



请扫描上方二维码在线校验

涉执房地产处置司法估价报告

估价项目名称	重庆市石柱县南宾镇万寿大道（万力紫微香榭） 住宅用途的房地产司法估价
估价委托人	重庆市合川区人民法院
房地产估价机构	重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司
注册房地产估价师	石晓玲（注册号：5020050011） 张 昉（注册号：5020020106）
估价报告出具日期	二〇二二年二月七日
估价报告编号	重庆展华[2022]估字第 0027 号



致估价委托人函

重庆市合川区人民法院：

受贵院（以下简称委托人）的委托，[委托案卷号：（2021）渝 0117 执 2770 号]，重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司（以下简称本公司）于 2021 年 12 月 29 日派员对周 所有的，坐落于石柱县南宾镇万寿大道（万力紫微香榭）住宅用途的房地产（建筑面积 98.53 平方米，套内建筑面积 81.98 平方米，土地使用权面积 6.44 平方米）进行了现场实地查勘，估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用恰当的估价方法，经实地查勘和认真分析有关资料，结合估价经验和对影响估价对象价值的各项因素进行综合分析，对委估房地产在价值时点的市场价值作出了公允反映，现将估价结果函告如下：

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：周 所有的，坐落于石柱县南宾镇万寿大道（万力紫微香榭）住宅用途的房地产（建筑面积 98.53 平方米，套内建筑面积 81.98 平方米，土地使用权面积 6.44 平方米），包含建筑物所有权、应分摊的土地使用权、室内装修及维护房屋正常使用的设施设备，不含室内动产及相应的债权债务等。

三、价值时点：委托人提供的《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》（2021）渝 0117 执 2770 号未载明价值时点，我公司估价人员于 2021 年 12 月 29 日对估价对象进行了实地查勘，本次估价确定价值时点为完成现场查勘日，即 2021 年 12 月 29 日。

四、价值类型：本次评估的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：比较法和收益法。

六、估价结果：本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估

价对象房地产在 2021 年 12 月 29 日的市场价值为:

建筑面积: 98.53 平方米。
评估单价: 7020 元/平方米。
总 价: ¥69.17 万元。
大 写: 人民币陆拾玖万壹仟柒佰元整。

特别提示:

◆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。

◆根据委托人提供的《户室详细情况》, 截止价值时点, 估价对象有查封; 委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用(包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金), 且本公司房地产估价师也无法从其他途径获取估价对象是否存在欠缴税金及相关费用情况。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, 故未考虑估价对象被查封和其他优先受偿权情况对估价对象价值的影响。

◆根据委托人提供的《重庆市石柱土家族自治县人民法院民事调解书》(2021)渝 0240 民初 4357 号记载: “登记在被告周 名下位于重庆市石柱土家族自治县万安街道万寿大道万力紫微香榭小区 2 栋 16-3(石柱县房地证(2012)字第 003732 号)房地产由原告 所有, 该住房按揭贷款由原告 负责偿还, 该住房按揭贷款清偿完毕之后, 原告 在办理产权过户登记时, 被告周 应予协助。”据委托人介绍, 已向重庆市合川区人民法院提起案外人执行异议。特提请报告使用者予以关注!

◆本报告有效使用期自报告完成之日起为壹年, 即 2022 年 2 月 7 日至 2023 年 2 月 6 日有效。

特致此函。

重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

法定代表人:

二〇二二年二月七日

张昉

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
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	9
八、估价依据	9
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

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、所有参加估价的注册房地产估价师以及相关评估从业人员在本次估价活动中谨守估价职业道德，在具备专业胜任能力的前提下勤勉尽责的搜集了合法、真实、准确、完整的估价所需资料，且对所搜集的估价所需资料进行了检查；

二、注册房地产估价师在本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；

三、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制；

四、注册房地产估价师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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

五、注册房地产估价师按照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等规定进行估价工作，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、我们根据估价委托人提供的《房地产权证》(石柱县房地证 2012 字第 003732 号)、《户室详细情况》复印件作为估价对象重要的权属资料,并对其权属、面积、用途等进行一般性检查,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假设估价对象为完全产权,且无产权纠纷。

2、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。

3、本次估价是以公开市场价值为基础,所以应满足公开市场价值的假设条件:

