

致估价委托人函

重庆市渝北区人民法院:

我们接受贵院委托,对贵院出具的《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》[(2020)渝北法委评字第 808 号]委托评估的,位于重庆市合川市小南街 27 号附 5-2 号的住宅房地产进行了估价,按照国家规定的技术标准和程序,在合理的假设下进行了专业的分析、测算和判断,现将估价结果报告如下:

估价对象: 为被执行人杨明山名下的坐落于重庆市合川市小南街 27 号附 5-2 号的住宅房地产(房屋建筑面积 57.13 平方米及应分摊的划拨土地使用权 11.43 平方米)进行了估价,评估范围包含房屋及其分摊的土地使用权面积、室内固定装修,以及满足估价对象合理功能需要且不可分割的水、电等配套设施设备。不包含室内可移动的家电、家具、可移动的设施设备以及债权债务等其他财产或权益。

估价目的: 为人民法院确定财产处置参考价提供市场价值参考。

价值时点: 2020 年 10 月 23 日。

价值类型: 市场价值。为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: 17.60 万元(人民币壹拾柒万陆仟元整)

估价结果汇总表

币种: 人民币

相关结果		估价方法		
		比较法	收益法	成本法
测算结果	总价(万元)	17.60	—	—
	单价(元/㎡)	3,080	—	—
评估价值	总价(万元)	17.60		
	单价(元/㎡)	3,080		



特别提示:

- 1、估价结果是在价值时点为特定估价目的而提出的价值参考意见，不应当被估价委托人和估价报告使用者认为是对估价对象价格和估价目的必然可实现的保证。
- 2、估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损坏。
- 3、本报告估价结果为估价对象土地使用权类型为划拨权益状态下在价值时点的市场价值。

重庆铂码房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘重军

二〇二一年四月一日



估价假设和限制条件

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

一、一般假设

(一) 本次估价所依据的《户室详细情况》、《重庆市公有住房出售(完全)产权登记申请书》、《合川市土地权属变更登记申请书》《国有土地使用证》[合国用(1995)字第001576号、合国用(90)字第02413号]复印件均为评估专业人员到重庆市合川区规划和自然资源局查询打印，本次估价假设上述资料合法、真实、准确和完整。注册房地产估价师不对估价对象的法律权属发表意见或提供任何保证。

(二) 注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于外观和使用状况的查勘，不涉及建筑结构、建筑质量等专业性内容。对建筑物安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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，假定其是安全的。

(三) 本报告估价结果为估价对象土地使用权类型为划拨权益状态下在价值时点的市场价值。

二、未定事项假设

无。

三、背离事实假设

估价委托人提供的《户室详细情况》(复印件)记载：估价对象已被重庆市渝北区人民法院查封。

根据《房地产估价规范》第5.4条的规定，房地产司法拍卖估价应考虑拍卖房地产瑕疵的影响，但不应考虑拍卖房地产被查封以及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。故本次估价时未考虑估价对象的查封事项对估价结论的影响。

四、不相一致假设



无。

五、依据不足假设

估价委托人未提供估价对象《国有土地使用证》，重庆市合川区规划和自然资源局查询打印的《合川市土地权属变更登记申请书》、《国有土地使用证》[合国用(1995)字第001576号、合国用(90)字第02413号]（复印件）记载，估价对象所在宗地土地使用权类型为划拨，《国有土地使用证》[合国用(1995)字第001576号、合国用(90)字第02413号]（复印件）权利人为中国工商银行合川市支行，杨明山通过公房出售方式取得估价对象产权，在没有其他依据证明估价对象相关土地使用权类型发生变化情况下，本次按照划拨土地使用权进行估价。

六、估价报告使用限制

（一）估价结果是在价值时点为特定估价目的而提出的价值参考意见，不应当被估价委托人和估价报告使用者认为是对估价对象价格和估价目的的必然可实现的保证。

（二）本估价报告仅限估价委托人在本报告列明的目的下使用，超出估价约定事项的使用均属无效。本估价报告的全部或部分内容未经我公司书面同意，使用者不得提供给非案件相关人，亦不得以任何形式见诸任何公开文件或媒体。

（三）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效，在本报告使用期限内，当房地产市场价格变化快时，应重新评估。

