

致估价委托人函

重庆市黔江区人民法院：

我们接受贵院的委托，对位于重庆市黔江区城西街道册山六组住宅房地产进行了现场踏勘，根据贵院提供的用于本次估价的相关文件，本着独立、客观、公正的原则，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》和我公司掌握的房地产估价基础资料，在市场调查基础上，采用成本法，结合注册房地产估价师的经验，经过客观的分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值作出了反映，现将估价对象情况及估价结果报告如下：

一、估价目的

为重庆市黔江区人民法院执行“申请执行人甘立英与被执行人姚全、陈明香借款纠纷”一案，提供委估房地产市场价值参考依据。

二、估价对象

估价对象为姚全所属位于黔江区城西街道册山六组，建筑面积为870.90平方米的住宅房地产（含以上房地产所涉及到的各类权益）。

三、价值时点

2020年05月25日。

四、价值类型

根据本次估价目的以及估价委托人要求，确定本次估价结果价值类型为市场价值，即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

本次估价采用成本法。

六、估价结果

相关结果		估价方法	成本法
测算结果	总价(万元)		57.48
	房屋建筑面积单价(元/平方米)		660
评估价值	总价(万元)		57.48
	房屋建筑面积单价(元/平方米)		660
大写	人民币: 伍拾柒万肆仟捌佰元整		

七、特别提示

1、截至价值时点,根据估价委托人介绍,估价对象已被查封,本次评估未考虑查封因素对估价结果的影响,提请报告使用者注意。

2、本次估价结论采用的相关数据是根据委托方提供的《中华人民共和国乡村建设规划许可证》(乡字第民 500114201500059 号)、《村镇居民建房用地呈批表》、《重庆市黔江区规划局私人建房批后管理告知书》、《重庆市房产面积测算报告书》(编号: HJFDC-2020-091)复印件记载信息与其权属资料原件一致为前提,若不一致,我公司保留修正权,提醒报告使用者注意。

3、由于估价委托人未提供权利人身份信息,本次估价未对权利人身份信息描述,提醒报告使用者注意。

4、根据估价委托人介绍及估价人员实地勘查、询问,估价对象的第一层出租给其他公司作为库房使用,存在租赁情况,合同租赁期于 2020 年 07 月到期,估价委托人未提供相应租赁合同。截至价值时点,估价对象的第一层存在租赁权利限制,本次估价参照《中华人民共和国物权法》第一百九十条“订立抵押合同前抵押财产已出租的,原租赁关系不受该抵押权的影响。抵押权设立后抵押财产出租的,该租赁关系不得对抗已登记的抵押权。”的规定,且遵循估价委托人的意见,本次估价未考虑租赁限制对估价结果的影响,提请报告使用者注意。

5、本次估价的现场勘查日为 2020 年 05 月 21 日,但由于《重庆市房

产面积测算报告书》(编号: HJFDC-2020-091) 出具时间为 2020 年 05 月 25 日, 晚于评估人员现场查勘时间, 经与估价委托人沟通, 确定本次评估基准日调整为 2020 年 05 月 25 日, 本次未考虑该事项对估价结果的影响, 提请报告使用者注意。

6、根据委托方提供的《中华人民共和国乡村建设规划许可证》(乡字第民 500114201500059 号)、《重庆市黔江区规划局私人建房批后管理告知单》复印件记载, 估价对象的合法建筑面积为 219.45 平方米、合法建筑楼层为 2 层, 与估价人员实际查勘情况不一致, 根据《重庆市房产面积测算报告书》记载, 房屋实测面积为 870.90 平方米, 实测面积多于规划合法面积 651.45 平方米。本次估价遵循估价委托人的意见, 以估价对象的实勘现状、实测面积进行估价。因估价对象截至价值时点, 尚未办理相关的产权证, 本次估价不涉及对估价对象建筑面积、楼层的合法性进行判断, 提醒报告使用者注意。

7、本估价报告书所得出的价格结论是在指定价值时点、特定目的, 满足全部假设和限制条件下的评估价格, 提请报告使用者注意, 否则我公司对产生的一切后果不承担任何责任。

