

房地产估价报告

估价报告编号：重华川估字（2022）第 130 号

估价项目名称：潼南区梓潼街道办事处接龙支路 59 号 B 幢 1 层 071 号等 3

套商业及住宅涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：重庆市潼南区人民法院

房地产估价机构：重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：任本静（注册号：5020040018）

胡硕磊（注册号：5020200038）

估价报告出具日期：2022 年 03 月 23 日



致估价委托人函

重庆市潼南区人民法院:

受贵院委托,本着独立、客观、公正的工作原则,对位于潼南区梓潼街道办事处接龙支路59号B幢1层071号等3套房地产市场价格价值进行司法评估,建筑面积共计318.22平方米。现将房地产估价结果报告如下:

一、估价目的:根据《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》[(2022)潼法委评字第32号],本次估价目的是因执行“中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆潼南区支行申请执行付刚、田丰春、田峻熙等人借款合同纠纷一案”需对涉案标的的市场价值进行司法评估,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:本次估价对象是位于潼南区梓潼街道办事处的1套商业用房和2套住宅用房,建筑面积共计312.22平方米,详见《估价对象基本情况一览表》。

估价对象基本情况一览表

估价对象	权利人	权证号	坐落	物业名称	房屋结构	记载用途	楼层	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)
1	田峻熙	2018房地证2012字第02508号	潼南区梓潼街道办事处接龙支路59号B幢1层071号	商业大厦	混合结构	非住宅	第1层(平接龙支路)	73.06	70.39
2	付刚	2018房地证2012字第02639号	潼南区梓潼街道办事处接龙支路59号2幢5单元6层1号	商业大厦	混合结构	住宅	第6层	111.17	100.11
3	田丰春	2018房地证2015字第02940号	潼南区梓潼街道办事处正兴街天上官1号1幢1-6-1		混合结构	成套住宅	第6层	127.99	116.51
合计								312.22	287.01

三、价值时点:2022年3月17日



四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果

评估建筑总面积：312.22 平方米

评估总价：105.17 万元

人民币大写：壹佰零伍万壹仟柒佰元整

详见《估价结果一览表》



估价结果一览表

估价对象	权利人	权证号	坐落	房屋结构	证载用途	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
1	田峻熙	208 房地证 2012 字第 02508 号	潼南区梓潼街道办事处接龙支路 59 号 B 幢 1 层 071 号	混合结构	非住宅	第 1 层 (平接龙支路)	73.06	6160	45.00	
2	付刚	208 房地证 2012 字第 02639 号	潼南区梓潼街道办事处接龙支路 59 号 2 幢 5 单元 6 层 1 号	混合结构	住宅	第 6 层	111.17	2580	28.68	
3	田丰春	208 房地证 2015 字第 02840 号	潼南区梓潼街道办事处正兴街天上宫 1 号 1 幢 1-6-1	混合结构	成套住宅	第 6 层	127.99	2460	31.49	
合计							312.22		105.17	

七、特别提示

(1) 根据委托方提供的《户室详细情况》及重庆市潼南区人民法院查封公告记载, 估价对象 1-3 均已被重庆市潼南区人民法院查封且已抵押给中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆潼南区支行, 本次估价目的是为重庆市潼南区人民法院执行案件确定财产处置参考价提供参考依据, 故本次估价结果未考虑已抵押、已查封对估价结果的影响。

(2) 根据委托方介绍及估价人员现场查勘, 估价对象 1 已出租用作“大邓不锈钢”, 由于未提供租赁合同等相关资料, 具体租赁情况不详, 本次估价目的是为重庆市潼南区人民法院执行案件确定财产处置参考价提供参考依据, 故本次估价结果未考虑已出租对估价结果的影响。



(3) 根据《重庆市房地产权证》(208房地证2012字第02508号)记载,估价对象1证载地址为潼南县梓潼街道办事处接龙支路59号B幢1层071号;根据估价人员现场查勘及询问,估价对象1现门牌登记地址为“接龙支路100”。本次评估设定估价对象1地址为产权登记地址,即潼南县梓潼街道办事处接龙支路59号B幢1层071号。

(4) 估价对象1-3《房地产权证书》登记地址均为潼南县,现潼南县已变更为潼南区。

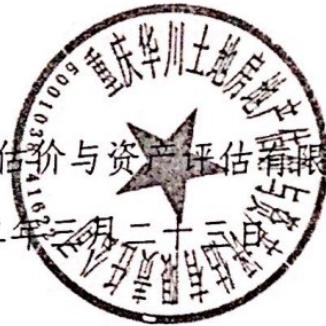
以上内容摘自房地产估价报告正文,欲了解本估价项目的详细情况和合理理解估价结论,应当阅读房地产估价报告正文。

房地产估价机构法定代表人:

邢洁

重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

二〇二二年三月二十三日



估价假设和限制条件

本报告结论应遵从于以下的全部假设和限定条件，在使用本报告书时也应遵从这些全部假设和限定条件：

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1.本次估价涉及的权属资料由估价委托人提供，我们对其登记的权属、用途、面积等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2.注册房地产估价师通过实地查勘，对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价格或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的情况下，我们假设估价对象不存在安全隐患和环境污染。

