

## 致估价委托人函

重庆市大渡口区人民法院：

我们接受贵院委托，对贵院出具的《重庆市大渡口区人民法院司法评估委托书》[(2019)渝 0104 执恢 231 号]委托评估的，位于重庆市大渡口区新山村街道钢花村 30-20 号的住宅房地产进行了估价，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下进行了专业的分析、测算和判断，现将估价结果报告如下：

**估价对象：**为杨芳、兰煜林名下的坐落于重庆市大渡口区新山村街道钢花村 30-20 号的住宅房地产（房屋建筑面积 81.85 平方米及应分摊的出让土地使用权）进行了估价，评估范围包含房屋及其分摊的土地使用权、室内固定装修，不包含室内动产、可移动的设施设备、债权债务等其他财产或权益。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供市场价值参考。

**价值时点：**2019 年 11 月 8 日。

**价值类型：**市场价值。为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。

**估价方法：**比较法。

**估价结果：**53.61 万元（人民币伍拾叁万陆仟壹佰元整）



币种：人民币

相关结果		估价方法		
		比较法	收益法	成本法
测算结果	总价（万元）	53.61	—	—
	单价（元/㎡）	6,550	—	—
评估价值	总价（万元）	53.61		
	单价（元/㎡）	6,550		

特别提示:

- 1、估价结果是在价值时点为特定估价目的而提出的价值参考意见，不应当被估价委托人和估价报告使用者认为是对估价对象价格和估价目的必然可实现的保证。
- 2、估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损坏。

重庆铂码房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘重军

二〇一九年十一月二十二日




## 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.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
附    件.....	13
一、《重庆市大渡口区人民法院司法评估委托书》[(2019)渝 0104 执恢 231 号]	
复印件	
二、估价对象《户室详细情况》复印件	
三、估价对象《重庆市商品房买卖合同》复印件	
四、估价对象实地查勘照片	
五、估价对象位置图	
六、房地产估价机构营业执照、估价资质证书复印件	
七、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

## 估价师声明

我们郑重声明:

- 一、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；
- 二、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假设和限制条件的限制；
- 三、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；
- 四、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》(GB/T 50291 - 2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899 - 2013)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

姓名	房地产估价师注册号	签名
李俊峰	5019980016	
邓志韵	5120160065	

## 估价假设和限制条件

本报告书的估价结果在以下的假设和限制条件下成立，在使用本报告书时应当遵从这些假设和限制条件：

### 一、一般假设

（一）本次估价对估价委托人提供的权属证明复印件进行了检查，未到权属登记部门予以核实。假定其是合法、真实、准确和完整的。注册房地产估价师不对估价对象的法律权属发表意见或提供任何保证。

（二）注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于外观和使用状况的查勘，不涉及建筑结构、建筑质量等专业性内容。对建筑物安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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，假定其是安全的。

### 二、未定事项假设

无。

### 三、背离事实假设

经查阅估价委托人提供的《户室详细情况》（复印件）记载，估价对象已被查封，查封人为重庆市大渡口区人民法院，查封日为 2015 年 12 月 31 日。截止价值时点，是否解除查封情况不详。

本次估价为重庆市大渡口区人民法院审理案件进行评估，未考虑估价对象的查封事项对估价结果的影响。

### 四、不相一致假设

无。

### 五、依据不足假设

无

### 六、估价报告使用限制

(一) 估价结果是在价值时点为特定估价目的而提出的价值参考意见，不应当被估价委托人和估价报告使用者认为是对估价对象价格和估价目的必然可实现的保证。

(二) 本估价报告仅限估价委托人在本报告列明的目的下使用，超出估价约定事项的使用均属无效。本估价报告的全部或部分内容未经我公司书面同意，使用者不得提供给非案件相关人，亦不得以任何形式见诸任何公开文件或媒体。

(三) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效，在本报告使用期限内，当房地产市场价格变化快时，应重新评估。

(四) 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：重庆市大渡口区人民法院  
地 址：重庆市大渡口区钢花路 29 号  
联 系 人：张立富  
联系电话：68875309

