

# 房地产估价报告

重大信房评2020字第00039号

估价项目名称： 位于忠县忠州镇中博大道38号附8号7-3的

住宅房地产拟处置涉及的房地产估价

估价委托人：

忠县人民法院

估价机构：

重庆大信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：

袁 伟（注册号5020140059）

柏瑞雪（注册号5020170008）

估价报告出具日期：

二零二零年五月十九日

重 要 提 示

以下内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

致估价委托人函

忠县人民法院：

受贵院的估价委托，本公司注册房地产估价师对贵院指定范围内的房地产进行了实地查勘，根据贵院提供的《司法评估委托书》〔（2020）渝 0233 执 368 号〕及相关估价资料，本着独立、客观、公正的原则，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和本公司掌握的房地产估价基础资料，在充分收集估价对象相关资料的基础上，选择适当的估价方法，结合注册房地产估价师的经验，经过客观的分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值作出了反映，现将估价对象情况及估价结果报告如下：

一、估价对象

权属于曾宪模的坐落于忠县忠州镇中博大道 38 号附 8 号 7-3 的住宅房地产（建筑面积为 79.33 平方米及其国有出让土地使用权，具体情况请详见《房地产市场价值估价结果汇总表》），包含土地使用权、房屋所有权、室内装修及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包含室内动产及相应的债权债务。

二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值类型

根据本次估价目的，本次估价采用市场价值标准，即所估价的客观合理价格，是经适当营销后，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。

四、价值时点

2020 年 5 月 11 日。

五、估价方法

采用比较法、收益法。

六、估价结果

估 价 额：42.04 万元（大写：人民币肆拾贰万零肆佰元整）

注：估价结果明细详见《房地产市场价值估价结果汇总表》。

## 房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	权证号	权利人	坐落	登记房屋用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	市场价值单价(元/m <sup>2</sup> )	市场价值(万元)
//	渝(2017)忠县不动产权第001247715号	曾宪模	忠县忠州镇中博大道38号附8号7-3	成套住宅	79.33	未记载	5300	42.04
	合计	//	//	//	79.33	//	//	42.04

## 七、特别提示

1、估价对象于价值时点已办理了产权证，由于估价委托人未提供估价对象的产权证，而注册房地产估价师也无法通过相关渠道获取估价对象的产权证，故无法获知估价对象的产权证的记载事项，因此本次估价以估价委托人提供的估价对象于2020年4月28日在重庆市忠县规划和自然资源局查询的《户室详细情况》、《重庆市房屋买卖合同》、《重庆市忠县公安局查封决定书》[忠公(经)封字[2019]1号]复印件进行估价，同时未考虑产权证记载事项对估价以及估价结果的影响。但若估价对象产权证记载有影响本次估价及估价结果的事项存在，则应作相应调整或重新估价。

2、由于本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此本次是对估价对象的市场价值进行估价，故本次估价未考虑估价对象是否存在拖欠水、电、气、通讯、物业管理费对估价结果的影响。但提请报告使用者关注，上述费用若有拖欠在估价对象拍卖后仍需缴纳。

3、根据《户室详细情况》原件记载，估价对象坐落为忠县忠州镇中博大道38号附8号7-3，记载的楼层为名义层9，其记载楼层与门牌显示楼层存在差异，经估价人员实地查勘了解到该楼幢1、2层为商业，门牌编号是从住宅层开始往上编号，故门牌显示楼层7层实际为名义层9层。提请报告使用者注意。



# 目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
一、本次估价是以下列假设条件为前提.....	2
二、本次估价限制条件.....	3
三、其他需要说明的事项.....	4
房地产估价结果报告.....	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.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
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
附件.....	15

## 注册房地产估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、由于估价委托人提供用于本次估价的相关资料存在不真实、不合法、不准确或不完整，注册房地产估价师不对由此造成的估价结论失实而导致的不良后果承担责任。

二零二零年五月十九日

## 估价的假设和限制条件

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、估价委托人未提供估价对象的产权证,但估价委托人提供了估价对象于2020年4月28日在重庆市忠县规划和自然资源局查询的《户室详细情况》原件、《重庆市房屋买卖合同》及《重庆市忠县公安局查封决定书》[忠公(经)封字[2019]1号]复印件,上述资料记载的坐落与《司法评估委托书》原件记载需评估的财产范围一致。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,本次估价假设上述资料均完全真实、合法、有效。

故本次估价对象的权证号、权属、坐落、建筑面积、房屋用途、建筑结构以及抵押权设定情况、查封情况均以估价委托人提供的《户室详细情况》原件记载为准;土地使用权类型以估价委托人提供的《重庆市房屋买卖合同》复印件记载为准。

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的重大因素给予了表面的观察,但对隐蔽的房屋安全、环境污染等因素在不能借助相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,我们是假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等有害物质为前提。

