

重庆恒基土地房地产资产评估有限责任公司

重恒基房评字[2021]第 80222 号

重庆市渝北区人民法院

房地产估价结果报告

二〇二一年六月

房地产估价结果报告

估价项目名称：龙大银所有的登记在案外人龙官名下位于
 万州区王牌路 41 号 B 幢 9 层 901 室的成套
 住宅用途房地产市场价值司法评估

估价委托人：重庆市渝北区人民法院

房地产估价机构：重庆恒基土地房地产资产评估有限责任
 公司

注册房地产估价师：廖 红(注册号 5020140039)

陈 炜(注册号 5020170012)

估价报告出具日期：二〇二一年六月十五日

估价报告编号：重恒基房评字[2021]第 80222 号

序号	不动产单元号	坐落	建筑面积 (㎡)	比较法		估价结果	
				单价(元/㎡)	总价(元)	单价(元/㎡)	总价(元)
1		万州区王牌路 41号B幢9层 901室	87.14	4800	41.35	3598	41.35
五成资产总值				359.83万元(大写：人民币叁佰伍拾玖万捌仟叁佰元)			

致估价委托人函

重庆市渝北区人民法院：

承蒙委托，我机构按照《房地产估价规范》的要求开展了房地产估价工作，现将本次估价工作的基本情况致函如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：估价对象为龙大银所有的登记在案外人龙官名下的位于万州区王牌路41号B幢9层901室，建筑面积87.14平方米（套内面积76.41平方米）及分摊土地使用权12.55平方米的成套住宅用房地产（包含室内装修价值，不包含室内动产及欠交水电费、物管费及所涉及的债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。

三、价值时点：二〇二一年五月十三日

四、价值类型：市场价值，是指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。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：经认真分析、测算，确定估价房地产在价值时点以人民币计价的估价结果为：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法 估价结果	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	-	万州区王牌路41号B幢9层901室	87.14	4800	41.83	4800	41.83
汇总评估价值			¥41.83万元(大写：人民币肆拾壹万捌仟叁佰元整)				

七、特别提示:

估价对象具体情况、有关估价的分析和专业意见详见估价报告，
并请特别关注其中“估价假设和限制条件”的有关内容。

此致

重庆恒基土地房地产资产评估有限责任公司

法定代表人

二〇二一年六月十五日



估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般性假设

1、本次估价是假设我国现行政策无重大变化，经济稳定发展，不出现不可抗拒因素等条件下进行的，也未考虑未来市场风险和短期强制处分等因素对估价结果的影响。

2、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

(1) 交易双方自愿地进行交易；(2) 交易双方处于利己动机进行交易；(3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

3、估价假设估价对象的建设符合国家标准，并在其耐用年限内，除不可抗力因素外，能正常、有效地按合法用途持续使用。若估价报告使用者对此存有疑虑，须请专业机构进行勘测。

4、估价委托人提供了估价对象的《重庆市土地房屋权属登记审查表》，我们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。

5、注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，未对房屋建筑面积进行专业测量，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的面积资料真实、合法、准确、完整。

6、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染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

能正常安全使用。

7、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

8、自实地查勘日至报告提出日，估价对象实物状况未发生实质性变化，估价对象价格未发生重大改变。

9、假定人民法院拍卖（或变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

（二）特殊类假设

主要包括未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设等：

1. 【未定事项假设】指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定：

(1) 根据《重庆市土地房屋权属登记审查表》，未记载估价对象房屋的建成年份；经估价师实地查勘，房屋建成年份约为 2003 年，本次估价房屋建成年份以实地查勘为准。

2. 【背离事实假设】指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

(1) 估价对象存在抵押他项权利，本次评估目的为司法办案，未考虑抵押权利登记因素的影响。

3. 【不相一致假设】指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次估价对象不存在不相一致的情况，故无此假设。

4. 【依据不足假设】指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价对象不存在依据不足假设，故无此假设。

二、本估价报告书使用限制条件

(一) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(二) 根据国家有关规定，本估价报告书自报告出具之日起，有效期为一年。在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整或委托估价机构重新估价；

