

估价结果报告

重恒基房评字[2018]第 80155 号

一、估价委托人

估价委托人：重庆市渝北区人民法院

联系人：简天华

联系电话：67177563

二、房地产估价机构

名称：重庆恒基土地房地产资产评估有限责任公司

住所：重庆市江北区建新北路 16 号茂业东方时代广场 36 楼

资质证书编号：渝房评准字(2018)第 1-004 号

资质等级：一级

司法鉴定许可证号：5001275

鉴定业务范围：土地估价(全国范围内执业)司法鉴定、资产评估(综合 B 级)司法鉴定、房地产估价(一级)司法鉴定

法定代表人：张建和

邮政编码：400020

联系电话：(023) 67749550 67866352 67866353

三、估价目的

为估价委托人拟进行司法办案提供估价房地产市场价值的参考意见。

四、估价对象

(一)估价对象界定

估价对象为蒋中印所有的位于渝北区龙溪街道红锦大道 559 号唐庄名厦 1 幢 1-7-12，房屋建筑面积 109.01 平方米，房屋套内面积 85.29 平方米，及其分摊出让土地使用权面积 7.96 平方米的成套



住宅用途房地产（不包含室内动产、欠交水电费、物管费及所涉及的债权债务、特许经营权等其他财产或者权益）。

（二）估价对象区位状况

1、位置状况

（1）坐落：估价对象位于渝北区龙溪街道红锦大道 559 号唐庄名厦 1 幢 1-7-12。

（2）方位：估价对象位于龙湖花园小区东侧。

（4）临街（路）状况：估价对象所在物业小区临云杉南路。

（5）朝向：估价对象建筑物朝向较合理。

（6）楼层：估价对象所在楼幢为 27 层钢筋混凝土结构住宅楼，估价对象位于名义层 7/8 层，物理第 9 层。

2、交通状况

（1）道路状况：估价对象所在物业临云杉南路，道路状况较好、通达度较高。

（2）出入可利用交通工具：估价对象临近“新牌坊北哈弗轻舟”、公交站，通有 125、126、245、608、609 等多条公交线路，交通条件较好。

（3）交通管制情况：无。

（4）停车方便程度：估价对象所在物业附近有地下停车库及临时停车位，停车较方便。

3、环境状况

（1）自然环境：估价对象所在地段人、车流量一般，商业氛围一般，居住环境较好，噪声污染较小，自然景观较好。

（2）人文环境：估价对象所在地段属成熟商住区，人文及社会治安状况均较好。



(3) 景观：道路绿化状况较好，估价对象通风采光较好，视野较宽广。

4、外部配套设施状况

(1) 基础设施：道路、供水、排水、供电、通信、供气等均完备，能够满足供应。

(2) 公共服务设施：估价对象近邻龙湖花园、龙湖南苑、加新时代、君悦世纪、大众御湖苑、重庆市诺林巴蜀外籍人员子女学校、中国建设银行、龙湖南苑菜市场等，周边城市公共基础配套设施齐备。

(三) 估价对象实物状况

1、物业名称：金城帝豪。

2、四至：四至未记载。

3、土地级别：重庆市主城区住宅 2 级。

4、土地形状：呈不规则多边形。

5、地形地势：有一定坡度。

6、开发程度：宗地红线外达到“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯）、红线内达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路，场地平整）。

7、建筑规模：估价对象所在物业建筑规模一般。

8、建筑结构：钢筋混凝土结构。

9、建成时间：建成年代约为 2006 年（据估价委托人介绍及估价人员实地查勘）。

10、面积：房屋建筑面积 109.01 平方米，房屋套内面积 85.29 平方米，分摊土地使用权面积 7.96 平方米。

11、用途：土地证载用途为城镇住宅用地，房屋证载用途为成



套住宅，房屋实际用途为住宅。

12、楼层：估价对象所在楼幢为 27 层钢筋混凝土结构住宅楼，估价对象位于名义层 7/8 层，物理第 9 层。

13、空间布局：空间布局为跃层式五房一厅一厨三卫，空间布局较合理。

14、层高：层高约为 3 米。

15、设施设备：所在建筑物每层 12 户，配备 3 部电梯，消防设施、物业管理完善。

16、装饰、装修：估价对象所在建筑物外墙贴墙砖，入户安装防盗门、室内安装套装门、铝合金窗，室内客厅、卧室地面贴木地板，墙面及天棚刷涂料；厨卫地面贴地砖、墙面贴墙砖，厨房天棚刷漆，卫生间天棚集成吊顶。室内墙体有渗水现象。

