

# 致估价委托人函

重庆市渝北区人民法院：

受贵单位的委托，本公司注册房地产估价师对贵单位委托的估价对象进行了实地查勘，根据贵单位提供的用于本次估价的相关资料，本着独立、客观、公正的估价原则，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和本公司掌握的房地产估价基础资料，在市场调查基础上，选择适当的估价方法，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进行了估价，现将估价对象情况及估价结果报告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：坐落于璧山区璧泉街道金剑路 266 号 1 单元 5-2 的住宅房地产；物业名称为璧城大厦；建筑面积为 227.82 平方米，分摊土地使用权面积未记载；证载用途为成套住宅，实际用途为住宅；证载权利人为李 ；财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的国有土地使用权及公共配套设施，不包括动产等其他财产或权益等。

价值时点：2021 年 9 月 3 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、。

估价结果：

评估单价：4900 元/平方米（建筑面积）

房地产评估价值：111.63 万元（人民币大写：壹佰壹拾壹万陆仟叁佰元整）。

本次估价结果含建筑物室内二次装修、不含动产价值，亦未扣除处置交易过程中可能产生的相关处置费用和税金。

特别提示：

1. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效（2021 年 10 月 27 日至 2022 年 10 月 26 日）。



2. 本估价结果中市场价值是指按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担税费条件下的正常交易价格。

3. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用者、使用期限等使用范围使用评估报告。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。

4. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

5. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

6. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

7. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

8. 据注册房地产估价师自物管公司了解：估价对象欠缴物管费及滞纳金共计 2050.38 元。由于条件限制，注册房地产估价师无法了解估价对象是否存在欠缴税金、水、电费及其滞纳金的情况。故本次估价假定估价对象不存在欠缴的税金、水、电等及其滞纳金。

9. 根据估价委托人介绍估价对象已被查封。根据《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》，由于本次估价为估价委托人为司法执行估价对象而进行的，故本次估价假设估价对象无该查封事项。

10. 据估《不动产登记查询资料》记载估价对象已在招商银行股份有限公司重庆分行设定抵押登记。根据《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》，由于本次估价为估价委托人



为司法执行估价对象而进行的，故本次估价未考虑上述事项对估价结果的影响。

此致！



# 估价假设和限制条件

## 一、一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价委托人提供的有关估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实，本次估价假设其所提供的资料合法、真实、准确和完整。

2. 注册房地产估价师已对估价对象的房屋安全和环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，本次估价假设估价对象无房屋安全、环境污染等影响价值的重大因素。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与权属书记载建筑面积大体相当。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

7. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质改变。

## 二、未定事项假设

估价对象权属证书未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2008 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，仅在本报告中



使用，不作其他任何用途使用。

### 三、 背离事实假设

1. 根据估价委托人介绍估价对象已被查封。根据《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》，由于本次估价为估价委托人为司法执行估价对象而进行的，故本次估价假设估价对象无该查封事项。

2. 据估《不动产登记查询资料》记载估价对象已在招商银行股份有限公司重庆分行设定抵押登记。根据《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》，由于本次估价为估价委托人为司法执行估价对象而进行的，故本次估价未考虑上述事项对估价结果的影响。

### 四、 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

### 五、 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足事项假设。

### 六、 估价报告使用限制

1. 本估价报告仅供估价委托人进行司法执行“招商银行重庆分行与李华菊借款合同纠纷一案”涉及的房地产提供市场价值参考时使用，不得作其他用途。

2. 本估价报告使用者为估价委托人（重庆市渝北区人民法院）及其在司法执行过程中所涉及的相关单位。

3. 本估价报告未经本公司书面同意，不得向估价报告使用者和估价报告审核部门以外的单位和个人提供，其全部或部分内容也不得发表于任何公开媒体。

4. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效（2021年10月27日至2022年10月26日），若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

### 七、 特殊事项说明

1. 本次估价结果含建筑物室内二次装修、不含动产价值，亦未扣除处置交易过程



中可能产生的相关处置费用和税金。

2. 本估价结果中市场价值是指按照法律及相关规定，在公开、公平、公正、自愿、平等条件下的正常交易价格。

3. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用条件、使用期限等使用本评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担法律责任。

4. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是对当事人最终处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格提供保证。

