

致估价委托人函

重庆市大渡口区人民法院：

受贵院委托，本公司估价人员对位于重庆市南岸区双峰山路3号5幢17层4号的估价对象进行了实地查勘，根据估价目的，按照估价程序和技术标准，经市场调查，进行了认真的分析和测算，撰写了本估价报告。

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；

2、估价对象：权属于郑家斌，位于重庆市南岸区双峰山路3号5幢17层4号，钢混结构，建筑面积129.17平方米的成套住宅用途房产及其分摊的住宅用地国有建设用地使用权，含室内基础装修，不含家具家电等移动物品；

3、价值时点：二〇二二年七月十八日；

4、价值类型：市场价值；

5、估价方法：比较法；

6、估价结果：

评估单价：¥11630元/平方米

评估总价：¥150.22万元

大写（人民币）：壹佰伍拾万零贰仟贰佰元整



特别提示：

1、评估报告中涉及的各种参数来源于估价委托人所提供的资料。对于资料的真实性、有效性、合法性，请报告使用人到相应房地产登记管理部门查证，以免由于上述原因造成损失。

2、估价委托人未提供估价对象产权证，本次评估信息来源于重庆市南岸区规划和自然资源局出具的《不动产登记查询结果告知单》、《重庆市土地房屋权属登记申请书》、《房屋建筑面积分层平面图》、《重庆市国有土地使用证附图》；重庆市大渡口区人民法院《司法评估委托书》记载估价对象坐落为“重庆市南岸区铜元局街道双峰山路3号5幢17层4号”，估价对

象《不动产登记查询结果告知单》记载坐落为“重庆市南岸区双峰山路3号5幢17层4号”，估价对象《重庆市土地房屋权属登记申请书》记载坐落为“重庆市南岸区铜元局街道双峰山路3号5幢1单元17层4号”，经调查了解，三者系同一坐落，报告中估价对象坐落按《不动产登记查询结果告知单》记载坐落描述；以上提请报告使用者注意。

3、经估价人员向物业公司了解，截止价值时点，估价对象有欠付的物管费 1322.7 元，本次估价未考虑其对估价结果的影响，提请报告使用人注意。

4、以上内容摘自本估价报告书，仅作为我们与估价委托人沟通之用，欲了解本估价结果的全面内涵，请认真阅读本估价报告书全文。

郭松

法定代表人：

房地产估价机构：重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司

二〇二二年七月二十九日



估价师声明

- 1、报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、报告的分析、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，但受到估价报告中已说明的假设和限制性条件的限制。
- 3、我们现在和可预见的未来与本报告中的估价对象都没有利害关系，也同估价当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) 和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013) 等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师文欣已于 2022 年 7 月 18 日对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与目前维护管理状况，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对估价报告签署人提供过重要的专业帮助。
- 7、本报告所有权及相关部分的解释权属我们。未经我们书面同意，有关本报告的全部或部分内容不得泄露给估价师——客户关系保密要求限定范围外的第三人，亦不可公布于任何公开媒体。

估价假设和限制条件

一、估价假设

一般假设

1、估价委托人未提供估价对象产权证、提供了重庆市南岸区规划和自然资源局出具的《不动产登记查询结果告知单》、《重庆市土地房屋权属登记申请书》、《房屋建筑面积分层平面图》、《重庆市国有土地使用证附图》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，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、估价对象产权清晰，不存在产权、债务纠纷，可以在公开市场上自由交易，有自愿买方、卖方，且交易双方具有完全市场信息。

3、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，假定估价对象无结构缺陷等重大质量问题，能正常安全使用。

4、估价对象为整个房地产项目中的一部分，本次评估假设估价对象可享有合理分摊的公共配套设施使用的权益。

5、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场结构及供求关系重大变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

未定事项假设

1、估价委托人提供的资料未记载估价对象房屋的建成年代、建筑结构，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象的房屋建成年代约为 2007 年、建筑结构为钢混，本次估价房屋建成年代、建筑结构以实地查勘为准。

2、估价委托人提供的资料未显示估价对象分摊的土地使用权

面积，本估价报告假设估价对象含合理分摊的土地使用权面积。

背离事实假设

于价值时点，估价对象有查封、抵押、欠付物管费，基于本次评估目的，本次不考虑查封、抵押、欠付物管费因素对估价对象价值的影响。

不相一致假设

重庆市大渡口区人民法院《司法评估委托书》记载估价对象坐落为“重庆市南岸区铜元局街道双峰山路3号5幢17层4号”，估价对象《不动产登记查询结果告知单》记载坐落为“重庆市南岸区双峰山路3号5幢17层4号”，估价对象《重庆市土地房屋权属登记申请书》记载坐落为“重庆市南岸区铜元局街道双峰山路3号5幢1单元17层4号”，经调查了解，三者系同一坐落，报告中估价对象坐落按《不动产登记查询结果告知单》记载坐落描述。

