

致估价委托人函

重庆市永川区人民法院：

受贵院的委托，我们对刘建位于重庆市永川区昌州大道中段 66 号 9 幢 11-3 的房地产市场价值进行了评估。

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：估价对象为权属刘建位于重庆市永川区昌州大道中段 66 号 9 幢 11-3 的房地产，建筑面积 111.27 平方米，共有土地使用权面积 469.00 平方米。估价范围为价值时点实际状态下的房地产（包含房屋所有权、国有建设用地使用权、装饰装修），不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2022 年 9 月 20 日。

价值类型：市场价值，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。

估价方法：比较法。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用比较法进行估价，最后确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为¥34.49 万元，总价大写：人民币叁拾肆万肆仟玖佰元整。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及相关结果	估价结果	估价结果
重庆市永川区昌州大道中段 66 号 9 幢 11-3 成套住宅	总价（万元）	34.49
	建筑面积（平方米）	111.27
	单价（元/平方米）	3,100.00

特别提示：

一、估价对象已设立抵押，且已被法院查封，具体抵押权人及查封法院以执行法院核实为准。结合估价目的，本次估价未考虑抵押、查封等他项权利对估价结果的影响。

二、估价委托人未提供欠缴费用的相关书面资料，经与估价委托人沟通，本次不考虑可能

存在的欠缴税金及相关费用对估价结果的影响。

三、本次估价范围包含了估价对象室内装饰装修，室内为清水房。

四、本次估价结论为包含增值税价格，提请报告使用者注意。

五、在报告有效期内，若估价假设、估价报告使用的限制条件以及特殊说明事项发生变化，则应及时调整估价结果。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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。

十、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价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。

十一、本报告包括《涉执房地产处置司法评估报告》和《涉执房地产处置司法评估技术报告》。根据有关规定，只向估价委托人提供《涉执房地产处置司法评估报告》，《涉执房地产处置司法评估技术报告》供本公司存档和有关评估管理部门检查使用。

重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人



张力

2022年9月27日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
涉执房地产处置司法评估报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	7
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
十四、估价报告使用期限	14

附件

- 一、估价委托人《重庆市永川区人民法院司法评估委托书》复印件
- 二、估价对象产权证明相关复印件
- 三、估价对象位置图
- 四、估价对象内外部状况照片
- 五、估价人员和估价机构资格证书复印件
- 六、估价机构《营业执照》复印件



估价假设和限制条件

本报告的估价结果在以下的假设和限制条件下成立,在使用本报告时应当遵从这些假设和限制条件:

一、本次估价是以下列假设条件为前提

(一) 一般假设

1. 估价委托人提供的估价对象产权证明和其他相关资料,我们未向相关部门进行核实,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. 我们对房屋安全、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,假定估价对象不存在安全隐患及环境污染。
3. 估价对象能自由在公开市场上出售。
4. 估价委托人未提供欠缴费用的相关书面资料,经与估价委托人沟通,本次不考虑可能存在的欠缴税金及相关费用对估价结果的影响。
5. 撰写估价报告时,是以价值时点公开房地产市场前提下估价对象的市场价值为标准。买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益,在适当的期间完成谈判和交易,洽谈交易期间物业价值将保持稳定。
6. 交易双方都具有完全市场信息,对交易对象具有必要的专业知识,交易双方有较充裕的时间进行交易,不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。
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性改变。
8. 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。
9. 本估价报告中所指的估价对象处于正常的使用状态,如遇到不可抗拒的自然力或其他原因对估价对象造成损坏,会对估价结果造成影响,如有上述状况,本估价报告结果失效,并

应对估价对象进行重估。

10. 任何有关估价对象房地产的运作方式、程序应符合国家、地方的有关法律、法规。

(二) 未定事项假设

无。

(三) 背离事实假设

据估价委托人介绍，估价对象已设立抵押且已被法院查封，具体抵押权人及查封法院以执行法院核实为准，截止价值时点，尚未解除抵押、查封等他项权利限制。本次估价假设估价对象无抵押、查封。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

估价对象产权证明相关信息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，估价对象房屋建成年份约为 2016 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

(六) 其他与估价工作和报告存在的限制条件

1. 估价对象由估价委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；我们没有接受进行结构测试和检验设施等技术鉴定的要求，因此，估价人员只对估价对象作一般性的察看，未进行建筑物基础、房屋结构的测量和实验，本次假设估价对象无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

2. 本报告估价结果是根据公开市场原则确定的估价对象在价值时点的市场价格，估价结果未考虑交易过程中的各种税费。根据本报告估价目的，估价委托人应充分考虑转让过程中的各种交易费用。