5. 财产拍卖或者变卖之日与评估时点不一致，可能因市场环境、经济状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与评估时点或处置时点存在差异，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后方可使用。

6. 本评估报告使用期限或者评估结果有效期限，应当在评估报告出具时明确。如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后方可使用。

7. 当事人、利害关系人对评估报告有异议的，应当在评估报告出具之日起十五日内，向出具该评估报告的人民法院提出异议；当事人、利害关系人对评估报告有异议的，可以向出具该评估报告的评估机构提出异议。

8. 本评估报告是由注册房地产估价师完成的，没有其他人对本评估报告提供重要专业帮助。

9. 根据注册房地产估价师向物管公司了解，评估对象欠缴物业费及滞纳金共计1224.00元。由于条件限制，注册房地产估价师无法了解评估对象是否存在欠缴物业费、滞纳金及滞纳金的具体情况。故本次评估假定评估对象不存在欠缴的物业费、水、电费及滞纳金。



# 涉执房地产处置司法评估结果报告

## 一、估价委托人

名称：重庆市渝北区人民法院

住所：重庆市渝北区空港大道 418 号

联系人：叶老师

## 二、房地产估价机构

机构名称：重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

住所：重庆市沙坪坝区渝碚路 39 号庆泰大厦 8 楼西半层

法定代表人：王顺祥

营业执照注册号：91500106X22017188U

机构类型：房地产评估机构

资质等级：一级

证书编号：渝房评备字（2019）第 1-005 号

有效期限：2019 年 8 月 2 日至 2022 年 8 月 1 日

## 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

本次估价对象权属清晰、没有争议，有司法机关出具的执行书，估价对象具有司法拍卖的合法性。



## （一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的国有土地使用权及公共配套设施，不包括动产等其他财产或权益等。

## （二）估价对象基本情况

1. 物业名称：璧城大厦
2. 坐落：璧山区璧泉街道金剑路 266 号 1 单元 5-2
3. 规模：建筑面积为 227.82 平方米，分摊土地使用权面积未记载。
4. 用途：证载用途为成套住宅，实际用途为住宅。
5. 权属：证载权利人为李华菊。

## （三）土地基本状况

1. 土地面积：共有土地使用权面积 2273.47 平方米，分摊国有土地使用权面积未记载。
2. 四至：东至金剑路，南至红宇大道，西至通道，北至通道。
3. 形状：不规则多边形
4. 规划用途：城镇住宅用地
5. 土地使用期限：土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2055 年 01 月 13 日，土地剩余使用年限为 33.36 年。
6. 开发程度：已完成开发建设，宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及场地平整）。

## （四）建筑物基本状况

1. 建筑面积：227.82 平方米（套内面积为 186.57 平方米）。
2. 建筑结构：钢筋混凝土结构。
3. 建成时间及新旧程度：建成于 2008 年，约七五成新。





4. 外观：外墙刷涂料，外观成色较新。

5. 设施设备：水、电、讯、管道燃气、消防、监控等设施齐备，配备 2 部电梯。

6. 层高：净高约 2.8 米。

7. 空间布局：所在楼幢为一层五户，估价对象为跃层结构，户型布局为 1 层：一厅一厨，一层夹层二室一卫；2 层二室一厅一卫。

8. 特殊景观：无特殊景观。

9. 装饰装修

公共部分：所在楼幢入户大堂：地面铺地砖，墙面瓷砖半墙，扣板吊顶；走廊：地面铺地砖，内墙刷白，天花扣板吊顶。

室内装饰装修：入户为防盗门，室内套装门；铝合金窗；客厅地面铺地砖、卧室地面铺木地板，内墙部分贴墙纸，部分贴墙砖，装饰吊顶；厨房、卫生间：地面铺防滑地砖，墙面贴墙砖，扣板吊顶。安装马桶、洗面盆、安装厨柜、吊柜、洗菜池、油烟机、燃气灶。

10. 使用、维护状况：权利人作为住宅自用，使用正常，维护保养状况加好，属完好房。

11. 楼幢位置：估价对象楼幢为单体楼，临路。

12. 朝向：客厅朝南。

13. 总楼层及所在楼层：建筑物总楼层共 31 层（1 层地下层），估价对象位于名义层第 5 跃 6。

### （五）权属登记情况

估价对象已办理《不动产权证》，其具体登记情况如下表：

证号	渝（2017）璧山区不动产权第 000293209 号
权利人	李
共有情况	单独所有
坐落	璧山区璧泉街道金剑路 266 号 1 单元 5-2
不动产单元号	500121 003018 GB00271 F00010016
权利类型	出让
权利性质	城镇住宅用地/成套住宅



