

涉执房地产处置司法估价报告

估价项目名称：重庆市潼南区梓潼街道办事处正兴街 118 号 1-4-2
成套住宅用房地产市场价值司法评估

估价报告编号：渝恒申达房评报字（2022）第 002 号

估价委托人：重庆市潼南区人民法院

房地产估价机构：重庆恒申达资产评估土地房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：

胡尚果（注册号 5020200072）

王永中（注册号 5020180049）

估价报告出具日期：二〇二二年一月三日

致估价委托人函

重庆市潼南区人民法院：

我们接受贵院的委托，对贵院执行“重庆银行股份有限公司潼南支行申请执行钟果、钟诚、李春姣、彭名兰借款合同纠纷一案”涉及位于重庆市梓潼街道办事处正兴街 118 号-1-4-2 成套住宅房地产进行了实地查勘，根据贵院提供的用于本次估价的相关文件，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》和我公司掌握的房地产估价基础资料，在市场调查基础上，采用比较法，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格作出了反映，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

估价对象为钟诚、彭名兰所属位于重庆市梓潼街道办事处正兴街 118 号-1-4-2，建筑面积合计为 148 平方米，及其分摊相应国有出让土地使用权面积的成套住宅房地产（包含以上房地产附着不可分离的实物部分及所涉及到的各类权益，包含不可移动装修）。

三、价值时点

2021 年 9 月 17 日

四、价值类型

根据本次估价目的以及估价委托人要求，确定本次估价结果价值类型为市场价值，即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。

五、估价方法

本次估价采用比较法。

六、估价结果

估价结果汇总表

| | | 估价方法 | 比较法 |
|------|------------------|------|-------|
| | | 相关结果 | |
| 测算结果 | 总价 (万元) | | 37.15 |
| | 房屋建筑面积单价 (元/平方米) | | 2510 |
| 评估价值 | 总价 (万元) | | 37.15 |
| | 房屋建筑面积单价 (元/平方米) | | 2510 |
| 大写 | 人民币：叁拾柒万壹仟伍佰元整 | | |

七、特别提示

1. 根据估价委托人提供的《重庆市潼南区人民法院民事判决书》（（2020）渝0152民初3079号）复印件记载，估价对象已设定抵押权，抵押权人为重庆银行股份有限公司潼南支行，截至价值时点，估价对象尚未解押。根据《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）“第三十一条、拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权，因拍卖而消灭，拍卖所得价款，应当优先清偿担保物权人及其他优先受偿权人的债权，但当事人另有约定的除外。”结合估价目的，本次估价未考虑已设定抵押权对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

2. 根据《重庆市潼南区人民法院执行裁定书》复印件记载，截至价值时点，估价对象已被法院查封，本次估价未考虑查封因素对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

3. 估价人员现场实际查勘及估价委托人介绍，估价对象已出租，委托方已提供《房屋租赁合同书》复印件，承租方为何琴，用途为住宅使用，租赁期为十年，2015年2月9日起至2025年2月9日止，租金水平为年租金2000元，支付方式为一次性支付十年租金合计20000元，其是否实际缴纳情况不详，故本次估价结果未考虑租赁事项对估价结果的影响。

4. 本次估价委托人未提供估价对象的房地产权证,本次估价以委托人提供的《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件记载的信息为准。

5. 本次估价结论采用的相关数据是假设估价对象产权原件与《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件记载信息一致为前提,评估材料的真实性、合法性由估价委托人负责。若两者不一致,我公司保留修正权,提醒报告使用者注意。

6. 本报告中所得出的表示为货币数量的估价结果是以人民币在价值时点的购买能力为基础的,评估单价为房屋建筑面积单价,并保留到十位,评估总价保留到百位。

7. 本次估价结论为含税价,但不包括交易、过户时所发生的全部费用和税费,提请报告使用者注意。

8. 估价对象交易中所涉及的税、费(包括但不限于所得税、土地增值税、房产税、出让金以及房产、土地交易中规定缴纳的各种费用)由转让人和买受人按国家相关规定各自承担其应缴纳部分,提请报告使用者注意。

9. 估价委托人及相关报告使用者应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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。

10. 本估价报告书的估价结论是在指定价值时点、特定目的,满足全部假设和限制条件下得出,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,也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

