

致估价委托人函

重庆市江北区人民法院：

受贵院的委托，我对贵院指定范围内的房地产进行了实地查勘，根据贵院提供的用于本次估价的相关资料，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，选择适当的估价方法，结合估价人员的经验，经过客观的分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值进行了估价，估价对象情况及估价结果如下：

一、估价目的

为重庆市江北区人民法院受理梁山华与徐文海借款合同纠纷一案需要房地产司法处置提供参考依据而评估估价对象市场价值。

二、估价对象

坐落：贵州省天柱县凤城镇北部新区鉴江大桥旁（锦绣花园）电E幢1单元1203号。

财产范围：包括估价对象房屋所有权及其占有范围内的土地使用权，以及所在物业共享的公共部分的设施设备等，不包括债权债务对估价对象的影响。

规模：建筑面积为148.78方米，套内面积为128.62平方米，本次评估含分摊国有出让土地使用权面积为12.77平方米。

用途：土地登记用途为城镇住宅用地，房屋登记用途为成套住宅用房。

权属：根据估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》记载，杨美松、徐文海共同共有估价对象房屋所有权，以有偿出让方式取得估价对象分摊的国有土地使用权。

三、价值时点

二〇二〇年四月二十八日

四、价值类型

市场价值

五、估价方法

比较法

六、估价结果

经测算，估价对象于价值时点的估价结果如下：

建面单价：3580 元/平方米；

建筑面积：148.78 平方米；

房地产市场价值：53.26 万元(人民币大写：伍拾叁万贰仟陆佰元整)。

七、与估价结果和估价报告使用有关的特别提示

本估价报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

以上内容摘自估价报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

此致



重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

法定代表人：

徐红

二〇二〇年五月六日

估价师声明

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。

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害关系，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

四、注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

五、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、我公司估价师于二〇二〇年四月二十八日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观和使用情况，估价人员不对估价对象建筑质量进行调查，也不对未暴露或难于接触部分进行检验和评价。

七、除参与本次估价的估价人员外，没有他人对估价报告提供重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

本报告书遵从于以下的假设和限定条件，在使用本报告书时也应当遵从这些假设和限定条件：

一、一般假设

(一) 本次评估涉及的房屋用途、面积、权属及他项权利情况等以重庆市江北区人民法院提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》(复印件)为依据，本次估价假设《房屋所有权证》、《国有土地使用证》(复印件)真实、合法、准确。

(二) 注册房地产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，假定估价对象能正常安全持续使用。

(三) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象房屋建筑面积以《房屋所有权证》复印件记载的建筑面积为准。

(四) 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；

二、特殊假设

(一) 未定事项假设

无。

(二) 背离事实假设

根据估价委托人提供的《天柱县不动产登记中心个人不动产信息情况证明》，估价对象已被重庆市江北区人民法院查封。考虑到本次估价目的是为重

重庆市江北区人民法院审理案件提供房地产市场价值参考依据，因此，本次评估不考虑查封对估价对象价值的影响。

(三) 不相一致假设

无。

(四) 依据不足假设

无。

三、估价报告使用限制

(一) 本估价报告应由本公司加盖公章及至少两名在本公司注册房地产估价师签字盖章后方为有效，报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(二) 本次估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(三) 本估价报告按照既定目的提供给估价委托人重庆市江北区人民法院使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

(四) 本估价报告分为“房地产估价报告”和“房地产估价技术报告”。“房地产估价报告”仅供估价委托人确定估价对象处置市场价值作参考用，不能用于本次估价目的之外的其他经济活动；“房地产估价技术报告”作为本公司存档资料及提交管理部门审查时使用。

(五) 本估价报告按既定估价目的提供估价委托人，但必须完整使用方为有效，对使用篡改报告和复制报告或仅使用估价报告中部分内容所导致的损失，本公司不承担责任。

(六) 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(七) 本报告及相关部分的解释权属重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：重庆市江北区人民法院

联系人：董琦珊

联系方式：67562325

二、房地产估价机构

机构名称：重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

法定代表人：徐红

住所：渝中区中山三路131号希尔顿商务中心11层

资质等级：一级

证书编号：渝房评备字（2018）第1-005号

批准机关：重庆市国土资源和房屋管理局

有效期限：2018年5月18日至2021年5月17日

联系人：刘胜利

联系电话：(023)89038609

传真号码：(023)89038610

邮政编码：400015

三、估价目的

为重庆市江北区人民法院受理梁山华与徐文海借款合同纠纷一案需要房地产司法处置提供参考依据而评估估价对象市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象界定