8、本报告中所得出的表示为货币数量的估价结果是以人民币在价值时点的购买能力为基础的。评估单价保留到十位, 评估总价保留到百位。

9、本估价报告使用过程中须保证报告正文内容和附件资料内容的一致性和完整性, 否则我公司对其产生的后果不承担任何责任。

重庆恒申达资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人: 徐敏

二〇二〇年六月十六日

(一) 估价对象概况

估价对象为姚全所属位于黔江区城西街道册山六组, 建筑面积为 870.90 平方米的住宅房地产 (含以上房地产所涉及到的各类权益)。

(二) 估价对象实物状况

1、建筑物实物状况

产权证号: /;

权利人: 姚全;

坐落: 黔江区城西街道册山六组;

楼盘名称: /;

建筑年代: 约 2015 年;

建筑面积: 870.90 平方米;

套内面积: /;

建筑规模: 估价对象为自建农房, 建筑规模较小;

建筑外观: 估价对象为现代风格建筑, 外墙为砖墙;

建筑结构: 砖混结构;

房屋用途: 住宅;

楼层: 经估价人员实地查勘, 估价对象所在建筑物共 5 层, 本次估价对象位于该楼的负 1 层至 4 层, 共 5 层;

层高: 负 1 层约 5 米, 第 1 层约 5.4 米, 第 2-4 层约 3 米;

通风、采光: 通风采光一般、视野一般;

平面布置: 负 1 层、第 1 层均为大通间, 第 2-4 层均 4 室 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳;

电梯: 无;

消防通道: 1 个安全楼梯间;

物业管理: 无;

车位：地面停车位；

朝向：正面朝公路（G319），背面朝公路和林地；

利用状况：估价对象登记为住宅，负一层目前处于自用状态、第一层为出租状态、其余楼层属于空置状况；房屋基础稳固、未发现沉降情况；空间分区及各个空间的交通流线合理；地面、墙面、门窗无明显破损，维护保养一般；

房屋装修情况：房屋所在建筑物外墙为砖墙，入户为卷帘门，塑钢窗；估价对象室内均为清水状态；维护保养一般，无明显破损状况；

配套设施情况：水、电、通讯等各项配套设施完备。

2、土地实物状况

产权证号：/；

坐落：黔江区城西街道册山六组；

土地用途：/；

共有使用权面积：/；

分摊土地使用权面积：/；

土地使用权类型：集体；

土地使用权终止日期：/；

土地四至：根据估价人员现场勘察，估价对象东临姚红地界，南临G319（空地），西临喻华房，北临本人土（空坝）；

土地形状：矩形；

地形地势：地势有一定坡度，自然排水畅通；

地基（地质）水文状况：无不良地质水文现象，地基有足够承载力；

土壤：估价对象附近无垃圾填埋场、化工厂；不属盐碱地；土壤未受污染；

基础设施完备程度：通供水、通排水、通电、通路、通讯；

容积率：实际容积率；

规划限制条件：无规划限制条件。

(三) 估价对象区位状况

1、区位总体情况

估价对象位于重庆市黔江区，黔江地处武陵山区腹地和重庆市东南部中心，幅员面积 2402 平方公里，下辖 30 个乡镇街道，户籍总人口 56 万，少数民族人口占 74.6%，常住人口 48.39 万，城镇化率 50.67%，城市建成区面积 26 平方公里、人口 25 万。集老、少、边、山于一体，是国市定位的武陵山片区、成渝城市群中心城市之一和渝东南中心城市。

2019 年黔江区生产总值 247.29 亿元，比上年增长 7.4%。分产业看，第一产业增加值 23.38 亿元，增长 5.1%；第二产业增加值 108.87 亿元，增长 8.1%；第三产业增加值 115.04 亿元，增长 7.3%。三次产业结构比为：9.5：44：46.5。民营经济实现增加值 110.47 亿元，增长 3.0%，占全区经济的 44.7%。按常住人口计算，全区人均地区生产总值达到 51439 元，比上年增长 5.4%。

