

## 致估价委托人函

重庆市江北区人民法院：

受贵院委托，本着独立、客观、公正的工作原则，对产权属于李华位于重庆市渝北区回兴街道服装城大道99号北岸俊园1幢12-3（现小区名称为云尚城）的成套住宅市场价值进行估价，建筑面积78.6平方米。权利人李华从重庆名瑞房地产开发有限公司取得预售房，因验收未合格，暂未办理产权证。现将房地产估价结果报告如下：

一、估价目的：根据《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》（（2020）渝0105执恢306号），本次估价目的是因执行“中国银行股份有限公司重庆江北支行与李华，重庆名瑞房地产开发有限公司借款合同纠纷一案”需对涉案标的进行市场价值评估，为重庆市江北区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 二、估价对象：

估价对象为权属于李华位于重庆市渝北区回兴街道服装城大道99号北岸俊园1幢12-3（现小区名称为云尚城）的住宅用房，建筑面积为78.6平方米，名义层12层，物理层15层，土地使用权类型为出让。

三、价值时点：2020年6月4日，本次价值时点为现场查勘日。

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法

## 六、估价结果

评估建筑面积：78.6 平方米

评估单价：9310 元/平方米(清水房)

评估总价：73.18 万元

人民币大写：柒拾叁万壹仟捌佰元整

## 七、特别提示

(1) 至价值时点，估价对象已抵押、查封，抵押金额为 40.6 万元，本次估价目的是为重庆市江北区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故不考虑已抵押、查封情况对估价结果的影响。

(2) 至价值时点，估价对象由权利人李华从重庆名瑞房地产开发有限公司取得预售房，据物管处工作人员介绍，该小区因验收未合格，暂未办理房地产权证。本次估价目的是重庆市江北区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，价值类型为市场价值，故本次估价结果为设定估价对象完全产权下的市场价值，提请相关当事方注意。

以上内容摘自房地产估价报告正文，欲了解本估价项目的详细情况和合理理解估价结论，应当阅读房地产估价报告正文。

房地产估价机构法定代表人：

邢洁

重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

二〇二〇年七月三日

## 估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限定条件的限制。

3. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，与估价委托人与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。

4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 估价人员邓治远(注册号：5020160035)已于2020年6月4日对估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有委托，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

# 估价假设和限制条件

本报告结论应遵从于以下的全部假设和限定条件，在使用本报告书时也应遵从这些全部假设和限定条件：

## 一、估价假设条件

### (一) 一般假设

1. 本次估价涉及的权属资料由估价委托人提供，估价委托人提供了估价对象的房地产权属证书，我们对其登记的权属、用途、面积等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师通过实地查勘，对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价格或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的情况下，我们假设估价对象不存在安全隐患和环境污染。

3. 对房地产市场的假设：在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。估价对象可以在公开市场上转让，卖方与买方具有平等的法律地位，双方均享有和掌握足够多的市场信息，并能理性的进行交易。

4. 鉴于注册房地产估价师的专业范围限制，我们未对委估房地产所在地块的水文地质状况进行研究，我们假设地块的水文及地质状况为该地区的一般状况。

5. 鉴于注册房地产估价师的专业范围限制，我们未观察到委估房地产存在有害物质，我们假设委估房地产不存在任何可能影响房地产价格的有害物质。

6、本次估价中，注册房地产估价师未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

### (二) 未定事项假设

本报告无未定事项假设。

### (三) 背离事实假设

至价值时点，估价对象已抵押、查封，本次估价目的是为重庆市江北区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故不考虑已抵押、查封情况对估价结果的影响。

### (四) 不相一致假设

本报告无不相一致假设。

### (五) 依据不足假设

至价值时点，估价对象由权利人李华从重庆名瑞房地产开发有限公司取得预售房，据物管处工作人员介绍，该小区因验收未合格，暂未办理房地产权证。本次估价所涉及的权属、房屋及土地基本信息、他项权利等其他相关信息，均以估价委托方提供的《不动产登记查询资料》、《抵押贷款合同》、《不动产登记证明》、部分《房屋买卖合同》资料为准。

## 二、估价限制条件

### (一) 估价报告用途限制

本次估价仅为估价委托人确定财产处置参考价提供参考，不得用于其它目的。改变估价目的及估价对象的使用条件应对其重新进行评估。

### (二) 估价报告使用人的限制

1. 本估价报告的使用者为估价委托人或为估价合同中约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规规定的估价报告使用者。未经评估机构同意，

