

致估价委托人函

重庆市沙坪坝区人民法院：

受贵院委托，我们对贵院受理罗红君申请执行罗平、重庆渝财旅游开发有限公司借款合同纠纷一案所涉及的位于渝北区龙塔街道洋河东路一巷27号长安丽都10幢1-8-1，沙坪坝区华宇金沙港湾5-17号的房屋两套及渝北区龙溪街道星辰路100号阳光今典布丁house1幢2-17-2房屋一套及家具家电的市场价值进行评估。

1. 估价目的：为估价委托人处置财产提供价值参考而评估委估房地产的市场价值。

2. 估价对象：

根据估价委托人提供的《土地房屋权属登记卡》（复印件）、《户室详细情况》（复印件）、《重庆市房地产登记申请书》（复印件）、《不动产登记信息查询结果》（复印件）记载，详见下表：

估价对象	坐落地址	权利人	房屋结构	楼层	建筑物面积 m ²	房屋用途
1	渝北区龙塔街道洋河东路一巷 27号长安丽都10幢1-8-1	罗平	钢混	第8层	163.05	成套住宅
2	沙坪坝区华宇金沙港湾5-17号	罗平	钢混	第4层	48.85	商服用房
3	渝北区龙溪街道星辰路100号 阳光今典布丁house1幢2-17-2	罗平	钢混	第17层	58.82	成套住宅
他项权利		估价对象1-3已抵押，根据现场查勘来看，估价对象1作住宅使用，估价对象2作商业用房且已对外出租，估价对象3作住宅但空置未使用。				

3. 价值时点：2019年10月24日。

4. 价值类型：本次评估的是估价对象的市场价值，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

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

电话：67915279 63783530 67913657

传真：63783631 E-mail: cqdalton@126.com 邮编：400010 400020

江北区办公地址：江北区五里店桥北苑9号格林空间4楼

渝中区办公地址：重庆市渝中区临江路89号女人广场14楼8号

第1页



扫描全能王 创建

的金额。

5. 估价方法：比较法和收益法

6. 估价结果：

通过现场实地查看和市场调查，估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，按照科学的估价程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，确定估价对象 1-3 在价值时点 2019 年 10 月 24 日的市场价值如下：

评估价值总价：432.11 万元（含室内不可拆卸装修价值）

大写金额：人民币肆佰叁拾贰万壹仟壹佰元整

1. 房地产评估价值：

估价对象	坐落地址	建筑面积 (m ²)	建筑面积评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	渝北区龙塔街道洋河东路一巷 27 号长安丽都 10 幢 1-8-1	163.05	16640	271.32
2	沙坪坝区华宇金沙港湾 5-17 号	48.85	15140	73.96
3	渝北区人龙溪街道星辰路 100 号阳光今典布丁 house1 幢 2-17-2	58.82	14640	86.11
合计				431.39

2. 室内家具家电评估价值：

渝北区人龙溪街道星辰路 100 号阳光今典布丁 house1 幢 2-17-2 室内的家具家电评估明细表						
序号	名称	规格型号	计量单位	数量	评估价值 (人民币元)	备注
1	木床	长 2 米, 宽 1.8 米	张	1	500	
2	床头柜		个	2	50	
3	电视机	32 吋 TCL	台	1	300	
4	挂机空调	1P 格力	台	1	800	
5	组合柜子	2 米长	套	1	400	
6	皮沙发		套	1	600	
7	茶几		个	1	200	
8	电视机	43 吋 TCL	台	1	800	

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

电话：67915279 63783530 67913657

传真：63783631 E-mail:cqdalton@126.com 邮编：400010 400020

江北区办公地址：江北区五里店桥北苑 9 号格林空间 4 楼

渝中区办公地址：重庆市渝中区临江路 89 号女人广场 14 楼 8 号



9	冰箱	美的 BCD-210TSM	台	1	900	
10	燃气热水器	美的 JSQ20-10H	台	1	450	
11	洗衣机	海尔 XQG50-8866	台	1	1000	
12	挂机空调	1.5P 格力	台	1	1200	
合	计				7200	