依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、本报告使用的限制条件

● 本估价报告不能用于本次估价目的之外的其他经济活动，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。

● 本估价报告为《房地产估价报告》和《房地产估价技术报告》。“房地产估价报告”提供给估价委托人，“房地产估价技术报告”为本公司存档资料及提交管理部门审查时使用。

● 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。

● 估价结果是建立在本次估价的假设、限制以及本次估价所遵

循经济原则形成的估价平台上的，估价结果不能脱离该平台而单独存在。

● 估价结果的有效性是建立在价值时点时的经济环境、区域环境和估价范围内房地产的现状的基础上的，上述状况若有改变，估价结果所依赖的估价基础发生改变，估价结果亦相应发生变化，本估价结果和估价报告书需交回本公司做相应修改。

● 本报告书的使用期限为一年。即从 2022 年 7 月 29 日至 2023 年 7 月 28 日。超过一年需重新进行估价。

估价结果报告

一、估价委托人

- 1、名称：重庆市大渡口区人民法院（以下简称估价委托人）
- 2、执行部门承办人：杨军

二、房地产估价机构

- 1、名称：重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司
- 2、住所：重庆市两江新区星光大道62号海王星科技大厦C区3楼
- 3、法定代表人：郭松
- 4、备案等级：一级
- 5、备案证书编号：渝房评备字（2021）1-004号
- 6、联系电话：（023）86867251

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

1、估价对象范围

估价对象为权属于郑家斌，位于重庆市南岸区双峰山路3号5幢17层4号，钢混结构，建筑面积129.17平方米的成套住宅用途房产及其分摊的住宅用地国有建设用地使用权，含室内基础装修，不含家具家电等移动物品。

2、建筑物状况

所在大楼状况：外墙贴砖，外观较好，共31层，建成时间约为2007年。

估价对象情况：

名称：云满庭B区；

权利人：郑家斌；

坐落：重庆市南岸区双峰山路3号5幢17层4号；

所在楼层：第17层；

层高：3米；

建筑结构：钢混结构；

证载房屋用途/实际用途：成套住宅/住宅；

建筑面积：129.17平方米；

套内面积：108.42平方米；

空间布局：户型为三室两厅一厨两卫，空间布局合理；

采光通风：良好；

装饰装修：入户防盗门，室内为木门，窗为塑钢窗。室内客厅和餐厅地面为地砖，内墙面刷漆、贴砖，顶棚吊顶；卧室地面为木地板，内墙面贴墙纸，顶棚刷漆；厨卫地面铺地砖，内墙面墙砖至顶，顶棚吊顶。

设施设备状况：电梯通达各层，水、电、气、通讯等设备齐全；

维护状况：房屋及室内装修的维护保养状况较好。

3、土地状况

土地坐落：重庆市南岸区双峰山路3号5幢17层4号；

土地使用权类型：出让；

土地用途：住宅用地；

土地使用权面积：—；

共有使用权面积：811.1平方米；

土地使用权终止日期：2053年9月3日；

土地等级：重庆市住宅3级；

四至：四至为小区空地；

土地形状：不规则；

土地平整程度：坡度平缓；

地质构造：无不良地质构造；

土地开发程度：估价对象宗地内“六通一平”（通路、通讯、通电、通上水、通下水、通燃气及场地平整）、宗地外“六通”（通路、通讯、通电、通上水、通下水、通燃气），为已开发熟地。

4、环境与基础设施状况

位置：重庆市南岸区双峰山路3号5幢17层4号，云满庭B区小区内。

交通条件：所在小区临近云满庭公交站，附近有169、376、426等多路公交车停靠，交通便捷度较高。

住宅聚集度：区域内有云满庭C区、金阳骑龙山庄、金阳闲庭居等住宅物业，住宅聚集度高。

环境条件：附近无污染的企业，区域内环境整体优良，周围污染源主要为生活污染和交通噪音。

公共设施：附近有云满庭幼儿园、川益小学、重庆西成益医院、超市、银行等公共配套设施，区域内水、电、气、通讯等基础设施完善。

5、权益状况

5.1、产权状况：

根据估价委托人提供的《不动产登记查询结果告知单》、《重庆市土地房屋权属登记申请书》记载，估价对象的土地使用权和房屋所有权均属于郑家斌。

5.2、他项权利状况：

根据《不动产登记查询结果告知单》记载，于价值时点，估价对象已设定抵押权。实地查勘，未设定租赁权。

5.3、查封限制状况：

根据《不动产登记查询结果告知单》记载，估价对象已查封。

五、价值时点

根据《重庆市大渡口区人民法院司法评估委托书》((2022)渝0104执恢257号)要求，评估基准日为现场勘查日，故本估价报告的价值时点确定为实地查勘日，即二〇二二年七月十八日。

