

房地产估价报告

重大信房评2022字第00039号

估价项目名称： 位于潼南县古溪镇金龙街24号1幢1-7号
的其他用房房地产及潼南县古溪镇金龙
街24号1幢2-3号的住宅房地产拟处置涉
及的房地产估价

估价委托人： 重庆市潼南区人民法院

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）

骆秋渝（注册号5020110022）

估价报告出具日期： 二零二二年四月七日

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

重庆市潼南区人民法院：

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》[(2022)潼法委评字第50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

权属于周必胜的分别坐落于潼南县古溪镇金龙街24号1幢1-7号的其他用房房地产及潼南县古溪镇金龙街24号1幢2-3号的住宅房地产（建筑面积共计124.62平方米及其国有划拨土地使用权，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，不包括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

根据本次评估委托书，本次估价采用市场价值标准，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

2022年03月14日。

五、估价方法

估价对象1采用比较法、收益法；估价对象2采用比较法。

六、估价结果

估价额：18.53万元（大写：人民币壹拾捌万伍仟叁佰元整）

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	记载房屋用途	建筑面积(m ²)	土地使用权面积(m ²)	市场价值单价(元/m ²)	市场价值(万元)
1	《房地产权证》 208房地证2013字第 20538号	周必胜	潼南县古溪镇金龙街 24号1幢1-7号	其他用房	51.08	未记载	1900	9.71
2	《房地产权证》 208房地证2013字第 20551号	周必胜	潼南县古溪镇金龙街 24号1幢2-3号	成套住宅	73.54	未记载	1200	8.82
合计		//	//	//	124.62	//	//	18.53

七、特别提示

1. 估价对象的《重庆市房地产权证》(208房地证2013字第20538号、208房地证2013字第20551号)记载,房屋坐落分别为潼南县古溪镇金龙街24号1幢1-7号、潼南县古溪镇金龙街24号1幢2-3号,潼南区公证处工作人员罗丽、被执行人陈书珍带领注册房地产估价师进入其指认的房屋(金龙街40号)进行了查勘,与《重庆市房地产权证》记载坐落不一致,注册房地产估价师无法确定其是否为本次委托估价的估价对象;而根据潼南区公安局古溪派出所于2020年8月11日出具的《证明》可知,估价对象现标识的门牌已变更为重庆市潼南区古溪镇金龙街40号。同时经注册房地产估价师对实地查勘房屋的形状与估价对象1-2的《重庆市房地产权证》的附图进行核对,两者基本相符。

因此本次估价是以潼南区公证处工作人员罗丽、被执行人陈书珍带领注册房地产估价师实地查勘的房屋即为估价对象为前提,同时本报告涉及估价对象的坐落仍按《重庆市房地产权证》(208房地证2013字第20538号、208房地证2013字第20551号)记载进行描述。但若与实际不符,则本次估价结果应作相应的调整或重新估价。

2. 估价对象1的《重庆市房地产权证》(208房地证2013字第20538号)记载房屋用途为其他用房、土地用途为城镇住宅用地;根据《重庆市土地房屋权属登记申请书》记载“原土地用途为综合用地”,注册房地产估价师就上述房屋用途咨询产权相关部门的工作人员,其告知产权相关部门一般情况下仅能依据现有资料认定估价对象的房屋用途为其他,无法对“其他”进行释名,也无法对其房屋用途进行认定或重新认定,因此注册房地产估价师无法获知估价对象具体的法定用途;实地查勘时,估价对象1实际用途为商业,而经注册房地产估价师进行调查了解,该区域内类似第1层的房屋一般都作为商业门面进行使用,使用人

大多对于自有的房屋用途知息情况较少，注册房地产估价师无法得知区域内类似第1层的房地产的法定用途情况；根据《重庆市潼南区人民法院复函》记载：“房屋勘验过程中，如发现房屋实际用途的商业，且产权部门无法对产权登记用途释明的情况下，请以房屋现状进行评估，并在评估报告中详细载明。”故本次估价对象1的房屋用途按现状用途（商业房地产）进行，且未考虑其法定用途对估价结果的影响，但若本次估价设定的用途与相关职能部门最终确定的房屋具体用途不符，则应以相关职能部门最终确定的为准，同时本次估价结果应重新评估。提请报告使用者关注。

3、注册房地产估价师实地查勘时发现，估价对象2的《重庆市房地产权证》（208房地证2013字第20551号）记载房屋建筑面积为73.54平方米，实际使用面积大于建筑面积，据被执行人陈书珍告知，超面积房屋为自行修建，未办理相关手续。根据《重庆市潼南区人民法院复函》记载：“因无法核实自建房屋的归属，对于自建房屋，本院不予认可。请你公司仅评估产权登记建筑价值，并将自建房屋部分在评估报告中详细载明”。故本次估价对象2的房屋建筑面积按证载面积73.54平方米评估，同时不考虑自建房对估价结果的影响。提请报告使用者关注。

4、由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置提供房地产市场价值参考依据，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、通讯费等对估价结果的影响。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。

5、估价对象的土地使用权类型为划拨，本次估价结果中不包含土地使用权由划拨转为出让应按相关规定补缴的地价款（土地增值收益），同时也不包含土地使用权为划拨的房地产转让时经依法批准不办理转出让手续时按规定应缴纳的划拨土地收益金。即估价对象转让时，若需补缴的地价款或划拨土地收益金应由买受人承担。另提请报告使用者应对《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）中关于涉及土地使用权为划拨的房地产转让相关规定予以关注。

6、实地查勘时，委估房屋有人使用，据自称被执行人妻子陈书珍告知房屋已出租，但未提供相关资料，本公司评估专业人员无法确定是否存在租赁权。根据《重庆市潼南区人民法院复函》记载：“上述房屋至今无承租人或利害关系人向本院提交证据主张租赁权，当事人自述的租赁权，本院不予认可”，故本次估价

