

## 重庆自由贸易试验区人民法院：

受贵院委托，我对贵院在执行哈尔滨银行股份有限公司重庆分行与重庆大巴山中药材开发有限公司、重庆市开州区中原房地产开发有限公司、黄中义、张明芝、桂灿、黄小庆、黄列超、梅黄禄、黄兴波、李玥、胡相敏、邓学实、李文章、杨英、赵志翔、张静、唐家翠、王廷辉、易东兵、徐祖红、黄小旭一案中所涉及位于开县汉丰百成街219号、文峰金贸路、新城南山志路南山桥以南、汉丰滨湖中路629号、郭家镇花园桥东里街、新城南环东路、文峰富厚街238号、云枫开州大道215号（都市华庭）、渝北区龙溪街道佳园路66号银海北极星5幢3-2的房地产（以下简称估价对象）市场价格进行了评估。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）及国家相关法律、法规和政策规定，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：根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证书》复印件记载，结合估价人员实地查勘，估价对象的基本状况详见下表：

估价对象基本状况明细表

表1

估价对象	1	2	3	4	5	6	7	8	9
产权证号	312房地证2011字第02192号	312房地证2011字第00701号	312房地证2005字第01154号	312房地证2011字第03179号	312房地证2006字第04410号	312房地证2005字第01585号	312房地证2010字第04598号	312房地证2013字第02400号	201房地证2013字第01663号
房屋坐落	开县汉丰百成街219号	开县文峰金贸路	开县新城南山东路南山桥以南	开县汉丰滨湖中路629号	开县郭家镇花园桥东里街	开县新城南环东路	开县文峰富厚街238号	开县云枫开州大道215号（都市华庭）	渝北区龙溪街道佳园路66号银海北极星5幢3-2
小区名称	鹤翔豪苑	金穗苑	凤凰城	香榭水岸	-	中原·都市花园	开州区科子公司宿舍小区	都市华庭	银海北极星
权利人	赵志翔	易东兵	唐家翠	李玥	黄列超	黄列超	唐家翠	赵建华	黄小旭



估价对象	1	2	3	4	5	6	7	8	9
房屋证载用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	商服	商服	住宅
房屋实际用途	住宅	住宅	住宅	住宅	商业、住宅	住宅	商服	商服	成套住宅
房屋楼层	第11层	第8层	第3层	第8层	1-4层	第5层	第1层	第1层	第3层
房屋结构	钢混	混合	混合	混合	混合	混合	混合	混合	钢筋混凝土结构
建筑面积 m <sup>2</sup>	126.56	128.35	118.36	129.18	420	139.08	20.48	51.74	90.75
套内面积 m <sup>2</sup>	107.86	115.09	107.76	107.54	-	127.52	19.44	50.02	76.77
土地使用权类型	出让	出让	出让	出让	划拨	出让	出让	划拨	出让
共有使用权面积 m <sup>2</sup>	50085.41	120.3	123.05	33174.3	-	139.32	654.13	46139.6	812.1
土地使用权面积 m <sup>2</sup>	12.16	13.37	15.38	6.77	96.3	15.48	3.01	10.36	-
土地终止日期	2055年4月13日	2018年4月15日	2052年9月29日	2054年6月10日	-	2051年4月16日	2049年10月14日	-	2054年2月17日

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。

三、价值时点：二〇二二年二月二十四日（实地查勘完成之日）。

四、价值类型：市场价格。

五、估价方法：比较法（估价对象1、2、3、4、6、9）、收益法（估价对象5、7、8）。

六、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，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，在满足估价的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2月24日的市场价格为¥724.99万元（大写金额：人民币柒佰贰拾肆万玖仟玖佰元整）。（详见《估价结果一览表》）



估价结果一览表

估价对象	产权证号	权利人	坐落	房屋证载用途	房屋建筑面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	评估总价(元)
1	312房地证2011字第02192号	赵志翔	开县汉丰百成街219号	住宅	126.56	9750	1234.5
2	312房地证2011字第00701号	易东兵	开县文峰金贸路	住宅	128.35	6680	858.0
3	312房地证2005字第01154号	唐家翠	开县新城南山东路南山桥以南	住宅	118.36	7220	854.0
4	312房地证2011字第03179号	李玥	开县汉丰滨湖中路629号	住宅	129.18	8340	1078.0
5	312房地证2006字第04410号	黄列超	开县郭家镇花园桥东里街	住宅	420.00	1280	537.6
6	312房地证2005字第01585号	黄列超	开县新城南环东路	住宅	139.08	5130	713.5
7	312房地证2010字第04598号	唐家翠	开县文峰富厚街238号	商服	20.48	3080	63.1
8	312房地证2013字第02400号	赵建华	开县云枫开州大道215号(都市华庭)	商服	51.74	8470	438.0
9	201房地证2012字第016639号	黄小旭	渝北区龙溪街道佳园路66号银海北极星5幢3-2	成套住宅	90.75	14800	1341.8
合计						1224.5	724.9

### 七、特别提示:

1.估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价,不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

2.经调查了解,估价人员未能查询到估价对象是否拖欠税收、水电气费、物业管理费等费用及其滞纳金,估价委托人和相关当事人亦未提供相关信息,故本次评估未考虑上述费用对估价结果的影响,若有拖欠在估价对象拍卖(变卖)后仍需缴纳,请报告使用人注意。

3.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(按照法律法规规定,转让人和买受人各自负担应缴纳的相关交易税费)等财产处置费用对估价结果的影响,请报告使用人注意。

