

## 致估价委托人函

重庆自由贸易试验区人民法院：

我们接受贵院的委托，对贵院执行“重庆医药（集团）股份有限公司特殊药品分公司与重庆宸曦堂药业有限公司，买卖合同纠纷”一案涉及位于重庆市城口县葛城街道商业街4号5幢11-2的成套住宅房地产进行了实地查勘，根据贵院提供的用于本次估价的相关文件，本着独立、客观、公正的原则，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》和我公司掌握的房地产估价基础资料，在市场调查基础上，采用比较法，结合注册房地产估价师的经验，经过客观的分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值作出了反映，现将估价对象情况及估价结果报告如下：

### 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

估价对象为某某所属位于重庆市城口县葛城街道商业街4号5幢11-2，建筑面积为64.8平方米（套内建筑面积为56.19平方米），及其分摊相应国有出让土地使用权的成套住宅房地产（包含以上房地产附着不可分离的实物部分及所涉及到的各类权益，包含不可移动装修），不包含动产部分（可移动的家具家电）。

### 三、价值时点

2022年4月29日

### 四、价值类型

根据本次估价目的以及估价委托人要求，确定本次估价结果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。

### 五、估价方法

本次估价采用比较法。

### 六、估价结果



相关结果		估价方法	比较法
测算结果	总价(万元)		29.87
	房屋建筑面积单价(元/平方米)		4610
评估价值	总价(万元)		29.87
	房屋建筑面积单价(元/平方米)		4610
大写	人民币贰拾玖万捌仟柒佰元整		

### 七、特别提示

1. 根据估价委托人提供的《城口县规划和自然资源局不动产登记查询》复印件记载,估价对象已设定抵押权,抵押权人为重庆医药(集团)股份有限公司特殊药品分公司。截至价值时点,估价对象尚未解押。根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释(2004)16号)“第三十一条、拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权,因拍卖而消灭,拍卖所得价款,应当优先清偿担保物权人及其他优先受偿权人的债权,但当事人另有约定的除外。”结合估价目的,本次估价未考虑已设定抵押权对估价结果的影响,提请报告使用者注意。

2. 根据估价委托人提供的《城口县规划和自然资源局不动产登记查询》复印件记载,截至价值时点,估价对象已被法院查封,本次估价未考虑查封因素对估价结果的影响,提请报告使用者注意。

3. 本次司法评估所采用的评估资料是由估价委托人提供,评估资料的真实性、合法性由估价委托人负责。本次估价结论采用的相关数据是假设估价对象产权原件与《城口县规划和自然资源局不动产登记查询》复印件记载信息一致为前提,若两者不一致,我公司保留修正权,提醒报告使用者注意。

4. 本次估价结论为含税价,但不包括交易、过户时所发生的全部费用和税费,提请报告使用者注意。

5. 估价对象交易中所涉及的税、费(包括但不限于所得税、土地增值税、房产税、出让金以及房产、土地交易中规定缴纳的各种费用)由转让人和买受人按国家相关规定各自承担其应缴纳部分,提请报告使用者注意。



6. 本估价报告书所得出的价格结论是在指定价值时点、特定目的，满足全部假设和限制条件下的价值参考意见，不应被估价委托人和估价报告使用者认为是  
对估价对象和估价目的必然可实现的价格保证。

7. 本报告中所得出的表示为货币数量的估价结果是以人民币在价值时点的  
购买能力为基础的，评估单价为房屋建筑面积单价，并保留到十位，评估总价保  
留到百位。

8. 本估价报告使用过程中须保证报告正文内容和附件资料内容的一致性和  
完整性，否则我公司对其产生的后果不承担任何责任。

9. 委托人及相关报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用  
人、使用期限等使用范围使用估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估  
价师依法不承担责任。

10. 本次估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处  
置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

11. 估价对象财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果  
对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时  
的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后  
才可使用。

12. 本估价报告结论自估价报告出具之日起壹年内有效，即从 2022 年 07 月  
04 日起至 2023 年 07 月 03 日内有效。在估价报告使用期限或者估价结果有效期  
内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况  
发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后  
才可使用。

13. 估价委托人、当事人和利害关系人及法律、行政法规规定的估价报告使  
用人收到估价报告后五日内可对估价报告的估价标准、估价方法或者估价结果等  
向人民法院提出书面异议；对估价机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法  
院委托估价行业组织进行专业技术评审。

重庆恒申达资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人：徐敏

二〇二二年七月四日



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人及权利人

#### (一) 估价委托人

单位名称：重庆自由贸易试验区人民法院

承办法官：郑化东

联系电话：

#### (二) 权利人

姓名：...

