

涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：重汇通房地产[2022]第044号

估价项目名称：重庆市合川区人民法院确定财产处置参考价涉
及位于重庆市合川区南办处振兴路18号6-1
号的住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：重庆市合川区人民法院

房地产估价机构：重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

注册房地产估价师：胡阳 注册号：5020180064
周涛 注册号：5019980081

估价报告出具日期：二〇二二年三月二十四日



致估价委托人函

重庆市合川区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于重庆市合川区南办处振兴路18号6-1号的住宅房地产(以下简称估价对象)市场价值进行了评估。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的要求，现将报告要点集中提示如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：根据《重庆市房地产权证》(204房地证2007字第05919号)复印件记载，结合估价人员实地查勘，估价对象位于重庆市合川区南办处振兴路18号6-1号，权利人为夏、刘天，房屋用途为住宅，房屋结构为混合结构，房屋建筑面积为125.00平方米，套内建筑面积未记载，室内已装修；土地用途为住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权面积为28.40平方米，共有使用权面积625.00平方米，土地使用权终止日期为2050年。

本估价结果包含建筑物所有权价值、分摊的土地使用权价值、维护房屋正常使用的设施设备价值及室内不可移动装饰装修价值，不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

三、价值时点：二〇二二年三月十一日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的估价方法，在满足估价假设和限制条件的基础上，对影响估价对象价值因素进行综合



分析，确定估价对象在价值时点 2022 年 3 月 11 日的市场价值为¥43.63 万元（大写金额：人民币肆拾叁万陆仟叁佰元整），详见估价结果一览表。

估价结果一览表

房地产权证号	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
204 房地证 2007 字第 05919 号		重庆市合川区南办处振兴路 18 号 6-1 号	住宅	125.00	3490	43.63

七、特别提示

1. 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应该被视为对估价对象处置成交价格的保证。

2. 估价结果为房屋建筑面积单价，单价取整至十元位，总价取整至百元位，币种为人民币。

3. 估价人员未能查询到估价对象是否存在欠缴税收、水费、电费、气费及其滞纳金，估价委托人及相关当事人亦未能提供相关资料。本次估价未考虑是否存在欠缴税收、水费、电费、气费及其滞纳金等费用对估价结果的影响。

4. 本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费（按法律规定转让人和买受人各自负担应缴纳的交易税费）等财产处置费用对估价结果的影响。

5. 根据《重庆市房地产权证》复印件记载，估价对象于价值时点已设立抵押登记未解押，经估价委托人及相关当事人介绍，估价对象已被法院查封；根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，结合估价目的，本次估价未考虑估价对象查封、原有的担保物权、其他法定优先受偿权、居住权对估价结果的影响。



6. 根据《重庆市合川区人民法院司法评估函》记载，本次系因评估报告（价值时点为 2020 年 4 月 23 日）过期，对估价对象价值进行补充评估而重新出具评估报告。在补充评估的实地查勘过程中，由于客观原因，估价人员未能进入估价对象内部进行查勘，估价人员已按照《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）的要求对其外部状况及区位状况进行了实地查勘。本次估价假设估价对象内部状况与 2020 年 4 月 23 日估价人员查勘时的状况一致，无改造等对其市场价值产生影响的情况。

7. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

以上内容摘自估价报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。并特别关注“估价假设和限制条件”，以免使用不当造成损失。

特此致函！

法定代表人：
重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司
二〇二〇年三月二十四日



第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

一、我们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。

二、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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。

三、我们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。

四、注册房地产估价师胡阳及评估专业人员蒋准予于2022年3月11日对估价对象进行了实地查勘，并作了相关记录。

五、注册房地产估价师是依照《资产评估法》、《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)等有关房地产估价专项标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

六、没有人对本估价报告提供专业帮助或意见。

注册房地产估价师

注册号

签名

胡 阳

5020180064

周 涛

5019980081



第二部分 估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1. 估价人员对估价委托人提供的《重庆房地产权证》复印件进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法的、真实的、准确的和完整的为假设前提。

2. 估价人员对估价对象的房屋安全性、周围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，假设估价对象房屋安全、不存在任何可能影响房地产价值的污染物和有害物质。

3. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化和实质性改变。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；
- (2) 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；
- (3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在特殊买者的附加出价。

5. 估价对象产权明晰、手续齐全，已按国家和地方法律、法规缴纳完毕各种税费，可以在公开市场上自由转让。

6. 本次估价以估价对象可合理享有配套设施（水、电、气、讯、道路、



消防等)的使用权益为前提。

7. 估价人员对估价对象的实地查勘仅限于其在查勘日的外观和使用状况,估价人员无法对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行专业检测。本次估价假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范,符合国家有关安全使用标准。