重要提示

报告使用人在使用本报告之前需对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司



二〇一九年十一月六日

5001038085929



估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2. 估价委托人提供了估价对象 1-3 的《土地房屋权属登记卡》（复印件）、《户室详细情况》（复印件）、《重庆市房地产登记申请书》（复印件）、《不动产登记信息查询结果》（复印件）记载，我们对其记载的估价对象 1-3 的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、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。

3. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化和实质性改变。

4. 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隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象能正常安全使用。

5. 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）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

6. 由于估价委托人告知没有典权等他项权利限制，且注册房地产估价师无法知晓其真实性，故本次估价以估价对象没有他项权利限制为假设前提。

7. 估价结果是为估价委托人处置财产提供参考依据，没有考虑价值时点后国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。



（二）未定事项假设

无。

（三）违背事实假设

1. 根据《不动产登记信息查询结果》（复印件）记载及领勘人介绍，估价对象 1-3 目前已被查封，根据估价目的，本次估价未考虑被查封对估价结果的影响。

2. 根据《不动产登记信息查询结果》（复印件）记载及领勘人介绍，估价对象 1-3 目前已存在抵押他项权，根据估价目的，本次估价未考虑抵押权对估价结果的影响。

3. 根据最高人民法院《关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第 26 条的规定：“被执行人就已经查封、扣押、冻结的财产所作的移转、设定权利负担或者其他有碍执行的行为，不得对抗申请执行人。”

据现场查看及向估价委托人和相关当事人了解，估价对象 2 已对外出租，其租赁合同的签订时间在估价对象办理抵押他项权和查封之后，本次评估未考虑已存在的租赁权对估价结果的影响。

4. 根据估价对象 1-3 所在物业的工作人员及领勘人介绍，估价对象 1-3 目前已存在拖欠物业费（以该估价对象处置时在物业管理查询的具体金额为准）的情况，根据估价目的，本次估价未考虑该因素对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

1. 估价对象 1-3 已装修，委托方和当事人双方未提供任何估价对象装修图纸、合同使用材料名称及型号的明细等资料，本次评估房屋价值是经过实际调查市场上同等装修的房屋价值，并通过修正得出的含装修估算价值。若报告使用方和相关当事人有异议，请提交估价对象 1-3 的装修图纸、合同、使用材料名称及型号的明细等资料，我们保留对估价结



果进行相应调整的权利；

2. 本次评估的家具家电范围是经现场清点并经当事人签字确认的，我们不对其权属发表意见。由于估价委托人及相关当事人未提供家具家电的详细清单资料，本次评估家具家电的价值是以评估人员经过市场调查及掌握当地二手家具家电回收价格作为评估价值，本次家具家电评估价格仅作为参考，不应当被认为是可实现的价格保证。

3. 根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果》（复印件）和《户室详细情况》（复印件），估价对象3的土地权益相关信息没有记载，通过现场勘查向估价委托人、物业管理方工作人员及相关当事人询问，该估价对象是北城致远集团有限公司开发的商品房住宅小区，本次设定估价对象的土地使用权类型为出让，土地用途设定为住宅用地。若报告使用方和相关当事人有异议，请提交估价对象的土地权益相关信息，我们保留对估价结果进行相应调整的权利。

4. 估价委托人仅提供了估价对象的《土地房屋权属登记卡》（复印件）、《户室详细情况》（复印件）、《重庆市房地产登记申请书》（复印件）、《不动产登记信息查询结果》（复印件），未提供估价对象的产权证书，本次根据估价对象的《土地房屋权属登记卡》（复印件）、《户室详细情况》（复印件）、《重庆市房地产登记申请书》（复印件）、《不动产登记信息查询结果》（复印件）记载的权属、面积、用途等信息进行评估，若与实际不符，我们保留对估价结果进行相应调整的权利。

（六）估价报告使用限制

1. 本估价报告书得出的价格结论只适用于报告书中特定的估价目的，不得作任何其它用途，如抵押、课税、投资、征收、分割、合并等，若将本报告书用于其它目的，本公司对其产生的后果不承担任何责任。

2. 本估价报告书使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于估价对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