(三) 本估价报告中内容未经估价机构书面同意，不得见诸任何公开媒体；

(四) 在本估价报告有效期内，若估价对象发生损毁及其权益的重大变化，本估价报告及估价结果无效。

(五) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

三、需特别说明的事项：

(一) 有关土地使用权的说明：

本次估价以房地合一的方式体现估价对象的市场价值，其对应的土地使用权为分割或分摊部分，无明确的界址及实体状况，故未

单独评估估价对象对应的土地使用权价值。

(二)有关估价结果的说明:

- 1、本次估价结果是估价对象建筑面积对应的价格。
- 2、本估价报告结论包含估价对象对应的出让土地使用权价值。
- 3、估价结果包含估价对象所在物业配设的设施设备价值的分摊及室内装修价值。
- 4、估价结果不包含室内动产及欠交水电费、物管费及所涉及的债权债务、特许经营权等其他财产或权益。
- 5、因财产拍卖(或变卖)日期与价值时点不一致,评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。
- 6 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价,不应被认为是评估对象处置成交价的保证。

(三)其它特殊说明事项:

- 1、本估价报告书一式伍份,无副本,复印件无法律效力,任何使用本估价报告书复印件的行为造成的一切后果与本房地产估价机构无关。
- 2、估价报告提供的照片为所描述房地产梗概,此梗概仅仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象,不作为确定估价对象的依据。
- 3、本估价报告中所附估价对象位置标图仅是对估价对象在所区域的位置示意,不能作为确定估价对象具体位置依据。

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)估价对象界定

估价对象为光大银行所有的登记在案外人龙宝旗下的位于万州区

估价结果报告

重恒基房评字[2021]第 80222 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：江真渝

联系电话：023-67177552

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：渝房评备字(2021)第 1-005 号

资质等级：一级

统一社会信用代码：915001057592860166

经营范围：在全国范围内从事土地评估业务；房地产估价一级；综合评估 B 级资格：可从事除证券评估业务的各类资产评估业务及资产评估咨询业务；土地评估（全国范围内执业）司法鉴定、资产评估（综合 B 级）司法鉴定、房地产评估（一级）司法鉴定。*[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]

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)估价对象界定

估价对象为龙大银所有的登记在案外人龙官名下的位于万州区

王牌路 41 号 B 幢 9 层 901 室，建筑面积 87.14 平方米（套内面积 76.41 平方米）及分摊土地使用权 12.55 平方米的成套住宅用房地产（包含室内装修价值，不包含室内动产及欠交水电费、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：估价对象位于万州区王牌路 41 号 B 幢 9 层 901 室。

(2) 方位：估价对象位于西山汽车站东侧。

(3) 与重要场所(设施)的距离：估价对象距西山汽车站约 20 米。

(4) 临街(路)状况：估价对象所在楼栋临王牌路。

(5) 朝向：朝中庭。

(6) 楼层：所在建筑物为 9 层住宅楼，本次估价对象位于名义层第 9 层。

2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象临王牌路，道路状况较好、通达度较好。

(2) 出入可利用交通工具：估价对象距“西山车站”公交站约 30 米，通有万州 10 路、万州 16 路、万州 21 路、万州 35 路、万州 58 路等公交线路，交通便捷度较好。

(3) 交通管制情况：无。

(4) 停车方便程度：估价对象所在物业周边有临时停车位，停车较方便。

3、环境状况

(1) 自然环境：估价对象所处地段人、车流量较大，商业氛围较好，商服业聚集度较高，居住环境一般，白天有轻微噪声污染。

(2)人文环境：属于成熟商住区，人文及社会治安状况均较好。

(3)景观：道路绿化状况较好。

4、外部配套设施状况

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

(2)公共服务设施：估价对象周边有重庆大学附属三峡医院、万州友好医院、西山汽车站、西山公园、重庆市万州区王牌小学、重庆市万州第三中学(沙龙校区)、永辉超市、中天广场、中国邮政储蓄银行、中国银行等，周边城市公共基础配套设施较齐备。