8. 估价人员未对估价对象房屋建筑面积进行专业测量,经实地查勘,估价对象房屋建筑面积与产权证登记的房屋建筑面积大体相当。

9. 估价人员未能查询到估价对象是否存在欠缴税收、水费、电费、气费及其滞纳金,估价委托人及相关当事人亦未能提供相关资料。本次估价未考虑是否存在欠缴税收、水费、电费、气费及其滞纳金等费用对估价结果的影响。

10. 本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费(按法律规定转让人和买受人各自负担应缴纳的交易税费)等财产处置费用对估价结果的影响。

(二) 未定事项假设

估价对象《重庆房地产权证》复印件未记载其建筑年代,经估价人员实地调查和现场询问,估价对象约建成于1999年,本次估价假设估价对象建筑年代为1999年。

(三) 背离事实假设

根据《重庆市房地产权证》复印件记载,估价对象于价值时点已设立抵押登记未解押,经估价委托人及相关当事人介绍,估价对象已被法院查封;根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015),结合估价目的,本次估价未考虑估价对象查封、原有的担保物权、其他法定优先受偿权、居住权



对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设

本次估价无不相一致事项，故无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

根据《重庆市合川区人民法院司法评估函》记载，本次系因评估报告（价值时点为2020年4月23日）过期，对估价对象价值进行补充评估而重新出具评估报告。在补充评估的实地查勘过程中，由于客观原因，估价人员未能进入估价对象内部进行查勘，估价人员已按照《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）的要求对其外部状况及区位状况进行了实地查勘。本次估价假设估价对象内部状况与2020年4月23日估价人员查勘时的状况一致，无改造等对其市场价值产生影响的情况。

二、报告使用限制条件

1. 本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的和用途，用于其他用途本报告估价结论无效。
2. 估价对象若分割转让或与其他房地产合并转让，估价结果应作相应调整或重新评估。
3. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。
4. 本估价结论未考虑特殊交易方式对估价结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化及自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。



5. 本估价结论是在满足全部估价假设与限制条件下的市场价值，若假设和限制条件中影响房地产价值的因素发生变化，估价结果应作调整或重新估价。

6. 本估价报告使用期限为壹年(2022年3月24日至2023年3月23日)，若此期间国家政策、市场状况或物业本身发生较大变化，估价结果需作相应调整或重新估价。

7. 报告使用者应严格按照本估价报告全部完整地应用，否则由此引起的后果与本公司和估价人员无关。本报告须由法定代表人签章、至少两名注册房地产估价师签字及估价机构盖章后方为有效，房地产估价机构仅对正确使用本报告者负责。

8. 本报告分为估价结果报告和估价技术报告两部分。估价结果报告提供给估价委托人及相关当事人，估价技术报告供估价机构存档和有关管理部门查阅。

9. 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内使用评估报告，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。

三、其他需要特别说明的事项

1. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应该被视为对估价对象处置成交价格的保证。

2. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后



可使用。

3. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，若估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4. 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。



第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市合川区人民法院

单位地址：重庆市合川区南津街街道牌坊路 88 号

联系人：李法官

联系电话：02364291370

二、房地产估价机构

机构名称：重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

住所：重庆市北部新区星光五路 8 号 15-3、4、5、6

法定代表人：朱满全

统一社会信用代码：91500000622190558C

证书名称：《房地产估价机构备案证书》

资质等级：二级

证书编号：渝房评备字(2021)2-005 号

有效期限：2021 年 3 月 27 日至 2024 年 3 月 26 日

行政许可机关：重庆市住房和城乡建设委员会

联系电话：(023)63524171

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) 估价对象财产范围

估价对象为位于重庆市合川区南办处振兴路 18 号 6-1 号的住宅房地产，房屋建筑面积为 125.00 平方米，室内已装修；本报告估价结果包含建筑物所有权价值、分摊的土地使用权价值、维护房屋正常使用的设施设备价值及室内不可移动装饰装修价值，不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

(二) 估价对象基本状况

估价对象位于重庆市合川区南办处振兴路 18 号 6-1 号，权利人为夏光兰、刘天龙，房屋用途为住宅，房屋结构为混合结构，房屋建筑面积为 125.00 平方米，套内建筑面积未记载，室内已装修；土地用途为住宅用地，土地使用权面积为 28.40 平方米，共有使用权面积 625.00 平方米，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2050 年。