六、价值类型

本次估价采用的价值标准为公开市场价值标准，其公开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

我们按照国家有关估价规定，本次估价中我们主要遵循了以下原则：

7.1 客观、独立、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。

7.2 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值或价格的原则。

7.3 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值或价格的原则。

7.4 替代原则

要求估价结果与估价对象是在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。

7.5 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用：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

本次估价的主要依据有：

法律法规依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；

技术规范

- 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/T50899-2013)；

行为依据

- 1、《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)；
- 2、最高人民法院办公厅 中国资产评估协会 中国土地估价师与土地登记代理人协会 中国房地产估价师与房地产经纪人学会 中国矿业权评估师协会 中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办[2018]273号)；
- 3、中房学关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》

的通知（中房学〔2021〕37号）；

4、《重庆市大渡口区人民法院司法评估委托书》：(2022)渝 0104 执恢 257 号。

取价依据

- 1、估价委托人提供的基本数据；
- 2、估价委托人提供的其它辅助资料和我们实地查勘、调查所得的资料；

产权依据：

估价委托人提供的《不动产登记查询结果告知单》、《重庆市土地房屋权属登记申请书》、《房屋建筑面积分层平面图》、《重庆市国有土地使用证附图》复印件等相关资料。

九、估价方法

1、估价思路

本次估价的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，根据本次估价的估价目的，同时综合考虑估价对象的实际情况和收集到的相关资料，本次估价采用适宜的估价方法求取估价对象的市场价值。

2、估价方法的选用

可选估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
是否选取	选取	不选	不选	不选
估价方法选取理由	估价对象为住宅用房，估价对象所在区域房地产市场发育充分，市场交易案例较多，适宜采用比较法进行估价。	估价对象为住宅用房，类似地区、类似物业多为自用，出租案例少、且多为短期租赁，故不宜采用收益法进行估价。	估价对象属于建成并已投入使用的房地产，非待开发建设房地产或有开发潜力的房地产，不宜采用假设开发法进行估价。	估价对象为住宅用房，现行用途房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，不宜采用成本法进行估价。

比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期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。

十、估价结果

本次估价采用合理的估价方法，经过上述估价程序后，反映估价对象在估价目的和有关假设和限制条件下，于价值时点二〇二二年七月十八日所体现的市场价值如下：

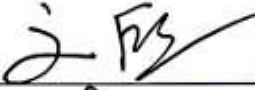

评估单价：¥11630 元/平方米

评估总价：¥150.22 万元

大写（人民币）：壹佰伍拾万零贰仟贰佰元整



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
文欣	5020200046		2022年7月29日
李洋	5020170030		2022年7月29日

