

## 致估价委托人函

重庆市渝北区人民法院：

受贵院委托，重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司(以下简称本公司)派出估价人员对委估的住宅房地产进行评估。

1、估价目的：根据《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》[(2019)渝北法委评字第682号]，贵院受理的杨松与朱勇借款合同纠纷一案，需对位于重庆市渝北区慈竹路1号7幢1-3-3的房屋进行市场价值评估，为贵院执行案件提供委估房地产公开市场价值参考。

2、估价对象：朱勇所有的位于重庆市渝北区慈竹路1号7幢1-3-3，建筑面积46.49平方米的住宅房地产，详见下表：

估价对象	证号	权利人	坐落	名义层	物理层	房屋用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1	北新高112 (2009)字第 008667号	朱勇	重庆市渝北区慈竹路1号7幢1-3-3	第3层	第3层	住宅用房	46.49
合计							46.49

3、价值时点：2019年7月16日

4、价值类型：公开市场价值

5、估价方法：对估价对象采用比较法进行评估。

6、估价结果：

估价总额：42.96万元（大写：人民币肆拾贰万玖仟陆佰元整），详见下表：

房地产估价结果明细表

估价对象	证号	坐落	房屋用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
1	北新高112 (2009)字第 008667号	重庆市渝北区慈竹路1号7幢1-3-3	住宅用房	46.49	9240	42.96
合计				46.49	——	42.96

备注：本次评估结果包含室内不可拆卸装修价值，不包含室内家具、家电等动产的价值。

估价对象土地使用权类型为划拨，本次评估结果不含土地增值收益部分。

特提交本估价报告书。

重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

法定代表人：韩杰



二〇一九年七月二十二日



## 第四部分 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：重庆市渝北区人民法院

联系人：张敏

联系电话：023-67552331

### 二、房地产估价机构

单位名称：重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

法定代表人：韩杰

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2017）2-004号

司法鉴定许可证号：5001124

办公地址：重庆北部新区高新园黄山大道中段3号（水星A2）7楼

联系电话：（023）63066920

传 真：（023）63066910、63860539

### 三、估价目的

根据《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》〔（2019）渝北法委评字第382号〕，重庆市渝北区人民法院委托我公司，对杨松与朱勇借款合同纠纷一案，涉及位于重庆市渝北区慈竹路1号7幢1-3-3的房屋进行司法评估，为重庆市渝北区人民法院执行案件提供委估房地产的公开市场价值参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价范围

估价对象为朱勇所有的位于重庆市渝北区慈竹路1号7幢1-3-3，建筑面积46.49平方米的住宅房地产，详见下表：

价 象	证号	权利人	坐落	名义层	物理层	房屋 用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	北新高112 (2009)字第 008667号	朱勇	重庆市渝北区慈竹 路1号7幢1-3-3	第3层	第3层	住宅 用房	46.49
	合计						46.49

## （二）区位状况描述

区位状况：估价对象所在的渝北区隶属于重庆市，地处重庆市主城区西北部，东邻长寿区、南与江北区毗邻，同巴南、南岸、沙坪坝区隔江相望，西连北碚、合川区，北接四川省广安地区的华蓥市，幅员1452平方公里。截至2017年，渝北区辖19个街道、11个镇，常住人口163.23万人。

本次估价对象位于重庆市渝北区慈竹路1号，所在区域土地级别为重庆主城区住宅5级。

交通条件：本次估价对象临小区道路，距大竹林公交站及地铁站约200m，有地铁6号线及643路、669路、846路、868路等多条公交线路在此停靠，交通便捷度好。

外部配套设施：估价对象所在区域内有竹林公园、康庄美地小学、大竹林消防队、重客隆超市等生活配套及公共设施，生活便利度较好，水、电、气、讯等各类基础设施齐全。

周围环境：所在区域内住宅物业较多，有水竹苑、金竹苑、楠竹苑等，居住环境一般。

## （三）实物状况描述

### 1、土地基本状况

土地坐落	重庆市渝北区慈竹路1号7幢1-3-3
共有使用权面积 (m <sup>2</sup> )	未记载
土地用途	住宅用地
四至	东、南、北、西临小区道路
土地形状	不规则多边形
开发程度	红线内六通一平，红线外六通
地势	有一定坡度
地形	丘陵
地质土壤	地质优良，无污染