(三) 估价对象土地基本状况

根据《重庆房地产权证》复印件记载，结合估价人员实地查勘，估价对象土地基本状况如下：

估价对象土地基本状况表

土地座落	重庆市合川区南办处振兴路 18 号 6-1 号
土地面积	土地使用权面积为 28.40m ² ，共有使用权面积 625.00 m ²
土地用途	住宅用地
土地使用权类型	出让
土地使用权终止日期	2050
宗地四至	东至南津勤务大队停车场，南至上什字东路，西至振兴路，北至巷道
形状及地形地势	宗地形状较不规则，宗地内地形略有坡度，地势略有起伏，与周围地块基本齐平



土壤及地质	土壤未受污染，宗地内已建成房屋，未见不良地质现象
土地开发程度	宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路、场地平整）及绿化配套、道路硬化

(四) 估价对象建筑物基本状况

根据《重庆房地产权证》复印件记载，结合估价人员实地查勘，估价对象建筑物基本状况如下：

估价对象建筑物基本状况表

产权登记地址	重庆市合川区南办处振兴路18号6-1号
查勘地址	同产权登记地址
房屋用途	证载用途为住宅，实际用途为住宅
建筑结构	混合结构
建筑年代	1999年
建筑物外观	建筑物外墙贴墙砖
建筑物状况	所在建筑物总楼层为6层（1~6层），1层为商业，2层~6层为住宅用房，估价对象位于第6层
电梯配置和物业管理	无电梯，无专业物管，有清洁维护
房屋建筑面积	125.00
套内建筑面积	未记载
户型及层高	3室2厅1厨1卫（平层），层高2.8m
利用现状	据申请执行人了解后告知，估价对象为空置状态
通风采光	通风采光条件达标
朝向及景观	朝向东南，无特殊景观
设施设备	通上水、下水、电、气、讯、闭路、宽带、消防等基础设施
室内装修状况	入户门为防盗门；厅地面铺地砖，墙面贴墙砖、刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆；卧室地面铺地砖，墙面贴墙砖、刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆；厨房地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚扣板吊顶；卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚扣板吊顶。
维护保养状况	维护保养状况一般

(五) 估价对象权益状况

1. 估价对象权属登记状况



根据《重庆房地产权证》复印件记载，估价对象权属登记状况如下：

估价对象产权登记信息表

产权证号	204房地证2007字第05919号		
权利人			
证件名称及号码	身份证: [REDACTED]		
坐落	重庆市合川区南办处振兴路18号6-1号		
房地籍号	未记载		
土地使用权类型	出让	房屋结构	混合
土地用途	住宅	房屋用途	住宅
土地使用权面积	28.4 m ²	楼层	第六
共有使用权面积	625 m ²	房屋建筑面积	125 m ²
土地使用权终止日期	2050年	套内建筑面积	未记载
房屋共有或共用部位及设施	未记载		
记事	该房地产已抵押给重庆农村商业银行股份有限公司合川支行，抵押担保的主债权金额为310000元，债权履行期限2014年01月13日至2017年01月12日止，于2014年01月14日办理抵押登记，业务编号为201401140160025。		

2. 他项权利设立状况

根据《重庆房地产权证》复印件记载，估价对象于价值时点已设立抵押登记未解押。

3. 出租或占有使用情况

估价对象于价值时点利用现状为空置，未涉及出租或占有使用情况。

4. 其他特殊情况

经估价委托人及相关当事人介绍，估价对象已被法院查封。

(六) 估价对象区位状况

根据《重庆房地产权证》复印件记载，结合估价人员实地查勘，估价对象区位状况如下：

1. 位置条件：估价对象位于重庆市合川区南津街道南园社区振兴路18



号；位于上什字东路东北侧、振兴路东侧；距重庆市合川区中医院步行约610米；估价对象位于建筑物第6层。

2. 交通条件：估价对象区域分布有上什字东路、振兴路、南园路等道路。估价对象距离“南城花园”公交车站步行约90米，区域内有合川118路、合川197路、合川959A路、合川959b路、合川528路等多路公交车经过或停靠；区域内无车辆限行等交通管制情况；停车主要以少量路面停车位为主。

3. 外部配套设施状况：估价对象区域通上水、下水、电、路、气、讯等基础设施；附近分布有南屏中学、红枫职业技术学校、重庆市合川区白鹿小学、童心幼儿园、重庆市合川区中医院、中国邮政储蓄银行(南园路支行)、重庆农村商业银行(合川上什字支行)、福橙优选商业广场、合川体育馆、永辉超市(金世纪广场店)等公服单位和商服网点。

