

# 房地产司法评估报告

估价报告编号：重庆同诚[2019]估字第 1400 号

估价项目名称：重庆市大足区龙水镇市场路 88 号商服用房、重  
庆市双桥区双北路 203 号附 6 号 4-2 号普通住  
宅、重庆市大足区龙水镇幸光路陈朝炳集资房  
3-1 号非住宅、重庆市双桥区双北路 199 号附 1  
号 2-1 住宅房地产市场价值评估

估价委托人：重庆市大足区人民法院

房地产估价机构：重庆同诚房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：贾 娟（注册号：5020090033）

赵 鸥（注册号：5020000001）

估价报告出具日期：二〇一九年十一月二十日

## 致估价委托人函

重庆市大足区人民法院：

受贵方委托，本公司委派估价师于2019年10月15日（价值时点）对估价对象1 [ ] 共同所有的坐落于重庆市大足区龙水镇市场路88号商服用房房地产（包括建筑物及其分摊土地使用权，建筑面积41.22平方米，土地使用权面积41.22平方米），估价对象2 [ ] 共同所有的坐落于重庆市双桥区双北路203号附6号4-2号住宅房地产（包括建筑物及其分摊土地使用权，建筑面积123.87平方米，土地使用权面积14平方米），估价对象3 [ ] 所有的坐落于重庆市大足区龙水镇幸光路陈朝炳集资房3-1号非住宅房地产（包括建筑物及其分摊土地使用权，建筑面积52.05平方米，土地使用权面积15.09平方米），估价对象4 [ ] 所有的坐落于重庆市双桥区双北路199号附1号2-1号住宅房地产（包括建筑物及其分摊土地使用权，建筑面积134.16平方米，土地使用权面积32平方米）进行了现场实地查勘，收集了有关资料，对估价对象1、2、4采用比较法、估价对象3采用收益法进行了评估。其价值类型为市场价值，估价目的是为估价委托人司法执行提供价值参考。

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，并结合估价经验与对影响房地产价格因素的分析，综合确定估价对象在2019年10月15日的市场价值为：

总价：总价：146.56万元（人民币大写：壹佰肆拾陆万伍仟陆佰元整）。

详见下表：

序号	坐落	用途	建筑面积	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	重庆市大足区龙水镇市场路88号	商服用房	41.22	11590	47.77
2	重庆市双桥区双北路203号附6号 4-2号	普通住宅	123.87	2770	34.31
3	重庆市大足区龙水镇幸光路陈朝 炳集资房3-1号	非住宅	52.05	6330	32.95

4	重庆市双桥区双北路199号附1号 2-1	住宅	134.16	2350	31.53
合计	---	---	351.3	---	146.56

特别提示:

- 1、本估价结论包含建筑物及其分摊土地的价值,以及室内装修价值。
- 2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年。

重庆同诚房地产土地资产评估有限公司

法定代表人: 甘光辉

二〇一九年十一月二十日



# 目 录

估价师声明 .....	2
估价假设和限制条件 .....	3
估价结果报告 .....	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 .....	6
五、价值时点 .....	9
六、价值类型 .....	9
七、估价原则 .....	10
八、估价依据 .....	10
九、估价方法 .....	11
十、估价结果 .....	15
十一、注册房地产估价师 .....	15
十二、实地查勘期 .....	15
十三、估价作业期 .....	15
附件 .....	16

## 估 价 师 声 明

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设:

1、根据估价委托人提供的《房地产权证》(证号: 21210 房地证 2013 字第 11002 号、109 房地证 2010 字第 00335 号、210 房地证 2010 字第 03010069 号)、《国有土地使用证》(渝双国用(2001)字第 0490 号)、《房屋所有权证》(房权证 109 字第 002336 号)记载,注册房地产估价师对其记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查,但未向政府有关部门予以核实,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、估价师已对房屋安全、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。

3、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4、本估价结论是以估价对象合法享有水、电、通讯、道路等公共配套设施使用的权益为前提。

#### (二) 未定事项假设:

现有的估价对象的各项资料未记载房屋建成年份,经估价师实地调查,估价对象 1 房屋建成年份约为 1995 年、估价对象 2 房屋建成年份约为 2007 年、估价对象 3 房屋建成年份约为 2003 年、估价对象 4 房屋建成年份约为 1992 年,本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

#### (三) 背离事实假设:

估价对象 1-4 存在抵押、查封情况,根据《房地产估价规范》规定:房地产司法拍卖估价时评估价值的影响因素不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权,本次评估为司法评估,未考虑房地产抵押、查封情况对其价值的影响。

#### (四) 不相一致假设:

1、2011年10月22日，国务院发布《关于同意重庆市调整部分行政区划的批复》（国函〔2011〕129号）文件，批复重庆市撤销双桥区、大足县，设立重庆市大足区，以原双桥区、大足县的行政区域为新设的重庆市大足区的行政区域。2011年12月26日，大足区正式挂牌运行。本报告按照新的行政区划“大足区”进行描述。

2、根据《重庆市大足区人民法院司法评估委托书》〔（2019）渝足法委评字第124号〕记载：估价对象4位于重庆市双桥区双北路狗市坡199号附1号2-1，根据《国有土地使用证》（渝双国用（2001）字第0490号）记载：估价对象4坐落于重庆市双桥区双北路狗市坡，根据《房屋所有权证》（房权证109字第002336号）记载：价对象4坐落于重庆市双桥区双北路狗市坡2-2-1。本次估价人员和执行法官现场实际勘查的估价对象4地址为重庆市双桥区双北路199号附1号2-1，本次评估以实际勘查地址为准。

（五）依据不足假设：

无。

## 二、估价报告使用限制条件

1、本估价结论作为估价对象房地产的市场价值，仅限于为估价委托人进行司法执行提供价值参考，不得用于其它目的，若改变目的，应根据相应目的另行评估。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价师不承担相应的责任。

2、本估价报告对估价对象价值的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税费率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

3、本估价结论包含建筑物及其分摊土地的价值，以及室内装修价值。

4、本估价报告的使用者是估价委托人。

5、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年。超过使用期限，本估价结论失效；在使用期限内，估价对象状况或房地产市场状况发生变化，对估价结果产生明显影响时，本估价结论应作相应调整或重新估价。

6、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的损失，估价机构和估价师不承担相应的责任。

7、本报告由重庆同诚房地产土地资产评估有限公司负责解释。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：重庆市大足区人民法院

联系人：周晓东

联系电话：64386555

### 二、房地产估价机构

单位名称：重庆同诚房地产土地资产评估有限公司

地址：重庆北部新区星光大道62号（海王星科技大厦D区9楼3号）

法定代表人：甘光辉

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字（2019）第1-004号

公司网址：www.tcpq.net

联系电话：63861823

### 三、估价目的

确定估价对象的市场价值，为估价委托人司法执行提供价值参考。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象基本状况