3.对房地产市场的假设：在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。估价对象可以在公开市场上转让，卖方与买方具有平等的法律地位，双方均享有和掌握足够多的市场信息，并能理性的进行交易。

4.鉴于注册房地产估价师的专业范围限制，我们未对委估房地产所在地块的水文地质状况进行研究，我们假设地块的水文及地质状况为该地区的一般状况。

5.鉴于注册房地产估价师的专业范围限制，我们未观察到委估房地产存在有害物质，我们假设委估房地产不存在任何可能影响房地产价格的有害物质。



(二) 未定事项假设

本报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

(1) 根据委托方提供的《户室详细情况》及重庆市潼南区人民法院查封公告记载,估价对象 1-3 均已被重庆市潼南区人民法院查封且已抵押给中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆潼南区支行,本次估价目的是为重庆市潼南区人民法院执行案件确定财产处置参考价提供参考依据,故本次估价结果未考虑已抵押、已查封对估价结果的影响。

(2) 根据委托方介绍及估价人员现场查勘,估价对象 1 已出租用作“大邓不锈钢”,由于未提供租赁合同等相关资料,具体租赁情况不详,本次估价目的是为重庆市潼南区人民法院执行案件确定财产处置参考价提供参考依据,故本次估价结果未考虑已出租对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设

(1) 根据《重庆市房地产权证》(208 房地证 2012 字第 02508 号)记载,估价对象 1 证载地址为潼南县梓潼街道办事处接龙支路 59 号 B 幢 1 层 071 号;根据估价人员现场查勘及询问,估价对象 1 现门牌登记地址为接龙支路 100。本次评估设定估价对象 1 地址为产权登记地址,即潼南县梓潼街道办事处接龙支路 59 号 B 幢 1 层 071 号。

(五) 依据不足假设

本报告无依据不足假设。

二、估价限制条件

(一) 估价报告用途限制

本次估价仅为估价委托人确定财产处置参考价提供依据,不得用于其他目的。改变估价目的及估价对象的用途条件应对其重新进行评估。



(二) 估价报告使用人的限制

1.本估价报告的使用者为估价委托人或为估价合同中约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规规定的估价报告使用者。未经评估机构同意,不得向估价委托人、报告使用者或使用单位和估价报告审查部门之外的单位和个人提供,报告的全部或部分内容不得以任何形式发表于任何公开媒体。

(三) 估价报告使用期限的限制

本报告估价结果应用有效期自本报告出具之日(2022年03月23日)起壹年内有效。超过使用期限使用估价报告,相关责任由报告使用者负责。

(四) 其他需要说明的事项

1.关于评估报告和评估结果使用的特别提示:

①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;

②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;

③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人才可使用;

④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人才可使用。

2.本次评估对象交易税费负担方式,按照法律法规规定转让人和买受人各自负担。



3.本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

5.本次估价未考虑特殊交易方式对估价结论的影响。

6.房地产估价报告在应用时的注意事项:

由于房地产的不可移动性和价值较大的特性,房地产将可能遇到各类风险,价值时点后可能导致房地产市场价值变化的因素如下:

①因宏观经济形势、通货膨胀、金融政策、法律法规、市场供求等因素的变化,而造成房地产的价格变动较大。

②房地产价值随所在区域、所在城市的房地产市场状况的改变而变化。

③估价对象的实体状况、所在环境状况的改变。如房屋成新率随使用年限的增加而降低、房地产周围环境、交通的改变、商业繁华度的改变等。

④由于地震、台风、水灾、战争等不可抗力因素的影响,将造成房地产严重坏损及灭失,使其价值急剧跌落甚至消失。

⑤房地产进行短期强制处分时,可能处置价格远低于正常市场价值。



估价结果报告

一、估价委托人及房地产权利人

1.估价委托人：重庆市潼南区人民法院

承办法官：滕长江

2.房地产权利人

①估价对象 1:

姓名：田峻熙

身份证号：500223198706070618

②估价对象 2:

姓名：付刚

身份证号：510921196906126717

③估价对象 3:

姓名：田丰春

身份证号：510227196302230011

二、房地产估价机构

估价机构：重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

地址：重庆市潼南区星光大道 98 号土星商务中心 B3 栋

统一社会信用代码：91500103203314480A

证书编号：渝房评备字(2021)1-010号

法定代表人：邢洁

联系电话：(023) 63639742 63853786 63853796

备案等级：一级



有效期: 2021年8月13日至2024年8月12日

三、估价目的

根据《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》[(2022)潼法委评字第32号], 本次估价目的是因执行“中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆潼南区支行申请执行付刚、田丰春、田峻熙等人借款合同纠纷一案”需对涉案标的的市场价值进行司法评估, 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) 房地产实物状况

