

位于贵州省铜仁市德江县青龙街道城南新区[世纪明珠 B 区]B1 幢 1-19-4 成套住宅用途房地产市场价格
司法估价报告

估价报告编号：渝海特【2021】评鉴字第 067 号

估价项目名称：位于贵州省铜仁市德江县青龙街道城南新区[世纪明珠 B 区]B1 幢 1-19-4 的成套住宅用途房地产市场价格司法估价报告

估价委托人：重庆市大足区人民法院

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

注册房地产价师：程 叙（注册号 5020110027）
杜 艳（注册号 5020040048）

估价报告出具日期：二〇二一年五月十八日



致估价委托人函

重庆市大足区人民法院:

受贵院委托,本公司估价人员对位于贵州省铜仁市德江县青龙街道城南新区[世纪明珠B区]B1幢1-19-4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而评估其市场价值;

2、估价对象:权属于赵品云、黎姗姗,位于贵州省铜仁市德江县青龙街道城南新区[世纪明珠B区]B1幢1-19-4,钢混结构,建筑面积119.47平方米的成套住宅用途房产及其分摊的城镇住宅用地国有建设用地使用权;

3、价值时点:二〇二一年四月二十九日;

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:¥4740元/平方米

评估总价:¥56.63万元

大写(人民币):伍拾陆万陆仟叁佰元整



特别提示:

1、评估报告中涉及的各种参数来源于估价委托人所提供的资料,对于资料的真实性、有效性、合法性,请报告使用人到相应房地产登记管理部门查证,以免由于上述原因造成损失。

2、估价委托人提供的《司法评估委托书》记载,拟评估的标的分别位于“贵州省铜仁市德江县青龙街道城南新区(世纪明珠B区)”和“重庆市铜梁区东城街道迎宾东路188号(龙腾盛世)44幢1-5-2号”。后经估价委托人确认,本次评估范围仅为“贵州省铜仁市德江县青龙街道城南新



区(世纪明珠B区)”,同时估价对象对应的《贵州省不动产登记查询结果》记载坐落为“青龙街道城南新区[世纪明珠B区]”,但估价人员实地查勘地址为贵州省铜仁市德江县青龙街道城南新区[世纪明珠B区]B1幢1-19-4号,故本次估价对象坐落按实地查勘地址描述,提请报告使用者注意。

3、估价委托人未提供估价对象产权证,仅提供了估价对象《贵州省不动产登记查询结果》,本次估价以其作为评估依据,提请报告使用者注意并关注估价对象产权证办理情况。

4、估价委托人提供的估价对象《贵州省不动产登记查询结果》未记载估价对象的土地用途、土地使用权类型,经估价人员实地查勘及调查了解,估价对象同小区类似物业土地用途为城镇住宅用地、土地使用权类型为出让,本次估价设定估价对象土地用途为城镇住宅用地,土地使用权类型为出让,提请报告使用者注意。

5、估价人员未能进入估价对象室内,根据估价委托人确认,本次估价对象室内装修情况按一般家庭简单装修标准设定,提请报告使用者注意。

6、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。

郭松

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

二〇二一年五月十八日



估价假设和限制条件

一、估价假设

一般假设

1、估价委托人未提供估价对象产权证，仅提供了《贵州省不动产登记查询结果》，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、估价对象为整个房地产项目中的一部分，本次评估假设估价对象可享有合理分摊的公共配套设施使用的权益。

5、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

1、估价对象的《贵州省不动产登记查询结果》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2012年，本次估价房屋建成年代以实地查勘为准。

2、估价委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》未显示估价对象分摊的土地使用权面积，本估价报告假设估价对象含合理分摊的土地使用权面积。



3、估价委托人提供的估价对象《贵州省不动产登记查询结果》未记载估价对象建筑结构，经估价人员实地查勘，估价对象建筑结构为钢混，本次估价设定估价对象建筑结构为钢混。

背离事实假设

估价对象已设定抵押权和被司法查封，基于本次评估目的，本次不考虑抵押权和查封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

1、估价委托人提供的《司法评估委托书》记载，本次估价对象坐落“贵州省铜仁市德江县青龙街道城南新区(世纪明珠B区)”，同时估价对象对应的《贵州省不动产登记查询结果》记载坐落为“青龙街道城南新区[世纪明珠B区]”，但估价人员实地查勘地址为贵州省铜仁市德江县青龙街道城南新区[世纪明珠B区]B1幢1-19-4号，故本次估价对象坐落按实地查勘地址描述。

2、估价人员未能进入估价对象室内，根据估价委托人确认，本次估价对象室内装修情况按一般家庭简单装修标准设定。

3、估价委托人未提供估价对象产权证，仅提供了估价对象《贵州省不动产登记查询结果》，本次估价以其作为评估依据。

4、估价委托人提供的估价对象《贵州省不动产登记查询结果》未记载估价对象的土地用途、土地使用权类型，经估价人员实地查勘及调查了解，估价对象同小区类似物业土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，本次估价设定估价对象土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让。