十二、实地查勘期

本估价报告的实地查勘期为 2022 年 7 月 18 日。

十三、估价作业期

本估价报告的作业日期为 2022 年 6 月 13 日至 2022 年 7 月 29 日。

谨此报告！



重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司

二〇二二年七月二十九日

估价对象现状照片

大楼外观



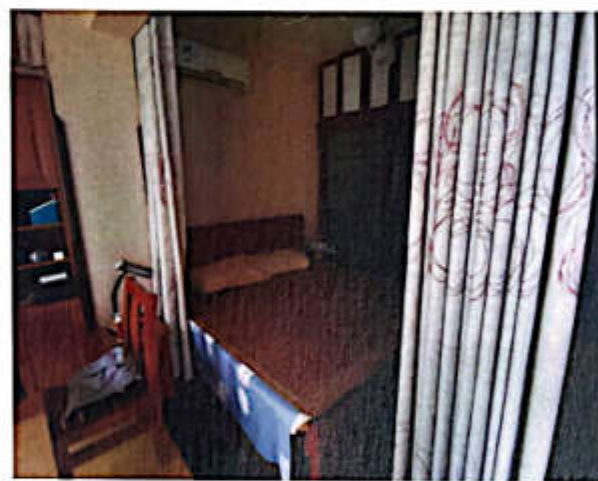
门牌号



估价对象



估价对象



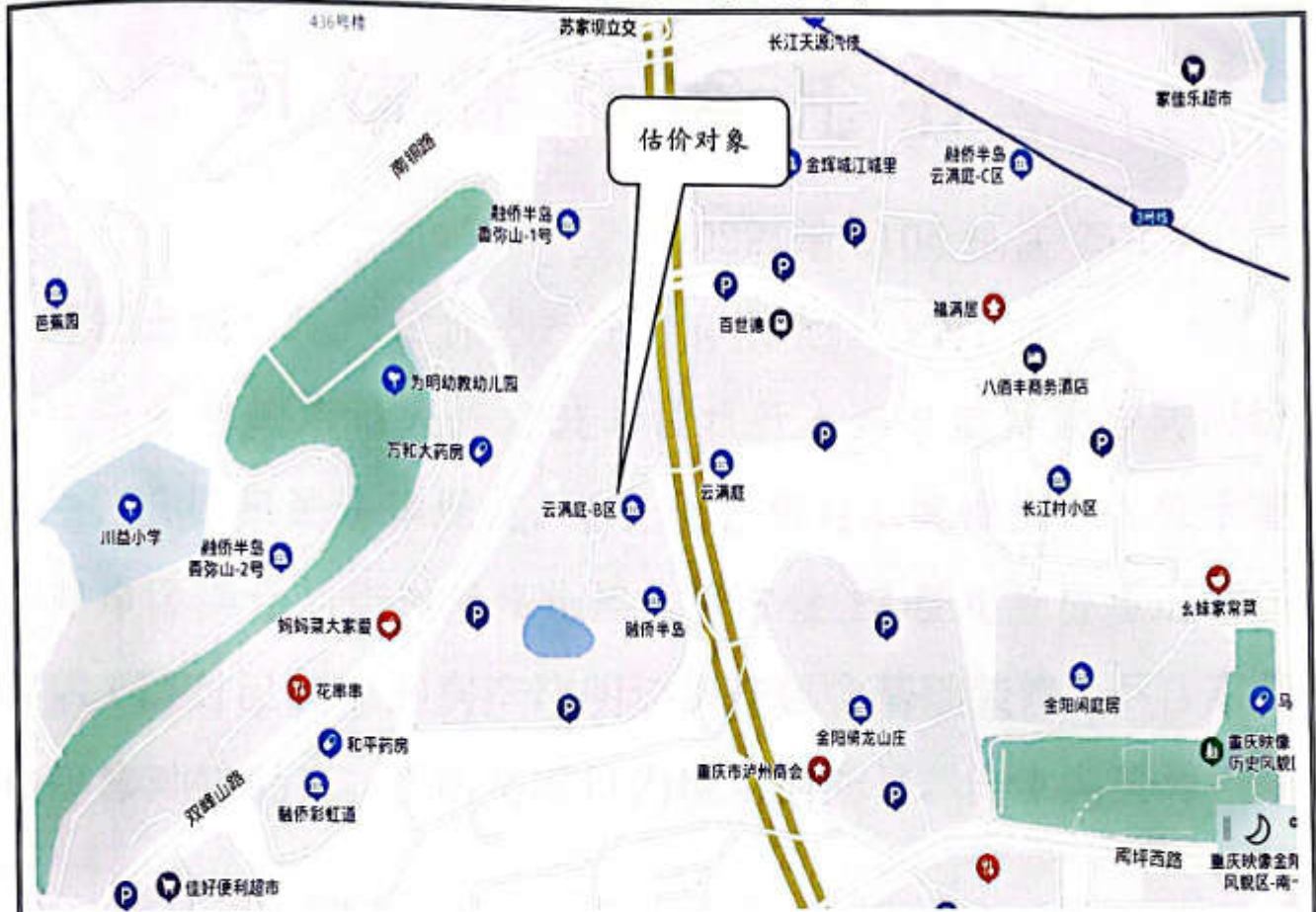
估价对象



估价对象景观



估价对象位置示意图



<p>备注</p>	<p>仅为评估示意图</p>	<p>重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司制作</p>
-----------	----------------	--------------------------------

时间: 2022年7月20日15时38分33秒

申请人: 郑家斌, 证件号码:

查询人姓名(名称): 郑家斌, 证件号码: 510221196301291535, 房屋坐落: 重庆市南岸区双峰山路3号5幢17层4号
 申请人提供的房屋坐落, 经查询信息如下:

不动产坐落	不动产单元号	建筑面积/套内面积(m²)	用途	登记时间	产权人	证书号(证明号)	有无抵押	有无查封	有无异议登记	有无预告登记	是否设立居住权	取得方式	有无其他限制处分	备注
重庆市南岸区双峰山路3号5幢17层4号	500108101001GB01195F0095	建筑面 积: 129.17 套内面 积: 108.42	成套住宅	2012/11/16	郑家斌	106房地证 2012字第 34786号	有	有	无	无	否	/	无	已办

房屋抵押信息如下:

不动产坐落	不动产单元号	证明号	抵押权人	抵押登记时间	抵押业务编号
重庆市南岸区双峰山路3号5幢17层4号	500108101001GB01195F00070095	渝(2020)南岸区不动 产证明第002259706号	童芄	2020/09/30	2020093010562
重庆市南岸区双峰山路3号5幢17层4号	500108101001GB01195F00070095	渝(2020)南岸区不动 产证明第001710540号	杨秋英	2020/09/01	2020090110272
重庆市南岸区双峰山路3号5幢17层4号	500108101001GB01195F00070095	渝(2019)南岸区不动 产证明第000110380号	中信银行股份有限公司重庆分行	2019/01/29	2019012910030

