

# 致估价委托人函

## 重庆市渝北区人民法院：

承蒙贵院委托，我公司对曾曦位于涪陵区体育南路龙湾花园龙腾阁1-17-B号的住宅房地产进行了市场价值评估。

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：曾曦位于涪陵区体育南路龙湾花园龙腾阁1-17-B号的住宅房地产，建筑面积161.97平方米，使用权类型为出让。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、室内固定装饰装修及室内可移动家具、家电，不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

三、价值时点：2022年8月3日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法、成本法。

六、估价结果：

根据《房地产估价规范》GB/T 50291-2015以及国家相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，选用合适的估价方法，在综合分析估价对象价值影响因素的基础上，评估确定估价对象于价值时点的市场价值如下：

1、房地产价值（含装饰装修）

评估建筑面积：161.97平方米

评估单价：4130元/平方米

评估总价：66.89万元



人民币大写：陆拾陆万捌仟玖佰元整。

## 2、室内物品价值：

评估总价：1.06 万元；

人民币大写：壹万零陆佰元整。

## 3、合计：67.95 万元；

人民币大写：陆拾柒万玖仟伍佰元整。

## 七、特别提示

1、估价结果为房地产市场价格，即假定房地产经适当营销后，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时的价值；

2、本报告各组成部分为有机整体，请报告使用人完整阅读；

3、本报告的估价结果，基于估价的假设条件而成立，且受到报告使用限制的相关内容的制约；

4、本报告使用期限为自报告之日起一年，即自 2022 年 8 月 16 日起至 2023 年 8 月 15 日止。

估价机构法定代表人：



重庆金地房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年八月十六日



# 估价的假设和限制条件

## 一、估价假设：

### （一）一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、估价委托人提供了（2022）渝北法委评字第 837 号《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》原件、估价对象的《重庆市房地产权证》复印件等估价相关资料，估价人员对估价对象产权资料复印件记载内容进行了审慎核对，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假设估价委托人提供的资料均真实、合法、有效、完整。
- 3、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《重庆市房地产权证》记载建筑面积无明显误差，另外，注册房地产估价师还对估价对象的权属、用途、建筑结构等进行了关注。估价对象的房屋建筑面积、权属、用途等均以估价委托人提供的《重庆市房地产权证》记载为准。
- 4、注册房地产估价师在现场查勘中已对房屋安全、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隐患且无相应的专业机构进行鉴定、监测的情况下，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、电等共用设施的使用权。
- 6、本报告的价值时点为实地查勘日，即 2023 年 8 月 3 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

估价委托人提供的权属资料未记载估价对象房屋的建成年份，经估价师实地调查，估价对象房屋建成年份约为 2001 年，本次估价房屋建成年份



以实地调查为依据。

### **(三) 背离事实假设**

本次估价的估价对象有抵押、司法查封，鉴于司法估价的特殊目的，本次评估未考虑抵押、司法查封对评估结果的影响。

### **(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。

## **二、估价报告使用限制：**

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、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本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。

6、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。

### 三、需特别说明的事项：

(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。



## 估价结果报告书

### 一、估价委托人

- 1、名称：重庆市渝北区人民法院
- 2、联系人：刘法官
- 3、联系电话：023-65439735

### 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、统一社会信用代码：915001034503957838
- 5、电话：（023）86528289
- 6、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14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）估价对象基本状况

估价对象为曾曦位于涪陵区体育南路龙湾花园龙腾阁 1-17-B 号的住宅房地产，建筑面积 161.97 平方米，使用权类型均为出让。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、室内固定装饰装修及室内可移动家具、家电，不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### （二）估价对象土地基本状况

估价对象所在宗地位于涪陵区体育南路龙湾花园龙腾阁 1-17-B 号；土地使用权类型为出让；土地用途为城镇住宅用地；土地使用权终止日期为 2048 年 12 月 18 日，至价值时点，土地剩余使用年限为 26.39 年；土地使用权面积为 9.91 平方米，共有土地使用权面积为 1421.26 平方米；宗地形状为较规则多边形；地势较平坦，地基无不良地质现象。估价对象所在宗地四至情况：东面临龙湾花园龙图阁，南面临涪陵区质监站宿舍，西面临其他建筑物，北面临体育南路；宗地实际开发程度为宗地红线外“六通”（通电、上水、下水、通讯、通路、通气），红线内“六通一平”（通电、上水、下水、通讯、通气、通路、场地平整）。