不得向估价委托人、报告使用者或使用单位和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得以任何形式发表于任何公开媒体。

### (三) 估价报告使用期限的限制

1. 本报告估价结果应用有效期自本报告出具之日(2020年7月3日)起壹年内有效。超过使用期限使用估价报告，相关责任由报告使用者负责。
2. 估价对象所处的房地产市场或估价对象本身在本报告估价结果的有效期内发生了重大变化，该估价对象必须重新估价。

### (四) 估价报告完整使用的限制

本估价报告包括致委托估价人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件共五部分，必须完整使用方为有效。对仅使用报告中部分内容所导致的损失，我们将不承担法律责任。

### (五) 其他需要说明的事项

1. 至价值时点，估价对象已抵押、查封，抵押金额为40.6万元，本次估价目的是为重庆市江北区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故不考虑已抵押、查封情况对估价结果的影响。

- 2 至价值时点，估价对象由权利人李华从重庆名瑞房地产开发有限公司取得预售房，据物管处工作人员介绍，该小区因验收未合格，暂未办理房地产权证。本次估价目的是重庆市江北区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，价值类型为市场价值，故本次估价结果为设定估价对象完全产权下的市场价值，提请相关当事方注意。

#### 4. 房地产估价报告在应用时的注意事项：

由于房地产的不可移动性和价值较大的特性，房地产将可能遇到各类风险，价值时点后可能导致房地产市场价格变化的因素如下：

- ①因宏观经济形势、通货膨胀、金融政策、法律法规、市场供求等因素的变化，而造成房地产的价格变动较大。
- ②房地产价值随所在区域、所在城市的房地产市场状况的改变而变化。
- ③估价对象的实体状况、所在环境状况的改变。如房屋成新率随使用年限的增加而降低、房地产周围环境、交通的改变、商业繁华度的改变等。
- ④由于地震、台风、水灾、战争等不可抗力因素的影响，将造成房地产严重坏损及灭失，使其价值急剧跌落甚至消失。
- ⑤房地产进行短期强制处分时，可能处置价格远低于正常市场价值。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人及房地产权利人

1. 估价委托人：重庆市江北区人民法院

承办法官：贺文静

联系电话：67562330

2. 房地产权利人

名称：李华

## 二、房地产估价机构

估价机构：重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

地 址：重庆市渝北区星光大道 98 号土星商务中心 B3 栋

统一社会信用代码：91500103203314480A

证书编号：渝房评备字（2018）第 1-008 号

法定代表人：邢 洁

联系电话：（023）63639742 63853786 63853796

备案等级：一级

有效期：2018 年 9 月 14 日至 2021 年 9 月 13 日

## 三、估价目的

根据《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》（（2020）渝 0105 执恢 306 号），本次估价目的是因执行“中国银行股份有限公司重庆江北支行与李华，重庆名瑞房地产开发有限公司借款合同纠纷一案”需要，对产权属于李华位于重庆市渝北区回兴街道服装城大道 99 号北岸俊园 1 幢 12-3



的住宅用房市场价值进行估价，为重庆市江北区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) 房地产实物状况

###### 1. 估价对象范围

估价对象为李华位于重庆市渝北区回兴街道服装城大道99号北岸俊园1幢12-3（（现小区名称为云尚城））的住宅用房一套，建筑面积为78.6平方米、分摊出让土地使用权面积未记载。估价范围为价值时点实际状态下的房地产价值（包含房屋所有权、分摊住宅用地使用权），不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

###### 2. 估价对象基本状况

###### (1) 建筑物实物状况

估价对象为住宅用房，位于渝北区回兴街道服装城大道99号，小区现名称为“云尚城”，建筑物约建成于2016年，房屋结构为钢筋混凝土结构，外墙部分石材、部分墙漆，有2部电梯。建筑物共23层，估价对象位于名义层第12层，物理层第15层，室内层高约3米，户型为二室二厅一厨一卫，室内装修为清水，入户为防盗门、室内铝合金窗。

估价对象所在建筑物约9成新，光洁度完好，外墙承重结构未出现不均匀沉降，电梯正常运行，入户门无损坏变形，主体结构没有出现明显裂痕，其他房屋结构构件基本完好。相关设施设备能正常使用，维护管理情况较好，水电讯配套完善。

建筑物实物状况对房地产价值的影响分析：估价对象建筑结构好，成新率较高，其外观较好，层高适中，建筑面积一般，有电梯到达该楼层，设备设施齐全，室内空间布局合理，维护情况较好，各方面均能较好地满