1. 估价对象范围

估价对象1是位于潼南区梓潼街道办事处接龙支路59号B幢1层071号的商业用房, 物业名称为“盐业大厦”, 建筑面积为73.06平方米。估价范围为价值时点实际状态下的房地产价值(包含房屋所有权、分摊商业用地使用权、室内装修), 不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价对象2是位于潼南区梓潼街道办事处接龙支路59号2幢5单元6层1号的住宅用房, 物业名称为“盐业大厦”, 建筑面积为111.17平方米。估价范围为价值时点实际状态下的房地产价值(包含房屋所有权、分摊住宅用地使用权、室内装修), 不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价对象3是位于潼南区梓潼街道办事处正兴街天上官1号1幢1-6-1的住宅用房, 建筑面积为127.99平方米。估价范围为价值时点实际状态下的房地产价值(包含房屋所有权、分摊住宅用地使用权、室内装修), 不



包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2.估价对象基本状况

(1) 建筑物实物状况

经估价人员对估价对象进行实地查勘，在价值时点，其建筑物的实物状况如下：

估价对象1为商业用房，位于潼南区梓潼街道办事处接龙支路59号B幢1层071号，实际门牌地址为“接龙支路100”，所在建筑物约建成于1999年，物业名称为盐业大厦，房屋结构为混合结构。估价对象位于第1层（平接龙支路），带夹层，建筑面积为73.06平方米，套内建筑面积为70.39平方米，层高约5.5米，后半部分带夹层，夹层层高约2米，宽约4.9米，进深约14米。外墙贴小块瓷砖，入户为卷帘门，铝合金窗，室内地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，天棚部分吊顶，部分墙面乳胶漆剥落。估价对象带独立卫生间、厨房，通水、电、气、讯等，现出租用作“大邓不锈钢”。

估价对象1所在建筑物维护保养一般，6成新，其他房屋结构构件可正常使用，入户门无明显损坏变形。估价对象上下水管道、电器设备、线路、照明管线能正常使用，房屋状况一般。

估价对象2为住宅用房（楼梯房），位于潼南区梓潼街道办事处接龙支路59号2幢5单元6层1号，所在建筑物约建成于2006年，物业名称为盐业大厦，单体楼，无小区环境，房屋结构为混合结构。共7层，无电梯，每单元一层2户。估价对象位于第6层（实际1层不临路），建筑面积为111.17平方米，套内建筑面积为100.11平方米，层高约3米，户型为3室1厅1厨1卫。外墙刷墙漆，入户为防盗门，铝合金窗，客厅：地面铺地砖，内墙墙漆，天棚刷漆；卧室：地面铺地砖，内墙墙漆，天棚刷漆，套装木门；厨卫：地面铺地砖，内墙墙砖，天棚铝扣板吊顶。估价对象通水、电、气、讯等，现产权人自住。



估价对象2所在建筑物维护保养一般,7成新,其他房屋结构构件可正常使用,入户门无明显损坏变形。估价对象上下水管道、电器设备、线路、照明管线能正常使用,房屋状况一般。

估价对象3为住宅用房(楼梯房),位于潼南区梓潼街道办事处正兴街天上官1号1幢1-6-1,所在建筑物约建成于1997年,单体楼,无小区环境,房屋结构为混合结构。共9层,无电梯,每单元一层3户。估价对象位于第6层(实际1层不临路),建筑面积为127.99平方米,套内建筑面积为116.51平方米,层高约3米,户型为3室2厅1厨1卫。外墙刷墙漆,入户为防盗门,铝合金窗,客厅:地面铺地砖,内墙部分墙漆部门墙砖,天棚刷漆;卧室:地面铺地砖,内墙墙漆,天棚刷漆,套装木门;厨房:地面铺地砖,内墙墙砖,天棚铝扣板吊顶。卫生间:地面铺地砖,内墙墙砖,天棚刷漆;部分墙面乳胶漆剥落。估价对象通水、电、气、讯等,现产权人自住。

估价对象3所在建筑物维护保养一般,6成新,其他房屋结构构件可正常使用,入户门无明显损坏变形。估价对象上下水管道、电器设备、线路、照明管线能正常使用,房屋状况一般。

(2) 土地实物状况

估价对象1位于潼南区梓潼街道办事处接龙支路59号B幢1层071号,所在宗地四至为:东临接龙支路,南临过道,西临盐业大厦2幢,北临空地。宗地地势较平坦,坡度为3-5°,土地级别为商业1级。权属性质为国有,土地用途为综合用地,权利性质为出让,分摊土地使用权面积为9.23平方米,共有使用权面积为959.77平方米,土地使用权终止日期为2051年10月10日。

估价对象2位于潼南区梓潼街道办事处接龙支路59号2幢5单元6层1号,所在宗地四至为:东临盐业大厦B幢,西、南临过道,北临天龙大



厦。宗地地势较平坦，坡度为 3-5°，土地级别为住宅 1 级。权属性质为国有，土地用途为住宅用地，权利性质为出让，分摊土地使用权面积为 13.3 平方米，土地使用权终止日期为 2081 年 10 月 10 日。