假定估价对象不存在租赁权为前提。若后续估价委托人明确了租赁权、提供了相应的资料并要求进行估价，则本报告及估价结果应作相应的调整，提请报告使用者关注上述事项。

重庆大信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘奎

二零二二年四月七日



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.....	4
三、其他需要说明的事项.....	6
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
附件.....	18

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。

6、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

二零二二年四月七日

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. 估价委托人提供了估价对象的《重庆市房地产权证》(208房地证2013字第20538号、208房地证2013字第20551号),上述资料记载的坐落均与《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》[(2022)潼法委评字第50号]记载一致。

故本次估价对象坐落、权属、建筑面积、房屋用途、建筑结构、土地用途、土地面积、使用权类型、终止日期均以《重庆市房地产权证》(208房地证2013字第20538号、208房地证2013字第20551号)记载为准。抵押权设定情况以《户室详细情况》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。本次估价以实地查勘之日2022年03月14日作为本报告的价值时点,因此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. 本次估价结果是按照相关法律法规规定,转让人和买受人各自负担税费的方式。

5. 本次估价结果包含房地产交易环节的增值税。

6. 实地查勘时,委估房屋有人使用,据自称被执行人妻子陈书珍告知房屋已出租,但未提供相关资料,本公司评估专业人员无法确定是否存在租赁权。根据《重庆市潼南区人民法院复函》记载:“上述房屋至今无承租人或利害关系人向本院提交证据主张租赁权,当事人自述的租赁权,本院不予认可”,故本次估价假定估价对象不存在租赁权为前提。

7. 估价委托人未明确用益物权及占有使用情况,且本公司房地产估价师也无法通过其他途径获取估价对象是否存在用益物权及占有使用情况。故本次估价是假定估价对象不存在用益物权及占有使用情况为前提。

8、估价委托人未明确估价对象是否存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费及其滞纳金，而本公司估价人员也无法从其他途径获取相关依据，故本次估价是假定估价对象不存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费为前提。

9、估价结果未考虑估价对象会涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费对估价结果的影响。故本次估价是假定评估费、拍卖费、诉讼费、律师费从财产处置价款中扣除为前提。

10、本次估价采用市场价值标准，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全额。

（二）未定事项假设

估价对象1的《重庆市房地产权证》（208房地证2013字第20538号）记载房屋用途为其他用房、土地用途为城镇住宅用地；根据《重庆市土地房屋权属登记申请书》记载“原土地用途为综合用地”；注册房地产估价师就上述房屋用途咨询产权相关部门的工作人员，其告知产权相关部门一般情况下仅能依据现有资料认定估价对象的房屋用途为其他，无法对“其他”进行释名，也无法对其房屋用途进行认定或重新认定，因此注册房地产估价师无法获知估价对象具体的法定用途；实地查勘时，估价对象1实际用途为商业，而经注册房地产估价师进行调查了解，该区域内类似第1层的房屋一般都作为商业门面进行使用，使用人大多对于自有的房屋用途知悉情况较少，注册房地产估价师无法得知区域内类似第1层的房地产的法定用途情况；根据《重庆市潼南区人民法院复函》记载：房屋勘验过程中，如发现房屋实际用途的商业，且产权部门无法对产权登记用途释明的情况下，请以房屋现状进行评估，并在评估报告中详细载明。故本次估价对象1的房屋用途按现状用途（商业房地产）进行，且未考虑其法定用途对估价结果的影响。

（三）背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《户室详细情况》记载，估价对象1-2于价值时点有抵押，有查封；而根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《涉及房地产处置司法评估指导意见》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，故本次估价未考虑上述查封、抵押权对估价结果的影响。根据估价委托人提供的资料及估价人员收集的相关资料，未发现估价对象存在其他优先受偿权。

2、注册房地产估价师实地查勘时发现，估价对象2的《重庆市房地产权证》（208房地证2013字第20551号）记载房屋建筑面积为73.54平方米，实际使用面积大于建筑面积，据被执行人陈书珍告知，超面积房屋为自行修建，未办理相关手续。根据《重庆市潼南区人民法院复函》记载：因无法核实自建房屋的归属，对于自建房屋，本院不予认可。请你公司仅评估产权登记建筑价值，并将自建房屋部分在评估报告中详细载明。故本次估价对象2的房屋建筑面积按证载面积73.54平方米评估，同时不考虑自建房对估价结果的影响。

3、实地查勘时，估价对象1-2室内有装修，有动产，根据估价委托人提供的《司法评估委托书》〔（2022）潼法委评字第50号〕未记载本次估价的财产范围是否包含室内装修和动产，而重庆市潼南区人民法院承办人黄杰告知估价对象的财产范围含室内装修、不含室内动产。故本次估价对象的财产范围包含室内装修、不含室内动产。

（四）不相一致假设

估价对象的《重庆市房地产权证》（208房地证2013字第20538号、208房地证2013字第20551号）记载，房屋坐落分别为潼南县古溪镇金龙街24号1幢1-7号、潼南县古溪镇金龙街24号1幢2-3号，潼南区公证处工作人员罗丽、被执行人陈书珍带领注册房地产估价师进入其指认的房屋（金龙街40号）进行了查勘，与《重庆市房地产权证》记载坐落不一致，注册房地产估价师无法确定其是否为本次委托估价的估价对象；而根据潼南区公安局古溪派出所于2020年8月11日出具的《证明》可知，估价对象现标识的门牌已变更为重庆市潼南区古溪镇金龙街40号。同时经注册房地产估价师对实地查勘房屋的形状与估价对象1-2的《重庆市房地产权证》的附图进行核对，两者基本相符。

因此本次估价是以潼南区公证处工作人员罗丽、被执行人陈书珍带领注册房地产估价师实地查勘的房屋即为估价对象为前提，同时本报告涉及估价对象的坐落仍按《重庆市房地产权证》（208房地证2013字第20538号、208房地证2013字第20551号）记载进行描述。

