

致估价委托人函

重庆市渝中区人民法院：

受贵院的委托，我们对位于重庆市永川区星光大道199号2幢3-2的成套住宅用房地产在价值时点的市场价值进行了评估。

一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

估价对象为位于重庆市永川区星光大道199号2幢3-2属于王 拥有的成套住宅用房，建筑面积为130.2平方米，套内面积为109.11平方米，分摊的土地使用权面积未记载，共有宗地面积为22378平方米。

本次估价范围包含房屋所有权及其占用土地使用权，包含建筑物室内装饰装修，但不包含建筑物室内的动产及地块上的构筑物、附着物。

三、价值时点

2020年5月14日

四、价值类型

市场价值

五、估价方法

比较法

六、估价结果

我公司根据估价委托人提供的有关资料，在估价人员现场勘查的基础上，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》和掌握的房地产资料以及长期积累的评估经验，综合分析影响房地产价格的各项因素，并选择适当估价方法，从而测算得出估价结论。我认为估价对象在2020年5月14日的估价结果



为：

建筑面积评估单价：4950 元/平方米

评估建筑面积：130.2 平方米

房地产市场价格：64.45 万元(大写人民币陆拾肆万肆仟伍佰元整)

七、特别提示

(一) 因财产拍卖(或变卖)日期与价值时点不一致,评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

(二) 在评估有效期内,评估对象或者房地产市场发生明显变化的,评估结果应进行相应的调整。

(三) 委托人或者评估报告使用者应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告,违反规定使用评估报告的,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(四) 评估结果不等于评估对象处置变现的成交价,不应被认为是评估对象处置成交价的保证。

(五) 若双方当事人对本次估价结果有异议,可在知道或应当知道估价结果之日起十日内提出复评。

重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司



法定代表人:



二〇二〇年五月二十五日



估价假设和限制条件

估价报告遵从于以下的假设和限制条件，在使用估价报告时也应当遵从这些假设和限制条件：

一、一般假设

（一）当前房地产市场的假设

- 1、房地产市场为公开、公平、公正的市场。
- 2、房地产市场的供应关系、市场结构保持稳定，房地产政策不发生重大变化或实质性改变。
- 3、房地产市场中的交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。
- 4、房地产交易中没有特殊情况促使交易各方主观加价交易或降价交易。

（二）有关估价对象的假设

- 1、估价对象能够自由在市场上出售。
- 2、本公司没有接受进行结构测试和检验设施的要求，因此，估价人员只对估价对象作一般性的查看，没有进行结构测试，不能确定物业有没有缺陷。因此，本次评估假设其无基础和结构等方面的重大质量问题及估价对象的结构和设施不影响估价对象的正常使用。
- 3、任何有关估价对象房地产的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 4、估价委托人提供的估价对象相关资料是合法、完整、有效的。

（三）估价方法运用的假设

- 1、未来房地产市场保持稳定、房地产政策保持不变。



- 2、交易实例所对应的房地产市场为公开、公平、公正、稳定的市场。
- 3、交易实例无基础和结构等方面的重大质量问题。
- 4、估价对象及交易实例均未拖欠为取得合法产权而应交纳的相关税费。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

至价值时点，根据估价委托人的介绍及评估人员现场查勘，估价对象存在查封权利限制，根据委托人提供的《不动产登记证明》，估价对象存在抵押权利限制。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第5.4.2条第2款规定：房地产司法拍卖评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但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，本次估价未考虑估价对象查封、抵押等权限制对其价值影响。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价委托人未能提供估价对象建成年代相关资料，无法确定估价对象建成年代。根据估价人员现场查勘，估价对象的建成年代约为2009年，本次设定估价对象的建成年代为2009年。

六、报告使用的限制条件及结果限制条件

（一）报告使用的限制条件

1、本估价报告仅供估价委托人司法执行时使用，不能用于本次估价目的之外的其他经济活动。未经我公司书面同意并签章，有关本报告的全部或部分内容不得传阅给除估价委托人以及评估行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。



2、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。

3、未经本公司签章或无本公司注册房地产估价师签名的估价报告,以及估价报告的复印件一律无效,本公司对使用无效报告而产生的后果不承担责任。

4、本估价报告只用于估价委托人重庆市渝中区人民法院司法执行时参考使用,其估价报告的使用有效期为自报告完成之日起一年(即2020年5月25日至2021年5月24日)。

