控基本稳健且具有连续性、市场供应关系和市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

3. 根据估价委托人提供的《户室详细情况》复印件，估价对象1-4登记用途为成套住宅，本次估价以“估价对象法定用途为最高最佳用途”为假设前提。

4. 估价对象为所在建筑物的一部分，本次估价以估价对象可合理享有公共部位的通行权及水、电、绿化、道路等配套设施的使用权益为假设前提。

5. 估价人员未对土地面积及房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象规模与《户室详细情况》复印件记载建筑面积相当。

6. 本次估价以估价对象系合法取得，手续齐全，可以在公开市场上依法进行转让、抵押等处分，且已按国家和地方法律、法规缴纳完毕各种税费，具有完整房屋和土地产权为假设前提。

7. 估价人员对估价对象进行了一般性的查勘，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，但仅限于估价对象的外观、使用

-----汇通-----

电话: 023-63524171

传真: 023-63519693

地址: 重庆市北部新区星光五路8号





状况和周边环境，未对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行专业鉴定和检测。本次估价在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象符合国家有关技术、质量、验收标准，无基础、结构等方面的重大质量问题，能够正常安全使用。

8. 鉴于估价师的专业范围限制，我们未对估价对象所在地块的水文地质状况进行研究，我们假设地块的水文及地质状况为该地区的一般状况。

9. 鉴于估价师的专业范围限制，我们未观察到估价对象存在有害物质，我们假设估价对象房地产不存在任何可能影响房地产价值的有害物质。

（二）未定事项假设

估价委托人提供的《户室详细情况》复印件未记载估价对象 1-4 预计交房时间，根据估价人员实地查勘和现场调查，估价对象 1-4 所在建筑原本预计交付时间在 2020 年 7 月，但由于疫情原因，估价人员现场查勘时估价对象 1-4 所在建筑还未复工，故预计交付时间需延后；本次估价假设预计交房时间为 2020 年 10 月。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《户室详细情况》复印件记载，截止价值时点，估价对象 1-4 已被重庆市大足区人民法院查封。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) 相关规定，结合估价目的，本次估价未考虑查封等对估价结果的影响，本次估价假设估价对象无查封或其他优先受偿权限制。

（四）不相一致假设

根据估价委托人提供的《户室详细情况》复印件记载，估价对象 1-4 所在项目名称为东关城，但根据估价人员现场勘查及调查，“东关城”为开发商报建时所取项目名称，现估价对象 1-4 所在楼盘名称为港腾新时代广场，根据估价人员现场调查上述两个项目名称为同一项目，本次报告中楼盘名称以港腾新时代广场进行描述。

-----汇通-----



（五）依据不足假设

因估价委托人未提供估价对象的土地权属资料，根据估价人员的调查，土地用途设定为城镇住宅用地，最终土地用途等权属状况应以权属部门核定为准，如有变化，评估结果应作相应调整。

二、报告使用限制条件

1. 本报告是反映估价对象在本次估价目的下于价值时点的市场价值，仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的和用途，用于其他用途本报告估价结果无效。

2. 本报告结果的有效性受价值时点、估价目的、价值类型、估价报告有效期、估价对象实体状况和权利状况以及估价假设限制条件等估价要素的约束和限制。本报告的使用也受到报告及附件中的相关解释、说明的约束和限制。估价对象如存在价值时点、估价目的、价值类型、估价报告有效期、实体状况、权利状况等与本报告不一致，估价结果需做相应调整。

3. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（2020年5月26日至2021年5月25日）。本报告有效期内若国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素和本报告假设前提条件发生重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响时，本估价结果无效，应重新委托估价。

4. 本报告估价结果系为估价委托人提供的专业性估价意见，估价师只对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

5. 本报告书由“致估价委托人函”、“注册房地产估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用者应严格按照本估价报告全部完整地应用，我们不对任何割裂使用的行为负责。否则由此引起的后果与本公司和估价人员无关。本报告经法定代表人签章，至少两名专职注册房地产估价师签字，房地产估价机构盖章并作为一个整体时有效。