（五）依据不足假设

本次无依据不足假设。

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监管部门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2022年04月07日）起计算，原则上壹年内有效（即2023年04月06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、应当按照法律规定和本评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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。

6、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，如果评估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会使用。

7、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。

8、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。

9、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。

10、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。

11、因本次估价对象1的房屋用途按现状用途（商业房地产）进行评估，且未考虑其法定用途对估价结果的影响，但若本次估价设定的用途与相关职能部门最终确定的房屋具体用途不符，则应以相关职能部门最终确定的为准，同时本次估价结果应重新评估。

三、其他需要说明的事项

1、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。

2、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。

3、估价师已对估价委托人提供的资料履行了必要的复核，对估价对象的相关权属资料有可能影响估价结果的瑕疵事项进行了必要的关注，在估价委托人和其他当事人未作特殊说明而估价师已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及估价师不承担相关责任。估价委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

4、本次估价由重庆市潼南区人民法院组织联系相关人员进行实地查勘，实地查勘时，潼南区公证处工作人员罗丽、申请人重庆农村商业银行股份有限公司潼南支行工作人员黄鑫、被执行人陈书珍到现场，且在注册房地产估价师的《房地产现场勘察表》上签字，被执行人周必胜、委托人重庆市潼南区人民法院工作人员未到现场。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6、本报告估价结果未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的影响。

7、估价委托人未明确估价对象是否存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费及其滞纳金，而本公司估价人员也无法从其他途径获取相关依据，故本次估价是假定估价对象不存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费为前提。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。

8、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评估对象状况、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可使用。

9、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1-2的室内装修情况按价值时点（2022年03月14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。

10、估价对象的土地使用权类型为划拨，本次估价结果中不包含土地使用权由划拨转为出让应按相关规定补缴的地价款（土地增值收益），同时也不包含土地使用权为划拨的房地产转让时经依法批准不办理转出让手续时按规定应缴纳的划拨土地收益金。即估价对象转让时，若需补缴的地价款或划拨土地收益金应由买受人承担。另提请报告使用者应对《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）中关于涉及土地使用权为划拨的房地产转让相关规定予以关注。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市潼南区人民法院

承办人：黄杰

联系电话：

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栋第10层（3号房）

法定代表人：刘奎

营业执照注册号：915000005721181430

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2019）2-009号

有效期限：2019年7月1日-2022年6月30日

经营范围：一般项目：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）。**（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

联系人：骆秋渝

联系电话：（023）63411821

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价值提供参考依据。

四、估价对象

（一）房地产基本状况

1、名称：单体楼。

2、坐落：分别位于潼南县古溪镇金龙街24号1幢1-7号、潼南县古溪镇金龙街24号1幢2-3号。

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，不包括室内动产及相应的债权债务。

4、规模：建筑面积共计 124.62 平方米。

5、用途：估价对象 1 证载土地用途为城镇住宅用地，证载房屋用途为其他用房，实际用途为商业；估价对象 2 证载土地用途为城镇住宅用地，证载房屋用途为成套住宅，实际为住宅。

6、权属：周必胜拥有估价对象 1-2 的房屋所有权及其国有划拨土地使用权。

（二）房地产区位状况

1、位置

（1）方位：所在大楼位于飞小路东北侧。

（2）距离（直线距离）：距潼南区新城购物中心约 17 公里，距火车站（潼南站）约 12 公里。

（3）朝向：均朝西南。

（4）楼层：估价对象 1 位于第 1 层，估价对象 2 位于第 2 层。

（5）临街状况：所在大楼一面临路，临飞小路。

2、交通状况

（1）道路状况：区域内除估价对象所在大楼所临道路外另有 603 县道等，道路均已硬化，路面状况较好，区域内车流量较小、较通畅。

（2）出入可利用的交通工具：利用乡镇客车出入，交通条件较差。

（3）交通管制情况：限制车速。

（4）停车方便程度和收费标准：所在大楼无地下停车库，其相邻道路可临时停车，停车位充足度一般，不收费。

3、周围环境和景观

（1）自然环境：区域内绿化率较好，轻微噪音，卫生环境较好。

（2）人文环境：估价对象所在区域以单体楼及配套商业为主，区域主要为常住人口，治安状况较好。

（3）景观：无特殊景观。

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：区域内有飞跃小学校、中国邮政储蓄银行、便民

超市、古溪镇九岭村卫生室等公共服务设施，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：估价对象 1-2 共有土地使用权面积均为 383.82 平方米，估价对象 1-2 土地使用权面积均未记载。

(2) 土地四至：四至详见“附图”页。

(3) 土地形状：形状较规则，详见“附图”页。

(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：单体楼。

(2) 建筑年代：约 2000 年。

(3) 规模：估价对象 1 建筑面积为 51.08 平方米，估价对象 2 建筑面积为 73.54 平方米。

(4) 总层数和高度：共 4 层，高度约 12 米。

(5) 建筑结构：混合结构。

(6) 外观：现代建筑风格，外观一般，详见《估价对象现状照片》。

(7) 装饰装修：

外墙装修：贴砖。

室内装修：

估价对象 1 入户门为卷帘门、防盗门，室内门为木门，窗为玻璃窗，地面部分铺地砖，部分为水泥地；内墙部分刷漆、部分贴墙砖，天棚部分刷漆、部分吊顶。

估价对象 2 入户门为防盗门，室内门为木门，窗为玻璃窗，楼地面铺地砖，内墙面部分刷漆、部分贴砖，天棚刷漆；厨房、卫生间：地面铺地砖，内墙部分贴砖、部分刷漆，天棚刷漆。室内另有灶台、置物台、洗菜池、热水器、浴霸、