根据估价委托人提供的《重庆市大足区人民法院司法评估委托书》[(2019)渝足法委评字第124号]记载，本次估价对象是覃永■，李■共同所有的坐落于重庆市大足区龙水镇市场路88号商服用房房地产，包括建筑物及其分摊土地使用权，建筑面积41.22平方米，土地使用权面积41.22平方米；唐■，徐■，徐■共同所有的坐落于重庆市双桥区双北路203号附6号4-2号住宅房地产，包括建筑物及其分摊土地使用权，建筑面积123.87平方米，土地使用权面积14平方米；江■所有的坐落于重庆市大足区龙水镇幸光路陈朝炳集资房3-1号非住宅房地产，包括建筑物及其分摊土地使用权，建筑面积52.05平方米，土地使用权面积15.09平方米；胡■所有的坐落于重庆市双桥区双北路199号附1号2-1号住宅房地产，包括建筑物及其分摊土地使用权，建筑面积

134.16 平方米，土地使用权面积 32 平方米。

(二) 土地基本状况

估价对象 1-4 土地基本状况表

估价对象	1	2	3	4
坐落	重庆市大足区龙水镇市场路 88 号	重庆市双桥区双北路 203 号附 6 号 4-2 号	重庆市大足区龙水镇幸光路陈朝炳集资房 3-1 号	重庆市双桥区双北路 199 号附 1 号 2-1
土地用途	其他商服用地	城镇住宅用地	商业	住宅
土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	41.22	14	15.09	32
共有使用权面积 (m <sup>2</sup> )	41.22	909	15.09	32
土地级别	商业 2 级	住宅 3 级	商业 3 级	住宅 3 级
土地使用权类型	出让	出让	出让	划拨
土地使用权终止日期	2052 年 5 月 9 日	2074 年 5 月 21 日	2050 年 7 月 10 日	-
剩余土地使用年限 (年)	32.58	54.60	30.75	-
地势	较平坦	较平坦	较平坦	较平坦
地形	坡度 < 3°	坡度 < 3°	坡度 < 3°	坡度 < 3°
地块形状	不规则多边形	不规则多边形	不规则多边形	不规则多边形
土地四至	北、西、东临其他商铺，南面临龙兴街	北临双北路，南、西、东临其他道路	西临道路，北、南、东临其他地块	北临双北路，南、西、东临其他道路
地质条件	较好	较好	较好	较好
土壤	无污染	无污染	无污染	无污染
土地开发程度	红线外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)、红线内“场地平整”。	红线外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)、红线内“场地平整”。	红线外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)、红线内“场地平整”。	红线外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)、红线内“场地平整”。

(三) 建筑物基本状况

估价对象 1-4 建筑物基本状况表

估价对象	1	2	3	4
房屋坐落	重庆市大足区龙水镇市场路 88 号	重庆市双桥区双北路 203 号附 6 号 4-2 号	重庆市大足区龙水镇幸光路陈朝炳集资房 3-1 号	重庆市双桥区双北路 199 号附 1 号 2-1
建筑结构	混合结构	砖混	砖混	砖混
楼层	共 4 层，估价对象位于第 1 层	共 7 层，估价对象位于第 4 层	共 4 层，估价对象位于第 1 层	共 5 层，估价对象位于第 2 层
层高	约 3 米	约 3 米	约 3 米	约 3 米
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	41.22	123.87	52.05	134.16
套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	41.22	111.33	49.68	未记载
房屋证载用途	商服用房	普通住宅	非住宅	住宅
实际用途	商服用房	住宅	库房	住宅
使用情况	出租	出租	出租	闲置
建成年代	1995 年	2007 年	2003 年	1992 年

户型		1层2户, 3室2厅1厨2卫		1层2户, 3室2厅1厨2卫
空间布局	布局合理	布局合理	布局合理	布局合理
设施设备	水、电、通讯、闭路、宽带等设施较齐全	无电梯, 水、电、气、通讯、闭路、宽带等设施较齐全	水、电、通讯、闭路、宽带等设施较齐全	无电梯, 水、电、气、通讯、闭路、宽带等设施较齐全
物业管理	无物业管理	有物业管理	无物业管理	有物业管理
建筑功能	防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照情况较好	防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照情况较好	防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照情况较好	防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照情况较好
外观	外墙贴砖, 建筑风格一般	外墙贴砖, 建筑风格一般	外墙贴砖, 建筑风格一般	外墙抹砂, 建筑风格较差
新旧程度	维护保养状况一般, 约五二成新	维护保养状况一般, 约七六成新	维护保养状况一般, 约六八成新	维护保养状况一般, 约四六成新
工程质量	合格	合格	合格	合格
装饰装修	入户卷帘门, 地面水磨石, 墙面刷白, 石膏板扣顶(简装)。	入户防盗门, 其余为套装木门, 地面贴砖, 墙面刷乳胶漆, 顶棚扣板, 塑钢窗(简装)。	入户卷帘门, 地面水泥地, 墙面部分水泥砂浆, 顶棚水泥砂浆(简装)。	入户防盗门, 其余为套装木门, 地面贴砖, 墙面刷乳胶漆, 顶棚扣板, 塑钢窗(简装)。

(四) 权益状况

估价对象 1-4 权属登记状况明细表

估价对象名称	1	2	3	4
房地产权证号	210房地证2013字第11002号	109房地证2010字第00335号	210房地证2010字第03010069号	
国有土地使用证				渝双国用(2001)字第0490号
房屋所有权证				房权证109字第00233号
坐落	重庆市大足区龙水镇市场路88号	重庆市双桥区双北路203号附6号4-2号	重庆市大足区龙水镇幸光路陈朝炳集资房3-1号	重庆市双桥区双北路市坡
权利人	覃■■■, 李■■■	唐■■■, 徐■■■, 徐■■■	江■■■	胡■■■
房屋结构	混合结构	砖混	砖混	砖混
房屋用途	商服用房	普通住宅	非住宅	住宅
建筑面积 (m²)	41.22	123.87	52.05	134.16
计建筑面积 (m²)	41.22	111.33	49.68	-
楼层	共7层, 估价对象位于第1层	共7层, 估价对象位于第4层	共4层, 估价对象位于第1层	共5层, 估价对象位于第2层
土地用途	其他商服用地	城镇住宅用地	商业	住宅

土地使用权类型	出让	出让	出让	划拨
土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	41.22	14	15.09	32
共有使用权面积 (m <sup>2</sup> )	41.22	909	15.09	32
土地使用权终止日期	2052年5月9日	2074年5月21日	2050年7月10日	-

## 2、其他权益状况

(1) 截至价值时点，估价对象 1、2 存在抵押、查封、租赁、共有，但不存在地役权、拖欠税费情况等限制权利情况，权属清晰。

(2) 截至价值时点，估价对象 3 存在抵押、查封、租赁，但不存在共有、地役权、拖欠税费情况等限制权利情况，权属清晰。

(3) 截至价值时点，估价对象 4 存在抵押、查封，但不存在共有、租赁、地役权、拖欠税费情况等限制权利情况，权属清晰。

### 分析：

估价对象 1-4 产权清晰，无权属纠纷，对其房地产价值有正面影响。

估价对象 1、2 不存在地役权、拖欠税费情况，对其房地产价值有正面影响。

估价对象 3 不存在共有、地役权、拖欠税费情况，对其房地产价值有正面影响。

估价对象 4 不存在共有、租赁、地役权、拖欠税费情况，对其房地产价值有正面影响。

## 五、价值时点

二〇一九年十月十五日。

根据本次估价根据《重庆市大足区人民法院司法评估委托书》[(2019)渝足法委评字第 124 号]记载，价值时点以实际现场勘查为准。本次估价的实地查勘期为二〇一九年十月十五日。