足其现状用途需求。

## (2) 土地实物状况

估价对象位于渝北区回兴街道服装城大道99号(云尚城),土地用途为住宅用地,土地级别为住宅6级,所在宗地四至为:东、南临道路,西临服装城大道,北临羽翼路。土地形状为较规则多边形。宗地地势较为平坦,坡度为5-10°。权属性质为国有,使用权类型为出让,用途为住宅用地,共有使用权面积6656平方米,土地使用权面积未记载,土地使用权终止日期为2058年06月06日。

估价对象所在各项基础配套设施齐全,基础设施宗地外达到“六通”(即通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)、宗地内达到“六通一平”(即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及场地平整)。

## (二) 估价对象权益状况

### 1. 土地权益状况

估价对象所占用土地的所有权属于国家所有,根据估价委托人提供的《不动产登记查询资料》及部分《房屋买卖合同》记载,土地使用权人为李华,坐落于重庆市渝北区回兴街道服装城大道99号北岸俊园1幢12-3(现小区名称为云尚城),房地籍号为YB00304500620000010100100150003,土地用途为住宅用地,使用权类型为出让,分摊土地使用权面积未记载,土地使用权终止日期为2058年06月06日。

### 2. 房屋所有权

根据估价委托人提供的《不动产登记查询资料》及部分《房屋买卖合同》记载,估价对象权利人为李华,坐落于重庆市渝北区回兴街道服装城大道99号北岸俊园1幢12-3(现小区名称为云尚城),房地籍号为YB00304500620000010100100150003,钢筋混凝土结构,位于名义层12层,

物理层 15 层, 建筑面积 78.6 平方米, 套内面积 62.54 平方米。

### 3. 他项权利情况

(1) 至价值时点, 估价对象已抵押、查封, 抵押金额为 40.6 万元, 本次估价目的是为重庆市江北区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据, 故不考虑已抵押、查封情况对估价结果的影响。

(2) 其他权益情况: 经估价师现场查勘及查阅委托方提供的相关资料, 未见估价对象存在拖欠税费、土地使用管制、共有等情况。

估价对象权利状况对房地产价值的影响分析: 估价对象截止价值时点, 虽然存在抵押、查封情况, 但在本次估价目的下可不考虑抵押、查封对房地产市场价值的影响。估价对象由权利人李华从重庆名瑞房地产开发有限公司取得预售房, 因验收未合格, 暂未办理房地产权证书, 对市场价值有一定的负面影响。

### (三) 估价对象周边环境状况

#### 1、区位状况描述

位置状况: 估价对象位于渝北区回兴街道服装城大道 99 号, 所在小区为云尚城, 临服装城大道, 估价对象位于名义层 12 层, 物理层 15 层, 距圣名世贸城约 1.6km, 距观音桥商业中心约 16km, 距火车北站约 14km。距江北机场约 7km, 大区域位置条件较好。

商业繁华状况: 估价对象位于云尚城, 小区附近主要为住宅底商及普通住宅, 距圣名世贸城约 1.6km, 整体商业繁华度一般, 故估价对象目前实际用途为住宅用房符合区位条件。

配套设施状况: 估价对象位于渝北区回兴街道服装城大道 99 号, 所在小区为云尚城, 附近有富渝苑、旭辉 9 英里、申佳上海时光、乐信爱琴屿、

城市假日、富州北郡、圣名世贸城、重庆国际家纺城、回兴小学、南方翻译学院、翠屏幼儿园、邮储银行、永辉超市等配套设施，已实现六通一平（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整），供水保证度和供电保证度均达到 90 %以上。

交通状况：距轻轨环山公园站约 900 米，距公交站霓裳大道站有 300 米，有 603、652、671、683 等公交线路停靠，交通便捷度较高，周边有地下停车场，无交通管制。

环境状况：估价对象周边多为普通住宅区，绿化环境较好，人文环境较好，治安条件较好。

## 2、区位状况优劣分析

估价对象位置状况较好，交通条件较便捷，周边配套设施较齐全，环境状况较好，商业繁华度一般，区位状况对房地产价值无不利影响。

## 五、价值时点

本次价值时点为实地查勘日 2020 年 6 月 4 日，本报告的一切取价标准均为价值时点有效的价值标准。

## 六、价值类型

本报告采用的价值标准为市场价值标准。

市场价值是指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

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作独立、客观、

公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。

1、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格。

2、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格。

3、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时间的价格。

4、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格偏差在合理范围内。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳状况下的价格。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、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、档次等。