### 2、建筑物基本状况

估价对象位于渝北区慈竹路1号，所在建筑物总楼层为6层，均为住宅，建于2005年，混合结构，估价对象位于第3层，一层4户，户型为1室1厅1卫1厨，布局较规则。详细情况如下：



坐落	重庆市渝北区慈竹路1号7幢1-3-3
房屋用途	住宅用房
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	46.49
层高	约3m
现状	自住
设施设备情况	水、电、气、讯、消防均通，无电梯。
外观及装饰装修状况	外墙饰墙砖，客厅及卧室：地面铺地砖，墙面刷白漆，天棚刷白漆；厨房及卫生间：地面铺地砖，墙面半墙贴墙砖，半墙刷漆，天棚刷白漆。（各间房屋均存在墙面破损）
新旧程度	经实地勘查，估价对象维护保养状况一般，建筑物成新率约为75%。

#### (四) 权益状况描述

坐落	重庆市渝北区慈竹路1号7幢1-3-3
产权证号	北新高112(2009)字第008667号
房屋用途	住宅
土地用途	住宅用地
房屋所有权人	朱勇
土地使用权人	朱勇
土地使用权类型	划拨
土地使用权终止日期	-
土地剩余使用年限(年)	-
共有情况	无
规划限制条件	无
用益物权	无
担保物权	无
拖欠税费情况	无
查封等形式限制权利情况	已查封
租赁权	无
权属清晰情况	清晰，无争议

#### 五、价值时点

2019年7月16日，为实地查勘之日。

#### 六、价值类型

公开市场价值标准。本报告所估价的房地产价值是指公开市场价值，该价值是指以产权变动为前提，委估房地产在价值时点公开市场上最可能形成的价格。

#### 七、估价原则

此次估价在独立性、客观性、科学性的工作原则及房地产估价合法原则、



价值时点等经济性原则指导下进行，主要遵循如下操作性原则进行评估。

#### 1、独立、客观、公正原则

在估价过程中，要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上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。

#### 2、合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地证载用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行。

#### 3、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

#### 4、替代性原则

根据经济学原理，在同一个市场内效用相同的商品的价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。本次估价对象采用比较法进行价值测算时，即是依据该原则。通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的案例作为参照实例，确定估价对象在价值时点的价格取值依据。

#### 5、最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，而达到最高最佳使用状态。估价对象规划证载用途为住宅用房，我们认为保持现状证载用途最为有利，并以此为前提估价。

### 八、估价依据

#### (一) 政策法规：

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、重庆市高级人民法院印发《关于执行工作中司法评估的规定（试行）》的通知（渝高法发[2012]1号）；



- 6、重庆市高级人民法院印发《关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定（试行）》的通知（渝高法[2013]285号）；
- 7、《重庆市司法鉴定条例》（重庆市人民代表大会常务委员会（2007）第31号）；
- 8、《重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知》（渝国土房管〔2012〕305号）；
- 9、《司法鉴定程序通则》；
- 10、《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、中国珠宝首饰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）；
- 11、《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）。

#### （二）、技术规范

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 3、本公司制定的房地产、土地估价操作规范。

#### （三）估价委托人提供资料：

- 1、《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》〔（2019）渝北法委评字第682号〕；
- 2、重庆市国土资源和房屋管理局两江新区分局档案查询结果；
- 3、其他相关资料。

#### （四）估价人员现场查勘、搜集、整理的资料：

- 1、估价对象权利状况调查资料；
- 2、估价对象所在区域位置、交通、基础设施等影响因素的调查资料；
- 3、估价对象实物状况等个别条件的现场查勘笔录；
- 4、可比实例的市场调查；
- 5、估价对象现状及周边环境照片。



## 九、估价方法

(一) 估价方法：根据《房地产估价规范》，房地产估价主要有比较法、收益法、成本法，假设开发法。

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。

比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法适用于估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产，特别适用成本法估价。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房。