2、位置状况描述

坐落：估价对象位于黔江区城西街道册山六组。

方位：G319 国道旁。

楼层：经估价人员实地查勘，估价对象所在建筑物共 5 层，本次估价对象位于该楼的负 1 层至 4 层，共 5 层。

朝向景观：正面朝公路（G319），背面朝公路和林地。

距离：距离天汇购物中心约 9.5 公里，距离黔江西站约 5.5 公里，距离重庆黔江武陵山机场约 16 公里，距离黔江站约 18 公里。

综上所述，估价对象位置状况较差。

3、交通状况描述

交通道路状况：估价对象临 G319 国道，以 G319 国道构成其对外交通网，G319 国道为双向两车道，宽约 10 米，柏油路面，道路状况及通行能力一般。

可利用交通工具：公交车（距离最近的汽车西站公交站约 5.5 公里，有 101 路、105 路、114 路等多路公交在附近停靠；出租车；自备汽车。

交通管制情况：无交通管制。

停车方便程度：有少量地面停车位，停车方便程度一般。

综上所述，估价对象区域内道路状况一般，交通条件较差。

4、商业繁华程度和住宅聚集度

估价对象位于黔江区城西街道册山六组，区域内沿街商铺较少，有较多村民住宅集聚，人、车流量一般。

综上所述，估价对象所在区域人、车流量一般，商业繁华程度较差，住宅聚集度一般。

5、环境状况描述

自然环境：估价对象位于黔江区城西街道册山六组，无噪声污染，周边无高压输电线路、无限电发射塔、垃圾站及公共厕所；所在区域绿化面积较大，空气质量较好，自然环境条件较好。

人文环境：估价对象所在区域学习氛围一般，周边为村民住宅，人口流动性较小，治安环境一般，文化教育程度一般，人口素质一般。

景观条件：估价对象朝公路和林地，视野朝向一般，区域内绿化覆盖率较好，景观条件较好。

综上所述，估价对象环境状况较好。

6、外部配套设施状况描述

基础设施：估价对象所在区域道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、有线电视等农村基础设施能够保障生活、生产需要。

公共服务配套设施：超市（旭晋超市册山（册山1店）、哒雅超市），学校（信息产业黔江册山希望小学校、黔江区城西街道农业信息技术学校）等，公共配套设施较差。

综上所述，估价对象坐落于黔江区城西街道册山六组，所在区域配套设施较差，对外交通便捷度较差，商业繁华程度较差，住宅聚集度一般，环境状况较好，估价对象总体区域状况较差，宜居指数较低。

（四）权属状况

1、土地权益状况

土地所有权状况：土地所有权为集体所有。

土地使用权状况：权利人姚全以申请承包地方式取得土地使用权。

土地使用管制情况：土地用途未记载，容积率为实际容积率。

他项权利设定情况：/。

其他特殊情况：截至价值时点，估价对象已被查封。

2、建筑物权益状况

房屋所有权状况：姚全拥有房屋的所有权。

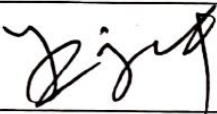

出租或占用情况：截止价值时点，估价对象负一层目前处于自用状态、第一层为出租状态、其余楼层属于空置状况。

他项权利设定情况：根据估价委托人介绍及估价人员实地勘查、询问，估价对象的第一层出租给其他公司作为库房使用，截至价值时点，估价对象的第一层存在租赁权利限制。

十、估价结果

相关结果		估价方法	成本法
测算结果	总价(万元)		57.48
	房屋建筑面积单价(元/平方米)		660
评估价值	总价(万元)		57.48
	房屋建筑面积单价(元/平方米)		660
大写		人民币：伍拾柒万肆仟捌佰元整	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	签名日期
王永中	5020180049		2020年06月16日
朱远娟	5019980063		2020年 6月16日

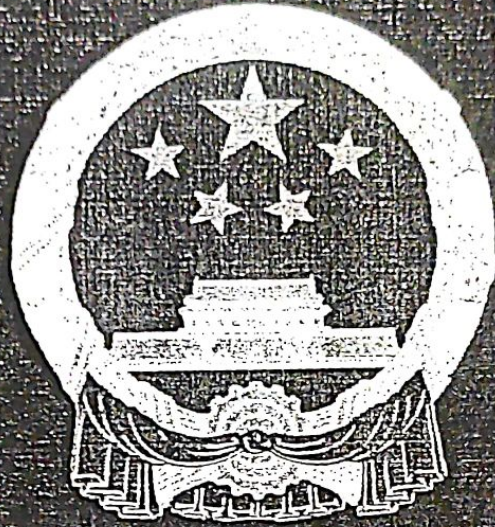
十二、实地查勘期

2020年05月21日

十三、估价作业期

2020年05月21日至2020年06月16日。

中华人民共和国



乡村建设
规划许可证

中华人民共和国

乡村建设规划许可证

乡字第 民 500114201500059 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十一条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