估价对象 3 位于潼南区梓潼街道办事处正兴街天上宫 1 号 1 幢 1-6-1，所在宗地四至为：东临接龙横街，西临正兴街，北临重百潼南商场，南临涪城大厦。宗地地势较平坦，坡度为 3-5°，土地级别为住宅 1 级。权属性质为国有，土地用途为城镇住宅用地，权利性质为出让，分摊土地使用权面积为 16.63 平方米，共有使用权面积为 1823.7 平方米，土地使用权终止日期为 2050 年 9 月 28 日。

估价对象 1-3 所在宗地各项基础配套设施齐全，基础设施达宗地外达到“六通”（即通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路）、宗地内达到“六通一平”（即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及场地平整）。

（二）估价对象权益状况

1. 房屋权益状况

根据委托方提供的《重庆市房地产权证》复印件记载，估价对象房屋权益状况详见下表。

房屋权益状况一览表

估价对象	权利人	权证号	坐落	房屋结构	证载用途	楼层	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)
1	田峻熙	208 房地证 2012 字第 02508 号	潼南县梓潼街道办事处接龙支路 59 号 B 幢 1 层 071 号	混合结构	非住宅	第 1 层 (平接龙支路)	73.06	70.39
2	付刚	208 房地证 2012 字第 02639 号	潼南县梓潼街道办事处接龙支路 59 号 2 幢 5 单元 6 层 1 号	混合结构	住宅	第 6 层	111.17	100.11
3	田丰春	208 房地证 2015 字第 02840 号	潼南县梓潼街道办事处正兴街天上宫 1 号 1 幢 1-6-1	混合结构	成套住宅	第 6 层	127.99	116.51
合计							312.22	287.01



2. 土地权益状况

根据委托方提供的《重庆市房地产权证》复印件记载, 估价对象土地权益状况详见下表。

土地权益状况一览表

估价对象	权利人	权证号	坐落	土地用途	土地性质	共有使用权面积(m ²)	分摊土地使用权面积(m ²)	土地使用权终止日期
1	田峻熙	208房地证2012字第02508号	潼南县梓潼街道办事处接龙支路59号B幢1层071号	综合用地	出让	959.77	9.23	2051年10月10日
2	付刚	208房地证2012字第02639号	潼南县梓潼街道办事处接龙支路59号2幢5单元6层1号	住宅用地	出让	/	13.3	2081年10月10日
3	田丰春	208房地证2015字第02840号	潼南县梓潼街道办事处正兴街天上官1号1幢1-6-1	城镇住宅用地	出让	1823.7	16.63	2050年9月28日

3. 他项权利状况

(1) 根据委托方提供的《户室详细情况》及重庆市潼南区人民法院查封公告记载, 估价对象 1-3 均已被重庆市潼南区人民法院查封且已抵押给中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆潼南区支行, 本次估价目的是为重庆市潼南区人民法院执行案件确定财产处置参考价提供参考依据, 故本次估价结果未考虑已抵押、已查封对估价结果的影响。

(2) 根据委托方介绍及估价人员现场查勘, 估价对象 1 已出租用作“大邓不锈钢”, 由于未提供租赁合同等相关资料, 具体租赁情况不详, 本次估价目的是为重庆市潼南区人民法院执行案件确定财产处置参考价提供参考依据, 故本次估价结果未考虑已出租对估价结果的影响。

(三) 估价对象周边环境状况

估价对象 1-2 位于潼南区梓潼街道办事处接龙支路 59 号, 周边环境、方便度一般, 估价对象距公交站巨丰大厦站约 200 米, 有潼南 108、109、101 路等公交线路停靠, 距火车站潼南约 8 公里, 距潼南汽车客运总站约 2



公里,交通便捷度较好。周边分布有重庆市潼南区人民医院、重庆农村商业银行、中国邮政储蓄银行、潼南实验小学、思瑞幼儿园、永辉超市、西市场等公共配套设施,各项公共设施能够满足需要。

估价对象3位于潼南区梓潼街道办事处正兴街天上宫1号,周边环境、方便度一般,估价对象距公交站实验幼儿园站约200米,有潼南101、107、202路等公交线路停靠,距火车站潼南约8公里,距潼南汽车客运总站约2.5公里,交通便捷度较好。周边分布有重庆市潼南区人民医院、中国工商银行、潼南区实验小学、一幼幼儿园、万客来超市、莲花农贸市场等公共配套设施,各项公共设施能够满足需要。

五、价值时点

本次价值时点为实地查勘日2022年3月17日,本报告的一切取价标准均为价值时点有效的价值标准。

六、价值类型

本报告采用的价值标准为市场价值标准。

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

根据估价委托,结合估价对象的有关情况,遵循估价工作独立、客观、公正原则,合法原则,价值时点原则,替代原则,最高最佳利用原则。

1.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格。

2.合法原则:要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价格。



3.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格。

4.替代原则:要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价格偏差在合理范围内。

5.最高最佳利用原则:要求估价结果是在估价对象最高最佳状况下的价格。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)法律、法规和政策依据

