

(PDF压缩器 - 未注册版)

## 致估价委托人函

重庆市大渡口区人民法院：

接受贵院的委托，重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司于2022年9月15日至2022年9月30日对重庆农村商业银行股份有限公司大渡口支行与黄龙借款合同纠纷一案中，黄龙名下位于重庆市渝中区菜袁路109号6-1#成套住宅市场价值进行评估，具体情况如下：

### 一、估价目的

本次估价目的是为重庆市大渡口区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 二、估价对象

估价对象位于重庆市渝中区菜袁路109号6-1#，权利人：黄龙，权证号：渝（2020）渝中区不动产权第001176373号，权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权，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3238平方米/房屋建筑面积123.46平方米使用期限：国有建设用地使用权2045年4月28日止，房屋结构：钢筋混凝土结构，专有建筑面积：99.18平方米，所在楼层（名义层）：6层。本次估价的财产范围包括估价对象房屋所有权、分摊的国有土地使用权及室内不可移动装修，不含室内动产。

### 三、价值时点

二〇二二年九月十五日。

### 四、价值类型

根据估价目的，确定本次估价价值类型为市场价值。

### 五、估价方法

比较法、收益法。

### 六、估价结果

我们遵循“独立、客观、公正”的原则，在对估价对象进行了实地查勘，广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，经对资料的认真分析，测算估价对象于价值时点的市场价值为115.68万元（大写：人民币壹佰壹拾伍万陆仟捌佰元整）。

## 估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法		收益法
	比较法	成本法	
测算结果	总价（万元）	115.68	22.67
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	9370.00	2160.00
评估价值	总价（万元）	115.68	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	9370.00	

## 七、特别提示

70% = 809260元

(一)应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、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。

(二)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。

重庆畅客达土地房地产估价与资产评估有限责任公司



二〇二二年九月二十七日

## 估价假设和限制条件

请在使用、引用本估价报告书以前认真阅读并明确以下内容：

### 一、一般假设

1. 估价委托人提供了（2022）渝 0104 执 1710 号《重庆市大渡口区人民法院司法评估委托书》原件、估价对象《不动产权证》复印件，注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在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的情况下，假设这些资料均是真实、合法、准确和完整的。

2. 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或价格的重大因素予以了关注，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，假设估价对象不存在房屋安全隐患。

3. 房地产权利人通过合法方式取得建筑物所有权和土地使用权。

4. 估价对象的产权清晰，且无产权纠纷；估价对象能在公开市场自由转让，且能持续使用。

5. 本次估价是假设我国现行房地产政策无重大变化，经济稳定发展，不出现不可抗拒因素等条件下进行的，未考虑未来市场风险和短期强制处分等因素对估价结果的影响。

6. 注册房地产估价师未取得估价对象所欠税费、物业费、水电气费等及其滞纳金的相关资料，同时人民法院也未明确存在欠缴税费及相关费用，假设估价对象不存在欠缴税费、物业费、水电气费等及其滞纳金。

7. 人民法院未书面明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，注册房地产估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

8. 由于人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，假设估价

(PDF压缩器 - 未注册版)

对象市场价值对应的交易税费负担方式为按照法律法规规定由转让人和买受人各自负担。

## 二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

估价对象处于抵押、查封状态，鉴于本次估价目的是为重庆市大渡口区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未考虑抵押、查封情况对评估结果的影响。

## 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

估价对象《不动产权证》等相关资料未记载房屋建成年代，经注册房地产估价师实地查勘及调查了解，估价对象的房屋建筑年代约为2000年，本次估价假设估价对象房屋建筑年代为2000年，仅在本报告中使

## 六、估价的限制条件

### (一) 估价报告的用途说明

1. 本报告仅为法院确定财产处置参考价提供参考依据，其他用途均属无效。引用本报告不当所造成的后果，本估价机构不承担任何责

**(PDF压缩器 - 未注册版)**

托人确认的机构和个人，不能因得到估价报告而成为估价报告的使用者。

2. 未经本估价机构同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

3. 本估价机构不承担上述以外的任何单位或个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

**(三) 估价报告使用期限限制说明**

1. 本报告应用的有效期从出具



的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

(D)人民法院未书面明确从财产处置价款中扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，由于注册房地产估价师不能准确预估前述财产处置费用合计金额，本次估价结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

(E)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。

(F)现场查勘时未发现、人民法院或申请人及被执行人也未书面告知评估对象被迫转让及处置后存在被执行人不自愿配合交付情形，本次估价未考虑该因素对评估结果的不利影响。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：重庆市大渡口区人民法院

执行部门承办人：门放

联系电话：68954755

(PDF压缩器 - 未注册版)