4.根据估价委托人提供的《重庆自由贸易试验区人民法院执行裁定书》复印件、《重庆市房地产权证》复印件记载及估价委托人和相关当事人介绍,估价对象1-9于价值时点已设立抵押登记,且存在查封。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015),结合估价目的,本次估价不考虑估价对象抵押权、查封、相关法定优先受偿权及居住权等限制情况对估价结果的影响,请报告



使用人注意。

5.根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证书》复印件记载，估价对象5、8的土地使用权类型为划拨。本次估价结果为估价对象在公开市场中的正常市场价格，未扣除其转让时，土地性质由划拨变更为出让应缴纳的土地使用权出让金及相关税费，提请报告使用人注意。

6.估价对象2土地使用权终止日期为2018年4月15日，截止价值时点估价对象土地使用权年限届满。根据《中华人民共和国民法典》第三百五十九条规定：“住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。”由于法律、行政法规未就住宅土地使用权到期后续期费用做出具体规定，结合估价目的，故本次评估未考虑估价对象2土地使用权续期费用对估价结果的影响，请报告使用人注意。

7.根据估价委托人介绍，结合估价人员实地查勘，估价对象1、9出租作住宅使用，估价对象5出租作住宅和商业门面使用，估价对象7、8出租作商业门面使用，但估价委托人及相关当事人未能提供《租赁合同》等相关租赁资料，经与承办法官沟通，结合估价目的，本次估价不考虑租赁权对估价结果的影响，请报告使用人注意。

8.估价对象1-6、8的实地查勘坐落均由估价委托人及相关当事人共同指认，其实际坐落依次为开州区百成街219号鹤翔豪苑4幢11-5、开州区开州大道（东）1204附2号金穗苑2单元8-1、开州区南山中路1号凤凰城4幢302、开州区滨湖中路629号香榭水岸12幢1单元8-2、开州区郭家镇东里街143号1-4层、开州区南山东路726号中原都市花园4幢5-2、开州区开州大道江北街94号，与《重庆市房地产权证书》复印件登记的坐落不一致。结合评估专业人员对现场的查勘，查勘对象的形状和尺寸与《重庆市房地产权证书》复印件的房屋分层平面图记载大体相当，本次估价假设实际查勘坐落

与《房重庆市房地产权证》复印件登记的坐落一致。若与实际不符，本次  
价对象的评估结果无效，应重新进行现场查勘和评估。

9.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  
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  
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。

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！

法定代理人：  
重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇二二年三月三十日





我们郑重声明:

一、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。

二、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估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、注册房地产估价师钟宇及评估专业人员夏小凯于2022年2月22日至2022年2月24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)等相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

钟宇

5020170027

钟宇

周涛

5019980081

周涛

## 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《重庆市房地产权证》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.本次估价是以估价对象系权利人合法取得，产权明晰，手续齐全，且已按国家和地方法律、法规缴纳完毕各种税费，具有完整房屋和土地产权，权利人对估价对象拥有合法的占有权、使用权、收益权和处置权，且在价值时点未发生任何形式的产权转移行为为估价假设前提。

6.根据《重庆市房地产权证》复印件记载，估价对象 1-6 和估价对象 9 登记用途为住宅，估价对象 7-8 登记用途为商服，本次估价以“估价对象登



记用途为最高最佳用途”为假设前提。

7.估价人员未对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登记建筑面积大体相当。

8.本次估价结果以估价对象可享有合理的公共配套设施、水、电、气、讯、道路等使用权益为前提。

9.估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象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鉴定和检测。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。

10.经调查了解，估价人员未能查询到估价对象是否拖欠税收、水电气费、物业管理费等费用及其滞纳金，估价委托人和相关当事人亦未提供相关信息，故本次评估未考虑上述费用对估价结果的影响，若有拖欠在估价对象拍卖（变卖）后仍需缴纳。

11.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（按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担应缴纳的相关交易税费）等财产处置费用对估价结果的影响。

## （二）未定事项假设

估价委托人及相关当事人提供的估价对象相关资料未记载估价对象房屋的建成年份，经估价人员实地调查和现场询问，估价对象1的房屋建成年份约为2007年、估价对象2约为2000年、估价对象3约为2002年、估价对象4约为2006年、估价对象5约为2000年、估价对象6约为2005年、估价对象7约为2001年、估价对象8约为2012年、估价对象9约为2007年。鉴于注册房地产估价师的能力，我们无法确定其建成年代的准确性，对于估价对象的准确建成年代应以相关管理部门的档案资料为准。

## （三）背离事实假设



1.根据估价委托人提供的《重庆自由贸易试验区人民法院执行裁定书》复印件、《重庆市房地产权证》复印件记载及估价委托人和相关当事人介绍，估价对象 1-9 于价值时点已设立抵押登记，且存在查封。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，结合估价目的，本次估价不考虑估价对象抵押权、查封等限制情况对估价结果的影响。

2.根据估价委托人介绍，结合估价人员实地查勘，估价对象 1、9 出租作住宅使用，估价对象 5 出租作住宅和商业门面使用，估价对象 7、8 出租作商业门面使用，但估价委托人及相关当事人未能提供《租赁合同》等相关租赁资料，经与承办法官沟通，结合估价目的，本次估价不考虑租赁权对估价结果的影响。

#### (四)不相一致假设

1.根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》复印件记载，估价对象 1-6 及估价对象 8 的证载房地产坐落依次为开县汉丰百成街 219 号、开县文峰金贸路、开县新城南山东路南山桥以南、开县汉丰滨湖中路 629 号、开县郭家镇花园桥东里街、开县新城南环东路、开县云枫开州大道 215 号（都市华庭），开县于 2016 年撤县设区。