房屋查封信息如下:

不动产坐落	不动产单元号	证明号	来文单位	查封登记时间	查封业务编号
重庆市南岸区双峰山路3号5幢17层4号	500108101001GB01195F00070095	(2022)渝0115执1839 号之一	重庆市长寿区人民法院	2022/06/09	2022060910174
重庆市南岸区双峰山路3号5幢17层4号	500108101001GB01195F00070095	(2022)渝0115执1671 号之七	重庆市长寿区人民法院	2022/06/06	2022060210473



3	重庆市南岸区双峰山路3号5幢17层4号	500108101001GB01195F 00070095	1451号	重庆市渝北区人民法院	2022/05/26	207
4	重庆市南岸区双峰山路3号5幢17层4号	500108101001GB01195F 00070095	2021渝0231执1649号 之二	重庆市垫江县人民法院	2022/03/17	202203141030 666
5	重庆市南岸区双峰山路3号5幢17层4号	500108101001GB01195F 00070095	2022渝0108执4081号	重庆市南岸区人民法院	2022/03/16	202203111030 335
6	重庆市南岸区双峰山路3号5幢17层4号	500108101001GB01195F 00070095	(2021)渝0108执 26951号	重庆市南岸区人民法院	2022/02/22	202202211030 745
7	重庆市南岸区双峰山路3号5幢17层4号	500108101001GB01195F 00070095	(2022)渝0151执保 97号	重庆市铜梁区人民法院	2022/02/17	202202171030 154
8	重庆市南岸区双峰山路3号5幢17层4号	500108101001GB01195F 00070095	2022渝0108执2047 号、2022渝0108执 2047号之一	重庆市南岸区人民法院	2022/02/11	202202111030 124
9	重庆市南岸区双峰山路3号5幢17层4号	500108101001GB01195F 00070095	(2022)渝0109执134 号之三	重庆市北碚区人民法院	2022/01/29	202201291030 111
10	重庆市南岸区双峰山路3号5幢17层4号	500108101001GB01195F 00070095	2021渝0107执8980 号、2021渝0107执 8980号之一	重庆市九龙坡区人民法院	2022/01/13	202201051030 362
11	重庆市南岸区双峰山路3号5幢17层4号	500108101001GB01195F 00070095	(2021)渝0109执 8132号之二	重庆市北碚区人民法院	2021/12/31	202112281030 111
12	重庆市南岸区双峰山路3号5幢17层4号	500108101001GB01195F 00070095	(2021)渝0107执 12890号	重庆市九龙坡区人民法院	2021/11/22	202111221030 001
13	重庆市南岸区双峰山路3号5幢17层4号	500108101001GB01195F 00070095	2021渝0108执保674号	重庆市南岸区人民法院	2021/05/21	202105141030 647
14	重庆市南岸区双峰山路3号5幢17层4号	500108101001GB01195F 00070095	(2020)渝0104执546 号	重庆市大渡口区人民法院	2021/04/25	202104221030 692

特别告知:

- 1、如对上述查询信息有异议,可向不动产所在地的不动产登记机构档案查询窗口申请复核。
- 2、本次信息查询仅依据查询人提供的身份信息、bdcz1进行查询。若查询人提供的信息与系统中记录的信息不一致导致无法查询的,不在本次查询范围内。