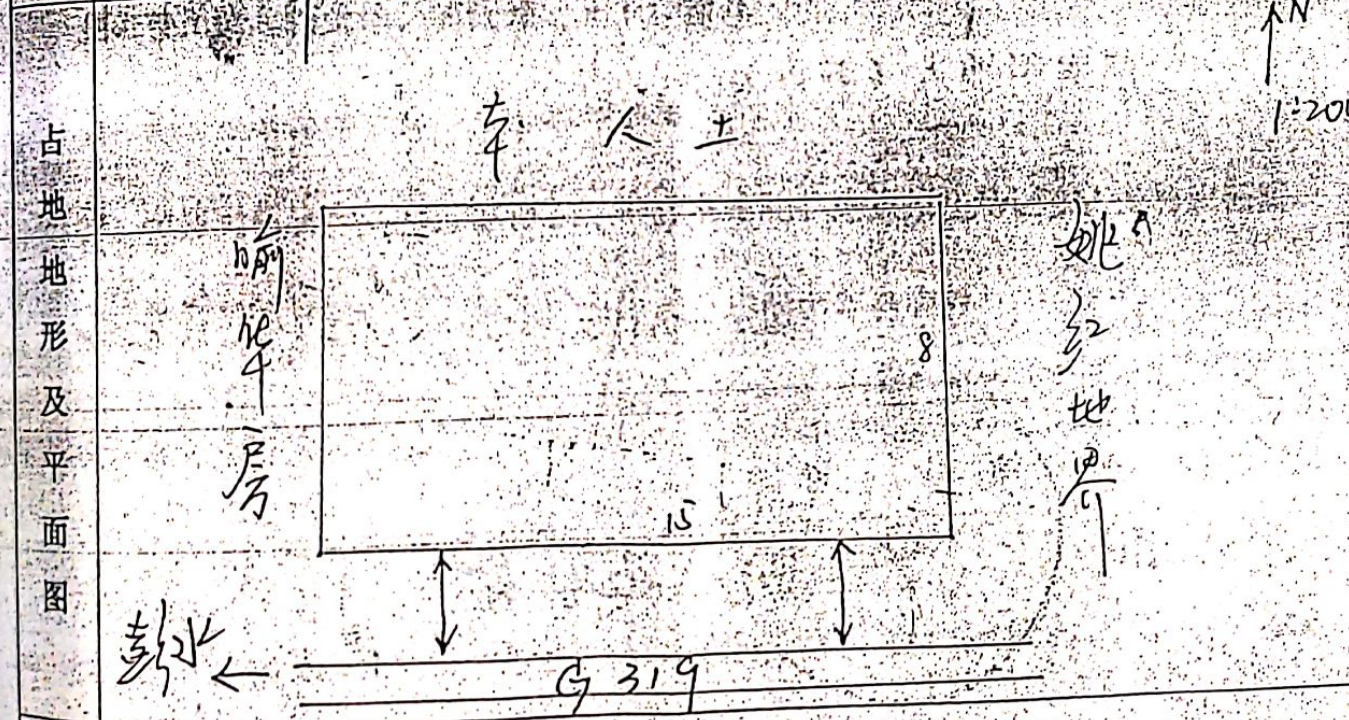
手续已在册
注(糖罐厂)
修建

2015.10.1

面积单位: m²

户主姓名	姚全	家庭人口	农业人口	4
			非农业人口	
现有宅基地面积	—	现有住房面积	—	
申请占地面积	120	计划建筑时间		
申请用地来源	承包地	土地使用权类型	集体	
用地类型 面积	田、土、多经地	原宅基地		
	园地、林地	非耕地	120	
	牧草地、养殖水面			

四至界限	东	姚红地界
	南	G319线
	西	喻平房界
	北	车人土



申请占地理由

姚全与喻平无房。

重庆市黔江区规划局

重庆市黔江区规划局 私人建房批后管理告知书

姚全(户):

你户申请的建设工程,位于城西街道册山居委六组,属农房新建,现审批建筑基底面积118.68平方米,总建筑面积219.45平方米,共2层,层高6米。请严格按照批准的《乡村建设规划许可证》(乡字第民500114201500059号)附件、附图确定的内容进行建设;不得擅自变更设计图纸。建设过程中,若发现未按附图、附件批准内容进行建设的,将按照《中华人民共和国城乡规划法》和《重庆市城乡规划条例》进行严处。

重庆市黔江区规划局
2015年5月6日