### 二、房地产估价机构

机构名称：重庆铂码房地产土地资产评估有限公司  
法定代表人：刘重军  
办公地址：重庆市江北区江北城西大街 27 号 20-3、20-4、20-5、20-6  
资质等级：一级  
证书编号：渝房评备字（2018）1-011 号  
有效期限：2018 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日  
联 系 人：李俊峰  
联系电话：(023) 61528242

### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供市场价值参考。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围

估价对象为杨芳、兰煜林名下的坐落于重庆市大渡口区新山村街道钢花村 30-20 号

的住宅房地产（房屋建筑面积 81.85 平方米及应分摊的出让土地使用权），评估范围包含房屋及其分摊的土地使用权、室内固定装修，不包含室内动产、可移动的设施设备、债权债务等其他财产或权益。

## （二）估价对象实体状况

### 1、建筑物基本情况

（1）名称：钢花商住楼的住宅。

（2）坐落：重庆市大渡口区新山村街道钢花村 30-20 号。

（3）规模：房屋建筑面积 81.85 平方米，套内面积 72.58 平方米。

（4）用途：房屋证载用途为成套住宅，实际用途为成套住宅。

（5）建成时间：通过询问小区住户，估价对象建成时间约为 2002 年。

（6）建筑结构：混合结构。

（7）楼层：所在建筑物共计 8 层，估价对象证载所在楼层为名义层第 6 层。

（8）空间布局：估价对象为平层住宅用房，空高约 3 米；现场勘察时户型为两室两厅一厨一卫。室内维护保养一般，采光、通风条件一般。

（9）设施设备：楼栋配备水、电、气、通讯、宽带等设施，无电梯。

（10）装饰装修：建筑物外墙贴墙砖，入户防盗门，估价对象室内装修情况为：室内客厅地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚四条阴角线，安装铝合金推拉门；卧室地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚四条阴角线，窗为铝合金窗，安装套装木门；厨房、卫生间地面贴地砖，墙面下半部分贴瓷砖、上半部分刷涂料，顶棚刷涂料。

（11）完损及保养维护状况：根据估价人员现场观察及了解，完损程度一般，保养维护状况较差。

### 2、土地基本情况

（1）用途：根据委托方提供的《重庆市商品房买卖合同》[合同登记号：（2002）商字第（2-243）号]记载，规划用途商业、住宅用地。

（2）土地使用权面积：根据委托方提供的《重庆市商品房买卖合同》[合同登记号：（2002）商字第（2-243）号]记载，估价对象共有土地使用权面积 333 平方米，估价对象分摊的土地使用权面积未记载。



(3) 土地形状: 未记载。

(4) 地形地势: 地势有一定坡度, 自然排水畅通。

(5) 地质条件: 无不良地质现象, 地基有足够承载力。

(6) 土地开发程度: 土地开发程度为宗地内六通一平(即: 通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整)、宗地外六通(即: 通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)。

(7) 四至: 估价对象所在小区四至为东临重庆冶金成人学院、西临住宅区、南临无名支路、北临住宅区。

(8) 土地使用权类型: 根据委托方提供的《重庆市商品房买卖合同》[合同登记号: (2002) 商字第(2-243)号]记载, 估价对象相关土地使用权类型为出让。

(9) 土地使用期限: 根据委托方提供的《重庆市商品房买卖合同》[合同登记号: (2002) 商字第(2-243)号]记载, 土地使用年限自 1999 年 11 月 10 日至 2049 年 11 月 9 日。

(10) 土地级别: 根据《重庆市人民政府关于公布重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价的通知》(渝府〔2016〕22号), 估价对象所在宗地属新山村街道钢花路, 土地级别为重庆市大渡口区住宅 4 级, 基准地价楼面单价为 1530 元/平方米·70 年。

### (三) 估价对象区位状况

#### 1、位置状况

(1) 坐落: 重庆市大渡口区新山村街道钢花村 30-20 号, 详见《估价对象位置示意图》。

(2) 方位: 周边有钢花苑、阳明华庭、云岭天城等小区。

(3) 与重要场所(设施)的距离: 距重庆市大渡口区人民法院约 550 米, 距轻轨 2 号线平安站约 1 公里, 距水上乐园约 700 米。

(4) 临街状况: 临近无名支路。

(5) 朝向: 主卧窗户朝南。

#### 2、交通状况

(1) 道路状况: 周边有钢花路、跃进路、共建路等多条道路。

(2) 出入可利用交通工具: 估价对象小区距轻轨2号线平安站约1公里, 有轻轨2号线停靠; 距新山村公交车站约500米, 有225路、229路、230路等公交车停靠; 距九校公交车站约400米, 有230路、275路、490路公交车停靠; 距建设村公交站约700米, 有235路、452路、456路公交车停靠, 公共交通便利程度较好。