（四）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。



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

地 址: 重庆市渝北区青竹东路渝兴环湖企业公园内

联 系 人: 简天华

联系电话: 023-65439717

二、房地产估价机构

机构名称: 重庆铂码房地产土地资产评估有限公司

法定代表人: 刘重军

办公地址: 重庆市江北区江北城西大街 27 号 20-3、20-4、20-5、20-6

资质等级: 一级

证书编号: 渝房评备字(2018)1-011 号

有效期限: 2018 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日

联 系 人: 邓志韵

联系电话: 023-61528245

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供市场价值参考。

四、估价对象

(一) 估价对象范围



估价对象为被执行人杨明山名下的坐落于重庆市合川市小南街 27 号附 5-2 号的住宅房地产（房屋建筑面积 57.13 平方米及应分摊的划拨土地使用权 11.43 平方米），评估范围包含房屋及其分摊的土地使用权面积、室内固定装修，以及满足估价对象合理功能需要且不可分割的水、电等配套设施设备。不包含室内可移动的家电、家具、可移动的设施设备以及债权债务等其他财产或权益。

（二）估价对象实体状况

1、建筑物基本情况

（1）名称：工商银行合川支行家属院的住宅。

（2）坐落：重庆市合川市小南街 27 号附 5-2 号。

（3）规模：房屋建筑面积 57.13 平方米。

（4）用途：房屋证载用途为成套住宅，实际用途为成套住宅，目前空置。

（5）建成时间：《重庆市公有住房出售（完全）产权登记申请书》（复印件）记载，估价对象建成时间为 1986 年。

（6）建筑结构：混合结构。

（7）所在楼层：所在建筑物共计 5 层。估价对象证载所在楼层为第 5 层。

（8）空间布局：估价对象为住宅用房，室内净高约 3 米；户型为两室一厅一厨单卫，维护保养一般，采光、通风条件一般。

（9）设施设备：楼栋配备水、电、气、通讯、宽带、网络等设施，无电梯，每层 3 户。

（10）装饰装修：估价对象所在建筑物外墙部分为马赛克墙砖、部分为搓砂，入户安装防盗门，室内二次装修情况为：室内客厅、卧室地面为水磨石，内墙面、天棚刷涂料；厨房地面贴马赛克地砖，内墙面、天棚刷涂料；卫生间地面贴地砖，内墙面贴墙砖，天棚胶扣板吊顶。

（11）完损及保养维护状况：根据估价人员现场观察及了解，房屋完损程度一般，保养维护状况一般。

2、土地基本情况

（1）用途：住宅用地。



(2) 土地使用权面积: 根据《合川市土地权属变更登记申请书》记载: 共有土地使用权面积 480 平方米, 估价对象分摊的土地使用权面积 11.43 平方米。

(3) 土地形状: 形状为不规则多边形。

(4) 地形地势: 地势有一定坡度, 自然排水畅通。

(5) 地质条件: 无不良地质现象, 地基有足够承载力。

(6) 土地开发程度: 土地开发程度为宗地内六通一平(即: 通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整)、宗地外六通(即: 通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)。

(7) 四至: 估价对象所在小区西北临白菜园街、南临古楼街、西临小南街、东临巷道。

(8) 土地使用权类型: 划拨。

(四) 估价对象区位状况

1、位置状况

(1) 坐落: 重庆市合川市小南街 27 号附 5-2 号, 详见《估价对象位置示意图》。

(2) 方位: 估价对象所在建筑物临近合川区金马假日广场。

(3) 与重要场所(设施)的距离: 距合川区金马假日广场约 400 米, 距合川汽车客运中心约 2.5 公里, 距合川站约 3.5 公里。

(4) 临街状况: 估价对象所在建筑物临小南街。

2、交通状况

(1) 道路状况: 周边有小南街、白菜园街、古楼街等多条道路。

(2) 出入可利用交通工具: 距柏树街公交车站约 350 米、距金马广场公交车站约 400 米, 有合川 116 路、合川 118 路、合川 213 路等多路公交车线路经过, 距合川汽车客运中心约 2.5 公里, 距合川站约 3.5 公里, 公共交通便捷程度良好。

(3) 交通管制情况: 所临道路行车较畅通, 周边城市道路为双向车道。

(4) 停车方便程度: 所在建筑物楼下有划线临时停车位, 附近有收费停车库, 停车方便程度一般。



3、环境状况

(1) 自然环境: 附近有合川滨江公园、合川人民公园, 周边有轻微噪声污染, 绿化率良好, 自然环境良好。

(2) 人文环境: 所处区域为商住混合区, 流动人口较多, 治安状况良好, 周边物业多为住宅、商业。

(3) 景观: 主要景观为城市建筑。

4、外部配套设施状况

(1) 基础设施: 区域内道路、供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视等设施完备, 均为市政管网, 保障度高。

