

致估价委托人函

重庆市大渡口区人民法院：

受贵院委托，我对文化名下位于重庆市大渡口区春晖路街道春晖路69号2栋8-7号的住宅房地产进行了价值评估。

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：估价对象为文化名下位于重庆市大渡口区春晖路街道春晖路69号2栋8-7号的住宅房地产，建筑面积111.99平方米，本次估价的财产范围为估价对象的房屋所有权及分摊的土地使用权，包括房屋正常使用下不可分割的共用设备设施、室内固定装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

三、价值时点：2022年4月27日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地勘察及市场调查，采用适宜的估价方法，评估确定估价对象的市场价值为：

评估建筑面积：111.99平方米

评估单价：11200元/平方米

评估总价：125.43万元；

人民币大写：壹佰贰拾伍万肆仟叁佰元整。





估价的假设和限制条件

一、估价假设：

（一）一般假设

1、估价委托人提供了（2022）渝 0104 执恢 104 号《重庆市大渡口区人民法院司法评估委托书》原件，重庆市大渡口区规划和自然资源局不动产登记查询的《重庆市大渡口不动产登记中心登记信息查询结果》及《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件等估价相关资料，估价人员对以上资料复印件记载内容进行了核对，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性的情况下，本次估价假设估价委托人提供的资料均真实、合法、有效。

2、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘时观察，估价对象房屋建筑面积与《重庆市大渡口不动产登记中心登记信息查询结果》及《重庆市土地房屋权属登记申请书》记载建筑面积无明显差异，另外，注册房地产估价师还对估价对象的权属、用途等进行了关注。

估价对象的房屋建筑面积、权属、用途等均与估价委托人提供的《重庆市大渡口不动产登记中心登记信息查询结果》及《重庆市土地房屋权属登记申请书》记载为准。

3、根据估价委托人提供的资料显示，估价对象产权无瑕疵，可在公开市场上自由转让，且能持续使用。

4、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了表面的观察，但对隐蔽的房屋安全、环境污染等因素在不能借助相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

5、估价对象为所在物业中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权以及水、电、气共用设施的使用权。

6、本报告的价值时点为实地查勘日，即 2022 年 4 月 27 日。本次估价以估价对象于价值时点的区位状况、实物状况和权益状况为估价前提。



（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的资料显示，截止价值时点，估价对象已设定查封他项权利登记。鉴于司法估价的特殊目的，本次估价中未考虑他项权利对评估价值的影响。

（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

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足事项假设。

如果以上假设条件和前提发生变化，则评估结果应作相应调整。

二、本估价报告书使用限制条件：

1、估价报告及估价结果仅针对估价目的适用，其它用途的使用均属无效；若改变估价目的及使用条件，需向重庆金地房地产土地资产评估有限公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、估价报告的使用期限为自估价报告出具之日起原则上规定为壹年。若超过使用期限，估价报告失效；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。

3、未经估价机构书面同意，估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、估价报告需经注册房地产估价师签字并加盖估价机构公章，估价报告作为一个整体使用时方为有效，复印件无效。

5、应合理使用本报告中的评估价值，并关注估价对象状况和房地产市



场状况随着时间的推移对房地产市场价格可能产生的影响。

三、需特别说明的事项：

1、评估结果包含估价对象的房屋所有权及分摊的土地使用权，包括房屋正常使用下不可分割的共用设备设施、室内固定装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

3、本次估价结果为房地产市场价格，未考虑拍卖等处置方式带来的影响，也未考虑估价对象交易时可能发生的各项税费的影响。

4、其他特殊说明事项：

(1) 估价报告中所描述的估价对象现状为建筑物梗概，此梗概仅仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象。

