

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：重庆市第五中级人民法院

### 二、房地产估价机构

名称：重庆金翰资产评估土地房地产估价有限公司

住所：重庆市江北区建新西路2号19-1

通讯地址：重庆市两江新区黄山大道中段5号水星大厦B3区中后楼2-1

法定代表人：唐建国

备案等级：二级

备案证书：渝房评备字（2018）第2-019号

有效期限：2018年9月5日至2021年9月4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）估价对象及范围

本次估价对象为均权属于任凌位于渝中区大坪正街118号2幢30/31-11#、30/31-17#，建筑面积共计141.72平方米的2套住宅房地产。

估价对象范围包含房屋及其占用范围内分摊的出让土地使用权14.49平方米以及附着在建筑物上的不可移动设施设备及室内装修。（具体范围详见《估价对象范围一览表》）。

估价对象范围一览表

估价对象	产权证号	坐落	用途	分摊土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权类型	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	101房地证2008字第43024号	渝中区大坪正街118号2幢30/31-11#	城镇住宅用地/住宅	7.84	出让	76.67	含室内装修，不含家具家电
2	101房地证2008字第42937号	渝中区大坪正街118号2幢30/31-17#	城镇住宅用地/住宅	6.65	出让	65.05	
合计				14.49		141.72	

## (二) 估价对象基本状况

### 1. 区域基本状况

#### 估价对象区位状况描述

##### (1) 位置状况

坐落：估价对象均位于渝中区大坪正街 118 号 2 幢，所在物业名称为嘉华鑫城；

与重要场所设施的距离：距离龙湖重庆时代天街约 0.9 公里；

临街状况：估价对象所在小区临大坪正街；

朝向：估价对象 1、2 均朝街景，采光、通风条件好；

楼层：估价对象 1、2 均位于所在建筑物名义层 30 层物理层 32 层（共 32 层，地下 2 层，地上 30 层，1-5 层为商业，6 层及以上为住宅）。

##### (2) 交通条件

道路状况：估价对象所在小区周边有大坪正街、石油路，区域内有大坪正街等城市主干道，区域交通通达度较高；

出入可利用的交通工具：估价对象距轨道交通 1 号线石油路站约 0.7 公里，距石油路公交站约 0.5 公里，附近有 139 路、418 路、471 路等多条公交线路经过，公共交通便捷度较高；距离重庆北站高铁站约 13.7 公里，距离江北机场约 29.1 公里，区域对外交通条件较好；

交通管制情况：无特殊交通管制；

停车方便程度：估价对象所在小区有自备地下停车场及临路停车位，数量较多，停车方便程度较高。

##### (3) 环境状况

自然环境：估价对象附近有天地湖景区，所在区域内绿化程度较好，城市卫生状况较好，周边无重大污染源，无空气污染及噪音污染，自然环境较好；

人文环境：估价对象所在区域周边有桃园小区、茶亭小区等住宅小区，居住聚集度较高；附近有重庆市第二十九中学校、马家堡小学等，人文环境较好；

景观：估价对象周边有天地湖景区。

##### (4) 外部配套设施状况



基础设施：估价对象所在宗地周边开发程度已达到“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气），宗地内开发程度达到“六通”及场地平整，基础设施完善。

公共服务配套：所在区域有银行（中国农业银行、中国建设银行）、学校（重庆市第二十九中学校、马家堡小学）、医院（重庆医科大学附属第一医院）、超市（永辉超市）等配套设施，周边公共配套较完备。

## 2、土地基本状况

估价对象 1、2 所在宗地状况描述：

估价对象所在物业均位于同一宗地上，除分摊土地使用权面积不一致外，其他宗地状况均相同，具体如下：

坐落：渝中区大坪正街 118 号；

四至：以产权登记为准；

共用土地使用权面积：28705.5 平方米；

分摊土地使用权面积：估价对象 1 分摊土地使用权面积为 7.84 平方米，估价对象 2 分摊土地使用权面积为 6.65 平方米；

土地用途：城镇住宅用地；

土地使用权类型：出让；

土地使用权终止日期：2053 年 4 月 16 日；

宗地形状：不规则多边形；

地势：估价对象所在地块地势有一定坡度，与周边地块基本持相同高度，不易积水；

开发程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地外“六通”（通水、排水、通电、通讯、通气、通路），宗地内“六通一平”（通水、排水、通电、通讯、通气、通路及场地平整），地上开发利用为嘉华鑫城。

## 3、建筑物基本状况

### （1）估价对象所在物业状况

估价对象分别坐落于渝中区大坪正街 118 号 2 幢 30/31-11#、30/31-17#，所在小区为嘉华鑫城。所在小区物业类型主要为普通住宅，物业费约为 1.2 元/平，建造时间约为 2007 年，开发商重庆嘉华建设开发有限公司，物业公司为重庆天穹物业管理公司。