3、本报告的价值时点为注册房地产估价师完成实地查勘之日,即2020年5月11日。本次估价以估价对象于价值时点的区位状况、实物状况和权益状况为估价前提。

4、本报告提供的市场价值,是估价对象于价值时点的市场价格。所谓市场价格是指估价对象于价值时点在市场上出售并按以下条件进行交易最可能实现的价格:①是经过适当营销的;②交易双方熟悉情况、谨慎行事且不受强迫;③交易方式是公平的;④交易双方是自愿进行交易的。

#### (二) 未定事项假设

估价对象于价值时点已办理了产权证,由于估价委托人未提供估价对象的产权证,而注册房地产估价师也无法通过相关渠道获取估价对象的产权证,故无法获知估价对象的产权证的记载事项,因此本次估价未考虑产权证记载事项对估价

以及估价结果的影响。

### （三）背离事实假设

根据估价对象的《户室详细情况》原件、《重庆市忠县公安局查封决定书》[忠公（经）封字[2019]1号]复印件记载，估价对象有查封；而根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的相关规定，本估价目的对应的估价结果不应包括估价对象被查封及估价对象上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次估价未考虑上述查封对估价结果的影响。

### （四）不一致假设

本报告无不一致假设。

### （五）依据不足假设

用于本次估价的资料（具体详见“八、估价依据（三）估价委托人提供的有关资料”）为复印件的，本次估价我们是以该资料的复印件记载的事项与其原件记载的事项一致为前提。

## 二、本次估价限制条件

1、估价报告及结论仅针对本次估价目的适用，作其它用途使用均属无效。估价结论的有效性取决于估价委托人提供资料的合法性、有效性、真实性、完整性、及本次估价的假设条件和估价原则为前提。若由于估价委托人提供的用于本次估价的资料失实而影响估价结果，相关责任由估价委托人负责，估价报告应根据影响程度作相应调整或重新估价。

2、本估价报告分为“房地产估价报告”和“房地产估价技术报告”。“房地产估价报告”仅供估价委托人拟进行财产处置时使用，不能用于本次估价目的之外的其他经济活动；“房地产估价技术报告”作为本公司存档资料及估价行业管理部门审查时使用。

3、本估价报告的使用期限应自估价报告出具之日（即2020年5月19日）起计算、原则上壹年内有效（即2021年5月18日）。如超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产政策、市场状况等发生变化，对房地产市场价格产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果进行相应调整或重新估价。

4、本报告估价结果为满足全部假设条件下的市场价值。

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

委托人以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

6、本估价报告需经估价师签字并加盖估价机构公章，估价报告作为一个整体使用时方为有效，复印件无效。

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大信房地产土地资产评估有限公司。

9、用于本次估价的资料（具体详见“八、估价依据（三）估价委托人提供的有关资料”）为复印件的，若其复印件记载事项与原件记载事项不一致应以原件记载为准，若有不符，本估价报告应作相应的调整。

10、由于本次估价对象财产范围包含房屋室内装修，而在实地查勘时相关当事人无法提供估价对象房屋室内装修的相关资料，因此本次估价是按估价对象的实际情况以与其室内家庭装修类似档次的客观水平进行估价，若相关当事人能提供出与本次估价设定情况不同的合法、有效的证明材料，并经估价委托人确认，则本次估价结果应作相应的调整或重新估价。

11、本次估价未考虑产权证记载事项对估价以及估价结果的影响，但若估价对象产权证记载有影响本次估价及估价结果的事项存在，则应作相应调整或重新估价。

### 三、其他需要说明的事项

1、本次估价结果未考虑处置估价对象所涉及的各项税费、诉讼费、律师费、评估费、拍卖费等影响，同时也未考虑可能存在的追加支付对估价结果的影响。

2、估价结果是反映估价对象于价值时点、在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑于价值时点之后国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产市场价值的影响。当上述条件发生变化时，房地产市场价值将随之发生相应变化。

3、估价对象处置时，应通知相关利益人，并充分考虑相关利益人的权益。

4、本次估价由忠县人民法院组织联系相关人员进行实地查勘，实地查勘时，忠县人民法院案件承办人陈琛到现场并在注册房地产估价师的《房地产现场勘察表》上签字，被执行人胥正祥未到现场。

5、由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此本次是对估价对象的市场价值进行估价，故本次估价未考虑估价对象是否存在



拖欠水、电、气、通讯、物业管理费对估价结果的影响。但提请报告使用者关注，上述费用若有拖欠在估价对象拍卖后仍需缴纳。

6、由于本次估价对象的财产范围包含房屋室内装修，报告中关于估价对象的室内装修情况按价值时点（2020年5月11日）实际查勘情况进行描述。本公司不对实地查勘日后因保管不当或其它原因造成的室内装修变化负责。

8、根据《户室详细情况》原件记载，估价对象坐落为忠县忠州镇中博大道38号附8号7-3，记载的楼层为名义层9，其记载楼层与门牌显示楼层存在差异，经估价人员实地查勘了解到该楼幢1、2层为商业，门牌编号是从住宅层开始往上编号，故门牌显示楼层7层实际为名义层9层。提请报告使用者注意。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：忠县人民法院