## 六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值：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

根据估价目的，本估价报告遵循了如下估价原则：

### （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时间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。

### （五）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。

## 八、估价依据

### （一）法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）；
- 5、《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第24号）；
- 6、《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]；
- 7、《人民法院委托评估工作规范》[法办2018（273）号]；
- 8、《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);

9、《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》(渝高法发[2013]285号);

10、《重庆市大足区人民政府关于公布大足区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》(大足府发〔2016〕34号)。

#### (二) 估价标准

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》;
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》;
- 3、本公司制定的房地产、土地估价操作规范。

#### (三) 估价委托人提供的资料

1、《重庆市大足区人民法院司法评估委托书》[(2019)渝足法委评字第124号];

2、《房地产权证》(证号:21210房地证2013字第11002号、109房地证2010字第00335号、210房地证2010字第03010069号)、《国有土地使用证》(渝双国用(2001)字第0490号)、《房屋所有权证》(房权证109字第002336号);

3、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料。

#### (四) 估价机构掌握的资料

- 1、大足年鉴2018;
- 2、大足区城乡总体规划(2011-2030年);
- 3、《大足区2018年国民经济和社会发展统计公报》;
- 4、本估价机构掌握的技术指标、相关参数、市场信息等资料。

#### (五) 估价师实地调查资料

- 1、估价对象查勘记录,现状及周边环境照片;
- 2、估价对象1、2、4所在区域类似房地产询价资料。

### 九、估价方法

(一) 估价对象 1、 2、 4

1、 估价方法选取

估价对象 1 为商服用房，估价对象 2、 4 为住宅用房，在估价对象所在区域内，近期类似房地产交易案例较多，能够收集到足够数量的可比实例，因此本次对估价对象采用比较法进行评估。

2、 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。适用于在价值时点的近期有较多的类似房地产的交易。

3、 计算公式

(1) 求取可比实例比较价格

可比实例比较价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

式中：

$$\text{交易情况修正系数} = \frac{\text{可比实例正常价格修正系数}}{\text{可比实例实际成交价格修正系数}}$$

$$\text{市场状况调整系数} = \frac{\text{估价对象价值时点价格指数}}{\text{可比实例成交日期价格指数}}$$

$$\text{区位状况调整系数} = \frac{\text{估价对象区位状况调整系数}}{\text{可比实例区位状况调整系数}}$$

$$\text{实物状况调整系数} = \frac{\text{估价对象实物状况调整系数}}{\text{可比实例实物状况调整系数}}$$

$$\text{权益状况调整系数} = \frac{\text{估价对象权益状况调整系数}}{\text{可比实例权益状况调整系数}}$$

(2) 求取估价对象比较价格

$$P = \sum_i^n P_{Di} W_{Di}$$

式中： $P_{D_i}$ —第  $i$  个可比实例的比较价格， $i=1, 2, \dots, n$

$n$ —选取的可比实例的个数

$W_{D_i}$ —第  $i$  个可比实例的权重系数， $W_{D_1} + W_{D_2} + \dots + W_{D_n} = 1$ ， $0 \leq W_{D_i} \leq 1$

(注：该公式是以  $n$  个可比实例的比较价格的算术平均数作为估价结果。)

#### 4、估算过程

##### (1) 选取可比实例

通过对估价对象所在区域房地产市场的调查，选取三个具有较强相关性、替代性的房地产交易实例作为可比实例。

##### (2) 各项影响因素修正、调整

1) 交易情况修正：由于可比实例均为正常交易，故不修正。

2) 市场状况调整：由于可比实例的成交日期与价值时点接近，故不调整。

3) 区位状况调整：区位因素调整内容包括位置、交通、外部配套设施、周围环境等。以估价对象的区位状况为基准，设为 100，然后综合确定可比实例区位状况调整系数。

4) 实物状况调整：实物状况调整内容包括建筑面积、建筑结构、设施设备、装修情况、空间布局、物业管理、新旧程度、建成年代等。以估价对象的实物状况为基准，设为 100，然后综合确定可比实例实物状况调整系数。

5) 权益状况调整：权益状况调整内容包括抵押情况、租赁情况、查封情况等。以估价对象的权益状况为基准，设为 100，然后综合确定可比实例权益状况调整系数。

##### (3) 求取可比实例比较价值

可比实例成交价格经交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整之后求得可比实例比较价值。

##### (4) 确定估价对象比较价值

根据实际情况综合分析，对各可比实例比较价值采用简单算术平均法或加权平均法测算求得估价对象比较价值。



## (二) 估价对象 3

### 1、估价方法选取

估价对象3为非住宅。在估价对象所在区域内，类似房地产存在较多的租赁案例，租赁案例容易收集，因此本次对估价对象3采用收益法进行估价。

### 2、估价方法定义

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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

### 3、计算公式

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：V—收益价值；

A<sub>i</sub>—未来第 i 年的净收益；

Y—报酬率；

n—收益期。

### 4、估算过程

#### (1) 净收益的确定

净收益是由有效毛收入减去由出租人负担的运营费用后归属于估价对象的收益。

运营费用是维持估价对象正常使用或营业的必要支出，主要包括房地产税、房屋保险费、物业服务费、管理费用、维修费、水电费等。

#### (2) 报酬率的确定

采用安全利率加风险调整值确定报酬率。

#### (3) 收益期的确定

根据土地尚可使用年限和建筑物尚可使用年限的长短，按短者年限确定估价对象的收益期。

#### (4) 收益价值的确定

根据净收益过去、现在和未来的变动情况，判断确定未来净收益类型，选用适当的计算公式，求取估价对象的收益价值。

### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，并结合估价经验与对影响房地产价格因素的分析，综合确定估价对象在2019年10月15日的市场价值为：

总价：146.56万元（人民币大写：壹佰肆拾陆万伍仟陆佰元整）。

详见下表：

序号	坐落	用途	建筑面积	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	重庆市大足区龙水镇市场路88号	商服用房	41.22	11590	47.77
2	重庆市双桥区双北路203号附6号 4-2号	普通住宅	123.87	2770	34.31
3	重庆市大足区龙水镇幸光路陈朝 炳集资房3-1号	非住宅	52.05	6330	32.95
4	重庆市双桥区双北路199号附1号 2-1	住宅	134.16	2350	31.53
合计	---	---	351.3	---	146.56

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
贾娟	5020090033	贾娟	2019.11.20
赵鸥	5020000001	赵鸥	2019.11.20