2.估价对象 1-6、8 的实地查勘坐落均由估价委托人及相关当事人共同指认，其实际坐落依次为开州区百成街 219 号鹤翔豪苑 4 幢 11-5、开州区开州大道（东）1204 附 2 号金穗苑 2 单元 8-1、开州区南山中路 1 号凤凰城 4 幢 302、开州区滨湖中路 629 号香榭水岸 12 幢 1 单元 8-2、开州区郭家镇东里街 143 号 1-4 层、开州区南山东路 726 号中原都市花园 4 幢 5-2、开州区开州大道江北街 94 号，与《重庆市房地产权证》复印件登记的坐落不一致。结合评估专业人员对现场的查勘，查勘对象的形状和尺寸与《重庆市房地产权证》复印件的房屋分层平面图记载大体相当，本次估价假设实际查勘坐落与《房重庆市房地产权证》复印件登记的坐落一致。若与实际不符，本次估



价对象的评估结果无效，应重新进行现场查勘和评估。

3.估价对象5《重庆市房地产权证》证载房屋用途为住宅，根据实地勘，估价对象5现出租作商业和住宅使用，证载用途与实际用途不相一致。本次估价以估价对象《重庆市房地产权证》证载房屋用途进行描述。

### (五)依据不足假设

评估专业人员未查询到估价对象7所在宗地在土地出让期限届满时，获国家相关部门批准申请续期的条件下，其宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施最终处理方式的相关文件。本次估价假设估价对象7所在宗地在土地出让期限届满时，未获国家相关部门批准申请续期的条件下，由出让人收回宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值给予土地使用者相应的补偿。若与实际情况不一致，我公司保留对估价结果的修正的权利。

## 二、报告使用限制条件

1.本报告是反映估价对象在估价目的下于价值时点的市场价格，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.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。估价对象若分割转让或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.估价委托人提供的资料和陈述的情况是估价结论的重要依据，因此估价委托人应对提供资料和陈述情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责。房地产估价机构对估价结果的公正性、准确性负责。因估价委托人提供的资料和陈述的情况失实造成估价结果有误的，房地产估价机构和估价



人员不承担相应责任。

4.本估价结论系根据估价目的、估价原则、估价依据、估价方法、估价程序得出的，其估价结论只有在上述目的、原则、依据存在的条件下成立。

5.本次估价活动是在满足全部估价假设与使用限制条件的前提下进行的。这些假设条件是由估价人员根据估价对象实际并结合重庆市相应的实际状况而提出的，具有客观性和合理性。

6.本估价报告应用有效期自估价报告出具之日起壹年内有效(即2022年3月30日至2023年3月29日)。本报告有效期内若国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素和本报告假设前提条件发生重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响时，本估价结果无效，应重新委托估价；超过一年，需重新进行估价，本公司对逾期使用报告不承担任何责任。

7.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。

8.本估价报告书的解释权属于重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司，未经本公司书面同意并签章，任何个人或机构不享有该报告书的解释权。

9.本报告书应与估价对象的合法权属资料一并使用方才有效，房地产估价机构仅对正确使用本报告者负责。

10.本报告书由“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”、“房地产估价技术报告”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用者应严格按照本估价报告全部完整地应用，我们不对任何割裂使用报告的行为负责。否则由此引起的后果与本公司和估价人员无关。本报告经法定代表人签章，至少两名专职注册房地产估价师签字，房地产估价机构盖

章并作为一个整体时有效。

11.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。

### 三、其他需要特别说明的事项

1.估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

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。

3.本报告的有效性依赖于估价委托人所提供的有关法律文件、产权资料的真实性和合法性。

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，不得随意使用，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：重庆自由贸易试验区人民法院

单位地址：重庆市渝北区黄山大道中段68号

联系人：吴瑶

### 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) 估价对象的财产范围

本次的估价范围详见本报告致估价委托人函的“《估价对象基本状况  
明细表》-表1”，





估价对象	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
	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	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	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	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	水、通电、 通气、通 讯、通路)、 宗地内“五 通一 平”(通上 水、通下 水、通电、 通讯、通 路、场地平 整)及绿化 配套、道路 硬化	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	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	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	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	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
土地使用权 终止日期	2055年4 月13日	2018年4 月15日	2052年9 月29日	2054年6 月10日	-	2051年4 月16日	2049年10 月14日	-	2054年02 月17日	