### 二、房地产估价机构

名称：重庆大信房地产土地资产评估有限公司

住所：重庆市北部新区金渝大道68号4栋10-3/4

法定代表人：华雪

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2019）2-009号

经营范围：房地产估价（二级）；全国范围内从事土地评估业务；可从事除证券评估业务以外的各类资产评估业务及资产评估咨询业务；资产评估咨询服务（法律、法规规定禁止和限制的不得经营；法律、法规、国务院规定需前置审批的，未获审批前不得经营。）\*\*

### 三、估价目的

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）房地产基本状况

- 1、名称：“中博广场”住宅房地产。
- 2、坐落：忠县忠州镇中博大道38号附8号7-3。
- 3、范围：包含土地使用权、房屋所有权、室内装修及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包含室内动产及相应的债权债务。
- 4、规模：建筑面积为79.33平方米及其国有出让土地使用权。
- 5、用途：根据《户室详细情况》原件记载，房屋用途为成套住宅；实际为住宅。
- 6、权属：曾宪模拥有估价对象的房屋所有权及其国有出让土地使用权。

#### （二）房地产区位状况

### 1、位置

(1) 方位：所在楼幢位于中博大道的西北方，与阳光花园隔中博大道相对。

(2) 距离（直线距离）：所在楼幢距冠和财富广场约 800 米，距忠县汽车总站约 1.5 公里。

(3) 朝向：朝西。

(4) 楼层：名义层第 9 层，物理层第 9 层（实际为电梯停靠层第 7 层）。

(5) 临街状况：所在楼幢两面临路，临中博大道、中博支路。

### 2、交通状况

(1) 道路状况：区域内除估价对象所在楼幢所临道路外另有香山一路、广场西路、香山路等，道路均已硬化，路面状况好，区域内车流量一般、较通畅。

(2) 出入可利用的交通工具：公交车，所在楼幢紧邻中博广场公交站，区域内有忠县 201、忠县 202、忠县 306 路定线公交车经过或停靠。

(3) 交通管制情况：限制车速。

(4) 停车方便程度和收费标准：估价对象所在楼幢附近有空坝可供停车，停车位充足度一般，收费按重庆市物价局统一标准。

### 3、周围环境和景观

(1) 自然环境：区域内绿化率一般，有轻微噪音，卫生环境一般。

(2) 人文环境：估价对象所在区域为住宅小区及配套商业为主，所在区域有阳光花园、锦绣花园一期、锦绣花园六期等住宅小区及其配套商业，区域主要为常住人口，治安状况较好。

(3) 景观：看市政道路。

### 4、外部配套设施

(1) 外部基础设施：区域内道路、上水、下水（雨水、污水）、电、天然气、通信、有线电视等基础设施完备，均为市政管网，上水、电、天然气保障度高。

(2) 外部公共服务设施：区域内有起点幼儿园、忠州二小、忠州中学（北山校区）、中国邮政储蓄银行、重庆忠县稠州村镇银行、重庆农村商业银行、永辉超市、重庆三峡民康医院、忠县中医医院、香山公园等公共服务设施，外部公共服务设施齐备。

### （三）房地产实物状况

## 1、土地实物状况

- (1) 土地面积：由于估价委托人未提供相关资料，不详。
- (2) 土地四至：由于估价委托人未提供相关资料，不详。
- (3) 土地形状：由于估价委托人未提供相关资料，不详。
- (4) 地形地势：坡地地形，坡度为 5-10 度，自然排水畅通。
- (5) 土壤：未见受过污染。
- (6) 地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力。
- (7) 土地开发程度：宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），红线内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整）。

## 2、建筑物实物状况

- (1) 名称：“中博广场”住宅房地产。
- (2) 建筑年代：约 2008 年。
- (3) 规模：建筑面积为 79.33 平方米。
- (4) 总层数和高度：共 28 层，高度约 84 米。
- (5) 建筑结构：钢筋混凝土结构。
- (6) 外观：现代建筑风格，外观较好，详见《估价对象现状照片》。
- (7) 装饰装修：  
外墙装修：外墙刷漆。  
室内装修：入户门为防盗门，室内门为套装木门，窗为玻璃窗，楼地面部分铺木地板、部分铺地砖，内墙面贴墙布，天棚部分贴石膏线、部分刷漆；厨房、卫生间：地面铺地砖，内墙面贴墙砖，天棚吊顶。室内另有厨柜（地柜、吊柜）、洗菜盆、抽油烟机、燃气灶、热水器、洗衣台、洗手台、蹲便器、定制衣柜、鞋柜。
- (8) 设施设备：通水、电、气、通讯，所在大楼安装电梯、消防。
- (9) 通风和采光：较好。
- (10) 层高和室内净高：层高约 3 米，净高为 2.8 米。
- (11) 空间布局：平层，户型为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫。
- (12) 物业管理：有专业物业管理。
- (13) 维修养护情况、完损程度及新旧程度：估价对象维护保养较好，结构

完好牢固，建筑物成新度较好。

#### (四) 房地产权益状况

##### 1、土地权益状况

(1) 土地所有权：土地为国家所有。

(2) 土地使用权：根据估价对象的《户室详细情况》原件记载，曾宪模拥有估价对象的国有土地使用权；根据估价对象的《重庆市房屋买卖合同》复印件记载，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期未记载，故土地剩余使用年限不详。