### （三）估价对象建筑物基本状况

估价对象位于涪陵区体育南路龙湾花园，小区名称为“龙湾花园”。“龙湾花园”共有 2 幢建筑物，即“龙腾阁”和“龙图阁”，2 幢建筑物均为商住楼。估价对象位于龙腾阁 1-17-B 号，建筑物约建成于 2001 年，建筑结构为钢筋混凝土结构，整幢楼共 20 层，楼宇配置有 1 部电梯，1 层 4 户，外墙面为墙砖，房屋内通水、电、气、讯等，维护保养状况一般。

估价对象位于第 17 层，房屋用途为错层式住宅，建筑面积 161.97 方



米，套内面积 141.17 平方米，户型为四室二厅两卫一厨一阳台，布局较规则，标准层高（约 3 米）。室内装饰装修情况：入户防盗门，室内安装套装木门，铝合金窗。客厅、饭厅地面铺地砖，内墙刷漆，天棚刷漆吊顶，安装有窗帘、灯具、鞋柜、壁柜、电视墙等；卧室地面铺强化木地板，内墙刷漆，天棚刷漆四周贴阴角线，有一间卧室吊顶，安装有窗帘、灯具、固定衣柜、固定吊柜、固定梳妆台等；厨房卫生间地面贴地砖，内墙贴瓷砖到顶，天棚为铝扣板吊顶，安装有固定橱柜、油烟机、灶具、热水器、浴室柜、灯具、马桶、浴缸、淘菜盆、花洒、龙头等。估价对象通风采光较好，目前自住，维护状况一般。

根据评估委托书要求及估价人员与案件承办法官共同清点，室内其他物品清单如下：

序号	名称	规格型号	计量单位	数量
1	海尔对开双门冰箱	Temperature Control	台	1
2	美的双门冰箱	BCD—192GSM (0)	台	1
3	LG 液晶电视	50 寸	台	1
4	SKYWORTH 电视	-	台	1
5	格力落地式空调	KFR-72LW/E1 (72568L1) A3C-N1	台	1
6	落地式音箱	-	套	1
7	海尔（小状元）壁挂式空调	-	台	2
8	TCL 波轮洗衣机	8.0kg	台	1
9	年代抽油烟机	-	台	1
10	燃气灶	-	台	1
11	海尔热水器	JS024-UT (12T)	台	1





12	消毒柜	—	台	1
13	玻璃西餐桌+6把椅子	—	套	1
14	自动麻将桌	川驰牌	台	1
15	沙发+茶几+边几+电视柜	—	套	1
16	皮床+2个床头柜	1.8米	套	1
17	床+2个床头柜	1.8米	套	1
18	衣柜	4门	个	1
19	衣柜	3门	个	1
20	衣柜(滑拉门)	3门	个	1
21	抽屉式斗柜	—	个	1
22	电脑桌	—	个	1
23	鞋柜	—	个	1
24	组合电视柜	—	个	1
合 计				25

(四) 估价对象区位状况:

位置状况	坐落	涪陵区体育南路龙湾花园龙腾阁1-17-B号, 小区名为“龙湾花园”, 具体位置见位置图。
	方位	位于涪陵区体育南路, 距白鹤公园约1公里, 青年广场附近。
	与重要场所(设施)距离	距泽胜中央广场商圈约1公里, 距涪陵体育场500米。
	临街状况	估价对象临体育南路。
	所处楼幢	龙腾阁
	楼层	20层
	朝向	朝向公路, 可看江。
交通状况	道路状况	所在区域内有体育南路等支路通往城区各地, 道路通达状况较好。
	出入可利用交通工具	估价对象距体育南路龙湾花园公交站点约10米, 有207路公交车及出租车经过, 距涪陵东站约3公里、距涪陵西站约5公里, 距火车站约12公里, 交通便捷度较好。



