

# 致估价委托人函

重庆市渝北区人民法院：

受贵院的委托，本公司注册房地产估价师对院委托的估价对象进行了实地查勘，根据贵院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：坐落于重庆市渝北区镜泊中路8号1-5号、2-1号等2处的一般成套住宅用房地产；建筑面积共计505.74平方米，分摊土地使用权面积共计为57.15平方米；财产范围包括建筑物（不含室内二次装饰装修）、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。

估价对象基本情况表

估价对象	物业名称	权利人	产权证号	坐落	证载楼层	证载用途	现实用途	分摊土地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	重庆天来公寓	安晋辰	北新高112房地证2008字第011535号	重庆市渝北区镜泊中路8号1-5号	1	一般成套住宅	办公	3.3	29.19
2			北新高112房地证2008字第011534号	重庆市渝北区镜泊中路8号2-1号	2		养生SPA	53.85	476.55
合计								57.15	505.74

价值时点：2021年7月13日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：

房地产估价结果汇总表



币种：人民币

估价对象	产权证号	坐落	楼层	证载用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建面单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价值(万元)
1	北新高112房地证2008字第011535号	重庆市渝北区镜泊中路8号1-5号	1	一般成套住宅	29.19	16300	47.58
2	北新高112房地证2008字第011534号	重庆市渝北区镜泊中路8号2-1号	2		476.55	13860	660.5
合计					505.74		708.08

房地产评估价值：708.08万元（人民币大写：柒佰零捌万零捌佰元整）

本次估价结果不含室内二次装饰装修、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(2021年7月21日至2022年7月20日)。

(2)本估价报告仅供估价委托人进行司法执行“重庆市高新区锦晖小额贷款股份有限公司与安晋辰国内非涉外仲裁纠纷一案”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（重庆市渝北区人民法院）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费、水、电、气等费用情况，本次评估未考虑拖欠物管费、水、电、气等费用对价值的影响。

(5)估价对象1-2室内均已装修，据估价委托人介绍，室内装修均为承租人进行的装修，经与估价委托人确认，本次估价不考虑装修，提请报告使用者关注。

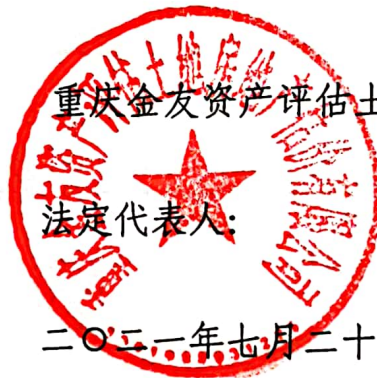
(6)根据估价委托人提供的《重庆市两江新区规划和自然资源局档案查询结果》记载：估价对象1-2已被查封、已设定抵押登记，由于本次估价为估价委托人为司法执行估价对象而进行的，故本次估价未考虑上述事项对估价结果的影响。

(7)据估价委托人提供的《租赁合同》记载：估价对象1租赁期限为20年，自2008



年8月1日至2028年7月3日，期限届满后如双方继续合作，乙方享有优先续租权。租赁面积为29.19平方米，租赁单价为88元/平方米/月，租金为人民币大写：贰仟伍佰陆拾捌元整，以此作为计算租金的单位面积价格。估价对象2租赁期限为20年，自2008年8月1日至2028年7月3日，期限届满后如双方继续合作，乙方享有优先续租权。租赁面积为476.55平方米，租赁单价为88元/平方米/月，租金为人民币大写：肆万壹仟玖佰叁拾陆元肆角整，以此作为计算租金的单位面积价格。据估价委托人介绍，估价对象1-2被承租方又出租给第三方经营，估价委托人无法提供第三方租赁合同，经与估价委托人确认，本次估价不考虑租约，故本次估价未考虑估价对象租赁限制的影响。

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:



二〇二一年七月二十一日





# 估价假设和限制条件

## 一、一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价委托人提供的有关估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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，本次估价假设其所提供的资料合法、真实、准确和完整。

