

### 致估价委托人函

重庆市第一中级人民法院:

受贵院委托,本公司估价人员对位于渝北区回兴街道海福路175号春洪园1幢5-7-3的估价对象进行了实地查勘,根据估价目的,按照估价程序和技术标准,经市场调查,进行了认真的分析和测算,撰写了本估价报告。

1、估价目的:为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估其市场价值。

位于渝北区回兴街道海福路175号春洪园1幢5-7-3,混合结构,建筑面积为90.51平方米的成套住宅用途房产及其分摊的13.44平方米住宅用地使用权,含不可移动的装饰装修;

3、价值时点:二〇二二年二月十八日;

4、价值类型:市场价值;

5、估价方法:比较法;

6、估价结果(币种:人民币)

评估单价:¥7210元/平方米

评估总价:¥65.26万元

大写:陆拾伍万贰仟陆佰元整

特别提示:

1、评估报告中涉及的房地产各种参数除特别提示外均来源于估价委托人提供的房地产权证,在此提请报告使用者注意。

2、于价值时点,估价对象尚有2889元物管费未缴纳,提请报告使用者注意。

3、以上内容摘自本估价报告书,仅作为我们与估价委托人沟通之用,欲了解本估价结果的全面内涵,请认真阅读本估价报告书全文。

法定代表人:

房地产估价机构:重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司

二〇二二年二月十八日

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象房地产权证复印件等，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、估价对象产权清晰，不存在产权、债务纠纷，可以在公开市场上自由交易，有自愿买方、卖方，且交易双方具有完全市场信息。

3、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，假定估价对象无结构缺陷等重大质量问题，能正常安全使用。

4、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场结构及供求关系重大变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

#### 未定事项假设

估价对象房地产权证未记载估价对象房屋的建成年代，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象的房屋建成年代约为 2007 年，本次估价房屋建成年代以实地查勘为准。

#### 背离事实假设

估价对象已抵押，基于本次评估目的，本次不考虑抵押、查封和欠物管费等因素对估价对象价值的影响。

#### 不相一致假设

本次评估不存在不相一致假设。

#### 依据不足假设

本次评估不存在依据不足假设。

## 二、本报告使用的限制条件

●本估价报告不能用于本次估价目的之外的其他经济活动，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

●本估价报告分为“房地产估价报告”和“房地产估价技术报告”。“房地产估价报告”提供给估价委托人，“房地产估价技术报告”作为本公司存档资料及提交管理部门审查时使用。

●未经估价机构书面同意，本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。

●估价结果是建立在本次估价的假设、限制以及本次估价所遵循经济原则形成的估价平台上的，估价结果不能脱离该平台而单独存在。

●估价结果的有效性是建立在价值时点时的经济环境、区域环境和估价范围内房地产的现状的基础上的，上述状况若有改变，估价结果所依赖的估价基础发生改变，估价结果亦相应发生变化，本估价结果和估价报告书需交回本公司做相应修改。

●本报告书的使用期限为一年。即从2022年3月8日至2023年3月7日。超过一年需重新进行估价。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

- 1、名称：重庆市第一中级人民法院（以下简称估价委托人）
- 2、执行部门承办人：邓霖
- 3、联系电话：67679352

### 二、房地产估价机构

- 1、名称：重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司
- 2、住所：重庆市两江新区星光大道62号海王星科技大厦C区3楼
- 3、法定代表人：郭松
- 4、备案等级：一级
- 5、备案证书编号：渝房评备字（2021）1-004号

### 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而评估其市场价值。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围

根据估价委托人提供的房地产权证（201房地证2014字第018951号）记载，位于渝北区回兴街道海福路175号春洪园1幢5-7-3，建筑面积90.51平方米的成套住宅用途房产及其分摊的13.44平方米住宅用地使用权，含不可移动的装饰装修。

#### 2、建筑物状况

所在大楼状况：外墙贴墙砖，外观一般，共7层，建成时间约为2007年。

### 估价对象情况:

名称: 海德泰进

坐落: 渝北区回兴街道海福路 175 号春洪园 1 幢 5-7-3;