6. 报告使用需要注意的其他事项:

(1) 本报告的有效性依赖于估价委托人所提供的有关文件、资料的真实性和合法性。若估价委托人提供的资料失真, 估价结果应做相应的调整。

(2) 本报告估价对象 1-4 估价结果包含房屋所有权价值、应分摊的土地使用权价值、维护房屋正常使用的设施设备价值, 不包含室内装饰装修及动产价值。估价对象若分割转让或与其他房地产合并转让, 估价结果应作相应调整或重新评估。

(3) 未经我公司同意, 本报告书的全部或部分内容不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供, 也不得发表于任何公开媒体。

(4) 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、因校印、打印或其它原因出现误差时, 请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正, 不得恶意使用, 否则误差部分及受影响部分无效。

7. 本报告由重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司负责解释。





第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市大足区人民法院

单位地址：重庆市大足区棠香街道办事处北环二路东段 151

联系人：周晓东

联系方式：13500302009

二、房地产估价机构

机构名称：重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

住所：重庆市北部新区星光五路 8 号 15-3、4、5、6

证书名称：《房地产估价机构备案证书》

法定代表人：徐阳

统一社会信用代码：91500000622190558C

证书编号：渝房评备字（2018）第 2-001 号

备案等级：二级

有效期限：2018 年 03 月 27 日至 2021 年 03 月 26 日

行政许可机关：重庆市国土资源和房屋管理局

联系电话：（023）63524171

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象基本状况

1. 估价范围

估价对象 1 位于大足区棠香街道办事处一环北路东段 280 号 2 幢 4-5，楼盘名称为港腾新时代广场，权利人为重庆坤呈房地产开发有限公司，房屋用





途为成套住宅，房屋结构为钢筋混凝土结构，至价值时点，估价对象所在建筑已封顶但未竣工验收，房屋建筑面积 36.65 平方米，套内建筑面积 28.76 平方米；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 2080 年 4 月 18 日。

估价对象 2 位于大足区棠香街道办事处一环北路东段 280 号 2 幢 4-11，楼盘名称为港腾新时代广场，权利人为重庆坤呈房地产开发有限公司，房屋用途为成套住宅，房屋结构为钢筋混凝土结构，至价值时点，估价对象所在建筑已封顶但未竣工验收，房屋建筑面积 53.29 平方米，套内建筑面积 41.82 平方米；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 2080 年 4 月 18 日。

估价对象 3 位于大足区棠香街道办事处一环北路东段 280 号 2 幢 4-12，楼盘名称为港腾新时代广场，权利人为重庆坤呈房地产开发有限公司，房屋用途为成套住宅，房屋结构为钢筋混凝土结构，至价值时点，估价对象所在建筑已封顶但未竣工验收，房屋建筑面积 53.29 平方米，套内建筑面积 41.82 平方米；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 2080 年 4 月 18 日。

估价对象 4 位于大足区棠香街道办事处一环北路东段 280 号 2 幢 14-3，楼盘名称为港腾新时代广场，权利人为重庆坤呈房地产开发有限公司，房屋用途为成套住宅，房屋结构为钢筋混凝土结构，至价值时点，估价对象所在建筑已封顶但未竣工验收，房屋建筑面积 105.70 平方米，套内建筑面积 82.94 平方米；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 2080 年 4 月 18 日。

本报告估价对象 1-4 估价结果包含房屋所有权价值、应分摊的土地使用权价值、维护房屋正常使用的设施设备价值。

(二) 估价对象实物状况

1. 估价对象土地实物状况

根据估价委托人提供的《户室详细情况》复印件，结合估价人员实地查





勘，估价对象土地实物状况如下：

土地实物状况表

估价对象	1-4
宗地坐落	大足区棠香街道办事处一环北路东段 280 号
土地用途	城镇住宅用地
共有土地使用权面积	/
土地使用权面积	/
宗地四至	根据估价人员实地查勘，估价对象所在宗地东临商住楼、南临商住楼、北临商住楼、西临仲科中央新天地。
地形地势	估价委托人未提供土地附图，根据实地查勘，宗地形状较规则，宗地地势较平坦
工程地质	未见不良地质现象
基础设施完备程度及土地平整程度	已实现宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整）