(二) 估价结果的限制条件

1、本次估价结果为满足全部假设条件下的市场价值,包含房屋所有权及其占用土地使用权,包含建筑物室内装饰装修,但不包含建筑物室内的动产及地块上的构筑物、附着物。

2、本次估价结果是在满足报告中价值定义所设定条件下的房地产价值,若价值时点、房地产利用方式等影响房地产价值的因素发生变化,估价结果应作相应调整。

3、本次估价结果是对估价对象于价值时点房地产价值的正常公允反映,没有考虑价值时点之后国家宏观政策、经济形势、市场供需关系发生变化以及遇上自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响。

4、本次估价结果未考虑估价对象及其房地产权利人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当等对其价值的影响。

5、本次估价结果未考虑未来处置风险,它既不代表估价对象在涉及产权变动或形态转变时的实际交易价格,也不代表未来处置时的实际变现价格。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市渝中区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司

地址：重庆市北部新区星融路3号4-1

法定代表人：汤传彬

统一社会信用代码：91500000762656073F

房地产估价备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2018）第2-025号

发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会

有效期限：2018年10月16日至2021年10月15日

监督人：姜妮妮

投诉监督电话：（023）86973478

传真号码：（023）86973438

邮政编码：401121

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象界定

估价对象为位于重庆市永川区星光大道199号2幢3-2属于王： 拥有的成套住宅用房，建筑面积为130.2平方米，套内面积为109.11平方米，分摊的土地使用权面积未记载，共有宗地面积为22378平方米



本次估价范围包含房屋所有权及其占用土地使用权，包含建筑物室内装饰装修，但不包含建筑物室内的动产及地块上的构筑物、附着物。

(二) 估价对象实物状况

1、土地状况

坐落：重庆市永川区星光大道 199 号

土地用途：城镇住宅用地

土地级别：永川区住宅 2 级

土地使用权面积：分摊的土地使用权面积未记载，共有宗地面积为 22378 平方米

四至：东、南临国有建设用地，西临星光大道，北临公路；

土地形状：近似矩形

地势：较平坦

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“场地平整”

利用现状：地上已建成钢筋混凝土结构的建筑物。

2、建筑物状况

(1) 所在物业整体状况

估价对象位于重庆市永川区星光大道 199 号 2 幢 3-2，物业名称为盛世棠城，所在大楼为共 25 层钢筋混凝土结构的住宅楼，建成年代为 2009 年。

(2) 估价对象自身状况

坐落：重庆市永川区星光大道 199 号 2 幢 3-2

建成时间：2009 年

建筑结构：钢筋混凝土结构

房屋建筑面积：130.2 平方米

所在楼层：3 层



层高：层高约 3 米

设施设备：通水、通电、通气，通讯，有电梯

空间布局：平层户型，三室二厅一厨二卫

装修状况：外墙为墙砖，入户为防盗门，窗户铝合金窗，室内：客厅地面贴地砖，墙面贴墙布，天花板为石膏板吊顶。卧室地面铺木地板，墙面贴墙布，天花板刷乳胶漆。卫生间、厨房地面铺地砖，墙面贴墙砖至顶，扣板吊顶；室内装修无明显破损现象。

房屋用途：成套住宅

新旧程度：估价对象外墙成色一般，室内无明显破损现象，房屋成新率约为 8 成新

维护、使用状况：于价值时点，估价对象为产权人自住，有物业管理，维护状况较好

（三）估价对象权益状况

1、土地使用权

估价对象所占用土地的所有权属于国家所有，根据委托人提供的《不动产权证书》的复印件，估价对象土地使用权类型为出让，估价对象分摊的土地使用权为王 拥有；估价对象土地使用权终止日期为 2057 年 7 月 3 日，剩余使用年限为 37.14 年，已办理《不动产权证书》，不动产权证号为“渝（2018）永川区不动产权第 000623629 号”。

2、房屋所有权

根据委托人提供的《不动产权证书》的复印件，估价对象的房地产权利人为王 ；已办理《不动产权证书》，不动产权证号为“渝（2018）永川区不动产权第 000623629 号”。