#### (四) 建筑物基本状况

根据《重庆市房地产权证》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具体详见下表。

估价对象建筑物基本状况表

表4

估价对象	1	2	3	4	5	6	7	8	9
产权登记地址	开县汉平 百成街219 号	开县文峰 金贸路	开县新城 南山东路 南山桥以 南	开县汉平 滨湖中路 629号	开县郭家 镇花园桥 东里街	开县新城 南环东路	开县文峰 富厚街238 号	开县云枫 开州大道 215号(都 市华庭)	重庆市渝 北区龙溪 街道佳园 路66号银 海北极星5 幢3-2
查勘地址	开州区百 成街219号 鹤翔豪苑4 幢11-5	开州区开 州大道 (东)1204 附2号金穗 苑2单元 8-1	开州区南 山中路1号 凤凰城4幢 302	开州区滨 湖中路629 号香榭水 岸12幢1 单元8-2	开州区郭 家镇东里 街143号 1-4层	开州区南 山东路726 号中原都 市花园4幢 5-2	证载地址 与实地查 勘地址一 致	开州区开 州大道江 北街94号	同产权登 记地址一 致
小区名称	鹤翔豪苑	金穗苑	凤凰城	香榭水岸	-	中原·都市 花园	开州区种 子公司宿 舍小区	都市华庭	银海北极 星
房屋用途	登记用途 为住宅、实 际用途为 住宅	登记用途 为住宅、实 际用途为 住宅	登记用途 为住宅、实 际用途为 住宅	登记用途 为住宅、实 际用途为 住宅	登记用途 为住宅、实 际用途为 商业、住宅	登记用途 为住宅、实 际用途为 住宅	登记用途 为商服、实 际用途为 商服	登记用途 为商服、实 际用途为 商服	登记用途 为成套住 宅、实际用 途为成套 住宅
建筑规模	房屋建筑 面积为 126.56平方 米，套内建 筑面积为 107.86平方 米	房屋建筑 面积为 128.35平方 米，套内建 筑面积为 115.09平方 米	房屋建筑 面积为 118.36平方 米，套内建 筑面积为 107.76平方 米	房屋建筑 面积为 129.18平方 米，套内建 筑面积为 107.54平方 米	房屋建筑 面积为420 平方米，套 内建筑面 积未记载	房屋建筑 面积为 139.08平方 米，套内建 筑面积为 127.52平方 米	房屋建筑 面积为 20.48平方 米，套内建 筑面积为 19.44平方 米	房屋建筑 面积为 51.74平方 米，套内建 筑面积为 50.02平方 米	房屋建筑 面积为 90.75平方 米，套内建 筑面积为 76.77平方 米
建筑结构	钢混	混合	混合	混合	混合	混合	混合	混合	钢筋混凝 土结构
建筑物 状况	所在建筑 物总楼层 19层(1-18 为住宅，负 1层为车	所在建筑 物总楼层9 层(1-9均 为住宅)， 估价对象	所在建筑 物总楼层7 层(1-7均 为住宅)， 估价对象	所在建筑 物总楼层 18层(1-17 为住宅，负 1层为车	所在建筑 物总楼层4 层(1-4为 住宅)，估 价对象位	所在建筑 物总楼层7 层(1-7均 为住宅)， 估价对象	所在建筑 物总楼层8 层(2-8为 住宅，1层 为商业)	所在建筑 物总楼层7 层(2-7为 住宅，1层 为商业)	所在建筑 物总楼层 33层(1层 为车库，1- 32均为住



估价对象	1	2	3	4	5	6	7	8	9
估价对象	库), 估价对象位于第11层(名义层)	位于第8层	位于第3层	库, 电梯不达车库), 估价对象位于第8层(名义层)	位于第1-4层	位于第5层	估价对象位于第1层	估价对象位于第1层	住宅), 估价对象位于第1层
建筑物外观	建筑物外墙贴墙砖	建筑物外墙刷涂料	建筑物外墙贴墙砖	建筑物外墙贴墙砖	建筑物外墙贴墙砖	建筑物外墙贴墙砖	建筑物外墙贴墙砖	建筑物外墙贴墙砖	建筑物外墙贴墙砖
层高及空间布局	室内层高约3m, 平层	室内层高约3m, 平层	室内层高约3m, 错层	室内层高约3m, 错层	室内层高约3m, 平层1-4层	室内层高约3m, 错层	室内层高约3m, 平层	室内层高约4m, 平层	室内层高约3m, 平层
临街状况	临小区内部道路	临小区内部道路	临小区内部道路	临小区内部道路	临东里街	临小区内部道路	临富厚街	临江北路	临小区内部道路
开间进深	-	-	-	-	-	-	开间约2.3米, 进深约8.5米	开间约5.1米, 进深约9米	-
户型	三室二厅一厨二卫	三室二厅一厨二卫	三室二厅一厨二卫	三室二厅一厨二卫	-	三室二厅一厨二卫	-	-	二室二厅一厨一卫
利用现状	出租作住宅使用	住宅自用	住宅自用	住宅自用	出租作住宅和商业门面使用	空置	出租作商业用房	出租作商业用房	出租作住宅使用
通风采光	通风, 采光状况一般	通风, 采光状况一般	通风, 采光状况一般	通风, 采光状况一般	通风, 采光状况一般	通风, 采光状况一般	通风, 采光状况一般	通风, 采光状况一般	通风, 采光状况一般
朝向及景观	朝向为西, 无特殊景观	朝向为南, 无特殊景观	朝向为西北, 无特殊景观	朝向为西, 无特殊景观	朝向为东, 无特殊景观	朝向为北, 无特殊景观	朝向为西, 无特殊景观	朝向为西, 无特殊景观	朝向为北, 无特殊景观
新旧程度	建成年份为2007年, 七至八成新	建成年份为2000年, 五至六成新	建成年份为2002年, 六至七成新	建成年份为2006年, 六至七成新	建成年份为2000年, 五至六成新	建成年份为2005年, 五至六成新	建成年份为2001年, 五至六成新	建成年份为2012年, 八至九成新	建成年份为2007年, 七至八成新
电梯配置和物业管理	估价对象所在建筑物1层有6户, 配备2部电梯, 一般物业管理	估价对象所在建筑物1层有2户, 加装1部升降电梯, 一般物业管理	估价对象所在建筑物1层有2户, 加装1部升降电梯, 一般物业管理	估价对象所在建筑物1层有5户, 配备2部电梯, 一般物业管理	无电梯, 无物业管理	估价对象所在建筑物1层有4户, 未配备电梯, 一般物业管理	无电梯, 一般物业管理	无电梯, 一般物业管理	估价对象所在建筑物1层有3户, 配备2部电梯, 一般物业管理
设施设备	建筑物通上水、下水、电、气、讯、闭路、宽带、消防等基础设施	建筑物通上水、下水、电、气、讯、闭路、宽带、消防等基础设施	建筑物通上水、下水、电、气、讯、闭路、宽带、消防等基础设施	建筑物通上水、下水、电、气、讯、闭路、宽带、消防等基础设施	建筑物通上水、下水、电、气、讯、闭路、宽带、消防等基础设施	建筑物通上水、下水、电、气、讯、闭路、宽带、消防等基础设施	建筑物通上水、下水、电、气、讯、闭路、宽带、消防等基础设施	建筑物通上水、下水、电、气、讯、闭路、宽带、消防等基础设施	建筑物通上水、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, 客厅地面铺木地板, 墙面顶棚乳胶漆; 卧室地面铺木地板, 墙面顶棚乳胶漆; 厨房和卫生间地面铺地砖, 墙面贴墙砖, 顶棚塑扣板吊顶。	入户门为防盗门, 客厅地面铺地砖, 墙面顶棚乳胶漆; 卧室地面铺木地板, 墙面顶棚乳胶漆; 厨房和卫生间地面铺地砖, 墙面贴墙砖, 顶棚塑扣板吊顶。	入户门为防盗门, 客厅地面铺地砖, 墙面顶棚乳胶漆; 卧室地面铺木地板, 墙面顶棚乳胶漆; 厨房和卫生间地面铺地砖, 墙面贴墙砖, 顶棚塑扣板吊顶。	入户门为防盗门, 客厅地面铺地砖, 墙面顶棚乳胶漆; 卧室地面铺木地板, 墙面顶棚乳胶漆; 厨房和卫生间地面铺地砖, 墙面贴墙砖, 顶棚塑扣板吊顶。	估价对象1-4层地面铺地砖, 墙面顶棚乳胶漆	入户门为防盗门, 客厅地面铺地砖, 墙面顶棚乳胶漆; 卧室地面铺木地板, 墙面顶棚乳胶漆; 厨房和卫生间地面铺地砖, 墙面贴墙砖, 顶棚塑扣板吊顶。	室内地面铺设地砖, 墙面顶棚乳胶漆	室内地面铺设地砖, 墙面顶棚乳胶漆, 顶棚合金板吊顶	入户门为防盗门, 客厅地面铺木地板, 墙面顶棚乳胶漆; 卧室地面铺木地板, 墙面顶棚乳胶漆; 厨房和卫生间地面铺地砖, 墙面贴墙砖, 顶棚塑扣板吊顶。
维护保养状况	维护保养状况较好	维护保养状况较好	维护保养状况较好	维护保养状况较好	维护保养状况较差	维护保养状况一般	维护保养状况一般	维护保养状况一般	维护保养状况较好