17、使用维护及建筑物完损状况：维护状况较好，建筑物基本完好。

(四) 估价对象权益状况

估价对象产权依据系《房地产权证》（201 房地证 2012 字第 046488 号）。根据前述资料记载的房地产权益状况为：

(1) 土地使用者：蒋中印；

(2) 土地所有权状况：国有；

(3) 土地使用权状况：出让，土地使用权终止日期为 2045 年 12 月 14 日（剩余土地使用权 27.72 年）；

(4) 土地使用管制：无；

(5) 房屋所有权状况：蒋中印；

(6) 出租或者占用情况：在价值时点，估价对象作为住宅短租；

(7) 他项权利设立情况：本次评估目的为司法办案，未考虑他项



权利登记因素的影响；

(8)其他特殊情况：无。

五、价值时点

1、本项目价值时点确定为 2018 年 3 月 27 日，本次估价的所有取价标准为价值时点之有效价格标准；

2、价值时点是估价结果对应的时间点；

3、本次评估根据司法办案需要，征得估价委托人同意后，选取实地查勘之日作为价值时点。

六、价值类型

本报告书提供的估价对象房地产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点的市场价值，其中市场价值是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

我们按照国家有关资产评估的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对委托估价的资产进行独立、客观、公正、科学的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则：应站在中立的立场上实事求是、公平正直地估价出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值。

2、合法原则：评估价值应是在依法判定的估价对象状况下的价值。

3、价值时点原则：评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、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。



产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。具体操作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。其计算公式为：

评估价值：根据实际情况综合分析，对各可比实例修正价格采用简单算术平均法或加权平均法测算求得，其中：

可比实例修正价格=可比实例成交价格*交易情况修正系数*交易日期修正系数*区位因素修正系数*权益状况修正系数*实物状况修正系数

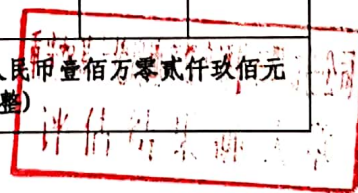
十、估价结果

经分析、测算，估价对象在价值时点以人民币计价的估价结果如下：

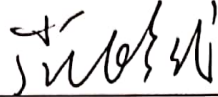
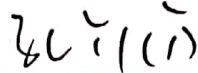
估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法	产权证号	坐落	建筑面积 (m ²)	测算结果		估价结果	
				比较法		单价 (元/m ²)	总价(万元)
				单价 (元/m ²)	总价(万元)		
1	201 房地证 2012 字第 046488 号	渝北区龙溪街道红 锦大道 559 号唐庄 名厦 1 幢 1-7-12	109.01	9200	100.29	9200	100.29
汇总评估价值			¥100.29 万元(大写：人民币壹佰万零贰仟玖佰元整)				



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
肖正斌	5020060025		2018年5月5日
孔令海	5020090026		2018年5月5日