### 十二、实地查勘期

二〇一九年十月十五日。

### 十三、估价作业期

二〇一九年七月十日至二〇一九年十一月二十日

重庆同诚房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年十一月二十日

## 附件

- 1、《重庆市大足区人民法院司法评估委托书》[(2019)渝足法委评字第124号]复印件;
- 2、估价对象位置图;
- 3、估价对象实地查勘情况和现状照片;
- 4、《房地产权证》(证号:21210房地证2013字第11002号、109房地证2010字第00335号、210房地证2010字第03010069号)、《国有土地使用证》(渝双国用(2001)字第0490号)、《房屋所有权证》(房权证109字第002336号)复印件;
- 5、估价对象1、2、4可比实例位置图和外观照片;
- 6、专业帮助情况和相关专业意见;
- 7、房地产估价机构《营业执照》复印件;
- 8、房地产估价机构备案证书复印件;
- 9、注册房地产估价师注册证书复印件;





### 估价对象 3 位置图



### 估价对象 4 位置图



## 估价对象 1 实地查勘情况和现状照片

本公司已委派估价专业人员对本次估价对象进行了实地查勘，详细情况如下：

### 一、估价专业人员：

注册房地产估价师：贾娟

估价专业人员：廖龙豪

### 二、实地查勘内容

估价对象的内部状况、外部状况和周围环境状况

### 三、实地查勘期

2019年10月15日



现状照片一：外观



现状照片二：室内部分



现状照片三：室内部分



现状照片四：室内部分



现状照片五：门牌号



现状照片六：街道



## 估价对象 2 实地查勘情况和现状照片

本公司已委派估价专业人员对本次估价对象进行了实地查勘，详细情况如下：

### 一、估价专业人员：

注册房地产估价师：贾娟

估价专业人员：廖龙豪

### 二、实地查勘内容

估价对象的内部状况、外部状况和周围环境状况

### 三、实地查勘期

2019年10月15日



现状照片一：街道号



现状照片二：门牌号



现状照片三：客厅



现状照片四：客厅



现状照片五：客厅



现状照片六：卧室



现状照片七：卧室



现状照片八：卧室



现状照片九：卫生间



现状照片十：厨房



现状照片十一：小区环境



现状照片十二：小区环境

### 估价对象 3 实地查勘情况和现状照片

本公司已委派估价专业人员对本次估价对象进行了实地查勘，详细情况如下：

#### 一、估价专业人员：

注册房地产估价师：贾娟

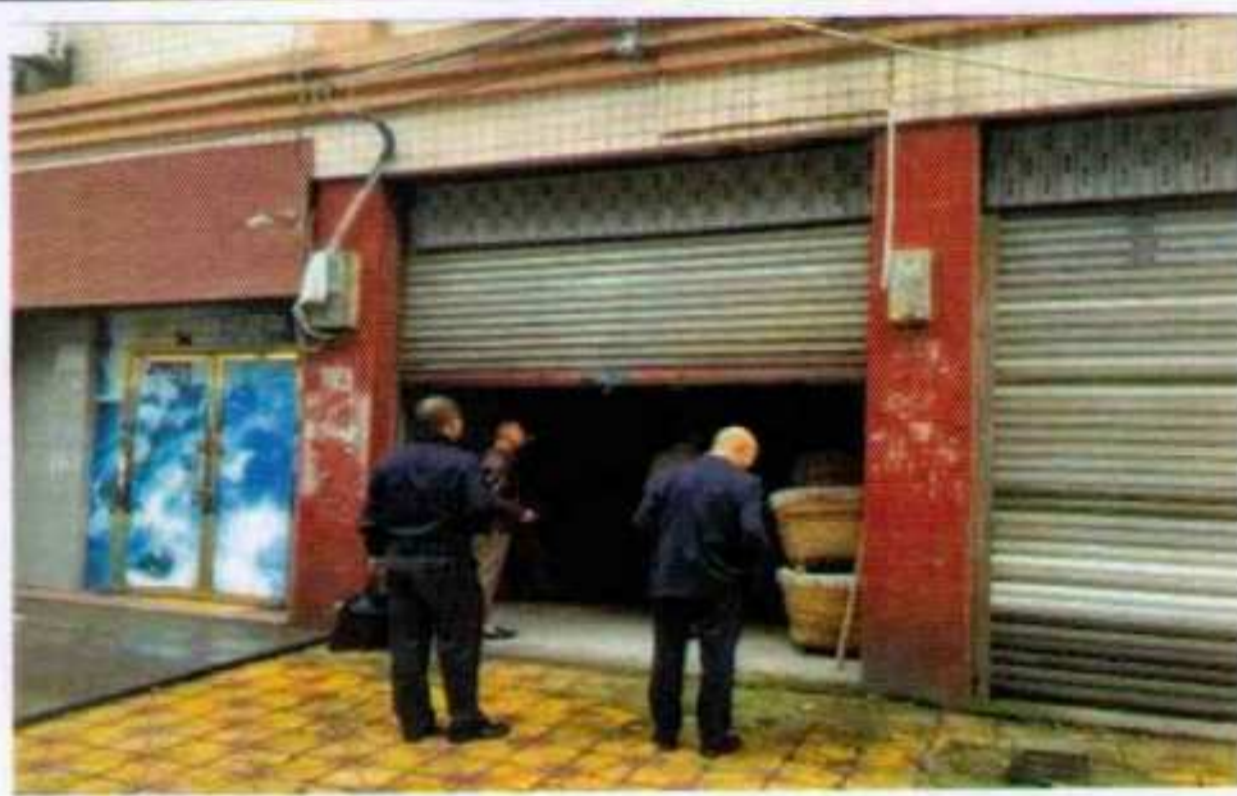
估价专业人员：廖龙豪

#### 二、实地查勘内容

估价对象的内部状况、外部状况和周围环境状况

#### 三、实地查勘期

2019 年 10 月 15 日



现状照片一：外观



现状照片二：室内部分



现状照片三：室内部分



现状照片四：室内部分



现状照片五：街道



现状照片六：街道

### 估价对象 4 实地查勘情况和现状照片

本公司已委派估价专业人员对本次估价对象进行了实地查勘，详细情况如下：

#### 一、估价专业人员：

注册房地产估价师：贾娟

估价专业人员：廖龙豪

#### 二、实地查勘内容

估价对象的内部状况、外部状况和周围环境状况

#### 三、实地查勘期

2019年10月15日



现状照片一：外观



现状照片二：单元号



现状照片三：门牌号



现状照片四：饭厅



现状照片五：客厅



现状照片六：客厅



现状照片七：卧室



现状照片八：卫生间



现状照片九：厨房



现状照片十：小区环境



重庆市国土资源和房屋管理局监制

编号: 2 323058675

210 房地证 2013 字第 11003 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关



权利人	[Redacted]		
证件名称及号码	身份证: [Redacted] 身份证: [Redacted]		
坐落	大足区龙水镇市场街88号		
房地籍号	DZ00300900720000010100100010008		
土地使用权类型	出让	房屋结构	混合结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途	商服用房
土地使用权面积	41.22m <sup>2</sup>	楼层	老义层 1 新义层 1
共有使用权面积	41.22m <sup>2</sup>	房屋建筑面积	41.22m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期	2052年05月09日	套内建筑面积	41.22m <sup>2</sup>
房屋共有或共用部位及设施	外墙、楼梯间		