(2) 如果使用者发现本报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，请及时与我公司联系更正。



房地产估价结果报告书

一、估价委托人

- 1、名称：重庆市大渡口区人民法院
- 2、联系人：欧阳鸿
- 3、联系电话：023-68901131

二、房地产估价机构

- 1、估价机构名称：重庆金地房地产土地资产评估有限公司
- 2、单位地址：重庆市江北区五里店桥北苑2号明日城市广场R7三楼
- 3、法定代表人：廖强
- 4、电话：(023) 86528289
- 5、估价机构资格等级：
《房地产估价机构备案证书》
备案等级：一级
证书编号：渝房评备字(2019)1-007号
发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会
有效期限：2019年10月12日至2022年10月11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

(一) 估价对象：

估价对象为文化名下位于重庆市大渡口区春晖路街道春晖路69号2栋



8-7 号的住宅房地产，建筑面积 111.99 平方米，本次估价的财产范围为估价对象的房屋所有权及分摊的土地使用权，包括房屋正常使用下不可分割的共用设备设施、室内固定装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象现状：

1、估价对象所在建筑物状况

估价对象所在建筑物位于重庆市大渡口区春晖路街道春晖路 69 号 2 栋 8-7 号，物业名称为“松华阁”，所在建筑物建成于 2007 年，建筑结构为钢筋混凝土结构，整幢楼共 28 层（地下 1 层地上 27 层），配置有 2 部电梯，一层八户，外墙面饰墙砖，房屋内通水、电、气等，维护保养状况一般。

估价对象位于第 8 层，建筑面积 111.99 平方米，套内面积 95.27 平方米，户型为三室二厅两卫一厨带阳台，房屋用途为成套住宅，标准层高。估价对象为装修房，装修年代约为 2007 年，入户防盗门，室内安装套装木门，塑钢窗。客厅餐厅地面铺设地砖，内墙刷漆，天棚刷漆吊顶；卧室地面铺木地板，内墙及天棚刷漆；厨房、卫生间地面贴地砖，内墙贴墙砖，天棚扣板吊顶。室内安装有固定整体橱柜、固定灶具及烟机、固定鞋柜、固定衣柜、固定书柜、固定浴室柜、蹲便器、马桶、浴霸、灯具、淘菜盆、花洒、龙头等。

估价对象通风采光较好，朝向公路，目前他人居住中。

2、估价对象土地状况

估价对象所在宗地位于重庆市大渡口区春晖路街道春晖路 69 号 2 栋 8-7 号，土地使用权类型为出让，土地用途为住宅用地，土地使用权面积为 9.29 平方米，土地使用权使用期限为 2052 年 9 月 30 日止，地势较平坦，地形为较规则多边形，土地级别为主城住宅 4 级地，宗地四面邻小区道路，宗地实际开发程度为宗地红线外“六通”（通电、通上水、通下水、通讯、



通路、通燃气), 红线内“六通一平”(通电、通上水、通下水、通讯、通气、通路、场地平整)。

(三) 估价对象区位状况:

1、位置: 估价对象位于重庆市大渡口区春晖路街道春晖路 69 号 2 栋 8-7 号, 大渡口区九宫庙步行街附近, 重庆市旅游学校对面, 位置条件较好。

2、交通: 估价对象距大渡口陶瓷市场公交站点约 100 米, 有 836、238、230、235、472、499 等多路公交车经过及停靠, 距轨道交通 2 号线大渡口站约 550 米, 距轨道交通 2 号线新山村站约 650 米, 交通便捷度较好。

3、配套设施及环境: 估价对象附近有国瑞城、春晖御庭、佳禾钰茂豪俊阁、逸馨苑、佳禾钰茂·香港城等小区, 区域内基础设施及生活配套设施齐全, 有新天泽国际广场、重庆义渡商贸城、永辉超市、新世纪百货(大渡口店)、沃尔玛购物广场(春光购物广场店)、大渡口区实验小学、重庆市旅游学校、新工小学、大渡口区第三人民医院、重庆市大渡口区明达医院(鸿翔分院)、银行网点等, 周边人、车流量较大, 噪音、空气污染较小, 绿化率较好, 居住条件较好, 环境质量较好。

(四) 估价对象权属状况:

权属登记状况根据估价委托人提供的重庆市大渡口区规划和自然资源局不动产登记查询的《重庆市大渡口不动产登记中心登记信息查询结果》、及《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件摘录如下:

权证号	102200738227		
权利人	文化		
坐落	大渡口区春晖路街道春晖路 69 号 2 栋 8-7 号		
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	成套住宅
土地使用权面积	9.29 m ²	房屋建筑面积	111.99 m ²
土地使用权使用期限	2052 年 9 月 30 日	房屋套内面积	95.27 m ²

(五) 他项权利状况:

根据估价委托人提供的资料显示, 截止价值时点, 估价对象已设定查封他项权利登记。

五、价值时点

现场查勘之日为价值时点, 二〇二二年四月二十七日。

六、价值类型

本次估价结果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。

本次评估结果包含估价对象建筑物、对应的土地使用权、室内固定装饰装修及房地产附属设施设备分摊价值。

七、估价原则

房地产估价应遵循独立、客观、公正的工作原则, 同时应根据估价目的和选用的估价方法, 在估价过程中把握适用的经济原则。在本次估价过程中, 主要遵循以下原则:

(一) 独立、客观、公正原则

评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

(二) 合法原则

评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(三) 价值时点原则

评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。



（四）替代原则

评估价值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应在合理范围内。

（五）最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的法律、法规和部门规章：

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）及其实施条例；

3、《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七十二号）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；

5、重庆市城镇房地产交易管理条例；

6、重庆市土地房屋权属登记条例；

7、法释[2004]16号《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；

8、法办发[2007]5号《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》；

9、法释（2011）21号《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；

10、法释[2018]15号《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》；

11、渝高法发（2013）285号《重庆市高级人民法院关于进一步规范民



事执行中评估、拍卖工作的规定（试行）》；

12、法办【2018】273号关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知。

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学（2021）37号。

（三）估价委托人提供的有关资料：

1、（2022）渝0104执恢104号《重庆市大渡口区人民法院司法评估委托书》原件；

2、重庆市大渡口区规划和自然资源局不动产登记查询的《重庆市大渡口不动产登记中心登记信息查询结果》及《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件。

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料。

- 1、估价人员调查重庆市同类房地产场所取得的资料；
- 2、估价人员收集的相关询价资料、参数资料和国家及重庆有关部门发布的统计资料和技术指标资料。
- 3、估价人员现场查勘、搜集、整理的其他资料。

九、估价方法

（一）估价程序：

- 1、听取估价委托人介绍估价对象、估价目的；
- 2、收集整理有关资料；
- 3、进行现场查勘；
- 4、选择适当的估价技术路线，对估价对象于价值时点的市场价值进行试算；
- 5、最终确定估价结果。



（二）估价技术路线：

房地产价格评估方法通常有比较法、成本法、收益法及假设开发法四种。比较法适用于同类房地产交易案例比较多的估价；收益还原法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于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的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

估价对象为住宅房地产，经估价人员调查，该区域同类型用房交易情况较多，交易案例容易获取，适合采用比较法；估价对象区域内有类似房地产出租，由于无法收集足够多的可比出租案例，故不采用收益法；估价对象为所在物业的一部分，不可独立开发建设，不宜选用成本法；估价对象属于建成已投入使用的物业，非待开发建设物业，故不适合采用假设开发法。因此本次估价采用比较法对估价对象的房地产价格进行估价。

（三）估价方法：

本次估价采用比较法对估价对象的房地产价格进行估价。

比较法是指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。

其计算公式为：

比较价值 = 可比实例价格 × 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

其中：

房地产状况调整系数 = 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

十、评估结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，

经实地勘察及市场调查，采用适宜的估价方法，评估确定估价对象的市场价值为：

评估建筑面积：111.99 平方米

评估单价：11200 元/平方米

评估总价：125.43 万元；

人民币大写：壹佰贰拾伍万肆仟叁佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈 静	5020150028		2022.5.6
向帮丽	5020090019		2022.5.6

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为二〇二二年四月二十七日

十三、估价作业日期

二〇二二年四月十九日至二〇二二年五月六日。

重庆金地房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年五月六日



重庆金地房地产土地资产评估有限公司

Chongqing Jin Di Property Evaluation Of The Real Estate Land Co.,LTD.