3. 本次估价时未考虑估价委托人未完全提供估价对象的相关资料，估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不应当被视为估价目的实现的价格保证。建议估价委托人及相关当事方在参考分析估价结果的基础上，结合经济行为实施时资产状况和市场状况等因素，进行合理决策。

4. 本报告中所依据的有关资料复印件由估价委托人提供, 估价委托人对资料的真实性、完整性和合法性负责。因估价委托人提供的资料失真造成估价结果有误, 估价机构和估价人员不承担相应责任。我公司仅对本报告的操作程序的合规性和采用方法的公允性负责。

5. 价值时点后由于经济、自然或其他因素的变动而对估价结论造成的影响, 我公司将不承担任何责任, 在报告有效期内估价师根据这些变动因素的影响保留对报告中观点、分析或结论的修正权。

6. 在报告完成后若估价师获得对估价报告结论产生影响的可信的新资料, 估价师保留其对估价报告中观点、分析或结论的修正权; 否则, 报告差错部分无效。

7. 估价结论为满足全部假设与限制条件及价值类型所设定条件下的价值, 若价值时点、房地产利用方式等影响房地产价值的因素发生变化, 估价结果应作相应调整。

二、资料数据来源说明

(一) 估价对象的产权证明相关复印件和其他相关资料由估价委托人提供。

(二) 估价对象的区位条件、市场交易资料等估价相关资料由估价人员实地调查所得。

(三) 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规范, 结合估价对象的具体情况, 确定估价原则、方法及参数的选取。

三、估价报告使用限制

(一) 估价报告使用者

估价委托人及其主管部门、估价行业管理部门。

(二) 估价报告的用途

本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据, 不对用作其他任何用途负责。

(三) 估价报告使用期限

根据国家有关法律、法规的规定, 本估价报告自报告出具日 2022 年 9 月 27 日起壹年内有效, 在有效期内对本报告的利用应充分考虑估价对象的价格变动因素。

(四) 使用本估价报告时需注意的其他事项

1. 本报告包括《涉执房地产处置司法评估报告》和《涉执房地产处置司法评估技术报告》。

根据有关规定，只向估价委托人提供《涉执房地产处置司法评估报告》，《涉执房地产处置司法评估技术报告》供本公司存档和有关评估管理部门检查使用。

2. 本估价报告需重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司盖章及本公司两名注册房地产估价师签名后方能使用。

3. 本报告的复印件一律无效，本公司对使用报告复印件产生的后果不承担任何责任。

4. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容导致的有关损失，或者违规使用估价报告及估价结果造成的经济损失及法律后果，本估价机构不承担任何责任。

5. 未经本公司书面同意，有关本报告的全部或部分内容不得传阅给除估价委托人、估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

6. 本报告估价结果受本报告所述说明事项的影响，利用本报告的有关各方对此应予以充分关注。

7. 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

8. 本报告及相关部分的解释权属重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司。



重庆谛威资产评估房地产土地估
价有限公司
重庆市渝中区邹容路
131号重庆世界贸易中
心22楼邮编400010

Chongqing DiWei Asset Appraisal Real
Estate Appraisal Co., Ltd.
22/F, WTCC Building, 131 Zourong Road,
Yuzhong District, Chongqing, China 400010

联系电话: (023) 63885555
投诉电话: (023) 63885933
传 真: (023) 63885334
网 址: www.dwcpa.com.cn

涉执房地产处置司法评估报告

谛威评报字(2022)第214号

一、估价委托人

估价委托人: 重庆市永川区人民法院。

联系人: 左莉萍。

联系电话: [REDACTED]

二、房地产估价机构

名 称: 重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司。

法定代表人: 张力。

住 所: 重庆市渝中区邹容路131号世界贸易中心22楼。

社会统一信用代码: 91500103790713418P。

备案等级: 房地产一级。

证书编号: 渝房评备字(2022)第1-001号。

联系人: 张力。

联系电话: (023) 49899670。

投诉电话: (023) 63885933。

三、估价目的

估价委托人因执行中国建设银行股份有限公司重庆永川支行与刘建借款合同一案,委托本公司对刘建名下位于重庆市永川区昌州大道中段66号9幢11-3的房地产市场价格进行司法评估,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) 估价对象范围

估价对象系权属刘建于重庆市永川区昌州大道中段 66 号 9 幢 11-3 的住宅，建筑面积 111.27 平方米，共有土地使用权面积 469.00 平方米。估价范围为价值时点实际状态下的房地产（包含房屋所有权、国有建设用地使用权、装饰装修），不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 权益状况

根据估价委托人提供的权属资料，权益状况为：

1. 估价对象名称：成套住宅。
2. 估价对象产权证：渝（2016）永川区不动产权第 000164613 号。
3. 估价对象位置：重庆市永川区昌州大道中段 66 号 9 幢 11-3。
4. 估价对象权利人：刘建。
5. 估价对象实际用途：住宅。
6. 估价对象登记用途：成套住宅。
7. 土地用途：城镇住宅用地。
8. 土地使用权类型为出让。
9. 土地使用权共有面积 469.00 平方米。
10. 房屋结构为钢混结构。
11. 建筑面积为 111.27 平方米。