4. 环境状况：估价对象区域分布有铜梁洞公园等公园绿地，周边街道绿化率一般，存在轻微空气和噪声污染；估价对象区域为普通商住区，居民素质一般，治安状况一般。

5. 楼幢状况：估价对象建筑物为单体建筑物，外墙贴墙砖，总楼层为6层(1~6层)，无电梯，1层为商业，2层~6层为住宅，每层2户，估价对象位于第6层，朝向东南。

五、价值时点

《重庆市合川区人民法院司法评估函》未约定评估基准日，估价人员于2022年3月11日对估价对象进行了实地查勘，为保证价值时点与实地查勘时估价对象状况的一致性，本次估价确定以实地查勘之日为价值时点，



故本次估价确定价值时点为 2022 年 3 月 11 日。

六、价值类型

本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。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

本次估价遵循以下估价原则：

(一)独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，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

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权利包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，估价出的价格必须符合国家的价格政策。

(三)价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其



在该时点的状况为准。

(四)替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同意遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

(五)最高最佳利用原则

指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用。评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。

总之，在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中知悉的估价委托人的商业秘密。

八、估价依据

(一)有关法律法规、政策文件和技术规范

1. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行)；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年中华人民共和国主席令第三十二号，2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行)；



3. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年中华人民共和国主席令第三十二号, 2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正, 自2020年1月1日起施行);

4. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年中华人民共和国主席令第四十六号, 第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过, 自2016年12月1日起施行);

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第743号, 2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过, 自2021年9月1日起施行);

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第732号, 2020年11月29日修订施行);

7. 《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过, 自2021年9月1日起施行);

8. 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令 第448号, 2007年10月1日起施行);

9. 《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90号, 2010年12月29日修订施行);

10. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号, 2016年5月1日起施行);

11. 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税[2016]43号, 2016年5月1日起施行);

12. 《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);

13.《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 中国珠宝玉石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);

14.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

15.《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

16.《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37号);

17.本次估价中涉及的其他相关法律、法规。

(二)估价委托人提供的有关估价对象的资料

1.《重庆市合川区人民法院司法评估函》;

2.《重庆房地产权证》(204房地证2007字第05919号)复印件;

3.其他资料。

(三)受托房地产估价机构掌握的有关资料

1.重庆市合川区房地产租售资料;

2.估价对象所在区域的区位条件资料;

3.行政机关和行业协会公布的相关取值参数;

4.估价人员现场勘查资料及实地调查资料。

九、估价方法

(一)估价方法的选用

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015),房地产评估常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等,本次估价根据区域房地



产市场发育状况及估价对象具体情况，估价对象区域住宅房地产交易市场发育完善，类似房地产近期交易案例充足，故本次适宜选用比较法进行估价。

比较法：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。该方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。

(二)估价方法计算公式及操作步骤

1.计算公式：比较价值 = 可比实例成交价格 × 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

2.具体操作步骤：搜集交易实例；选取可比实例；建立比较基础；进行交易情况修正；进行市场状况调整；进行房地产状况调整；计算比较价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的估价方法，在满足估价假设和限制条件的基础上，对影响估价对象价值因素进行综合分析，确定估价对象在价值时点 2022 年 3 月 11 日的市场价值为¥43.63 万元（大写金额：人民币肆拾叁万陆仟叁佰元整），详见估价结果一览表。

估价结果一览表

房地产权证号	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
204 房地证 2007 字第 05919 号		重庆市合川区南办处振兴路 18 号 6-1 号	住宅	125	3490	43.63



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
胡 阳	5020180064		2022年3月24日
周 涛	5019980081		2022年3月24日

