

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

单位名称：重庆市渝北区人民法院

地址：重庆市渝北区双凤桥街道空港大道 418 号

联系人：简天华 赖希娟

联系电话：(023) 67188972

## 二、房地产估价机构

单位名称：重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司

注册地址：重庆市渝中区嘉陵江滨江路 116 号圣地大厦 11-8 号

法定代表人：王晓曲

统一社会信用代码：915001

资质等级：二级

资质证书编号：渝房评准字（2017）第 2-009 号

联系人：刘东

联系电话：(023) 63892846 (023) 63892856

## 三、估价目的

为重庆市渝北区人民法院受理陈瑞钦与周文明借款纠纷一案提供参考依据而评估房地产的市场价值。

## 四、估价对象

(一) 估价对象基本状况

详见下表。



财产范围及名称		房地产。
坐落		渝北区龙溪街道新溉大道18号附16号国宾城3号车库负3-车位B084。
规模		建筑面积为70.20 m <sup>2</sup> ，套内建筑面积为23.38 m <sup>2</sup> 。
权属状况	用途	土地用途为商服用地，房屋用途为停车用房。
	规划条件	共有土地使用权面积为47152.87 m <sup>2</sup> ；估价对象所在建筑物——国宾城3号车库建筑结构为钢混，共三层（负3至负1层），估价对象位于负3层，层高约4.1米，建筑面积70.20 m <sup>2</sup> ，套内建筑面积23.38 m <sup>2</sup> ；估价委托人未提供共有土地使用权面积、宗地容积率、建筑密度及绿地率等规划条件的资料，注册房地产估价师对宗地容积率、建筑密度及绿地率等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估其不符合相关法律、法规及标准的规定且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定其符合相关规定及约定。
	所有权	权利人为周文明。
	土地使用权	国有、出让，土地使用权终止日期为2063年5月29日。
	共有情况	估价对象为周文明单独所有；估价委托人未提供估价对象楼宇共有部位、楼宇共有设施设备等相关情况的资料，本估价报告假定其符合相关规定和约定。
	用益物权设立情况	估价对象为出让建设用地使用权；估价委托人未提供其他用益物权设立情况的资料，根据估价目的，本估价报告未考虑其他用益物权对评估价值的影响。
	担保物权设立情况	估价对象未设定抵押。
	其他权利限制情况	
	拖欠税费情况	估价委托人未提供估价对象拖欠税费情况的相关资料，根据估价目的，本估价报告未考虑拖欠税费情况对评估价值的影响。
	查封等形式限制权利情况	估价对象司法涉案对象，根据估价目的，本估价报告未考虑查封等形式限制权利情况对评估价值的影响。
权属清晰情况	办理有201房地证2014字第047958号《重庆市房地产权证》，权属清晰。	

## （二）土地基本状况

详见下表。

土地基本状况表

项目	状况
形状	不规则多边形。
四至	估价委托人未提供估价对象宗地四至状况的资料，其实际状况应以政府相关行政主管部门核定为准。
开发程度	宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯），宗地内平整场地。
土地使用期限	终止日期为2063年5月29日。

## （三）建筑物基本状况



详见下表。

建筑物基本状况表

项目	状况
建筑结构	钢筋混凝土结构。
设施设备	水、电、讯、电梯、消防等。
装饰装修	楼宇外墙面主要为外墙漆，停车区域为油漆地面、内墙漆墙面、内墙漆顶棚。
新旧程度	竣工于2009年，约八五成新。

## 五、价值时点

本次估价的价值时点为2018年3月27日（现场勘查日）。

本次估价的价值时点由估价委托人确定，依据文件为《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》〔（2018）渝北法委评字第127号〕。

## 六、价值类型

本次估价采用的是市场价值标准。

市场价值即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

遵循独立、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

遵循合法原则，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

遵循价值时点原则，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

遵循替代原则，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在合理范围内。

#### （五）最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，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）法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、其他相关法律、法规、规章、规范性文件及司法解释。

#### （二）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）估价委托书、估价委托人提供的估价所需资料

- 1、《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》〔（2018）渝北法委评字第127号〕；
- 2、《重庆市渝北区人民法院司法评估报送表》；
- 3、《房屋登记信息查询结果》复印件；
- 4、《重庆市房地产登记申请书》复印件；
- 5《第3号车库幢第吊2、负3层层平面图》复印件；
- 6《宗地图》复印件。