11. 估价对象拍卖或者变卖之日与价值时点不一致,可能导致估价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,估价结果应当进行相应调整后才可使用。

12. 本估价报告结论自估价报告出具之日起壹年内有效,即从2022年1月3日起至2023年1月2日内有效。在估价报告使用期限或者估价结果有效期内,估价报告或者估价结果未使用之前,如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的,估价结果应当进行相应调整后才可使用。

13. 估价委托人、当事人和利害关系人及法律、行政法规规定的估价报告使

用人收到估价报告后五日内可对估价报告的估价标准、估价方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；对估价机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托估价行业组织进行专业技术评审。

14. 本估价报告使用过程中须保证报告正文内容和附件资料内容的一致性和完整性，否则我公司对其产生的后果不承担任何责任。

重庆恒申达资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人：朱远娟

二〇二二年一月三日

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3. 我们与本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。

4. 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)和中国房地产估价师与房地产经纪人学会《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知》(中房学〔2021〕37号)进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6. 由于未来事实与估价假设条件或限制条件不符时，导致的估价结果与实际价值不符，估价师不承担法律责任。

7. 我们已对本报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。我们不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其他被掩盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

8. 没有人对本估价提供重要的专业帮助。

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、估价假设条件

(一) 一般假设

1. 估价委托人提供的用于本次房地产估价结果的情况和资料应完全真实、合法、有效、完整,并应对情况和资料的真实性、合法性和完整性及产生的后果负责。
2. 估价对象的权属、房屋用途以及土地用途、使用权类型等信息以估价委托人提供的《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件为准,估价师未向有关职能部门核实。
3. 本次估价工作不涉及对估价对象的详细测量,其建筑面积以估价委托人提供的《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件中记载的数据为准,如对估价对象面积有争议,以有关产权部门核定为准。
4. 本次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或价格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,假定估价对象能正常安全使用。
5. 房地产估价师对估价对象的实地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。本次估价假设估价对象符合国家有关技术、质量规范,能正常使用。
6. 本次估价结果是以价值时点(2021年9月17日)的外部经济环境条件为前提得出。估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、及遇到自然力和其他不可抗力因素的影响;仅为本报告所列明估价目的而提出的市场价格意见。
7. 本次估价基于公开市场假设,即在该市场上交易双方自愿进行交易目的在于最大限度地追求经济利益,并掌握必要的市场信息,有较充裕的时间进行

交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

8. 估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，本次设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用的情况。

(二) 未定事项假设

1. 本次估价未取得估价对象容积率规划资料，本次以估价对象实际容积率为假设容积率。

2. 委托人未提供估价对象相关建筑修建资料，经房地产估价师实地调查和房屋领勘人介绍，估价对象大约建成于1996年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，建成时间仅在本报告中使用，不作其他任何用途。

(三) 背离事实假设

1. 根据估价委托人提供的《重庆市潼南区人民法院民事判决书》（（2020）渝0152民初3079号）复印件记载，估价对象已设定抵押权，抵押权人为重庆银行股份有限公司潼南支行，截至价值时点，估价对象尚未解押。根据《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）“第三十一条、拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权，因拍卖而消灭，拍卖所得价款，应当优先清偿担保物权人及其他优先受偿权人的债权，但当事人另有约定的除外。”结合估价目的，本次估价未考虑已设定抵押权对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

2. 根据《重庆市潼南区人民法院执行裁定书》复印件记载，截至价值时点，估价对象已被法院查封，本次未考虑查封因素对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

1. 本次司法评估所采用的评估材料是由估价委托人提供，评估材料的真实性、合法性由估价委托人负责。本次估价结论采用的相关数据是假设估价对象产权原件与《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件记载信息一致为前提，若两

者不一致，我公司保留修正权，提醒报告使用者注意。

2. 由于估价委托人未提供权利人身份信息，本次估价按照《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件记载进行描述，提醒报告使用者注意。

二、估价限制条件

1. 本报告估价结果为满足全部假设条件下的市场价格。

2. 本报告中所得出的表示为货币数量的估价结果是以人民币在价值时点的购买能力为基础的，评估单价为房屋建筑面积单价，并保留到十位，评估总价保留到百位。

3. 本报告书中所称的估价对象是指该房地产的不动产部分（包含建筑物、附属配套设施、土地使用权及不可分离的实物及所涉及到的各类权益及室内不可移动装修），不包含动产部分（可移动的家具家电）。