十二、实地查勘期

实地查勘始于2022年3月11日，完成于2022年3月11日。

十三、估价作业期

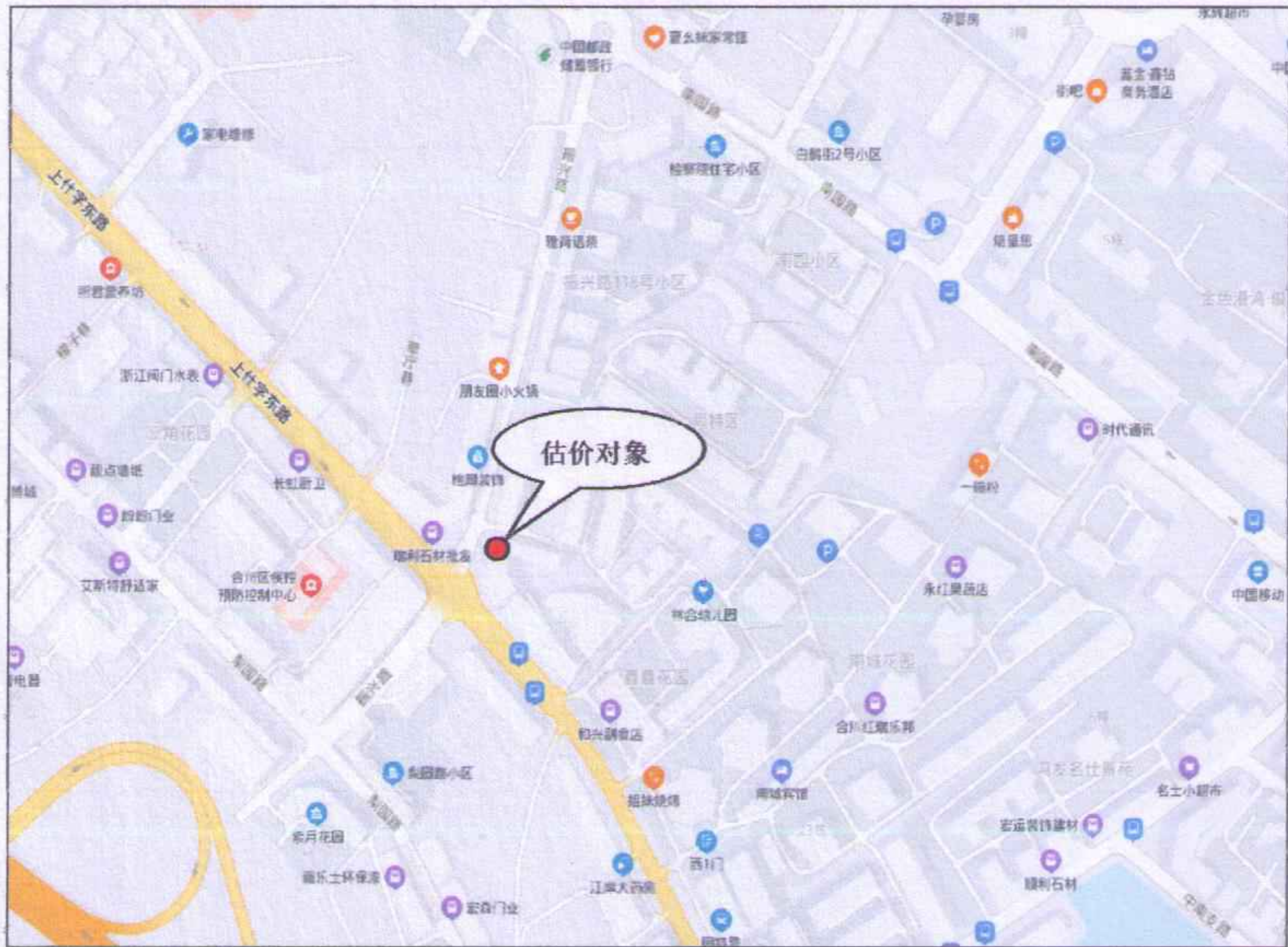
本报告估价作业期为二〇二二年三月三日至二〇二二年三月二十四日。

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇二二年三月二十四日



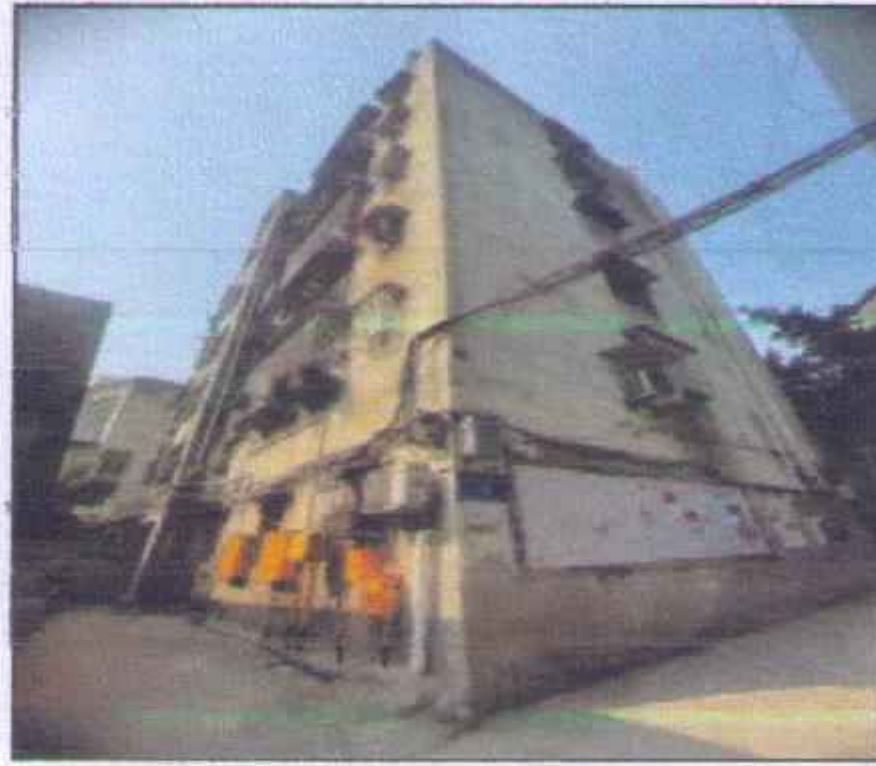
估价对象位置图



估价对象实地查勘情况及相关照片



估价对象小区临路状况



估价对象所在建筑物



估价对象入口



估价对象



估价对象内部状况



估价对象内部状况



估价对象内部状况



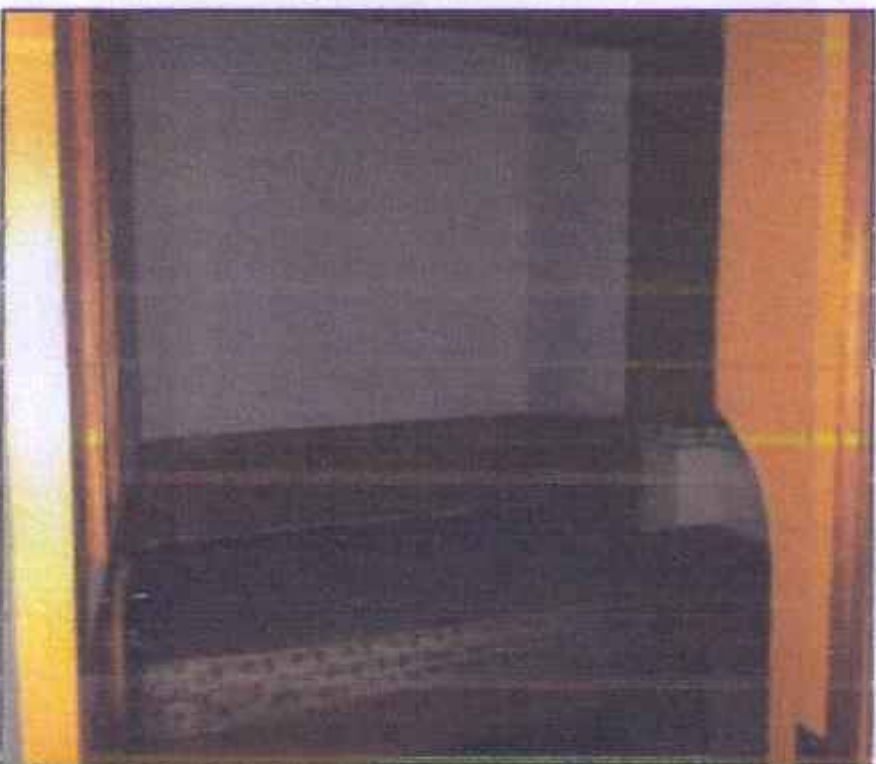
估价对象内部状况



估价对象内部状况



估价对象内部状况



估价对象内部状况



估价对象内部状况