2. 注册房地产估价师已对估价对象的房屋安全和环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，本次估价假设估价对象无房屋安全、环境污染等影响价值的重大因素。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与权属证书记载建筑面积大体相当。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

7. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质改变。

## 二、未定事项假设

估价对象 1-2 权属证书未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实





地调查，估价对象 1-2 房屋建成年份为 2008 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

### 三、 背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

### 四、 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

### 五、 依据不足假设

由于被执行人未配合提供产权证书原件，本次估价委托人仅提供《重庆市房地产权证》复印件，本次估价假设《重庆市房地产权证》复印件与原件一致，并以此作为估价基础数据来源。

### 六、 估价报告使用限制

1. 本估价报告仅供估价委托人进行司法执行“重庆市高新区锦晖小额贷款股份有限公司与安晋辰国内非涉外仲裁纠纷一案”涉及的房地产提供市场价值参考时使用，不得作其他用途。

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

3. 本估价报告未经本公司书面同意，不得向估价报告使用者和估价报告审核部门以外的单位和个人提供，其全部或部分内容也不得发表于任何公开媒体。

4. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效（2021 年 7 月 21 日至 2022 年 7 月 20 日），若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

### 七、 特殊事项说明

1. 本次估价结果不含室内二次装饰装修、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。

2. 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费、



水、电、气等费用情况，本次评估未考虑拖欠物管费、水、电、气等费用对价值的影响。

3. 本估价报告是由注册房地产估价师完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

4. 估价对象 1-2 室内均已装修，据估价委托人介绍，室内装修均为承租人进行的装修，经与估价委托人确认，本次估价不考虑装修，提请报告使用者关注。

5. 根据估价委托人提供的《重庆市两江新区规划和自然资源局档案查询结果》记载：估价对象 1-2 已被查封、已设定抵押登记，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。

6. 据估价委托人提供的《租赁合同》记载：估价对象 1 租赁期限为 20 年，自 2008 年 8 月 1 日至 2028 年 7 月 3 日，期限届满后如双方继续合作，乙方享有优先续租权。租赁面积为 29.19 平方米，租赁单价为 88 元/平方米/月，租金为人民币大写：贰仟伍佰捌拾捌元柒角整，以此作为计算租金的单位面积价格。估价对象 2 租赁期限为 20 年，自 2008 年 8 月 1 日至 2028 年 7 月 3 日，期限届满后如双方继续合作，乙方享有优先续租权。租赁面积为 476.55 平方米，租赁单价为 88 元/平方米/月，租金为人民币大写：肆万壹仟玖佰叁拾陆元肆角整，以此作为计算租金的单位面积价格。据估价委托人介绍，估价对象 1-2 被承租方又出租给第三方经营，估价委托人无法提供第三方租赁合同，经与估价委托人确认，本次估价不考虑租约，故本次估价未考虑估价对象租赁限制的影响。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：重庆市渝北区人民法院  
 住所：重庆市渝北区空港大道 418 号  
 联系人：占建平

## 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：重庆市沙坪坝区渝碛路 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

估价对象财产范围包括建筑物(不含装饰装修)、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

各估价对象的基本情况如下表:

估价对象基本情况表

估价对象	物业名称	权利人	产权证号	坐落	证载楼层	证载用途	现实用途	分摊土地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	重庆天来公寓	安晋辰	北新高112房地证2008字第011535号	重庆市渝北区镜泊中路8号1-5号	1	一般成套住宅	办公	3.3	29.19
2			北新高112房地证2008字第011534号	重庆市渝北区镜泊中路8号2-1号	2		养生SPA	53.85	476.55
合计								57.15	505.74

### (三) 土地基本状况

1. 土地面积: 共有土地使用权面积 4089.2 平方米, 估价对象 1 分摊国有土地使用权面积 3.3 平方米, 估价对象 2 分摊国有土地使用权面积 53.85 平方米。