估价对象共有的土地为国有建设用地，土地所有权属中华人民共和国，房屋所有权和土地使用权属证载权利人。

估价对象已设立抵押，且已被法院查封，具体抵押权人及查封法院以执行法院核实为准，截止价值时点，尚未解除抵押、查封。

(三) 区位状况

1. 位置状况



估价对象位于重庆市永川区昌州大道中段 66 号 9 幢 11-3 锦绣山水小区，为永川新老城区交接处。该小区距离永川植物园约 200 米，估价对象所在楼宇共 12 层，估价对象为位于平街 11-12 层跃层住宅，所在建筑东、南、西、北均为小区道路。

2. 交通状况

估价对象位于重庆市永川区昌州大道中段 66 号 9 幢 11-3。区域内路面均已硬化，所在建筑距离公交车站约 500 米，有 101、105 路公交线路通达。

3. 环境状况

估价对象位于重庆市永川区昌州大道中段 66 号 9 幢 11-3。区域内路面均已硬化，附近茶海竹海、永川植物园、区域内有山水林涧、中船华尚城等住宅区，附设有其他商业形态，如茶楼、餐馆等。估价对象所处区域为道路两旁有绿化带。

4. 公共服务设施完备程度

估价对象位于重庆市永川区昌州大道中段 66 号 9 幢 11-3。区域内有萱花中学、萱花小学、酒店、医院等配套设施，区域内有中国农业银行、中国建设银行等银行网点分布其中，公共服务设施较好。

5. 基础设施状况

估价对象所在区域基础设施已达“六通”，即，通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯。

（四）实物状况

1. 土地实物状况

- (1) 估价对象共有土地使用权面积 469.00 平方米。
- (2) 估价对象土地使用权类型为出让，使用期限至 2059 年 9 月 25 日。
- (3) 估价对象土地用途为城镇住宅用地。
- (4) 估价对象四至：东、南、西、北均为小区道路。
- (5) 估价对象整形度、基地承载力为土地呈较规则多边形，地势较平整，地基承载能力较强。



(6) 估价对象开发程度已达红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），红线内“场地平整”的开发程度。

2. 建筑物实物状况

估价对象为位于重庆市永川区昌州大道中段66号9幢11-3的跃层住宅。估价对象所在建筑共12层，均为住宅。估价对象外墙为外墙漆，钢混结构，约建成于2016年，整栋建筑通路、通水、通电、通气、通讯。估价对象所在楼层为平街11-12层，证载房屋用途为成套住宅，证载建筑面积为111.27平方米。内部装修情况：清水房，防盗门、塑钢窗，通水、电、气，通风采光较好，物业管理较好，现空置中。

五、价值时点

价值时点是指估价对象价值或价格对应的某一特定时间。本次估价设定的价值时点为2022年9月20日，为估价人员对估价对象实地查勘之日。

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

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的工作原则以及遵守最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则等技术性原则。

（一）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。

（二）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。

（三）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。



估价对象及相关结果	估价结果	
		估价结果
重庆市永川区昌州大道中段 66 号 9 幢 11-3 成套住宅	总价 (万元)	34.49
	建筑面积 (平方米)	111.27
	单价 (元/平方米)	3,100.00

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
谭立国	5020070029	谭立国	2022年9月27日
魏凤	5020020098	魏凤	2022年9月27日

十二、实地查勘期

估价人员自 2022 年 9 月 20 日进入实地查勘现场，并于 2022 年 9 月 20 日完成实地查勘。

十三、估价作业期

估价作业期为自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。即 2022 年 9 月 20 日至 2022 年 9 月 27 日。

十四、估价报告使用期限

根据国家有关法律、法规的规定，本估价报告自估价报告出具日 2022 年 9 月 27 日起壹年内有效，在有效期内对本报告的利用应充分考虑估价对象的价格变动因素。

重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人



张方

2022 年 9 月 27 日

渝(2016)永川区不动产权第000164613号

附记

权利人	刘建	
共有情况	单独所有	
坐落	重庆市永川区昌州大道中段66号9幢11-3	
不动产单元号	YC002003001100000901001001100003	
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469m ² /房屋建筑面积111.27m ²	
使用期限	国有建设用地使用权2059年09月25日止	
权利其他状况	权利人身份证号码： 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积(套内面积)：92.46m ² 所在楼层(名义层)：11、11+1层 业务编号201603160170032	

土地等级：10级
 房屋产别：私有房产
 土地分摊系数：0.0987