- 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.《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 4.《中华人民共和国土地管理法》
- 5.《中华人民共和国城乡规划法》
- 6.《中华人民共和国契税法》
- 7.《城市房地产转让管理规定》
- 8.《不动产登记暂行条例》
- 9.《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)
- 10.《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》法释[2016]18号
- 11.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)
- 12.《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)
- 13.《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021])



37号)。

(二) 技术标准

1. 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)(中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量技术监督局联合发布)；

2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)(中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量技术监督局联合发布)；

(三) 行为依据

1. 《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》[(2022)潼法委评字第32号]

(四) 产权依据及其它相关资料

1. 估价对象 1-3《重庆市房地产权证书》复印件；
2. 估价对象 1-3《户室详细情况》复印件；
3. 其它相关资料。

(五) 其他依据

1. 估价人员现场查勘获得的资料；
2. 估价人员搜集的近期房地产交易实例资料；
3. 估价人员通过调查获取的资料。

九、估价方法

1. 估价方法的选择

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法一般有比较法、假设开发法、收益法、成本法等。注册房地产估价师应根据估价对象和估价对象所在地的房地产市场状况，选择合适的评估方法。

估价对象 1-3 位于重庆市潼南区，用途分别为商业、住宅用房，有类似房地产转让可比实例可收集，故可选用比较法进行估价。

(1) 比较法原理：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。计算公式如下:

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×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) 收益法原理:通过预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率,收益系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。

计算公式:

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

其中:V--表示估价对象在价值时点的收益价格,即现值

A_i--表示未来第i年的净收益

R--表示报酬率

n--表示房地产的收益年限

2.估价技术路线

(1) 采用比较法和收益法分别求取估价对象的房地产的市场价值。

(2) 将比较法和收益法结果赋予一定的权重,得到估价对象在价值时点的市场价值。

十、估价结果

我们根据估价目的,遵循估价原则,采用科学合理的估价方法,在认真分析现有资料、市场现状的基础上,经过测算,确定估价对象在估价时点 2022 年 3 月 17 日的估价结果如下:

评估建筑总面积: 312.22 平方米

评估总价:105.17 万元

人民币大写: 壹佰零伍万壹仟柒佰元整

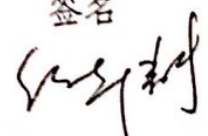
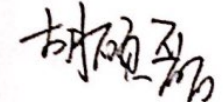
详见《估价结果一览表》



估价结果一览表

序号	权利人	权证号	座落	房屋结构	房屋用途	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	备注
1	田秀碧	208渝地证 2012字第 02506号	潼南区南溪镇小什字 文德巷文德巷50号B 1楼071号	混合结构	非住宅	第1层 (平接 龙支路)	73.06	6160	45.00	
2	付刚	208渝地证 2012字第 02606号	潼南区南溪镇小什字 文德巷文德巷50号2 5单元6层1号	混合结构	住宅	第6层	111.17	2580	28.68	
3	田丰春	208渝地证 2015字第 02840号	潼南区南溪镇小什字 文德巷文德巷50号 1楼1-1	混合结构	非住宅	第6层	127.99	2460	31.49	
合计							312.22		105.17	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
任本静	5020040018		2022年03月23日
胡硕磊	5020200038		2022年03月23日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2022年3月17日。

十三、估价作业期

本次估价作业日期为 2022年3月17日至 2022年03月23日。

房地产估价机构法定代表人:

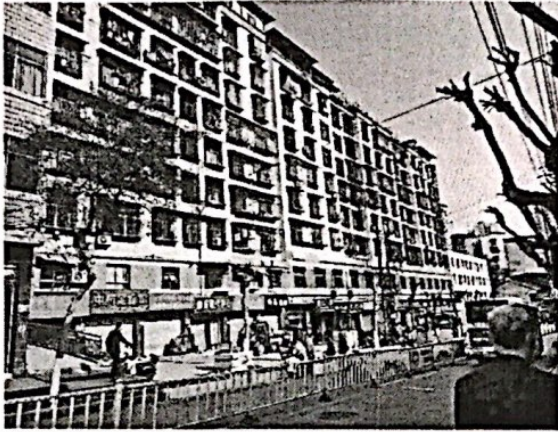
邢洁

重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

二〇二二年三月二十三日



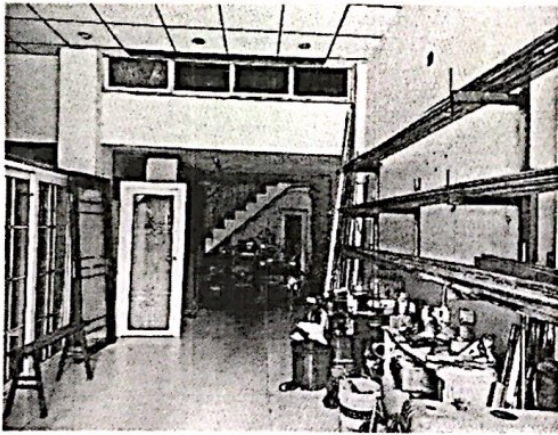
估价对象1 现状照片



估价对象1 所在建筑物外观现状



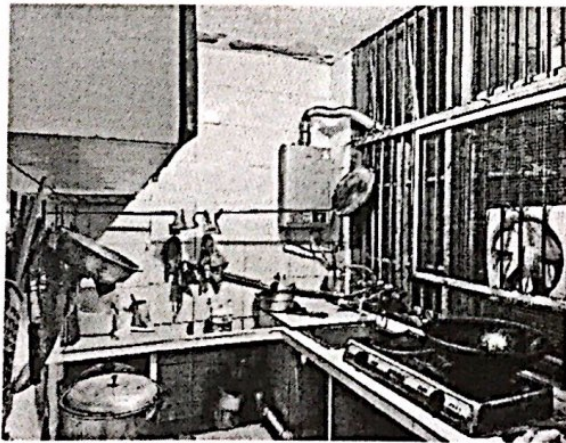
估价对象1 外观现状



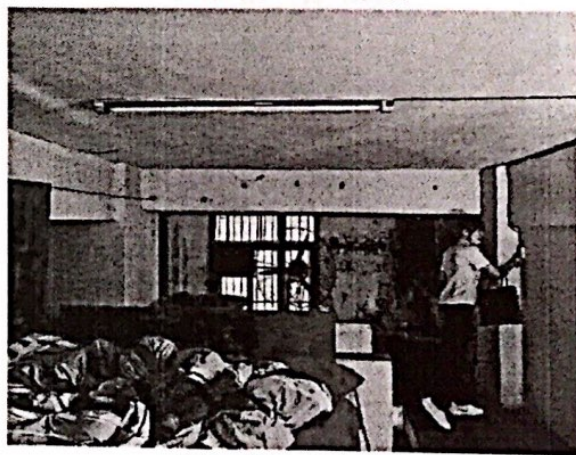
估价对象1 内部现状



估价对象1 内部现状



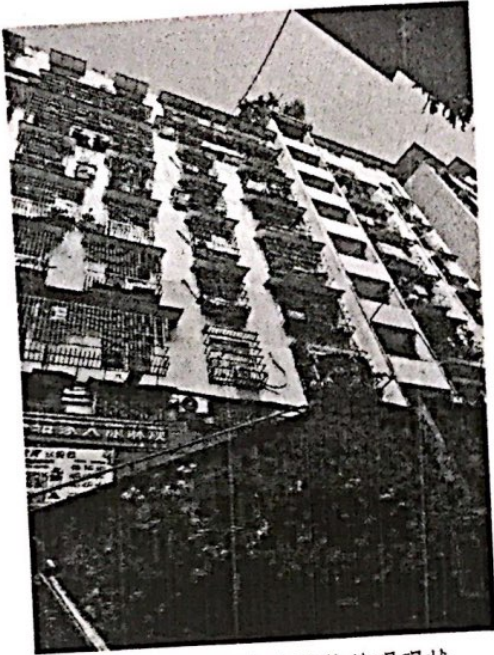
估价对象1 内部现状



估价对象1 内部现状



估价对象 2 现状照片



估价对象 2 所在建筑物外观现状



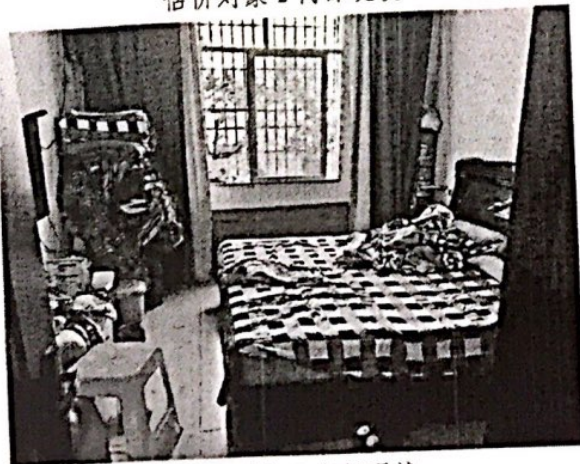
估价对象 2 入户现状



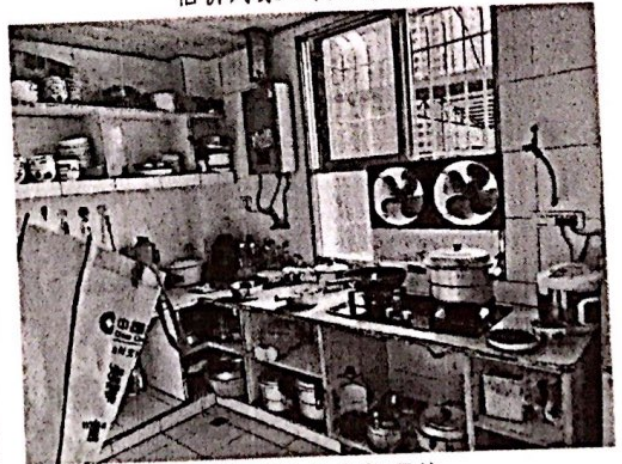
估价对象 2 内部现状



估价对象 2 内部现状



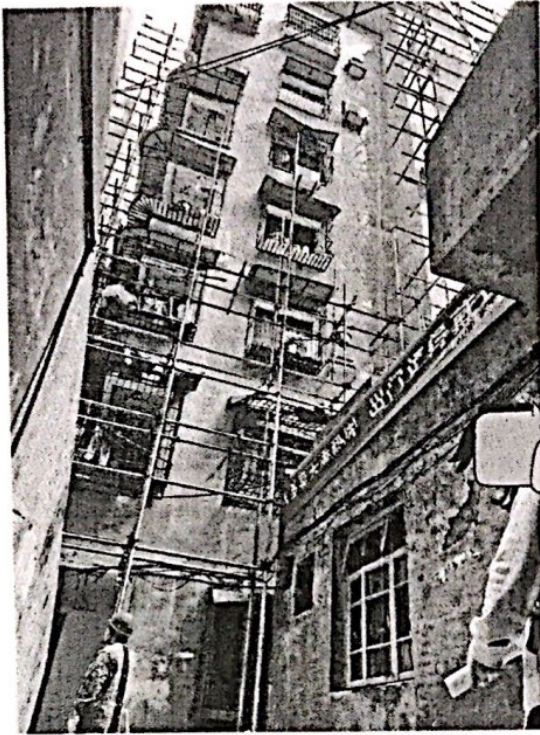
估价对象 2 内部现状