2. 四至: 东至戴斯大酒店康乐中心, 南至戴斯大酒店商业门面, 西至市政道路, 北至重庆戴斯大酒店。

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 2056 年 11 月 17 日, 土地剩余使用年限为 35.35 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“五通一平”(通上水、通下水、通电、通讯、通路及场地平整)。

### (四) 建筑物基本状况

估价对象 1-2:



1. 建筑面积：共计505.74平方米（详见《估价对象基本情况表》）。

2. 建筑结构：框架结构。

3. 建成时间及新旧程度：建成于2008年，约八成新。

4. 外观：外墙为玻璃幕墙，外观成色较新。

5. 设施设备：水、电、讯、消防、监控等设施齐备，配备3部电梯。

6. 层高：净高约3米。

7. 朝向：朝西。

8. 特殊景观：无。

9. 楼幢位置：估价对象为单体楼，临马路。

估价对象	1	2
空间和户型布局	一层5户，为平层结构，原户型结构未知， 现室内为单间	一层9户，为平层结构，原户型结构未知，现室 内分割为多个房间
装饰装修	入户为套装门，地面铺地毯，内墙贴墙纸， 装饰吊顶	入户为玻璃门，地面铺地砖、木地板，内墙贴墙 纸、刷漆，装饰吊顶，卫生间：地面铺防滑地砖， 墙面贴墙砖，扣板吊顶
使用、维护状况	现出租作办公室，维护保养状况较好，属 完好房	现出租作养生SPA，维护保养状况较好，属完好房
总楼层及所在楼 层	建筑物总楼层共21层(含地下1层)，估 价对象位于第1层。	建筑物总楼层共21层(含地下1层)，估价对象位 于第2层。

### (五) 权属登记情况

估价对象均已办理了产权证，其具体产权证办理情况如下表：

估价对象权属登记情况表

估价对象	坐落	权利人	产权证类型	证号
1	重庆市渝北区镜泊中 路8号1-5号	安晋辰	重庆市房地产权证	北新高112房地证2008字第011535 号
2	重庆市渝北区镜泊中 路8号2-1号			北新高112房地证2008字第011534 号

1. 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费、水、电、气等费用情况。



2. 根据估价委托人提供的《重庆市两江新区规划和自然资源局档案查询结果》记载：估价对象 1-2 已被查封、已设定抵押登记。
3. 估价对象 1-2 均已出租。

## 五、价值时点

注册房地产估价师于 2021 年 7 月 13 日对估价对象进行了现场勘查，据《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》记载评估基准日为现场勘查日，故确定现场勘查日为本报告价值时点即为 2021 年 7 月 13 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

价值时点原则是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。





## 九、估价方法

本次选用比较法和收益法进行估价。

1. 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。

2. 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。

## 十、估价结果

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为：

房地产估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	产权证号	坐落	楼层	证载用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建面单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价值(万元)
1	北新高112房地证2008字第011535号	重庆市渝北区镜泊中路8号1-5号	1	一般成套住宅	29.19	16300	47.58
2	北新高112房地证2008字第011534号	重庆市渝北区镜泊中路8号2-1号	2		476.55	13860	660.5
合计					505.74		708.08

房地产评估价值：708.08万元（人民币大写：柒佰零捌万零捌佰元整）

本次估价结果不含室内二次装饰装修、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



精修



## 重庆市两江新区规划和自然资源局 档案查询结果

申请人：  
证件类型： 身份证 ▼ (证件类型)