所在楼层: 名义层 7、物理层 7;

层高: 约 3 米;

建筑结构: 混合结构;

房屋用途: 成套住宅, 自用;

建筑面积: 90.51 平方米;

套内面积: 79.48 平方米;

空间布局: 平层式 3 室 1 厅 1 厨 1 卫, 功能明确, 空间布局合理;

采光通风: 良好;

装饰装修: 入户防盗门, 窗为塑钢窗。客厅地面铺地砖, 墙面刷漆, 顶棚刷漆, 卧室地面铺地砖, 墙面顶棚刷漆, 厨卫地面铺地砖, 墙面墙砖到顶, 顶棚吊顶;

设施设备状况: 无电梯, 水、电、气、通讯、宽带等设备齐全;

维护状况: 估价对象位于建筑物顶层, 局部墙面有渗水, 少量墙漆剥落, 房屋及室内装修的维护保养状况一般。

### 3、土地状况

土地坐落: 渝北区回兴街道海福路 175 号春洪园 1 幢 5-7-3;

土地使用权类型: 出让;

土地用途: 住宅用地;

土地使用权面积: 13.44 平方米;

土地使用权终止日期: 2052 年 6 月 21 日;

土地等级：重庆市住宅 7 级；

四至：均临道路；

土地形状：较规则；

土地平整程度：坡度平缓；

地质构造：无不良地质构造；

土地开发程度：估价对象宗地内“六通一平”（通路、通讯、通电、通上水、通下水、通燃气、场地平整）、宗地外“六通”（通路、通讯、通电、通上水、通下水、通燃气），为已开发熟地。

#### 4、环境与基础设施状况

位置：渝北区回兴街道海福路 175 号春洪园 1 幢 5-7-3，所在小区为海德春洪。

交通条件：附近有 691、690 等路公交车停靠，靠近轨道 3 号线长福路站，交通便捷度较高。

住宅聚集度：周边有万福花园、木鱼石小小岛、水木阳光等居住小区，住宅聚集度高。

环境条件：附近无污染的企业，区域内环境整体优良，周围污染源主要为生活污染和交通噪音。

公共设施：附近有宝圣湖公园、西南政法大学、渝北实验三小等公共配套设施，区域内水、电、气、通讯等基础设施完善。

#### 5、权益状况

##### 5.1、产权状况：

根据估价委托人提供的房地产权证记载，估价对象的土地使用权和房屋所有权

##### 5.2、他项权

根据估价委托人提供的房地产权证记载及调查了解，于价值时点，估价对象已设定抵押权，未出租。

### 5.3、查封限制状况:

根据估价委托人提供的房地产权证记载及调查了解,估价对象已查封。

## 五、价值时点

根据评估委托书,本估价报告的价值时点确定为实地查勘日,即二〇二二年二月十八日。

## 六、价值类型

本次估价采用的价值标准为公开市场价值标准,其公开市场价值是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,以公平方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、估价原则

我们按照国家有关估价规定,本次估价中我们主要遵循了以下原则:

### 7.1 客观、独立、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。

### 7.2 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。

### 7.3 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。

### 7.4 替代原则

要求估价结果与估价对象是在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。

### 7.5 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：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。

## 八、估价依据

本次估价的主要依据有：

### 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；

### 技术规范

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

### 行为依据

- 1、《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)；
- 2、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 中国珠宝玉石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)；



3、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）；

4、《重庆市第一中级人民法院鉴定委托书》：（2022）渝01执委评字第4号。

### 取价依据

- 1、估价委托人提供的基本数据；
- 2、估价委托人提供的其它辅助资料和我们实地查勘、调查所得的资料；

### 产权依据：

估价委托人提供的房地产权证复印件等相关资料。

## 九、估价方法

### 1、估价思路

本次估价的估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估其市场价值，根据本次估价的估价目的，同时综合考虑估价对象的实际情况和收集到的相关资料，本次估价采用适宜的估价方法求取估价对象的市场价值。