## 八、估价依据

### (一) 法律、法规和政策依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令 2016 年第 46 号；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》2019 年 8 月 26 日修正；
3. 《中华人民共和国土地管理法》2019 年 8 月 26 日修正；
4. 《中华人民共和国物权法》中华人民共和国主席令 2007 年第 62 号；
5. 《城市房地产转让管理规定》（2001 年建设部第 96 号令）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年国务院令第 691 号）；
7. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财政部 [1995] 6 号）；
8. 《司法鉴定程序通则》（2016 年司法部令第 132 号）；
9. 最高人民法院关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的解释(一)》（法释[2016]5 号）；

其中：P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

$X_i$ —第 i 个可比实例的价格

$a_i$ 、 $b_i$ 、 $c_i$ —第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

### 十、估价结果

我们根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料、市场现状的基础上，经过测算，确定估价对象在估价时点 2020 年 6 月 4 日的估价结果如下：

评估建筑面积：78.6 平方米

评估单价：9310 元/平方米（清水房）

评估总价：73.18 万元

人民币大写：柒拾叁万壹仟捌佰元整



### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
邓治远	5020020034		2020 年 7 月 3 日
雷胜群	5020170034		2020 年 7 月 3 日

### 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2020 年 6 月 4 日。

### 十三、估价作业期

本次估价作业日期为 2020 年 6 月 4 日至 2020 年 7 月 3 日。

### 十四、估价报告使用期限

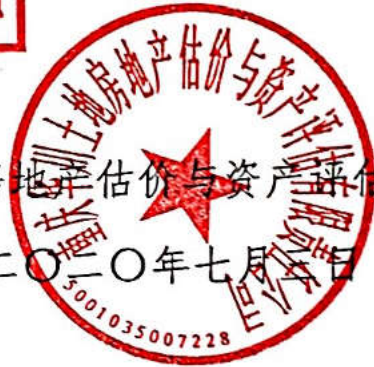
根据《房地产估价规范》的有关规定，本报告使用期限自出具之日起壹年内有效，即自 2020 年 7 月 3 日起至 2021 年 7 月 2 日止。

房地产估价机构法定代表人：



重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

二〇二〇年七月三日



2020年6月16日

9:30:39

户室详细情况

房屋产权信息

项目名称 永祥家园  
 房屋用途 商业住宅  
 房屋结构 钢筋混凝土结构  
 建筑面积(㎡) 78.60  
 分摊面积(㎡) 16.06  
 层数 22层  
 楼层位置 22层  
 房屋编号 12  
 单元号 1  
 楼层 15  
 所属部位  
 不动产权证号 5201120160262800012F00010119

房屋号 YB00304500620000010100100150003 住宅  
 房屋坐落 渝北区回兴街道康康城大道99号北岸俊园1幢12-3  
 户型 二室一厅  
 套内面积(㎡) 62.54  
 分摊面积 0.2568  
 房屋状态 现房,材料齐全,网签备案,预售登记,按揭,抵押或现房,房屋交付  
 幢号 1幢  
 单元号 1  
 楼层 15  
 所属部位