重庆市南岸不动产登记中心



重庆市土地房屋权属登记申请书

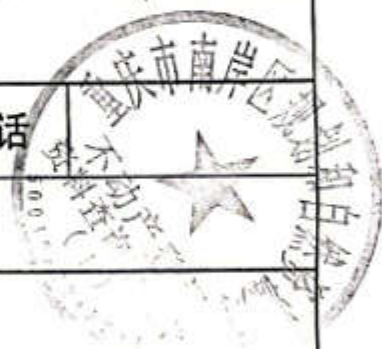
0024

申报编号: *1020008917*
1020008917

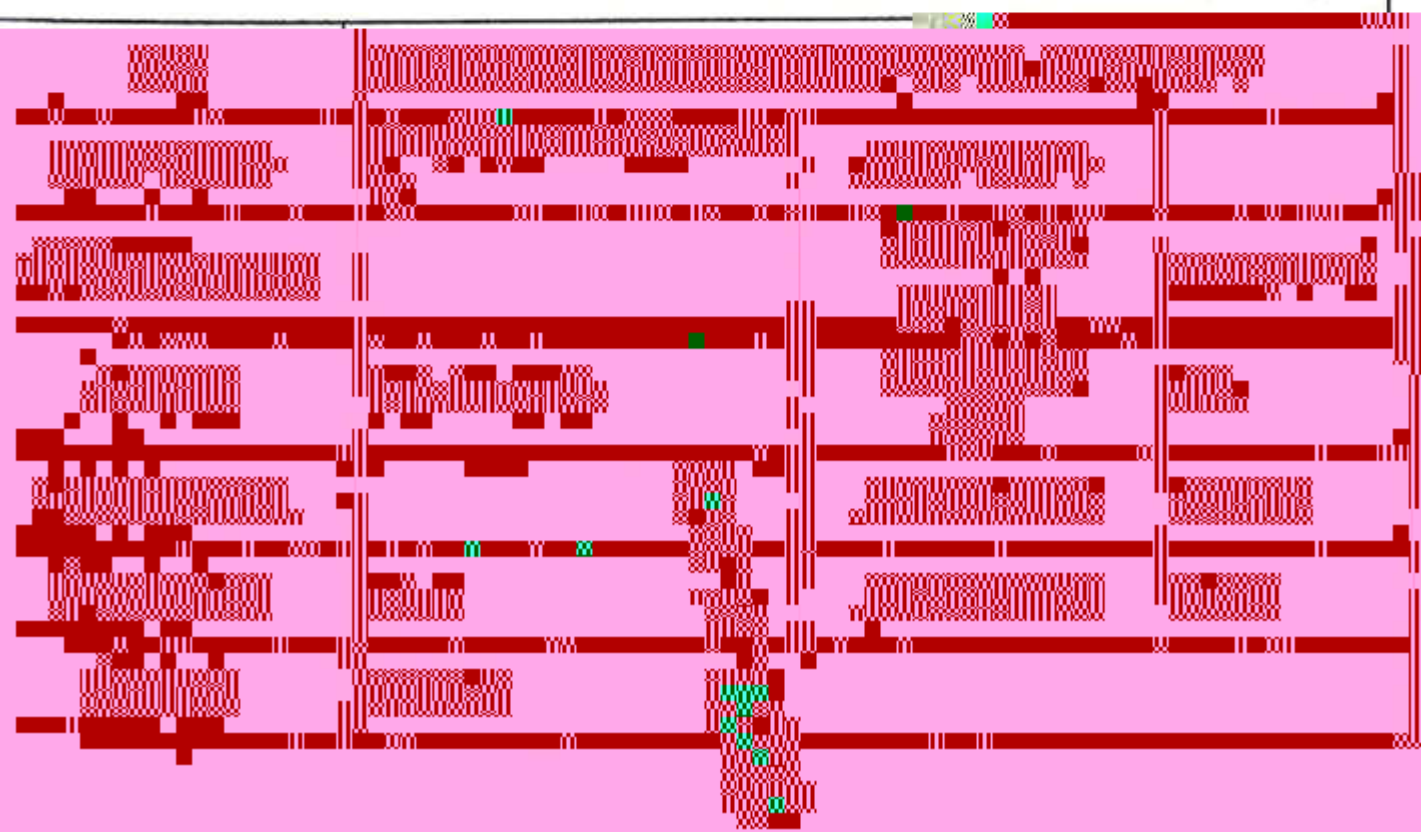
临时业务编号: **

地籍号: NA0030060048000050500100170004 申请登记类别: 房地产转移登记

申请人	土地房屋权利受让人		
申请人名称	郑家斌	电话	18996211666
证件名称及号码	身份证:510221196301291535		
代理人名称		电话	
证件名称及号码			
申请人	土地房屋权利转让人		
申请人名称	李锋	电话	✓ 13908309954
证件名称及号码	身份证:510102196808205339		
代理人名称	樊俊友	电话	
证件名称及号码	身份证: 510221197512041514		



土地房屋信息



0023
情况说明
 李锋于 2012 年 11 月 15 日自愿将重庆市南岸区铜元局街道双峰山路 3 号 5 幢 1 单元 17 层 4 号，住宅一套，建筑面积 129.17 m² 出售给郑家斌所有，双方成交价格 440546 元，现特申请办理土地房屋权属转移登记手续。

询问笔录	询问事项	甲方	乙方
	意思表示是否真实?	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
	房屋是否共有?	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
	房屋是否有租赁?	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>	是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/>
	其他询问事项:		

特别声明

① 申请人已知晓《物权法》第 9 条关于“不动产物权的设立、变更、转让和消灭，经依法登记，发生法律效力；未经登记，不发生法律效力”的规定。

② 申请人已知晓《重庆市土地房屋权属登记条例》关于“实名制”的规定——夫妻双方以一方名义申请登记的，登记的权利人可以对设定的土地房屋权利依法处分。

③ 经双方申请人核实，房屋现状与权证记载一致。

④ 银行每日下午 4: 30 后停止收费

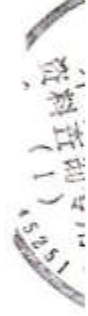
申请人承诺

申请人保证申请登记的房地产客观真实存在且状况与登记机构的档案记载一致，没有产权争议，并对其提交的有关资料和反映情况的真实性负责，若有隐瞒、欺骗、编造或申报不实等违法行为的，申请人自行承担一切法律责任。

