

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人: 重庆市渝北区人民法院

地 址: 重庆市渝北区青竹东路渝兴环湖企业公园内

联 系 人: 冷杰

联 系 电 话: (023) 67188904

二、房地产估价机构

机构名称: 重庆铂码房地产土地资产评估有限公司

法定代表人: 刘重军

办公地址: 重庆市江北区江北城西大街 27 号 20-3、20-4、20-5、20-6

统一社会信用代码: 915001057500640549

证书编号: 渝房评备字(2021)1-013 号

有效期限: 2021 年 12 月 14 日至 2024 年 12 月 13 日

联系人: 王克勤

联系电话: (023) 61528243、61528245、67869204

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) 估价对象范围

估价对象为权属于车永强, 坐落于重庆市长寿区兴隆路 2 号 3 幢 7-5 的住宅房地产



(房屋建筑面积 127.66 平方米及应分摊的出让土地使用权面积 14.35 平方米), 评估范围包含土地使用权、房屋所有权、房屋室内固定装修及为房屋服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备, 不包含室内可移动的家电家具以及相应的债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

估价对象具体情况详见下表:

估价对象一览表

序号	权证号	权利人	坐落	用途	建筑面积 (m^2)	分摊土地使用 权面积 (m^2)
1	206 房地证 2010 字第 04085 号	车永强	重庆市长寿区兴隆路 2 号 3 幢 7-5	住宅	127.66	14.35
合计					127.66	14.35

(二) 估价对象实体状况

1、建筑物基本情况

(1) 名称: 重庆市长寿区兴隆路 2 号 3 幢 7-5 的高层住宅。

(2) 坐落: 根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(206 房地证 2010 字第 04085 号) 复印件记载, 估价对象坐落于重庆市长寿区兴隆路 2 号 3 幢 7-5。与实地查勘地址为一致。

(3) 规模: 根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(206 房地证 2010 字第 04085 号) 复印件记载, 估价对象房屋建筑面积 127.66 平方米, 套内建筑面积 113.09 平方米。

(4) 用途: 根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(206 房地证 2010 字第 04085 号) 复印件记载, 房屋证载用途为住宅, 实际用途为住宅, 规划用途为住宅, 设计用途为住宅。本次估价设定用途为住宅。

(5) 建成时间: 根据询问估价对象周边住户得知, 估价对象建成时间约为 2004 年。

(6) 建筑结构: 根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(206 房地证 2010 字第 04085 号) 复印件记载, 估价对象建筑结构为钢筋混凝土结构。

(7) 空间布局: 估价对象为平层住宅, 实地查勘户型为三室两厅一厨双卫, 室内净高约 2.8 米, 通风、采光条件良好, 其平面布局有利于估价对象作为住宅用房使用。

(8) 设施设备: 估价对象所在建筑物配备上下水、电、气、通讯、有线电视、宽带等



设施。目前使用正常。安装有1部电梯，所在楼层共5户。

(9) 装饰装修：估价对象所在建筑物外墙贴墙砖。入户为防盗门，室内安装套装门和塑钢窗。估价对象室内二次装修情况为，室内客厅地面贴地砖，内墙面饰乳胶漆，天棚为石膏板吊顶；卧室地面铺木地板，内墙面、天棚饰乳胶漆；厨房及卫生间地面贴地砖，内墙面贴墙砖，天棚为胶扣板吊顶。现场观察成色一般。

(10) 完损及保养维护状况：根据估价人员现场观察及了解，建筑物及设施完整，成色一般，室内维护保养状况一般。

2、土地基本情况

(1) 用途：土地使用权证载用途为住宅用地，实际用途为住宅用地。

(2) 土地使用权面积：共用土地使用权面积为1,046.40平方米，分摊的土地使用权面积为14.35平方米。

(3) 土地形状：不规则多边形。

(4) 地形地势：估价对象所在宗地地势有一定坡度，所在建筑物与相邻道路有高差，自然排水畅通。

(5) 地质条件：无不良地质现象，地基有足够承载力。

(6) 土地开发程度：土地开发程度为宗地内六通一平（即：通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整）、宗地外六通（即：通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路）。

(7) 四至：估价对象所在建筑物北西至兴隆路、南至三峡路、东北至巷道。

(8) 土地使用权类型：出让。

(9) 土地使用期限：土地使用权终止日期为2043年11月13日，剩余使用年限21.51年。

(10) 土地级别：根据《重庆市长寿区规划和自然资源局关于公布长寿区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（发布日期2022年6月29日）记载，估价对象所在宗地位于重庆市长寿区黄桷湾片区，土地级别为重庆市长寿区住宅2级，基准地价楼面单价为2,460元/平方米·70年（建筑面积）。



