

## 致估价委托人函

重庆市渝北区人民法院：

受贵院委托，本公司估价人员对位于北部新区金开大道 88 号附 3 号 3 幢 2 单元 20-1 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；

2、估价对象：权属于 ，位于北部新区金开大道 88 号附 3 号 3 幢 2 单元 20-1，钢混结构，建筑面积 249.46 平方米的普通住宅用途房产及其分摊的 9.98 平方米城镇住宅用地国有建设用地使用权，含室内不可移动装饰装修；

3、价值时点：二〇二二年二月二十三日；

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：¥21320 元/平方米

评估总价：¥531.85 万元

大写：伍佰叁拾壹万捌仟伍佰元整

### 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、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。



(此页无正文)

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

二〇二二年三月三十一日



## 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》等复印件，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

估价对象的产权资料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 2008 年，本次估价房屋建成年代以实地查勘为准。

#### 背离事实假设

估价对象已查封、已抵押，基于本次评估目的，本次不考虑查封、抵押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31日至2023年3月30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：重庆市渝北区人民法院（以下简称估价委托人）
- 2、评估拍卖承办人：杜洋

### 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。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围

本次估价对象为权属于赵，位于北部新区金开大道 88 号附 3 号 3 幢 2 单元 20-1，钢混结构，建筑面积 249.46 平方米的普通住宅用途房产及其分摊的 9.98 平方米城镇住宅用地国有建设用地使用权，含室内不可移动装饰装修；

#### 2、建筑物状况

所在大楼状况：外墙贴墙砖及墙面漆，外观较好，共 31 层，建成时间约为 2008 年。

估价对象情况：

名称：棕榈泉国际花园；

权利人：赵，



坐落：北部新区金开大道 88 号附 3 号 3 幢 2 单元 20-1；

所在楼层：20 层；

层高：约 3 米；

建筑结构：钢混结构；

证载房屋用途/实际用途：住宅/住宅，自用；

建筑面积：249.46 平方米；

套内面积：191.02 平方米；

空间布局：实地查勘户型为四室二厅一厨二卫，功能明确，空间布局合理；

采光通风：较好；

装饰装修：入户防盗门，室内门为套装门，铝合金窗；客厅地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，装饰吊顶，卧室地面铺木地板，墙面贴墙布，装饰吊顶；厨房及卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，扣板吊顶；

设施设备状况：配备了升降电梯，水、电、气、通讯等设备齐全；

维护状况：较好。

### 3、土地状况

土地坐落：北部新区金开大道 88 号附 3 号 3 幢 2 单元 20-1；

土地使用权类型：出让；

土地用途：城镇住宅用地；

土地使用权面积：9.98 平方米；

共有使用权面积：未记载；

土地使用权终止日期：2054 年 4 月 16 日；

土地等级：重庆市住宅 5 级；

四至：东、南、西、北均临小区道路；



土地形状：不规则；

土地平整程度：较平坦；

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、通燃气、通讯、通电、通上水、通下水及场地平整）、宗地外“六通”（通路、通燃气、通讯、通电、通上水、通下水），为已开发熟地。

#### 4、环境与基础设施状况

位置：北部新区金开大道 88 号附 3 号 3 幢 2 单元 20-1。

交通条件：所在小区距棕榈泉公交站约 200 米，区域内有 126、624、877 等多路公交车停靠，交通便捷度较高。

住宅聚集度：区域内有同舟世纪苑、春城斓山、万科悦府等物业以及重庆爱琴海购物公园、镇三关火锅、周师兄重庆火锅、天来大酒店、好药师大药房、渣打银行等单位及商业服务网点，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：附近有棕榈泉生态公园、重庆两江育才中学等公共配套设施，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《房地产权证》（112 房地证 2010 字第 023322 号）记载，估价对象的土地使用权和房屋所有权均属于赵

##### 5.2、他项权利状况：

根据估价人员调查了解，于价值时点，估价对象设定了抵押权。

##### 5.3、查封限制状况：

根据估价人员调查了解，于价值时点，估价对象已查封。



年二月二十三日所体现的市场价值如下：

评估单价：¥21320 元/平方米

评估总价：¥531.85 万元

大写：伍佰叁拾壹万捌仟伍佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
胡思颖	5020190040	胡思颖	2022年3月31日
李健	5020190026	李健	2022年3月31日

十二、实地查勘期

本估价报告的实地查勘期为 2022 年 2 月 23 日。

十三、估价作业期

本估价报告的作业日期为 2022 年 1 月 14 日至 2022 年 3 月 31 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