房屋坐落位置 房屋实地状况位置

代办费用: 无

认购信息: 无

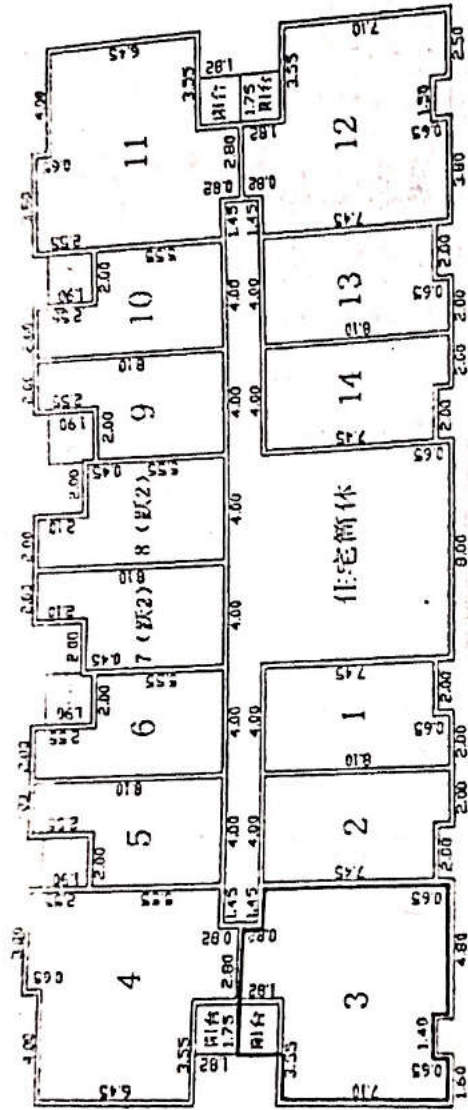
网签信息: 无

序号	业务编号	业务类型	业务日期	网签日期	成交日期	状态	详细日期	
1	201507068000037	房屋登记	商品房网签(现房)	李华	2015/11/20 17:07:10	现房		
序号	业务编号	业务类型	登记类型	证书号	权利人	原权利人	登记日期	详细日期
1	201912021070826	查封登记(地房)	查封登记	[宋文英号](2019)渝0105执8983	[宋文英号]重庆市江北区人民法院	李华	2019/12/3 10:34:44	2019/12/3 10:34:44
2	201604271070399	预售登记	预售登记	预售商品房抵押权预告登记	中国银行股份有限公司重庆江北支行	李华	2016/5/20 21:04:51	2016/5/20 21:04:51
3	201604271070398	预售登记	预售登记	预售商品房预告登记	李华	重庆名鼎房地产开发有限公司	2016/5/20 19:41:15	2016/5/20 19:41:15
4	201604271070397	合同备案	合同备案	提取合同备案证明	李华	重庆名鼎房地产开发有限公司	2016/5/11 14:06:21	2016/5/11 14:06:21
5	201504211070720	预售许可新发	预售许可新发	渝国土房管(2015)预字第(236)号	重庆名鼎房地产开发有限公司	重庆名鼎房地产开发有限公司	2015/4/23 9:52:42	2015/4/23 9:52:42