### （2）估价对象建筑物状况

估价对象	1	2
建成时间	约 2007 年	约 2007 年
建筑结构	钢筋混凝土	钢筋混凝土
房屋用途	住宅	住宅
所在楼层	名义层 30 物理层 32 (共 32 层, 地下 2 层为车库, 地上 30 层, 1-5 层为商业, 6 层及以上为住宅)	名义层负 5; 物理层 1 (商业部分共 5 层)
户数情况	一层 26 户	一层 26 户
建筑面积 (平方米)	76.67	65.05
套内面积 (平方米)	65.29	55.39
层高	上、下层各 3 米	上、下层各 3 米
空间布局	原为跃层, 至价值时点, 楼梯部分已被拆除, 上下两层成为独立房间, 不利于整体使用	原为跃层, 至价值时点, 楼梯部分已被拆除, 上下两层成为独立房间, 不利于整体使用
设备设施	内部供电、供水、通讯、天然气等设施齐备, 并配有消防、监控等设备及 4 部电梯。	内部供电、供水、通讯、天然气等设施齐备, 并配有消防、监控等设备及 4 部电梯。
装饰装修	至现场查勘时, 估价对象已被分隔为上下两层, 均作为酒店房间使用。入户为防盗门; 地面铺地毯, 墙面刷乳胶漆, 天花刷白; 卫生间地面铺地砖, 墙面贴墙砖至顶, 天花贴瓷砖	至现场查勘时, 估价对象已被分隔为上下两层, 上层作为办公室使用, 入户为防盗门, 地面铺木地板, 墙面刷白, 天花刷白; 下层作为酒店房间使用, 入户为防盗门, 地面铺地毯, 墙面刷乳胶漆, 天花刷白; 卫生间地面铺地砖, 墙面贴墙砖至顶, 天花贴瓷砖。
使用及维护状况	现为产权人自有, 处于空置状态。建筑物结构构件安全完好, 牢固可靠, 齐全完整, 各类管道畅通现状良好, 使用正常, 防水、地面、门窗等设施维修养护情况一般, 室内装修维护状况一般。	现为产权人自有, 处于空置状态。建筑物结构构件安全完好, 牢固可靠, 齐全完整, 各类管道畅通现状良好, 使用正常, 防水、地面、门窗等设施维修养护情况一般, 室内装修维护状况一般。
完损状况	建筑物主体基本完好, 无明显破损, 可正常使用	建筑物主体基本完好, 无明显破损, 可正常使用

至现场查勘时, 该房处于空置状态, 已装修。该房维护保养情况一般, 可满足正常使用需求。

现场查勘时, 委托人、申请方均在现场查勘表上签字确认。

#### 4. 权属基本状况

根据估价委托人提供的《房地产权证书》(101房地证 2008 字第 42937 号、101房地证 2008 字第 43024 号)等资料显示:

(1) 土地所有权状况: 为国家所有;

(2) 房屋所有权及土地使用权状况: 国有土地使用权及房屋所有权人均为任凌, 并办理了《房地产权证书》;



(3) 他项权利设立情况: 根据委托人提供的相关资料, 至价值时点估价对象均已设立抵押登记, 并被司法查封。

(4) 土地使用管制: 估价对象规划利用为城镇住宅用地;

(5) 出租或占有情况: 估价对象均为产权人自有, 现空置, 无出租或占用情况。

(6) 其他特殊情况: 无记载。

## 五、价值时点

本次估价现场勘查日为 2021 年 5 月 28 日, 经与委托人沟通, 以现场勘查日为价值时点, 即价值时点为 2021 年 5 月 28 日。

## 六、价值类型

根据本次估价目的及《司法评估委托书》的要求, 确定本次估价价值类型为市场价值。

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

我们按照国家有关估价的规定, 遵循估价行业公认的估价原则, 对委托估价的对象进行独立、客观、公正的评价, 并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下几条原则:

### (一) 独立、客观、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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则, 估价机构建立了行之有效的内部审核制度, 以保证评估过程规范有序, 既不受其他单位和个人的非法干预和影响, 也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

### (二) 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。

本次估价以估价对象合法用途为前提, 根据委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

### (三) 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。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。本次估价中，比较法的可比实例选取，均参考价值时点上市场同类房地产进行确定，这些遵循了价值时点原则。

#### （四）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。

本次估价中，比较法的可比实例选取均参考市场同类房地产进行确定，这些遵循了替代原则。

#### （五）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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

### 八、估价依据

#### （一）相关法律法规、政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》（自 2021 年 1 月 1 日起实施）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈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〉的决定》第三次修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈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〉的决定》第三次修正）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
5. 《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，自 1999 年 1 月 1 日起施行，2014 年 7 月 29 日第二次修正）；
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
7. 《不动产登记暂行条例》；