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 2021 年 5 月 18 日至 2022 年 5 月 17 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: 重庆市大足区人民法院 (以下简称估价委托人)
2. 案件承办人: 奉继规
3. 联系电话: 13594363634

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《贵州省不动产登记查询结果》记载, 估价对象为权属于赵品云、黎姗姗, 位于贵州省铜仁市德江县青龙街道城南新区 [世纪明珠 B 区] B1 幢 1-19-4, 钢混结构, 建筑面积 119.47 平方米的成套住宅用途房产及其分摊的城镇住宅用地国有建设用地使用权。

2、建筑物状况

所在大楼状况: 外墙刷涂料, 外观较好, 共 27 层, 建成时间约为 2012 年。

估价对象情况:



名称: 世纪明珠;

权利人: 赵品云、黎姝娴;

坐落: 贵州省铜仁市德江县青龙街道城南新区[世纪明珠 B
区]B1幢1-19-4;

所在楼层: 第19层;

层高: 约3米;

建筑结构: 钢混结构;

记载房屋用途/实际用途: 成套住宅/住宅, 自用;

建筑面积: 119.47平方米;

装饰装修: 未进入估价对象室内, 经实地查勘所在大楼相同房号户型为三室二厅一厨二卫, 根据估价委托人确认, 本次估价对象室内装修情况按一般家庭简单装修标准设定(客厅及卧室: 入户防盗门, 窗为塑钢窗, 地面铺地砖, 墙面刷漆; 厨卫: 地面铺地砖, 内墙贴砖, 顶棚吊顶);

设施设备状况: 配备了2部电梯, 水、电、气、通讯、宽带等设备齐全;

维护状况: 房屋的维护保养状况较好。

3. 土地状况

土地坐落: 贵州省铜仁市德江县青龙街道城南新区[世纪明珠 B
区]B1幢1-19-4;

土地使用权类型: 出让(设定);

土地用途: 城镇住宅用地(设定);

土地使用权面积: 未记载;

共有使用权面积: 未记载;

土地使用权终止日期: 未记载;

土地等级: 德江县住宅Ⅰ级;



四至：东、南、西、北均临道路；

土地形状：较规则；

土地平整程度：有一定坡度；

地质构造：无不良地质构造；

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

4、环境与基础设施状况

位置：贵州省铜仁市德江县青龙街道城南新区[世纪明珠 B 区]B1 幢 1-19-4，乌江北路以西。

交通条件：所在小区紧靠董家水井公交站，附近有德江 2 路、4 路等公交车停靠，交通便捷度较高。

住宅聚集度：区域内有勇创多维国际二期、三期、水岸豪庭等商住物业，住宅聚集度较高。

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：附近有德江县人民医院、人民公园、德江县第二小学、德江县第四中学、城南新区幼儿园、农业银行、合力超市等公共配套设施，区域内水、电、气、通讯、网络等基础设施完善。

5、权益状况

5.1、产权状况：

根据估价委托人提供的《贵州省不动产登记查询结果》记载，估价对象的土地使用权和房屋所有权均属于赵品云、黎姍姍。

5.2、他项权利状况：

经房地产估价师了解，于价值时点，估价对象已设定抵押权，未设定租赁权。

5.3、查封限制状况：



经调查了解，估价对象已被查封。

五、价值时点

根据估价委托人提供的《司法评估委托书》记载，本估价报告的价值时点确定为实地查勘日，即二〇二一年四月二十九日。

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》；
5. 《重庆市司法鉴定条例》；

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. 《重庆市大足区人民法院司法评估委托书》：（2021）渝足法委评字第072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《贵州省不动产登记查询结果》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	估价对象为成套住宅用房，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。	估价对象为成套住宅用房，类似地区、类似物业多为自用，出租案例少、且多为短期租赁，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。	估价对象为成套住宅用房，现行用途房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，不宜采用成本法进行估价。

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，于价值时点二〇二一年四月二十九日所体现的市场价值如下：



评估单价：¥4740元/平方米

评估总价：¥56.63万元

大写(人民币)：伍拾陆万陆仟叁佰元整



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
程叙	5020110027	程叙	2021年5月18日
杜艳	5020040048	杜艳	2021年5月18日

十二、实地查勘期

本估价报告的实地查勘期为2021年4月29日。

十三、估价作业期

本估价报告的作业日期为2021年4月29日至2021年5月18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