3、他项权利情况



据估价委托人的介绍及评估人员现场查勘，至价值时点估价对象存在查封权利限制，根据委托人提供的《不动产登记证明》复印件显示，至价值时点，估价对象存在抵押权利限制，未见其他他项权限制。

五、价值时点

委托人于2020年4月29日出具了重庆市渝中区人民法院委托书[(2020)渝0103执2560号]，其中未记载价值时点，评估人员于2020年5月14日对现场进行了勘查，为保证价值时点估价对象实物状态与现场查勘日更吻合，本次估价设定现场查勘日为价值时点，故确定价值时点为2020年5月14日。

六、价值类型

根据本次估价目的及估价委托人要求，确定本次估价价值类型为市场价值。

市场价值包含国有土地使用权价值和房屋所有权价值，包含建筑物室内装饰装修，但不包含建筑物内的动产及地块上的构筑物、附着物。

七、估价原则

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

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

(二) 合法原则

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(三) 价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

(四) 替代原则



遵循替代原则，评估价值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。

（五）最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

（一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、《中华人民共和国土地管理法》
- 4、《中华人民共和国物权法》
- 5、《中华人民共和国民事诉讼法》
- 6、《中华人民共和国担保法》
- 7、《中华人民共和国合同法》
- 8、《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)
- 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〔2013〕285号)
- 10、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号）
- 11、本次估价中涉及的国家及地方其他相关法律、法规
- 12、《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)。
- 13、《最高人民法院关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》（法办〔2018〕273号）。

（二）技术依据



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/T 50899-2013）

（三）行为依据

重庆市渝中区人民法院委托书[（2020）渝0103执2560号]

（四）产权依据

《不动产权证书》“渝（2018）永川区不动产权第000623629号”的复印件

（五）取价依据

- 1、估价人员现场查勘获得的资料
- 2、估价人员搜集的近期房地产交易实例资料
- 3、估价人员通过调查测算获取的资料

九、估价方法

（一）选用方法

求取房地产市场价值的估价方法通常有比较法、成本法、收益法及假设开发法四种。本次估价对象为成套住宅用房。我们对估价对象进行了实地查勘，并对估价对象所在区域房地产交易情况进行了调查后，确定采用比较法测算出估价对象的价值。

（二）比较法

比较法，就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。其计算公式：

比较价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 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5月14日的估价结果为：
 详见房地产估价结果汇总表)

房地产市场价格：64.45万元(大写人民币陆拾肆万肆仟伍佰元整)

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	总价(万元)		64.45
	单价(元/建筑m ²)		4950
评估价值	总价(万元)		64.45
	单价(元/建筑m ²)		4950

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
许开军	5020020090		2020年5月25日
吴海燕	5120100056		2020年5月25日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为2020年5月14日。



渝 2018) 永川区 不动产权第 000623629

权利人	王
共有情况	单独所有
坐落	重庆市永川区星光大道199号2幢3-2
不动产单元号	500118 001011 GB00089 F00020015
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积 22378 m ² /房屋建筑面积 150.2 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2057年07月03日 止
权利其他状况	权利人身份证号码: _____ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积(套内面积): 109.11m ² 所在楼层(名义层): 3层 业务编号: 201806150170213