(1) 在价值时点,房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场;

(2) 交易双方掌握必要的市场信息,有合理的议价时间;

(3) 委托人提供的资料真实、合法、准确、完整;

(4) 在价值时点,估价对象不存在任何产权纠纷,不受任何权利限制,可以在公开市场上合法地进行转让;

(5) 假设估价对象在价值时点及报告有效期内保持现有状态继续使用;

(6) 在报告有效期内无重大规划调整;

(7) 不考虑未来房地产市场变化风险等因素对估价对象价格的影响。

4、我们对估价对象进行现场查勘,但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况,我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注。本估价结论的提出是基于估价对象处于并保持目前正常使用状态为前提,如遇不可抗力或其他原因对估价对象造成损坏,将对估价结论产生影响,本估价结论不再适用。若有必要,应对估价对象进行重新估价。

5、本估价结论是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、水、电、通讯及道路交通等使用的权益为前提。

6、本次估价对象人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用(包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金),且本公司房地产估价师也无法从其他途径

获取估价对象是否存在欠缴税金及相关费用情况，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用为前提。

7、本次估价对象人民法院未明确估价对象是否存在租赁、用益物权等情况，且本公司房地产估价师也无法从其他途径获取估价对象是否存在租赁、用益物权等情况，本次评估假定估价对象不存在租赁、用益物权等情况为前提。

8、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、律师费从财产处置中扣除为前提。

（二）未定事项假设

本次估价未设立未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据委托人提供的《户室详细情况》记载，截止价值时点，估价对象有查封；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，故未考虑估价对象被查封和其他优先受偿权情况对估价对象价值的影响。

（四）不相一致假设

根据委托人提供的《房地产权证》（石柱县房地证 2012 字第 003732 号）记载，坐落地址为石柱县南宾镇万寿大道（万力紫微香榭）；而《户室详细情况》记载，坐落地址为万安街道万寿大道 160 号（万力紫微香榭）第 2 幢-16-3；估价人员在承办法官及 的带领下对万寿大道 160 号（万力紫微香榭）第 2 幢-16-3 进行了现场查勘，经承办法官及 现场确认，两者为同一地址。故本次估价假设估价对象与实地查勘对象一致。

（五）依据不足假设

估价委托人提供的权属资料未记载估价对象房屋的建成年份，经领勘人介绍及估价人员实地调查，房屋建成年份约为 2011 年，本次估价房屋建成年份确定为 2011 年，若与相关部门登记不一致，我公司保留修正权。

如果以上假设条件和前提发生变化，则估价结论应做相应调整。

二、本报告使用的限制条件

1、根据委托人提供的《户室详细情况》记载，截止价值时点，估价对象有查封。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，故未考虑估价对象被查封和其他优先受偿权情况对估价对象价值的影响。

2、本次估价对象人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金），且本公司房地产估价师也无法从其他途径获取估价对象是否存在欠缴税金及相关费用情况，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用为前提，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。

3、本次估价对象的权利人、坐落、土地使用权类型、用途、房屋结构、建筑面积、套内面积等信息以委托人提供的《房地产权证》复印件为依据。

4、估价结果包含建筑物所有权价值、应分摊的土地使用权价值、室内装修价值及维护房屋正常使用的设施设备价值，不含室内动产及相应的债权债务等价值。

5、根据委托人提供的《重庆市石柱土家族自治县人民法院民事调解书》（2021）渝0240民初4357号记载：“登记在被告周 名下位于重庆市石柱土家族自治县万安街道万寿大道万力紫微香榭小区2栋16-3（石柱县房地证（2012）字第003732号）房地产由原告 所有，该住房按揭贷款由原告 负责偿还，该住房按揭贷款清偿完毕之后，原告 在办理产权过户登记时，被告周 应予协助。”据委托人介绍， 已向重庆市合川区人民法院提起案外人执行异议。特提请报告使用者予以关注！

6、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。

7、本估价报告所依据的有关估价对象资料由委托人提供，委托人应如实向估价机构提供房地产司法估价所必需的情况和资料，并对所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责因所提供情况和资料有误造成估价结论错误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本报告必须完整使用方可有效，对仅使用报告中部分内容所导致的损失，机构和人员不承担相应的责任。