蹲便器（无水箱）。

(8) 设施设备：通水、电、气、通讯。

(9) 通风和采光：估价对象1通风采光较好；估价对象2通风采光一般。

(10) 层高和室内净高：估价对象1层高约3.6米，净高为3.3米；估价对象2层高约3米，净高约2.8米。

(11) 空间布局：估价对象1为矩形，形状规则；估价对象2为平层式住宅，户型为3室1厅1厨1卫。

(12) 物业管理：无专业物业管理。

(13) 维修保养情况、完损程度及新旧程度：估价对象1维护保养一般，结构完好牢固，建筑物成新率一般；估价对象2内墙面涂料局部掉落，维护保养较差，结构完好牢固，建筑物成新率一般。

(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1-2的《重庆市房地产权证》（208房地证2013字第20538号、208房地证2013字第20551号）记载，周必胜拥有估价对象的国有土地使用权。土地使用权类型均为划拨。

(3) 土地利用现状：地上已建成房屋。

(4) 土地使用管制：建设用地，根据估价对象1-2的《重庆市房地产权证》（208房地证2013字第20538号、208房地证2013字第20551号）记载，证载土地用途均为城镇住宅用地。

2、建筑物权益状况

(1) 房屋所有权：根据估价对象1-2的《重庆市房地产权证》（208房地证2013字第20538号、208房地证2013字第20551号）记载，周必胜拥有估价对象1-2房屋的所有权。

(2) 房屋用途：根据估价对象1-2的《重庆市房地产权证》（208房地证2013字第20538号、208房地证2013字第20551号）记载，估价对象1证载房屋用途为其他用房，实际用途为商业；估价对象2证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) 抵押权设立情况：根据估价委托人提供的《户室详细情况》记载，估价对象1-2于价值时点已设定抵押权。

(2) 房地产出租或占用情况：实地查勘时，估价对象1室内有人使用，估价对象2由被执行人陈书珍自己居住，根据《重庆市潼南区人民法院复函》记载：“上述房屋至今无承租人或利害关系人向本院提交证据主张租赁权，当事人自述的租赁权，本院不予认可”，故本次估价假定估价对象不存在租赁权为前提。

4、其他特殊情况：根据估价委托人提供的《户室详细情况》记载，估价对象1-2已查封。

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

根据《司法评估委托书》[(2022)潼法委评字第50号]记载：评估基准日为勘验现场日，而注册房地产估价师于2022年03月14日完成实地查勘。故本次估价以实地查勘之日2022年03月14日作为本报告的价值时点。

六、价值类型

根据本次评估委托书，本次估价采用市场价值标准，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、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号）；
- 2、《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32号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32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、《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七43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、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）。
- 12、《中房学关于印发〈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）。

（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、估价委托人直接提供的资料：

《司法评估委托书》〔（2022）潼法委评字第 50 号〕；

《重庆市房地产权证》（208 房地证 2013 字第 20538 号、208 房地证 2013 字第 20551 号）；

《重庆市土地房屋权属登记申请书》；

《户室详细情况》；

《重庆市潼南区人民法院复函》。

2、申请人提供了经估价委托人确认的资料：

潼南区公安局古溪派出所出具的《证明》。

（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) 估价对象1采用比较法、收益法；估价对象2采用比较法。

(2) 估价方法的选取分析：

估价对象1为其他用房房地产、实际用途为商业，估价对象2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，故适宜采用比较法进行估价；

估价对象1为其他用房房地产、实际用途为商业，区域内类似房地产租赁案例较多，且具有一定可比性，故适宜采用收益法进行估价；估价对象2为住宅房地产，周边租赁案例租金中普遍包含装饰装修及动产，而本次估价范围中不包含室内动产，且动产的租金水平不容易准确从其整体租金中剥离，故不适宜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，估价对象为其所在大楼的一部分，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_i——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2022年03月14日的估价结果为:

估 价 额: 18.53 万元 (大写: 人民币壹拾捌万伍仟叁佰元整)

注: 估价结果明细详见《房地产市场价格估价结果汇总表》。

房地产市场价格估价结果汇总表

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 ²)	土地使用权面积(m ²)	市场价值单价(元/m ²)	市场价值(万元)
1	《房地产权证》 208房地证2013字第 20538号	周必胜	潼南县古溪镇金龙街 24号1幢1-7号	其他用房	51.08	未记载	1900	9.71
2	《房地产权证》 208房地证2013字第 20551号	周必胜	潼南县古溪镇金龙街 24号1幢2-3号	成套住宅	73.54	未记载	1200	8.82
合计		//	//	//	124.62	//	//	18.53

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		2022年04月07日
骆秋渝	5020110022		2022年04月07日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师自2022年03月14日进入实地查勘现场，并于2022年03月14日完成实地查勘。

十三、估价作业期

2022年03月08日至2022年04月07日。

附件

- 1、《司法评估委托书》[(2022)潼法委评字第50号]
- 2、《重庆市房地产权证》[208房地证2013字第20538号、208房地证2013字第20551号]、《重庆市土地房屋权属登记申请书》、《户室详细情况》
- 3、《重庆市潼南区人民法院复函》
- 4、潼南区公安局古溪派出所出具的《证明》
- 5、估价对象位置图
- 6、估价对象现状照片
- 7、《关于本报告是否接受专业帮助的情况说明》
- 8、估价机构《房地产估价机构备案证书》
- 9、估价机构《营业执照》
- 10、参与本项目的注册房地产估价师《房地产估价师注册证》

208 房地证 2013 字第 20538 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，对权利人申请办理，经审查符合条件的，颁发此证。