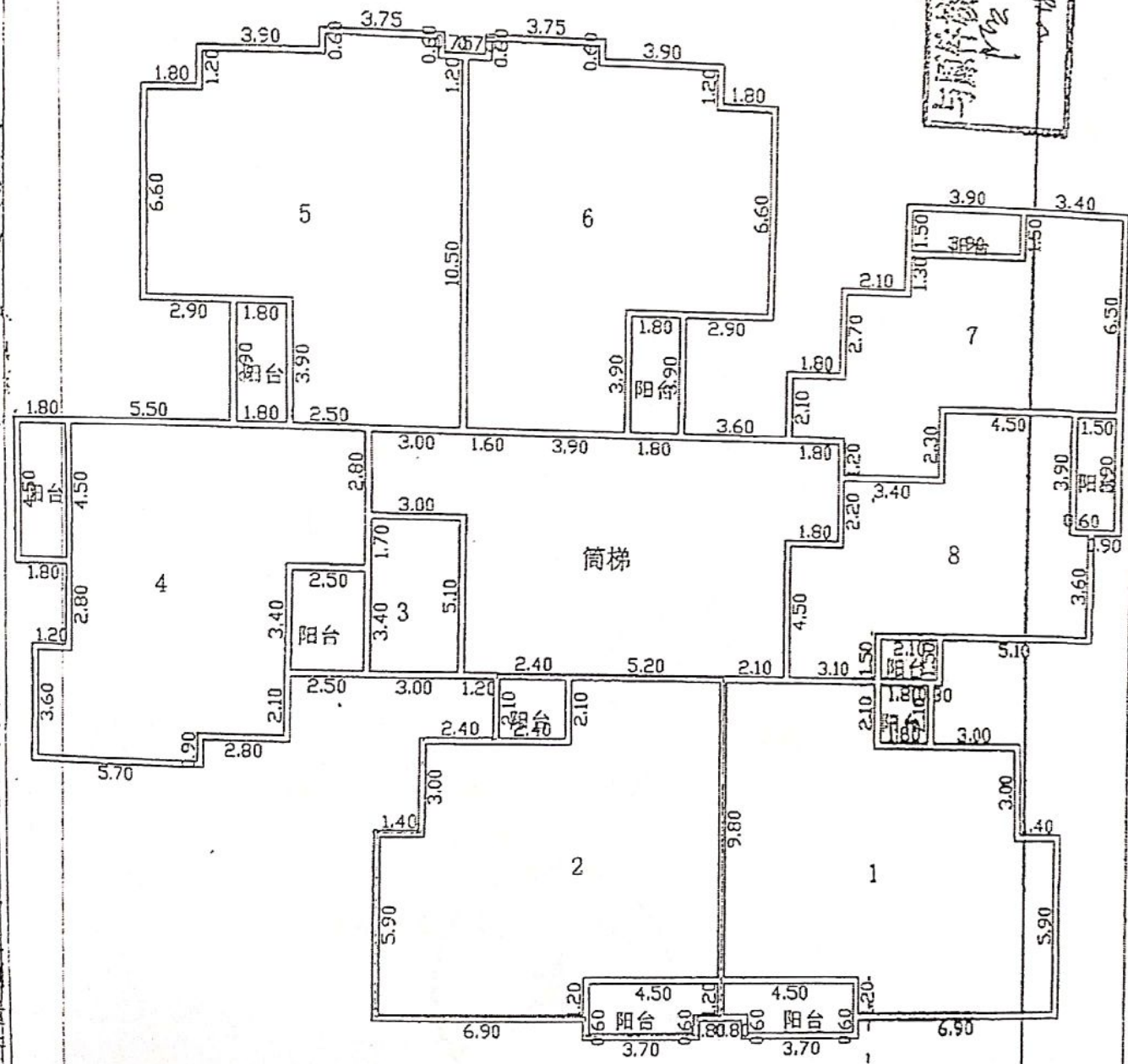
2018年7月10日
 不动产登记簿
 199



附图页

房屋编号	F00020015	建筑面积	130.20
------	-----------	------	--------

单位：m²
与原件核对一致，李达程
2022年7月20日



重庆市永川区房屋测量所转绘制图：李婷

第2幢第8单元4号平面图



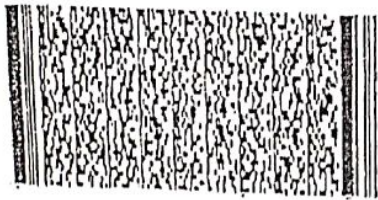
扫描全能王 创建

不动产登记证明



渝(2018)永川区 不动产证明第 000599672 号

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NQ 50002783615

证明权利或事项	土地房屋抵押权(地房)
权利人(申请人)	平安银行股份有限公司重庆分行
义务人	王
坐落	重庆市永川区星光大道199号2幢3-2
不动产单元号	500118 001011 GB00089 F00020015
其他	抵押不动产权证号: 渝(2018)永川区不动产权第000623629号
附记	<p>债权金额: 390000元 业务编号: 201807040170044</p> <p>与原件核对一致, 真实有效 李达树 2018年7月10日</p>

押品已收妥

石磊

陈廷



扫描全能王 创建