二〇二二年三月三十一日





112 房地证 2010 字第 023322 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



北部新区金开大道88号附3号3幢2单元20-1

BG1-22-4-2-7【1】C3.2.20.1

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	普通住宅
土地使用权面积	9.93m <sup>2</sup>	楼层	20
共有使用权面积		房屋建筑面积	249.46m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期	2054年04月16日	套内建筑面积	191.02m <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:

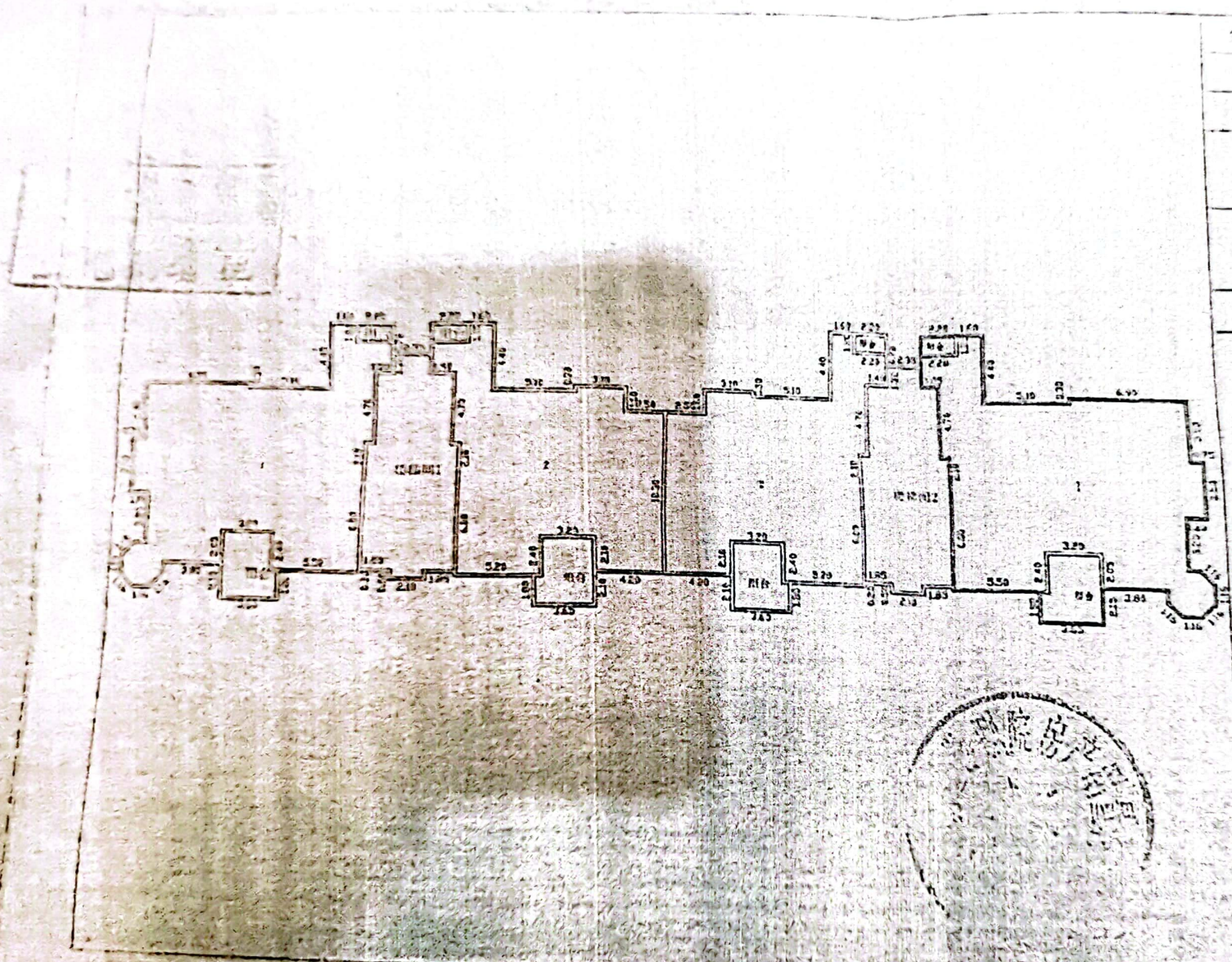
登记日期:

2010 11 18

年 月 日



# 房屋建筑面积分层平面图



图号	
工程名称	2008
层数及名称	1-20层
工程类别	地上
层数	地下(含半地下)
建筑面积	预售面积
类别	竣工面积
建筑面积	25342.77

备注:



测绘单位	重庆中地测绘院
测绘日期	2008-11-06

Handwritten text at the top left of the page, possibly a title or reference number, including the word "JANU" and some illegible characters.