(三) 估价对象区位状况

1、位置状况

(1) 坐落: 估价对象坐落于重庆市长寿区兴隆路2号3幢7-5, 区域以商业、住宅为主, 作为住宅用房, 位置条件较好。

具体坐落详见《估价对象位置图》。

(2) 方位: 所在建筑物位于三峡路北侧、兴隆路西侧。

(3) 与重要场所(设施)的距离: 距离重庆长寿骑鞍中心广场约350米。

(4) 楼层: 所在建筑物共计13层(地下1层、地上12层), 估价对象位于第7层。

(5) 临街状况: 估价对象所在建筑物临三峡路、兴隆路。

(6) 朝向: 估价对象朝东北。

2、交通状况

(1) 道路状况: 估价对象周边有兴隆路、三峡路、桃花大道、园丁路等多条道路。路面状况较好, 区域内车流量良好。

(2) 出入可利用交通工具: 估价对象距西门公交车站约250米、距工商局公交车站约300米, 有长寿101路、长寿103路、长寿203路等多路公交车停靠; 交通便捷程度较好。

(3) 交通管制情况: 估价对象所在建筑物所临道路行车较畅通, 道路为双向车道。

(4) 停车方便程度: 估价对象周边有临时停车位, 停车便捷程度良好。

3、环境状况

(1) 自然环境: 周边有轻微噪声污染, 绿化率良好, 自然环境较好。

(2) 人文环境: 所处区域为商住综合区, 流动人口较大, 治安状况较好, 周边物业多为商业、住宅。

(3) 景观: 所处区域为商住综合区, 景观主要为小区绿化、城市建筑, 视野良好。

4、外部配套设施状况

(1) 基础设施: 区域内道路、供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视等设施完备, 均为市政管网, 保障度高。



(2) 公共服务设施: 附近有第二实验小学、重庆市长寿实验中学、重庆农村商业银行、中国建设银行等银行网点, 重庆长寿京和医院、重庆市长寿区人民医院(北观院区)、长寿区中医院(长寿分院)、重庆长寿马鞍中心广场、黄楠湾游园、林庄游园等公共服务设施。

(四) 估价对象权益状况

1、房屋所有权

(1) 房屋所有权人: 根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(206房地证2010字第04085号)复印件记载, 估价对象的房屋所有权权利人为车永强, 房屋用途为住宅。

(2) 是否存在共有人: 无共有人。

2、土地使用权

(1) 土地所有权: 土地所有权属于国家所有。

(2) 土地使用权: 根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(206房地证2010字第04085号)复印件记载, 估价对象的土地使用权权利人为车永强, 土地使用权类型为出让, 土地使用权终止日期为2043年11月13日, 土地剩余使用年限约为21.51年。

(3) 土地使用管制: 属于已建成城市建设用地, 符合规划条件。

3、他项权利状况: 根据估价委托人提供的重庆市长寿区规划和自然资源局出具的《户室详细情况》复印件记载, 估价对象已设立抵押权, 抵押权人为重庆银行股份有限公司龙头寺支行。截止价值时点, 具体还款情况不详。

4、出租或占用情况: 无。

5、物业管理: 普通物业管理公司。

6、其他特殊情况:

1) 是否存在权属不清晰或有争议: 根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(206房地证2010字第04085号)复印件可知, 估价对象权属清晰, 未发现估价对象存在权属有争议情况。

2) 房屋建设手续是否齐全: 根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(206房地证2010字第04085号)复印件可知, 估价对象已办理《重庆市房地产权证》, 其建设手续



齐全。

3) 是否为临时建筑或违法建筑: 根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(206房地证 2010 字第 04085 号) 复印件可知, 估价对象已办理《重庆市房地产权证》, 无临时建筑或违法建筑。

4) 是否存在查封、采取财产保全措施或以其他形式限制: 估价委托人提供的重庆市长寿区规划和自然资源局出具的《户室详细情况》复印件记载, 估价对象已被查封。截止价值时点, 尚未解除查封。

5) 是否已依法公告列入征收、征用范围: 无证明材料证明其列入征收、征用范围。

五、价值时点

价值时点的选取基本要求是, 选择较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期作为价值时点, 并得到估价委托人同意。

本估价机构估价专业人员于 2022 年 5 月 11 日完成了对估价对象实地查勘, 以实地查勘日 2022 年 5 月 11 日确定为价值时点符合价值时点选取的基本要求, 故价值时点为 2022 年 5 月 11 日。

六、价值类型

市场价值。为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

(一) 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求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