周必胜

土地
权属

重庆市合川区金龙街24号1幢1-1号

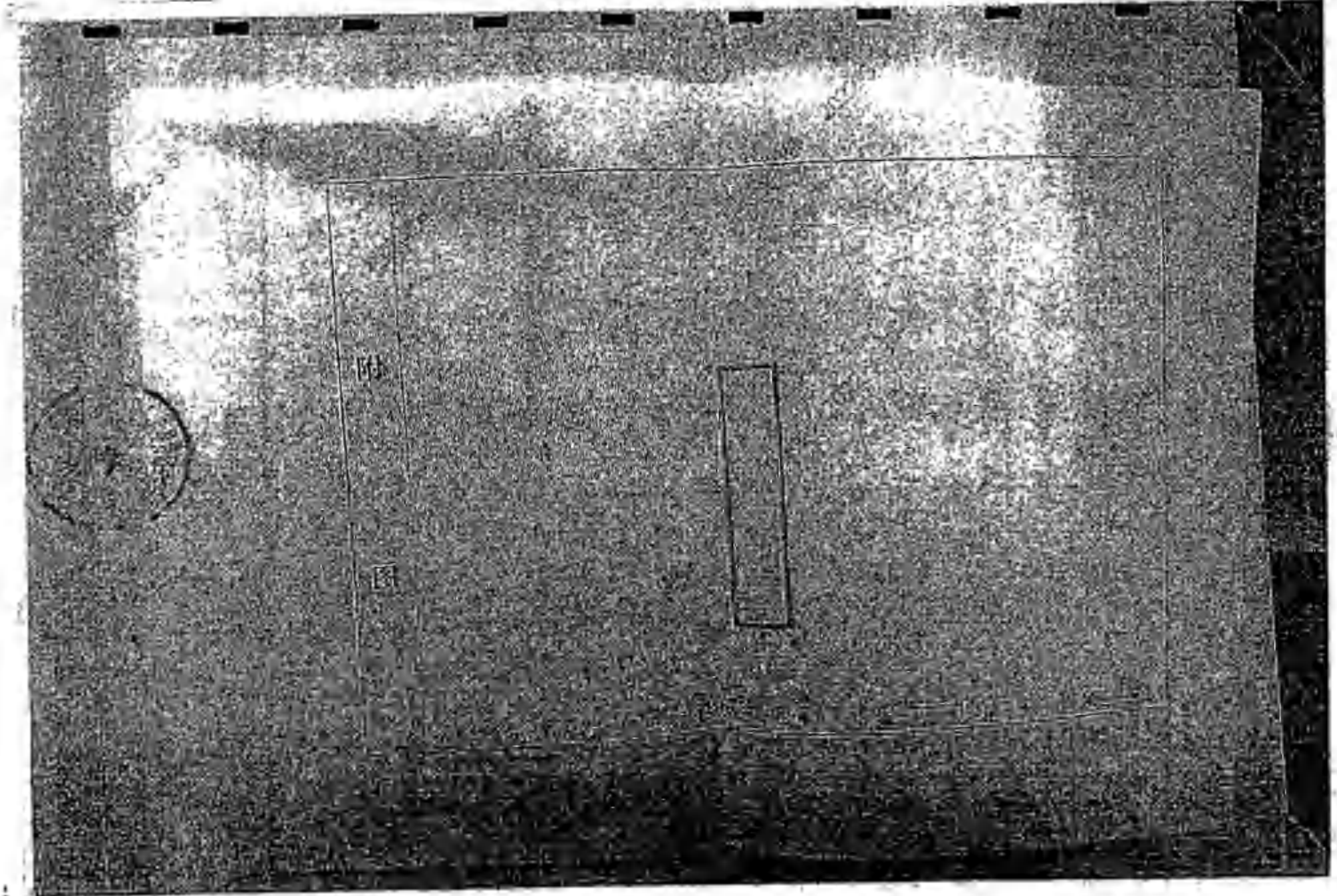
渝合地(2008)000200003950100100010007

用途	房屋结构	混合结构
权利人	房屋用途	其他用途
539.52m ²	51.08m	27.52m ²



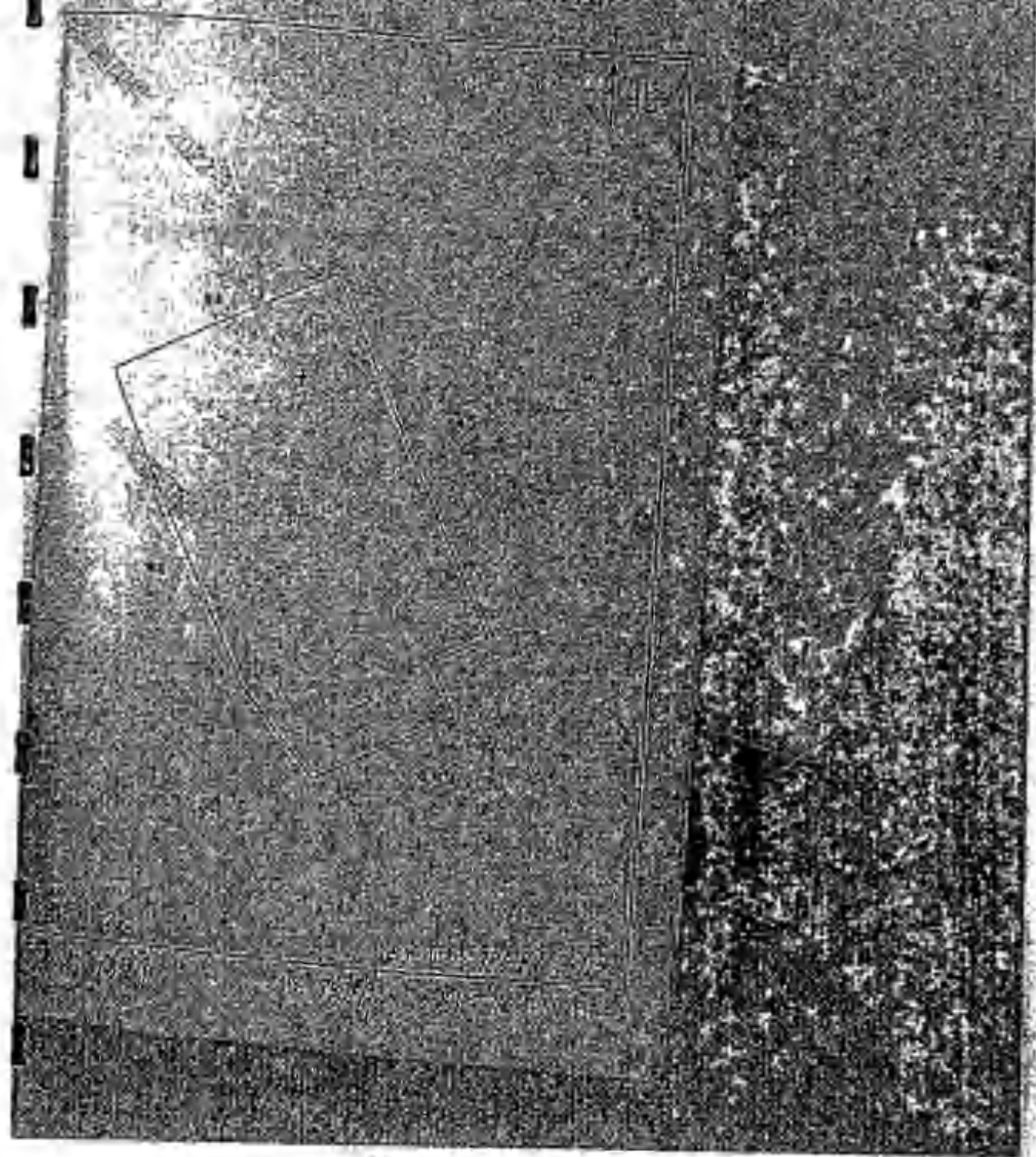
土地分區表內註明：該區外訂於民國2000年3月15日，其土地用途
為綜合用地，土壤分養系數為0.2211。