身份证号：

### 二、房地产估价机构

机构名称：重庆恒申达资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人：徐敏

住 所：重庆市北部新区黄山大道中段 55 号双鱼座 B 座 9 楼

统一社会信用代码：91500000784233290L

资质等级：二级

证书编号：渝房评备字（2020）2-016 号

有效期限：2020 年 9 月 22 日至 2023 年 9 月 21 日

联系人：徐敏

联系电话：023-67785907

### 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) 估价对象概况

估价对象为...所有位于重庆市城口县葛城街道商业街 4 号 5 幢 11-2，建筑面积为 64.8 平方米（套内建筑面积为 56.19 平方米），及其分摊相应国有出让土地使用权的成套住宅房地产（包含以上房地产附着不可分离的实物部分及所



涉及到的各类权益,包含不可移动装修),不包含动产部分(可移动的家具家电)。

## (二) 估价对象实物状况

### 1. 建筑物实物状况

产权证:渝(2019)城口县不动产权第000579859号;

权利人: 王... ..

坐落:重庆市城口县葛城街道商业街4号5幢11-2;

建筑年代:约2000年;

成新率:约56%;

建筑面积:64.8平方米;

套内面积:56.19平方米;

建筑规模:估价对象所在建筑物为临街商住单体楼,建筑规模较小;

建筑外观:现代风格建筑,外墙涂料;

建筑结构:混合结构;

房屋用途:证载用途为成套住宅;

楼层:估价对象实际所在建筑物共12层。本次估价对象位于该楼第11层。

层高:约3米;

通风、采光:通风采光一般、视野一般;

平层布置:两室两厅一厨一卫;

电梯:无电梯,一层两户;

消防通道:1个消防通道出口;

物业管理:无;

车位:无;

朝向:朝支路;

利用状况:估价对象证载为成套住宅,现状为债权相关人员居住,房屋基础稳固、未发现沉降情况,空间分区及各个空间的交通流线合理,地面、门窗无明显破损,维护保养一般;

房屋装修情况:入户为防盗门;客厅地面铺设瓷砖,顶部加吊顶,内墙墙纸;



卧室地面瓷砖，内墙墙纸，顶部刷乳胶漆；厨房、卫生间均为地砖地面、内墙墙砖及顶、顶部（天棚）吊顶，维护保养一般。

配套设施情况：水、电、气、路、通信、消防、监控等各项配套设施完备。

## 2. 土地实物状况

产权证：渝（2019）城口县不动产权第 000579859 号；

坐落：重庆市城口县葛城街道商业街 4 号 5 幢 11-2；

土地用途：证载用途为城镇住宅用地；

共有使用权面积：2546.09 平方米；

使用权面积：未证载；

土地使用权类型：出让；

土地四至：经估价人员现场查勘，估价对象北至商业街，南至城口商业步行街，西至城口水晶丽城，东至城口县城市管理局；

土地形状：较规则多边形；

地形地势：地势较平坦，自然排水畅通；

地基（地质）水文状况：无不良地质水文现象，地基有足够承载力；

土壤：估价对象附近无垃圾填埋场、化工厂；不属盐碱地；土壤未受污染；

土地开发程度：红线外“六通”（路、上水、下水、电、气、通讯通），红线内“六通一平”（路、上水、下水、电、气、通讯通及场地平整）；

容积率：实际容积率；

规划限制条件：无规划限制条件。

土地级别：根据《城府[2016]439 关于同意调整国有建设用地使用权基准地价的批复》记载估价对象土地级别为城口县住宅 1 级。

### （三）估价对象区位状况

#### 1. 区位总体情况

城口县位于重庆市东北边缘，地处四川省、陕西省、重庆市三省（市）交界处，地理坐标为东经 108° 15′ —109° 16′ 、北纬 31° 37′ —32° 12′ 。县境东北与陕西省镇坪县、平利县、岚皋县、紫阳县接壤；南与重庆市巫溪县、开县、



四川省宣汉县毗邻；西与四川省万源市相连。境内有黄安燕河石人湾、鸡鸣寺等旅游景点。

城口县处在川、陕、渝三省（市）交界处，位于重庆市东北边缘，东经 108° 15′ 至 109° 16′、北纬 31° 37′ 至 32° 12′ 之间，东北与陕西省镇坪县、平利县、岚皋县、紫阳县接壤；南与本市巫溪县、开县、四川省宣汉县毗邻；西与四川省万源市相连。县城海拔 760 米，幅员 3232 平方公里。县内辖 7 镇（葛城镇、修齐镇、高观镇、坪坝镇、庙坝镇、巴山镇、明通镇）17 乡（高燕乡、蓼子乡、左岚乡、北屏乡、双河乡、沿河乡、东安乡、厚坪乡、治坪乡、岚天乡、周溪乡、河鱼乡、高楠乡、明中乡、龙田乡、鸡鸣乡、咸宜乡）。

2021 年全县国内生产总值 60.63 亿元，按不变价格计算，比上年增长 6.6%。分产业看，第一产业增加值 12.70 亿元，同比增长 5.8%；第二产业增加值 12.21 亿元，同比增长 16.5%；第三产业 35.73 亿元，同比增长 4.0%。