9、本报告有效使用期自报告完成之日起为壹年，即 2022 年 2 月 7 日至 2023 年 2 月 6 日有效。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可使用。

10、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。

11、财产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。

三、特别事项说明

1、委托人未明确估价对象交易税费负担方式，本次估价按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

2、本报告估价结果是指估价对象在价值时点状况下的评估价值，随着房地产市场状况及时间变化，将会对其价值产生一定影响，报告使用者应合理使用市场价值，综合考虑各种风险因素。

3、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、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。

4、报告分为《房地产估价报告》和《房地产估价技术报告》两部分，《房地产估价报告》仅供委托人用于报告列明的估价目的，未经我公司书面同意，不得将其用于除此之外的其他经济活动。《房地产估价技术报告》用于估价机构主管部门、协会备案和检查。

估价结果报告

一、估价委托人

- 1、名称：重庆市合川区人民法院

二、房地产估价机构

- 1、名称：重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司
- 2、地址：重庆市渝北区龙溪街道新溉大道101号中渝·香奈公馆7幢9-办公2
- 3、法定代表人：张昉
- 4、估价资质等级：房地产二级
- 5、估价资格证书：渝房评备字（2020）2-006号
- 6、营业执照：统一社会信用代码 91500103673393873U

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）估价对象范围

本次估价对象属周 所有，位于石柱县南宾镇万寿大道（万力紫微香榭）住宅用途的房地产，建筑面积 98.53 平方米，套内建筑面积 81.98 平方米，土地使用权面积 6.44 平方米。

估价对象包含建筑物所有权、应分摊的土地使用权、室内装饰装修及维护房屋正常用的设施设备，不含室内动产及相应的债权债务等。

（二）估价对象区位状况

1、位置状况

估价对象位于石柱县南宾镇万寿大道（万力紫微香榭），位于太白岩公园以西，

万寿大道以北，所在楼幢共 16 层，估价对象位于第 16 层，朝南；估价对象距石柱县太白岩公园约 0.2 公里，距石柱汽车客运总站约 0.3 公里，位置状况较好。

2、交通状况

估价对象临主干道一万寿大道，万寿大道为双向四车道，有限速等交通管制；估价对象所在小区有停车场，停车较方便；估价对象距城南花园公交车站约 0.1 公里，有石柱 201、石柱 207、石柱 601 等多条公交线路，有大量出租车和网约车途经该区域，交通状况较好。

3、公共设施

(1) 基础设施

估价对象位于石柱县南宾镇万寿大道，属于城市建成区，该区域内通上水、通下水、通路、通电、通燃气、通讯等，基础设施完善。

(2) 公共配套设施

估价对象周边有中国工商银行、重庆农村商业银行等银行网点，有育之星幼儿园、石柱土家族自治县第四小学校、石柱中学等教育设施，有望途溪超市、便民超市、紫琼超市等生活设施，有石柱博爱医院、石柱合协医院等医疗设施，其所在区域水、电、气、通讯等市政基础设施齐全，外部配套设施较完善。

4、环境条件

估价对象位于石柱县南宾镇万寿大道，附近有环宇大饭店、寰宇君荟酒店、杨光会鲜货火锅及众多小型餐饮等商业网点，人流量较大，所在区域繁华程度较高；估价对象所在区域属城镇混合住宅区，周边有城南花园、南宾世纪、怡豪国际等住宅小区，住宅聚集度较高；估价对象所在区域绿化一般，噪音一般，无污染性的工业厂房，空气质量一般，区域主要以常住人口为主，治安状况较好，自然及人文环境条件一般。

(三) 估价对象实物状况

1、土地状况

坐落	石柱县南宾镇万寿大道（万力紫微香榭）
权利人	周

土地使用权类型	出让
土地用途	住宅用地
房地籍号	20-S-1-156[2]1.16.3
土地使用权终止日期	2080年1月23日
土地使用权面积	6.44平方米
共有使用权面积	---
土地级别	石柱县住宅2级
土地形状	不规则多边形
四至	东临太白岩公园、南临万寿大道、西临建筑物、北临空地
地形地势地质	地形平整,地质条件较好
开发程度	地块内上水、下水、电、燃气、通讯、道路等基础设施齐全,为“六通一平”的熟地。