20131014020058

填证单位:

登记日期:

2013年10月 日



证单位:

记日期:

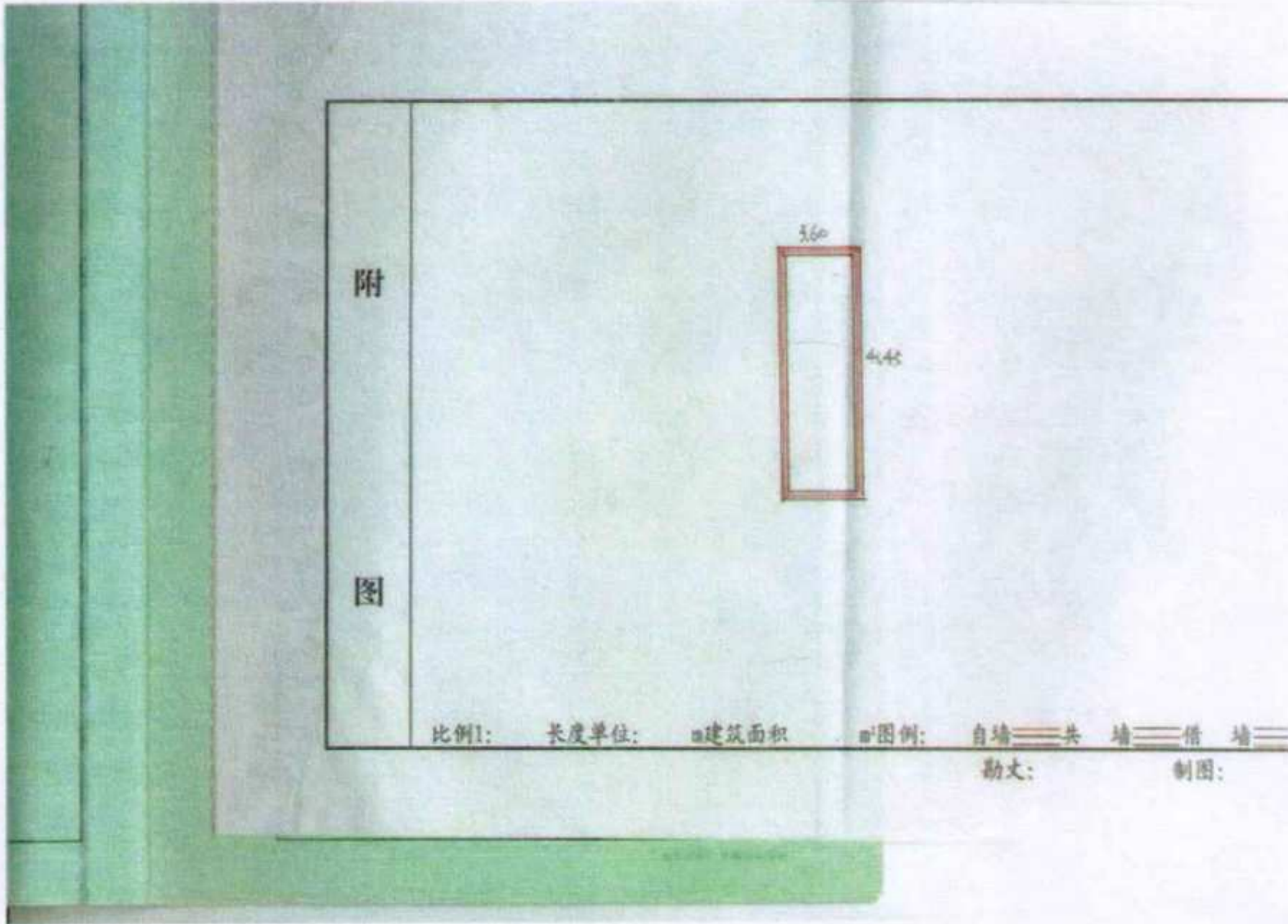
年 月 日



记 事

该宗房地产已于2014年7月30日向农村商业银行双桥支行  
设定抵押登记 作为 徐航 借款抵押担保物  
抵押金额 120.5 万元 抵押期限 2015 年 7 月 29 日  
2015.8.18

该宗房地产已于2015年8月19日向农村商业银行双桥支行  
设定抵押登记 作为 徐航 借款抵押担保物  
抵押金额 110.5 万元 抵押期限 2017 年 8 月 18 日





重庆市国土资源和房屋管理局监制

编号: 2319002474

109房地证 2010 字第00335 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关



权利人	唐玉, 徐丽, 徐景		
证件名称及号码	身份证: _____, 身份证: _____, 身份证: _____		
坐落	双桥区双北路203号附6号4-2号		
房地籍号			
土地使用权类型	出让	房屋结构	砖混
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	普通住宅
土地使用权面积	14m <sup>2</sup>	楼层	4
共有使用权面积	909m <sup>2</sup>	房屋建筑面积	123.87m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期	2074年05月21日	套内建筑面积	111.33m <sup>2</sup>
房屋共有或共用部位及设施	外墙、楼梯间		

填证单位:

重庆市土地房屋权属登记

填证单位:

登记日期:

专用章

登记日期:

2010

双桥区国土资源和房屋管理局

年 月 日

记 事

与权证109字第002336号及大足的青西处房产一并

抵押于2014年7月30日与重庆农村商业银行抵押  
金额为120万元，抵押期限2015年7月29日  
徐航 2015.8.20

与权证109字第002336号及大足的青西处房产一并

抵押于2015年8月19日与重庆农村商业银行抵押  
金额为120万元，抵押期限2017年8月18日  
徐航

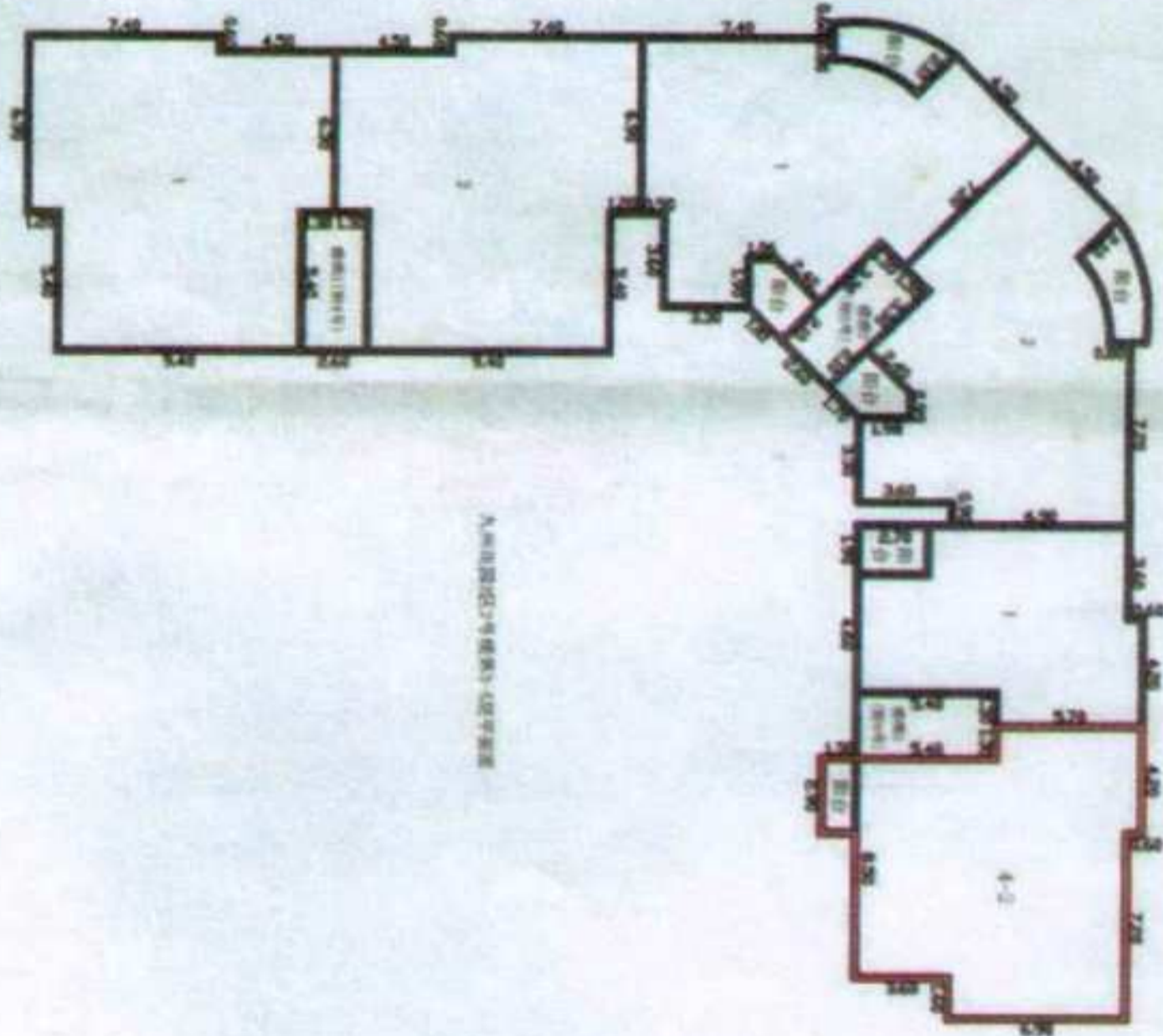
重庆市房屋产权  
登记骑缝章

附

图

测量单位：重庆市房屋勘测院双桥区房产测量所

建筑面积：128.87m<sup>2</sup> 套内面积：111.33m<sup>2</sup> 分摊面积：12.54m<sup>2</sup> 比例 1:350



制图 陈延春

自墙 共墙 借墙



重庆市国土资源和房屋管理局监制

编号: 2329008850



210 房地证 2010 字第03010069号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关 (盖章)



权利人	江		
证件名称及号码	身份证: [REDACTED]		
坐落	大足县龙水镇幸光路陈朝炳集资房3-1号		
房地籍号			
土地使用权类型	出让	房屋结构	砖混
土地用途	商业	房屋用途	非住宅
土地使用权面积	15.09	楼层	1 / 4
共有使用权面积	15.09	房屋建筑面积	52.05
土地使用权终止日期	2050/07/10	套内建筑面积	49.68
房屋共有或共用部位及设施			

填证单位:

登记日期:

年 月 日

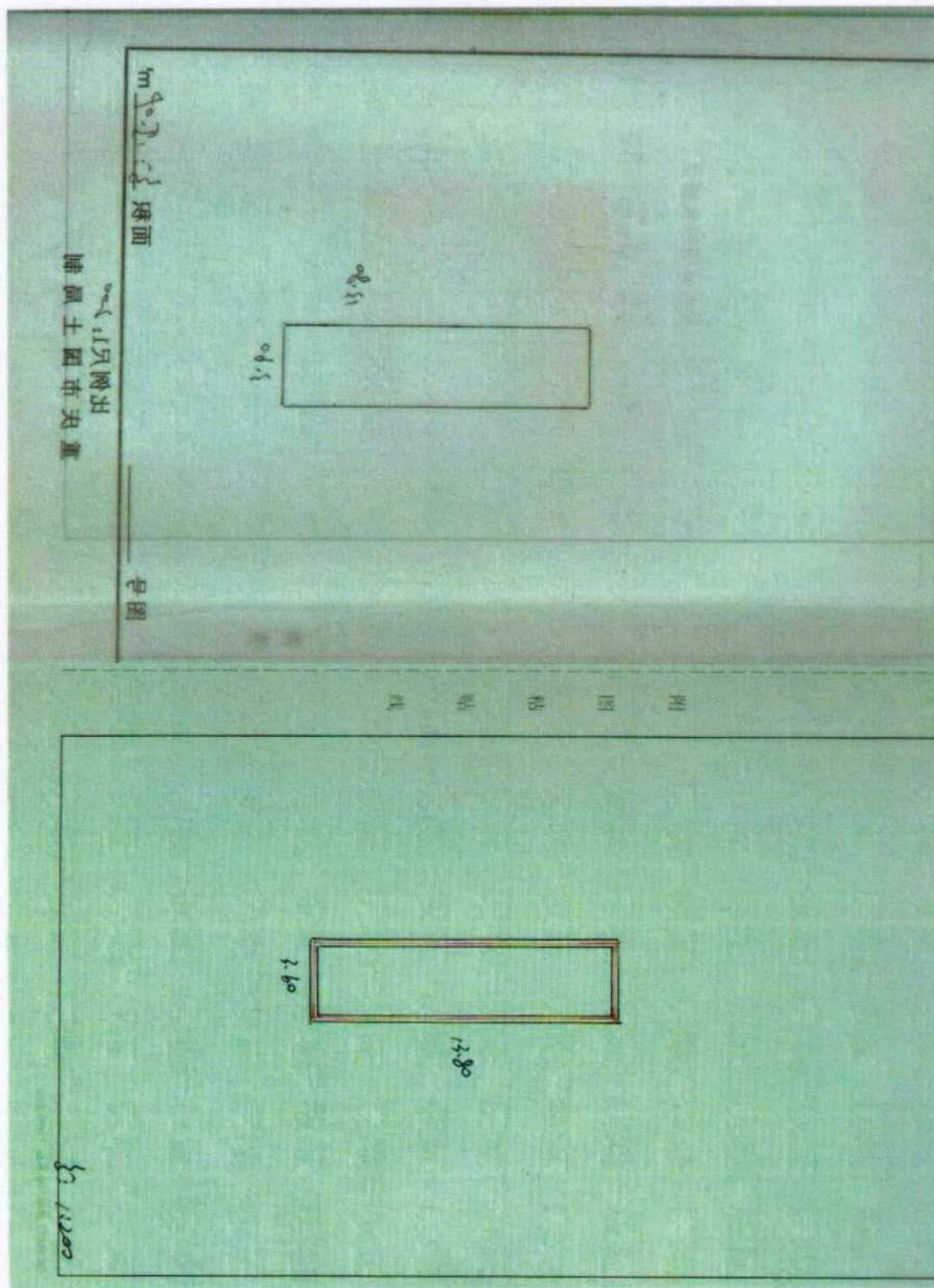


2010年 07月 13日

记 事

设定他项权利摘要

权利种类	权利人	权利范围	抵押证书号	设定日期	约定日期	注销日期
抵押	招商地产	52.05	专用章	2011.6.29	2013.6.28	2012.6.27
抵押	" "	52.05	专用章	2017.7.11	2016.7.5	2014.7.28
抵押	招商地产	52.05	专用章	2014.7.30	2015.7.29	2015.8.10
抵押	招商地产	52.05	专用章	2015.8.19	2017.8.18	