中華民國九十四年三月十五日
地政處 公告



000-75

重庆市《房地产权证》(土地)附图



房地证 字第 号
209 2010 20551

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。

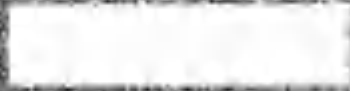
发证机关



周必群

序号

身份证号



成都市古溪镇金龙街24号1幢2-3层

770100100020000369100100030005

房屋用途

住宅

房屋结构

混合结构

用途

城镇住宅用地

用途

城镇住宅

面积

房屋建筑面积

78.05㎡

用途

用途

69.4㎡

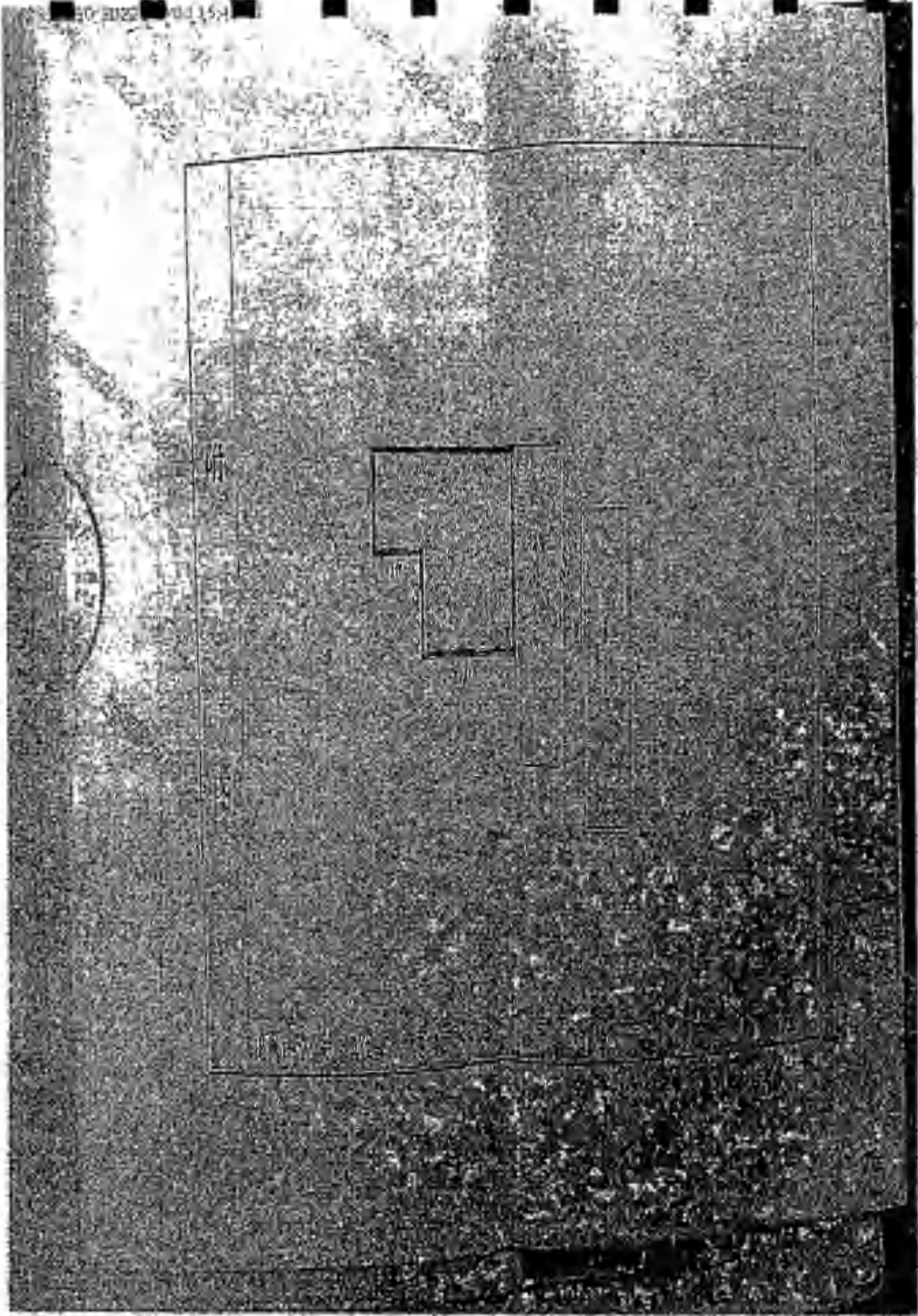
2015



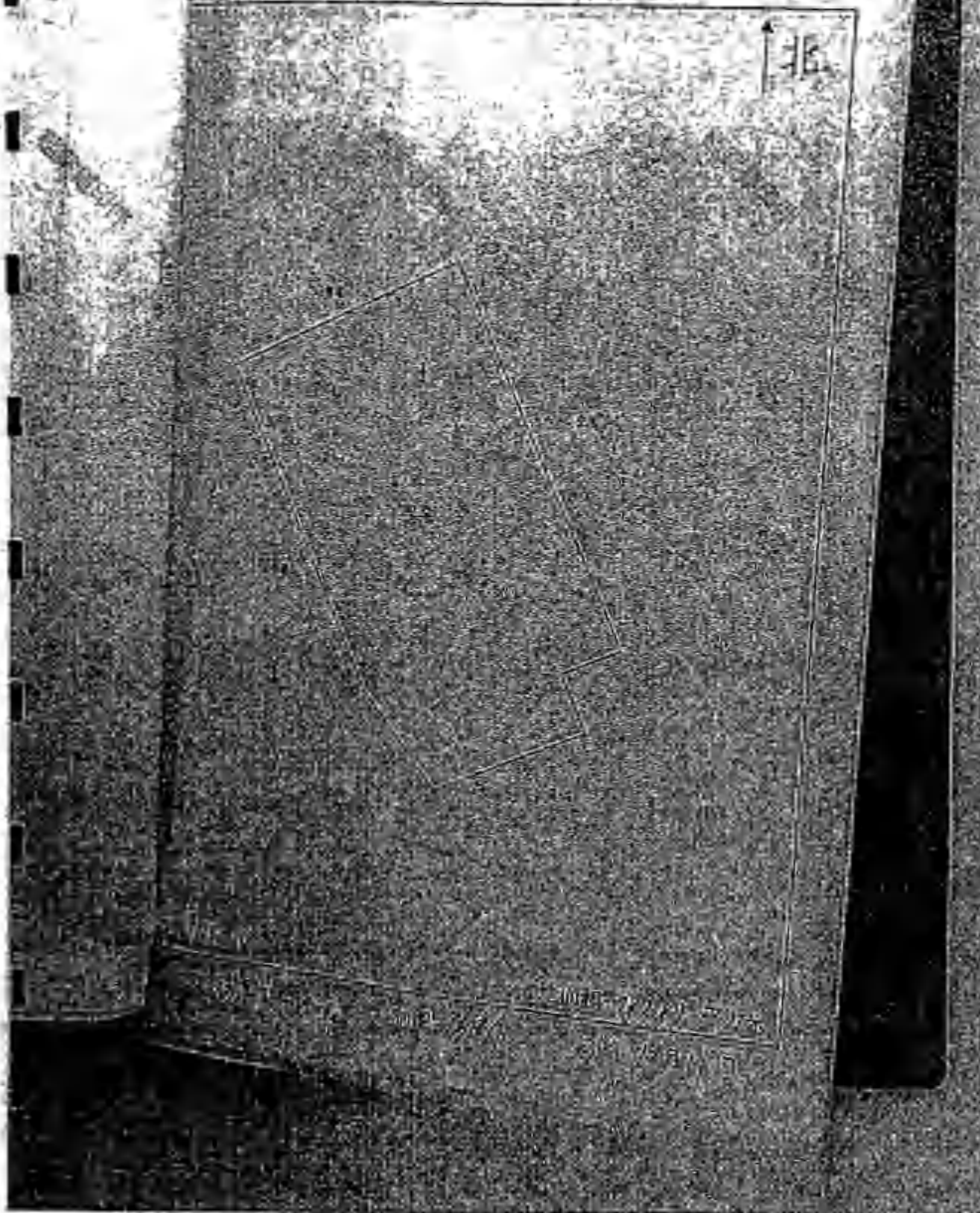
图 册

图区用途为综合用地，土地分摊系数为0.1211。

本图区位于... 2007年 2月 20日 10
2007年 2月 20日 9



重庆市《房地产权证》(土地)附图





重庆市土地房屋权属登记申请书

房屋所有权人 房屋承租人 房屋抵押人 房屋共有人 房屋继承人 房屋受让人 房屋权利人