2、建筑物状况

坐落	石柱县南宾镇万寿大道(万力紫微香榭)
房屋用途	住宅
实际用途	住宅
建筑结构	钢筋混凝土结构
建筑面积	98.53平方米
套内面积	81.98平方米
建成时间	约2011年
成新率	约85%
外观情况	外墙刷外墙漆
户型及室内空间形式	三室二厅一厨三卫(错层)
层高	约3米
电梯情况	有2部上海三菱品牌电梯
物业管理	重庆石诚商贸物业管理分公司负责物业管理
装修情况	客厅楼地面铺地板砖,内墙面贴墙布,顶棚吊顶;卧室楼地面铺木地板,内墙面贴墙布,顶棚吊顶;厨房和卫生间楼地面铺地砖,内墙面贴墙砖至顶,扣板吊顶;入户门为防盗门,其余室内门为套装门,铝合金窗;室内安装有橱柜、衣柜、风管机、卫浴用具、厨房用具等不可移动装修

使用情况	目前汪万秀居住
设施设备情况	水、电、气、通讯、网络齐备

(四) 估价对象权益状况

1、房地产权属状况

根据委托人提供的《房地产权证》(石柱县房地证 2012 字第 003732 号)记载:权利人为周 房屋用途为住宅,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 6.44 平方米,土地使用权终止日期 2080 年 1 月 23 日,截止价值时点,土地使用权剩余年限约 58.08 年。

2、他项权利状况

截止价值时点,估价对象已被人民法院查封。

五、价值时点

2021 年 12 月 29 日。

委托人提供的《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》(2021)渝 0117 执 2770 号未载明价值时点,我公司估价人员于 2021 年 12 月 29 日对估价对象进行了实地查勘,本次估价确定价值时点为完成现场查勘日,即 2021 年 12 月 29 日。

六、价值类型

本次估价结果界定于完全公开市场假设前提下的市场价值(以人民币计价)。

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

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下,结合估价目的,具体遵循了如下估价原则:

1、独立、客观、公正原则

该原则要求房地产估价应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。

2、合法原则

该原则要求房地产估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值,包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3、价值时点原则

该原则要求房地产估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。

4、替代原则

该原则要求房地产估价结果应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。

5、最高最佳利用原则

该原则要求房地产估价结果应是在法律上允许、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、档次等状况下的价值。

八、估价依据

(一) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》;
- 2、《中华人民共和国资产评估法》;
- 3、《中华人民共和国土地管理法》;
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 6、《重庆市城镇房地产交易管理条例》;
- 7、《中华人民共和国拍卖法》;
- 8、《最高人民法院关于委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》;
- 9、《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会等关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》;

- 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》;
- 11、《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》;
- 12、《石柱土家族自治县人民政府关于公布国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通告》。

(二) 技术规范依据

- 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/T18508-2014 《城镇土地估价规程》;
- 3、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》;
- 4、《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》;
- 5、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、《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》(2021)渝 0117 执 2770 号。
- 2、《房地产权证》石柱县房地证 2012 字第 003732 号复印件。

(四) 估价机构掌握的资料

- 1、重庆市近几年统计年鉴;
- 2、本估价机构掌握的技术指标、相关参数、市场信息等资料。

(五) 估价人员实地调查资料

- 1、估价对象现场实地查勘记录;
- 2、估价对象现状及周边环境照片;
- 3、估价对象所在区域类似房地产询价资料;
- 4、估价对象所在区域经济发展状况、内外交通状况、投资环境及水、电、气、通讯等基础设施状况的调查资料。

九、估价方法

(一) 估价方法选取

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 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。

上述方法中比较法是同类房地产市场交易活跃，可比实例较多时宜采用的一种估价方法；收益法是针对收益性物业（如商业用房）进行估价时宜采用的一种估价方法；假设开发法是对具有投资开发或再开发潜力的房地产（如土地、在建工程等）比较适宜的一种方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法估价的情况下，可以将成本法作为主要的估价方法。