于2021-03-11 14:56前在我单位查询土地房屋数字档案信息40条记录如下：

座落	权利人	权证号	登记日期	用途	结构	土地性质	建筑面积	套内面积	是否抵押	是否查封或限制
重庆市渝北区镜泊中路8号1-1号	安晋辰(5	51北新高112 (2008) 字第011532号	2008-08-28	成套住宅	钢筋混凝土结构	出让	406.40	293.38	是	是
重庆市渝北区镜泊中路8号1-2号	安晋辰/97	1北新高112 (2008) 字第011533号	2008-08-29	成套住宅	钢筋混凝土结构	出让	91.16	65.81	是	是
重庆市渝北区镜泊中路8号2-1号	安晋/9731	北新高112 (2008) 字第011534号	2008-08-29	成套住宅	钢筋混凝土结构	出让	476.55	344.02	是	是
重庆市渝北区镜泊中路8号1-5号	安晋辰(973	51重庆市渝北区镜泊中路8号1-5号(房籍号)=BG1-22-33-1【1】1.1.1.5)	2008-08-29	成套住宅	钢筋混凝土结构	出让	29.19	21.07	是	是
重庆市渝北区镜泊中路8号1-4号	安晋辰97	1重庆市渝北区镜泊中路8号1-4号(房籍号)=BG1-22-33-1【1】1.1.1.4)	2008-08-29	成套住宅	钢筋混凝土结构	出让	42.76	30.87	是	是









权利人	安晋辰		
证件名称及号码			
坐落	重庆市渝北区镜泊中路8号1-5号		
房地籍号	BG1-22-33-1【1】1.1.1.5		
土地使用权类型	出让	房屋结构	框架结构
土地用途	住宅用地	房屋用途	一般成套住宅
土地使用权面积	3.30 m <sup>2</sup>	楼层	1
共有使用权面积	4089.2 m <sup>2</sup>	房屋建筑面积	29.19 m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期	2056-11-17	套内建筑面积	21.07 m <sup>2</sup>
房屋共有或共用部位及设施	公摊面积为8.12平方米		

填证单位：重庆市土地房屋权属登记  
**专用章**  
 登记日期：  
 北碚区高新园国土房管分局  
 5009169999053  
 2008年9月11日

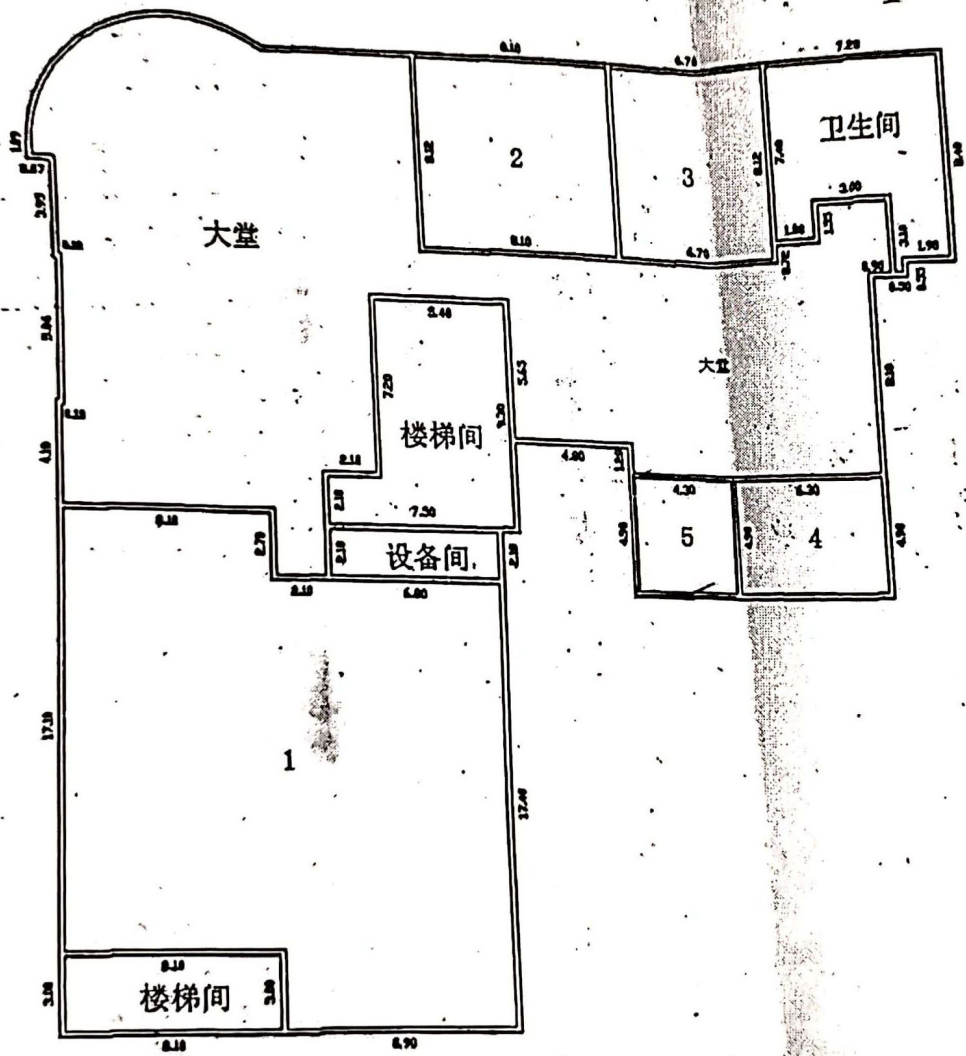
填证单位：重庆市土地房屋权属登记  
**专用章**  
 登记日期：  
 北碚区高新园国土房管分局  
 5009169999053  
 2008年9月11日