4. 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真实性，并以本次估价的假设条件和估价经济原则为前提。

5. 本次估价中对有害物质和超出估价师专业范围之外的其他专业问题未作任何结论和说明，现场工作人员对因遮盖、未暴露、预埋设施及其它人为阻碍难以触及到的部分未进行检验，有关这部分事项的提示应征询有关工程师和专业人士。

6. 由于经济、自然或其他因素的变动对评估结论造成的影响本公司将不承担任何责任，若本评估机构和注册房地产估价师获得上述对估价结论产生影响的可靠的新资料（估价委托人有责任和义务及时告知并提供相关资料），我们将保留对报告中所述观点、分析、结论之修正权。

7. 本估价报告结论自估价报告出具之日起壹年内有效，即从2022年1月3日起至2023年1月2日内有效。如估价报告有效期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，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价对象重新进行估价。

8. 本估价报告书所得出的价格结论是在指定价值时点、特定目的，满足全部假设和限制条件下的价值参考意见，不应被估价委托人和估价报告使用者认为

是对估价对象和估价目的必然可实现的价格保证。

9. 本次估价结论只适用于本次估价目的（为人民法院财产处置提供市场价值参考依据），不作其他目的使用。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和相关法律法规约定的其他报告使用者以及估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

10. 本估价报告使用人包括估价委托人、估价委托合同中约定的其他估价报告使用人和法律、行政法规规定的估价报告使用人。

11. 本估价报告使用过程中须保证报告正文内容和附件资料内容的一致性和完整性，否则我公司对其产生的后果不承担任何责任。

12. 若发现本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。

三、其他事项说明

1. 本次估价结论为含税价，但不包括交易、过户时所发生的全部费用和税费，提请报告使用者注意。

2. 估价对象交易中所涉及的税、费（包括但不限于所得税、土地增值税、房产税、出让金以及房产、土地交易中规定缴纳的各种费用）由转让人和买受人按国家相关规定各自承担其应缴纳部分，提请报告使用者注意。

3. 估价委托人、当事人和利害关系人及法律、行政法规规定的估价报告使用人收到估价报告后五日内可对估价报告的估价标准、估价方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；对估价机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托估价行业组织进行专业技术评审。

房地产估价结果报告

一、估价委托人及权利人

(一) 估价委托人

单位名称：重庆市潼南区人民法院

承办法官：刘波

(二) 权利人

姓名：钟诚，彭名兰

二、房地产估价机构

机构名称：重庆恒申达资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人：朱远娟

住所：重庆市北部新区黄山大道中段55号双鱼座B座9楼

统一社会信用代码：91500000784233290L

资质等级：二级

证书编号：渝房评备字（2020）2-016号

有效期限：2020年9月22日至2023年9月21日

联系人：朱远娟

联系电话：023-67785907

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) 估价对象概况

估价对象为钟诚、彭名兰，所属位于重庆市梓潼街道办事处正兴街118号-1-4-2，建筑面积合计为148平方米，及其分摊国有出让土地使用权面积为12.10平方米的成套住宅房地产（包含以上房地产附着不可分离的实物部分及所涉及