2. 估价对象建筑物实物状况

估价对象 1-4 位于大足区棠香街道办事处一环北路东段 280 号 2 幢 4-5、4-11、4-12、14-3，根据估价人员实地查勘并结合物管的介绍，楼盘名称为港腾新时代广场，本次评估的估价对象建筑物状况如下：

建筑物实物状况表

估价对象	1	2	3	4
产权登记地址	大足区棠香街道办事处一环北路东段 280 号 2 幢 4-5	大足区棠香街道办事处一环北路东段 280 号 2 幢 4-11	大足区棠香街道办事处一环北路东段 280 号 2 幢 4-12	大足区棠香街道办事处一环北路东段 280 号 2 幢 14-3
查勘地址	大足区棠香街道办事处一环北路东段 280 号 2 幢 4-5	大足区棠香街道办事处一环北路东段 280 号 2 幢 4-11	大足区棠香街道办事处一环北路东段 280 号 2 幢 4-12	大足区棠香街道办事处一环北路东段 280 号 2 幢 14-3
房屋用途	登记用途为成套住宅，实际用途为成套住宅	登记用途为成套住宅，实际用途为成套住宅	登记用途为成套住宅，实际用途为成套住宅	登记用途为成套住宅，实际用途为成套住宅
建筑规模	建筑面积 36.65 平方米	建筑面积 53.29 平方米	建筑面积 53.29 平方米	建筑面积 105.70 平方米
建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
楼幢及楼层状况	估价对象所在建筑物共 32 层（地上 30 层），估价对象所在楼层为名义层 4 层、物理层 5 层	估价对象所在建筑物共 32 层（地上 30 层），估价对象所在楼层为名义层 4 层、物理层 5 层	估价对象所在建筑物共 32 层（地上 30 层），估价对象所在楼层为名义层 4 层、物理层 5 层	估价对象所在建筑物共 32 层（地上 30 层），估价对象所在楼层为名义层 14 层、物理层 15 层
建筑物外观	建筑物已刷部分涂料，部分清水，外观未完工	建筑物已刷部分涂料，部分清水，外观未完工	建筑物已刷部分涂料，部分清水，外观未完工	建筑物已刷部分涂料，部分清水，外观未完工
朝向	东南	西北	西北	东北
层高	层高约 3 米	层高约 6 米	层高约 6 米	层高约 6 米

电话：023-63524171

地址：重庆市北部新区星光五路 8 号

传真：023-63519693





空间布局	单间配套	跃层, 2室1厅1厨1卫	跃层, 2室1厅1厨1卫	跃层, 3室1厅1厨2卫
通风采光及视野状况	通风采光条件较好, 视野一般	通风采光条件较好, 视野一般	通风采光条件较好, 视野一般	通风采光条件较好, 视野较好
电梯配置和物业管理	查勘时无电梯, 但根据被执行方介绍电梯还未安装, 普通物业			
维护状况、完损状况	维护保养状况一般			
利用现状	空置			
设施设备	至价值时点, 估价对象未竣工验收, 故未通水、电、气等基础设施			
室内装修状况	该幢楼为期房, 未竣工, 室内均为清水			

(三) 估价对象权益状况

1. 估价对象登记状况

根据估价委托人提供的《重庆市大足区人民法院司法评估委托书》、《户室详细情况》复印件, 估价对象登记状况如下:

估价对象 1 权属登记信息表

权利人	重庆坤呈房地产开发有限公司		
坐落	大足区棠香街道办事处一环北路东段 280 号 2 幢 4-5		
房地籍号	DZ00200600360000020300099950005		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	/	房屋用途	成套住宅
土地使用权面积	/	楼层	名义层 4 物理层 5
共有使用权面积	/	房屋建筑面积	36.65 m ²
土地使用权终止日期	2080 年 4 月 18 日	套内建筑面积	28.76 m ²