坐落：贵州省天柱县凤城镇北部新区鉴江大桥旁（锦绣花园）电E幢1单元1203号。

财产范围：包括估价对象房屋所有权及其占有范围内的土地使用权，以及所在物业共享的公共部分的设施设备，不包括债权债务对估价对象的影响。

规模：建筑面积为 148.78 平方米，套内面积为 128.62 平方米，本次评估含分摊国有出让土地使用权面积为 12.77 平方米。

用途：土地登记用途为城镇住宅用地，房屋登记用途为成套住宅用房。

权属：根据估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》记载，杨美松、徐文海共同共有估价对象房屋所有权，以有偿出让方式取得估价对象分摊的国有土地使用权。

（二）估价对象实物状况

1、土地状况

（1）土地面积：根据《国有土地使用证》记载，估价对象分摊土地使用权面积为 12.77 平方米。

（2）用途：证载土地用途为城镇住宅用地，实际作为住宅使用。

（3）土地使用权类型：土地使用权类型为出让，终止日期为 2076 年 11 月 3 日，截止价值时点土地剩余使用年期 56.52 年。

（4）土地四至：东西均临小区空地，北临小区街道，南临滨河北路。

（5）土地形状：估价对象建筑物所占地形状不规则，详见《国有土地使用证》附图。

（6）地形地势：地形为平坦地形，自然排水畅通。

（7）土壤：区域以住宅小区为主，土壤受污染的可能性较小。

（8）地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力。

（9）土地开发程度：宗地红线外“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路），红线内“五通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路及平整场地）。

2、建筑物状况

（1）名称：“锦绣花园”的住宅。

（2）坐落：贵州省天柱县凤城镇北部新区鉴江大桥旁（锦绣花园）电 E 幢 1 单元 1203 号。

（3）建筑面积：建筑面积 148.78 平方米，套内建筑面积 128.62 平方米。

(4) 建成年份：约建成于 2014 年。

(5) 用途：证载房屋用途为成套住宅，实际作为住宅使用。

(6) 总层数及层次：估价对象所在建筑物总楼层共 12 层，估价对象位于第 12 层。

(7) 房屋结构：混合结构。

(8) 层高：标准层高。

(9) 户型及平面布置：户型为三室两厅两卫一厨，错层，房屋布局较合理。

(10) 外观：外墙面刷涂料，外观较好，详见《估价对象现状照片》。

(11) 装饰装修：室内状况为清水，入户防盗门、塑钢窗。

(12) 设施设备：配备 1 部电梯，水、电、消防等设施齐全。

(13) 通风和采光：朝河，通风、采光较好。

(14) 工程质量：估价对象已办理《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，根据国家相关法律法规，其工程质量应符合国家相关标准。

(15) 物业管理：有物业管理。

(16) 使用及维修养护情况：目前空置，大楼维护状况较好。

(三) 估价对象权益状况

1、土地使用权

根据《国有土地使用证》估价对象土地使用权类型为出让，土地终止日期为 2076 年 11 月 3 日，土地所有权属于国家，土地使用权人为杨美松，并已办理《国有土地使用证》证号为：天国用（2016）第 0176 号。

2、房屋所有权

根据《房屋所有权证》估价对象房屋所有权人为杨美松、徐文海共同所有，并已办理《房屋所有权证》证号为：天房权证天柱县字第 201500771-1 号。

3、他项权利情况

根据估价委托人提供的《天柱县不动产登记中心个人不动产信息情况证明》，估价对象已被重庆市江北区人民法院查封，无抵押、租赁和占用。

（四）区位状况

区域位置：估价对象为位于贵州省天柱县凤城镇北部新区鉴江大桥旁（锦绣花园），区域主要以商业、居住为主，区域位置较好。

交通状况：估价对象所在区域路网发达，有滨河北路、迎宾路等城市主次干道，区域内有锦绣花园公交车站，有天柱1路、天柱2路等路公交停靠，距天柱汽车站约2公里，对外交通便捷度一般。