3. 根据有关法律、法规规定，本估价报告结论有效期为壹年，即从二〇一九年十一



月六日至二〇二〇年十一月五日。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价，本公司对逾期使用报告不承担任何责任。

4. 本估价报告的使用人应当正确理解评估结论，该结论不等同于估价对象可实现成交价格，评估结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

5. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本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。

6. 本报告所载内容及文字或数字如存在表述不清、因校印、打印或其他原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

7. 本估价报告书的解释权属于重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司，未经本公司书面同意并签章，任何个人或机构不享有该报告书的解释权。

8. 本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及资产占有方，估价技术报告供估价机构存档和有关管理部门查阅。

9. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件负责任，对任何形式的复制件概不认可且承担责任。

(此页以下为空白)



估价结果报告

重庆市沙坪坝区人民法院：

我公司接受贵院的委托，按照房地产估价的有关法规制度，根据《重庆市沙坪坝区人民法院司法评估委托书》（2019）渝 0106 执恢 955 号，对位于渝北区龙塔街道洋河东路一巷 27 号长安丽都 10 幢 1-8-1，沙坪坝区华宇金沙港湾 5-17 号的房屋两套及渝北区龙溪街道星辰路 100 号阳光今典布丁 house1 幢 2-17-2 房屋一套及家具家电进行了价值评估，我们本着独立、客观、公正原则，结合委估房地产的实际情况，对估价对象实施了必要的估价程序，估价工作已完成，现将估价情况及结果报告如下：

一、估价委托人

重庆市沙坪坝区人民法院

二、房地产估价机构

名称：重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：段冰

住所：重庆市渝中区临江路 89 号 14-H#

统一社会信用代码：：

备案等级：一级

有效期限：2018 年 6 月 20 日至 2021 年 6 月 19 月

证书编号：渝房评备字（2018）第 1-006 号

联系电话：67915279 63783530 67913657

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

电话：67915279 63783530 67913657

传真：63783631 E-mail:cqdalton@126.com 邮编：400010

江北区办公地址：江北区五里店桥北苑 9 号格林空间 4 楼

渝中区办公地址：重庆市渝中区临江路 89 号女人广场 14 楼 8 号

第 7 页



扫描全能王 创建

三、估价目的

为估价委托人处置财产提供价值参考而评估委估房地产的市场价值。

四、估价对象

(一) 估价对象财产范围

本次估价范围为位于渝北区龙塔街道洋河东路一巷 27 号长安丽都 10 幢 1-8-1, 沙坪坝区华宇金沙港湾 5-17 号的房屋两套及渝北区龙溪街道星辰路 100 号阳光今典布丁 house1 幢 2-17-2 房屋一套及家具家电。含估价对象 1-3 室内不可拆卸装修价值和估价对象 3 室内家具家电价值, 但不包含估价对象 1、2 室内动产, 且不包含估价对象 1-3 债权债务、特许经营权等其他财产或权益。估价对象 1-3 为合法取得, 权属清晰。

(二) 估价对象基本状况

估价对象	坐落地址	权利人	楼层	建筑面积(m ²)	房屋用途	房屋结构	现小区名称或所在建筑物名称
1	渝北区龙塔街道 洋河东路一巷 27 号长安丽都 10 幢 1-8-1	罗平	第 8 层	163.05	成套住宅	钢筋混凝土	长安丽都
2	沙坪坝区华宇金 沙港湾 5-17 号	罗平	第 4 层 (实际为临 街第二层)	48.85	商服用房	钢筋混凝土	金沙港湾
3	渝北区龙溪街道 星辰路 100 号阳 光今典布丁 house1 幢 2-17-2	罗平	第 17 层	58.82	成套住宅	钢筋混凝土	阳光今典布丁 house