8. 《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）；

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）。

#### （二）相关估价标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

#### （三）估价委托人及权利人提供的有关资料

1. 《司法评估委托书》（〔2021〕渝五中法执评委字第80号）；

2. 估价对象《房地产权证书》（101房地证2008字第42937号、101房地证2008字第43024号）（复印件）；

#### （四）注册房地产估价师掌握和收集的估价所需资料

1. 实地查勘、影像和记录；

2. 类似房地产交易案例；

3. 人民银行公布的资金存、贷款利率；

4. 估价对象所在区域同类型房地产投资回报状况；

5. 其它有关估价对象的资料。

### 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产估价常用方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应根据估价目的结合估价对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。以下为各估价方法的定义：

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。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。

成本法是测算估价对象在价值时点时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。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法；当估价对象同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

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。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

估价对象房屋证载用途为住宅，实际为普通住宅，区域内近期类似房地产交易较多，交易可比实例较充足，故本次评估可选取比较法对估价对象进行估价；估价对象为住宅，本身为产权人自用，无租金收益，周边类似房产出租情况较少，且租金水平受内部装饰家具影响较大，无法明确得知租金构成并进行修正，故不宜采用收益法进行测算；估价对象房屋为所在建设项目一部分，无法作为独立的开发建设项目进行重新开发的，且周边有类似交易案例，故不宜使用成本法进行估价；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产，估价对象开发完毕后投入使用，无新的规划开发资料，故不适用假设开发法进行评估。

根据以上的分析，估价人员采用比较法对房地产进行估价，基本公式如下：

#### 比较法基本公式：

比较价值=可比实例成交价格×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。

## 十、估价结果

### (一) 估价结果

我公司估价人员遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，经综合分析后认为，估价对象在价值时点的估价结果如下：（币种：人民币）

评估总价：198.41万元

人民币大写：壹佰玖拾捌万肆仟壹佰元整



详见下表:

估价对象	座落	房地产权证书	房屋用途	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)	备注
1	渝中区大坪正街 118 号 2 幢 30/31-11#	101 房地证 2008 字第 43024 号	住宅	名义层 30 物理层 32	76.67	14000	107.34	含室内装修, 不含家具家电
2	渝中区大坪正街 118 号 2 幢 30/31-17#	101 房地证 2008 字第 42937 号	住宅	名义层 30 物理层 32	65.05	14000	91.07	
合计					141.72		198.41	

## (二) 估价结果内涵

本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产价值, 包括房屋及其占用范围内应分摊的出让土地使用权以及附着在建筑物上的不可移动设施设备的价值及室内装饰装修的价值, 未考虑已存在的查封、抵押情况对估价对象价值的影响。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
谢维明	5020100019	谢维明	2021.6.8
聂晓华	5020060020	聂晓华	2021.6.8

## 十二、实地查勘期

2021 年 5 月 28 日

## 十三、估价作业期

2021 年 5 月 12 日至 2021 年 6 月 8 日

## 十四、估价报告使用期限

本估价报告有效期自估价报告出具之日起为壹年 (2021 年 6 月 8 日至 2022 年 6 月 7 日)。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。

附 件

- 一、估价对象现状照片
- 二、估价对象所在位置图
- 三、《司法评估委托书》（（2021）渝五中法执评委字第80号）（复印件）
- 四、《房地产权证书》（101房地证2008字第42937号、101房地证2008字第43024号）（复印件）
- 五、房地产估价师资质证书（复印件）
- 六、估价机构《备案证书》（复印件）
- 七、估价机构《营业执照》（复印件）



估价对象现状照片

估价对象物业名称



估价对象楼栋外观



估价对象1室内



估价对象1室内



估价对象2室内



估价对象2室内



估价对象周边环境



估价对象周边环境



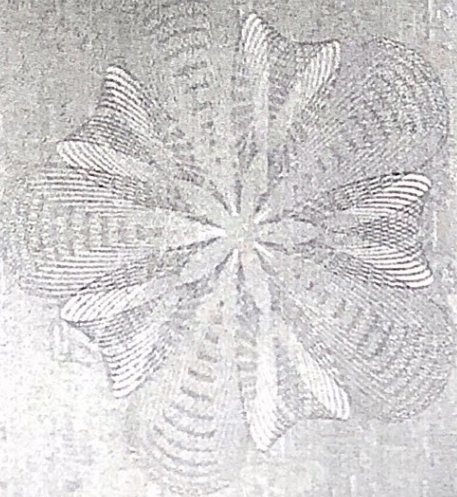


### 估价对象位置示意图





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、房地产他项权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