重庆同诚房地产土地资产评估有限公司

平面图

平面图

平面图



渝2012 国用(2001)字第 0490 号

中华人民共和国  
国有土地使用证




中华人民共和国国土资源部制  
土地证书管理专用章

Nº 012251509

根据《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

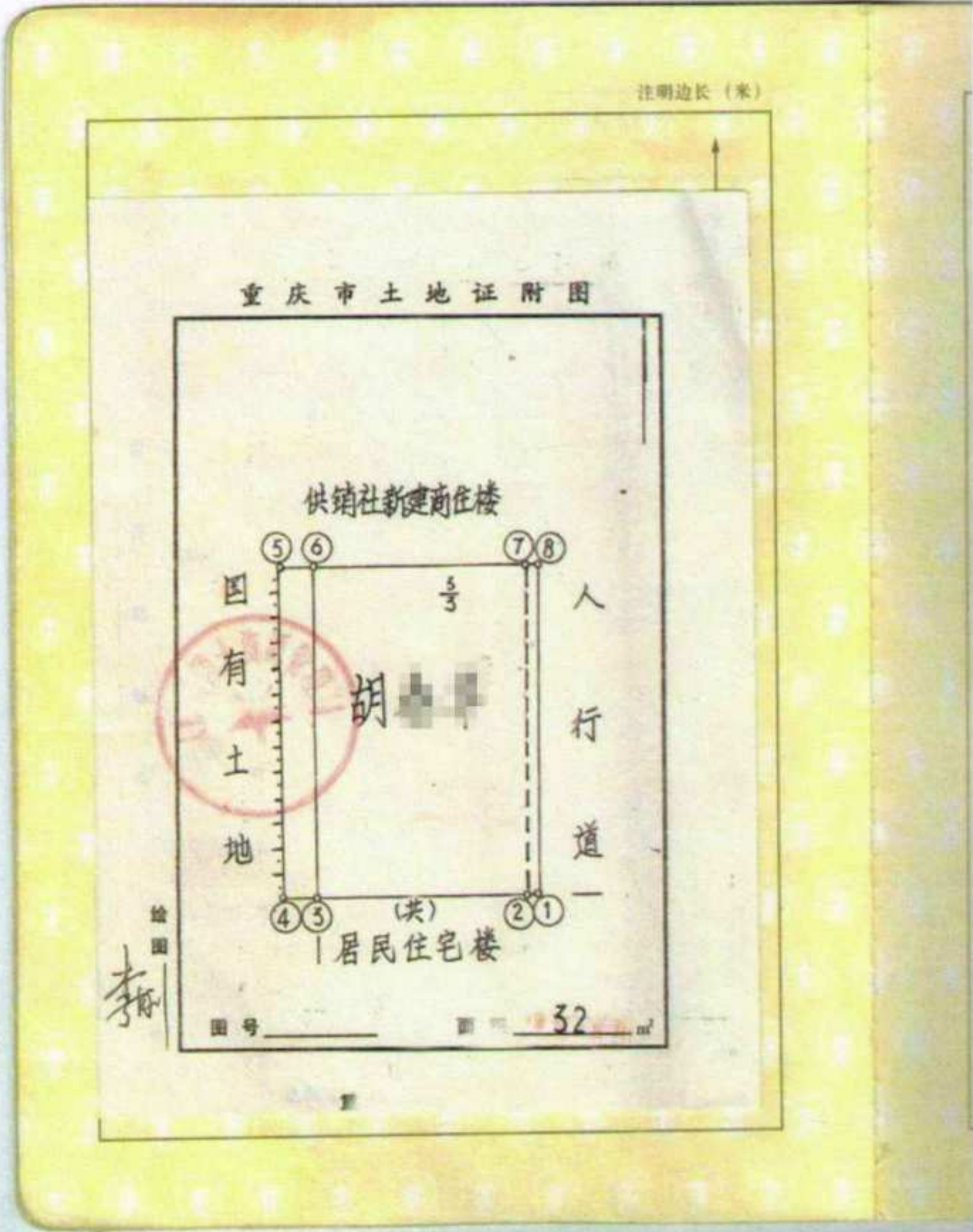
  
重钢社区人民政府（章）

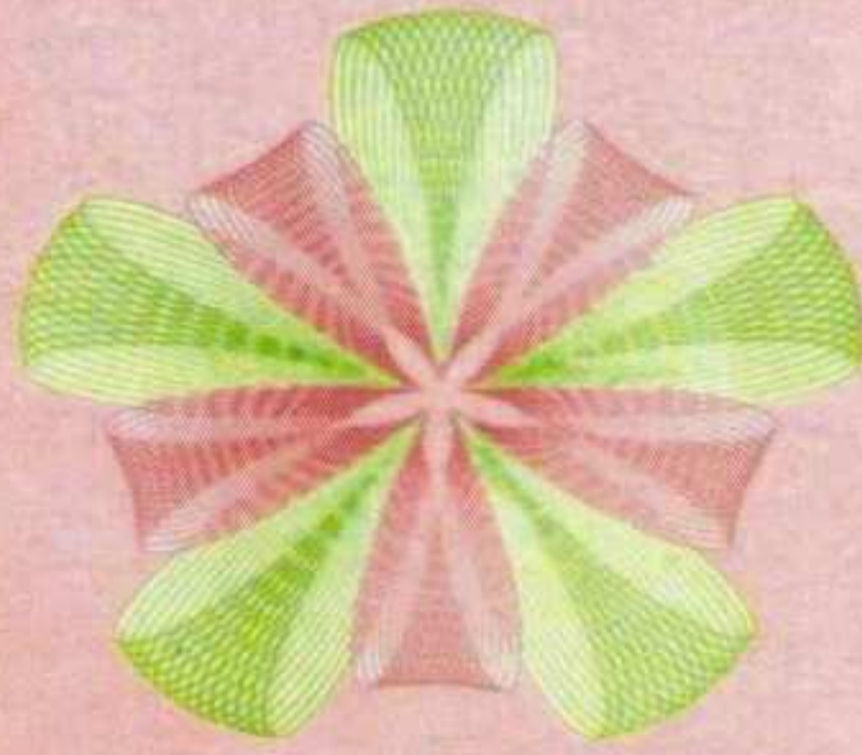
2001年 9 月

土地使用者	胡 [ ] [ ]		
座落	重庆市双桥区北碚路狗市坡		
地号		图号	
用途	住宅	土地等级	11级
使用权类型	划拨	终止日期	
使用权面积	92平方米		
其中共用分摊面积	32平方米		
填证机关	 (章) 2001年 9月 16日		