### 2、估价方法的选用

可选估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
是否选取	选取	不选	不选	不选
估价方法选取理由	估价对象为住宅用房，估价对象所在区域房地产市场发育充分，市场交易案例较多，适宜采用比较法进行估价。	估价对象为住宅用房，类似地区、类似物业多为自用，出租案例少，故不宜采用收益法进行估价。	估价对象属于建成并已投入使用的房地产，非待开发建设房地产或有开发潜力的房地产，不宜采用假设开发法进行估价。	估价对象为住宅用房，现行用途房地产价格与成本法关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，不宜用成本法进行估价。

**比较法：**选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期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。

## 十、估价结果

本次估价采用合理的估价方法，经过上述估价程序后，反映估价对象在估价目的和有关假设和限制条件下，于价值时点二〇二二年二月十八日所体现的市场价值如下：

评估单价：¥7210元/平方米

评估总价：¥65.26万元

大写（人民币）：陆拾伍万贰仟陆佰元整



## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
程叙	5020110027		2022年3月8日
李洋	5020170030		2022年3月8日

## 十二、实地查勘期

本估价报告的实地查勘期为2022年2月18日。

## 十三、估价作业期

本估价报告的作业日期为2022年1月5日至2022年3月8日。

谨此报告！

重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司



# 估价对象现状照片

大楼外观



估价对象



估价对象



估价对象



估价对象



估价对象



201 房地证 2014 字第 018951 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			
证件名称及号码			
坐落	渝北区回兴街道海福路175号春洪园1幢5-7-3		
房地籍号	YB00301600020010010100500070003		
土地使用权类型	出让	房屋结构	混合结构
土地用途	住宅用地	房屋用途	成套住宅
土地使用权面积	13.44m <sup>2</sup>	楼层	名义层 7 物理层 7
共有使用权面积		房屋建筑面积	90.51m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期	2052年06月21日	套内建筑面积	79.48m <sup>2</sup>
房屋共有或共用部位及设施			

201404091070426



填证单位:

填证单位:

登记日期:

登记日期:

年 月 日



扫描全能王 创建



记事

20140416/0706

17:00  
17:30  
18:00  
18:30  
19:00  
19:30  
20:00  
20:30  
21:00  
21:30  
22:00  
22:30  
23:00  
23:30  
00:00  
00:30  
01:00  
01:30  
02:00  
02:30  
03:00  
03:30  
04:00  
04:30  
05:00  
05:30  
06:00  
06:30  
07:00  
07:30  
08:00  
08:30  
09:00  
09:30  
10:00  
10:30  
11:00  
11:30  
12:00  
12:30  
13:00  
13:30  
14:00  
14:30  
15:00  
15:30  
16:00  
16:30  
17:00