## 2. 位置状况描述

坐落：重庆市城口县葛城街道商业街 4 号 5 幢 11-2。

方位：临商业街。

楼层：估价对象实际所在建筑物共 12 层，本次估价对象位于该楼第 11 层。

朝向：朝支路。

距离：距离城口客运中心约 1.4 公里，距城口县商业步行街约 50 米，距城口县人民政府约 1.2 公里。

综上所述，估价对象位置状况较好。

## 3. 交通状况描述

交通道路状况：估价对象临商业街，与北大街构成交通网，商业街为双向 2 车道，宽约 10 米，柏油路面，道路状况及通行能力一般。

可利用交通工具：公交车（设有商贸中心公交站，距离约 540 米，城口 1 路、城口 5 路公交在附近停靠）；出租车；自备汽车。交通便捷度一般。

交通管制情况：无交通管制。

停车方便程度：地上停车位，停车状况较差。



综上所述，估价对象区域内道路状况一般，交通条件一般。

#### 4. 商业繁华程度及住宅密集度

估价对象周边有酒店（城口利方酒店、蔚徕酒店、城口帝豪宾馆等），餐饮娱乐（老字号川菜馆、潮牛道养生汤锅、斗斗面等），购物（商贸中心超市、世纪华联超市、世纪阳光商场等）商业繁华度较好；附近楼盘（城口水晶丽城、沿街单体住宅楼），住宅密集度一般。

综上所述，估价对象所在区域人、车流量一般，商业繁华程度较好，住宅聚集度一般。

#### 5. 环境状况描述

自然环境：估价对象位于重庆市城口县葛城街道商业街4号5幢11-2，轻微噪声污染，无高压输电线路、无无线电发射塔，无垃圾站及公共厕所；所在区域绿化面积一般，空气质量一般，自然环境条件一般。

人文环境：估价对象所在区域，学习氛围一般，聚集人员多为本地居民，治安环境良好，文化教育程度一般，人口素质一般。

景观条件：小区绿化覆盖率一般，区域内建筑物以现代风格为主，景观条件一般。

综上所述，估价对象环境状况一般。

#### 6. 外部配套设施状况描述

基础设施：估价对象所在区域道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、燃气、有线电视等城市基础设施能够保障生活、生产需要。

公共服务配套设施：超市（商贸中心超市、世纪华联超市、世纪阳光等），医院（重庆康之舟医院、城口县人民医院、城口县中医医院等），学校（城口县实验小学、城口中学、重庆市城口县职业教育中心等），银行（中国邮政储蓄银行、重庆农村商业银行、中国农业银行）等公共配套设施齐全。

综上所述，估价对象坐落于重庆市城口县葛城街道商业街4号5幢11-2，所在区域配套设施齐全，对内对外交通便捷度一般，商业繁华程度较好，环境状况一般，住宅聚集度一般，估价对象总体区域状况一般，宜居指数一般。





登记信息

不动产权证号	渝(2019)城口县不动产权第000579859号	权利人		坐落	重庆市城口县葛城街道商业街4号5幢11-2
不动产单元号	500229001004GB00770F00290133	权利类型	出让	权利性质	国有建设用地使用权/房屋所有权
面积	共有宗地面积 2546.09 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 64.8 m <sup>2</sup>	使用期限	国有建设用地使用权 2055年06月07日 止	用途	城镇住宅用地/成套住宅
权利其他状	遗失补证:原证号渝(2018)城口县不动产权第000698495号	附记	身份证号码 房屋结构:混合楼层:第11层套内建筑面积: 56.19m <sup>2</sup> 业务编号:201906060250006		

抵押信息

不动产登记证明号	渝(2020)城口县不动证明第001886142号	证明权利或事项	土地房屋抵押权(地房)	权利人(申请人)	重庆医药(集团)股份有限公司特殊药品分公司
义务人		坐落	500229001004GB00770F00290133	不动产单元号	500229001004GB00770F00290133
其他	不动产权证书号:渝(2019)城口县不动产权第000579859号抵押面积:64.8平方米被担保主债权数额:211621.3元担保范围:详见合同	附记	业务编号:202009090250025	楼盘坐落	重庆市城口县葛城街道商业街4号5幢11-2

查封信息

申请事由	查封登记(地房)	上手业务	201906060250006	原告	重庆医药(集团)股份有限公司特殊药品分公司
被限制权利人		房地产坐落	undefined	产权证号	渝(2019)城口县不动产权第000579859号
文号	重庆自由贸易试验区人民法院(2022)渝0192执362号协助执行通知书、执行裁定书	查封文件		查房机关	重庆自由贸易试验区人民法院
执行时间	2022/3/10 0:00:00	结束时间	2025/3/9 0:00:00		