估价对象 2 权属登记信息表

权利人	重庆坤呈房地产开发有限公司		
坐落	大足区棠香街道办事处一环北路东段 280 号 2 幢 4-11		
房地籍号	DZ00200600360000020300099950011		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	/	房屋用途	成套住宅
土地使用权面积	/	楼层	名义层 4 物理层 5
共有使用权面积	/	房屋建筑面积	53.29 m ²
土地使用权终止日期	2080 年 4 月 18 日	套内建筑面积	41.82 m ²

-----汇通-----



估价对象 3 权属登记信息表

权利人	重庆坤呈房地产开发有限公司		
坐落	大足区棠香街道办事处一环北路东段 280 号 2 幢 4-12		
房地籍号	DZ00200600360000020300099950012		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	/	房屋用途	成套住宅
土地使用权面积	/	楼层	名义层 4 物理层 5
共有使用权面积	/	房屋建筑面积	53.29 m ²
土地使用权终止日期	2080 年 4 月 18 日	套内建筑面积	41.82 m ²

估价对象 4 权属登记信息表

权利人	重庆坤呈房地产开发有限公司		
坐落	大足区棠香街道办事处一环北路东段 280 号 2 幢 14-3		
房地籍号	DZ00200600360000020300100140003		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	/	房屋用途	成套住宅
土地使用权面积	/	楼层	名义层 14 物理层 15
共有使用权面积	/	房屋建筑面积	105.70 m ²
土地使用权终止日期	2080 年 4 月 18 日	套内建筑面积	82.94 m ²

根据估价委托人提供的《户室详细情况》复印件，估价对象 1-4 产权人均均为重庆坤呈房地产开发有限公司，权属清晰，无争议。

2. 估价对象租赁或占有情况

根据估价人员实地查勘，估价对象 1-4 为空置，不存在租赁情况或占有情况。

3. 查封及担保物权等设立情况

根据估价委托人提供的《户室详细情况》复印件记载，估价对象 1-4 于价值时点未设立抵押登记。根据现场勘查与提供的资料显示，截止价值时点，估价对象 1-4 已被重庆市大足区人民法院查封。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) 相关规定，结合估价目的，本次估价未考虑抵押、查封等对估价结果的影响，本次估价假设估价对象无抵押、查封或其他优先受偿权限制。



(四) 估价对象区位状况

估价对象 1-4 位于大足区棠香街道办事处一环北路东段 280 号 2 幢 4-5、4-11、4-12、14-3，区位状况如下：

1. 位置状况

估价对象 1-4 位于大足区棠香街道办事处一环北路东段 280 号，属于大足区棠香街道办事处，估价对象在此布局，其地理位置较好。

2. 交通状况

估价对象所在区域内有一环北路东段、莲花街、五星大道北段等主次干道，道路布局较好，路网密度较高，通达能力较强，出行交通工具主要有公交车、出租车及私家车，有大足 103 路、大足 101 路、大足 102 路、大足 108 路、大足 201 路、大足 204 路等多条公交线路。区域基本无交通管制情况，停车以路面及地下停车为主，停车便捷度较好，整体来看，区域交通条件较好。

3. 外部配套设施状况

估价对象所处区域生活服务设施及教育配套设施较完善。附近有东城幼儿园、龙岗中学、五星小学、重庆市大足城南创新小学、昌州小学（五星校区）、宏声商业广场、东关菜市场、大润发生活超市、重庆市大足区妇幼保健院、东关小广场、中国农业银行（重庆大足东关支行）、重庆农村商业银行（大足支行城东分理处）、中国邮政储蓄银行（大足县东关支行）等单位和商业服务网点。