的各类权益，包含室内装修）。

（二）估价对象实物状况

1. 建筑物实物状况

产权证号：208房地证2015字第07417号

权利人：钟诚，彭名兰；

坐落：重庆市梓潼街道办事处正兴街118号-1-4-2；

房屋用途：成套住宅；

房屋结构：混合结构；

建筑年代：约1996年；

房屋建筑面积：148平方米；

楼层：名义层4层；

层高：约3.0米；

建筑外观：所在大楼为现代风格建筑，外墙为墙砖；

建筑规模：建筑规模一般；

电梯：无。

通风、采光：一般；

平面布局：合理；

物业管理：无；

车位状况：无车位；

朝向：朝中庭；

利用状况：证载用途为成套住宅，房屋基础稳固、未发现沉降情况，空间分区及各个空间的交通流线合理，地面无明显破损，门窗无明显破损，维护保养一般；

房屋装修情况：所在建筑物外墙贴墙砖，入户为防盗门，室内地面为水泥地，墙面刷白，天花板刷白无吊顶，室内木门，维护保养一般；

配套设施情况：水、电、气、通讯、监控、消防等各项配套设施完备。

2. 土地实物状况

1、估价对象宗地状况：

产权证号：208房地证2015字第07417号；

权利人：钟诚，彭名兰；

坐落：重庆市梓潼街道办事处正兴街118号-1-4-2；

土地用途：城镇住宅用地；

共有宗地面积：1028.88平方米；

土地使用权类型：出让；

土地四至：北临毛家巷街、西、南、北均临其他建筑；

土地形状：不规则多边形；

地形地势：地势有一定坡度，自然排水畅通；

地基（地质）水文状况：无不良地质水文现象，地基有足够承载力；

土壤：估价对象附近无垃圾填埋场、化工厂；不属盐碱地；土壤未受污染；

基础设施完备程度：通供水、通排水、通电、通路、通讯、通气；

土地开发程度：红线外“六通”（路、上水、下水、电、气、通讯通），红线内“六通一平”（路、上水、下水、电、气、通讯通及场地平整）；

土地级别：潼南住宅1级；

容积率：实际容积率；

规划限制条件：无规划限制条件。

（三）估价对象区位状况

1、估价对象区位总体情况

潼南区隶属重庆市，位于重庆西北部，地处渝蓉地区直线经济走廊；是成渝新型工业基地、渝西生态文化旅游目的地、中国西部绿色菜都。东邻合川区、铜梁区，南接大足区，西连四川省资阳市安岳县、四川省遂宁市安居区、四川省遂宁市船山区，北与四川省遂宁市蓬溪县、四川省广安市武胜县相邻，与四川省南充市嘉陵区相望。

潼南区幅员面积1583平方公里，辖3个街道、20个镇；根据第七次人口普查数据，截至2020年11月1日零时，潼南区常住人口688115人。2020年，

潼南区实现地区生产总值 475.26 亿元，比上年增长 4.3%。潼南属盆地浅丘地貌，地势平坦，海拔高度 300—450 米；属亚热带湿润季风气候，气候温和，热量丰富、雨量充沛、日照充足、四季宜耕。

2、位置状况描述

估价对象位置状况：

坐落：重庆市梓潼街道办事处正兴街 118 号-1-4-2。

方位：位于重庆市梓潼街道办事处正兴街 118 号。

楼层：估价对象位于名义层 4 层。

朝向：朝中庭。

距离：距潼南时代广场约 1 公里，距离公交车站大码头站约 80 米，距离潼南汽车站约 1 公里，距离潼南高铁站约八公里。

综上所述，估价对象位置状况一般。

3、交通状况描述

交通道路状况：估价对象临正兴街，正兴街为双向双车道，宽约 10 米，柏油路面，道路状况及通行能力一般。

可利用交通工具：公交车（设有公交车站大码头站约 80 米，有潼南 101 路等公交车在附近停靠）；出租车；自备汽车。

交通管制情况：无交通管制。

停车方便程度：无停车位，停车较难。

综上所述，估价对象区域内道路状况一般，交通条件一般。

4、商业繁华程度及住宅密集度

估价对象位于重庆市梓潼街道办事处正兴街 118 号-1-4-2，小区周围小区较多，小区入住率高，居住密度相对较大，居住环境一般。沿街商铺较多，周边有酒店，餐饮娱乐，购物中心等。

综上所述，估价对象所在区域人、车流量适中，商业繁华程度较高。

5、环境状况描述

自然环境：估价对象位于重庆市梓潼街道办事处正兴街 118 号-1-4-2，所在

区域绿化面积较少，空气质量一般，周边无高压输电线路、无无线电发射塔、有垃圾站及公共厕所；自然环境条件一般。

人文环境：估价对象所在区域，学习生活氛围一般，聚集人员多为本地居民，治安环境一般，文化教育程度一般，人口素质一般；

景观条件：估价对象所在区域绿化覆盖率较低，建筑物以现代风格为主，景观条件一般。

综上所述，估价对象环境状况一般。

6、外部配套设施状况描述

基础设施：估价对象所在区域道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、燃气、有线电视等城市基础设施能够保障生活、生产需要。

公共服务配套设施：超市（华谊卜超市、永辉超市），医院（重庆市潼南区人民医院、潼南区中医医院），银行（中国农业银行、重庆农村商业银行）等公共配套设施较完善。

综上所述，估价对象坐落于重庆市梓潼街道办事处正兴街118号-1-4-2，所在区域配套设施完善，对内对外交通便捷度一般，商业繁华程度较好，环境状况一般，估价对象总体区域状况一般，宜居指数一般。