(3) 土地利用现状：地上已建成“中博广场”住宅房地产。

(4) 土地使用管制：建设用地，由于估价委托人未提供相关资料，土地用途不详。

##### 2、建筑物权益状况

(1) 房屋所有权：根据《户室详细情况》原件记载，曾宪模拥有估价对象房屋的所有权。

(2) 房屋用途：根据《户室详细情况》原件记载，房屋用途为成套住宅，实际用途为住宅。

##### 3、房地产他项权利状况

(1) 抵押权、租赁权设立情况：根据估价委托人提供的于2020年4月28日在重庆市忠县规划和自然资源局查询的《户室详细情况》原件记载，估价对象于价值时点未设定抵押权。

实地查勘时，估价对象室内无人居住，且估价委托人未提供估价对象存在租赁权的相关资料，而忠县人民法院案件承办人陈琛现场告知估价对象未设立租赁权，并在注册房地产估价师的《房地产现场勘察表》上写明“无租赁”。

(2) 房地产出租或占用情况：实地查勘时，室内无人居住。

4、其他特殊情况：根据估价委托人提供的于2020年4月28日在重庆市忠县规划和自然资源局查询的《户室详细情况》原件、《重庆市忠县公安局查封决定书》[忠公(经)封字[2019]1号]复印件记载，估价对象有查封。

5、其他：因估价委托人未协助提供相关资料，估价对象是否存在拖欠的水、电、气、通讯、物业管理费等费用不详。

## 五、价值时点

估价委托人提供的《司法评估委托书》[(2020)渝0233执368号]未约定价值时点,注册房地产估价师于2020年5月11日进行了实地查勘,故本次估价以实地查勘之日2020年5月11日作为本报告的价值时点。

## 六、价值类型

根据本次估价目的,本次估价采用市场价值标准,即所估价的客观合理价格,是经适当营销后,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

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

合法原则要求评估价值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

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

替代原则要求评估价值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

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用,包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

### (一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《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);
- 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、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号);
- 4、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令(第四十六号));

5、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号）；

6、最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定（法释[2009]16号）；

7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21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〔2013〕285号）；

10、《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）；

11、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）。

#### （二）本次估价采用的技术规程

1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

#### （三）估价委托人提供的有关资料

1、《忠县人民法院司法评估委托书》〔（2020）渝 0233 执 368 号〕原件；

2、《户室详细情况》原件、《重庆市房屋买卖合同》及《重庆市忠县公安局查封决定书》〔忠公（经）封字[2019]1号〕复印件。

（四）估价机构和注册房地产估价师所收集掌握的信息资料和注册房地产估价师实地查勘、调查收集的资料。

### 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）以及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）房地产估价常用方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象作为独

立开发建设项目或可假定为独立开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法以及当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少且没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力，且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

估价中注册房地产估价师会结合估价对象的用途及特性、估价目的、估价对象资料的获取情况等考虑适当的估价方法，在选取两种或两种以上估价方法时，通过对选取的估价方法进行测算后，注册房地产估价师会对选取的估价方法的适用程度、数据可靠程度、测算结果之间差异程度等情况进行比较分析，得到估价对象的综合测算结果。在综合测算结果的基础上，注册房地产估价师会分析已选取的估价方法中是否存在未能在综合测算结果中反映的其它价值影响因素，最后得到估价对象的市场价值。

#### 1、各估价方法的定义：

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。

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。

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。

假设开发法是求取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。

#### 2、本次估价方法的选取及分析：

(1) 采用比较法、收益法。

(2) 估价方法的选取分析：

估价对象为住宅房地产，区域内类似房地产交易案例较多，且具有一定可比性，故适用采用比较法进行估价；

估价对象为住宅房地产，区域内住宅用房租赁案例较多，但住宅房地产功能是以居住为主，出租获取收益不是住宅房地产的主要功能，而根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的要求，当估价对象适用两种或两种以上估价方法



进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，因此本次估价根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的要求采用收益法进行估价。

成本法适用于可独立开发的整体房地产的价值，或新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，均适用于成本法，估价对象为其所在项目的一部分、且为住宅房地产，成本法不适宜本次估价。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产，都适用假设开发法，估价对象暂无再开发潜力，假设开发法不适宜本次估价。

### 3、选用的公式

#### (1) 比较法

比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

其中：

房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

#### (2) 收益法

根据注册房地产估价师对估价对象所在区域相似房地产的调查了解以及对估价对象自身情况的分析，本次决定采用报酬资本化法、并且选用全剩余寿命模式进行估价。其基本公式如下：

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

V——收益价值（元）

A<sub>i</sub>——第 i 年净收益（元）；

n——未来可获收益的年限（年）；

Y——报酬率（%）。

## 十、估价结果

注册房地产估价师根据本次估价目的，遵循既定的估价原则，采用适当的估价方法，认真分析所掌握的资料以及影响估价对象市场价值的因素后，最终得出估价对象在 2020 年 5 月 11 日的估价结果为：