(三)估价对象实物状况

1、物业名称：民意花园。

2、四至：四至均不详。

3、土地级别：重庆市万州区住宅1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、通气、通电、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：钢混结构。

9、建成时间：建成年代约为2003年(据估价人员实地查勘)。

10、面积：估价对象宗地面积为6844平方米，分摊使用权面积为12.55平方米，房屋建筑面积87.14平方米，套内面积76.41平方米。

11、用途：估价对象土地为城镇住宅用地，证载房屋为成套住宅用房，房屋实际用途为住宅。

12、楼层：所在建筑物为 9 层住宅楼，本次估价对象位于名义层第 9 层。

13、空间布局：户型为二室二厅一厨一卫，布局较合理。

14、层高：层高约 3 米。

15、设施设备：无电梯，物业管理、消防设施完善。

16、装饰、装修：外墙刷贴墙砖，层高约 3 米；入户安装防盗门，客厅地面贴地砖，墙面刷乳胶漆，天花为装饰吊顶，卧室地面铺设木地板，墙面刷乳胶漆，天花刷乳胶漆，厨卫地面贴地砖，墙面贴墙砖，天花为扣板吊顶，通风采光较好等。

17、使用维护及建筑物完损状况：维护及使用状况较好，建筑物基本完好。

(四) 估价对象权益状况

估价委托人提供的估价对象产权依据系《重庆市土地房屋权属登记审查表》，根据该证记载的房地产权益状况为：

(1) 证载权利人：龙大银（现登记在案外人龙官名下）；

(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 2051 年 01 月 11 日，土地剩余使用年限 29.66 年）；

(4) 土地使用管制：无；

(5) 房屋所有权状况：龙大银（现登记在案外人龙官名下）；

(6) 出租或者占用情况：在价值时点，估价对象为权利人自住使用。

(7) 他项权利设立情况：本次评估目的为确定财产处置参考价提供参考依据，估价对象无他项权利因素，本次估价不考虑他项权利因素对估价结果的影响。

(8) 其他特殊情况：无。

五、价值时点

1、本项目价值时点确定为 2021 年 5 月 13 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。

市场价值内涵：在满足“估价假设前提和限制条件”的前提下，包含估价对象的房屋所有权、分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内外部附属设施及其基础装修，但不包含所涉及的动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；也不包含在价值时点，交易双方各自依法承担应缴纳的税费。

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。

5、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。

最高最佳利用：最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次等，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

八、估价依据

(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、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定》（第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；
- 6、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号）；
- 7、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖和变卖财产的规定》（法释[2004]16号）；
- 8、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号）；

9、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);

11、其他相关法律法规。

(二)有关技术规范

1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》;

2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》;

3、《重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知》(渝国土房管[2012]305号);

4、《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)。

(三)估价委托人提供的资料

1、估价对象《重庆市土地房屋权属登记审查表》;

2、《重庆市渝北区人民法函》【(2019)渝0112执恢2702号】。

(四)估价人员掌握的资料及估价人员实地查勘、调查所获得的资料

1、估价人员实地查勘所获取的关于估价对象的现场资料;

2、本公司及估价人员所掌握的其它资料。

九、估价方法

1、估价技术路线

本次评估价值内涵为市场价值,即为估价对象在进行了适当的营销后,由懂行、审慎且无被迫的自愿的买方和自愿的卖方,以公平交易方式在价值时点进行交易的估计金额。也可以为估价对象由熟悉情况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。因此本次估价技术路线为：根据各估价对象的用途等实际情况，分别选取适当估价方法，求取估价对象在价值时点的市场价值。

2、各种估价方法的适用性分析

房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法四种。

(1) 比较法：适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产的估价。估价对象作为成套住宅用途房地产，在价值时点的近期类似房地产的交易较多，适宜采用比较法进行评估。