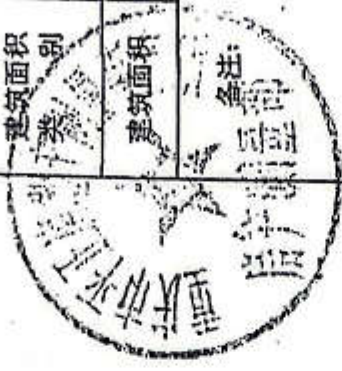
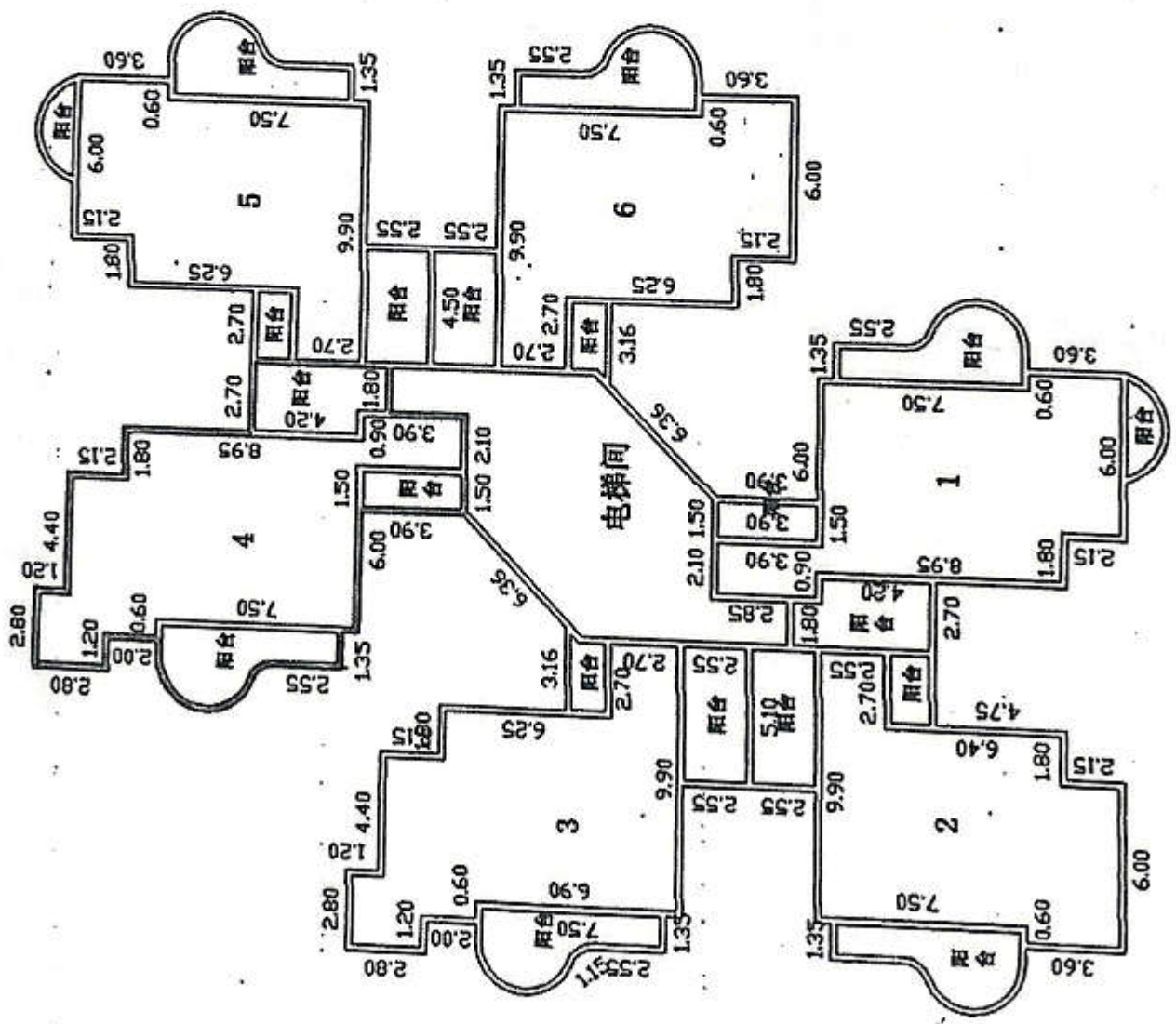
青人：(签字或盖章)