基础设施条件：估价对象区域内水、电、齐全能保证正常的生产生活的需要，架设了程控通讯网，使区域实现了电话直拨和无线通讯，区域基础设施条件较优。

公共设施：区域内有鼓楼菜市场、浙江商城、天柱县中医院、金凤公园广场、北部新城农贸市场、大润发生活超市、农业银行等城市配套设施，生活较为便捷。

环境条件：估价对象所在区域绿化率较好，自然环境较好，区域内居民素质一般，社会治安较好，综合环境较好。

居住聚集度：区域内有友爱花园、水岸星城、滨河苑城等住宅小区聚集，区域内居住聚集程度较高。

五、价值时点

本次评估以实地查勘日作为价值时点，即：二〇二〇年四月二十八日。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

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、估价依据

（一）相关法律法规、政策文件

- 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、《中华人民共和国资产评估法》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《人民法院委托评估工作规定》法办[2018]273号；
- 6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号，自2012年1月1日起施行）；
- 7、《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，自2018年9月1日起施行）；
- 8、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16号，自2005年1月1日起实施）；
- 9、《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〔2012〕1号，2012年4月1日起施行）；
- 10、《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，2013年12月1日起施行）；
- 11、《关于加强房地产、土地司法评估管理的通知》（渝地房评经协发〔2013〕021号）；
- 12、《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）。

（二）适用技术标准

- 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）

（三）估价委托人提供的资料

- 1、《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》〔（2020）渝0105执恢103号〕；
- 2、估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》（复印件）；

3、《天柱县不动产登记中心个人不动产信息情况证明》（复印件）

（四）房地产估价机构掌握的有关资料

- 1、贵州省土地及房地产市场交易资料；
- 2、估价对象所在区域的区位条件资料。

（五）估价单位人员实地查勘、调查所得的资料。

八、估价原则

房地产估价应遵循公开、公正、公平的工作原则，同时应根据估价目的和选用的估价方法，在估价过程中把握适用的经济原则。在本次估价过程中，主要遵循以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

房地产估价应是房地产估价机构基于中立的立场上，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

房地产估价应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

房地产估价应是在根据估价目的确定估价对象在价值时点的价值或价格的原则。

（四）替代原则

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应在合理范围内的原则。

（五）最高最佳利用原则

估价结果应是估价对象在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次状况下的价值或价格的原则。

九、估价方法

1、估价方法选择

估价方法通常有比较法、成本法、收益法及假设开发法四种。比较法适用于同类房地产交易案例比较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

估价对象为住宅用房，区域内近期类似房地产交易案例较多，可比性较好，故适宜选择比较法；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产，估价对象作为住宅用房，室内为清水，类似租赁案例较少，客观租金不易于确定，故不宜采取收益法进行评估；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产，估价对象已竣工，现状为最高最佳使用，故不适用假设开发法进行评估；成本法适用于房地产市场发育不够或者类似房地产交易实例较少的地区，适用对象为整幢楼的房地产评估，本次所评估的估价对象仅为整栋楼中的一套房屋，且周边类似房地产交易实例较多，因此不适宜选用成本法对房地产进行评估。

根据以上的分析，估价人员采用比较法对本次估价对象房地产价值进行估价。

2、比较法的基本原理及公式：

(1) 基本原理：市场法是指将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(2) 计算公式：

比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况调整系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

其中：房地产状况调整系数 = 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

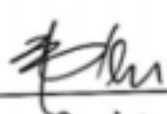

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用适当的房地产估价方法，在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值的诸多因素的基础上，最终得出估价对象在 2020 年 4 月 28 日的市场价值为：

- 建面单价：3580 元/平方米；
- 建筑面积：148.78 平方米；
- 房地产市场价格：58.26 万元（人民币大写：伍拾叁万贰仟陆佰元整）。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
韦君	5020090029		2020年5月6日
刘波	5020160009		2020年5月6日