估 价 额：42.04 万元（大写：人民币肆拾贰万零肆佰元整）

注：估价结果明细详见《房地产市场价格价值估价结果汇总表》。

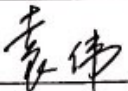

房地产市场价格价值估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	权证号	权利人	坐落	证载房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	市场价值单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (万元)
//	渝(2017)忠县不动产权第001247715号	曾宪模	忠县忠州镇中博大道38号附8号7-3	成套住宅	79.33	未记载	5300	42.04
	合计	//	//	//	79.33	//	//	42.04

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
袁伟	5020140059		2020年5月19日
柏瑞雪	5020170008		2020年5月19日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师自2020年5月11日进入实地查勘现场，并于2020年5月11日完成实地查勘。

十三、估价作业期

2020年5月6日至2020年5月19日。

## 附件

- 1、《忠县人民法院司法评估委托书》[(2020)渝0233执368号]复印件
- 2、《户室详细情况》、《重庆市房屋买卖合同》、《重庆市忠县公安局查封决定书》[忠公(经)封字[2019]1号]复印件
- 3、估价对象位置图
- 4、估价对象现状照片
- 5、《关于本报告是否接受专业帮助的情况说明》
- 6、本报告相关参与人员
- 7、估价机构《房地产估价机构备案证书》(复印件)
- 8、估价机构《营业执照》(复印件)
- 9、参与人员《房地产估价师注册证》(复印件)

户室详细情况

房屋登记簿

项目名称	忠州镇中博大道38	房屋号	ZX101001009000000101003000900003 复测
房屋用途	成套住宅	房屋座落	忠州镇中博大道38号附8号7-3
建筑结构	钢筋混凝土结构	户型	
建筑面积(m²)	79.33	套内面积(m²)	65.12
分摊面积(m²)	14.21	分摊系数	0
层用途	成套住宅	房屋状态	现房,房屋产权证,房屋查封
结构性质	普通住宅楼	幢号	忠县中博广场
旧房编号		单元号	5
名义层	9	物理层	9
备注		附属部位	
不动产单元号	500233101001G800156F00010056		



房屋坐落位置示意图详细情况

在办业务: 无。

认购信息: 无。

序号	业务编号	登记类型	业务子类	买方	网签日期	约定日期	状态	详细信息
1	201711300320056	转移登记	存量房买卖	曾宪模	2017-12-04 10:15:42		历史	房屋网签信息

登记情况:

序号	业务编号	档案号	登记类型	业务子类	证书号	房产权证	权利人	原权利人	登记座落	登记日期	状态	详细 信息	档案
1	201908080320006	032-C82-2019-0255337	其他登记	查封登记(地房)	[来文文号]忠公(经)封通字(2019)1号		[来文单位]重庆市忠县公安局		忠州镇中博大道38号附8号7-3	2019-08-09 9:50:59	现状	查看	
2	201712130320035	其他登记	存量房买卖	渝(2017)忠县不动产权字第001247715号	渝(2017)忠县不动产权字第001206067		曾宪模	陈菲, 王小莉	忠县忠州镇中博大道38号附8号7-3	2017-12-18 9:05:32	现状	查看	
3	201711300320056	032-C81-2017-0245206	转移登记	存量房买卖	渝(2017)忠县不动产权字第001206067号	311房地证2011字第002437号	曾宪模	陈菲, 王小莉	忠县忠州镇中博大道38号附8号	2017-12-04 10:15:42	历史	查看	
4	201711220320075	032-C82-2017-0243097	抵押权登记	土地房屋抵押权注销登记(地房)	311房地证2011字第002437号		史可馨	陈菲, 王小莉	忠县忠州镇中博大道38号附8号7-3	2017-11-23 14:06:51	历史	查看	
5	201704120320018	032-C82-2017-0227512	抵押权登记	土地房屋抵押权(地房)	311房地证2011字第002437号		史可馨	陈菲, 王小莉	忠县忠州镇中博大道38号附8号7-3	2017-04-14 9:58:44	历史	查看	
6	201704070320001	032-C82-2017-0226063	预告登记	注销预售商品房抵押权预告登记			中国建设银行股份有限公司忠县支行	王小莉, 陈菲	忠县忠州镇中博大道38号附8号7-3	2017-04-10 9:56:47	历史	查看	
7	201509071000100	032-C81-	转移登记	商品房买卖	311房地证2011字第		陈菲, 王小莉	重庆市中博房地	忠县忠州镇中博大道38号附8号7-3	2011-05-06	历史	查看	

8	201406191000150	2010-0123107	初始登记	城市房屋初始登记	002437号 311房地产2010字第 006973号	重庆市中博房地 产开发有限公司	产开发有限公司	忠县忠州镇中博大道38号	0:00:00 2010-01-01 0:00:00	历史 正在	
9	201602171000221	032-C82- 2009-0154298	预告登记	预购商品房抵押 权		中国建设银行股 份有限公司忠县 支行	王小明, 陈菲	忠县忠州镇中博大道38号附8号7-3	2009-10-19 0:00:00	历史 正在	