合法原则要求评估价值应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

价值时点原则要求评估价值应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

替代原则要求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在合理范围内。

（五）最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求评估价值应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）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修正）
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256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46号）
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修正）
- 6、《最高人民法院关于委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发〔2007〕5号）
- 7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）
- 8、重庆市高级人民法院印发《关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定（试行）》的通知（渝高法〔2013〕285号）
- 9、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）
- 10、《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）
- 11、《重庆市长寿区规划和自然资源局关于公布长寿区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（发布日期2022年6月29日）

（二）技术规范依据



- 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)
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)
- 4、本公司评估工作规程

(三) 估价委托人提供的相关估价资料

- 1、《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》((2021)渝北法委评字第1211号)、《重庆市渝北区人民法院司法评估报送表》(2021评估编号:1211)
 - 2、《重庆市房地产权证》(206房地证2010字第04085号)复印件
 - 3、重庆市长寿区规划和自然资源局出具的《档案查询结果》、《户室详细情况》复印件
 - 4、《重庆市渝北区人民法院查封公告》((2017)渝0112执9782号)、《重庆市渝北区人民法院执行裁定书》((2017)渝0112执9782号之一)复印件
 - 5、《重庆市房地产权证》(206房地证(押)2012字第00979号)复印件
 - 6、其他估价相关资料
- (四) 本公司收集掌握的信息资料和估价人员实地查勘、调查收集的资料

九、估价方法

(一) 估价方法及适用性分析

根据《房地产估价规范》，房地产估价主要有比较法、收益法、成本法，假设开发法。

1、比较法

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。

适用范围：比较法适用于同种类型的数量较多、可比性较好的存量或住宅、写字楼、商铺、标准厂房等，比较法一般不适用于同类房地产数量很少的房地产，(如特殊厂房、机场、码头、博物馆、寺庙、教堂等)，很少发生交易的房地产(如学校、医院、行政办公楼等)，可比性很差的房地产(如在建工程等)。



适用性分析: 本次估价对象证载用途为住宅用房, 根据注册房地产估价师的调查了解, 估价对象在价值时点近期, 周边类似房地产的交易案例较易取得, 故适用于比较法估价。

2、收益法

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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

适用范围: 收益法适用于估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产, 包括住宅、写字楼、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租的)、仓库(用于出租的)、农地等。收益法一般不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性房地产的估价。

适用性分析: 本次估价对象证载用途为住宅, 实际用途为住宅利用。虽然区域住宅租赁颇为活跃, 理论上适宜收益法测算, 但根据注册房地产估价师调查了解、分析认为, 房地产收益价格是以预测未来年期的收益为导向, 在宏观市场情况变幻不定、国际金融动荡、货币贬值以及未来对疫情的控制不明朗情况下, 对未来收益预测带有较多主观判断; 区域出租住宅多为自用住宅空置后转租赁, 以权利人自发行为为主, 主流观念在于房地产持有升值, 对出租收益关注不高, 出租人定价随意性较大, 以致租售比率严重偏低。测算结果难以客观反映房地产客观价值。故本次不采用收益法估价。

3、成本法

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧, 将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

适用范围: 成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。如新近开发完成的房地产, 可以假设重新开发建设的现有房地产、正在开发的房地产(在建工程)、计划开发建设的房地产都可以采用成本法估价。对于很少发生交易而限制了比较法运用, 又没有经济收益或潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产特别适用成本法估价。有独特设计或者只针对特定使用者的特殊需要而开发的房地产, 以及单纯的建筑物或者其装饰装修部分, 通常也是采用成本法估价。

适用性分析: 本次估价对象证载用途为住宅用房, 为整幢建筑物的部分, 非独立开发



建设的整体房地产，故不适用成本法估价。

4. 假设开发法

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

适用范围：假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取房地产。在建工程（或称房地产开发项目）、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房（如：改建、扩建、重新装饰装修等）。

适用性分析：估价对象为已建成物业，结合区位条件，认为估价对象维持现状最为有利，即估价对象不具有开发或再开发潜力，故不适用假设开发法估价。

综上所述，本次选用比较法进行估价。

（二）选用的估价方法的技术路线及公式

比较法

1、比较法原理

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、技术路线

(1)搜集交易实例；(2)选取可比实例；(3)建立比较基础；(4)进行交易情况修正；(5)进行市场状况调整；(6)进行房地产状况调整；(7)计算比较价值。

3、基本公式

估价对象比较价格=可比实例成交价格×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整
×实物状况调整×权益状况调整