	交通管制情况	无
	停车方便程度	小区设有地下停车位，停车较紧张，小区内部未进行人车分流，存在车辆占用小区内部通道情况。
外部配套设施状况	外部基础设施	所在区域供水、排水、供电、通信、燃气和有线电视与市政管网连接，可保证日常使用，基础设施完备度高。
	外部公共服务设施	附近有超市、便利店、餐饮、银行网点等生活配套设施，分布有实验小学、十四中、妇幼保健院、中山医院等教育医疗机构，生活配套设施和公共配套设施比较齐全。
周围环境状况	自然环境	小区环境较差，周边主要为商业和住宅居住区，自然环境一般。
	人文环境	周边住宅小区建成年代较久，居住量较大，治安状况较好，人文环境一般。
	景观	所在小区距离长江约 3 公里，估价对象望江。
居住聚集度		附近有富田大厦、房屋大厦、乌江新村、星辰花园、国土大院、水电新村等住宅小区，居住聚集度较高。

#### (五) 估价对象权益状况：

根据估价委托人提供的估价对象《重庆市房地产证》资料记载以及结合现场查勘，估价对象权益状况如下：

项目	估价对象	估价对象
产权证号		303 房地证 2014 字第 12927 号
土地所有权人		国家所有
分摊土地使用权人		曾曦
房屋所有权人		曾曦
土地用途		城镇住宅用地
房屋用途		住宅用房
共有情况		无
用益物权设立情况		建设用地使用权
土地使用权类型		出让
他项权利设立状况		于价值时点已设定有抵押、司法查封登记
出租或占用情况		自用

## 五、价值时点

现场查勘之日为价值时点，二〇二二年八月三日。



## 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、可移动家电、家具及固定设施设备分摊价值。

## 七、估价原则

### （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）本次估价采用的法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国土地管理法》；

- 2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国民法典》；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》；
- 6、《重庆市城镇房地产交易管理条例》；
- 7、《重庆市土地房屋权属登记条例》；
- 8、《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》  
(法释[2006]16号)；
- 9、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》；
- 10、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》；
- 11、《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；
- 12、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)》；
- 13、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办(2018)273号)。

(二) 本次估价采用的技术标准、规范

- 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) 估价委托人提供的相关资料：



(1) (2022)渝北法委评字第 837 号《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》(原件)；

(2) 估价对象《重庆市房地产权证》复印件。

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料：

1、估价人员调查估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；

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) 估价方法选取思路

房地产估价常用方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法四种。估价人员认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查，根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，对估价方法选取分析如下：

估价对象为住宅房地产，经估价人员调查，估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内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。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。采用成本法对室内物品进行评估。

### (二) 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，采用成本法对室内物品进行估价。



## 1、比较法

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

## 2、成本法（室内物品）

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格，结合新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估值的方法。

其计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

## 十、估价结果

根据《房地产估价规范》GB/T 50291-2015 以及国家相关法律法规，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，选用合适的估价方法，在综合分析估价对象价值影响因素的基础上，评估确定估价对象于价值时点的市场价值如下：

1、房地产价值（含装饰装修）

评估建筑面积：161.97平方米

评估单价：4130 元/平方米



评估总价：66.89 万元

人民币大写：陆拾陆万捌仟玖佰元整。

2、室内物品价值：

评估总价：1.06 万元；

人民币大写：壹万零陆佰元整。

3、合计：67.95 万元；

人民币大写：陆拾柒万玖仟伍佰元整。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李建国	5019970024	李建国	2022.8.16
任云建	5020200018	任云建	2022.8.16

### 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为二〇二二年八月三日。

### 十三、估价作业日期

二〇二二年八月三日至二〇二二年八月十六日。

重庆金地房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年八月十六日



## 室内物品评估明细表

价值时点：2022年8月3日

序号	名称	规格型号	计量单位	数量	评估价值(元)
1	海尔对开双门冰箱	Temperature Control	台	1	990
2	美的双门冰箱	BCD—192GSM (0)	台	1	280
3	LG液晶电视	50寸	台	1	408
4	SKYWORTH电视	-	台	1	80
5	格力落地式空调	KFR-72LW/E1(72568L1)A3C-N1	台	1	2040
6	落地式音箱	-	套	1	120
7	海尔(小状元)壁挂式空调	-	台	2	940
8	TCL波轮洗衣机	8.0kg	台	1	140
9	年代抽油烟机	-	台	1	380
10	燃气灶	-	台	1	174
11	海尔热水器	JS024-UT(12T)	台	1	300
12	消毒柜	-	台	1	80
13	玻璃西餐桌+6把椅子	-	套	1	160
14	自动麻将桌	川驰牌			384
15	沙发+茶几+边几+电视柜	-			1334
16	皮床+2个床头柜	1.8米		1	804





