

# 不动产司法询价意见书

位于涪陵区大顺生态移民安置点-聚贤雅园 A、B、

C 三幢商住综合楼部分房产成本价值咨询

重庆百臣房估（2020）字第（咨询）6号

重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二〇年七月二十日



# 目 录

## 致委托询价方函

询价过程.....	1
一、委托方.....	1
二、询价机构.....	1
三、询价人员.....	1
四、询价对象详细情况.....	1
五、询价依据.....	4
六、询价假设前提.....	5
七、询价价值时点.....	6
八、询价价值定义.....	6
九、询价方法.....	6
十、询价结论.....	7
十一、有关询价结果使用的说明.....	7
附件.....	8



# 致委托询价方函

重庆市涪陵区人民法院：

根据贵院的委托，我司注册房地产估价师于2020年6月23日，按照相关法律、法规及委托方提供的资料，参照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，对询价对象在现状利用及现有资料情况下的成本价值进行了询价，提出以下询价意见：

询价对象在价值时点的成本价值见下表：

询价对象	房屋编号	用途	套内面积(m <sup>2</sup> )	套内单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
1	A-8-1	住宅	111.16	1100	12.23
2	A-8-2	住宅	110.01	1100	12.10
3	A-8-3	住宅	110.01	1100	12.10
4	A-8-4	住宅	111.16	1100	12.23
5	A-7	门面	35.18	1100	3.87
6	A-8	门面	31.52	1100	3.47
7	A-9	门面	38.58	1100	4.24
8	A-10	门面	38.58	1100	4.24
9	A-11	门面	32.76	1100	3.60
10	A-12	门面	33.67	1100	3.70
11	B-2-5	楼梯间	22.56	1100	2.48
12	B-3-5	楼梯间	22.56	1100	2.48
13	B-4-1	住宅	111.34	1100	12.25
14	B-7-3	住宅	124.19	1100	13.66
15	B-7-4	住宅	111.34	1100	12.25
16	B-8-2	住宅	111.51	1100	12.27
17	B-8-3	住宅	119.62	1400	16.75
18	B-1	门面	43.47	1100	4.78
19	B-2	门面	43.58	1100	4.79
20	B-4	门面	43.58	1100	4.79
21	B-5	门面	96.68	1100	10.63
22	B-6	门面	43.48	1100	4.78
23	B-负层	门面	527.6	1100	58.04
24	C1-4-2	住宅	80.4	1100	8.84
25	C1-5-2	住宅	80.4	1100	8.84
26	C1-6-2	住宅	80.4	1100	8.84
27	C1-7-2	住宅	80.4	1100	8.84
28	C2-5-1	住宅	80.4	1100	8.84
29	C2-7-1	住宅	80.4	1100	8.84
30	C2-8-1	住宅	101.71	1400	14.24



31	C2-8-2	住宅	100.98	1400	14.14
32	C2-负层	门面	73.04	1100	8.03
33	C-3	门面	40.73	1100	4.48
34	C-4	门面	35.05	1100	3.86
35	C-7	门面	40.35	1100	4.44
36	C-8	门面	32.26	1100	3.55
合计			2980.66		337.51
总价大写：人民币叁佰叁拾柒万伍仟壹佰元整					

重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二〇年七月二十日



扫描全能王 创建

# 询价过程

## 一、委托方

重庆市涪陵区人民法院

## 二、询价机构

房地产估价机构名称：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：91500105762679320L

法定代表人：刘建

机构地址：重庆市江北区建新西路 4 号 19-7、8、9 号


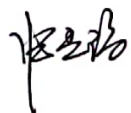
资质等级：二级

资质证书号：渝房评备字（2017）2-024 号

联系电话：023-86798617 86798612

传真：023-67869118

## 三、询价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
欧勤文	5020180062		2020年7月20日
申光瑜	5020090025		2020年7月20日

## 四、询价对象详细情况

### （一）现场查勘情况：

根据贵院的委托，我司注册房地产估价师于 2020 年 6 月 23 日对位于涪陵区大顺生态移民安置点-聚贤雅园 A、B、C 三幢商住综合楼的部分房产进行





了现场勘查。由于询价对象无权属登记，根据《涪陵区大顺生态移民安置点-聚贤雅园 A、B、C 三幢商住综合楼的部分房产套内面积测量报告》，询价对象总套内面积为 2980.66 平方米。（询价对象的财产范围包括房屋及室内装修）。