(2) 收益法：适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产估价。估价对象作为成套住宅用途房地产，具有经济收益，但是未来的收益和风险难以预测，因此不适宜采用收益法估价。

(3) 成本法：新开发的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、在建工程、计划开发建设的房地产都可以采用成本法估价。对于很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产特别适用成本法估价。有独特设计或者只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产，以及单纯的建筑物或者其装饰装修部分，通常也是采用成本法估价。成本法不适用于估价建筑物过于老旧的房地产的价值。

估价对象作为成套住宅用途房地产，虽然可采用成本法进行测算，但测算结果的可靠性较低，因此不选用成本法作为本次估价的方法。

(4) 假设开发法：凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产都适用假设开发法估价。估价对象为已经建成且正常使用房地产，因

此不选用假设开发法作为本次估价的方法。

根据上述适用性分析，本次对估价对象采用比较法进行估价。

3、方法定义及计算公式

比较法：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格或价值的方法。其计算公式为：

估价价值：根据实际情况综合分析，对各比较价值采用简单算术平均法或加权平均法测算求得，其中：

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 =可比实例成交价格*交易情况修正系数*市场状况调整系数*区位状况调整系数*权益状况调整系数*实物状况调整系数。

十、估价结果

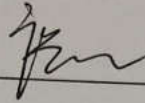
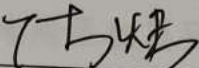
经分析、测算，估价对象在价值时点以人民币计价的估价结果如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法 估价结果	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	-	万州区王牌路41号B幢9层901室	87.14	4800	41.83	4800	41.83
汇总评估价值			¥41.83万元(大写：人民币肆拾壹万捌仟叁佰元整)				

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
廖红	5020140039		2021年6月15日
陈炜	5020170012		2021年6月15日

十二、实地查勘期

二〇二一年五月十三日。

十三、估价作业期

二〇二一年五月十三日至二〇二一年六月十五日。

十四、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为壹年，即从二〇二一年六月十五日至二〇二二年六月十四日止。

重庆恒基土地房地产资产评估有限责任公司

二〇二一年六月十五日




1801

2017.3.16

重庆市土地房屋权属登记审核表



2018.11.6

业务编号	 201603430310613			
座落	万州区... 11号... 9层... 901室			
登记类别	<input type="checkbox"/> 初始登记 <input checked="" type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 抵押登记 <input type="checkbox"/> 地役权登记 <input type="checkbox"/> 预告登记 <input type="checkbox"/> 其他登记 (异议登记, 更正登记, 查封登记)			
申 请 人 情 况	登记申请人			
	土地所有权人	房屋所有权人	土地使用权人	
	预告登记权利人	土地房屋更正登记申请人	土地房屋异议登记申请人	
	<input checked="" type="checkbox"/> 土地房屋权利受让人 其他 (包括查封)			
	名称 (姓名)	龙宫		
	证件名称及号码	身份证: 511202198111100815		
	法定代表人		联系电话	
	登记申请人			
	土地房屋抵押人	需地权利人	<input checked="" type="checkbox"/> 土地房屋权利转让人	
		预告登记义务人	其他	
名称 (姓名)	龙人银			
证件名称及号码	身份证: 512201195211170811			
法定代表人		联系电话		
土 地 房 屋 情 况	房地籍号	W200100100170000(30100100090001	图号	
	土地性质	国有土地使用权	土地使用权	
	使用权面积	12.55	独用	
			分摊	
	共有土地 使用权面积	6844	土地用途	城镇住宅用地
	房屋产别	私有 (自有) 房产	房屋结构	钢筋混凝土结构
	房屋总层数	9	所在层数	9
	房屋建筑面积	87.14	房屋套内	76.41
	房屋用途	成套住宅	所在层用途	成套住宅
	土地使用权 起止日期	2051年01月11日	土地权利	地表
共有或共用 设施及部位	外墙、楼梯间			

1801-2018-11-06 09:46

5

重庆市渝北区人民法院（权利人：龙大银）



整体外观



入户大门



客厅



卧室



卫生间



厨房



阳台



周边环境