（四）权属状况

1、估价对象土地权益状况

土地所有权状况：土地所有权为国家所有。

土地使用权状况：该权利性质为出让。

土地使用管制情况：土地用途为城镇住宅用地，容积率为实际容积率。

他项权利设定情况：根据估价委托人提供的《重庆市潼南区人民法院民事判决书》复印件记载，估价对象已设定抵押权，抵押权人为重庆银行股份有限公司潼南支行。截至价值时点，估价对象尚未解除抵押权。

其他特殊情况：截至价值时点，根据估价委托人提供的《重庆市潼南区人民法院执行裁定书》复印件记载显示，估价对象已被法院查封。

2、估计对象建筑物权益状况

房屋所有权状况：根据估价委托人提供的《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件记载产权人钟诚拥有房屋的所有权。

出租或占用情况：估价对象已出租，委托方已提供《房屋租赁合同书》复印件，承租方为何琴，用途为住宅使用，租赁期为十年，从2015年2月9日起至2025年2月9日止，租金水平为年租金2000元，支付方式为一次性支付十年租金20000元，其是否实际缴纳情况不详，本次估价结果未考虑该事项对估价结果的影响。

他项权利设定情况：根据估价委托人提供的《重庆市潼南区人民法院民事判决书》复印件记载，估价对象已设定抵押权，抵押权人为重庆银行股份有限公司潼南支行。截至价值时点，估价对象尚未解除抵押权。

其他特殊情况：截至价值时点，根据估价委托人提供的《重庆市潼南区人民法院执行裁定书》显示，估价对象已被法院查封。

综上所述，估价对象包括物质实体和依托于物质实体上的权益，根据估价委托人提供的《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件记载产权人钟诚，彭名兰拥有估价对象房屋的所有权。估价对象以合法方式取得，权属无争议，产权明晰。截至价值时点，估价对象已出租，本次估价结果未考虑该事项对估价结果的影响，估价对象已查封且附带抵押权，本次评估未考虑查封、抵押对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

五、价值时点

以实地查勘日2021年9月17日确定为价值时点。价值时点是估价结果对应的时间点；本价值时点的选取是较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期，并经估价委托人同意。

六、价值类型

根据本次估价目的以及估价委托人要求，确定本次估价结果价值类型为市场价值，即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

本次估价遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则及最高最佳利用原则等技术性原则。

(一) 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

(二) 合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受到法律保护，并体现其权益价值。

(三) 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

(四) 替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

(五) 最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、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方式。

八、估价依据

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《重庆市城镇房地产交易管理条例》；
5. 《重庆市土地房屋权属登记条例》；

6. 《中华人民共和国资产评估法》；
7. 《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉物权编的解释（一）》（法释〔2020〕24号）；
8. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；
9. 《全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定》（第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；
10. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖和变卖财产的规定》（法释〔2004〕16号）；
11. 《重庆市司法鉴定条例》（重庆市人民代表大会常务委员会公告〔2007〕第31号）；
12. 《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）；
13. 《重庆市高级人民法院、重庆市人民检察院、重庆市公安局、重庆市国家安全局、重庆市司法局关于推进司法鉴定工作的若干意见》（渝司法〔2015〕175号）；
14. 《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）；
15. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；
16. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）；
17. 其他相关法律、法规、规章、政策性文件及司法解释。

（二）技术规范依据

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）；
3. 中国房地产估价师与房地产经纪人学会《关于印发〈涉及房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37号）。

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》（(2021)潼法委评字第 212 号）；

2. 《重庆市潼南区人民法院民事判决书》（(2020)渝 0152 民初 3079 号）、《重庆市潼南区人民法院执行裁定书》复印件；

3. 《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件；

4. 《房屋租赁合同》复印件。

（四）估价机构和注册房地产估价师所收集掌握的其他资料

1. 估价人员实地查勘获得的资料；

2. 估价人员搜集的近期房地产交易案例资料。

九、估价方法

1. 估价方法的定义

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），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，估价方法的选择应根据估价目的结合估价对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。以下为各估价方法的定义：