 房屋权利人 房屋承租人 房屋抵押人 房屋共有人 房屋继承人 房屋受让人 房屋权利人

姓名			
性别			
身份证号及号码			
代理人姓名		地址	
联系电话及号码		联系电话	
房屋坐落地址			
名称		地址	
证件名称及号码		联系电话	
土地所有权或使用权	国有	土地使用权	出让
土地性质	商业	土地使用权	划拨
土地使用年限		房屋用途	商业
房屋建筑面积	21.8	房屋套内面积	17.52
共有情况说明			
以上房屋 <input type="checkbox"/> 单独所有 <input type="checkbox"/> 共同所有 <input type="checkbox"/> 共有 共有方式为共同(或按份)共有 按份共有的份额各占为:			

申请人	土地登记协议
-----	--------

登记机关	
------	--

申请人保证申请登记的房地产无产权争议，对其提交的有关资料和反映情况的真实性负责；若有隐瞒、欺骗、伪造、申报不实、蒙混登记行为，申请人自愿承担法律责任及相关经济赔偿。

申请人
(盖章、签字)

申请日期：2008年10月14日

双方当事人以一方名义申请登记的，申请登记人对设定的土地房屋权利依法申请变更登记或注销登记由此引起的一切法律责任及相关经济责任，由申请人承担。

申请人
(盖章、签字)

