

# 房地产司法估价报告

估价报告编号： (渝)金友评估(2020)鉴字第145号

估价项目名称： 万州区观音岩万丰路316号C幢4-201号的  
住宅用房地产市场价值司法评估

估价委托人： 重庆市万州区人民法院

房地产估价机构： 重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师： 何文勇(注册号：5020130021)

李红杰(注册号：5020180040)

估价报告出具日期： 2020年11月5日

## 致估价委托人函

重庆市万州区人民法院：

受贵单位的委托，本公司注册房地产估价师对贵单位委托的估价对象进行了实地查勘，根据贵单位提供的用于本次估价的相关资料，本着独立、客观、公正的估价原则，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和本公司掌握的房地产估价基础资料，在市场调查基础上，选择适当的估价方法，结合注册房地产估价师的经验，经过客观的分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值进行了估价，现将估价对象情况及估价结果报告如下：

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：坐落于万州区观音岩万丰路 316 号 C 幢 4-201 号的住宅房地产；物业名称为金泰花园；建筑面积为 110.66 平方米，分摊土地使用权面积 15.23 平方米；用途为住宅；证载权利人为王体祥；财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的国有土地使用权及公共配套设施，不包括动产等其他财产或权益等。

价值时点：2020 年 11 月 3 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：

评估单价：3880 元/平方米（建筑面积）

房地产评估价值：42.94 万元（人民币大写：肆拾贰万玖仟肆佰元整）。

本次估价结果含建筑物室内二次装修、不含动产价值，亦未扣除处置交易过程中可能产生的相关处置费用和税金。

特别提示：

(1)本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效(2020 年 11 月 5 日至 2021 年 11 月 4 日)。

(2) 本估价报告仅供估价委托人进行司法执行“曾令平与向启菊、王体祥 3269 一案”涉及的房地产提供市场价值参考时使用，不得作其他用途。

(3) 本估价报告使用者为估价委托人（重庆市万州区人民法院）及其在司法执行过程中所涉及的相关单位。

(4) 由于条件限制，注册房地产估价师无法了解估价对象是否存在拖欠物管、水、电、气等费用情况。本次估价未考虑是否拖欠物管、水电气等费用对估价结果的影响。

(5) 根据估价委托人提供的执行裁定书显示：估价对象已被查封。根据《重庆市万州区人民法院司法评估委托书》，由于本次估价为估价委托人为司法执行估价对象而进行的，故本次估价假设估价对象无该查封事项。

(6) 据估价委托人提供的抵押登记表显示：估价对象已设定抵押登记。根据《重庆市万州区人民法院司法评估委托书》，由于本次估价为估价委托人为司法执行估价对象而进行的，故本次估价未考虑上述事项对估价结果的影响。

此致！



重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：



二〇二〇年十一月五日

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：重庆市万州区人民法院  
住所：重庆市万州区沙龙路二段 1118 号  
联系人：黄睿

## 二、房地产估价机构

机构名称：重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司  
住所：重庆市沙坪坝区渝碚路 39 号庆泰大厦 8 楼西半层  
法定代表人：王顺祥  
营业执照注册号：91500106X22017188U  
机构类型：房地产评估机构  
资质等级：一级  
证书编号：渝房评备字（2019）第 1-005 号  
有效期限：2019 年 8 月 2 日至 2022 年 8 月 1 日

## 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

本次估价对象权属清晰、没有争议，有司法机关出具的执行书，估价对象具有司法拍卖的合法性。



### (一) 估价对象财产范围

估价对象位于万州区观音岩万丰路 316 号 C 幢 4-201 号, 建筑面积为 110.66 平方米, 财产范围包括建筑物(含室内二次装修)、分摊的国有土地使用权及公共配套设施, 不包括动产等其他财产或权益等。

