

## 致估价委托人函

重庆市渝北区人民法院：

我们接受贵院的委托，于2020年6月5日至2020年6月23日对位于渝北区龙溪街道加州城市花园11幢11-6，建筑面积为147.99平方米及分摊相应土地使用权面积的住宅用房的  
市场价值进行了评估。

估价对象：权属陈文的位于渝北区龙溪街道加州城市花园11幢11-6，建筑面积为147.99平方米及分摊相应土地使用权面积的住宅用房；包括估价对象室内装饰装修，不包括室内可移动家俱、家电等。

估价目的：因估价委托人受理“袁小波与陈文借款纠纷”一案需要司法拍卖涉案房屋，本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

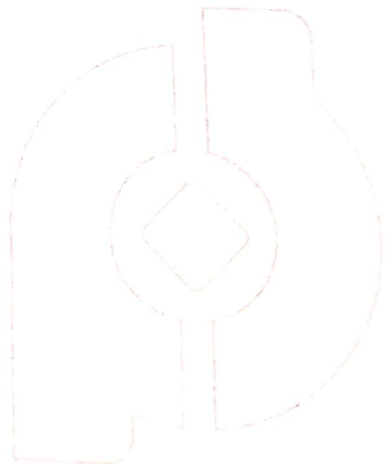
价值类型：市场价值。

价值时点：2020年6月19日。

估价方法：比较法。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，依照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)及估价对象的具体情况，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合注册房地产估价师估价经验，详细考虑了影响房地产市场价格的各项因素，确定估价对象在价值时点2020年6月19日的估价结果为：

(以下无正文)



估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	单价 (元/m <sup>2</sup> )		10,480.00
	总价 (万元)		155.09
评估价值	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	147.99	
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	10,480.00	
	总价 (万元)	155.09	

大写人民币：壹佰伍拾伍万零玖佰元整

本估价报告仅为估价委托人受理“袁小波与陈文借款纠纷”一案的司法拍卖行为提供涉案房屋在价值时点的市场价值参考，其估价结果应用的有效期自完成估价报告之日起原则上为一年，但市场状况变化很大时，需要重新评估。

重庆普华房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年六月二十三日



扫描全能王 创建

# 估价假设和限制条件

## 一、估价假设条件

### (一) 一般假设

- 1、资产占有方合法有偿取得土地使用权及房屋所有权，并支付有关税费。
  - 2、估价对象得到最有效利用，并产生相应的收益。
  - 3、在价值时点的房地产交易市场为公开、平等、自愿的市场。
  - 4、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
  - 5、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，但因无理由怀疑估价对象存在安全隐患且估价委托人未提供相应的专业机构鉴定、检测报告，故本次估价假设估价对象不存在安全隐患和环境污染。
  - 6、估价结果进行了按佰位的取整处理，因此报告中的总价与单价和建筑面积的乘积可能不完全相等，但不影响估价结果的有效性。
  - 7、本次估价假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。
  - 8、本次估价设定估价对象土地开发程度为宗地红线外“六通”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气，红线内“六通一平”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、场地平整。
  - 9、本次估价对象建筑面积、用途等权属状况以估价委托人提供的《户室详细情况》为依据。我们对提供资料记载的权属、面积、用途等进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
- ### (二) 未定事项假设
- 因估价委托人提供的查询资料未记载估价对象土地权属状况，估价委托人亦未提供相关证明材料，本次估价根据一般商品住宅小区的土地使用权类型设定估价对象土地使用权类型为出



让，最终土地使用权类型等权属状况应以权属部门核定为准，如有变化，评估结果应作相应调整。

### (三) 背离事实假设

- 1、本次估价是在假设估价对象无产权纠纷的前提下作出的。
- 2、本次估价未考虑特殊交易方式对估价结论的影响。
- 3、本次估价未考虑估价对象是否存在其他欠费对估价结果的影响。
- 4、本次估价未考虑估价对象室内可移动家俱、家电等的价值。
- 5、本次估价未考虑估价委托人处置资产过程中可能发生的处置费用对估价结果的影响。
- 6、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

7、因本次估价目的为房地产司法拍卖，估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除，故本次估价不考虑上述因素。

### (四) 不相一致假设

无

### (五) 依据不足假设

无。

## 二、使用限制条件

1、本估价报告提供的估价结果是在全部假设和限制条件下于价值时点2020年6月19日，在设定的土地开发程度、用途和土地使用年限及正常市场条件下的土地使用权及建筑物的市场价值。