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。

2. 估价方法选择的理由

根据委托人提供的《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件记载，估价对

象作为成套住宅，根据估价对象合法用途，本次估价按照成套住宅用房进行评估。

估价对象作为成套住宅用房地产，其土地、建筑物成本构成之和往往与房地产市场价格有较大差异，不适合采用成本法评估；

假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，该方法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，估价对象为已完工在用建筑物，不具有投资开发或再开发潜力，不需要修建或改造，因此本次估价不宜采用假设开发法；

估价对象区域内类似成套住宅房地产租金案例不易收集且经市场调查，其租金水平不高，租售比不能恰当反映其房地产市场价格，故不宜采用收益法评估；

估价对象所在区域房地产市场交易活跃，成交案例较多，符合采用比较法的条件，且比较法的结果也最能代表估价对象的客观合理价值水平，因此我们对估价对象采用比较法进行评估。

综上所述，估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托人提供的资料和自己掌握的资料，在实地勘察和调查的基础上，为使估价结果更具科学性、准确性、客观性，本报告选用比较法进行估价。

3. 估价方法的原理及公式

比较法是将估价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和调整，以此估算估价对象的客观合理价格。适用公式：

房地产估价额 = 比较价格 × 建筑面积

比较价格 = 可比实例交易价格 × 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 × 房地产权益状况调整系数

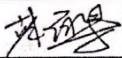
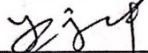
十、估价结果

估价结果汇总表

| 估价方法 | 比较法 |
|------|-----|
|------|-----|

| 相关结果 | | |
|------|------------------|-------|
| 测算结果 | 总价 (万元) | 37.15 |
| | 房屋建筑面积单价 (元/平方米) | 2510 |
| 评估价值 | 总价 (万元) | 37.15 |
| | 房屋建筑面积单价 (元/平方米) | 2510 |
| 大写 | 人民币：叁拾柒万壹仟伍佰元整 | |

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册证号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 胡尚果 | 5020200072 |  | 2022年 1月 3日 |
| 王永中 | 5020180049 |  | 2022年 1月 3日 |

十二、实地查勘期

2021年9月17日

十三、估价作业期

2021年9月17日至2022年1月3日。

重庆市土地房屋权属登记审核表

004

| | | | | |
|----------------------------|-------------------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------|
| 座落 | 潼南县梓潼街道办事处正兴街118号1-4-2号 | | | |
| 登记类别 | 初始登记 | 转移登记 | √ 变更登记 | 注销登记 抵押登记 地役权登记 预告登记 其他登记 (异议登记、更正登记、查封登记) |
| 申 请 人 情 况 | 登记申请人 | | | |
| | 土地所有权人 | √ 房屋所有权人 | 土地使用权人 | 土地房屋抵押权人 供役地权利人 预告登记权利人 土地房屋更正登记申请人 土地房屋异议登记申请人 土地房屋权利受让人 其他 (包括查封) |
| | 名称 (姓名) | 钟诚 | | |
| | 证件名称及号码 | | | |
| | 法定代表人 | | 联系电话 | |
| | 登记申请人 | | | |
| | 土地房屋抵押人 | 需地权利人 | 土地房屋权利转让人 | 预告登记义务人 其他 |
| | 名称 (姓名) | | | |
| | 证件名称及号码 | | | |
| | 法定代表人 | | 联系电话 | |
| 土 地 房 屋 情 况 | 房地籍号 | TN00200501070000021000100040002 | 图号 | |
| | 土地性质 | 国有土地使用权 | 土地使用权类型 | 出让 |
| | 使用权面积 | 12.10 | 独用 | |
| | | | 分摊 | |
| | 共有土地 使用权面积 | 1028.88 | 土地用途 | 城镇住宅用地 |
| | 房屋产别 | 私有 (自有) 房产 | 房屋结构 | 混合结构 |
| | 房屋总层数 | 8 | 所在层数 | 4 |
| | 房屋建筑面积 | 148 | 房屋套内面积 | 0 |
| | 房屋用途 | 成套住宅 | 所在层用途 | 成套住宅 |
| | 土地使用权 起止日期 | 至 2067年07月17日 | 土地权利 设立情况 | 地表 |
| 共有或共用 设施及部位 | | | | |