十二、实地查勘日期

二〇二〇年四月二十八日

十三、估价作业日期

二〇二〇年四月二十八日至二〇二〇年五月六日

估价对象区域位置



估价对象现状照片



估价对象小区入口



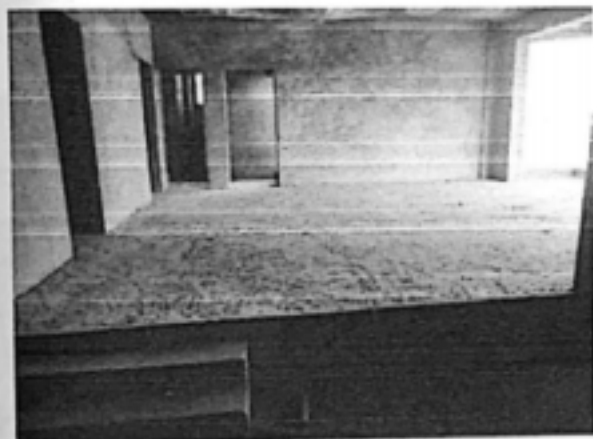
估价对象小区环境状况



估价对象大楼外观



估价对象门牌号



估价对象室内现状



估价对象室内现状



估价对象室内现状



估价对象视野状况

个人不动产信息情况证明

根据申请人填写的查询申请表, 通过贵州省不动产登记信息云平台查询, 杨美松(证件号: 52719750925124X) 及家庭成员的不动产情况查询结果如下, 查询截止时间2019年06月20日 09时22

该申请人及家庭成员查询记录信息

姓名	登记日期	登记类型	产权证号	建筑面积	房屋用途	房屋坐落	抵押/查封/异议/限制
杨美松	2017-04-27	变更登记	黔(2017)天柱县不动产权第0000255号	239.33	商业、金融、信息	天柱县凤城街道北部新区鉴江大桥旁锦绣花园B5栋1层57-63号	
杨美松	2016-01-06	转移登记	201500771、201500771-2	148.78	成套住宅	天柱县凤城镇北部新区鉴江大桥旁(锦绣花园)	查封
杨美松	2009-02-28	首次登记	A3100368	142.48	成套住宅	天柱县凤城镇水东路龙泉花园商住楼1单元401号	查封

关系人信息

姓名	证件号
杨美松	52262719750925124X

特此证明

查询人: 杨美松
 经办人: 龙兰美
 天柱县不动产登记中心
 2019年06月20日

- 1、本证明系依据申请人提供的申请人及家庭成员姓名和身份证号码查询;
- 2、查询房屋范围为 天柱县
- 3、本证明系通过 贵州省不动产登记信息云平台 查询, 不排除在其他登记机关登记的可能。

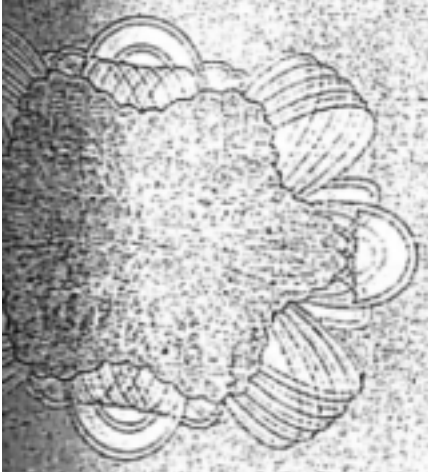


中华人民共和国

国有土地使用证

使用权人	杨美松		
坐落	凤城镇北部新区鉴江大桥旁锦绣花园电E栋1单元1203		
地号		图号	
地类(用途)	城镇住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2076年11月3日
使用权面积	壹拾贰点柒柒 M ²	其中	独用面积 M ²
			分摊面积 12.77 M ²