申请日期： 年 月 日

变更前《土地使用证号》：豫国用(2001)字第0040146号

变更前《房屋所有权证号》：房地证2008字第0400863

变更前《房地产权证号》

联系人： 联系电话： 电话地址：

夏...
2022.3.10
02

重庆市土地房屋权属登记申请书

国有建设用地使用权
 集体建设用地使用权
 房屋所有权
 房屋抵押权
 地役权
 其他

申请人姓名			
身份证号			
名称	同山社		
住所名称及地址	朝北		
代理人姓名		地址	
证件类型及号码		联系电话	
申请登记的不动产权利种类及用途(房屋用途)			
名称			
证件名称及号码			
权利人名称		地址	
证件名称及号码		联系电话	
土地权利种类	地役	地役权类型	通行权
土地用途	国有	地役权类型	通行权
地役权面积		房屋用途	建设用地
房屋建筑面积	73.54	房屋用途	建设用地
其他情况说明			
权利人	权利人共有 共有几人		
其他说明事项(如抵押)等			
其他说明事项(如抵押)等			

用途说明

土地分割/合证

用途说明

申请人保证申请登记的房地产权属争议，对其提交的有关资料及反映情况的真实性负责。若有隐瞒、欺骗、中假不实、蒙混登记行为，申请人自愿承担法律责任及相关经济后果。

申请人
[Signature]

申请日期: 2008年12月14日

为受理方以一方名义申请登记的，申请登记人应承担对另一方地房属权利依法申请变更登记的责任。由此引起的一切法律后果及经济责任，由申请人承担。

申请人
[Signature]

申请日期: 2008年12月14日

土地权(土地用途证): 桂国用(2001)字第00042号

土地权(房屋所有权证): 房地证(2008)字第040011号

登记机关: 房地局

申请人:

[Signature]

[Signature]

14-4701

2000



INDEX

Page	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Page	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100	

重庆市潼南区人民法院

复 函

重庆大信房地产土地资产评估有限公司：

你司关于(2022)潼法委评字第50号需明确事项的函收悉。现答复如下：

一、对于重庆市潼南区古溪镇金龙街24号1幢1-7号房屋用途难以确定、是否存在租赁权不明确的问题。

房屋勘验过程中；如发现房屋实际用途的商业，且产权部门无法对产权登记用途释明的情况下，请以房屋现状进行评估，并在评估报告中详细载明。

上述房屋至今无承租人或利害关系人向本院提交证据主张租赁权，当事人自述的租赁权，本院不予认可。

二、对于重庆市潼南区古溪珍金龙街24号1幢2-3号房屋有自建房屋的问题。

因无法核实自建房屋的归属，对于自建房屋，本院不予认可。请你公司仅评估产权登记建筑价值，并将自建房屋部分在评估报告中详细载明。

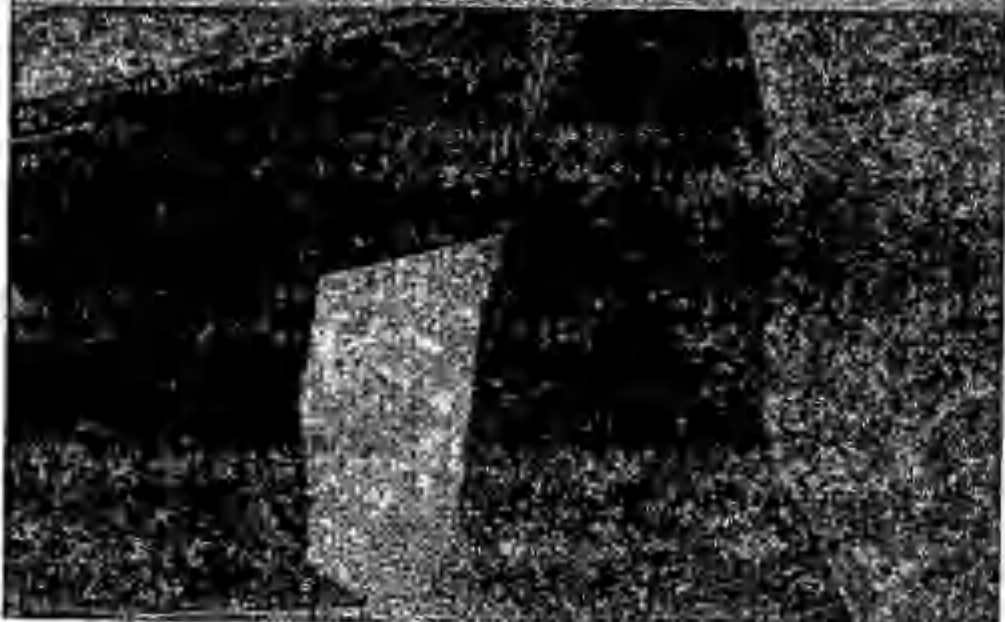


证明

兹有周必波(男, 身份证号码: [redacted]) 于 2013 年 10 月 22 日在渝南区古溪镇金龙街 24 号 1 幢 1-7 号购买房屋壹套(房屋编号: 208, 房地证 2013 字第 20538 号, 房屋建筑面积 51.08 平方米), 房屋原门牌号为重庆市渝南区古溪镇金龙街 40 号, 特此证明。

渝南区公安局古溪派出所

2020 年 08 月 10 日



估价对象位置示意图



估价对象现状照片



估价对象 1-2 外观



估价对象 1 坐落号



估价对象 1 现状



估价对象 1 现状



估价对象 1 现状



估价对象 2 现状



估价对象 2 现状



估价对象 2 现状



估价对象2 现状



估价对象2 现状



估价对象2 现状



估价对象2 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、骆秋渝独立完成，未接受专业帮助。

重庆大信房地产土地资产评估有限公司

2022年04月07日