4. 环境状况

估价对象所在小区空气一般，存在轻微噪声污染，自然环境一般；估价对象为普通居住区，人文环境一般。

5. 楼幢状况

汇通

电话：023-63524171
地址：重庆市北部新区星光五路 8 号

传真：023-63519693



估价对象所在楼体临小区道路。根据委托方提供的资料与物管的介绍，估价对象所在楼体总楼层共 32 层（-2~30 层），每层为 12 户，电梯未安装，估价对象 1 位于名义层 4 层，物理层 5 层，朝向东南，估价对象 2-3 位于名义层 4 层，物理层 5 层，朝向西北，估价对象 4 位于名义层 14 层，物理层 15 层，朝向东北。

五、价值时点

根据估价委托人提供的《重庆市大足区人民法院司法评估委托书》记载“评估基准日以实际现场勘查为准”，本次第一次实际查勘（现场勘查）时间为 2020 年 04 月 01 日，故本次价值时点确定为 2020 年 04 月 01 日。

六、价值类型

（一）价值定义：本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。采用市场价值，是指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。

（二）价值内涵：价值内涵：本次估价的的市场价值是在满足“估价假设和限制条件”的前提下，包含估价对象 1-4 建筑物所有权价值、应分摊的土地使用权价值、维护房屋正常使用的设施设备价值，不包含室内装饰装修及动产价值；在价值时点，交易双方各自依法承担应缴纳的税费，以人民币为计价单位。

七、估价原则

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

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

“独立”，注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关

-----汇通-----

电话：023-63524171
地址：重庆市北部新区星光五路 8 号

传真：023-63519693



系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；“客观”，注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”，注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

2.合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

房地产估价应依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释、估价对象所在地的有关地方性法规、国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策、估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

3.价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

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。

4.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。

根据经济学理论，在同一个市场中，具有相同的使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格，以房地产市场价格为导向，利用实际发生、经过市场“检验”的类似房地产成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求得房地产的价值或价格。





5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。它的一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。最高最佳利用分析的前提条件有维持现状继续使用、直接转换用途、装修改造继续使用、装修改造转换用途、拆除重新利用。

根据上述判定标准，遵循合法原则并结合估价对象从设计及使用情况，同时结合城市总体规划及估价对象现实的区位条件，我们认为估价对象按照法定用途，并维持房屋现状继续使用体现最高最佳使用原则。

总之，在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中知悉的估价委托人的商业秘密。

八、估价依据

(一) 有关法律法规、政策文件和估价标准

1. 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行)；

2. 《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，中华人民共和国第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行)；

3. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议作出修改，自2020年1月1日起施行)；

4. 《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，中





华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行)；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 256 号，2014 年 7 月 29 日第二次修订施行）；

6. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19 号，2011 年 1 月 8 日修订施行）；

7. 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第 448 号，2005 年 10 月 1 日起施行）；

8. 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90 号，2010 年 12 月 29 日修订施行）；

9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号，2016 年 5 月 1 日起施行）；

10. 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43 号，2016 年 5 月 1 日起施行）；

11. 《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）；

12. 《最高人民法院办公厅 中国资产评估协会 中国土地估价师与土地登记代理人协会 中国房地产估价师与房地产经纪人学会 中国矿业权评估师协会 中国珠宝首饰首饰行业协会关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273 号）；

13. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）；

14. 《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013）；

15. 本次估价中涉及的其他相关法律、法规。

（二）估价委托人提供的及查询有关估价对象的资料





1. 《重庆市大足区人民法院司法评估委托书》（2019）渝足法委评字第284号；
2. 《户室详细情况》复印件；
3. 其他相关资料。

（三）受托房地产估价机构掌握的有关资料

1. 重庆市大足区城市总体规划；
2. 近期重庆市大足区房地产市场交易资料；
3. 估价对象所在区域的区位条件资料；
4. 估价人员实地勘查资料及实地调查资料。

九、估价方法

（一）估价方法选用

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产评估常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，本次估价根据区域房地产市场发育情况及估价对象的具体特点，结合本次估价目的，选择适宜于本次估价的估价方法。