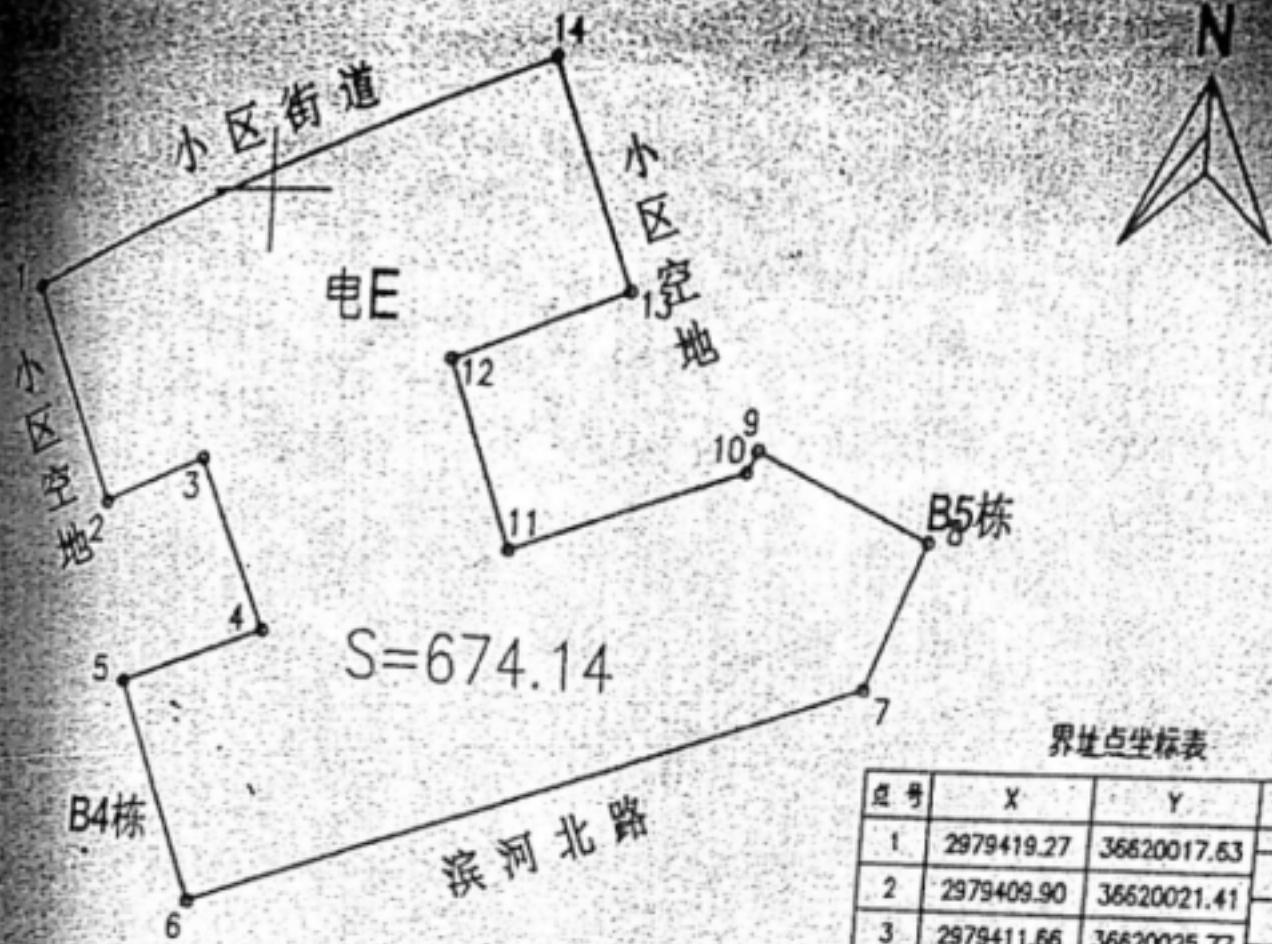
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



天柱县人民政府章(章)

天柱县 人民政府章(章)

2016 年 3 月 21 日



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
1	2979419.27	36620017.63	
2	2979409.90	36620021.41	10.1
3	2979411.66	36620025.77	4.7
4	2979404.42	36620028.75	7.8
5	2979402.16	36620022.60	6.6
6	2979392.75	36620025.97	10.0
7	2979403.22	36620055.25	31.1
8	2979409.45	36620057.55	6.6
9	2979412.93	36620049.89	8.4
10	2979412.03	36620049.44	1.0
11	2979408.32	36620039.34	10.8
12	2979416.08	36620036.49	8.3
13	2979419.18	36620043.97	8.1
14	2979428.59	36620040.18	10.1
1	2979419.27	36620017.63	24.4
S=674.1 平方米 1:01			



登记机关

证书监制机关





中华人民共和国

所有权证

根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构



天房权证 天柱县 字第 201500771-1 号

房屋所有权人		杨美松		
共有情况		共同共有		
房屋坐落		天柱县凤城镇北部新区鉴江大桥旁(锦绣花园)		
登记时间		2016-01-05 15:38:56		
房屋性质		\		
规划用途		成套住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	12	148.78	128.62	混合
	\	\	\	\
	\	\	\	\
土地	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	\	\	\	至 止

附 记

“共有”

共有情况：共同共有

产别：私产

附注：贵州省锦绣房地产开发有限公司开发(E高栋1单元1203号)