| 土地情况 | | 土地分类面积 | | | | | |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------|--------|-----------|------|--------|
| | | 耕地 | 园林 | 林地 | 草地 | 商服用地 | 工矿仓储用地 |
| 住宅用地 | | 公共管理与服务用地 | 特殊用地 | 交通运输用地 | 水域及水利设施用地 | 其他土地 | |
| 其中基本农田面积 | | | | | | | |
| 需役地情况 | 座落 | | | | | | |
| | 提交的房地产权证号 | | | | | | |
| 土地房屋抵押情况 | 借款合同号 | | | | 抵押合同号 | | |
| | 抵押土地面积 | | | | 抵押建筑面积 | | |
| | 土地取得方式 | | | | 土地用途 | | |
| | 抵押金额 | | | | | | |
| 权属附记 | <p>本房屋大家要共同共有。本证由渝国用1997字第498号《国有土地使用证》登记时间为1997年7月11日；房权证208字第007618号《房屋所有权证》登记时间为2000年4月14日换发而来。</p> | | | | | | |
| 初审意见 | <p>该房坐落于渝南县梓潼街道办事处正兴街118号1-4-2号，用途为成套住宅的房屋，混合结构，建筑面积148平方米，国有土地，共有土地出让面积平方米，其中土地分摊12.1平方米，领有007618号产权证。现钟诚申请房屋权属证书换证（两证合一）。申请登记提交要件齐全，无限制登记情况。根据《重庆市土地房屋权属登记条例》及相关规定，拟建议按变更登记受理，原权证已注销，请审批。</p> | | | | | | |
| 收费 | <p>审查人 <i>袁长贵</i> 审查日期 2015年08月03日 16时48分</p> | | | | | | |
| 复审意见 | <p>经初审及质检审查合格，予以登记发证。</p> <p>审查人 <i>陈凤鸣</i> 审查日期 2015年08月04日 11时14分</p> | | | | | | |
| 终审意见 | <p>审查人 审查日期</p> | | | | | | |
| 备注 | | | | | | | |
| 新房地产权证号 | 208房地证2015字第07417号 | | | 经证人 | | | |

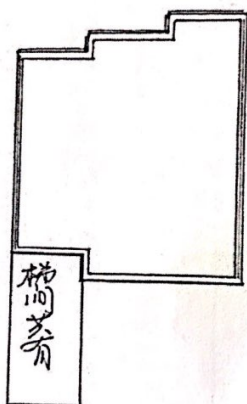
档案编号

017

房地产平面图

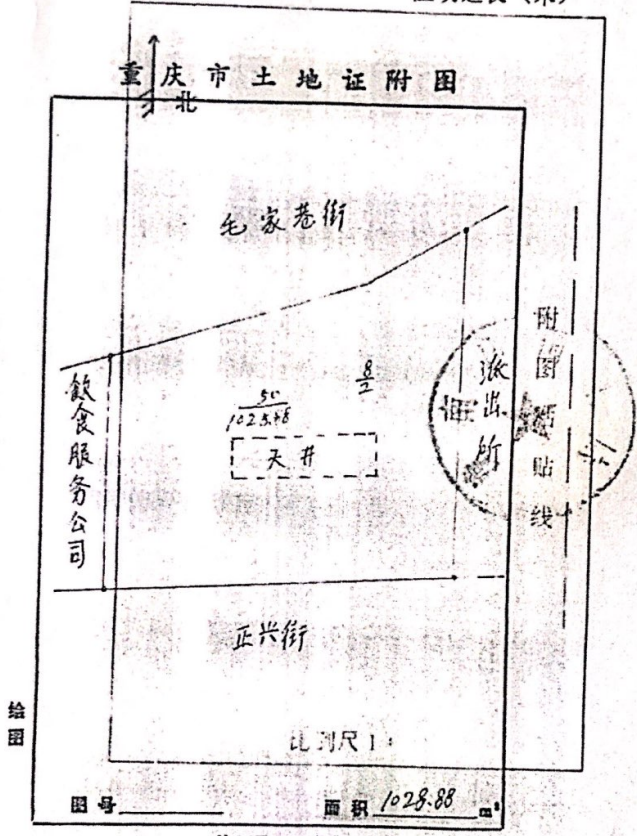
图幅号: _____

附
图
粘
贴
线



| | |
|-----|-------|
| 比例尺 | 1:200 |
|-----|-------|

注明边长 (米)



比例尺 1 : 500
 重庆市国土局制