本次估价对象证载用途为住宅，根据《房地产估价规范》，我们对估价对象选用比较法和收益法进行测算，其主要理由为：

（1）估价对象所在区域内近期可比较性交易案例较多，符合比较法的估价要求，故宜采用比较法（该方法适用于市场交易活跃，具有最大可比性的类似交易案例多的项目评估）。

（2）估价对象证载用途为住宅，存在潜在租金收益。收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。估价人员对周边类似物业调查后，取得的租金资料能客观、公正地量化估价对象价值，故宜采用收益法进行估价。

综上所述，根据估价对象的特点和估价目的，遵循房地产价格估价的原则，确定本次估价采取比较法和收益法进行测算估价对象的价格。

(二) 估价方法计算公式

(1) 比较法公式如下：

估价对象比较价值 = 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

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) 收益法基本测算公式如下：

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

式中：V—收益价值

A_i —未来第 i 年的净收益

Y_i —未来第 i 年的报酬率

n—收益期

(三) 不选用其他方法进行测算，其主要理由为：

(1) 估价对象为已建成在用房地产，其客观成本资料难以取得，又由于成本法是一种积算价格，其局限性导致不能充分的反映估价对象的市场价值，故不宜采用成本法进行估价。

(2) 具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法，由于估价对象作为已建好并正常使用的房地产，不具有投资开发价值或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行估价。

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象房地产在 2021 年 12 月 29 日的市场价值为：

建筑面积：98.53平方米。
评估单价：7020元/平方米。
总价：¥69.17万元。
大写：人民币陆拾玖万壹仟柒佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
石晓玲	5020050011	石晓玲	2022年2月7日
张昉	5020020106	张昉	2022年2月7日

十二、实地查勘期

二〇二一年十二月二十九日。

十三、估价作业期

二〇二一年十二月二十九日至二〇二二年二月七日。

重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇二二年二月七日

附 件

- 1、《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》复印件；
- 2、《房地产权证》及《户室详细情况》复印件；
- 3、《重庆市石柱土家族自治县人民法院民事调解书》（2021）渝 0240 民初 4357 号复印件；
- 4、估价对象位置标图；
- 5、估价对象现状照片；
- 6、估价机构营业执照复印件；
- 7、估价机构资质证书复印件；
- 8、房地产估价师注册证书复印件。

重庆市合川区人民法院

司法评估委托书

(2021)渝0117执2770号

重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司:

申请执行重庆

有限公司、周 一案,拟对位于重庆市石柱县万安街道万寿大道160号(万力紫薇香榭)第2幢16-3号房屋(权证号:20123732)的价值进行评估。

依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

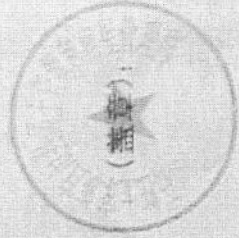


备注:评估报告请寄至 处

石柱县 房地证 2012 003732 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

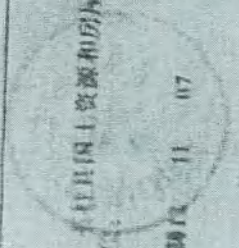


重庆市国土资源和房屋管理局监制

编号： 23370222A6

权利人	周 []			
证件种类及号码	[]			
坐落	石柱县南宾镇万年大道（万年紫薇花园）			
房屋编号	20-S-1-156[2]1.16.3			
土地用途	出让	房屋结构	钢混	
土地用途	住宅用地	房屋用途	住宅	
土地用途面积	6.44 m ²	楼层	第十六层	
房屋建筑面积		房屋建筑面积	98.53 m ²	
土地使用日期	2000年01月23日	套内建筑面积	81.98 m ²	
终止日期		电梯井、外墙、梯间、冒烟、过道		
房屋共有或共见部位及设施				

石柱县国土资源和房屋管理局



填证单位： 填证单位：

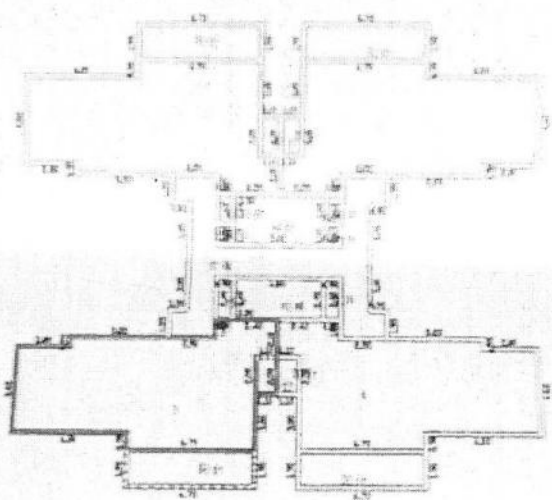
登记日期： 11 07 登记日期：

年 月 日 年 月 日

记 事

[]