2、此次评估结果仅为估价委托人受理“袁小波与陈文借款纠纷”一案的司法拍卖行为提供涉案房屋在价值时点的市场价值参考，一般不得直接用于抵偿债务或作其他用途，估价结果也不得作为未来处置估价对象时可实现价格的保证，也不能用估价对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

3、估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估



价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价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，在此提醒估价委托人及报告使用人予以关注。

5、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价值产生明显影响时，不能直接使用本次估价结论。

6、估价委托人及相关当事方如对本报告的估价结果有异议，请于收到本报告之日起五日内以书面方式向本公司提出。

7、估价报告使用期限自估价报告出具之日起原则上为一年，但市场状况变化很大时，估价报告使用期限不超过半年。

8、未经估价机构书面同意，本报告的全部或任一部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。

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承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

10、任何人在使用本报告书前都应当明确上述的假设和限定条件。

11、本报告解释权归重庆普华房地产土地资产评估有限公司所有。

重庆普华房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年六月二十三日



# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：重庆市渝北区人民法院

住所：渝北区双凤桥街道空港大道 418 号

## 二、房地产估价机构

名称：重庆普华房地产土地资产评估有限公司

住所：重庆市渝中区人民路 248 号（盛迪亚大厦）27 层 2 号

法定代表人（执行事务合伙人）：蒋晓秋

备案等级：1、证书名称：《中华人民共和国房地产估价机构备案证书》

2、备案等级：二级

3、证书编号：渝房评备字（2019）2-004 号

4、行政许可机关：重庆市住房和城乡建设委员会

## 三、估价目的

因估价委托人受理“袁小波与陈文借款纠纷”一案需要司法拍卖涉案房屋，本次估价目的是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

### 1、估价对象界定：

本次评估的估价对象为权属陈文的位于渝北区龙溪街道加州城市花园 11 幢 11-6，建筑面积为 147.99 平方米及分摊相应土地使用权面积的住宅用房；包括估价对象室内装饰装修，不包括室内可移动家俱、家电等。

### 2、权属状况：

根据估价委托人提供的《户室详细情况》显示，估价对象权属状况详见下表：



估价对象权属状况一览表

名称	描述内容	估价对象
房屋权属状况	坐落	渝北区龙溪街道加州城市花园 11 幢 11-6
	证书编号	--
	房屋所有权人	陈文
	房屋用途	成套住宅
	建筑结构	钢筋混凝土结构
	建筑面积	147.99 平方米
	套内面积	130.33 平方米
	他项权利	至价值时点，未见估价对象存在抵押、担保等他项权利登记；有查封
	出租或占用情况	自住
	其他特殊情况	无
土地权属状况	证书编号	--
	土地所有者	国家
	土地使用者	陈文
	使用权类型	设定为出让
	土地用途	--
	共有使用权面积	--
	分摊使用权面积	--
	使用权终止日期	--
	他项权利	至价值时点，未见估价对象存在抵押、担保等他项权利登记；有查封
	土地使用管制	无
其他特殊情况	无	

根据估价委托人提供的《户室详细情况》显示，截止价值时点，未见估价对象存在抵押、担保等他项权利登记。估价对象现已被重庆市渝北区人民法院查封。

本次估价中，未考虑他项权利对估价结果的影响。

### 3、实物状况：

估价对象实物状况具体详见下表：

(以下无正文)



估价对象实物状况一览表

名称	描述内容	估价对象
建筑物 状况	建筑物名称	加州城市花园
	建筑面积	147.99 平方米
	用途	成套住宅
	所在楼层/总楼层	名义层第 11 层, 物理层第 12 层/共 26 层 (地上 25 层, 地下 1 层)
	建筑结构	钢筋混凝土结构
	设施设备	通水、电、气、讯、电梯等
	物业管理	较完善
	层高	标准
	空间布局	四室一厅双卫
	建成时间	约 2003 年
	装饰装修	大楼外墙贴条形砖; 入户安装防盗门、塑钢窗; 客厅地面铺地 砖, 墙面刷乳胶漆, 顶棚石膏板吊顶; 卧室地面铺木地板, 墙 面及顶棚刷乳胶漆; 厨卫地面铺地砖, 墙面贴墙砖至顶, 顶棚 塑扣板吊顶
	使用及维护状况	较好
完损状况	基本完好房	
土地 状况	土地名称	渝北区龙溪街道加州城市花园
	共有使用权面积	--
	土地用途	--
	土地四至	东、南至其他项目用地, 西至松牌路, 北至嘉州路
	土地形状	较规则多边形
	地形地势	较平坦
	开发程度	宗地红线外“六通”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、 通燃气, 红线内“六通一平”即通路、通电、通讯、通上水、 通下水、通燃气、场地平整