(3) 交通管制情况: 估价对象所临道路行车一般畅通, 周边城市道路为双向车道。

(4) 停车方便程度: 估价对象所在物业可在路边停车, 停车方便程度较差。

### 3、环境状况

(1) 自然环境: 附近有水上乐园, 周边有轻微噪声污染, 绿化率较好, 自然环境较好。

(2) 人文环境: 所处区域为商住混合区, 流动人口较多, 治安状况较好, 周边物业多为住宅、商业。

(3) 景观: 主要景观为城市建筑。

### 4、外部配套设施状况

(1) 基础设施: 区域内道路、供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视等设施完备, 均为市政管网, 保障度高。

(2) 公共服务设施: 附近有优购、大众日用百货、万年青超市, 有重庆冶金成人学院、重庆九十五中、育才小学(跃进路)等教育机构, 有重庆九五医院、重庆乳安中医院, 有水上乐园、银行网点、邮局等, 公共服务设施配套完善。

### (四) 估价对象权益状况

#### 1、建筑物权益状况

(1) 房屋所有权: 根据估价委托人提供的《户室详细情况》(复印件)记载, 估价对象的房屋所有权权利人为杨芳、兰煜林, 房屋用途为成套住宅。

(2) 他项权利状况: 根据估价委托人提供《户室详细情况》(复印件), 未见估价对象存在抵押、担保他项权利事项记载。

(3) 权利限制状况: 经查阅估价委托人提供的《户室详细情况》(复印件)可知, 估价对象已被查封, 查封人为重庆市大渡口区人民法院, 查封日为2015年12月31日。截止价值时点, 是否解除查封情况不详。

(4) 出租或占用情况: 无。

(5) 物业管理: 无专业物业管理。

## 2、土地权益状况

(1) 土地所有权: 土地所有权属于国家所有。

(2) 土地使用权: 根据估价委托人提供的《户室详细情况》(复印件)记载, 估价对象的土地使用权权利人为杨芳、兰煜林, 土地用途为商业、住宅用地。土地使用权类型为出让。

(3) 他项权利状况: 根据估价委托人提供《户室详细情况》(复印件), 未见估价对象存在抵押、担保他项权利事项记载。

(4) 权利限制状况: 经查阅估价委托人提供的《户室详细情况》(复印件)可知, 估价对象已被查封, 查封人为重庆市大渡口区人民法院, 查封日为 2015 年 12 月 31 日。截止价值时点, 是否解除查封情况不详。

(5) 土地使用管制: 属于已建成城市建设用地, 符合规划条件。

## 五、价值时点

以实地查勘日 2019 年 11 月 8 日确定为价值时点。

## 六、价值类型

市场价值。为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

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日期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）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国物权法》
- 2、《中华人民共和国资产评估法》
- 3、《中华人民共和国土地管理法》
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 5、《最高人民法院关于委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》[法办发(2007)5号]
- 6、《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]
- 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]
- 8、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知[法办(2018)273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]
- 10、《重庆市人民政府关于公布重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价的通知》(渝府[2016]22号)

### （二）技术规范依据

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

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

3、本公司评估工作规程

（三）估价委托人提供的相关估价资料

1、重庆市大渡口区人民法院司法评估委托书》〔（2019）渝 0104 执恢 231 号〕

2、《户室详细情况》复印件

3、《重庆市商品房买卖合同》复印件

4、其他估价相关资料

（四）本公司收集掌握的信息资料和估价人员现场查勘、调查收集的资料

## 九、估价方法

### 1、估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应根据估价目的和估价对象的特点、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。

比较法是最能体现估价对象市场价值的一种估价方法，一般应首选；收益法是针对收益性物业（如商业用房）进行评估时宜采用的一种估价方法；假设开发法是对具有投资开发或再开发潜力的房地产（如土地、在建工程等）比较适宜的一种方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法估价的情况下，可以将成本法作为主要的估价方法。