### (二) 估价对象基本情况

1. 物业名称: 金泰花园。
2. 坐落: 万州区观音岩万丰路 316 号 C 幢 4-201 号。
3. 规模: 建筑面积为 110.66 平方米, 分摊土地使用权面积 15.23 平方米。
4. 用途: 住宅。
5. 权属: 证载权利人为王体祥。

### (三) 土地基本状况

1. 土地面积: 共有土地使用权面积 959.5 平方米, 分摊国有土地使用权面积为 15.23 平方米。
2. 四至: 东至道路, 南至空地, 西至道路, 北至万丰路。
3. 形状: 不规则多边形。
4. 规划用途: 住宅用地。
5. 土地使用期限: 土地使用权类型为出让, 土地使用权终止日期为 2039 年 2 月 2 日, 土地剩余使用年限为 18.25 年。
6. 开发程度: 已完成开发建设, 宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气), 宗地内“六通一平”(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及场地平整)。

### (四) 建筑物基本状况

1. 建筑面积: 110.66 平方米。
2. 建筑结构: 混合结构。

3. 建成时间及新旧程度：建成于 2004 年，约七成新。
4. 外观：外墙贴墙砖，外观成色较新。
5. 设施设备：水、电、讯、管道燃气、消防、监控等设施齐备，无电梯。
6. 层高：约 3 米。
7. 空间布局：所在楼幢为一层两户，估价对象为平层结构，户型布局为 3 室 2 厅 1 厨 1 卫。
8. 特殊景观：无特殊景观。
9. 装饰装修：入户为防盗门，室内套装门；铝合金窗；客厅地面铺地砖，艺术电视墙面、内墙刷乳胶漆，装饰吊顶；卧室地面铺木地板，其中一个卧室内墙面镶嵌式衣柜，内墙及顶刷乳胶漆；厨房为镶嵌式灶台，地面铺防滑地砖，墙面装有镶嵌式橱柜，墙面贴墙砖，扣板吊顶；卫生间地面铺防滑地砖，墙面贴墙砖，扣板吊顶。
10. 使用、维护状况：暂空置，使用正常，维护保养状况较好。
11. 楼幢位置：估价对象楼幢位于小区内圈。
12. 朝向：客厅朝北。
13. 总楼层及所在楼层：建筑物总楼层共 8 层（无地下层），估价对象位于第 2 层。

(五) 权属登记情况

估价对象已办理《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，其具体登记情况如下表：

《房屋所有权证》

证号	房权证 301 字第 058042 号		
房屋所有权人	王体祥		
房屋坐落	观音岩万丰路 316 号		
幢号	C	房号	4-201
结构	混合	房屋总层数	八
所在层数	二	建筑面积 (平方米)	110.66
附记	自有共用面积 11.75 平方米		

《国有土地使用证》

证号	万龙国用 (2005) 字第 42813 号		
土地使用者	王体祥		
坐落	观音岩万丰路 316 号 4-201 室		
地号	01-09-255-1	图号	-

用途	住宅	土地等级	-
使用权类型	出让	终止日期	2039年2月2日止
使用权面积	15.23 m <sup>2</sup>	其中共用分摊面积	15.23 m <sup>2</sup>
记事	该宗地系外滩实业发展公司商品房		

估价对象已被人民法院查封，已设定抵押。

由于条件限制，注册房地产估价师无法了解估价对象是否存在拖欠物管、水、电、气等费用情况。

## 五、价值时点

注册房地产估价师于2020年11月3日对估价对象进行了现场查勘，由于《重庆市万州区人民法院委托书》未记载价值时点，经与估价委托人确定“评估基准日为现场查勘日”，故确定现场查勘日为本报告价值时点即为2020年11月3日。

## 六、价值类型

本估价报告采用的价值类型为市场价值。

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。

## 七、估价原则

本次估价遵循下列原则：

### 1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求站在中立的立场上，事实求是、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。