（二）询价对象详细情况：

1、询价对象实物状况：

（1）土地状况描述

坐落：涪陵区大顺乡大顺村四社；

土地使用权类型：集体土地；

形状：较规则多边形；

地势：宗地有一定坡度；

水文状况：水文条件能满足建筑设计要求，对土地利用无明显不利影响，受洪涝灾害概率小；

基础设施完备程度：路、电、通讯、上水、下水等基础设施完备；

土地平整程度：场地平整；

土地利用状况：宗地上已建成 3 幢商住综合楼。

（2）建筑物状况描述

坐落：涪陵区大顺生态移民安置点-聚贤雅园 A、B、C 三幢商住综合楼的部分房产（房号详见询价结果表）；

建筑形态：多层建筑物；

总层数：共 8 层；

建筑层高：商业层高约 4 米，住宅层高约 3 米；

建筑结构：混合结构；

建成年代：约为 2013 年；

套内面积：共 2980.66 平方米（详见询价结果表）；

户型：A、B 幢户型为三室两厅一厨两卫，C 幢户型为两室两厅一厨一卫；



外部装修：涂料；

内部装修：B 幢 8-3 室内地面砖、卧室木地板，内墙乳胶漆，天棚吊顶，厨卫防滑地砖、瓷砖满墙、扣板吊顶；

C 幢 2 单元 8-1 室内地面砖、木地板，内墙乳胶漆，天棚吊顶，厨卫防滑地砖、瓷砖满墙、扣板吊顶；

C 幢 2 单元 8-2 室内地面砖，内墙乳胶漆、墙砖，天棚吊顶，厨卫防滑地砖、瓷砖满墙、扣板吊顶；

B、C 幢负层室内水泥地面，内墙、天棚涂料刷白，卷帘门；

其余房屋室内未装修；

配套设施：水、电通；

维护保养状况：维护保养一般；

利用现状：空置。

2、询价对象权利状况：

土地所有权人：大顺村四社。

3、询价对象瑕疵：

实物瑕疵：顶楼均有不同程度渗水；

权利瑕疵：询价对象土地为集体土地，地上房屋未取得规划许可，未办理房屋权属登记；

资料缺陷瑕疵：询价对象无权属登记、规划相关资料。

4、询价对象配套及区域状况：

1、位置

询价对象坐落于涪陵区大顺生态移民安置点-聚贤雅园 A、B、C 三幢，位于涪陵区大顺乡大顺村，距离涪陵区城区约 50 公里。

2、交通

询价对象所在区域由乡道构成主要交通网络。有通往涪陵的班车经过。



### 3、外部配套设施

询价对象所在区域基础设施完善，达到六通(即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气)。区域内有大顺更新学校、大顺村村委会等公共设施。

### 4、周围环境

询价对象所在区域无水、空气、噪声、辐射、固体废物等污染及污染源，环境卫生状况，周边有无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站、公共厕所等。询价对象所在地区的声誉较好，治安状况较好，相邻房地产的利用状况较好，无特殊景观。

## 五、询价依据

### (一) 政策法规：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、《中华人民共和国土地管理法》
- 3、《中华人民共和国物权法》
- 4、《中华人民共和国资产评估法》
- 5、《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]
- 6、《人民法院委托评估工作规范》[法办(2018)273号]
- 7、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]

### (二) 技术规范：

- 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)
- 3、《重庆市国土资源房屋评估和经纪协会关于加快不动产司法评估的指导意见》(渝地房评经协发[2018]4号)





(三) 委托方提供的资料:

- 1、《重庆市涪陵区人民法院司法评估委托书》[(2020)渝 0102 执恢 792 号]
- 2、《涪陵区大顺生态移民安置点-聚贤雅园 A、B、C 三幢商住综合楼的部分房产套内面积测量报告》

(四) 询价人员现场勘查、搜集、整理的资料:

- 1、询价人员实地调查获取的询价对象建筑结构、建成年代等信息
- 2、询价人员调查询价对象周边同类房地产场所取得的资料
- 3、询价人员收集的相关询价资料、参数资料和国家及重庆市有关部门发布的统计资料和技术指标资料

## 六、询价假设前提

(一) 市场状况假设:

1、价值时点对应的建材市场和劳动力市场为公开、公平、公正、稳定市场，在建设周期里保持供需平衡。

(二) 瑕疵分类假设:

1、本次询价未对询价对象做建筑物基础和结构上的测试和实验，本次询价假设其无基础和结构等方面的重大质量问题。询价对象的建筑施工工艺为同行业平均水平。

2、询价对象土地为大顺村四社集体所有，且未取得合法建设手续，本次询价结果不含土地价值。

3、委托方未提供询价对象的权属登记、建设规划相关资料。询价对象的建筑结构、建成年代等信息由询价人员实地调查获取。本次询价套内面积以《涪陵区大顺生态移民安置点-聚贤雅园 A、B、C 三幢商住综合楼的部分房产套内面积测量报告》为准。



## 七、询价价值时点

实地查勘工作于 2020 年 6 月 23 日完成，故价值时点为 2020 年 6 月 23 日。

## 八、询价价值类型

价值类型为询价对象的成本价值。

成本价值：采用成本法测算出的估价对象价值或价格。

## 九、询价方法

在实地勘查、市场调查、认真分析之后，决定采用成本法对询价对象成本价值进行询价。

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。

## 十、询价结论

询价对象在价值时点的成本价值见下表：

询价对象	房屋编号	用途	套内面积 (m <sup>2</sup> )	套内单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	A-8-1	住宅	111.16	1100	12.23
2	A-8-2	住宅	110.01	1100	12.10
3	A-8-3	住宅	110.01	1100	12.10
4	A-8-4	住宅	111.16	1100	12.23
5	A-7	门面	35.18	1100	3.87
6	A-8	门面	31.52	1100	3.47
7	A-9	门面	38.58	1100	4.24
8	A-10	门面	38.58	1100	4.24
9	A-11	门面	32.76	1100	3.60
10	A-12	门面	33.67	1100	3.70
11	B-2-5	楼梯间	22.56	1100	2.48
12	B-3-5	楼梯间	22.56	1100	2.48
13	B-4-1	住宅	111.34	1100	12.25
14	B-7-3	住宅	124.19	1100	13.66

估价机构：重庆百巨资产评估土地房地产估价有限公司  
 联系电话：023-86798612 86798617  
 传 真：023-67869118

第 6 页 共 8 页



扫描全能王 创建

15	B-7-4	住宅	111.34	1100	12.25
16	B-8-2	住宅	111.51	1100	12.27
17	B-8-3	住宅	119.62	1400	16.75
18	B-1	门面	43.47	1100	4.78
19	B-2	门面	43.58	1100	4.79
20	B-4	门面	43.58	1100	4.79
21	B-5	门面	96.68	1100	10.63
22	B-6	门面	43.48	1100	4.78
23	B-负层	门面	527.6	1100	58.04
24	C1-4-2	住宅	80.4	1100	8.84
25	C1-5-2	住宅	80.4	1100	8.84
26	C1-6-2	住宅	80.4	1100	8.84
27	C1-7-2	住宅	80.4	1100	8.84
28	C2-5-1	住宅	80.4	1100	8.84
29	C2-7-1	住宅	80.4	1100	8.84
30	C2-8-1	住宅	101.71	1400	14.24
31	C2-8-2	住宅	100.98	1400	14.14
32	C2-负层	门面	73.04	1100	8.03
33	C-3	门面	40.73	1100	4.48
34	C-4	门面	35.05	1100	3.86
35	C-7	门面	40.35	1100	4.44
36	C-8	门面	32.26	1100	3.55
合计			2980.66		337.51
总价大写：人民币叁佰叁拾柒万伍仟壹佰元整					

十一、有关询价结果使用的说明

- 1、询价结果为询价对象满足假设条件及现状利用情况下的成本价值。
- 2、询价结果仅供委托方参考。

重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二〇年七月二十日