### (二) 选用方法及理由：

1、估价对象为住宅用房同一市场供需圈内，同类型的住宅用房地产市场交易较活跃，租售案例较多，可比实例易选取，故本次选用比较法进行评估。

2、估价对象是位于成熟城市区域的住宅用房，在该区域内无重新开发规划，故本次不适宜用假设开发法进行评估。

3、估价对象是位于成熟城市区域的住宅用房，同类型的住宅租赁较活跃，收益额易于取得，但住宅用房作为国民的重要资产，相对其他投资品种，住宅用



房主要功能为“住家和资产保值增值”，投资回报率不是作为投资的最重要的衡量指标，住宅类房地产的租售比一般失真，不能客观的反映市场行情，故住宅用房一般不选用收益法进行评估。

4、成本法评估一般适用于独立的开发建设项目进行重新开发建设，且成本法不宜体现住宅用房市场价值，故不选用。

因此，本次对估价对象用比较法进行评估。

### (三) 方法的定义及计算公式

#### 1、比较法

基本原理：替代原理

比较法的定义：比较法是将评估对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法的基本公式：

比较价值=比准单价×建筑面积

其中：比准单价=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

房地产状况调整系数=区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数

### 十、估价结果：

经本公司估价人员实地查勘，遵循独立、客观、公正的估价原则，对估价对象采用比较法进行测算，确定估价对象在价值时点2019年7月16日的公开市场价值为：

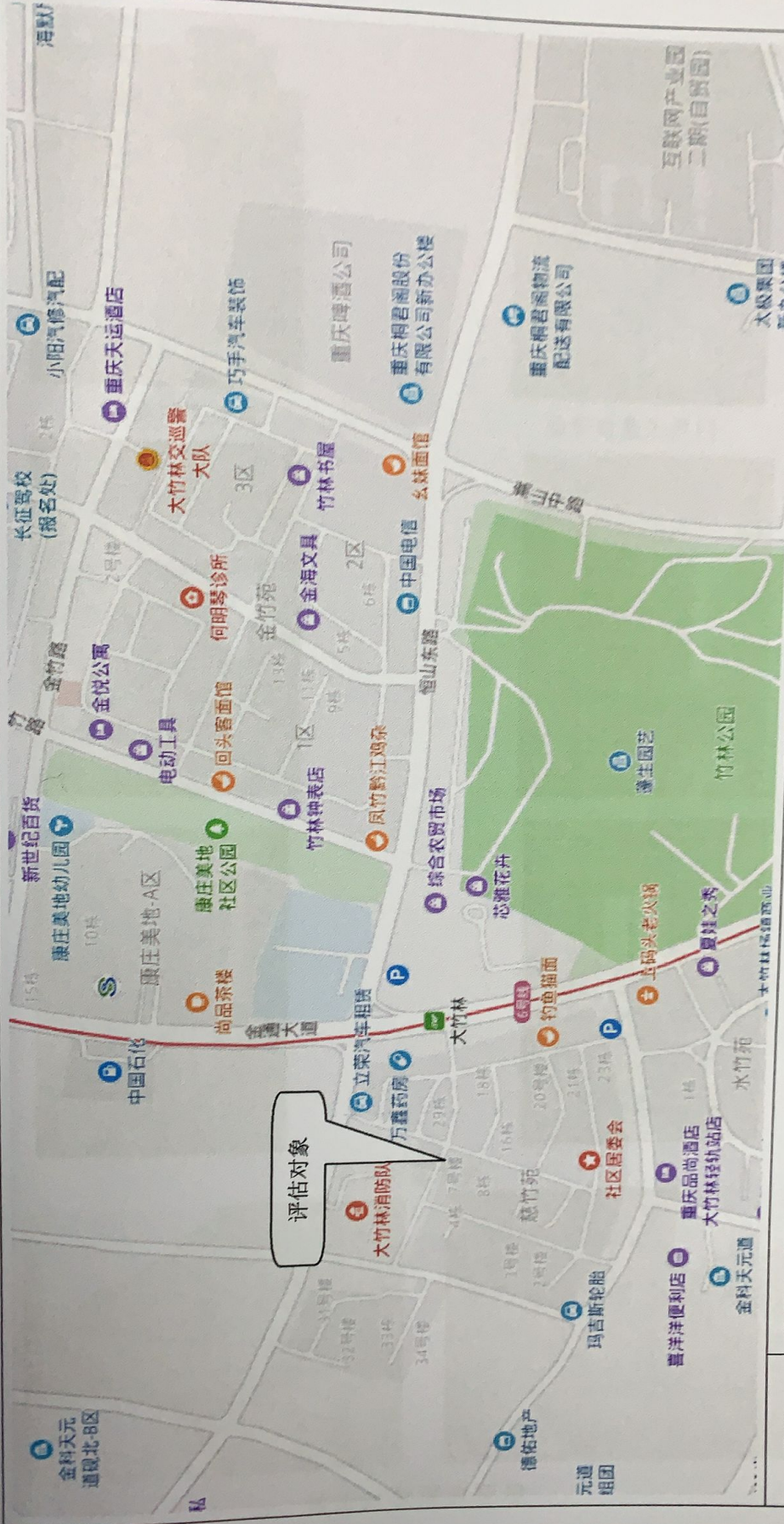
估价总额：42.96万元（大写：人民币肆拾贰万玖仟陆佰元整），详见下表：

房地产估价结果明细表

估价对象	证号	坐落	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	北新高 112 (2009) 字第 008667 号	重庆市渝北区慈竹路 1 号 7 幢 1-3-3	住宅用房	46.49	9240	42.96