#### （四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和收集的估价所需资料

- 1、估价对象实地查勘情况；



2、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和收集的其他估价所需资料。

### 九、估价方法

#### (一) 估价方法名称

收益法。

#### (二) 估价方法定义

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。

#### (三) 估价测算简述

测算收益期、未来收益，然后确定报酬率，最后利用报酬率将未来收益转换为收益价值。

本次估价，采用收益法的测算单价为 2280 元/建筑面积平方米，测算总价=测算单价×建筑面积=2280×70.20≈16.01 万元。

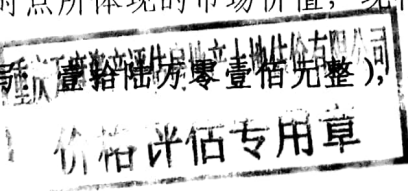
收益法是利用经济学中的预期原理，其本质是以房地产的预期未来收益为导向求取估价对象价值，其估价结果具有较强的客观性。

结合估价对象所在区域房地产市场状况分析，以上收益价格比较符合市场实际情况，故取以上价格为本次估价对象在价值时点的市场价值。

### 十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选择科学的估价方法并结合估价人员经验，评估确定估价对象于价值时点所体现的市场价值，现将估价结果报告如下：

总价：¥16.01 万元（人民币大写：壹拾陆万零壹佰元整），单价：2280 元/建筑面积平方米，详见下表。



估价结果汇总表

币种：人民币

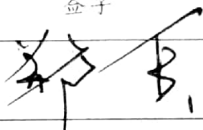
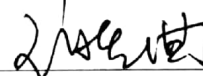
相关结果		估价方法	收益法
测算结果	总价（万元）		16.01
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		2280



评估价值	总价 (万元)	16.01
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	2280

### 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	签名日期
郑兵	5020020128		2018年5月28日
王晓曲	5020040026		2018年5月28日

### 十二、实地查勘期

2018年3月27日。

### 十三、估价作业期

2018年3月15日至2018年5月28日。

重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司

二〇一八年五月二十八日



由 扫描全能王 扫描创建

# 房屋登记信息查询结果

申请人：周文明

身份证号 [REDACTED]

根据你的申请查询结果如下：

序号	房屋坐落	建筑面积	用途	产权证号	是否抵押	是否查封
1	渝北区龙溪街道新溉大道18号国宾城8幢2-16-2	176.09	成套住宅	201房地证2013字第008182号	是	是
2	渝北区龙溪街道新溉大道18号附16号国宾城3号车库负3-车位B084	70.20	停车用房	201房地证2014字第047958号	否	是

查询日期：2018年04月02日12时02分32秒

**特别告知：**

1、本查询结果可通过以下方式进行查验：录入右上角14位查询编号和被查询人证件号码用6位进行查验。

(1) 访问 <http://218.201.74.13:8018/ProofViewerForInternet.aspx>

(2) 扫描左下角二维码进行查验。

、如本查询结果与真实情况不符，应向档案人工查询窗口申请复核。如使用与真实情况不符的查询结果，由申请人自行承担法律责任。本结果只使用套打的黑白印模。



重庆市渝北不动产登记中心  
8-1



申请人(变更前)	名称	重庆中渝物业发展 有限公司		名称	周文明
	法定代表人	曾维才		法定代表人	
	地址	渝北区龙溪街道嘉 州路99号		地址	重庆渝北区龙溪街道 新溉大道18号国奥城8-2-16-2
	单位性质	有限责任公司		单位性质	
	证件名称 及号码	营业执照: [REDACTED]		证件名称 及号码	身份证 [REDACTED]
土地 使用 权 情 况	地号	YB0040110093014		图号	
	土地性质	国有土地使用权 <input checked="" type="checkbox"/> 集体土地使用权 <input type="checkbox"/>			
	使用权类型	国有土地: 出让 <input checked="" type="checkbox"/> 划拨 <input type="checkbox"/> 租赁 <input type="checkbox"/> 入股 <input type="checkbox"/> 授权经营 <input type="checkbox"/> 集体土地: 荒地拍卖 <input type="checkbox"/> 批准拨用宅基地 <input type="checkbox"/> 批准拨用企业用地 <input type="checkbox"/> 农用地承包 <input type="checkbox"/> 集体土地入股 <input type="checkbox"/> 其他 <input type="checkbox"/>			
	使用权面积	独用			
		共用分摊			
	共有土地使 用权面积	47152.87m <sup>2</sup>	土地等级		
	容积率		建筑限高		
起止日期	2063-5-29				
用途	商服用地 <input checked="" type="checkbox"/> 工矿用地 <input type="checkbox"/> 公用设施用地 <input type="checkbox"/> 住宅用地 <input type="checkbox"/> 交通运输用地 <input type="checkbox"/> 水利设施用地 <input type="checkbox"/> 公共建筑用地 <input type="checkbox"/> 特殊用地 <input type="checkbox"/>				





房屋状况	幢号	房号	产别	结构	总层数	所在层数	建筑面积(M <sup>2</sup> )	套内面积(M <sup>2</sup> )	用途	申报价值(万元)	修建年份
	3号	1308	私有	钢混	3	2层	70.2	23.38	车库	28	2009
	共有情况说明										
以上房屋为 _____ 个权利人共有, 共有人有 _____											

