

致估价委托人函

重庆市涪陵区人民法院：

受贵方委托，本公司委派估价师于 2019 年 12 月 25 日对估价对象进行了现场实地查勘，收集了有关资料，并对其市场价值进行了专业分析、测算和判断。

估价目的：为估价委托人司法处置提供价值参考。

估价对象：金丹、吴松键所有的位于重庆市涪陵区黎海路 8 号（江景名门）2 幢 5-8 号住宅房地产（包括建筑物及其分摊土地），建筑面积 109.04 平方米，土地使用权面积无记载。

价值时点：2019 年 12 月 25 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，综合确定估价对象房地产在 2019 年 12 月 25 日的市场价值为：

建筑面积单价：6460 元/平方米

总价：¥70.44 万元（人民币大写：柒拾万零肆仟肆佰元整）

特别提示：

- 1、本估价结论包含建筑物及其分摊土地的价值，以及室内装修价值。
- 2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年。

特致此函。

重庆同诚房地产土地资产评估有限公司



二〇二〇年一月六日

目

录

估价师声明 1

估价假设和限制条件 2

估价结果报告 4

 一、估价委托人 4

 二、房地产估价机构 4

 三、估价目的 4

 四、估价对象 4

 五、价值时点 6

 六、价值类型 6

 七、估价原则 6

 八、估价依据 7

 九、估价方法 8

 十、估价结果 9

 十一、注册房地产估价师 10

 十二、实地查勘期 10

 十三、估价作业期 10

附件 11

估 价 师 声 明

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设:

1、估价委托人提供了《房地产权证》复印件,注册房地产估价师对其记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查,但未向政府有关部门予以核实,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。

2、估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值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,假定估价对象不存在安全隐患。

3、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4、本估价结论是以估价对象合法享有水、电、通讯、道路等公共配套设施使用的权益为前提。

(二) 未定事项假设:

估价委托人提供的相关资料未记载房屋建成年份,经估价师实地调查,估价对象房屋建成年份约为2015年,本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

(三) 背离事实假设:

1、估价对象存在抵押、查封,由于本次评估为司法评估,根据《房地产估价规范》规定,房地产司法拍卖估价时评估价值的影响因素不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权,故未考虑抵押、查封情况对其房地产价值的影响。

(四) 不相一致假设:

无。

(五) 依据不足假设:

无。

二、估价报告使用限制条件

(一) 本估价结论作为估价对象房地产的市场价值,仅限于为估价委托人进行司法执行提供价值参考,不得用于其它目的,若改变目的,应根据相应目的另行

评估。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价师不承担相应的责任。

（二）本估价报告对估价对象价值的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税费率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

（三）本估价结论包含建筑物及其分摊土地的价值，以及室内装修价值。

（四）本估价报告的使用者是估价委托人。

（五）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年。超过使用期限，本估价结论失效；在使用期限内，估价对象状况或房地产市场状况发生变化，对估价结果产生明显影响时，本估价结论应作相应调整或重新估价。

（六）本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的损失，估价机构和估价师不承担相应的责任。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：重庆市涪陵区人民法院

地址：重庆市涪陵区太极大道 87 号

联系电话：72812810

二、房地产估价机构

机构名称：重庆同诚房地产土地资产评估有限公司

住 所：重庆北部新区星光大道 62 号（海王星科技大厦 D 区 9 楼 3 号）

法定代表人：甘光辉

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字（2019）第 1-004 号

公司网址：www.tcpq.net

联系电话：63861823

三、估价目的

确定估价对象的市场价值，为估价委托人司法处置提供价值参考。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

根据估价委托人提供的《重庆市涪陵区人民法院司法评估委托书》〔（2019）渝 0102 执恢 815 号〕记载，本次估价对象为房地产，包含建筑物及其分摊土地。

（二）估价对象基本状况

本次评估对象是金丹、吴松键所有的位于重庆市涪陵区黎海路 8 号（江景名门）2 幢 5-8 号住宅房地产，建筑面积 109.04 平方米，土地使用权面积无记载。

（三）土地基本状况

土地基本状况表

估价对象 项目名称	估价对象
权属资料	《房地产权证》（303 房地证 2015 字第 21275 号）
坐落	涪陵区黎海路 8 号（江景名门）2 幢 5-8 号
土地用途	城镇住宅用地
土地使用权面积（m²）	无记载
土地级别	住宅 2 级
土地使用权类型	出让
土地使用权终止日期	2061 年 12 月 28 日
剩余土地使用年限（年）	42
土地四至	东临黎明西路、南临财政局宿舍，西临黎海路、北临黎海路
地块形状	不规则多边形
地势	地势起伏较大
地形	土地坡度>25°
地质条件	较好
土壤	无污染
土地开发程度	红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路）、 红线内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通 路及场地平整）