重庆市国土资源和房屋管理局制

编号： 01752270



发证机关



身份证: 500103198611202920

渝中区大坪正街118号2幢30/31-11#

房屋编号 YZ13-12-20

房屋结构 房屋用途

钢筋混凝土 住宅

土地用途 城镇混合住宅用地

房屋层数 30 物理层 32

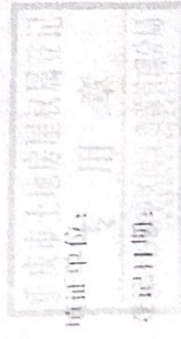
房屋建筑面积 76.67 m<sup>2</sup>

套内建筑面积 65.29 m<sup>2</sup>

土地使用权终止日期 2053-4-16 0:00:00

房屋共有或共用部位及设施

该权证产权面积中含公摊面积壹拾壹点叁捌平方米。



填证单位: 重庆市土地房屋权属登记中心

登记日期: 2008年11月15日



填证单位: 重庆市土地房屋权属登记中心

登记日期: 2008年11月15日

统一编号: 200811275010010064

业务编号: 20081100001

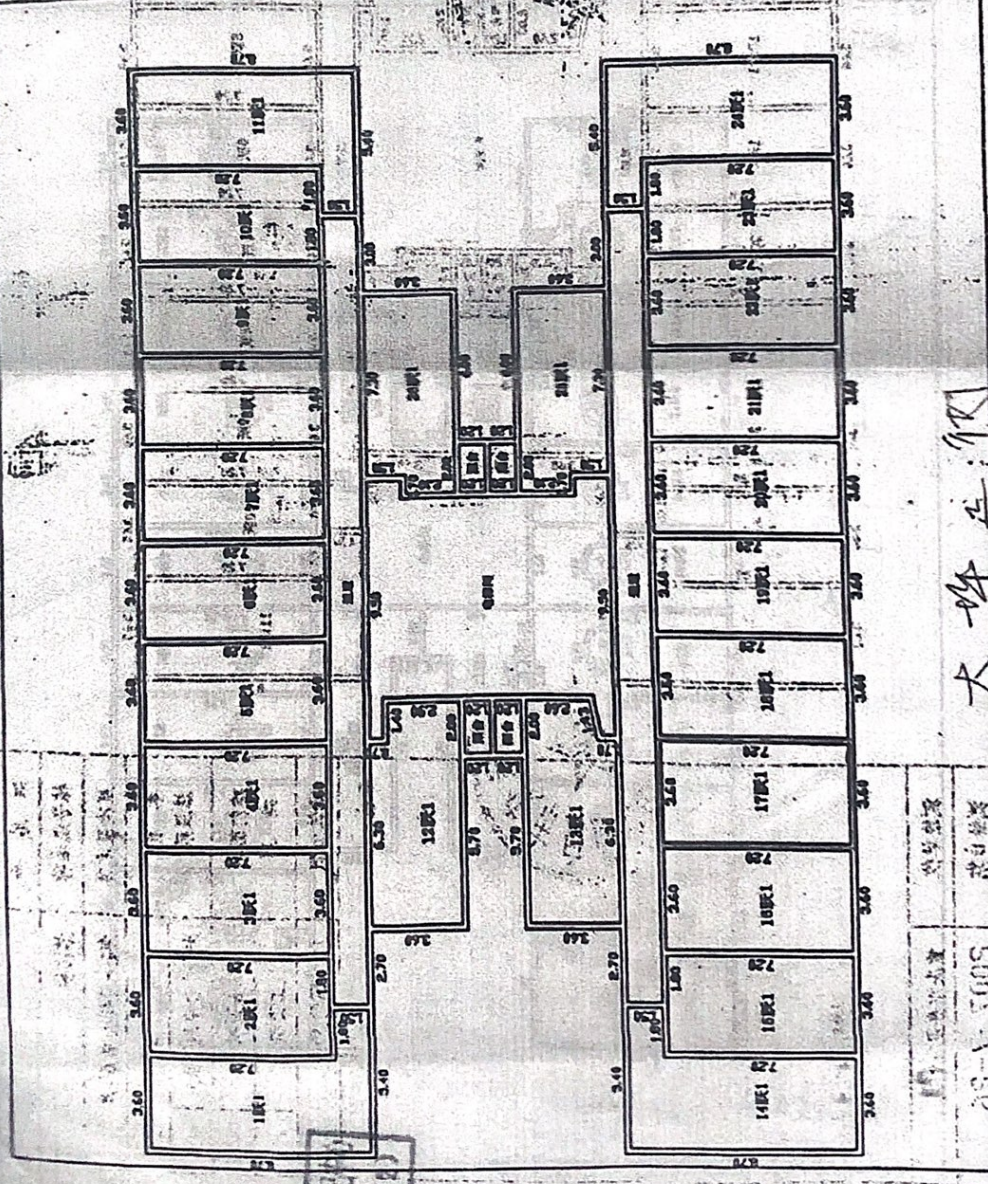
收件编号: 2008038688

房屋代码: 1108110



房屋建筑面积分层平面图

宗地号	第B值
栋号及名称	第6-30(倒班)层
层数名称	地上 26
本栋层数	地下(含半地下室)
建筑面积	预售面积
套类	竣工面积
建筑面积	11659.96
备注	