李锋 郑家斌

申请日期		申请日期	
领证人		领证时间	



房屋建筑面积分层平面图



宗地号				
栋号和名称	融侨半岛云满庭B区5号楼			
层次和名称	2-30层			
本栋总层数	地上	32		
	地下(含半地下室)	0		
建筑面积类别	预售面积			
	竣工面积			√
建筑面积	21302.49平方米			
备注				

0002

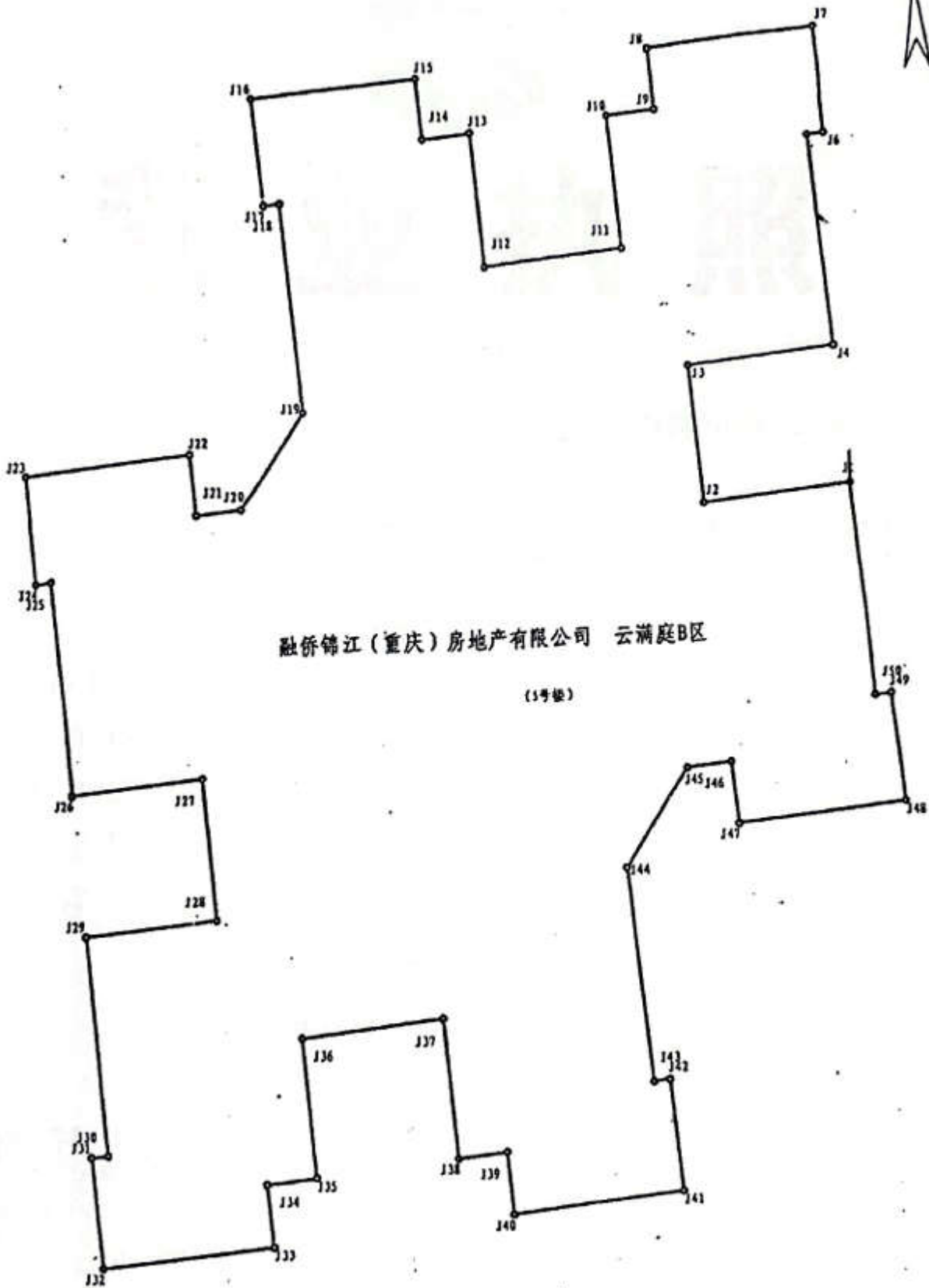
测量单位	重庆市平正房地产测量事务所
测量日期	2006年7月10日



20220720153936877

重庆市国有土地使用证附图

0003



融侨锦江(重庆)房地产有限公司 云满庭B区
(15号楼)

图幅号: (S21E49)
地籍号: 73
土地座落:

宗地面积: 811.1 平方米
分摊面积: 平方米
600-640-25-1 (65.80-62.00)

作业员: 范敏

比例尺 1:200

重庆市土地勘测规划院 制

三区规划科