用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积 2273.47 平方米/房屋建筑面积 227.82 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2055 年 01 月 13 日止
权利其他状况	李...身份证： 房屋结构：钢筋混凝土结构 套内建筑面积：186.57 平方米 所在楼层（名义层）：第 5 跃 6 业务编号：201704060130162
附记	-

1、截至价值时点，估价对象已查封，已设立抵押权登记，未见典当等其他他项权利登记。

2. 据注册房地产估价师自物管公司了解：估价对象欠缴物管费及滞纳金共计 2050.38 元。由于条件限制，注册房地产估价师无法了解估价对象是否存在欠缴税金、水、电费等及其滞纳金的情况。故本次估价假定估价对象不存在欠缴的税金、水、电等及其滞纳金。

## 五、价值时点

注册房地产估价师于 2021 年 9 月 3 日对估价对象进行了现场查勘，据《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》（2021 渝北法委评字第 562 号）记载“评估基准日为现场勘查日”，故确定现场查勘日为本报告价值时点即为 2021 年 9 月 3 日。

## 六、价值类型

本估价报告采用的价值类型为市场价值。

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

本次估价遵循下列原则：



2. 实地查勘记录。
3. 注册房地产估价师搜集到的资料。
4. 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## 九、估价方法

本次选用比较法和进行估价。

1. 比较法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。

## 十、估价结果

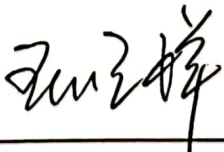
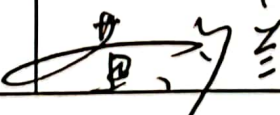
注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为：

房地产评估价值：111.63 万元（人民币大写：壹佰壹拾壹万陆仟叁佰元整）

建筑面积单价：4900 元/平方米

本次估价结果未扣除处置交易过程中可能产生的相关处置费用和税金。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王顺祥	5020060019		2021 年 10 月 20 日
黄夕兰	5020040089		2021 年 10 月 21 日



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  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 50001337187



权利人	
共有情况	单独所有
坐落	璧山区璧泉街道金剑路266号1单元5-2
不动产单元号	500121 003018 GB00271 F00010016
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)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 2273.47 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 227.82 m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2055年01月13日止
权利其他状况	身份证: 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积(套内): 186.57平方米 所在楼层(名义层): 第5跃6 业务编号: 201704060130162