### 2. 合法原则

合法原则是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。

### 3. 价值时点原则



评估单价：3880 元/平方米（建筑面积）

房地产评估价值：42.94 万元（人民币大写：肆拾贰万玖仟肆佰元整）。

本次估价结果含建筑物室内二次装修、不含动产价值，亦未扣除处置交易过程中可能产生的相关处置费用和税金。



### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
何文勇	5020130021		2020 年 11 月 5 日
李红杰	5020180040		2020 年 11 月 5 日

### 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2020 年 11 月 3 日。

### 十三、估价作业期

本次估价作业期为 2020 年 9 月 28 日——2020 年 11 月 5 日。

重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二〇年十一月五日





房权证 字第 058042 号  
301 058042

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



扫描全能王 创建



房屋所有权人		王体祥					
房屋坐落		观音岩万丰路316号					
丘(地)号					产别	私产	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	C	4-201	混合	八	二	110.66	
			此	无	正	文	
共有人		等 0 人		共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号					使用面积(平方米)		
权属性质		使用年限		一年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	
曹全平	抵押		叁拾万元	2012.12.25	2013.6.25	2013.6.24	
曹全平	抵押		叁拾万元	2013.6.24	2015.6.24		



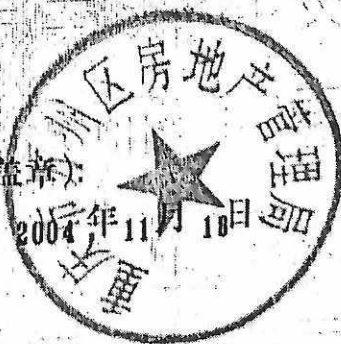


附 记

自有使用面积11.75平方米。

填发单位 (盖章):

填发日期:

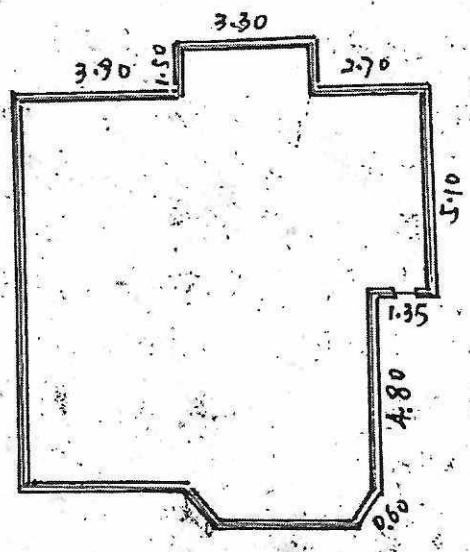




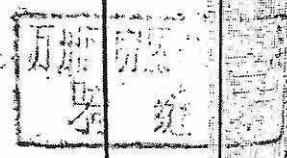
# 房地产平面图

图幅号:

## 附图



总建 110.66 M<sup>2</sup>  
含共用分摊面积  
11.75 M<sup>2</sup>



比例 1:200  
单位 M



— 万龙 — 国用 ( 2005 ) 字第 42813 号

# 中华人民共和国 国有土地使用证



扫描全能王 创建



根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。


\_\_\_\_\_ 人民政府 (章)



二〇〇五年 一月





土地使用者	王 体 祥		
座 落	观音岩万丰路316号4-201室		
地 号	01-09-255-1	图 号	
用 途	住宅	土地等级	
使用权类型	出让	终止日期	2039年2月2日止
使用权面积	15. <sup>23</sup> m <sup>2</sup>		
其中共用分摊面积	15. <sup>23</sup> m <sup>2</sup>		
填 证 机 关			