(五) 估价对象权益状况



## 1. 估价对象产权登记状况

根据《重庆市房地产权证》复印件记载，估价对象产权登记信息如下：

估价对象 1 产权登记信息表

表 5

重庆市房地产权证号	312 房地证 2011 字第 02192 号		
权利人	赵志翔		
证件名称及号码	身份证 511221198103060015		
坐落	开县汉丰百成街 219 号		
房地籍号	-		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢混
土地用途	住宅	房屋用途	住宅
土地使用权面积	12.16 平方米	楼层	19 (4-11-5)
共有使用权面积	50085.41 平方米	房屋建筑面积	126.56 平方米
土地使用权终止日期	2055-4-13	套内建筑面积	107.86 平方米
房屋共有或共用部位及设施	-		
记事	该房地产已抵押给哈尔滨银行股份有限公司重庆分行，抵押金额 16000000 元，抵押期限从 2014 年 1 月 17 日至 2016 年 1 月 16 日，于 2014 年 1 月 22 日办理抵押登记。		

估价对象 2 产权登记信息表

表 6

重庆市房地产权证号	312 房地证 2011 字第 00701 号		
权利人	易东兵		
证件名称及号码	身份证 511225198209014055		
坐落	开县文峰金贸路		
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	13.37 平方米	楼层	9 (8)
共有使用权面积	120.30 平方米	房屋建筑面积	128.35 平方米
土地使用权终止日期	2018-4-15	套内建筑面积	115.09 平方米
房屋共有或共用部位及设施	-		
记事	该房地产已抵押给哈尔滨银行股份有限公司重庆分行，抵押金额 16000000 元，抵押期限从 2014 年 1 月 17 日至 2016 年 1 月 16 日，于 2014 年 1 月 22 日办理抵押登记。		

估价对象 3 产权登记信息表

表 7

重庆市房地产权证号		唐家翠		
权利人		身份证 512222500416140		
证件名称及号码		开县新城南山东路南山桥以南		
坐落		-		
房地籍号		-		
土地状况				
地号	南环路-82-252	图号	-	
用途	50 住宅用地	使用权类型	2 出让	
使用权面积	15.38 平方米	共有使用权面积	123.05 平方米	
终止日期	2052-9-29			
备注	-			
房屋状况				
结构	所在层数	建筑面积	套内建筑面积	用途
混合	3	118.36 平方米	107.76 平方米	住宅
共有或共用部位及设施	-			
备注	-			
记事	该房地产已抵押给哈尔滨银行股份有限公司重庆分行,抵押金额 16000000 元,抵押期限从 2014 年 1 月 17 日至 2016 年 1 月 16 日,于 2014 年 1 月 22 日办理抵押登记。			

估价对象 4 产权登记信息表

表

重庆市房地产权证号		312 房地证 2011 字第 03179 号		
权利人		李玥		
证件名称及号码		身份证 512222197608231986		
坐落		开县汉丰滨湖中路 629 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	6.77 平方米	楼层	17 (12-8-B)	
共有使用权面积	33174.3 平方米	房屋建筑面积	129.18 平方米	
土地使用权终止日期	2054-6-10			