#### 4、环境状况:

估价对象周边人、车流量较大, 商业繁华度较高, 附近有龙溪小学((财信)分部)、长安锦绣实验小学、盘溪河公园、龙湖动步公园、重庆市江北区中医院、永辉超市(加州店)、新世纪百货(龙华大道店)、中国邮政储蓄银行(重庆两江分行)、重庆银行(加州支行)等生活公共配套设施。估价对象区域内基础设施条件完备, 周边环境、绿化景观较好, 空气质量较高。估价对





象距轨道交通3号线嘉州路站约400米，距松牌路公交站约200米，有111、133、411路等公交车在此停靠，交通便捷。

## 五、价值时点

根据《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》【(2020)渝北法委评字第307号】要求，价值时点为现场勘查日，即2020年6月19日。

## 六、价值类型

本次估价结果的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。

## 七、估价原则

我们按照国家有关房地产估价的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，并遵守国家保密规定。本次估价中我们遵循了以下几条估价原则：

### 1、独立、客观、公正原则

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值或价格的原则。

### 2、合法原则

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值或价格的原则。

### 3、价值时点原则

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值或价格的原则。

### 4、替代原则

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值或价格偏差在合理范围内的原则。

### 5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。所谓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。



估价对象为已开发完成的住宅用房，故不采用假设开发法进行估价。

(二) 估价方法的确认及方法介绍

根据估价委托人提供的资料及注册房地产估价师调查收集的有关资料，经综合分析比较后确定对估价对象采用比较法进行估价。

比较法定义：是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异在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。

计算公式：

房屋价值 = 可比价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 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

注册房地产估价师在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合注册房地产估价师经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点 2020 年 6 月 19 日所表现的估价结果为：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	单价 (元/m <sup>2</sup> )		10,480.00
	总价 (万元)		155.09
评估价值	建筑面积 (m <sup>2</sup> )		147.99
	单价 (元/m <sup>2</sup> )		10,480.00
	总价 (万元)		155.09

大写人民币：壹佰伍拾伍万零玖佰元整

(以下无正文)



户室详细情况

看户型图

查看登记簿

项目名称	加州城市花园	房籍号	YB00401000180000010100100120006 复制
房屋用途	成套住宅	房屋座落	渝北区龙溪街道加州城市花园11幢11-6
建筑结构	钢筋混凝土结构	户型	四室一厅
建筑面积(m²)	147.99	套内面积(m²)	130.33
分摊面积(m²)	17.66	分摊系数	0
层用途	成套住宅	房屋状态	现房,06年前预售许可证,预售许可,网签,合同备案,房屋产权,房屋户证,房屋查封
幢性质	普通住宅楼	幢号	11 (宗地已核)
旧房籍号	201026050	单元号	1
名义层	11	物理层	12
备注		附属部位	
不动产单元号	500112022003GB00001F00010054		

地理位置 隶属宗地详细信息

业务:

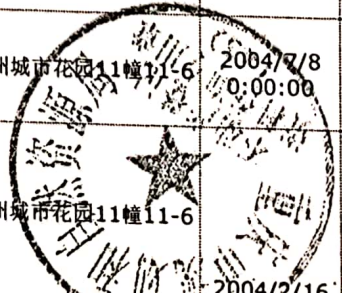
信息:

信息:

业务编号	登记类型	业务细类	买方	网签日期	锁定日期	状态	详细信息
20139201009131	房屋登记	商品房网签	许安华	2002/12/5 12:01:04		现势	房屋网签信息