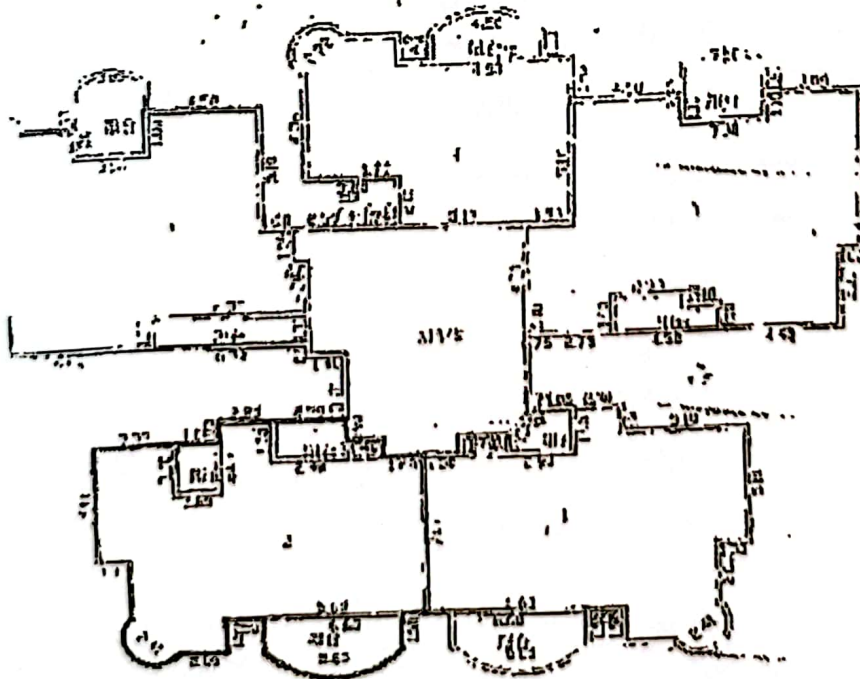
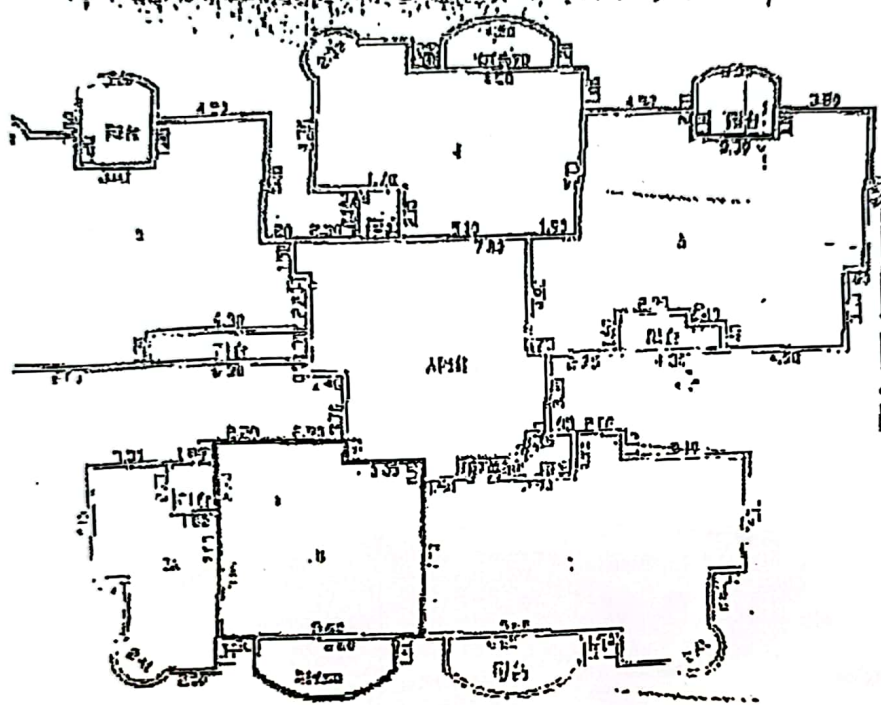


房屋编号

F00010016

建筑面积

227.82



查看产图

项目名称 点金苑, 望山大厦商住楼  
 房屋用途 成套住宅  
 建筑结构 钢筋混凝土结构  
 建筑面积(㎡) 227.82  
 分摊面积(㎡) 41.25  
 原用途 成套住宅  
 房屋性质 其他  
 旧房编号  
 多义图 第5区6  
 备注  
 不动产单元号 500121003018G600271F00010016

房屋号 B50010070331000010700100050002 112  
 房屋坐落 望山区望泉街道金剑路266号1单元5-2  
 户型  
 套内面积(㎡) 186.57  
 分摊系数 0  
 房屋状态 现房, 房屋产权, 房屋产权, 房屋抵押, 抵押类型, 房屋查封  
 幢号  
 单元号 01  
 物理层 5  
 附属部位

查看产图

业务受理日期 2014-02-14

在办业务: 抵押

认购信息: 无

网签信息: 无



登记情况:

序号	业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务类型	证书号	权利人	抵押权人	登记来源	登记日期	状态	备注	结果
1	202103290130149			其他登记	查封登记(地房)	[宋文文号](2021)第0112执4746号	[宋文单位]重庆市渝北区人民法院		望山区望泉街道金剑路266号1单元5-2	2021-03-29 11:45:29	查封		
2	202007200130173			其他登记	查封登记(地房)	[宋文文号](2020)第0120执2545号	[宋文单位]重庆市望山区人民法院		望山区望泉街道金剑路266号1单元5-2	2020-07-20 19:23:31	查封		
3	201705050130120			抵押权登记	土地抵押抵押权(地房)	渝(2017)望山区不动产第000293209号	招商银行股份有限公司重庆分行		望山区望泉街道金剑路266号1单元5-2	2017-05-08 14:53:37	抵押		
4	201704060130162	212002010020502		变更登记	房屋座落变更登记(国有土地)	渝(2017)望山区不动产第000293209号	李华菊		望山区望泉街道金剑路266号1单元5-2	2017-04-07 11:12:58	抵押		
5	201704060130069	201404020130282		抵押权登记	土地抵押抵押权(地房)	2010-10251	中国农业银行股份有限公司重庆望山支行		望山区望泉街道金剑路226号1单元5-2	2017-04-08 14:23:59	历史		
6	201507030130027	201501070130188		其他登记	解除查封(地房)	[宋文文号](2014)望法民执字第1092-2号	[宋文单位]重庆市望山区人民法院		望山区望泉街道金剑路266号1单元5-2	2015-07-03 15:27:00	历史		
7	201507030130033	201504160130199		其他登记	解除查封(地房)	[宋文文号](2015)望法民执字第49-1号	[宋文单位]重庆市望山区人民法院		望山区望泉街道金剑路266号1单元5-2	2015-07-03 15:26:00	历史		
8	201504160130199			其他登记	查封登记(地房)	[宋文文号](2015)望法民执字第49号	[宋文单位]重庆市望山区人民法院		望山区望泉街道金剑路266号1单元5-2	2015-04-17 9:22:00	历史		
9	201501070130188			其他登记	查封登记(地房)	[宋文文号](2014)望法民执字第1092-1号	[宋文单位]重庆市望山区人民法院		望山区望泉街道金剑路266号1单元5-2	2015-01-09 14:28:00	历史		
10	201404020130282			抵押权登记	土地抵押抵押权(地房)	2010-10251	中国农业银行股份有限公司重庆望山支行		望山区望泉街道金剑路226号1单元5-2	2014-04-03 16:04:00	历史		
11	201309180130015	212002012011034		抵押权登记	土地抵押抵押权(地房)	0	中国农业银行股份有限公司重庆望山支行		望山区望泉街道金剑路226号1单元5-2	2013-09-22 9:23:00	历史		
12	21200000954969		2007000753	抵押权登记	土地抵押抵押权(地房)	2006-3378	建行望山支行		望山区望泉街道金剑路226号1单元5-2	2012-11-15 17:55:02	历史		
13	212002012011034			抵押权登记	土地抵押抵押权(地房)		中国农业银行股份有限公司重庆望山支行		望山区望泉街道金剑路226号1单元5-2	2012-06-18 9:56:00	历史		
14	21200000960987		2010030835	抵押权登记	土地抵押抵押权(地房)	2010-10251	重庆银行望山支行		望山区望泉街道金剑路226号1单元5-2	2011-11-09 16:19:18	历史		
15	212002010030835		WWW-2397	抵押权登记	土地抵押抵押权(地房)		重庆银行望山支行		望山区望泉街道金剑路226号1单元5-2	2010-12-06 0:00:00	历史		
16	212002010020502		11511	变更登记	因婚姻状况变更导致权利人增加或减少	201010251	李华菊		望山区望泉街道金剑路226号1单元5-2	2010-09-01 16:18:00	历史		
17	212002010014678		6355	变更登记	房屋座落变更		李华菊, 李洪川		望山区望泉街道金剑路226号1单元5-2	2010-06-30 14:52:00	历史		
18	212002010013246		5989	初始登记	房屋座落初始登记		重庆望山房地产开发有限公司		望山区望泉街道金剑路266号	2010-06-09 9:57:00	历史		
19	212002007000753			抵押权登记	动产抵押抵押权		建行重庆望山支行		望山区望泉街道金剑路226号1单元5-2	2007-01-10 11:36:00	历史		
20	212002006038515			合同备案	抵押合同备案	2006038515	张洪川, 李华菊		望山区望泉街道金剑路226号1单元5-2	2006-12-07 9:59:00	历史		
21	212001200015209			抵押权登记	土地抵押抵押权(地房)		望山房地产开发有限公司		望山区望泉街道金剑路226号1单元5-2	2003-07-14 0:00:00	历史		
22	212001999200728			抵押权登记	土地抵押抵押权(地房)	201006059	望山房地产开发有限公司		望山区望泉街道金剑路226号1单元5-2	1999-06-09 0:00:00	历史		
23	212001201001574			其他登记	查封登记(地房)	[宋文文号]	[宋文单位]		望山区望泉街道金剑路226号1单元5-2		历史		