共有人名称

共有份额 (%)

徐文海

填发单位 (盖章)

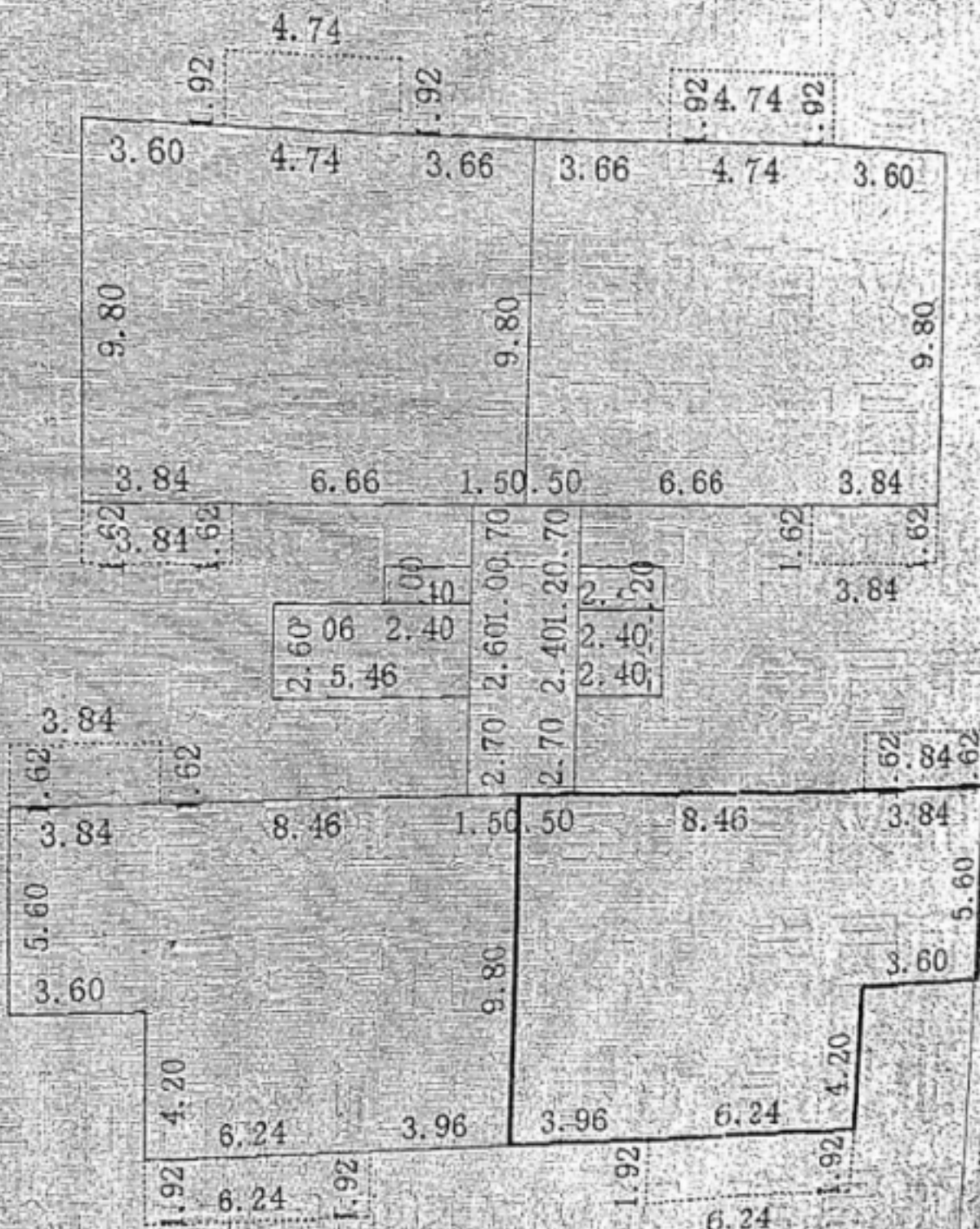


房地产平面图

测绘单位:天柱县房地产交易中心

图幅号:

017341



建筑面积:148.78m² (其中:套内面积:128.62m² 分摊面积:20.16m²)

250

勘测图: 校对:

注 意 事 项

本证是权利人享有房屋所有权的证明。

房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。

本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。

除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。

本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。