记 事	
日期	内 容
2013.9.15	2013.9.15 内 容
2001.9.16	此宗地使用权面积为293m <sup>2</sup>
	该宗地已于2012年7月11日设定抵押登记，约定期限至2014年7月5日
	2014.7.25
	该宗地已于2014年7月10日设定抵押登记，约定期限至2015年7月29日
	2014.8.20
	该宗地已于2015年8月19日设定抵押登记，约定期限至2017年8月18日
	2015.8.18







中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 50001



07734  
房权证 109 字第 002336 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关(盖章)



房屋所有权人		胡					
房屋坐落		双桥区双北路狗市坡					
丘(地)号		产别		私产			
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
		2-2-1	砖混	5	2	134.16	住宅
	地下室						
共有人		等 人		共有权证号自		至	
土地使用情况摘要							
土地证号		使用面积(平方米)					
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	
双桥区农村信用联社	抵押	134.16	80000	2002.4.8 2002.3.21	2006.8.15	2006.8.15	
双桥信用社	抵押	134.16	80000	2006.10.3 2007.1.28	2009.6.27	2009.6.27	
农商行双桥支行	抵押	134.16	100000	2012.2.11	2014.2.5	2014.2.5	
重庆农商行双桥支行	抵押	134.16	110000	2015.8.17	2017.8.18		

附 记

该房产于2006年4月在大足县农村信用合作联社双桥信用  
社作抵押贷款，贷款金额4000元，贷款期限1年，自2006  
年4月21日起。

2006.7.15

2007.6.22

该房产与位于重庆市大足县的房产证号为210房地证2010字第  
03010069号的房屋共同于2011年6月在重庆农村商业银行股份  
有限公司双桥支行抵押贷款，贷款总金额300000元整，贷款  
期限为2年，抵押期至2013年06月28日。

已解除抵押

2011年6月30日

与109房地证2010字第00125号房屋抵押期限一年

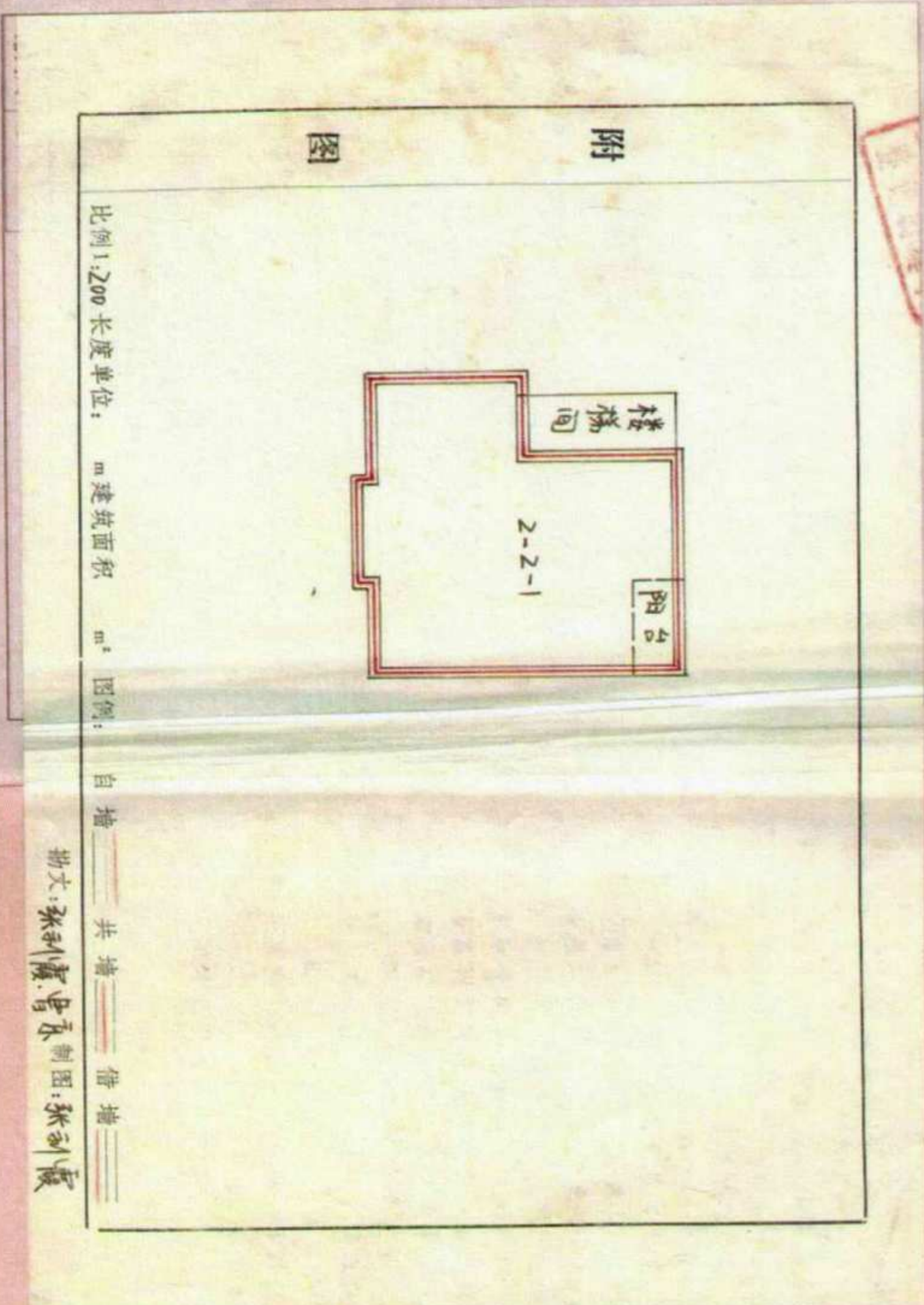
2014年7月10日 重庆农村信用合作联社双桥支行  
涂航  
贷款金额 100.0 万元，抵押期限 2015年7月29日

填发单位(盖章):

填发日期: 2001 年 4 月 28 日

图幅号:

注意事项



附图

比例 1:200 长度单位: m 建筑面积 m<sup>2</sup> 图例:

自增 共增 借增   
 勘丈: 张利霞 曾东 制图: 张利霞

遵守国家  
 证件。凡  
 交换、更  
 落的倒塌、  
 房或者上  
 止等,所在  
 劣屋所有  
 己。其它  
 下,其它  
 盖印章。  
 要核查  
 失、损

## 估价对象 1 可比实例位置图



## 估价对象 2 可比实例位置图





### 估价对象 4 可比实例位置图



## 估价对象 1 可比实例外观照片



照片一：可比实例 A 外观



照片二：可比实例 B 外观



照片三：可比实例 C 外观

## 估价对象 2 可比实例外观照片



照片一：可比实例 A 外观



照片二：可比实例 B 外观



照片三：可比实例 C 外观

## 估价对象 4 可比实例外观照片



照片一：可比实例 A 外观



照片二：可比实例 B 外观



照片三：可比实例 C 外观