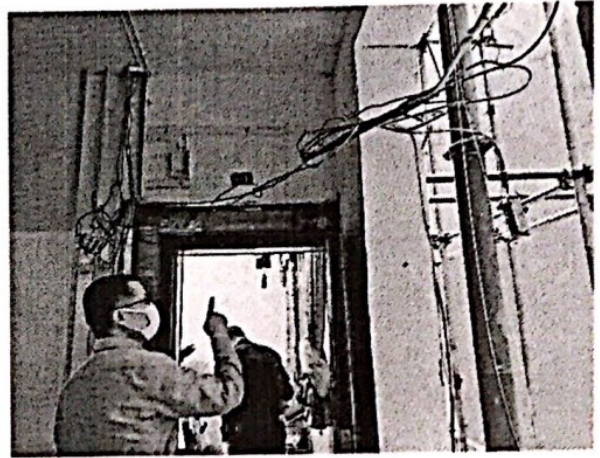
估价对象 2 内部现状



估价对象 3 现状照片



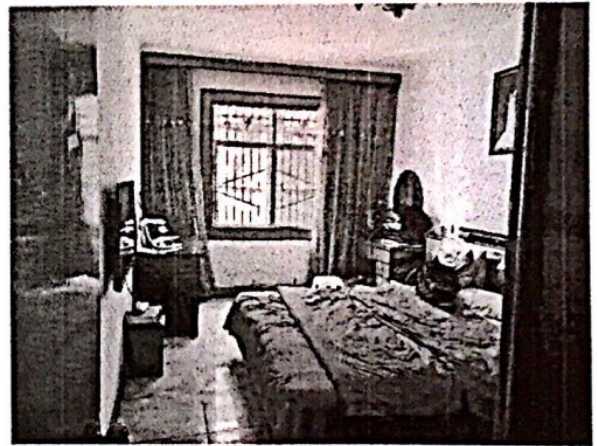
估价对象 3 所在建筑物外观现状



估价对象 3 入户现状



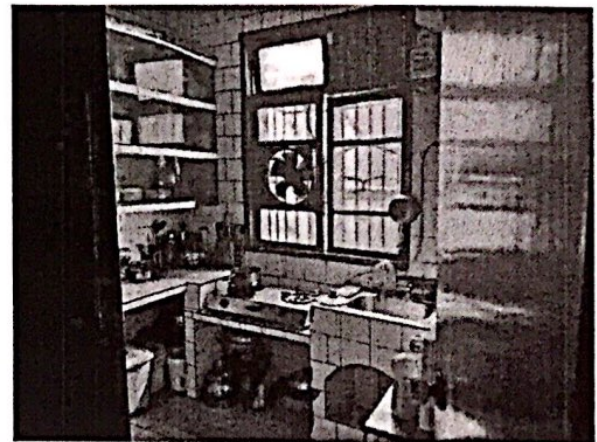
估价对象 3 内部现状



估价对象 3 内部现状



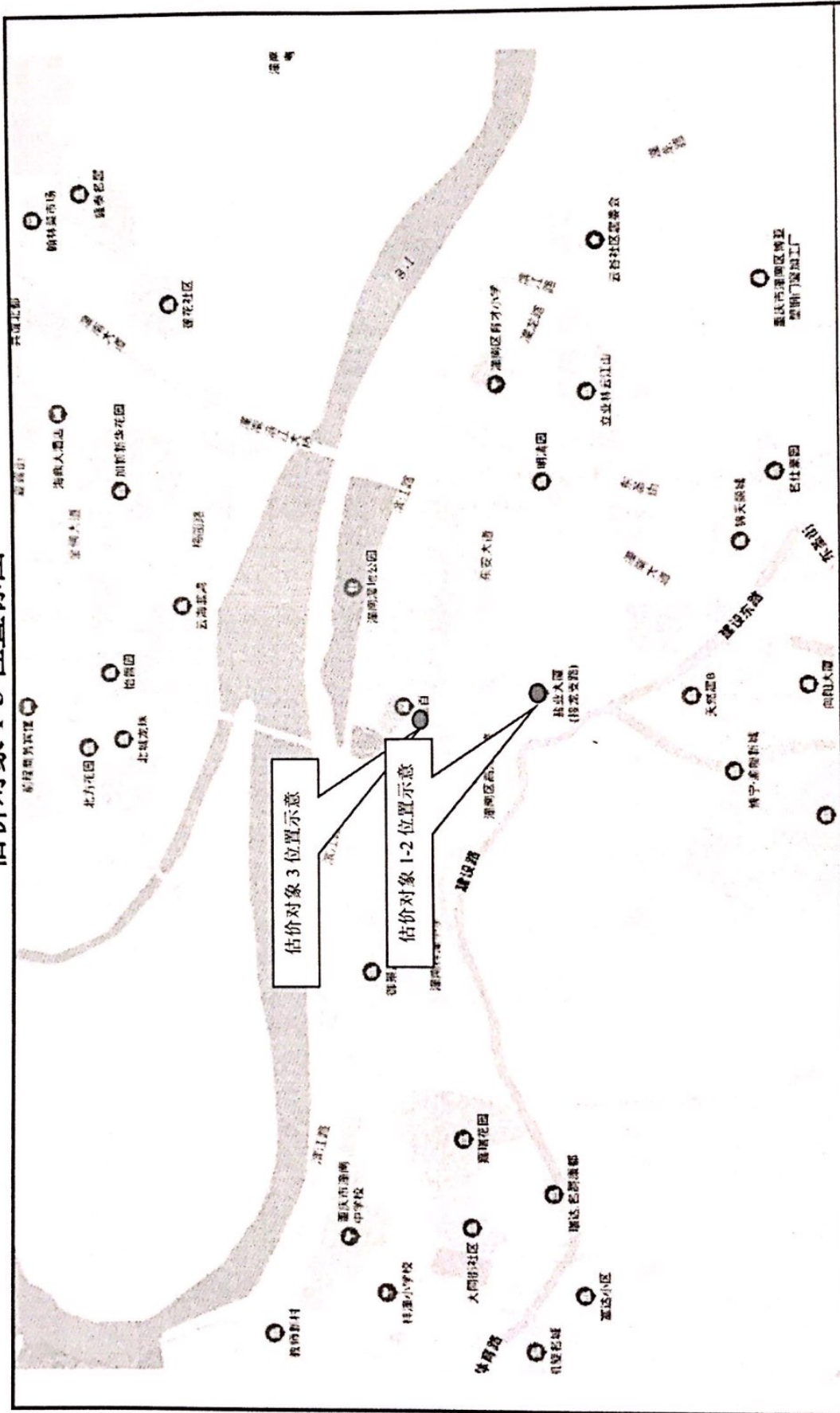
估价对象 3 内部现状



估价对象 3 内部现状



估价对象 1-3 位置标图



重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司制作

备注：仅为评估示意图，不作测量依据。



重庆市潼南区人民法院
司法评估委托书

(2022)潼法委评字第32号

重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司：

本院受理中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆潼南区支行申请执行付刚、田丰春、田俊熙等人借款合同纠纷一案，根据《民事诉讼法》等规定，委托你公司对被执行人付刚名下位于重庆市潼南区梓潼街道办事处接龙支路59号2幢5单元6层1号的房屋、被