房 产 图

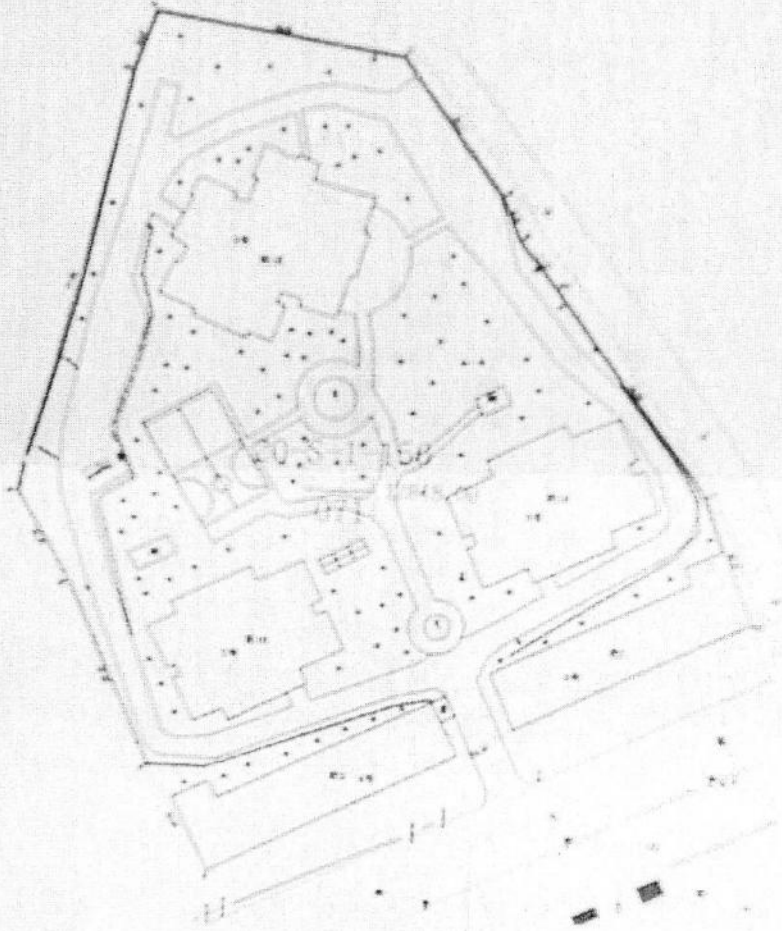


第2幢第16层平面图

注：该房地拥有房屋第 2 幢第 16 层
 套内建筑面积 81.98 平方米，分摊共有建筑面积 16.15

测量者：

绘图者：范志祥 比例尺：1:50



注：该宗地拥有土地：第 2 种第 1 类第 1 类 住宅用地（门面）
 使用权面积 6.44 平方米，其中独自使用面积 平方米，共有分摊土地使用权面积 平方米。

测量者： 绘图者： 比例尺： 1:1500 审核人： 2012年5月2日

户室详细情况

房屋性质 房屋用途 登记日期 坐落信息 房屋地址

房屋详细情况

项目名称	万力家苑	产权证号	S20010280156F000020100100160003 0404
房屋用途	成套住宅	房屋坐落	万安街道万安大道160号(万力家苑二期)第2幢-16-3
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	三十一层
建筑面积(㎡)	98.53	套内面积(㎡)	81.98
分摊面积(㎡)	16.55	分摊系数	0
房屋用途	成套住宅	房屋状态	现房
房屋性质	普通住宅	幢号	第2幢
房屋编号		单元号	L
层数	16	物理层	16
备注		房屋部位	