(三) 土地基本状况

估价对象	坐落地址	四至	土地使用权类型	土地用途	土地使用权终止日期	土地使用权面积m ²	宗地总体形状	地势坡度	土地开发程度
1	渝北区龙塔街道洋河东路一巷27号长安丽都10幢1-8-1	该楼宇东、南、西、北至小区道路	出让	住宅用地	2053年9月29日	34.48	实地查勘为不规则	实地查勘为平坦	宗地红线外“六通”(通路、通电、通下水、通上水、通讯、通气), 红线内“六通一平”(通路、通电、通下水、通上水、通讯、通气、场地平整)
2	沙坪坝区华宇金沙港湾5-17号	该楼宇东、西、北至小区道路, 南至市政道路	出让	住宅用地	2041年10月7日	1.94	实地查勘为不规则	实地查勘为平坦	宗地红线外“六通”(通路、通电、通下水、通上水、通讯、通气), 红线内“六通一平”(通路、通电、通下水、通上水、通讯、通气、场地平整)
3	渝北区龙溪街道星辰路100号阳光今典布丁house1幢2-17-2	该楼宇东、南、西、北至小区道路	设定出让	设定住宅用地	估价委托人提供的资料未记载	估价委托人提供的资料未记载	实地查勘为不规则	实地查勘为平坦	宗地红线外“六通”(通路、通电、通下水、通上水、通讯、通气), 红线内“六通一平”(通路、通电、通下水、通上水、通讯、通气、场地平整)

(四) 建筑物基本状况

估价对象	坐落	房屋结构	房屋用途	建筑年代	楼层	建筑面积(m ²)	实际使用状况	室内装修状况
1	渝北区龙塔街道洋河东路一巷27号长安丽都10幢1-8-1	钢筋混凝土	成套住宅	大约建成于2006年	第8层	163.05	作住宅使用	外墙贴墙砖, 入户防盗门, 塑钢窗。室内楼地面贴地砖, 墙面贴墙纸, 顶面为装饰吊顶; 卧室的楼地面为木地板, 墙面贴墙纸, 顶面刷乳胶漆; 卫生间和厨房的楼地面贴地砖, 墙面贴墙砖, 顶面为铝扣板吊顶。



2	沙坪坝区华宇金沙港湾5-17号	钢筋混凝土	商服用房	大约建成于2011年	第4层 (实际为临街第二层)	48.85	作商服用房使用(已对外出租)	外墙刷真石漆,入户防盗卷帘门和玻璃门,塑钢窗。室内的楼地面贴地砖,墙面刷乳胶漆,顶面为装饰吊顶;卫生间的楼地面贴地砖,墙面贴墙砖,顶面为铝扣板吊顶。
3	渝北区龙溪街道星辰路100号阳光今典布丁house1幢2-17-2	钢筋混凝土	成套住宅	大约建成于2007年	第17层	58.82	作住宅但空置未使用	外墙贴墙砖,入户防盗门,塑钢窗。客厅的楼地面为木地板,墙面刷乳胶漆,顶面装饰吊顶;卧室的楼地面为木地板,墙面、顶面刷乳胶漆;卫生间和厨房的楼地面贴地砖,墙面贴墙砖,顶面为铝扣板吊顶。

(五) 估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《土地房屋权属登记卡》(复印件)、《户室详细情况》(复印件)、《重庆市房地产登记申请书》(复印件)、《不动产登记信息查询结果》(复印件)记载,详见下表:

估价对象	坐落地址	权利人	土地用途	土地使用权类型	土地使用权面积m ²	土地使用权终止日期	楼层	建筑物面积m ²	房屋结构	房屋用途
1	渝北区龙塔街道洋河东路一巷27号长安丽都10幢1-8-1	罗平	住宅用地	出让	34.48	2053年9月29日	第8层	163.05	钢筋混凝土	成套住宅
2	沙坪坝区华宇金沙港湾5-17号	罗平	住宅用地	出让	1.94	2041年10月7日	第4层	48.85	钢筋混凝土	商服用房
3	渝北区龙溪街道星辰路100号阳光今典布丁house1幢2-17-2	罗平	设定住宅用地	设定出让	估价委托人提供的资料未记载	估价委托人提供的资料未记载	第17层	58.82	钢筋混凝土	成套住宅
他项权利				估价对象1-3已抵押,根据现场查勘来看,估价对象1作住宅使用,估价对象2作商业用房且已对外出租,估价对象3作住宅但空置未使用。						