十、估价结果

房地产估价师根据本次估价目的，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下



进行了专业的分析、测算和判断，最终得出估价对象在价值时点的估价结果。

估价结果：34.66万元（人民币叁拾肆万陆仟元整）

具体结果详见



估价结果汇总表

相关结果		估价方法		
		比较法	收益法	成本法
测算结果	总价 (万元)	34.60	-	-
	单价 (元/m ²)	2,710	-	-
评估价值	总价 (万元)	34.60		
	单价 (元/m ²)	2,710		

币种：人民币

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王克勤	5019980100		2022年8月9日
邓志韵	5120160065		2022年8月9日

十二、实地查勘期

2022年5月11日。

十三、估价作业期

2022年5月11日至2022年8月9日。



206 房地证 2010 字第 04085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

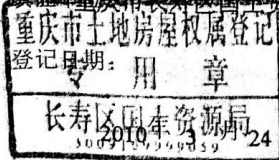


扫描全能王 创建

权利人	车永强		
证件名称及号码			
坐落	长寿区兴隆路2号3幢7-5		
房地籍号	A-6-154-5		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	住宅	房屋用途	住宅
土地使用权面积	14.35	楼层	第7层
共有使用权面积	1046.40	房屋建筑面积	127.66
土地使用权终止日期	2043-11-13	套内建筑面积	113.09
房屋共有或共用部位及设施	其中分摊面积占14.57平方米 公摊部位(外墙1/2, 梯间, 电器井, 电梯机房, 电梯间, 内廊, 配电房, 送风井, 消防水池, 消防水箱)		

收件编号: 134472 房屋代码: 73481

填证单位: 重庆市长寿区国土资源局



填证单位:

登记日期:

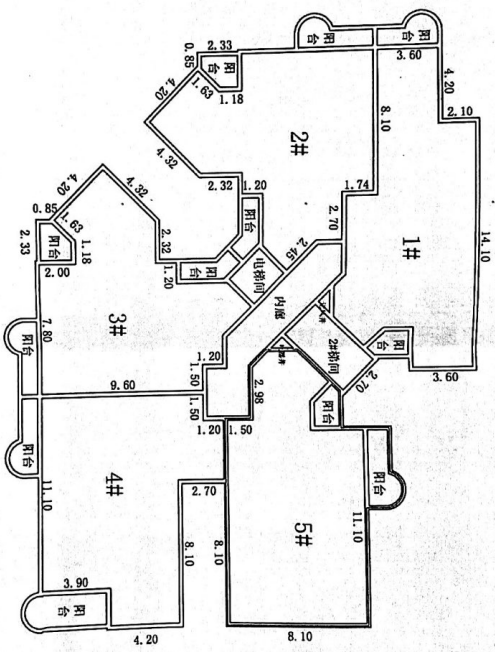


扫描全能王 创建

计算

附 图

重庆北碚区房产测量所
认证附图专用章



第1幢第5-10层平面图

单元	/	房号	5#	结构	钢混	建筑面积	127.66m ²	套内面积	113.09m ²	分摊面积	14.57m ²
勘丈	李小涛	袁宏	制图	周德忠	测量单位	长寿区房产测量所	2004年3月20日				

编号: YJ100304007



扫描全能王 创建

宗地图

单位: m

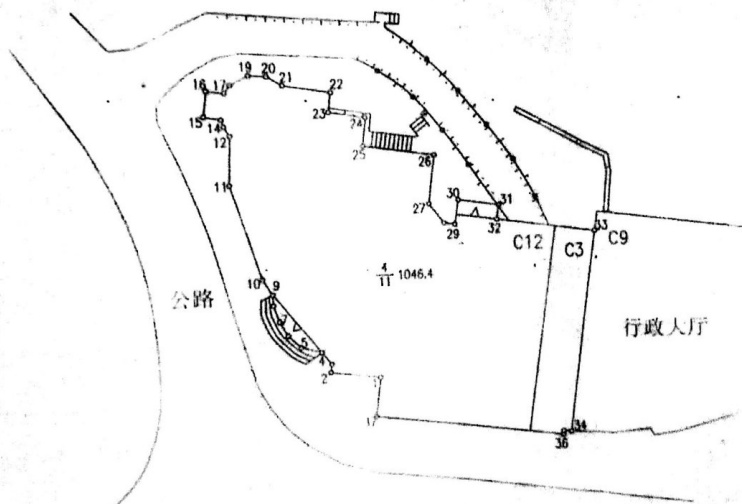
宗地编号: 1

权利人: 华渡大楼54户

地籍图号: (1) 1

面积: 1046.1 m²

北

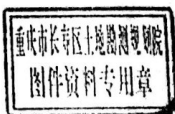


公路

4/II 1046.4

行政大厅

峡路



绘图: 张建军

审核: 陶德凡

绘图日期: 2004年04月17日

1:500

审核日期: 2004年04月17日



扫描全能王 创建