# 重 庆 市 房 屋

# 买

# 卖

# 合

# 同

重庆市国土资源和房屋管理局印制

重庆市工商行政管理局监制

## 特别告知

11

本合同文本为示范文本，由重庆市国土资源和房屋管理局、重庆市工商行政管理局共同制定，适用于本市行政区域内国有土地上的房屋买卖。本合同所指房屋买卖，是指个人或单位将已办理权属登记，取得《房地产权证》的房屋进行出售的行为（房地产开发企业除外）。

签订合同前，当事人应当仔细阅读本合同内容，并对交易房屋的物理状况、权属状况等情况充分了解。

2、本合同所指经纪成交，是指买卖双方通过合法的房地产经纪机构提供居间或代理服务，达成买卖意愿，自愿签订房屋买卖合同的行为。

3、通过房地产经纪机构提供居间或代理服务达成房屋买卖的，房地产经纪机构应当向买卖双方出示工商营业执照、经纪机构备案证明。

4、房屋买卖涉及标的额较大、专业性较强、法律法规较多，当事人可向专业机构咨询。

当事人在签订合同前，可到房屋所在地土地房屋登记机构查阅房屋是否在该登记机构办理抵押、查封、预告等权利转移受限制的情况。

5、本合同签订不等于产权登记。当事人签订合同后应及时到房屋所在地土地房屋登记机构办理产权转移登记。在此期间可能出现房屋被司法查封、被征收等特殊情况，请买卖双方务必注意交易风险。

# 重庆市房屋买卖合同

人(以下简称甲方): 王小莉, 陈菲  
【地址】: \_\_\_\_\_ 国籍: 中国 【身份证】: \_\_\_\_\_  
【代理人】: \_\_\_\_\_ 邮政编码: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_  
【地址】: \_\_\_\_\_ 国籍: 中国 【身份证】: \_\_\_\_\_  
【地址】: \_\_\_\_\_ 邮政编码: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_  
人(以下简称乙方): 曾宪模  
【地址】: \_\_\_\_\_ 国籍: 中国 【身份证】: \_\_\_\_\_  
【地址】: \_\_\_\_\_ 邮政编码: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_  
【地址】: \_\_\_\_\_ 国籍: 中国 【身份证】: \_\_\_\_\_  
【地址】: \_\_\_\_\_ 邮政编码: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_  
根据《中华人民共和国合同法》等法律、法规, 甲乙双方遵循自愿、平等和诚实信用原则, 经协商一致, 签订本合同。

## 一、房屋基本情况

- (一) 甲方所售房屋坐落为: 忠县忠州镇中博大道38号附8号7-3
- (二) 该房屋建筑面积为: 79.33平方米
- (三) 该房屋用途为(产权证记载的用途): 成套住宅
- (四) 该房屋由甲方以 【买卖】 【受赠】 【继承】 【拆迁安置】 【其他】 方式取得。
- (五) 该房屋房地产权证号、所有权证号或土地使用权证号为: 311房地证2011字第002437号
- (六) 该房屋占用范围内的国有土地使用权以 【出让】 【划拨】 方式取得。

## 二、成交价格

该房屋总成交金额为 342000 元整(大写: 叁拾肆万贰仟元整 元整), 该成交价格包含该房屋设施设备、装饰装修、相关物品等。

## 三、购买方共有方式

乙方为两人以上的, 其共有方式 【共同共有】 【按份共有】, 共有方式为按份共有的, 约定的具体份额为:

## 四、成交方式

甲乙双方系通过 (一) \_\_\_\_\_ 方式达成该房屋买卖。

(一) 自行成交;

(二) 经纪成交, 房地产经纪服务提供方名称: \_\_\_\_\_

房地产经纪机构备案证书号: \_\_\_\_\_

通讯地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

联系电话: \_\_\_\_\_

## 五、甲方关于产权状况、出租情况及户籍情况的承诺

(一) 甲方保证该房屋产权权属真实、清晰、合法, 无任何权利转移受限制情况, 相关权利人同意出售上述房屋。

甲方保证该房屋结构无拆改或拆改已得到相关行政管理部门的同意并持有合法、有效证明文件。

(二) 该房屋的抵押情况为: 1:

1. 该房屋未设定抵押权。

2. 该房屋已设定抵押权, 抵押权人已出具同意转让的书面材料, 抵押权人为: \_\_\_\_\_

合同登记号为: \_\_\_\_\_

甲方应于 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日前办理抵押注销手续。

(三) 该房屋的租赁情况为: 1:

1. 甲方未将该房屋出租。

2. 甲方已将该房屋出租: 【乙方为该房屋承租人】 【乙方已知晓该房屋已出租且承租人已放弃优先购买权】。

(四) 该房屋附着户籍情况为: 1:

1. 该房屋未附着户籍。

2. 该房屋已附着户籍, 甲方承诺于 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日之前迁出。甲方未按约定期限迁出户籍的, 应当自承诺迁出之日起至实际迁出之日止, 按日向乙方支付已付房价款万分之 \_\_\_\_\_ 的违约金。