不动产单元号 500240001028GB00156F00020123

房屋坐落位置 房屋坐落详细位置

在办业务: 无
认购信息: 无
网签信息: 无

序号	业务编号	业务名称	持案号	登记类型	业务种类	证件号	房产权证	权利人	权利人	房屋用途	登记日期	状态	附加信息	图标
1	202112280390016	上市业务	202109160390204	其他登记	解除查封(商品房)	【宋文婷】(2021),第02404号 第110号	【宋文婷】重庆南岸区人民路	重庆南岸区人民路	万安街道万安大道160号(万力家苑二期)第2幢-16-3	2021/12/28	正常			
2	2021121130390083			其他登记	查封登记(商品房)	【宋文婷】(2021),第01034号 第2617号	【宋文婷】重庆南岸区人民路	重庆南岸区人民路	万安街道万安大道160号(万力家苑二期)第2幢-16-3	2021/12/13	查封			
3	202109160390204			其他登记	查封登记(商品房)	【宋文婷】(2021),第02404号 第79号	【宋文婷】重庆南岸区人民路	重庆南岸区人民路	万安街道万安大道160号(万力家苑二期)第2幢-16-3	2021/9/16	查封			
4	202106100390044			其他登记	查封登记(商品房)	【宋文婷】(2021),第01174号 2770号之三	【宋文婷】重庆南岸区人民路	重庆南岸区人民路	万安街道万安大道160号(万力家苑二期)第2幢-16-3	2021/6/10	查封			
5	3027200033074		55347	转移登记	商品房买卖	(2012), 3732		重庆南岸区人民路	万安街道万安大道160号(万力家苑二期)第2幢-16-3	2012/11/6	正常			
6	3027200028590		7200028590	转移登记	存量房买卖	(2012), 670	重庆南岸区人民路	重庆南岸区人民路	万安街道万安大道160号(万力家苑二期)第2幢-16-3	2012/7/20	正常			
7	3022010101900		2010101900	抵押登记	土地房屋抵押(商品房)	2010-01833	重庆南岸区人民路	重庆南岸区人民路	万安街道万安大道160号(万力家苑二期)第2幢-16-3	2010/10/23	正常			



重庆市石柱土家族自治县人民法院

民事调解书

(2021)渝0240民初4357号

原告：

被告：周

原告 与被告周 离婚纠纷一案，本院于2021年9月02日立案后，依法适用简易程序进行了审理。

本案审理过程中，经本院主持调解，当事人自愿达成如下协议：

一、原告 与被告周 离婚；

二、夫妻共同财产：登记在被告周 名下位于重庆市石柱土家族自治县万安街道万寿大道万力紫薇香榭小区2栋16-3（石



柱县房地证（2012）字第003732号）房地产由原告 所有，
该住房按揭贷款由原告 负责偿还，该住房按揭贷款清偿完
毕之后，原告 在办理产权过户登记时，被告周 应予协
助；登记在原告 名下的渝G1S969（迷你WMWXS110）小轿车
一辆由原告 所有；