1. 选用的估价方法

比较法：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。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。本次估价对象为现房评估，估价对象所在区域内类似现房交易案例较多，市场依据充分，可采用比较法进行估价。

2. 未选用的估价方法

（1）收益法：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。该方法适用于有租金等经济收入的收益性房地产。估价对象1-4为住宅房地产，属于收益性房地产，但估价对象1-4为清水期房，区域内无类似出租案例，故不宜采用收益法进行估价。



(2) 假设开发法: 假设开发法是求取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。该方法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。本次评估估价对象所在建筑虽未竣工验收但已完成封顶, 基本不具备再开发潜力, 故不宜采用假设开发法进行估价。

(3) 成本法: 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。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、假设开发法进行估价的情况下, 可采用成本法作为主要的估价方法。由于成本法是一种积算价格, 其局限性导致其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。

综上所述, 本次估价根据估价对象区域房地产市场状况及估价对象具体情况, 采用比较法进行测算。

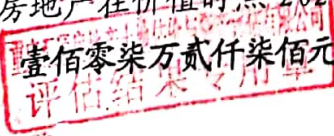
(二) 估价方法计算公式及操作步骤

计算公式为: 比较价值 = 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

具体操作步骤: 搜集交易实例; 选取可比实例; 建立比较基础; 进行交易情况修正; 进行市场状况调整; 进行房地产状况调整; 计算比较价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的, 遵循独立、客观、公正、合法的原则, 按照国家规定的技术标准和估价程序, 选用适宜的估价方法, 在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上, 满足估价的假设和限制条件情况下, 确定估价对象房地产在价值时点 2020 年 04 月 01 日的市场价值为 107.27 万元(人民币大写: 壹佰零柒万贰仟柒佰元整)。(详见《估价结果一览表》)



汇通



估价结果一览表

估价对象	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	重庆坤呈房地产开发有限公司	大足区棠香街道办事处一环北路东段 280 号 2 幢 4-5	成套住宅	36.65	3890	14.29
2	重庆坤呈房地产开发有限公司	大足区棠香街道办事处一环北路东段 280 号 2 幢 4-11	成套住宅	53.29	4310	22.97
3	重庆坤呈房地产开发有限公司	大足区棠香街道办事处一环北路东段 280 号 2 幢 4-12	成套住宅	53.29	4310	22.97
4	重庆坤呈房地产开发有限公司	大足区棠香街道办事处一环北路东段 280 号 2 幢 14-3	成套住宅	105.70	4450	47.04
合计				248.93		107.27

特别提示:

1. 估价结果为建筑面积单价, 单价取整至十元位, 总价取整至百元位, 币种为人民币。
2. 本报告估价对象 1-4 估价结果包含房屋所有权价值、应分摊的土地使用权价值、维护房屋正常使用的设施设备价值。
3. 估价对象为所在建筑物的一部分, 本次估价以估价对象可合理享有公共部位的通行权及水、电、绿化、道路等配套设施的使用权益为前提。
4. 本次估价未考虑特殊交易方式对估价结论的影响, 也未考虑估价对象未来拍卖(变卖)成交后的交易税费以及税费的转移分担。
5. 截止价值时点, 估价对象均为期房, 处于未完工状况, 本次评估结果对应的是预计交房时间为 2020 年 10 月的期房价值, 若交房时间发生变化或者变成烂尾工程, 评估结果应做相应调整, 特请报告使用者注意。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱满全	5020160028		2020年5月26日
钱明容	5020050009		2020年5月26日

十二、实地查勘期

本报告实地查勘期为二〇二〇年四月一日与二〇二〇年五月二十一日。

十三、估价作业期

本报告估价作业期为二〇一九年十一月二十二日至二〇二〇年五月二十六日。

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇二〇年五月二十六日



汇通

电话: 023-63524171

地址: 重庆市北部新区星光五路 8 号

传真: 023-63519693



房屋登记簿

房屋详细情况

项目名称	东兴城	房屋号	DZ00200600360000020300099950005 整幢
房屋用途	成套住宅	房屋座落	大足区棠香街道办事处一环路东段280号2幢4-5
建筑结构	钢筋混凝土结构	户型	一室一厅
建筑面积(m²)	36.65	套内面积(m²)	28.76
分摊面积(m²)	7.89	分摊系数	0.2744
层用途		房屋状态	现房,预售许可,房屋查封
楼幢性质	普通住宅楼	幢号	2幢
旧房屋号		单元号	1
名义层	4	物理层	5
备注		附属部位	
不动产单元号	500111003014GB00013F00010704		