## 六、付款方式

乙方按下述第 (一) \_\_\_\_\_ 种方式按期付款:

(一) 一次性付款, 付款时间或条件: \_\_\_\_\_



八、其他约定

本合同项下房屋权属转移登记通过【甲乙双方自行划转】【存量房交易资金专用账户划转】，

房屋权属转移登记由【乙方】向房屋所在地土地房屋登记机构申请办理房屋权属转移登记手续。

九、税费承担  
本合同项下房屋权属转移登记相关税费，按以下第【二】种方式承担该房屋权属转移登记相关税费：

- (一) 由甲方一并承担；
- (二) 由乙方一并承担；
- (三) 由甲乙双方按规定各自承担。

十、房屋交付  
甲方应当在【约定时间或条件】将房屋交付给乙方。房屋交付时，应当履行以下

- (一) 交付房屋【一】(二)【三】(四)【五】(六)手续；
- (二) 甲方保证该房屋附属设施、设备、装饰装修保持良好；
- (三) 甲方结清已经产生的水、电、气、电话、有线电视、物业管理、专项维修资金等相关费用，并协助乙方办理上述项目过户登记手续；
- (四) 甲方、乙方共同对该房屋附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等具体情况进行验收；
- (五) 甲方将相关费用结清单据交付乙方；
- (六) 移交房门钥匙；
- (七) 其他：\_\_\_\_\_

十一、相关违约责任

(一) 甲方逾期交房的违约责任  
甲方未按本合同约定将该房屋交付乙方的，按下列第【2】种方式处理。

- 1. 按逾期时间，分别处理（(1)和(2)不作累加）：
  - (1) 逾期在【】日之内，自交付期限届满次日起至实际交付之日止，甲方按日计算向乙方支付已付房价款万分之【】的违约金，合同继续履行；
  - (2) 逾期超过上述约定时间的，乙方有权退房。乙方退房的，甲方应自退房通知送达之日起【】日内退还已付房价款，并按已付房价款金额的【】%向乙方支付违约金。乙方要求继续履行合同的，合同继续履行，自本合同第九条约定的最后交付期限次日起至实际交付日止，甲方按日向乙方支付已付房价款万分之【】的违约金。

2. 无违约。

(二) 乙方逾期付款的违约责任  
乙方未按付款约定时间付款的，按照下列第【2】种方式处理。

- 1. 按逾期时间，分别处理（(1)和(2)不作累加）：
  - (1) 逾期在【】日之内，自约定应付房价款期限届满次日起至实际支付之日止，乙方按日向甲方支付未付部分房价款万分之【】的违约金，合同继续履行；
  - (2) 逾期超过上述约定时间的，甲方有权解除合同。甲方解除合同的，乙方应自解除合同通知送达之日起【】日内按累计逾期未付部分房价款金额的【】%向甲方支付违约金，甲方退还乙方全部已付房价款。甲方不解除合同的，合同继续履行，自本合同约定的未付房价款期限次日起至实际支付未付部分房价款之日止，乙方按日向甲方支付逾期未付房价款万分之【】的违约金。

2. 无违约。

(三) 未按约定办理房屋权属转移登记的违约责任

甲乙双方未能在上述约定期限内向房屋所在地土地房屋登记机构申请办理房屋权属转移登记手续的，双方同意按下列方式处理：

因甲方责任导致的，乙方有权退房；乙方退房的，甲方应当自退房书面通知送达之日起【】日内退还乙方全部已付房价款，并向乙方支付已付房价款【】%的违约金；乙方不退房的，自本合同第七条约定的期限届满次日起至实际办理申请日止，甲方按日向乙方支付已付房价款万分之【】的违约金。

因乙方责任导致的，甲方应当自解除本合同书面通知送达之日起【】日内解除本合同。

其他事项：  
 1. 甲方应保证乙方在项目实施过程中，对其商业秘密、营销策略等，乙方已对上述内容充分了解并承诺，除项目组成员外，不得向任何第三方泄露。  
 2. 乙方应保证其提供的服务、产品等，符合国家及行业相关标准，且乙方应对其服务质量负责。  
 3. 本合同的签订地是甲方所在地，乙方在项目实施过程中，如发生争议，由甲方所在地法院管辖。  
 4. 本合同一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。  
 5. 本合同自双方签字盖章之日起生效。  
 6. 本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。本合同一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。本合同自双方签字盖章之日起生效。



代表人：

法定代表人：

代理人：

委托代理人：

日期：2017年11月30日

签约时间：2017年11月30日

地点：

签约地点：

甲方：[Handwritten signature]

乙方：[Handwritten signature] 2017.11.30

重庆市忠县公安局

查封决定书

忠公(经)封字〔2019〕1号

姓名霍正祥，性别男，出生日期1977年11月10日，身份证件种类及号码居民身份证，住址重庆市忠县

单位名称      法定代表人      ，单位地址及联系方式      。

我局在侦查重庆养元商贸有限公司忠县分公司非法吸收公众存款案件中发现你(单位)持有的下列财物、文件可用以证明犯罪嫌疑人有罪或者无罪，根据《中华人民共和国刑事诉讼法》第一百四十一条之规定，现决定查封：