17	床+2个床头柜	1.8米	套	1	540
18	衣柜	4门	个	1	312
19	衣柜	3门	个	1	390
20	衣柜(滑拉门)	3门	个	1	282
21	抽屉式斗柜	—	个	1	221
22	电脑桌	—	个	1	40
23	鞋柜	—	个	1	98
24	组合电视柜	—	个	1	89
合 计					10575, 取整 1.06万元

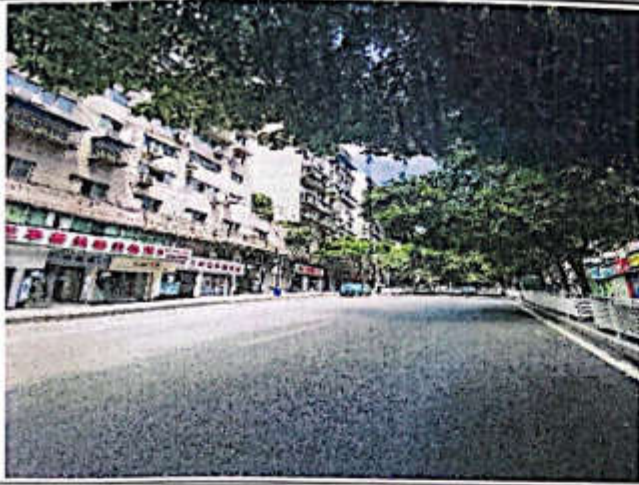


### 估价对象位置示意图

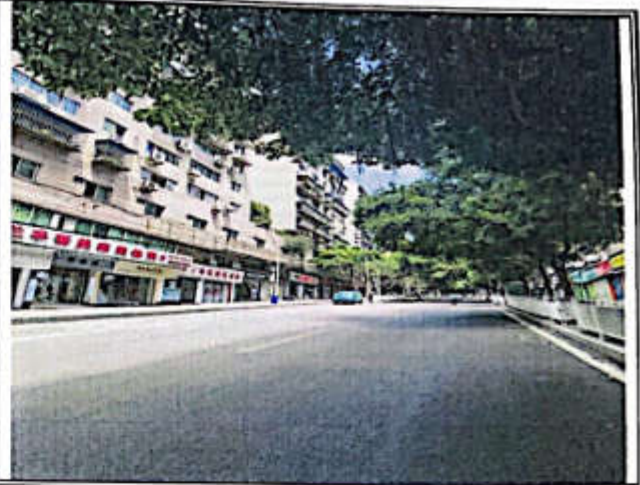


估价对象现状照片

周边环境



周边环境



建筑外观



建筑外观



门牌号



室内照片



室内照片



室内照片



室内照片



室内照片



室内照片



室内照片



室内照片



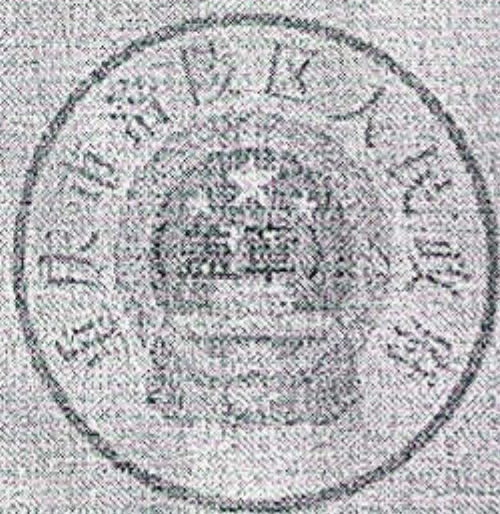
室内照片



303 房地证 2014 字第 12927 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

曹斌

证件名称及号码

身份证: 512301197304260263

坐落

涪陵区体育南路龙湾花园龙腾阁1-17-B号

房地籍号

FL00300701700020129100300170002

土地使用权类型

出让

房屋结构

钢筋混凝土结构

土地用途

城镇住宅用地

房屋用途

成套住宅

土地使用权面积

9.91m<sup>2</sup>

楼层

总层数 17  
幢层数

共有使用权面积

1431.20m<sup>2</sup>

房屋建筑面积

161.97m<sup>2</sup>

土地使用权终止日期

2048年12月18日

套内建筑面积

141.17m<sup>2</sup>

房屋共有或共用部位及设施



填证单位:

填证单位:

登记日期:

登记日期:

2014 年 6 月 24 日

年 月 日

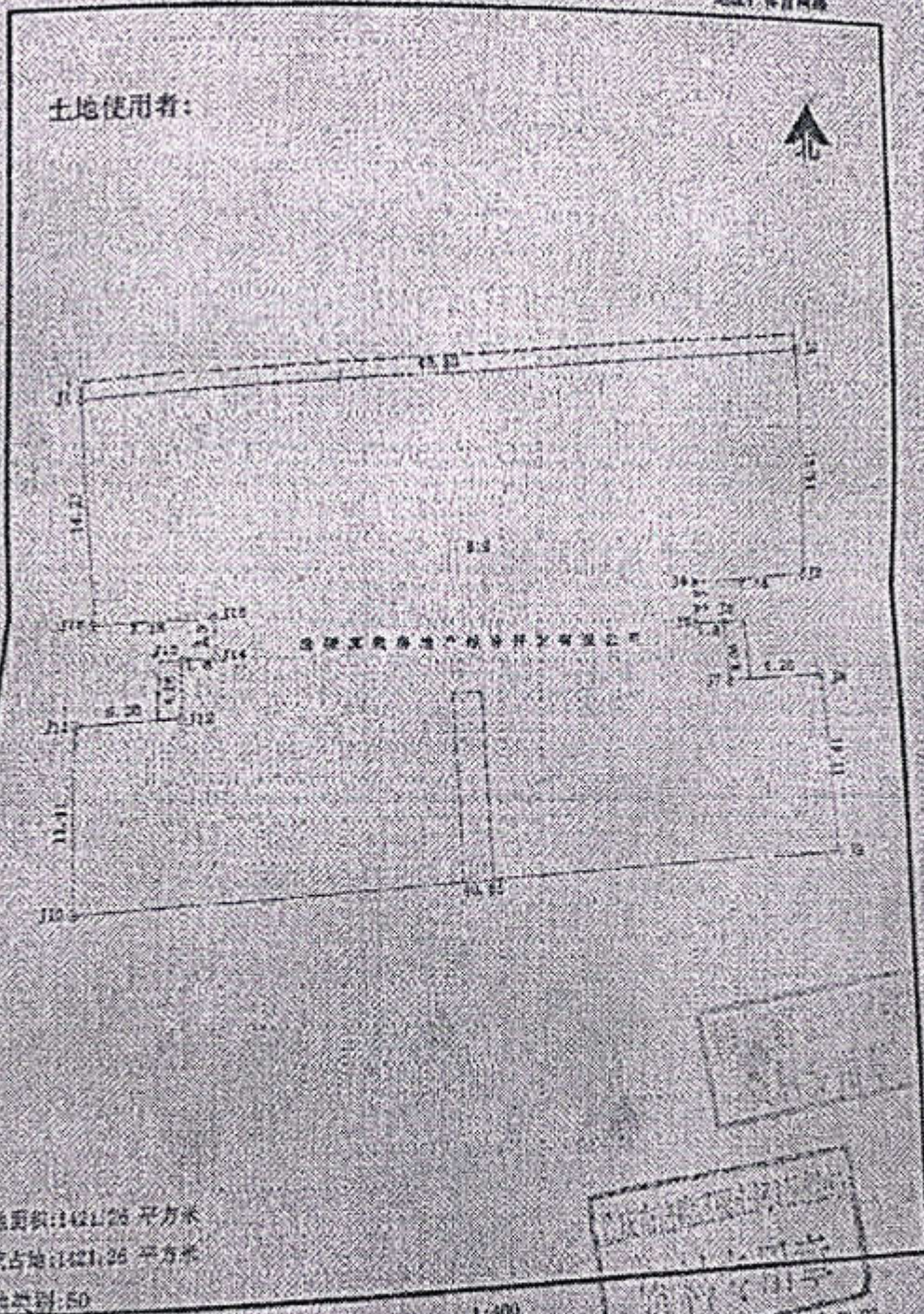
土地登记簿

# 宗地图

地籍编号：  
所在图幅：

地址：住首内路

土地使用者：



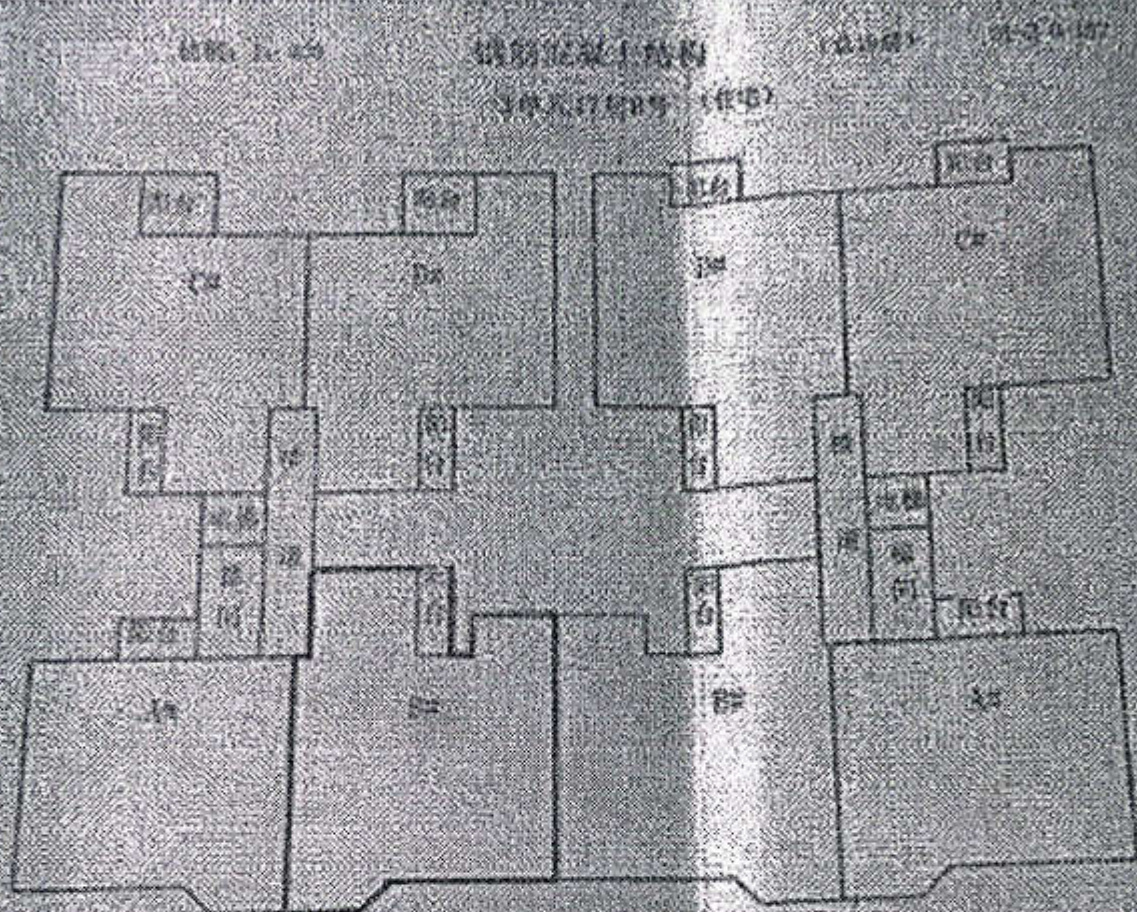
土地登记簿

比例尺: 1:400

武汉市土地登记局  
 土地登记簿  
 宗地编号: 02-02-01

测绘员: 余正海  
 绘图员: 涂名  
 绘录单位: 武汉市房屋区国土测绘院

调查员:



比例: 1:100

钢筋混凝土结构

(2000)

2000.00

3单元101室 (住宅)

建筑面积: 161.97平方米

(其中共有公用面积: 20.80平方米)