2020. 10月20日 经办人: 王... (Signature)

土地性质: 出让

房屋坐落: 大足区棠香街道办事处一环路东段280号2幢4-5

无

无

无

无

无

无

序号	业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务子类	证书号	产权证	权利人	原权利人	登记内容	登记日期	状态	变更信息	档案
1	201910110200090			其他登记	查封登记(地房)	[采文号]2019渝01111块2872号		[采文单位]重庆市大足区人民政府		大足区棠香街道办事处一环路东段280号2幢14-3、4-5、4-11、4-12号	2019/10/12 11:28:14	现房	现房	
2	201909250200045	201907030200122		其他登记	查封变更(地房)	[采文号]2019渝01011块155号之一		[采文单位]重庆市万州区人民法院		大足区棠香街道办事处一环路东段280号	2019/9/25 14:16:03	历史	历史	
3	201907030200122	201805280200201		其他登记	查封变更(地房)	[采文号]2018渝01011块155号之一		[采文单位]重庆市万州区人民法院		大足区棠香街道办事处一环路东段280号2幢共计92套房屋	2019/7/3 11:40:05	历史	历史	
4	201805280200201			其他登记	查封登记(地房)	[采文号]2018渝01011块380号		[采文单位]重庆市万州区人民法院		大足区棠香街道办事处一环路东段280号2幢共计96套房屋	2018/5/29 17:02:27	历史	历史	
5	201801150200077			预售许可审批	区县预售许可新建	大足区国土房管(2018)预字第()号		重庆坤星房地产开发有限公司		大足区棠香街道办事处棠香农贸市场	2018/1/15 15:25:51	现房	现房	



扫描全能王 创建

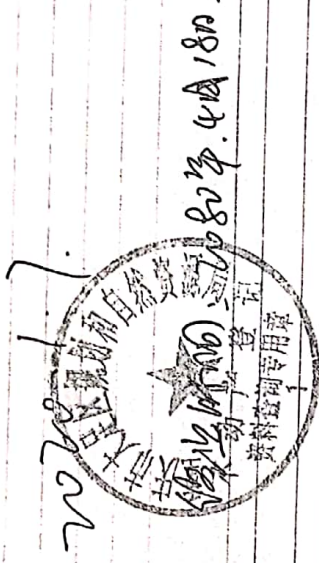
房屋产权证

房屋详细情况

项目名称	东兴城	房屋编号	DZ00200600360000020300099950012 复制
房屋用途	成套住宅	房屋座落	大足区棠香街道办事处一环北路东段280号2幢4-12
建筑结构	钢筋混凝土结构	户型	一室一厅
建筑面积(m²)	53.29	套内面积(m²)	41.82
分摊面积(m²)	11.47	分摊系数	0.2744
层用途		房屋状态	现房,预售许可,房屋查封
装修性质	普通住宅楼	幢号	2幢
旧房屋号		单元号	1
名义层	4	物理层	5
备注		附属部位	
不动产单元号	500111003014GB00013F00010711		