欠税费对评估结果的影响。

#### (d) 估价对象的区位条件

##### 1. 位置条件

估价对象位于重庆市渝中区菜袁路 109 号，属渝中区菜园坝片区、处在菜袁路与九滨路之间，位置条件较好。

##### 2. 交通条件

估价对象所在区域周边有菜袁路、九滨路、交通街等城市道路，道路级别较高，道路交通体系较完善，估价对象附近有“黄沙溪”公交站（207、325、412、419 等路在此停靠），距菜园坝火车站约 2 公里、轨道 1、2 号线大坪站约 3 公里（轨道 1 号线鹅岭站步行 1300 米），交通条件较好。

##### 3. 基础设施条件

估价对象区域内已实现通路、供水、排水、通电、通讯、通气等，水电讯保证度达 95% 以上，基础设施完备。

##### 4. 公共配套设施

估价对象周边有大坪小金星幼儿园、复旦中学竹园校区、李医生诊所、渝中区菜园坝文化中心、鑫斛药庄、邮储银行等，公共配套设施齐全。

##### 5. 环境条件

自然环境：估价对象所在区域属城市建成区，周边有较轻城市噪音污染，自然环境较好；

人文环境：估价对象所在区域为商住混合区，流动人口较多，治安状况较好，人文环境较好；

景观：估价对象景观为城市建筑。

## 五、价值时点

根据委托书及现场勘查日期，本次估价的价值时点为 2022 年 9 月 15 日。

## 六、价值类型

通过对估价目的和估价对象自身状态的分析，本次估价确定估价结果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

在本次估价中，估价机构严格遵守国家法律、法规和政策规定，遵循房地产估价原则，结合估价目的对估价对象进行估价。具体遵循如下估价原则：

### 1. 独立、客观、公正原则

评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

### 2. 合法原则

评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格，所谓依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，

我们遵循“独立、客观、公正”的原则，在对估价对象进行了实地查勘，广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，经对资料的认真分析，估

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。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 50006612463

与原件校对无误,再复印无效

经办人 张成林

渝 2020 ) 渝中区 不动产权第 001176373 号

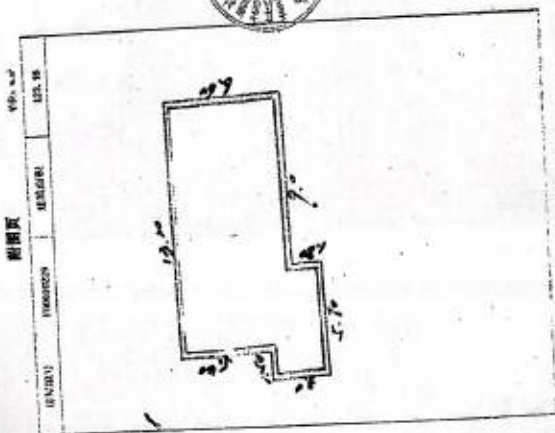
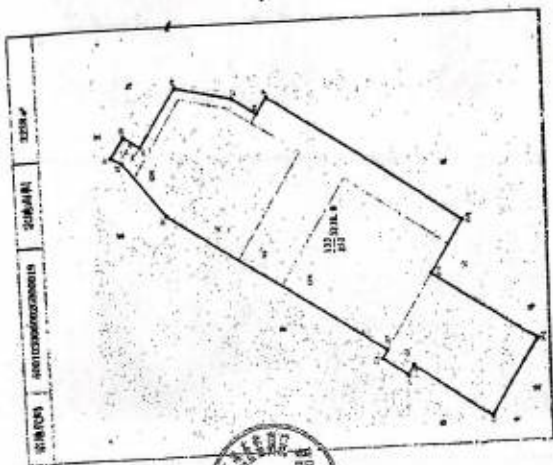
权利人	黄龙
共有情况	单独所有
坐落	渝中区菜袁路109号6-1#
不动产单元号	500103 006002 GB00019 F00010229
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积 3238 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 123.46 m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2045年04月28日 止
权利其他状况	权利人身份证: 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积(套内面积): 99.18平方米 所在层(名义层): 6层 业务编号: 202011161010166

与原件核对无误,再复印无效

经办人: [Signature]



附图页



与原件核对无误,再复印无效  
 经办人 谢文权



10111家头地宜砌情况及现状照片

拍摄地点：渝中区菜袁路109号、时间：2022年9月15日、评估专业人员：郑发林、赵衍池



估价对象所在楼梯入口



估价对象入户门



客厅



卧室



卧室



厨房



卫生间



楼梯环境

## 委估对象位置示意图



备注 仅为评估示意图  
不作为测量依据

重庆畅通达土地房地产估价与资产评估有限责任公司