(2) 公共服务设施: 附近有大润发(合川店)、重百超市(合川店), 有学昌门小学、合川久长街小学、重庆市合川区合阳中学等教育机构, 有合川聚仁医院、合川区中西医结合医院, (双牌坊街分院) 等医疗机构, 有合川滨江公园、合川人民公园、银行网点、邮局等公共服务设施配套完善。

(五) 估价对象权益状况

1、建筑物权益状况

(1) 房屋所有权: 根据重庆市合川区规划和自然资源局查询打印的《户室详细情况》可知, 估价对象的权利人为杨明山, 房屋用途为成套住宅。

(2) 他项权利状况: 重庆市合川区规划和自然资源局查询打印的《户室详细情况》未见他项权利登记情况。

(3) 权利限制状况: 根据重庆市合川区规划和自然资源局查询打印的可知, 估价对象已被重庆市渝北区人民法院查封。

(4) 出租或占用情况: 无。

2、土地权益状况

(1) 土地所有权: 土地所有权属于国家所有。

(2) 土地使用权: 重庆市合川区规划和自然资源局查询打印的《合川市土地权属变更登记申请书》、《国有土地使用证》[合国用(1995)字第001576号、合国用(90)字



第 02413 号] (复印件) 记载, 估价对象的土地使用权权利人为杨明山, 土地用途为住宅用地, 土地使用权类型为划拨。

(3) 他项权利状况: 重庆市合川区规划和自然资源局查询打印的《户室详细情况》未见他项权利登记情况。

(4) 权利限制状况: 重庆市合川区规划和自然资源局查询打印的《户室详细情况》可知, 估价对象已被重庆市渝北区人民法院查封。

(5) 土地使用管制: 属于已建成城市建设用地, 符合规划条件。

五、价值时点

以实地查勘日 2020 年 10 月 23 日确定为价值时点。

六、价值类型

市场价值。为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

(一) 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

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) 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值或价格的原则。

(四) 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。



综上，估价人员采用比较法评估估价对象的市场价值。

(二) 估价方法定义

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

房地产估价师根据本次估价目的，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下进行了专业的分析、测算和判断，最终得出估价对象在价值时点的估价结果。

估价结果：17.60 万元（人民币壹拾柒万陆仟元整）

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法		比较法	收益法	成本法
相关结果	测算结果			
	总价（万元）	17.60	—	—
	单价（元/㎡）	3,080	—	—
评估价值	总价（万元）	17.60		
	单价（元/㎡）	3,080		

十一、注册房地产估价师

姓名	房地产估价师注册号	签名	签名日期
邓志韵	5120160065		2021年6月1日
王克勤	5019980100		2021年4月1日

十二、实地查勘期

2020年10月23日。



户室详细情况

查看图

查看户型图

项目名称	小南街27号6幢	房籍号	HC00100600810000030100100050006 复制
房屋用途	成套住宅	房屋坐落	合川市小南街27号附5-2号
建筑结构	混合结构	户型	其他
建筑面积(m²)	57.13	套内面积(m²)	57.13
分摊面积(m²)	0	分摊系数	0
层用途	成套住宅	房屋状态	现房,房屋产权,房屋户证,房屋查封
幢幢性质	其他	幢号	1幢
旧房籍号		单元号	01
名义层	5	物理层	5
备注		附属部位	
不动产单元号	500117030016GB00724F00030021		

属宗地位置 宗地详细位置

办业务:

E.

购信息:

E.

签信息:

序号	业务编号	登记类型	业务细类	买方	网签日期	锁定日期	状态	详细信息
1	204000000488026	转移登记	存量房买卖	杨明山	1998-07-25 0:00:00		历史	房屋网签信息

记情况:

序号	业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务细类	证书号	原产权证	权利人	原权利人	登记坐落	登记日期	状态	详细信息	档
1	202004130160354			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号] (2020) 渝0112执889号		[来文单位]重庆市渝北区人民法院		合川市小南街27号附5-2号	2020-04-14 14:50:12	现房	查封	图
2	204000000488026		A460362	转移登记	存量房买卖	A65690		杨明山	中国建设银行股份有限公司合川支行	合川市小南街27号附5-2号	1999-08-16 0:00:00	现房	查封	图
3	204000000488025		A460362	转移登记	存量房买卖	03702		杨明山	中国建设银行股份有限公司合川支行	合川市小南街25号6楼5层6-502	1994-01-31 0:00:00	历史	查封	图
4	204000000489495		A460309	首次登记	城镇房屋初始登记	0018862		中国工商银行合川支行		合川区合阳镇小南街23号	1998-10-14 0:00:00	历史	查封	图