记事

该房地产已抵押给哈尔滨银行股份有限公司重庆分行,抵押金额 16000000 元,抵押期限从 2014 年 1 月 17 日至 2016 年 1 月 16 日,于 2014 年 1 月 22 日办理抵押登记。

估价对象 5 产权登记信息表

表 9

重庆市房地产权证号	312 房地证 2006 字第 04410 号		
权利人	黄列超		
证件名称及号码	身份证 512222195310141970		
坐落	开县郭家镇花四桥东里街		
房地籍号	-		
土地使用权类型	划拨	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	96.30 平方米	楼层	-
共有使用权面积	0	房屋建筑面积	420 平方米
土地使用权终止日期	-	套内建筑面积	0
房屋共有或共用部位及设施	-		
记事	该房地产已抵押给哈尔滨银行股份有限公司重庆分行,抵押金额 16000000 元,抵押期限从 2014 年 1 月 17 日至 2016 年 1 月 16 日,于 2014 年 1 月 22 日办理抵押登记。		

估价对象 6 产权登记信息表

表 10

重庆市房地产权证号	312 房地证 2005 字第 01585 号		
权利人	黄列超		
证件名称及号码	身份证 512222531014197		
坐落	开县新城南环东路		
房地籍号	-		
土地状况			
地号	南环路-15-231	图号	-
用途	50 住宅用地	使用权类型	2 出让
使用权面积	15.48 平方米	共有使用权面积	139.32 平方米
终止日期	2051-4-16		
备注	-		
房屋状况			
结构	所在层数	建筑面积	套内建筑面积
混合	5	139.08 平方米	127.52 平方米
			用途
			住宅

汇通

电话: 023-63524171

共有或共用部位及设施	-
备注	-
记事	该房地产已抵押给哈尔滨银行股份有限公司重庆分行,抵押金额16000000元,抵押期限从2014年1月17日至2016年1月16日,于2014年1月22日办理抵押登记。

估价对象7 产权登记信息表

重庆市房地产权证号	312房地证2010字第04598号		
权利人	唐家翠		
证件名称及号码	身份证512222195004161404		
坐落	开县文峰富厚街238号		
房地籍号	-		
土地使用权类型	出让	房屋结构	混合
土地用途	商服	房屋用途	商服
土地使用权面积	3.01平方米	楼层	8(A-1-11)
共有使用权面积	654.13平方米	房屋建筑面积	20.48平方米
土地使用权终止日期	2049.10.14	套内建筑面积	19.44平方米
房屋共有或共用部位及设施	-		
记事	该房地产已抵押给哈尔滨银行股份有限公司重庆分行,抵押金额16000000元,抵押期限从2014年1月17日至2016年1月16日,于2014年1月22日办理抵押登记。		

估价对象8 产权登记信息表

重庆市房地产权证号	312房地证2013字第02400号		
权利人	赵建华		
证件名称及号码	身份证512222195406130037		
坐落	开县云枫开州大道215号(都市华庭)		
房地籍号	-		
土地使用权类型	划拨	房屋结构	混合
土地用途	商服	房屋用途	商服
土地使用权面积	10.36平方米	楼层	7(3-11)
共有使用权面积	46139.6平方米	房屋建筑面积	51.74平方米
土地使用权终止日期	-	套内建筑面积	50.02平方米
房屋共有或共用部位及设施	-		
记事	该房地产已抵押给哈尔滨银行股份有限公司重庆分行,抵押金额16000000元,抵押期限从2014年1月17日至2016年1月16日,于2014年1月22日办理抵押登记。		



估价对象 9 产权登记信息表

表 12

重庆市房地产权证号	201 房地证 2012 字第 016639 号		
权利人	黄小旭		
证件及号码	身份证: 500234199005017623		
坐落	渝北区龙溪街道佳园路 66 号银海北极星 5 幢 3-2		
房地籍号	YB00401100830000010100100030002		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	住宅用地	房屋用途	成套住宅
土地使用权面积	-	楼层	名义层 3 物理层 3
共有使用权面积	812.1 m <sup>2</sup>	房屋建筑面积	90.75 m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期	2054 年 02 月 17 日	套内建筑面积	76.77 平方米
房屋共有或共用部位及设施	-		

## 2. 他项权利设立状况

根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》复印件及委托人介绍, 截止价值时点, 估价对象 1-9 已设立抵押登记。

## 3. 出租或占有情况

根据实地查勘, 估价对象 1、9 出租作住宅使用, 估价对象 5 出租作住宅和商业门面使用, 估价对象 7、8 出租作商业门面使用, 估价对象 2、3、4 为权利人自用, 估价对象 6 为空置。

## 4. 其他特殊情况

根据估价委托人提供的《重庆自由贸易试验区人民法院执行裁定书》复印件记载及估价委托人和相关当事人介绍, 截止价值时点, 估价对象 1-9 存在查封限制情况。

## (六) 估价对象区位状况

根据《重庆市房地产权证》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:

### 估价对象 1 区位状况表

位置条件	估价对象位于开州区百成街 219 号鹤翔豪苑 4 幢 11-5, 位于九龙路以北、百成街以西, 距心之洲游乐城约 400m; 估价对象位于名义 11 层。
交通条件	区域内分布有百成街、人民路、九龙路; 估价对象毗邻“鹤翔豪苑北”公交站, 区域有 2 路、5 路、7 路、18 路等多路公交车经过或停靠; 区域基本无交通管制情况; 停车以地下车库和路面临停车位为主。
外部配套设施状况	区域通水、电、路、气、讯等基础设施; 周边分布有开心之洲游乐城、新天地购物中心、开州区汉丰第一小学、鹤翔综合门诊部、开州康桥医院、中国邮政银行、中信银行、中国农业银行等公共服务设施。
环境状况	区域绿化率一般, 环境较为整洁, 无明显污染源; 区域为普通商住区, 治安状况一般。
楼幢状况	估价对象所在建筑物外墙贴墙砖, 总楼层为 19 层 (1-18 为住宅, 负 1 层为车库), 估价对象位于第 11 层 (名义层), 朝西。