测绘单位	重庆市房屋勘测院
测绘日期	2007-7-26

大 一 楼 正 图

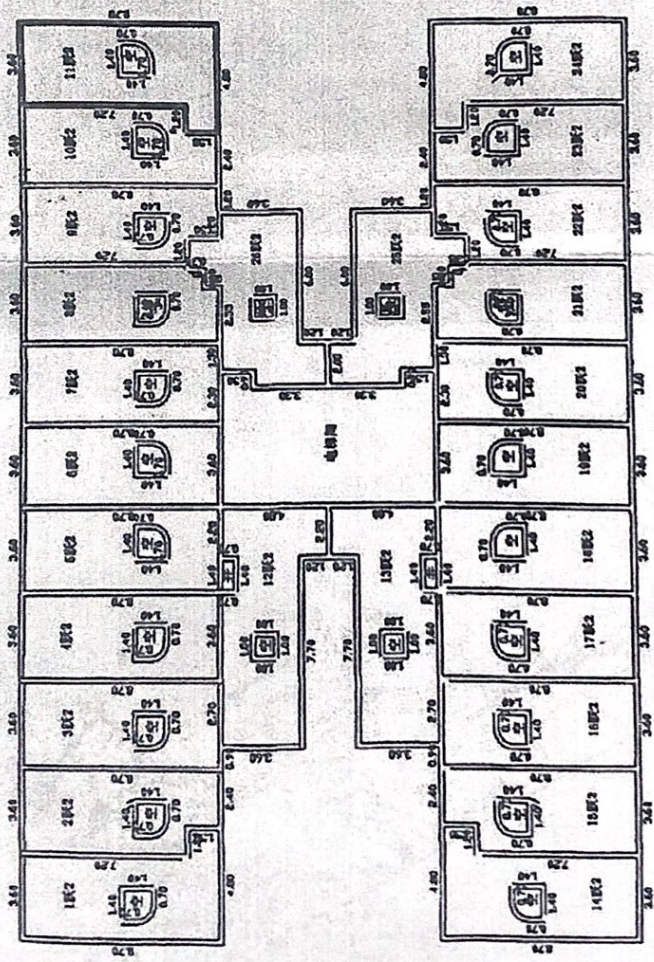
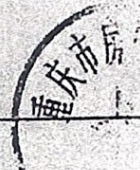
重庆市房屋勘测院  
专用章

5001-A-50  
重庆市房屋勘测院



宗地号	第B幢
栋号或名称	第7-31(奇数)层
层次及名称	地上 26
名称	地下(含半地下室)
总建筑面积	预售面积
类别	竣工面积
建筑面积	11082.69

备注:

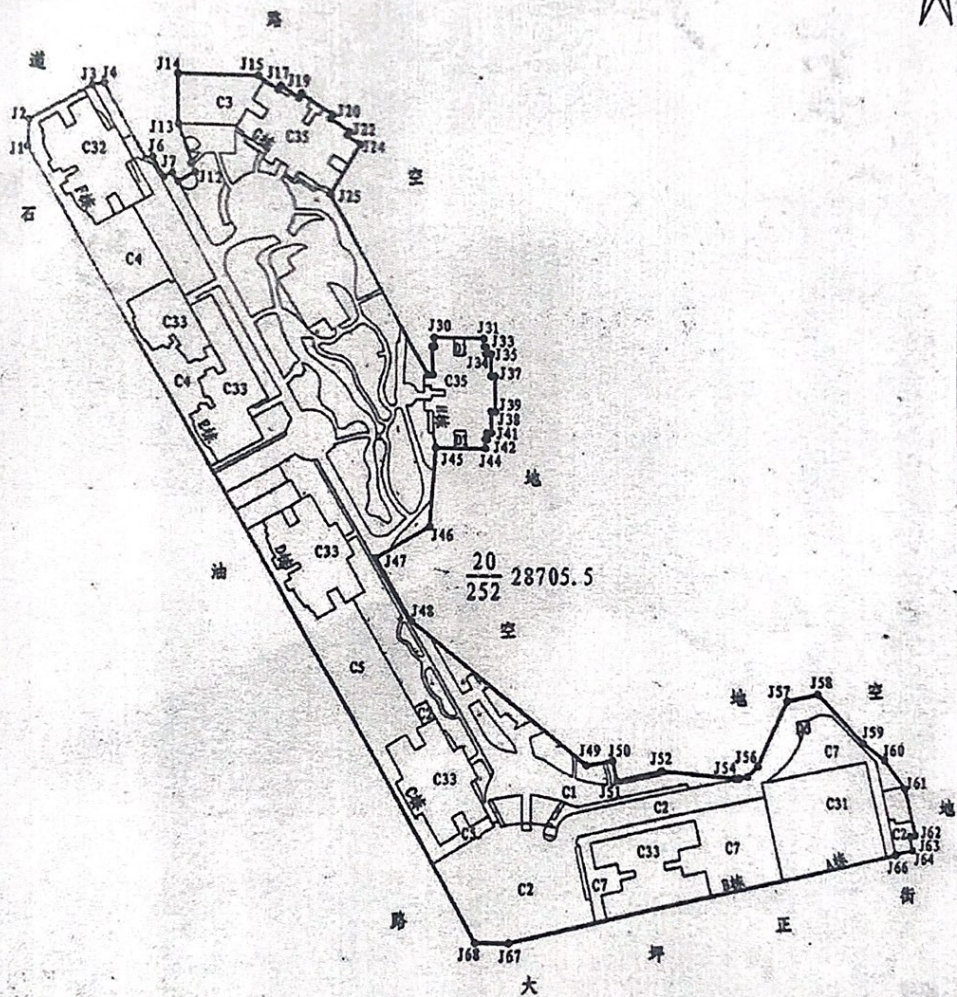


大华正行

测绘单位	重庆市房屋测绘院
测绘日期	2007-7-26



# 重庆市国有土地使用证附图



宗地面积: 28705.5平方米  
 分摊面积: 7.84平方米  
 575-660-12-II (67.09-58.25)

比例尺 1:2300

渝中区土地勘测队制



号  
字第42937

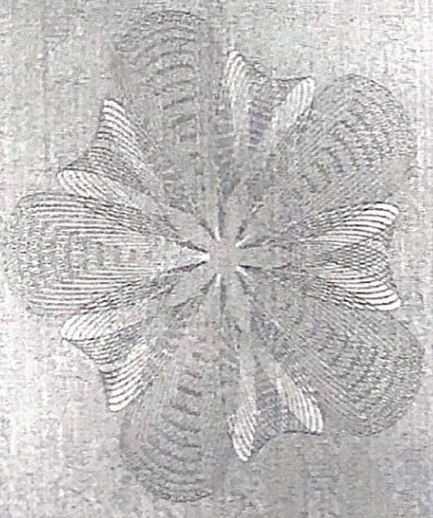
101 房地证 2008

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、房地产他项权人的合法权益,对权利人申请登记,经审查符合条件的,颁发此证。



发证机关

101



重庆市国土资源和房屋管理局制

编号: 01979369



任凌

身份证: 500103198611202920

渝中区大坪正街118号2幢30 / 31-17#

YZ13-12-20

房屋结构	钢筋混泥土
房屋用途	住宅
楼层	30 物理层 32
房屋建筑面积	65.05 m <sup>2</sup>
套内建筑面积	55.39 m <sup>2</sup>