05919

204

房地证 2007 字第 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、房地产他项权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



2003年度中国纳税第四名
国家开发银行

发证机关



权利人	夏、刘		
证件名称及号码	身份证: 510226		
坐落	重庆市合川区南办处振兴路18号6-1号		
房地籍号			
土地使用权类型	出让	房屋结构	混合
土地用途	住宅	房屋用途	住宅
土地使用权面积	m ²	楼层	第六
共有使用权面积	共有:625m ² 分摊:28.4m ²	房屋建筑面积	125m ²
土地使用权终止日期	2050年	套内建筑面积	m ²
房屋共有或共用部位及设施			

收件编号:2007009177

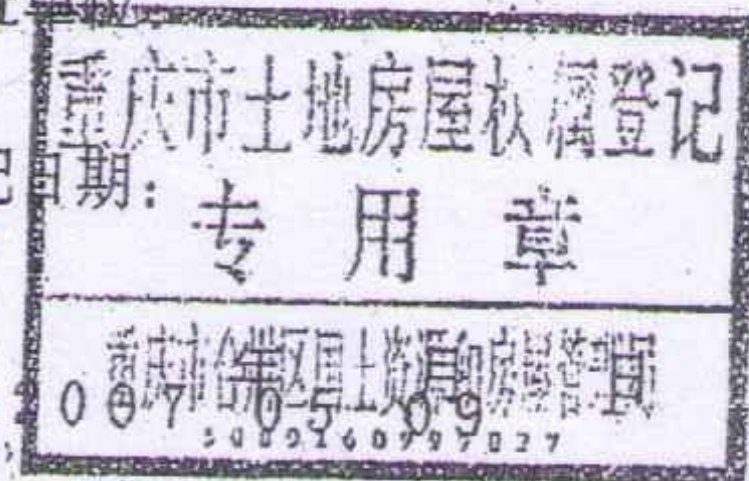
填证单位:

登记日期:

年 月 日

填证单位

登记日期:



记 事

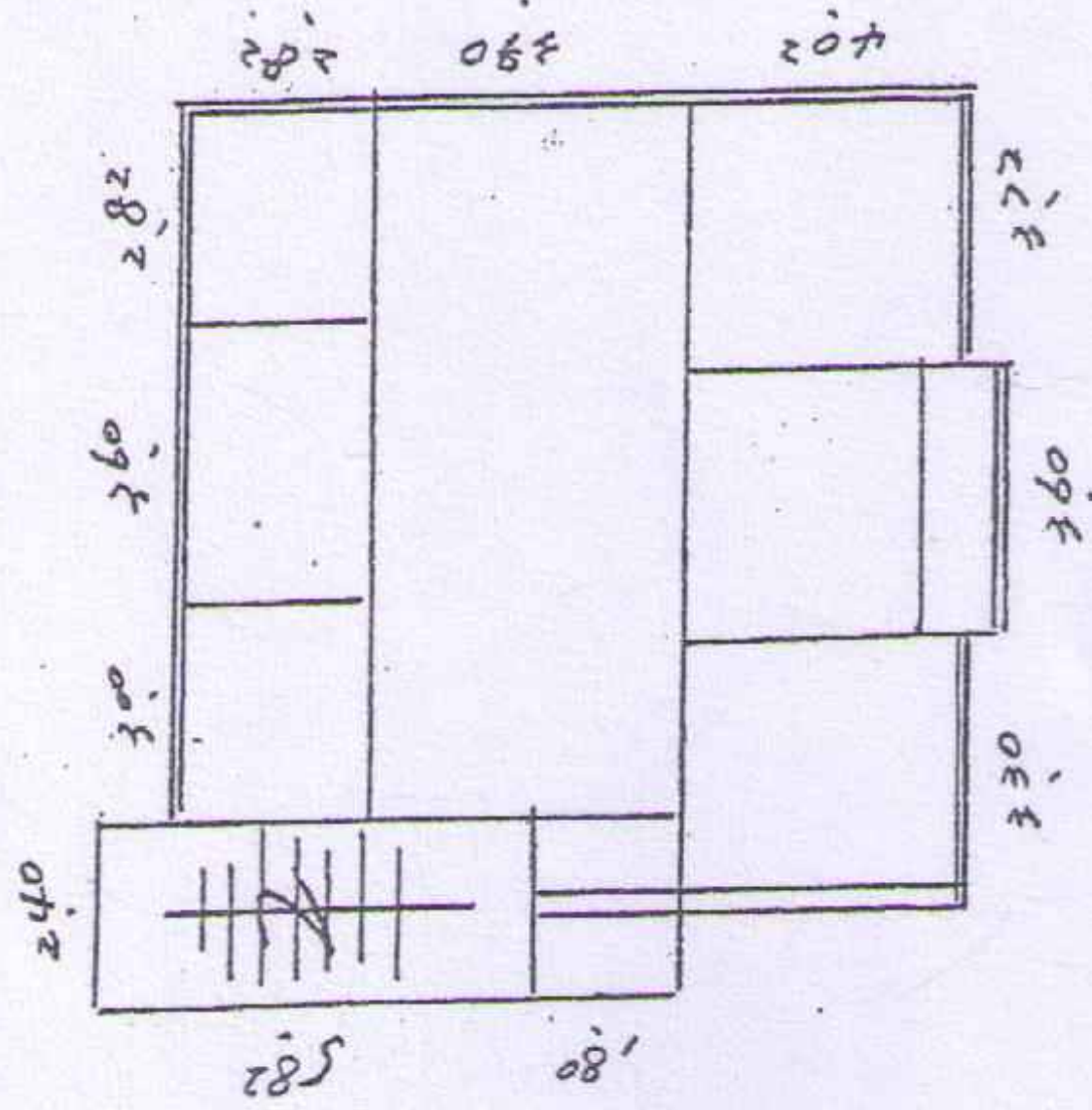
该房地产已抵押给重庆农村商业银行股份有限公司，抵押担保的主债权金额为310000元，债务履行期限自2014年01月12日止，于2014年01月14日办理抵押登记，业务编号为201401140160025。