合计				46.49	—	42.96



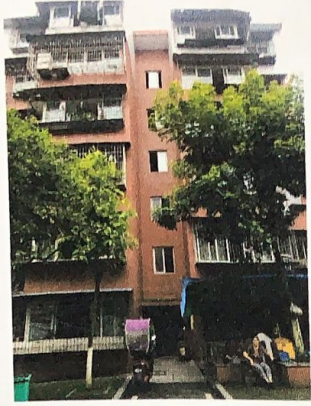
# 委估房地产所在位置示意图



此图仅供说明委估房地产所在位置

备注

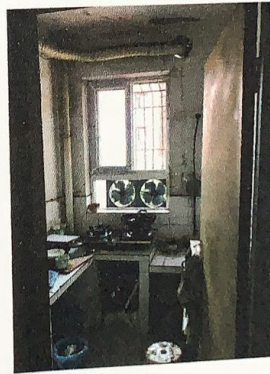




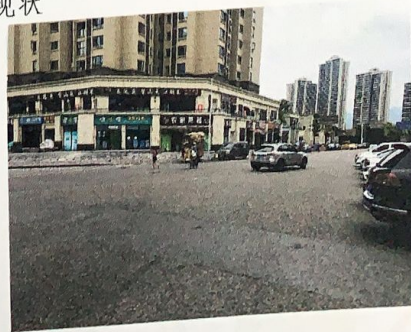
估价对象外观



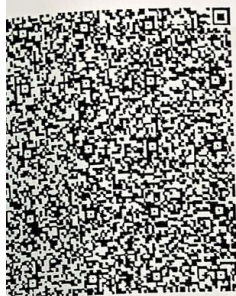
估价对象入户门



估价对象现状



估价对象周边环境



18097

## 重庆市国土资源和房屋管理局两江新区分局 档案查询结果

申请人： 渝北区人民法院  
证件类型：

于2019-07-12 14:51前在我单位查询土地房屋数字档案信息记录如下：

座落	权利人	权证号	登记日期	用途	结构	土地性质	建筑面积	套内面积	是否抵押	是否查封
重庆市渝北区慈竹1号7幢1-3-3	朱勇(500112198412030990)	北新高112(2009)字第008667号	2009-08-20	成套住宅	混合结构	划拨	46.49	39.24	否	是

本次查询结果仅作查询人办理司法协查使用。

说明：以上登记信息是根据我单位已经审核完毕并归档的房地产权属登记信息，查询人对查询中涉及的国家机密、个人隐私和商业秘密负有保密义务，不得泄露他人或不当使用。

重庆市国土资源和房屋管理局两江新区分局





查询到房屋："重庆市渝北区慈竹路1号7幢1-3-3"，的抵押、查封、限制现势如下：

房屋权利人：朱勇(500112198412030990)

房屋是否共有：▼ 共有类型：▼

业务分类	收文日期	起始日期	终止日期	登记日期	业务描述
查封登记(地房)	2018-05-21	2018-05-21	2021-05-20	2018-05-21	来文单位：重庆市渝北区法院，来文文号：2018执保960号
查封登记(地房)	2019-05-13	2019-05-13	2022-05-12	2019-05-14	来文单位：重庆市渝北区法院，来文文号：2019执6699号

重庆市国土资源和房屋管理局两江新区分局