出让

城镇混合住宅用地

6.65 m<sup>2</sup>

28705.5 m<sup>2</sup>

2053-4-16 0:00:00

房屋共有或共用部位及设施

该房屋面积中含公摊面积, 玖点陆陆平方米。

伍元印花税 已纳

业务编号: 200812090011

房屋代码: 1198606

统一编号: 200811275010010049

收件编号: 2008038694

重庆市土地房屋权属登记 专用章

填证单位: 重庆市土地房屋权属登记中心

登记日期: 二〇〇八年五月十一日

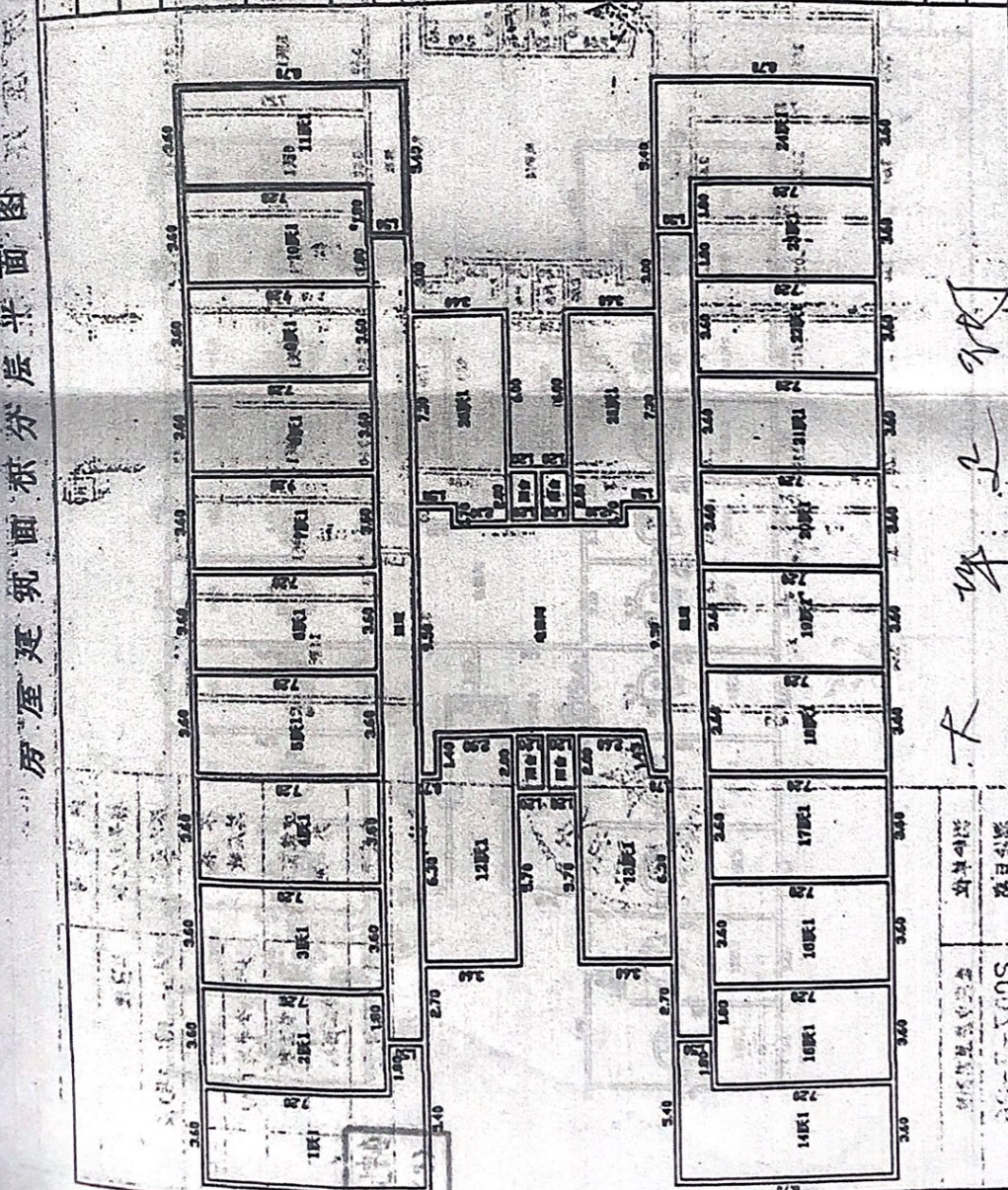
重庆市土地房屋权属登记 专用章

填证单位: 重庆市土地房屋管理分局



# 房屋建筑面积积分平面图

宗地号			
楼号或名称	第B幢		
层次及名称	第6-30(偶数)层		
本层	地上	26	
总层数	地下(含半地下室)		
建筑面积类别	预售面积		
	竣工面积		
总建筑面积	11659.96		
备注			