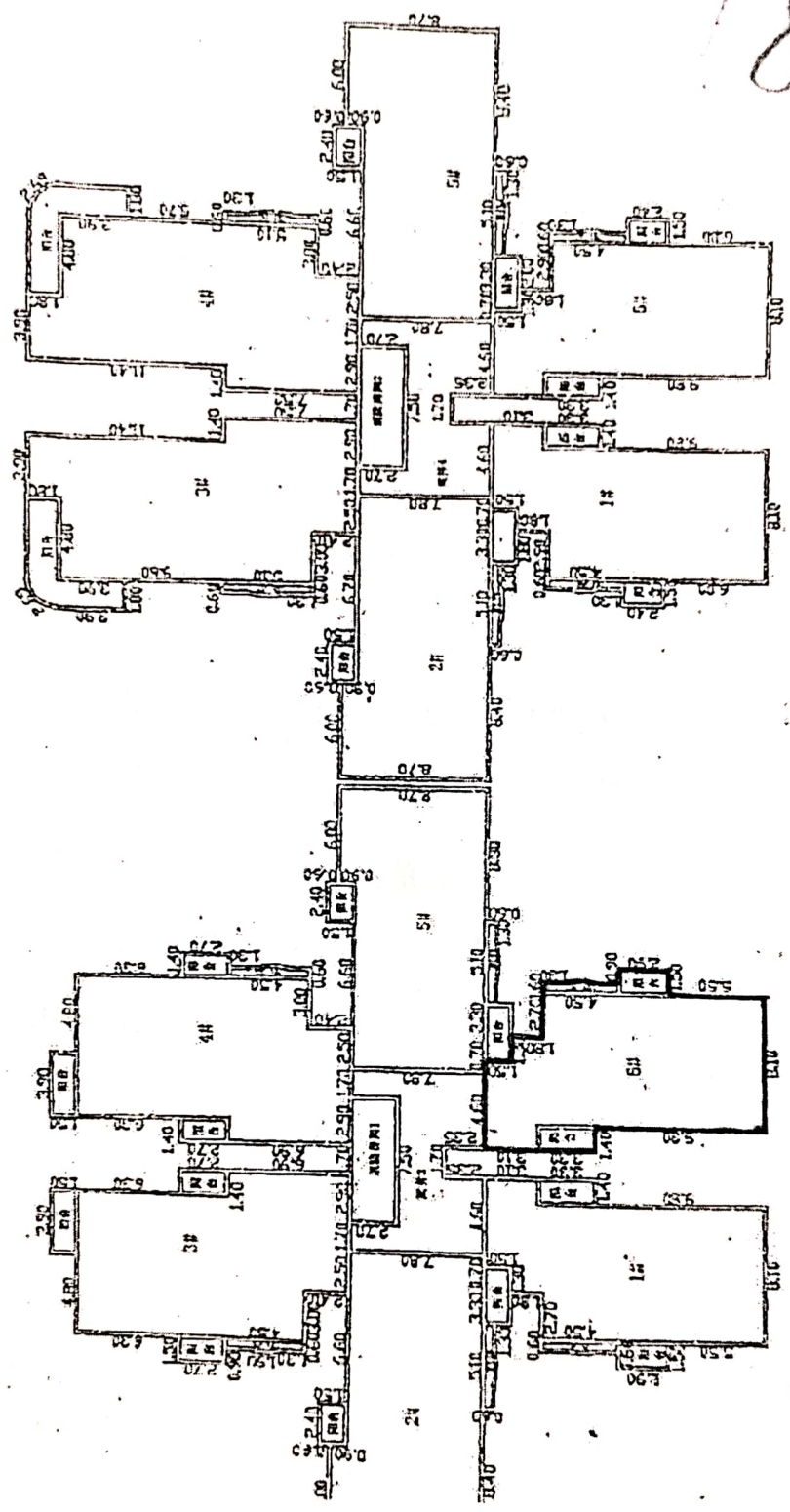
情况:

业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务细类	证书号	原产权证	权利人	原权利人	登记座落	登记日期	状态	详细信息	档案
01906281070135			其他登记	查封(地房)	[来文文号] 2019渝0112 执保1343号		[来文单位] 重庆市渝北区人民法院		渝北区龙溪街道加州城市花园11幢11-6	2019/7/1 9:42:54	现势	查看	
01906281070125			其他登记	查封(地房)	[来文文号] 2019渝0112 执保1342号		[来文单位] 重庆市渝北区人民法院		渝北区龙溪街道加州城市花园11幢11-6	2019/7/1 9:40:41	现势	查看	
2012004043994		2004043994	转移登记	存量房买卖	0151708	0139864	陈文	许安华	渝北区龙溪街道加州城市花园11幢11-6	2004/7/8 00:00:00	现势	查看	
2012004015026		2004015026	转移	预售房后屋权	0139864	0129330	许安	重庆中渝物业	渝北区龙溪街道加州城市花园11幢11-6		历史		



扫描全能王 创建

8



此材料复印于渝北土地房屋权属登记中心2004043994收件编号;

2020-6-12 11:44:34



扫描全能王 创建