### 估价对象 2 区位状况表

位置条件	估价对象位于开州区开州大道 (东) 1204 附 2 号金穗苑 2 单元 8-1, 位于开州大道 (东) 以富厚街以东; 距离开州区汉丰第二小学约 370m; 估价对象位于第 8 层。
交通条件	区域内分布有开州大道、富厚街、锦程路; 估价对象毗邻“人寿保险”公交站, 区域有 1 路、4 路、5 路、7 路等多路公交车经过或停靠; 区域基本无交通管制情况; 停车以路面临停车位为主。
外部配套设施状况	区域通水、电、路、气、讯等基础设施; 周边分布有新世纪百货、永辉超市、开州区汉丰小学、开州康桥医院、中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行等公共服务设施。
环境状况	区域绿化率一般, 环境较为整洁, 无明显污染源; 区域为普通商住区, 治安状况一般。
楼幢状况	估价对象所在建筑物外墙刷涂料, 总楼层为 9 层 (1-9 均为住宅), 估价对象位于第 8 层, 朝东。

### 估价对象 3 区位状况表

位置条件	估价对象位于开州区南山中路 1 号凤凰城 4 幢 302, 位于开州区南岭公园东北方向; 距离开州人民医院约 590m; 估价对象位于第 3 层。
交通条件	区域内分布有南山中路、驱马街、田园街; 估价对象毗邻“凤凰城”公交站, 区域有 3 路、6 路等多路公交车经过或停靠; 区域基本无交通管制情况; 停车以路面临停车位为主。
外部配套设施状况	区域通水、电、路、气、讯等基础设施; 周边分布有新天地购物中心、开州区南岭公园、开州区汉丰第二小学、开州康桥医院、重庆市开州区人民医院、中国邮政银行、重庆农村商业银行、中国农业银行等公共服务设施。
环境状况	区域绿化率一般, 环境较为整洁, 无明显污染源; 区域为普通商住区, 治安状况一般。
楼幢状况	估价对象所在建筑物外墙刷涂料, 总楼层为 7 层 (1-7 均为住宅), 估价对象位于第 3 层, 朝北。



估价对象 4 区位状况表

表 16

位置条件	估价对象位于开州区滨湖中路 629 号香榭水岸 12 幢 1 单元 8-2，位于开州光明骨科医院东南方向；距离滨湖公园约 250m；估价对象位于名义第 8 层。
交通条件	区域内分布有滨湖中路、凤凰路、九龙路；估价对象毗邻“光明骨科医院”公交站，区域有 1 路、2 路、5 路、11 路等多路公交车经过或停靠；区域基本无交通管制情况；停车以地下停车库和路面临停车位为主。
外部配套设施状况	区域通水、电、路、气、讯等基础设施；周边分布有大时代购物中心、永辉超市、滨湖公园、开州区汉丰第一小学、开州光明骨科医院、中国邮政银行、重庆农村商业银行、中国建设银行等公共服务设施。
环境状况	区域绿化率一般，环境较为整洁，无明显污染源；区域为普通商住区，治安状况一般。
楼幢状况	估价对象所在建筑物外墙贴墙砖，总楼层为 18 层（1-17 为住宅，负 1 层为车库，电梯不达车库），估价对象位于名义第 8 层，朝西。

估价对象 5 区位状况表

表 17

位置条件	估价对象位于开州区郭家镇东里街 143 号 1-4 层，位于花园街以南，东里街以西；距离郭家镇人民政府约 540m；估价对象位于第 1-4 层。
交通条件	区域内分布有花园街、东里街、民众街；估价对象毗邻“郭家花园街口”公交站，区域有 12 路、21 路等多路公交车经过或停靠；区域基本无交通管制情况；停车以路面停车位为主。
外部配套设施状况	区域通水、电、路、气、讯等基础设施；周边分布有百星超市、菜市场超市、郭家镇中心小学、郭家初级中学、开州惠爱精神病医院、中国邮政银行、重庆农村商业银行等公共服务设施。
环境状况	区域绿化率一般，环境较为整洁，无明显污染源；区域为村镇，治安状况一般。
楼幢状况	估价对象所在建筑物外墙贴墙砖，总楼层为 4 层（1-4 为住宅），估价对象位于第 1-4 层，朝东。

估价对象 6 区位状况表

表 18

位置条件	估价对象位于开州区南山东路 726 号中原都市花园 4 幢 5-2，位于南山东路以北，瑞石街以西；距离开州德祥中医门诊部约 200m；估价对象位于第 5 层。
交通条件	区域内分布有南山东路、瑞石街、中原街；估价对象毗邻“都市花园”公交站，区域有 3 路、5 路、6 路、7 路、18 路等多路公交车经过或停靠；区域基本无交通管制情况；停车以地下停车库和路面临停车位为主。
外部配套设施状况	区域通水、电、路、气、讯等基础设施；周边分布有华亿连锁超市、明镜石公园、开州区德阳初级中学、开州区汉丰第九中心小学、开县肛肠专科医院、开州德祥中医门诊部、中国邮政银行、重庆农村商业银行、中国农业银行等公共服务设施。
环境状况	区域绿化率一般，环境较为整洁，无明显污染源；区域为普通商住区，治安状况一般。
楼幢状况	估价对象所在建筑物外墙贴墙砖，总楼层为 7 层（1-7 均为住宅），估价对象位于第 5 层，朝北。