# 房屋建筑面积分层平面图

重庆房屋勘测院



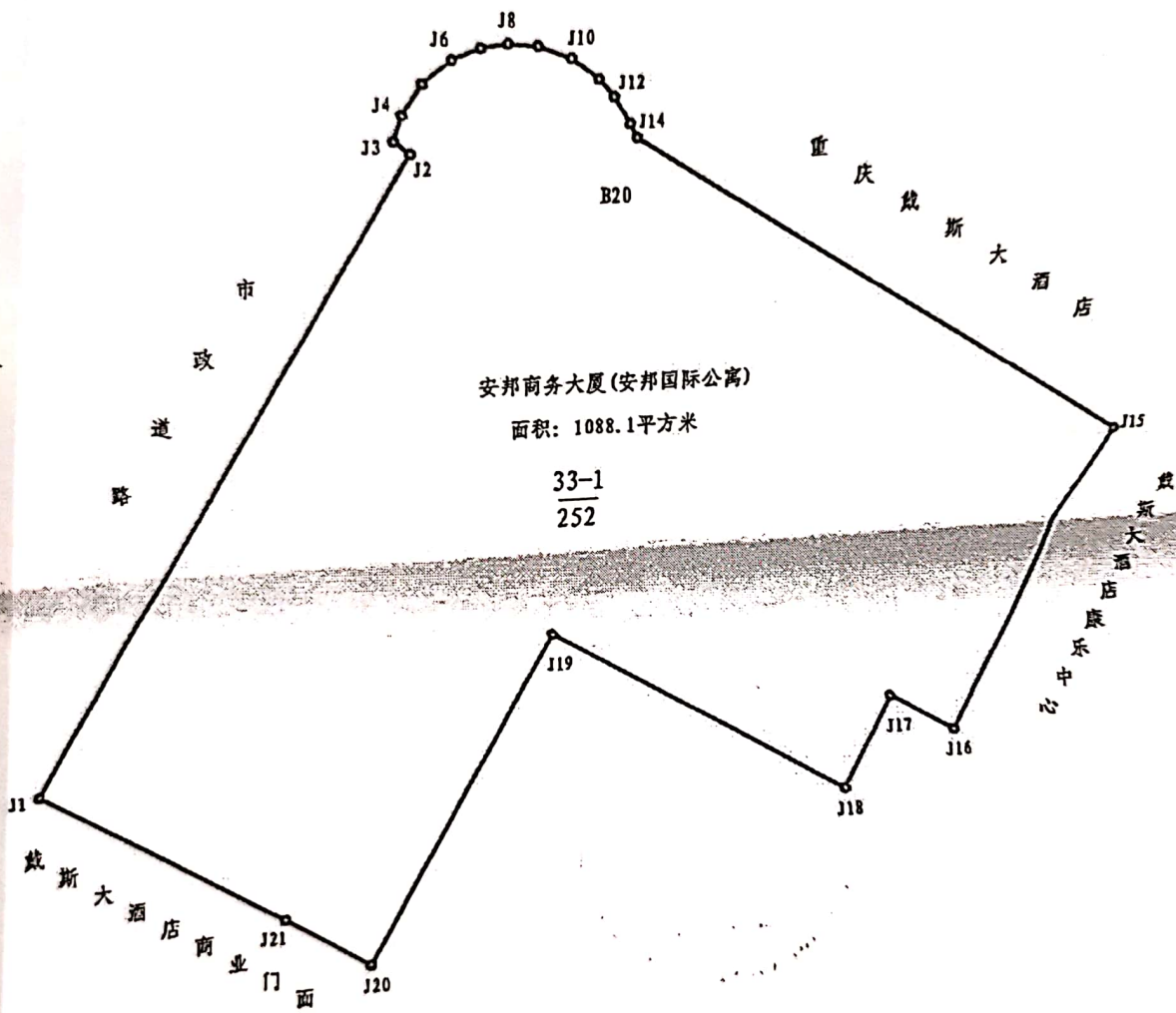
宗地号		
栋号或名称	安邦商务大厦	
层次及名称	第1层	
本栋总层数	地上	20
	地下(含半地下室)	0
建筑面积类别	预售面积	
	竣工面积	<input checked="" type="checkbox"/>
建筑面积	1037.06	