记 事

抵押权人	类别	抵押情况	权利价值	设定日期	债务履行期限	注销日期
信用联社城南信用社	抵押	全部			2008.05.14	

抵押权人	类别	抵押情况	权利价值	设定日期	债务履行期限	注销日期
重庆农村商业银行合川支行	全部	抵押地房	18万元	2009-05-18	2011-05-11	

抵押权人	类别	抵押情况	权利价值	设定日期	债务履行期限	注销日期
农商行合川支行	抵押	全部 2个证	40万元	2011.06.15	2014.09.15	



附

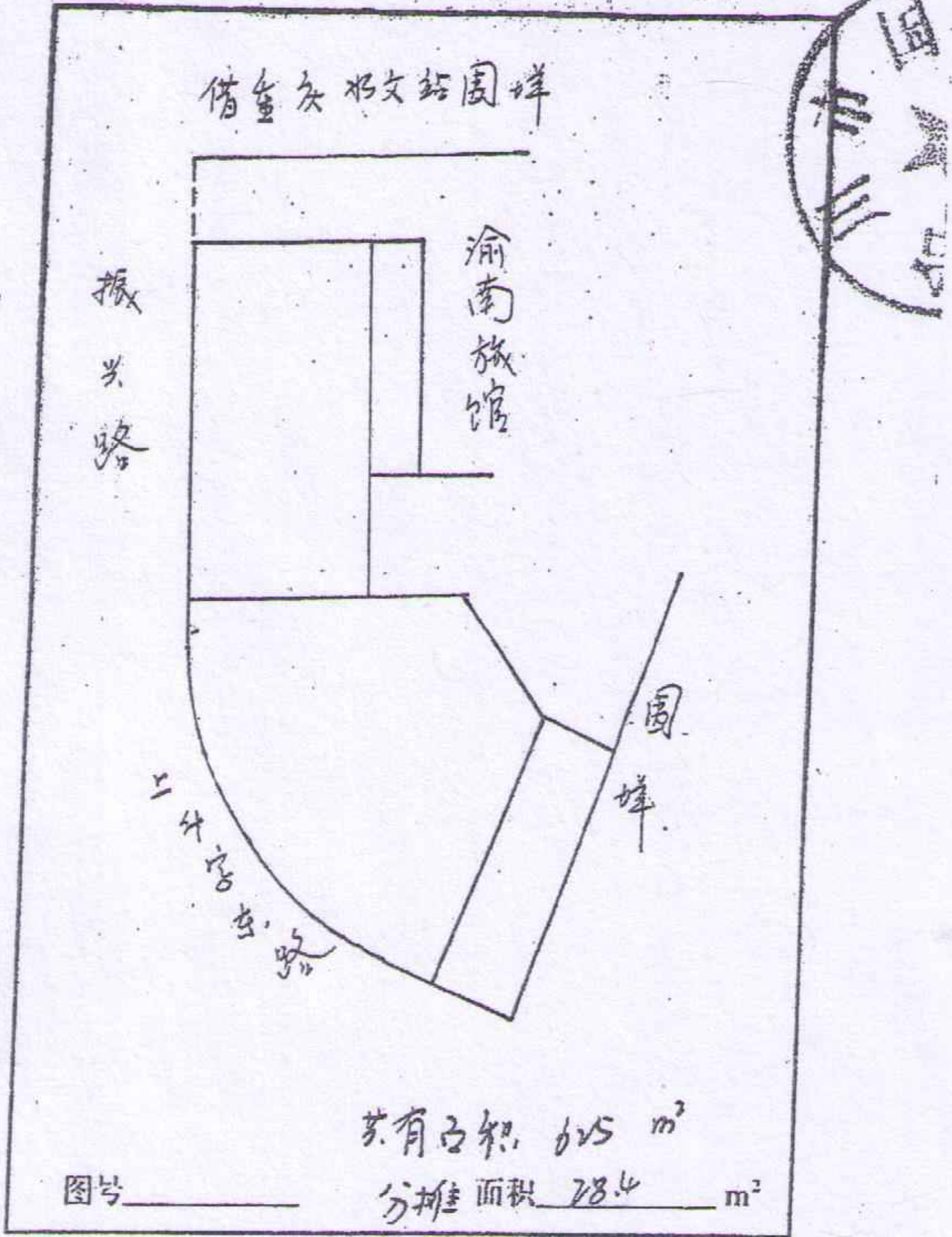
图

比例 1:200 长度单位: m 建筑面积 m² 图例: 自墙——共墙——借墙

勘丈: 制图:

重庆市土地证附图

附
图
粘
贴
线
绘
图



比例尺 1:500

重庆市国土局制