K  
W  
J  
R

测绘单位	重庆市房屋测绘院
测绘日期	2007-7-26

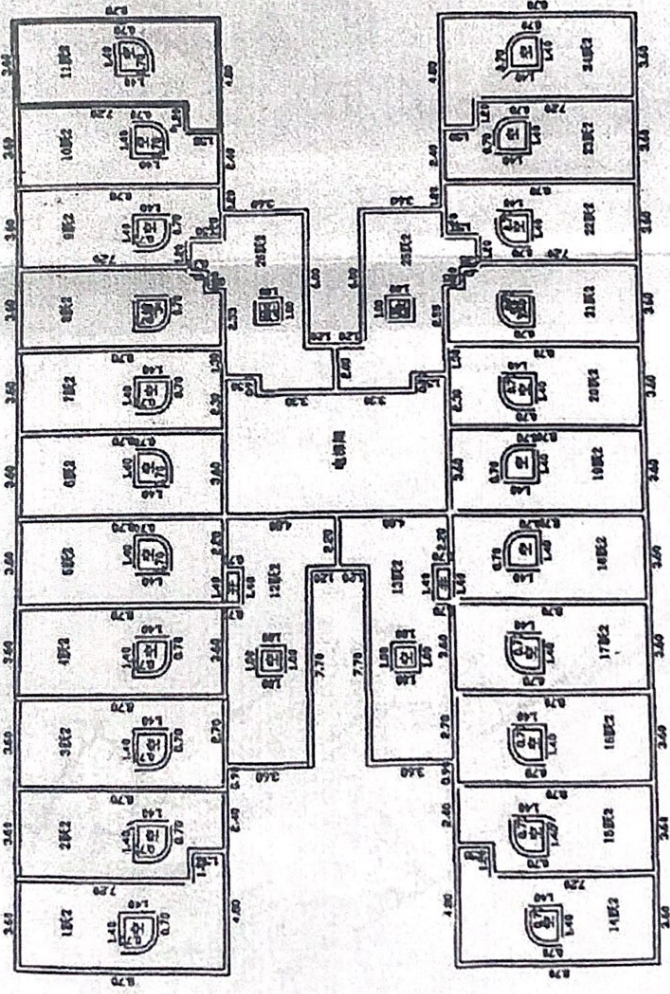
房屋地址	SC01-1-1005
房屋名称	假日公寓

测绘专用章



基地号	第B幢	
栋号或名称	第7-31(奇数)层	
层次及名称	地上	26
本栋总层数	地下(含半地下室)	
建筑面积类别	预售面积	✓
	竣工面积	
建筑面积	11082.69	

备注:

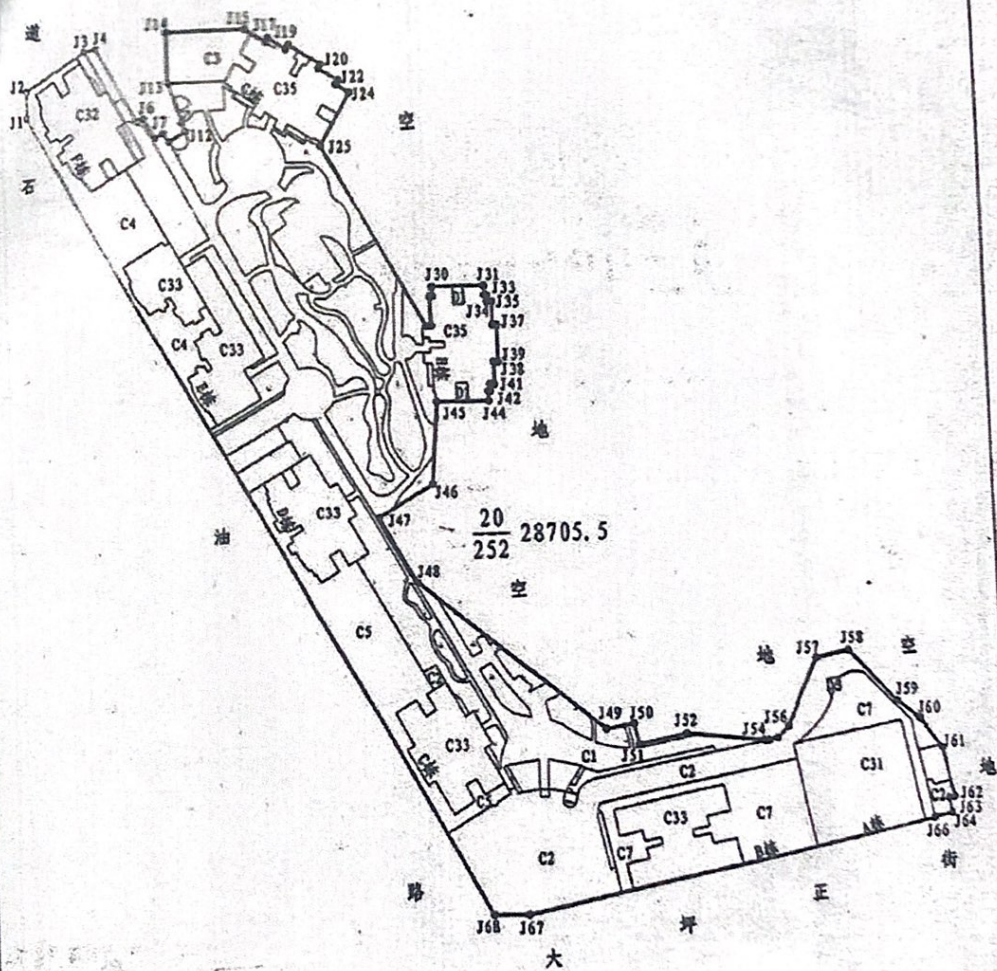


大华正行

测绘单位	重庆市房屋测绘院
测绘日期	2007-7-26



# 重庆市国有土地使用证附图



图幅号: (S15B34)  
 地籍号: YZ13-12-20  
 土地座落: 大坪正街118号  
 作业员: 童世勤

宗地面积: 28705.5 平方米  
 分摊面积: 6.65 平方米  
 575-660-12-II (67.00-58.25)

比例尺 1:2300

渝中区土地勘测站 制