此证书为不动产登记簿记载事项

土地性质: 出让



认购信息: 无
网签信息: 无

序号	业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务类型	证书号	产权证	权利人	原权利人	登记日期	状态	详细信息	格式
1	201910110200090			其他登记	查封登记(地房)	[宋文号]2019渝0101执2872号		[宋文单位]重庆市大足区人民法院		2019/10/12 11:28:14	现房	查封	查封
2	201909250200045	201907030200122		其他登记	查封变更(地房)	[宋文号]2019渝0101执155号之一		[宋文单位]重庆市万州区人民法院		2019/9/25 14:16:03	历史	查封	查封
3	201907030200122	201805280200201		其他登记	查封变更(地房)	[宋文号]2018渝0101执155号之一		[宋文单位]重庆市万州区人民法院		2019/7/3 11:40:05	历史	查封	查封
4	201605280200201			其他登记	查封登记(地房)	[宋文号]2016渝0101执保380号		[宋文单位]重庆市万州区人民法院		2018/5/29 17:02:27	历史	查封	查封
5	201801150200077			预售许可审批	区县预售许可审批	大足区国土房屋(2018)预售第()号		重庆坤星房地产开发有限公司		2018/1/15 15:25:51	现房	查封	查封



扫描全能王 创建

产证的办理情况

房屋产权证号: 0200200600360000020300100140003 房屋地址: 大足区棠香街道办事处一环路东段280号2幢14-3
 产权证号: 二室一厅
 产权证面积(㎡): 82.94
 分摊面积: 0.2744
 房屋状态: 现房, 预售许可, 房屋查封
 幢号: 2幢
 单元号: 1
 楼层: 15
 附属部位: 附属部位



汪w
 汪w
 汪w

汪w: 汪w

汪w: 汪w

房屋产权证号	0200200600360000020300100140003
房屋地址	大足区棠香街道办事处一环路东段280号2幢14-3
产权证号	二室一厅
产权证面积(㎡)	82.94
分摊面积	0.2744
房屋状态	现房, 预售许可, 房屋查封
幢号	2幢
单元号	1
楼层	15
附属部位	附属部位

不动产登记簿号: 50011003014GB00013F00011144

序号	房屋编号	上手证书	他项号	登记类型	业务种类	证书号	产权证	权利人	原权利人	登记日期	详细日期	备注
1	201910110200090			其他登记	查封登记(地房)	[果文号]2019第0111111 2872号	[果文单位]重庆市大足区 区人民法院			2019/10/12 11:28:14	2019/10/12 11:28:14	现房
2	2019092020045	20190730200122		其他登记	查封登记(地房)	[果文号]2019第0101111 155号之一	[果文单位]重庆市万州 区人民法院			2019/9/25 14:16:03	2019/9/25 14:16:03	现房
3	201907030200122	201805280200201		其他登记	查封登记(地房)	[果文号]2019第0101111 155号之一	[果文单位]重庆市万州 区人民法院			2019/7/23 11:40:05	2019/7/23 11:40:05	现房
4	201805280200201			其他登记	查封登记(地房)	[果文号]2018第0101111 380号	[果文单位]重庆市万州 区人民法院			2018/5/29 17:02:27	2018/5/29 17:02:27	现房
5	201801150200077			预售许可 审批	区属预售许可 新建	大足区国土房管(2018)预 字第()号	重庆坤恒房地产开发有限公司 限公司			2018/1/15 15:25:51	2018/1/15 15:25:51	现房



扫描全能王 创建

估价对象 1-4 实地查勘情况及相关照片

(大足区棠香街道办事处一环北路东段 280 号 2 幢 4-5 号、4-11 号、4-12 号、14-3 号)

	
◆估价对象 1-4 周边环境	◆估价对象 1-4 周边环境
	
◆估价对象 1-4 小区名称	◆估价对象 1-4 小区环境
	
◆估价对象 1-4 楼幢外观	◆估价对象 1 内部状况
	
◆估价对象 1 内部状况	◆估价对象 2 内部状况



估价对象 1-4 实地查勘情况及相关照片

(大足区棠香街道办事处一环北路东段 280 号 2 幢 4-5 号、4-11 号、4-12 号、14-3 号)



◆估价对象 2 内部状况



◆估价对象 2 内部状况



◆估价对象 3 内部状况



◆估价对象 3 内部状况



◆估价对象 3 内部状况



◆估价对象 4 内部状况



◆估价对象 4 内部状况



◆估价对象 4 内部状况