99919542*

登记信息查询结果



查本中心档案管理系统, 房屋[大渡口区春晖路街道春晖路69号2栋8-7号]权属、查封登记信息如

业务编号	业务细类	受理时间	坐落	建筑面积	使用用途	权证号	权利人	抵押	查封	备注
2007022382	预售后权属登记	2007-11-02	大渡口区春晖路街道春晖路69号2栋8-7号	111.99	住宅	102200738227	现所有权人:文化、原所有权人:重庆德业房地产有限责任公司	无	有	
202107081060050	查封登记(地房)	2021-07-08	大渡口区春晖路街道春晖路69号2栋8-7号	111.99	成套住宅	102200738227	其他(包括查封):文化、申请人:文艺、申请人:谢芳	无	有	

打印日期:




067

房地籍号

房屋代码: 1001039470

重庆市土地房屋权属登记申请书

申请人: 文 伟 

房地产座落: 大渡口区春晖路69号 2-8-7^甲

申请类别: 申请登记类别: 设定 变更 (权属转移变更 或非

权属转移变更) 注销 异议记载和更正 其他

联系电话: 13808348768

重庆市国土资源和房屋管理局印制

二〇〇四年十二月



申请人(变更前)

申请人(变更后)

名称	重庆金松地产有限公司	名称	3 [Redacted]
法定代表人	郑金松	法定代表人	
地址	大渡口区春晖路	地址	大渡口区春晖路69号2-
单位性质	有限责任公司	单位性质	私有
证件名称及号码	渝大注册号5001042102263	证件名称及号码	

土地使用情况

地号		图号	
土地性质	国有土地使用权 <input checked="" type="radio"/> 集体土地使用权 <input type="radio"/>		
使用权类型	国有土地: 出让 <input checked="" type="radio"/> 划拨 <input type="radio"/> 租赁 <input type="radio"/> 入股 <input type="radio"/> 授权经营 <input type="radio"/> 集体土地: 荒地拍卖 <input type="radio"/> 批准拨用宅基地 <input type="radio"/> 批准拨用企业用地 <input type="radio"/> 农用地承包 <input type="radio"/> 集体土地入股 <input type="radio"/> 其他 <input type="radio"/>		
使用权面积	9.29 m ²	独用	
		共用分摊	
共有土地使用权面积		土地等级	
容积率	5	建筑限高	
起止日期	2052-9-30		
用途	商服用地 <input type="radio"/> 工矿用地 <input type="radio"/> 公用设施用地 <input checked="" type="radio"/> 住宅用地 <input type="radio"/> 交通运输用地 <input type="radio"/> 水利设施用地 <input type="radio"/> 公共建筑用地 <input type="radio"/> 特殊用地 <input type="radio"/>		

幢号	房号	产别	结构	总层数	所在层数	建筑面积(M ²)	套内面积(M ²)	用途	申报价值(万元)	修建年份
2	8-7	私有	钢混	27	8	111.99	95.27	住宅	25.5229	2007

共有情况说明

以上房屋为 _____ 个权利人共有，共有人有 _____ 共有方式为按份（或共同）共有。按份共有的份额各自为 _____

他项权利

土地四至

东:
南:
西:
北:

房屋墙界

前墙: 共 墙
后墙: 共 墙
左墙: 共 墙
右墙: 共 墙

申请理由依据

本宗土地来源合法
已完善一切手续及费用
现申请办理房地产权证

申请人保证申请登记的房地产无产权争议, 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、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, 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)

申请人: (盖章、签字)

申请日期: 2007年5月3日

申请日期: 2007年5月3日



备注

估价对象现状照片
(大渡口区春晖路街道春晖路 69 号 2 幢 8-7 号)



室内照片



室内照片



室内照片



室内照片



门牌照片



楼幢号照片



小区大门照片



周边状况照片