9:30:39





第1幢第6、8、10、12、14、16、18、20层平面图

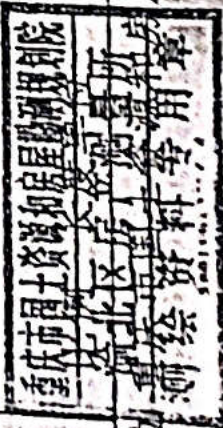
M 建筑面积 m<sup>2</sup> 自墙 共墙 借墙

制图：姚葵

勘丈：

屋勘测规划院渝北区房产测量所

第 51 页



测绘单位

附

图

此材料复印于渝北土地房屋权属登记中心201604271070397收件编号：  
2020/6/16 9:31:1



估价对象大门照片



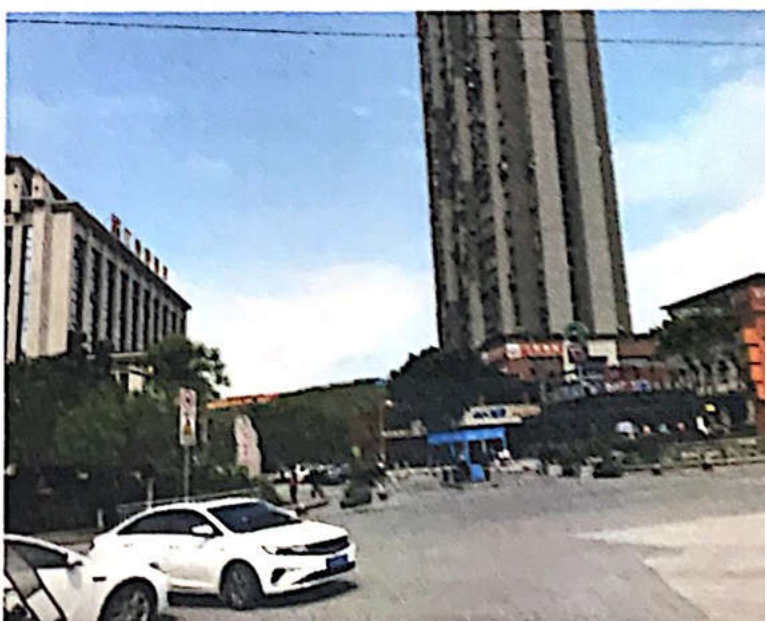
估价对象楼幢照片

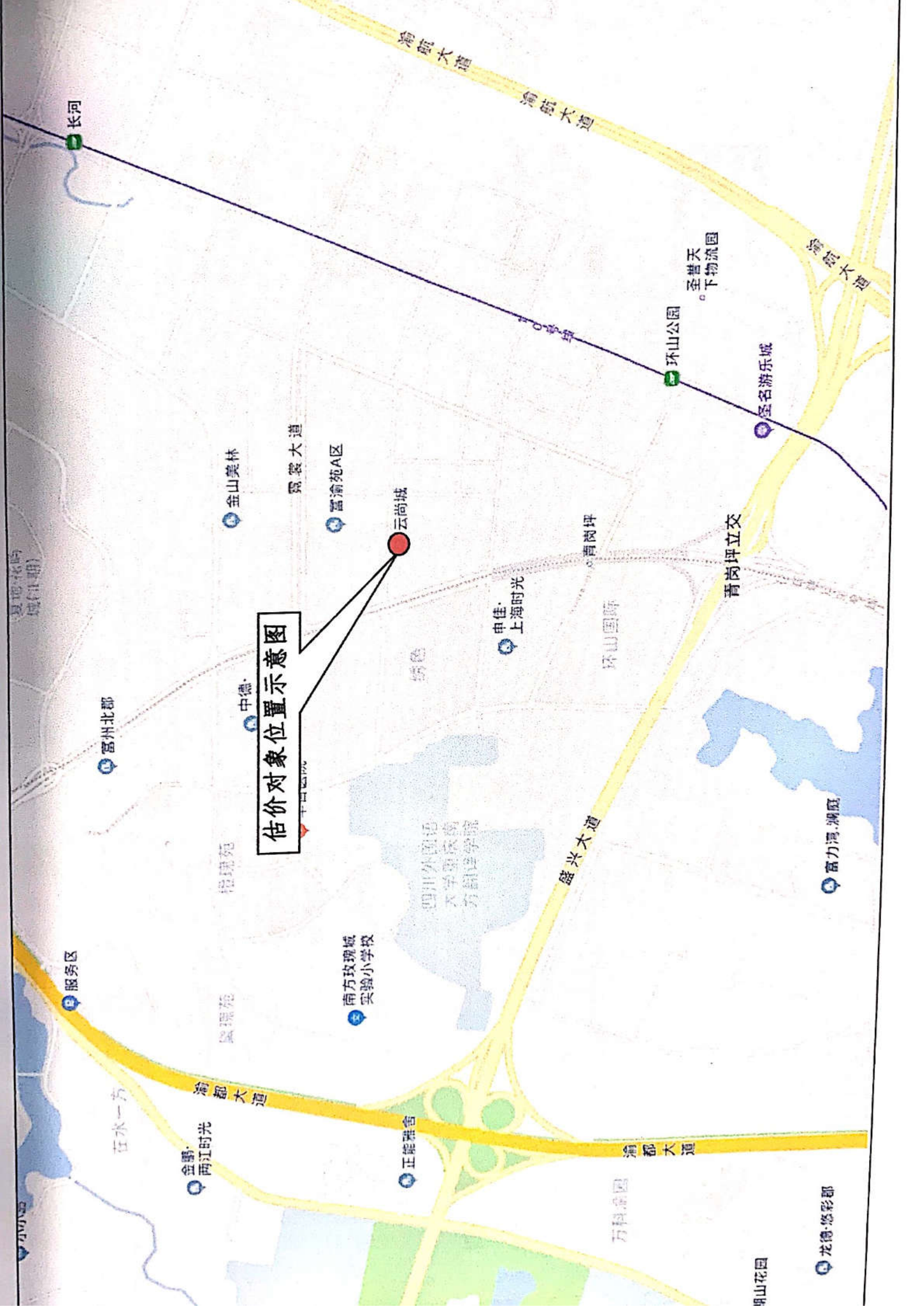


估价对象室内照片



估价对象室内照片





估价对象位置示意图

云尚城

四川外国语大学  
翻译学院

南方玫瑰城  
实验小学

正能雅舍

申佳·  
上海时光

青岗坪

环山国际

青岗坪立交

明山花园

龙德·悠彩郡

富力湾·湖庭

圣名游乐城

环山公园

圣普天·  
下物流园

霓裳大道

金山美林

富渝苑A区

富州北郡

中德·  
橙珑苑

橙珑苑

紫瑞苑

服务区

金鹏·  
两江时光

在水一方

长河

渝南大道

渝南大道

渝南大道

盛兴大道

渝都大道

万科·  
麓园