估价对象为住宅房地产，且已经建成多年，不具有投资开发和再开发潜力，不适宜使用假设开发法。成本法不能充分体现估价对象的住宅房地产的价值，故不采用。周边类似房地产可比实例较多，适宜采用比较法。作为住宅房地产、区域内租赁实例较多，也适宜收益法。而收益法是以未来预期收益为导向，由于未来预测具有主观性，且当前由于房地产泡沫未完全消退，房地产租售比的相关关系不稳定，而比较法的结果最能代表估价对象的客观价值。故根据以上的分析，估价人员采用比较法对本次估价对象的价值进行估价。

### 2、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。

## 十、估价结果

房地产估价师根据本次估价目的，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下进行了专业的分析、测算和判断，最终得出估价对象在价值时点的估价结果。

估价结果：53.61 万元（人民币伍拾叁万陆仟壹佰元整）



估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法	成本法
测算结果	总价（万元）		53.61	—	—
	单价（元/㎡）		6,550	—	—
评估价值	总价（万元）		53.61		
	单价（元/㎡）		6,550		

## 十一、注册房地产估价师

姓名	房地产估价师注册号	签名	签名日期
李俊峰	5019980016		2019年11月22日
邓志韵	5120160065		2019年11月22日

## 十二、实地查勘期

2019年11月8日。

## 十三、估价作业期

2019年11月8日至2019年11月22日。

## 附 件

- 一、《重庆市大渡口区人民法院司法评估委托书》[(2019)渝 0104 执恢 231 号]复印件
- 二、估价对象《户室详细情况》复印件
- 三、估价对象《重庆市商品房买卖合同》复印件
- 四、估价对象实地查勘照片
- 五、估价对象位置图
- 六、房地产估价机构营业执照、估价资质证书复印件
- 七、注册房地产估价师估价资格证书复印件



# 重庆市大渡口区人民法院 司法评估委托书

(2019)渝 0104 执恢 231 号

重庆铂码房地产土地资产评估有限公司：

我院受理的申请人刘福冬与被执行人杨芳借款纠纷一案中，根据相关法律规定，委托你公司对本案标的物，即拍卖被执行人位于重庆市大渡口区新山村街道钢花村 30-20 号房屋进行司法评估（请对已装修的房产添加一句该房产包含基础装修，不含家具家电等移动物品）。评估基准日为现场勘查日。价值类型为市场价值。

请委派具有专业知识和资格的人员进行司法评估，评估现场后 15 日内出具报告，如在评估期限内不能完成评估报告，应当于期限届满前 5 日内向本院书面说明理由并申请延期。所需资料由本院提交，需补充相关材料的应及时通知本院，由本院通知负有举证责任的当事人补齐。

执行部门承办人：张立富

联系电话：68875309

承办人电话：15922576006

附：1、案情说明；2、相关资料。





027 22

渝府发(2004)107号  
渝府发(2004)107号

# 重庆市商品房买卖合同

重庆市国土资源和房屋管理局监制  
重庆市工商行政管理局监制





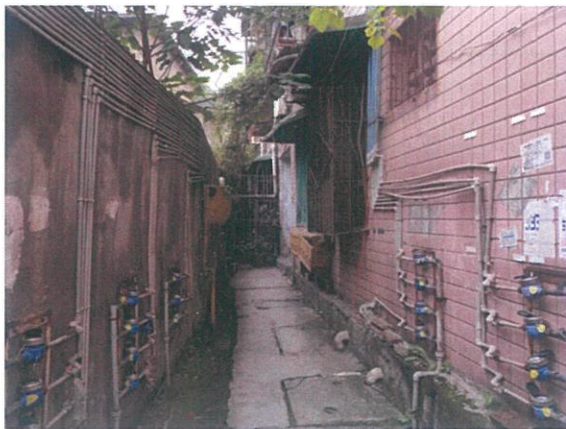
## 估价对象现状照片



周边道路



周边道路



入口通道



整体外观



楼梯间



入户门

## 估价对象现状照片



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



卧室窗户视野

## 估价对象区位示意图



注	本图仅作为估价对象位置示意用，不作测量依据。	制图	重庆铂码房地产土地资产评估有限公司
---	------------------------	----	-------------------