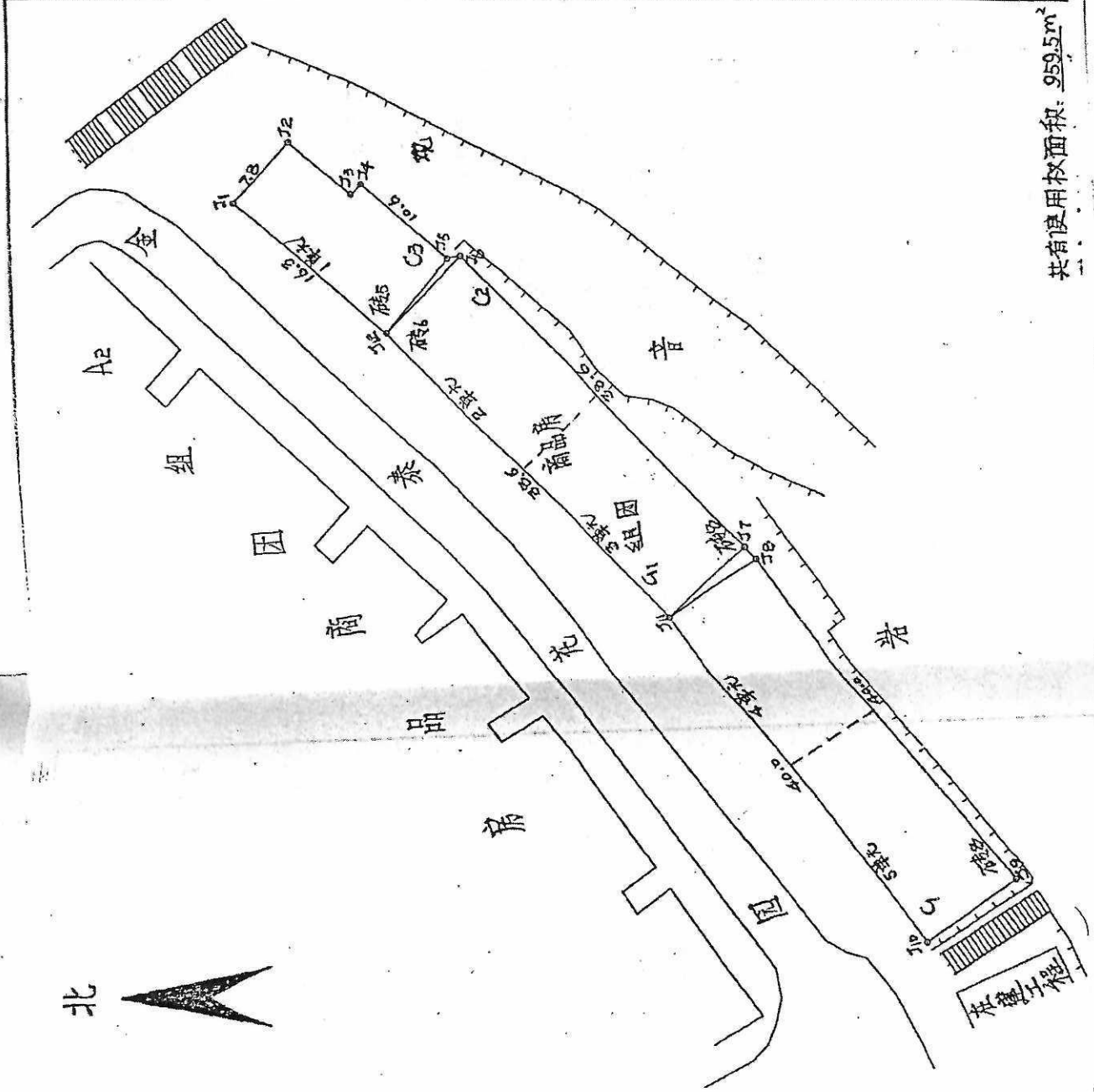
	龙宝国土资源局 土地证书验证书(1) 请于2010年1月10日以前持房产证	事
日期	到国土资源局验证, 逾期无效。 本次验证时间: 2005年1月10日	容
2005 1.10.	该宗地系外滩置业发展有限公司商品房。	





须 项 事 1. 门 按

共有使用权面积: 959.5m<sup>2</sup>



万州区国土资源局