十二、实地查勘期

二〇一八年三月二十七日。

十三、估价作业期

二〇一八年三月二十七日至二〇一八年五月五日。

十四、估价报告使用期限

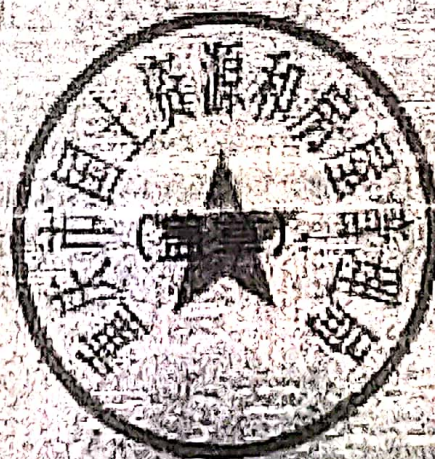
本估价报告使用期限为壹年，即从二〇一八年五月五日至二〇一九年五月四日止。



201 房地证 2012 字第046188 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	蒋中印		
证件名称及号码	身份证: 510202196212140322		
坐落	渝北区龙溪街道红锦大道559号唐庄名厦1幢1-7-12		
房地籍号	YB00400800520000010100100090012		
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	7.96m ²	楼层	总层数 7/8 所在层 9
共有使用权面积		房屋建筑面积	109.01m ²
土地使用权终止日期	2045年12月14日	套内建筑面积	85.29m ²
房屋共有或共用部位及设施			

201210121030179



发证单位

填证单位

登记日期

业务专用章

登记日期

2012年 10月 20日

年 月 日



由 扫描全能王 扫描创建

记 事

2014.11.27.0000

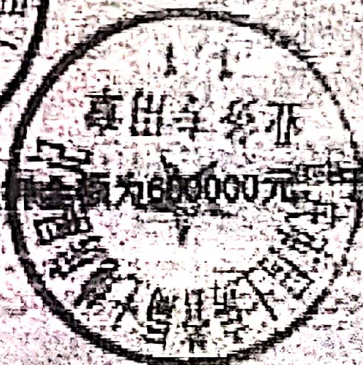
抵押登记专用章

2014.11.27.0000

抵押登记专用章

201311281070005

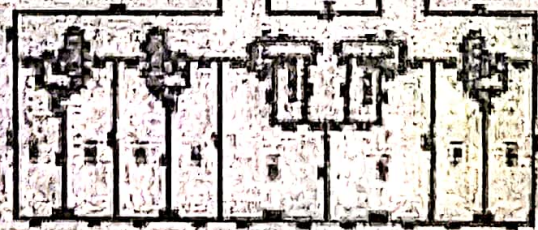
注销该房地产于2013年11月28日办理的抵押登记。
经办人 曹静 2014年12月08日



该房地产已抵押给陈培,抵押金额为600000元,于2014年12月12日办理抵押登记。

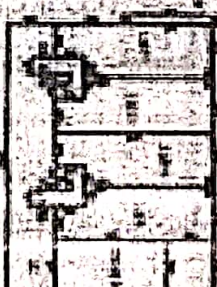


附

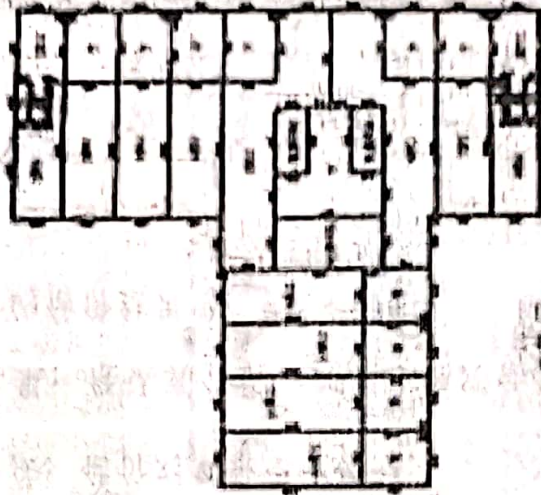
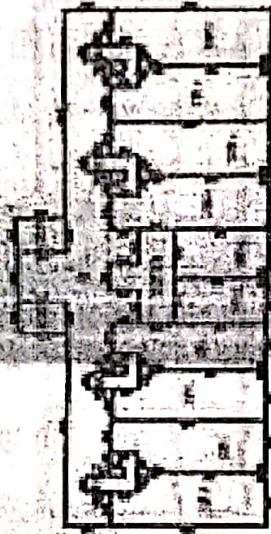


单元

1-7-10



单元



单元



比例 1:50

长度单位: M

建筑面积

㎡

自给 共担 借给

湖北省武汉市房屋设计院

总文:

制图: 王XX