备注

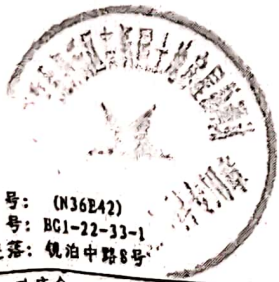


重庆市房屋勘测院  
2008-06-28





幅号: (M36E42)  
 册号: BC1-22-33-1  
 地号: 铜冶中路8号  
 业员: 孔庆余



宗地面积: 1088.1平方米  
 分摊面积: 平方米  
 600-760-11-11 (77.00-60.25)

比例尺 1:350

重庆市北部新区高新园土地房屋勘测站 制



扫描全能王 创建



北新高112 房地证 2008 字第 011534 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、房地产他项权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关





权利人	安晋辰		
证件名称及号码			
坐落	重庆市渝北区镜泊中路8号2-1号		
房地籍号	BG1-22-33-1【1】1.1.2.1		
土地使用权类型	出让	房屋结构	框架结构
土地用途	住宅用地	房屋用途	一般成套住宅
土地使用权面积	53.85 m <sup>2</sup>	楼层	2
共有使用权面积	4089.2 m <sup>2</sup>	房屋建筑面积	476.55 m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期	2056-11-17	套内建筑面积	344.02 m <sup>2</sup>
房屋共有或共用部位及设施	公摊面积为132.53平方米。		