三、原告 与被告周 婚姻关系存续期间以个人名义
对外所负债务由原、被告双方各自负责偿还（即对外债务谁签字
谁负责偿还）；

四、本案案件受理费1550.00元，减半收取计775.00元，由
原告 负担。

上述协议，不违反法律规定，本院予以确认。

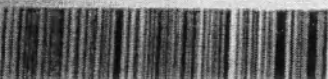
本调解协议经各方当事人在笔录上签名或者盖章，本院予以
确认后即具有法律效力。

审 判 员 刘 玲



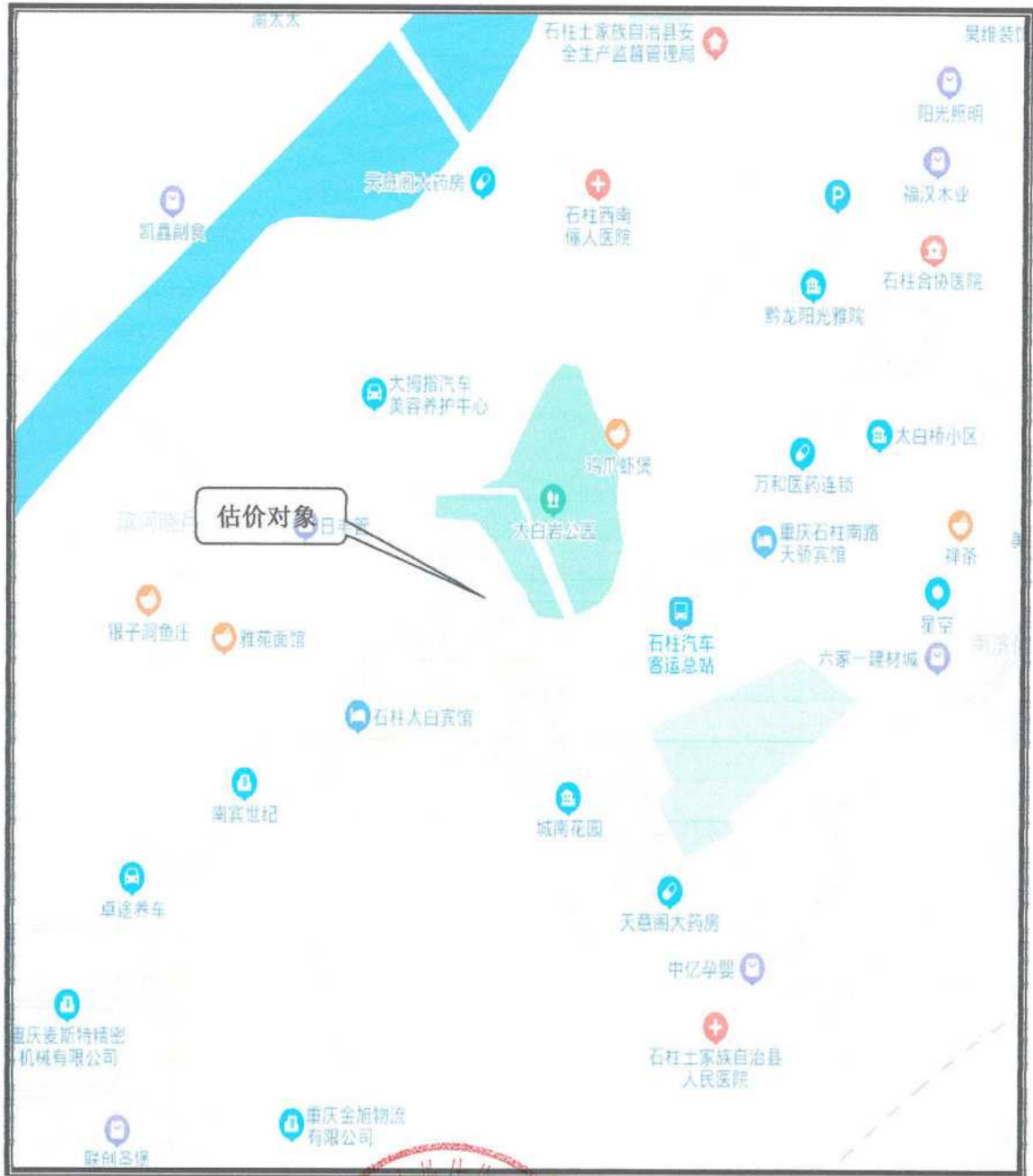
本件与原件核对无异

书 记 员 黄 梅



石柱县南宾镇万寿大道（万力紫微香榭）

估价对象位置标图




估价单位：重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

查勘时间：二〇二一年十二月二十九日



石柱县南宾镇万寿大道（万力紫微香榭）

估价对象现状照片

	
估价对象外观	估价对象入户门
	
估价对象客厅	估价对象卧室
	
估价对象卧室	估价对象卧室
	
估价对象小区环境	估价对象小区大门

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 张昉

住所：重庆市渝北区龙溪街道新溉大道101号中渝·香奈公馆7幢9-办公2

统一社会信用代码：91500103673393873U

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字(2020)2-006号

有效期限：2020年4月8日至2023年4月7日



发证机关(公章) 2020年4月 日
渝房评备字(2020)2-006号

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00100531

姓名 / Full name

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

5020050011

执业机构 / Employer

重庆展华房地产土地估价咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-09-06

持证人签名 / Bearer's signature

备注 / Observations

备注 / Observations

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00218139

姓名 / Full name

性别 / Sex

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

执业机构 / Employer

重庆晨星房地产估价与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-05-31

持证人签名 / Bearer's signature

备注 / Observations

备注 / Observations