打印属实共指页
 李刚
 不动产登记资料查询专用章
 2023



扫描全能王 创建

重庆市公有住房出售(完全)产权登记申请书

房座	屋落	合川区(市)县小南于2号附5号					路街	5号	图号	
									地号	
申请情况	姓名	性别	年龄	籍贯	工作单位或住址	职业	签名盖章			
	杨明	男	1	合川						
代理人情况	姓名	性别	年龄	与申请人关系	工作单位或住址	职业	签名盖章			
房屋状况	幢号	单元	层次	房号	结构	建筑面积		建筑年份	实际购房价	
	6	1	5	5	塔	合计	其中分摊面积	86	合计	其中公摊部位
						57.25			9681.55	
原部分产权取得时间					1999年8月20日		原部分产权取得方式		优惠	
分摊公用部位名称					缴 验 证 件	住改办批复	件	领证人签名盖章		
						购房合同书	件			
						房产价格评估报告书	件	领证日期		
						付款凭证	件			
						房屋竣工平面图	件	1999年8月30日		
						配偶单位未购买公房 (未参与合作集资建房)证明	件			
备注	批文、购房合同书及有关资料存 处									



0041

合川
建筑面积

区(市)县 小南正街 5-2 号房屋共计 1 栋 混合 结构
平方米, 该房系 取得, 年 月 日领

取得, 年 月 日领

产 有 号房屋 权证。

98年 7 月 27 日该单位经 合村 住改(93) 201 号文件批准将上列房
屋中的第 (栋) 单元 5-2 房号住宅 套, 建筑面积 57.125 平方米

(其中: 公摊面积 平方米) 以成本价实际售价 457.74 元出售给 杨明。

源 根据有关规定, 本套房屋周边墙体均为共墙。 经查: 该房产权来源明确, 有关
手续齐全, 权属清楚无争议, 拟同意作转移登记, 发给 杨明 完全产权证,
并在权证附记栏加盖“本证所列房屋属公有住房出售完全产权”印章。

及 今后该房若发生产权异动, 按国家有关政策法规, 以及双方合同规定办理。

审 查 意 见 计费:

购房人: 杨明

售房单位: -

转移登记费 0.5% 22.54

转移登记费 1.5% 67.62

书证工本费: 5 元 计: 95.16

审查人 李朝朝 99 年 7 月 27 日

复 审 意 见

同意
李朝朝

复审人 李朝朝 99 年 8 月 16 日

最 后 决 定

复审人 李朝朝 99 年 8 月 16 日

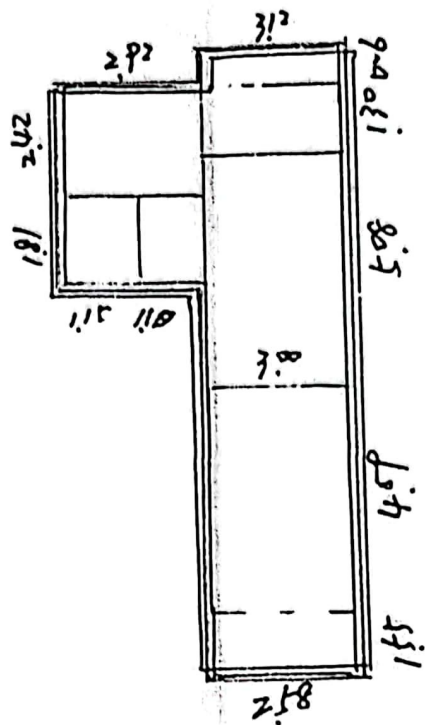
收件日期	号 码	经 办 人	计税日期	号 码	经 办 人
98.7.25					
权利 人	发证类别	发证 字 号	发证日期	缮 证 人	发 证 人
杨明	私有	65690	99.8.30		



扫描全能王 创建

附

图



比例 1:200 长度单位:

m 建筑面积 57.25 m²

图例:

自墙

共墙

借墙

勘丈

制图



扫描全能王 创建