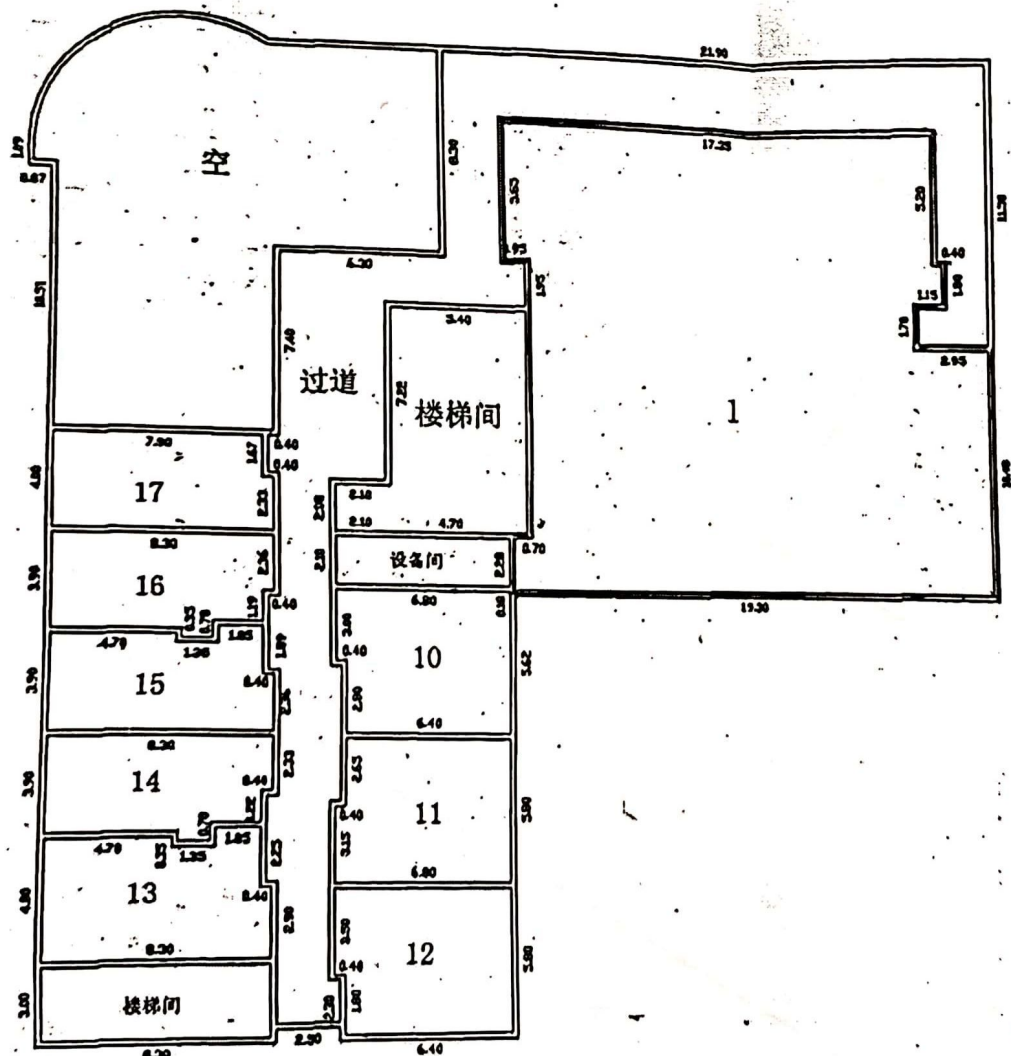
填证单位：重庆市土地房屋权属登记  
 登记日期：2008年9月11日  
 专用章  
 北碚新区高新园国土房管分局  
 5009169999053

填证单位：重庆市土地房屋权属登记  
 登记日期：2008年9月11日  
 专用章  
 北碚新区高新园国土房管分局  
 5009169999053





# 房屋建筑面积分层平面图



宗地号		
栋号或名称	安邦商务大厦	
层次及名称	第2层	
本栋总层数	地上	20
	地下(含半地下室)	0
建筑面积类别	预售面积	
	竣工面积	<input checked="" type="checkbox"/>
建筑面积	929.96	