(六) 估价对象区位状况

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

电话: 67915279 63783530 67913657

传真: 63783631 E-mail: cqdalton@126.com 邮编: 400010

江北区办公地址: 江北区五里店桥北苑9号格林空间4楼

渝中区办公地址: 重庆市渝中区临江路89号女人广场14楼8号



估价对象1位于渝北区龙塔街道洋河东路一巷27号长安丽都10幢1-8-1,现在小区名称为长安丽都,区域内附近有同创国际小学、字水中学东区、九五八医院、重百超市、中百超市、重庆银行等,距离轻轨6号线红土地站约300米,距离红土地立交东公交站约100米,有111路、149路、151路等多条公交车在此经过停靠,周边商业氛围较好,交通便捷度较好,周边配套及区域环境较好。

估价对象2位于沙坪坝区华宇金沙港湾5-17号,现在小区名称为金沙港湾,区域内附近有华葢溪口镇小学、七十一中学、肿瘤医院、百姓生活超市、民生银行等,距离轻轨交通1号线小龙坎站约1.2公里,距离金沙港湾公交站约300米,有224路、261路、280路等多条公交车在此经过停靠,周边商业氛围较好,交通便捷度较好,周边配套及区域环境较好。

估价对象3位于渝北区龙溪街道星辰路100号阳光今典布丁house1幢2-17-2,现在小区名称为阳光今典布丁house,区域内附近有童心小学、巴蜀中学(金科校区)、两江新区第一人民医院、世纪华联超市、永辉超市、中国邮政储蓄银行等,距离轻轨3号线郑家院子站约800米,距离新溉路口普惠名车公交站约500米,有550路、818路、821路等多条公交车在此经过停靠,周边商业氛围较好,交通便捷度较好,周边配套及区域环境较好。

五、价值时点

2019年10月24日(估价人员现场查勘之日)。

六、价值类型

本次评估的是估价对象的市场价值,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。



估价方法，确定估价对象 1-3 在价值时点 2019 年 10 月 24 日的市场价值为：

房地产估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象		估价结果和方法	估价结果（比较法）	估价结果（收益法）
估价对象 1	总价（万元）		271.32	/
	单价（元/平方米）		16640	/
估价对象 2	总价（万元）		/	73.96
	单价（元/平方米）		/	15140
估价对象 3	总价（万元）		86.11	/
	单价（元/平方米）		14640	/
汇总评估价值（万元）			431.39 (大写：人民币肆佰叁拾壹万叁仟玖佰元整)	



渝北区人龙溪街道星辰路 100 号阳光今典布丁 house1 幢 2-17-2
室内的家具家电评估明细表

序号	名称	规格型号	计量单位	数量	评估价值 (人民币元)	备注
1	木床	长 2 米, 宽 1.8 米	张	1	500	
2	床头柜		个	2	50	
3	电视机	32 吋 TCL	台	1	300	
4	挂机空调	1P 格力	台	1	800	
5	组合柜子	2 米长	套	1	400	
6	皮沙发		套	1	600	
7	茶几		个	1	200	
8	电视机	43 吋 TCL	台	1	800	
9	冰箱	美的 BCD-210TSM	台	1	900	
10	燃气热水器	美的 JSQ20-10H	台	1	450	
11	洗衣机	海尔 XQG50-8866	台	1	1000	
12	挂机空调	1.5P 格力	台	1	1200	
合	计				7200	

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司
 电话：67915279 63783530 67913657
 传真：63783631 E-mail:cqdalton@126.com 邮编：400010
 江北区办公地址：江北区五里店桥北苑 9 号格林空间 4 楼
 渝中区办公地址：重庆市渝中区临江路 89 号女人广场 14 楼 8 号



权利人	罗平		
证件名称及号码	身份证:		
坐落	渝北区龙溪街道星辰路100号阳光今典布丁house1幢2-17-2		
房地籍号			
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	成套住宅
土地使用权面积	6.85m ²	楼层	名义层 17 实际层 18
共有使用权面积		房屋建筑面积	58.82m ²
土地使用权终止日期	2050年09月26日	套内建筑面积	45.96m ²
房屋共有或共用部位及设施			

201211151070606

填证

登记日期



2012年11月15日

填证单位:

登记日期:

年 月 日