执行人田丰春名下位于重庆市潼南区梓潼街道办事处正兴街天上宫1号1幢1-6-1号的房屋、被执行人田俊熙等人名下位于重庆市潼南区梓潼街道办事处接龙支路59号B幢1层071号的房屋进行司法评估。

评估基准日为勘验现场日，评估价值类型为市场价值。

请在收到委托资料后3个工作日内联系重庆市潼南公证处勘查现场和联系申请执行人预交评估费，委派具有专业知识和资格的人员进行司法评估，勘查现场后30日内出具评估报告，如在评估期限内不能完成评估报告，应当于期限届满前5日内向本院书面说明理由并申请延期。所需资料由本院提交，需补充相关材料的应及时通知本院及重庆市潼南公证处，由公证处调取补齐。评估报告寄送到潼南区人民法院执行局（5份、李胜平收）、电子档及原件扫描件发送至该邮箱：2019237133@qq.com。

法院勘验现场联系人：周力（潼南区公证处工作人员）
电话：13883680997

法院评估团队联系人：李胜平、谭昊轩

电话：023-44564110

承办法官：滕长江

电话：44598065、15025395649

申请执行人：中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆潼南区支行

电话：17782396661

被执行人：付刚、田丰春、田俊熙等人

电话：13500918618、13638367768

二〇二二年三月二十二日



扫描全能王 创建