备注

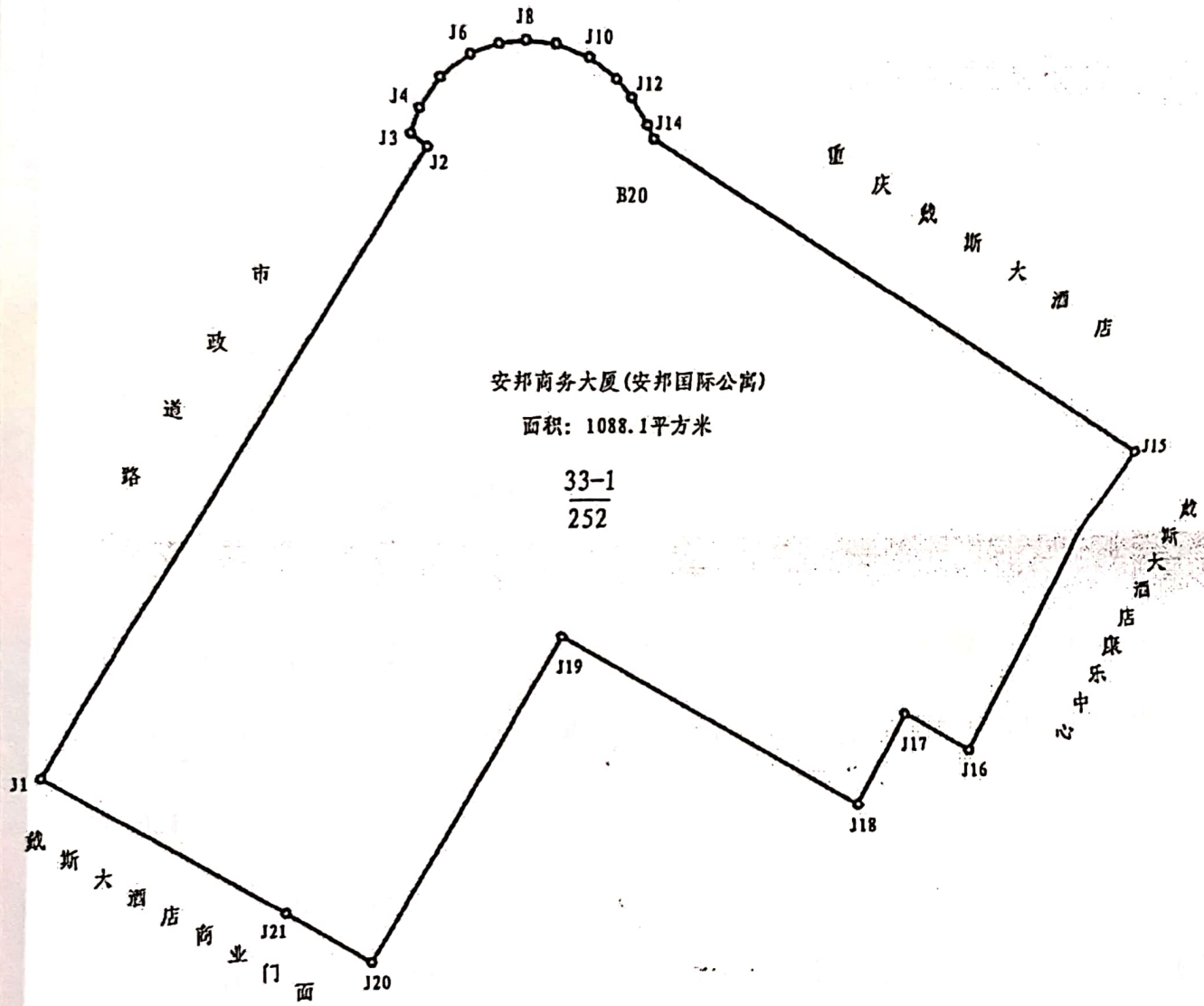
测绘单位	重庆市房屋勘测院
测绘日期	2008-06-28

早建骑记总办  
早建骑记总办



扫描全能王 创建

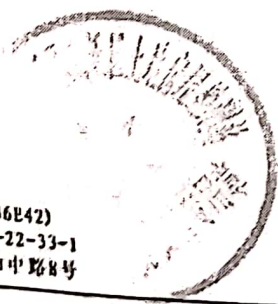




安邦商务大厦(安邦国际公寓)

面积: 1088.1平方米

33-1  
252



图号: (N36E42)  
册号: BG1-22-33-1  
地址: 铜冶中路8号  
人: 孔庆余

宗地面积: 1088.1平方米  
分摊面积: 平方米  
600-760-11-11 (77.00-60.23)

比例尺 1: 350

重庆市北部新区高新园土地房屋勘测站制



扫描全能王 创建