二〇二一年五月十八日



估价对象现状照片

周边环境



建筑物外观



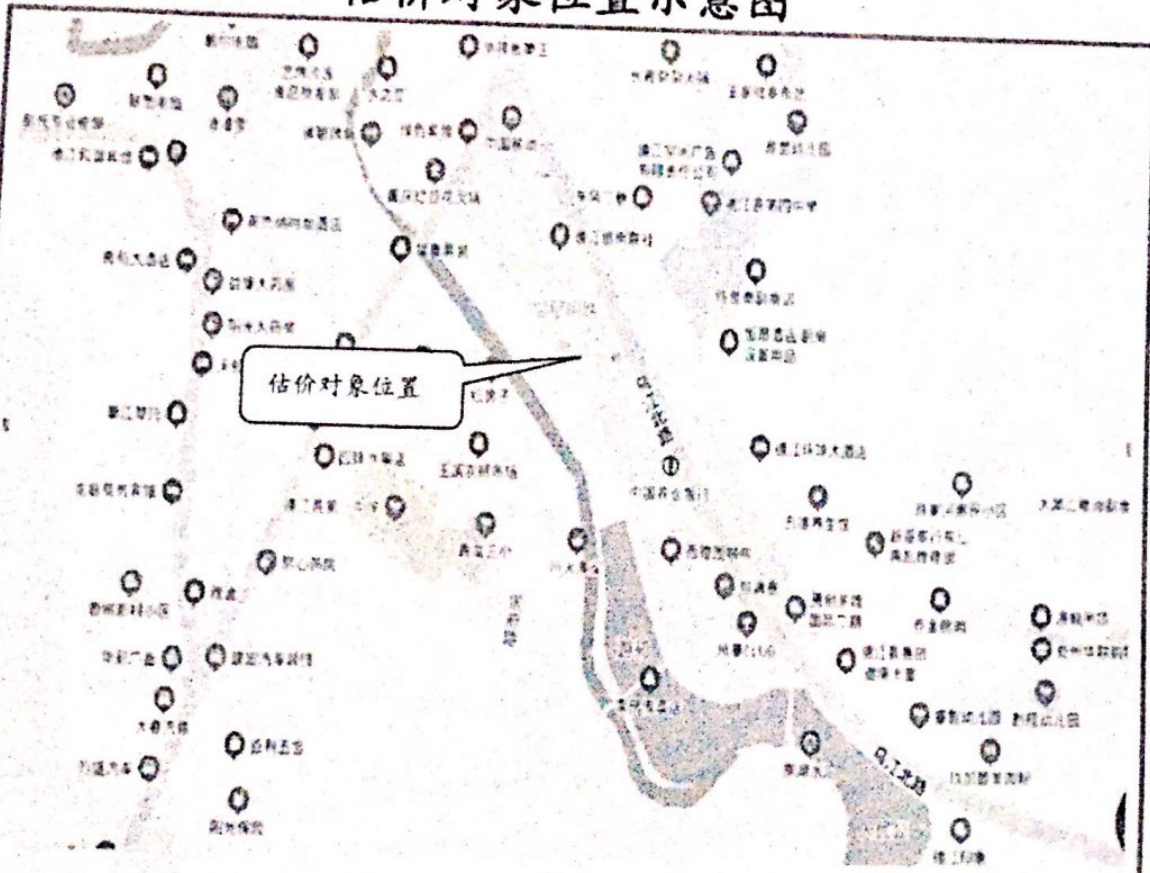
楼栋单元号



估价对象



估价对象位置示意图



备注	仅为评估示意图	重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司制作
----	---------	-------------------------



贵州省不动产登记查询结果

重庆市大足区人民法院(500108125):

2021年03月17日, 您(单位)提出不动产登记查询申请, 受理编号为: 202103170008472

本次查询结果仅用于案件需要。

经查询, 结果如下:

权利人信息						
序号	权利人名称	证件号码	共有情况			
1	赵品云/黎姗姗	5				
不动产权登记信息(单位: 平方米)						
不动产单元号	5206260010026501214160016111					
坐落	青龙街道城南新区(世纪明珠街区)					
不动产权证号	201500203/201500203-1	用途	成套住宅			
建筑面积	119.47	登记时间	2015年06月11日			
抵押信息						
登记序号	抵押权人	不动产登记证明号	抵押金额(万元)	抵押方式	抵押期限	登记时间
1	中国工商银行股份有限公司德阳支行	2015000210	26	一般抵押	2015-11-18至2019-11-16	2015年03月30日
预告信息						
登记序号	预告权利人	预告权利人证件号码	不动产登记证明号	预告登记类型	登记时间	
查封信息						
登记序号	查封机构	查封文号	查封类型	送达时间	查封期限	登记时间
异议信息						
登记序号	异议申请人	异议事项	不动产登记证明号	登记时间		

1. 本次查询结果依据不动产登记系统登记簿出具, 反映查询人查询时点前的不动产登记情况。
查询范围: 铜仁市德江县



扫描全能王 创建