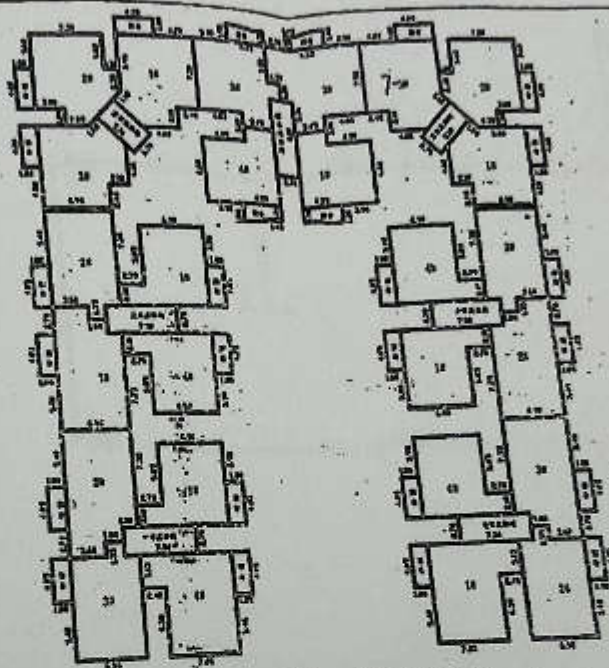


扫描全能王 创建



附  
属

附  
图



第1幢第3-7层平面图

比例 1:500 长度单位: 米 建筑面积: 70.51 m<sup>2</sup> 图例: 自墙 共墙 借墙  
测绘: 渝北区房产测量所 制图: 黄国莉

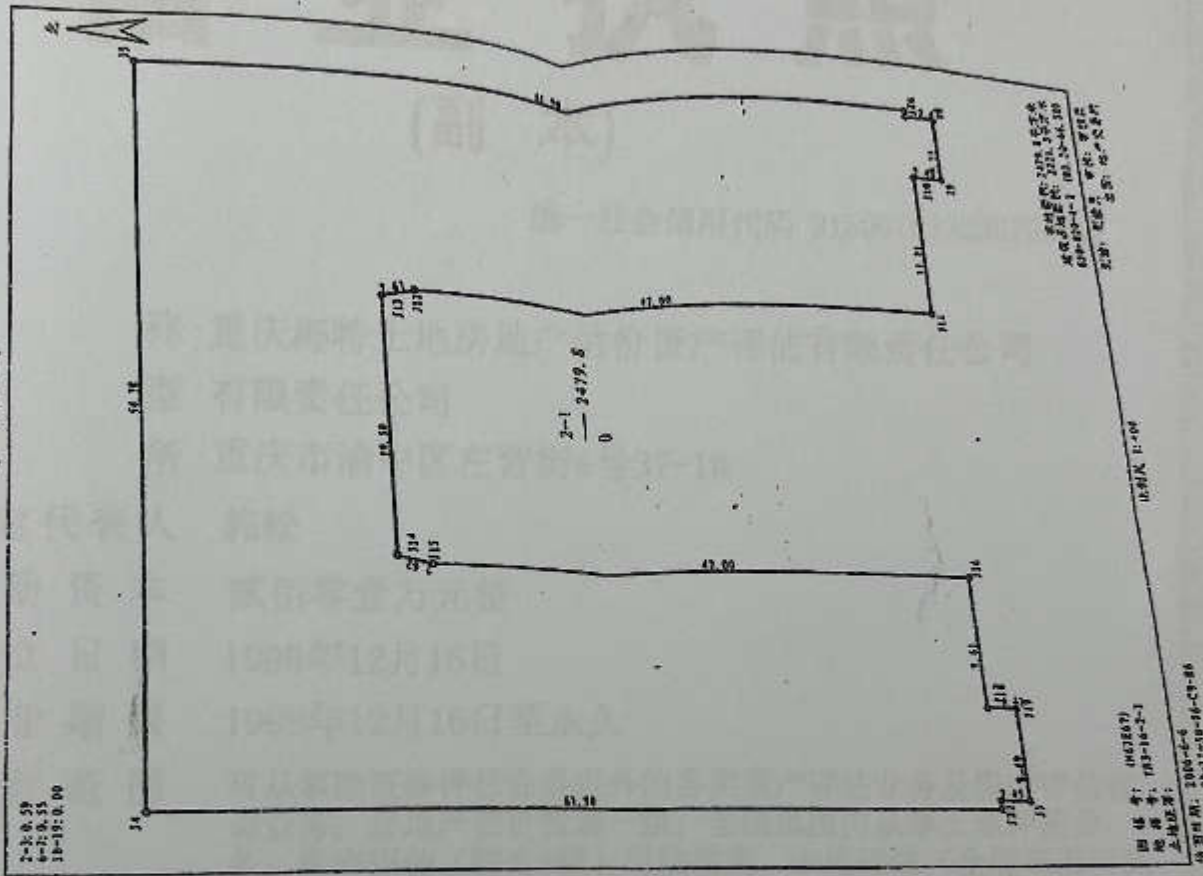


扫描全能王 创建



扫描全能王 创

宗地图



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建