编号	名称	地址	特征
1	成套住宅	重庆市忠县忠州镇中博大道38号附8号7-3	不动产登记权属人曾宪模，居民身份证号码510229195208296936

重庆市忠县公安局

2019年8月6日

此联交持有人

# 查封清单

编号	名称	数量	特征	财产所在地	登记机关	备注
1	成套住宅	壹套	不动产登记权利人曾宪模，居民身份证号码	重庆市忠县忠州镇中博大道38号附8号7-3	忠县不动产登记中心	

持有人: 曾宪模      见证人: \_\_\_\_\_      办案单位 重庆市忠县公安局经济犯罪侦查大队  
王成华      办案人: \_\_\_\_\_  
王成华 年月日      2019年8月7日  
 2019年8月4日

本清单一式三份，一份附卷，一份交持有人，一份交公安机关保管人员。

估价对象位置图



# 估价对象现状照片



估价对象区域道路



估价对象小区大门门牌



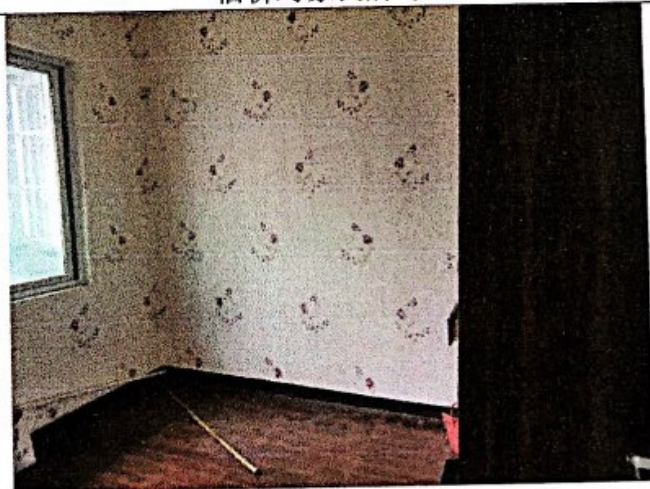
估价对象外观



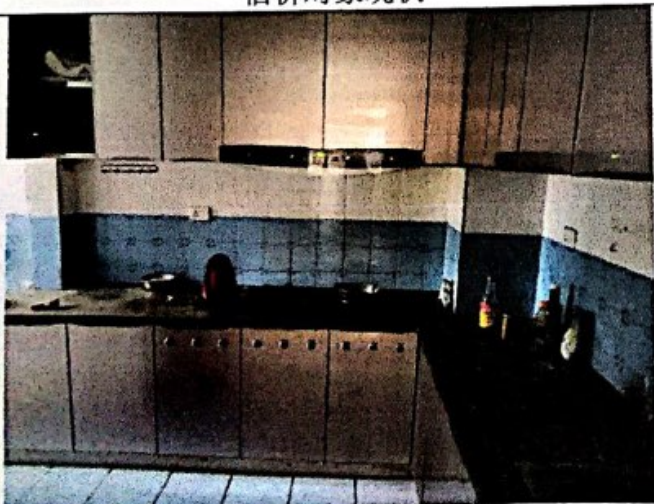
估价对象门牌号



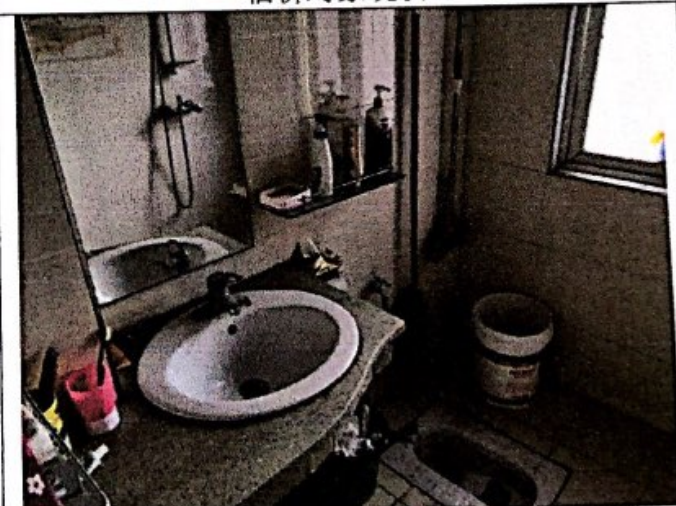
估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状

## 关于本报告是否接受专业帮助的情况说明

本次估价由重庆大信房地产土地资产评估有限公司注册房地产估价师袁伟、柏瑞雪独立完成，未接受专业帮助。



重庆大信房地产土地资产评估有限公司

2020年5月19日

## 本报告相关参与人员

姓名	执业资格	注册证书号
袁伟	中国注册房地产估价师	5020140059
柏瑞雪	中国注册房地产估价师	5020170008
代汶君	助理人员	

重庆大信房地产土地资产评估有限公司



2020年5月19日