（四）建筑物基本状况

建筑物基本状况表

估价对象 项目名称	估价对象
权属资料	《房地产权证》（303 房地证 2015 字第 21275 号）
房屋坐落	重庆市涪陵区黎海路 8 号（江景名门）2 幢 5-8 号
建筑结构	钢筋混凝土
楼层	共 17 层，估价对象位于第 5 层
层高（m）	3
建筑面积（m²）	109.04
套内建筑面积（m²）	88.51
房屋证载用途	成套住宅
实际用途	住宅
使用情况	空置
建成年代	约 2015 年
设施设备	有电梯，水、电、通讯、闭路、宽带等设施设备齐全
物业管理	有专业物业管理
户型	三室二厅一厨二卫
空间布局	合理
建筑功能	防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照情况较好
外观	外墙刷外墙漆，建筑风格一般。
新旧程度	维护保养状况良好，约九三成新。
工程质量	合格
装饰装修	清水

（五）权益状况

房地产权益状况表

估价对象		项目名称	估价对象
权属资料			《房地产权证》（303房地证2015字第21275号）
土地权益状况	土地所有权状况		未记载，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》等相关法律法规，确定土地所有权为国家所有
	土地使用权状况	土地权利类型	国有建设用地使用权
		土地使用权人	金丹、吴松键
		土地使用权类型	出让
		土地使用权终止日期	2061年12月28日
		土地剩余使用年限	42年，根据《物权法》规定，住宅到期可自动续期
	共有情况		共同共有
	土地使用管制情况		土地用途为城镇住宅用地
	土地利用现状		土地上已修建有建筑物
	租赁或占用情况		空置
	他项权利设立情况		存在抵押、不存在地役权等他项权利
	其他特殊情况		存在查封、不拖欠税费情况等限制权利情况
	权属清晰情况		产权清晰，无权属纠纷
建筑物权益状况	房屋所有权状况	房屋所有权人	金丹、吴松键
		共有情况	共同共有
	房屋用途		住宅
	租赁或占用情况		空置
	他项权利设立情况		存在抵押、不存在地役权等他项权利
	其他特殊情况		存在查封、不拖欠税费情况等限制权利情况
	权属清晰情况		产权清晰，无权属纠纷

五、价值时点

二〇一九年十二月二十五日。

本次估价以现场勘察日作为价值时点。本次估价的实地查勘期为二〇一九年十二月二十五日。

六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值：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

根据估价目的，本估价报告遵循了如下估价原则：

（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。

（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。

（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。

（四）替代原则

要求估价结果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的原则。

（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。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）；
- 5、《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第24号）；
- 6、《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）；
- 7、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 8、《重庆市高级人民法院印发〈关于执行工作中司法评估的规定（试行）〉的通知》（渝高法发〔2012〕1号）；
- 9、《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》（渝高法发〔2013〕285号）；
- 10、《重庆市涪陵区人民政府关于公布涪陵区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（涪陵府发〔2016〕47号）。

（二）估价标准

- 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、本公司制定的房地产、土地估价操作规范。

(三) 估价委托人提供的资料

1、《重庆市涪陵区人民法院司法评估委托书》[(2019)渝0102执恢815号];

2、《房地产权证》(303房地证2015字第21275号);

3、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料。

(四) 估价机构掌握的资料

1、重庆市2019年统计年鉴;

2、重庆市涪陵区城市总体规划(2004-2020);

3、本估价机构掌握的技术指标、相关参数、市场信息等资料。

(五) 估价师实地调查资料

1、估价对象查勘记录,现状及周边环境照片;

2、估价对象所在区域类似房地产询价资料。

九、估价方法

(一) 估价方法的选取

在估价对象所在区域内,由于近期类似房地产交易案例较多,容易收集到足够数量的可比实例,因此本次对估价对象可以采用比较法进行评估。

(二) 估价方法定义

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。

(三) 计算公式

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×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

(四) 估算过程

1、选取可比实例

通过对估价对象所在区域房地产市场的调查,选取三个具有较强相关性、替代性的房地产交易实例作为可比实例。

2、各项影响因素修正、调整

①交易情况修正：由于可比实例均为正常交易，故不修正。

②市场状况调整：由于可比实例的成交日期与价值时点接近，故不调整。

③区位状况调整：区位因素调整内容包括位置、交通、外部配套设施、周围环境等。以估价对象的区位状况为基准，设为 100，然后综合确定可比实例区位状况调整系数。

④实物状况调整：实物状况调整内容包括建筑面积、建筑结构、设施设备、装修情况、空间布局、物业管理、新旧程度、建成年代等。以估价对象的实物状况为基准，设为 100，然后综合确定可比实例实物状况调整系数。

⑤权益状况调整：权益状况调整内容包括抵押情况、租赁情况、查封情况等。以估价对象的权益状况为基准，设为 100，然后综合确定可比实例权益状况调整系数。

3、求取可比实例比较价值

可比实例成交价格经交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整之后求得可比实例比较价值。

4、确定估价对象比较价值

根据实际情况综合分析，对各可比实例比较价值采用简单算术平均法或加权平均法测算求得估价对象比较价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，并结合估价经验，综合确定估价对象房地产在 2019 年 12 月 25 日的市场价值为：

建筑面积单价：6460 元/平方米

总价：¥70.44 万元（人民币柒拾万零肆仟肆佰元整）

（本页以下无正文）



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴小庆	中国注册房地产估价师 5020160010	吴小庆	2020.1.6
章石	中国注册房地产估价师 5020020118	章石	2020.1.6

十二、实地查勘期

二〇一九年十二月二十五日。

十三、估价作业期

二〇一九年十一月二十六日至二〇二〇年一月六日。