### 估价对象 7 区位状况表

位置条件	估价对象位于开县文峰富厚街 238 号，位于富厚街以东，人民路以南；距离开州区融创国际假日广场约 380m；估价对象位于第 1 层。
商业繁华度	距离融创国际假日广场约 1600 米；周边多为小型临街商服设施和社区底商，人流量较小。
交通条件	区域内分布有人民路、富厚街、田园街北三路；估价对象毗邻“行政中心”公交站，区域有 11 路、7 路、18 路等多路公交车经过或停靠；区域基本无交通管制情况；停车以路边停车位为主。
外部配套设施状况	区域通水、电、路、气、讯等基础设施；周边分布有融创国际假日广场、永辉超市、开州区第二小学、开州区人民医院、重庆农村商业银行、中国农业银行等公共服务设施。
环境状况	区域绿化率一般，环境较为整洁，无明显污染源；区域为普通商住区，治安状况一般。

### 估价对象 8 区位状况表

位置条件	估价对象位于开县云枫开州大道 215 号（都市华庭），位于江北街以东，开州大道（西）以南；距离开州区汉丰三校约 220m；估价对象位于第 1 层。
商业繁华度	距离吕氏春秋家居广场约 1400 米；周边多为小型临街商服设施和社区底商，人流量较小。
交通条件	区域内分布有开州大道、江北街、花仙路；估价对象毗邻“都市华庭”公交站，区域有 1 路、9 路、19 路等多路公交车经过或停靠；区域基本无交通管制情况；停车以路面临停车位为主。
外部配套设施状况	区域通水、电、路、气、讯等基础设施；周边分布有吕氏春秋家居广场、永辉超市、新世华超市、万客隆、开州区汉丰三校、龙珠小学、开州中学、开州区人民医院、重庆农村商业银行、中国农业银行等公共服务设施。
环境状况	区域绿化率一般，环境较为整洁，无明显污染源；区域为普通商住区，治安状况一般。

### 估价对象 9 区位状况表

位置条件	估价对象位于重庆市渝北区龙溪街道佳园路 66 号银海北极星 5 幢 3-2，地处重庆市中心城区；估价对象所在小区地处渝北区龙溪社区，位于轨道 3 号线郑家院子站北侧，距嘉州商业区约 1000 米。
交通条件	区域分布有新溉大道、紫荆路、佳园路等主次干道，路网密度较好，通达能力较好。估价对象距离“郑家院子”地铁站（3 号线）约 600 米；距离“郑家院子”公交站约 600 米，区域有 166 路、471 路、473 路、550 路、579 路、818 路、821 路等多路公交车经过或停靠，区域基本无交通管制。估价对象所在的小区分布有地面停车位和地下停车库。
外部配套设施状况	区域通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路，基础设施完备；公共服务设施完善，附近有新光天地、恒大中渝广场、重庆市老年大学、英华贝贝幼儿园、渝北区龙塔街道办事处、新世纪百货（新溉路店）、重庆东大肛肠医院、重庆市民政局、浙商证券、中泰证券等单位和服务网点。
环境状况	估价对象所在区域绿化率一般，卫生状况较好，有汽车尾气和噪音污染；估价对象所在区域为普通商住区，治安状况较好。
楼幢状况	估价对象所在建筑物外墙贴墙砖，总楼层为 33 层，1-32 层均为住宅，负 1 层为车库，估价对象位于第 3 层，朝北。



## 五、价值时点

《重庆自由贸易试验区人民法院委托书》（（2022）渝 0192 执恢 91 号）未约定价值时点，本次对估价对象 1-9 实地查勘始于 2022 年 2 月 22 日，完成于 2022 年 2 月 24 日，为保证价值时点与实地查勘时估价对象状况的一致性，本次估价确定以完成实地查勘之日 2022 年 2 月 24 日为价值时点，故本次价值时点确定为 2022 年 2 月 24 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格。市场价格是指估价对象在现实市场上的平均交易价格；是现实市场状况下较多成交价格经综合处理后的正常、一般交易价格，是对现实市场状况下正常成交价格的反映。

## 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。合法权益包括合法产权、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，必须使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近大致相似时，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年中华人民共和国主席令第45号自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32号，自2020年1月1日起施行)；



号,自2020年1月1日起施行);

4.《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号,中华人民共和国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);

7.《国务院关于修改<征收教育费附加的暂行规定>的决定》(自2005年10月1日起施行);

8.《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);

9.《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);

10.《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);

11.《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);

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 中国珠宝首饰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.《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);

15.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

16.《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);

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.《重庆自由贸易试验区人民法院委托书》((2022)渝0192执字第0001号);

2.《重庆市房地产权证》(312房地证2011字第02192号、312房地证2011字第00701号、312房地证2005字第01154号、312房地证2011字第03179号、312房地证2006字第04410号、312房地证2005字第01585号、312房地证2010字第04598号、312房地证2013字第02400号)、(312房地证2012字第016639号)复印件;

3.《重庆自由贸易试验区人民法院执行裁定书》复印件;

4.其他资料。

## (三)受托房地产估价机构掌握的有关资料

1.渝北区、开州区房地产近期租售资料;

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



场发育状况及估价对象具体特点，估价对象估价对象1、2、3、4、6、9为住宅房地产，区域成套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，故本次估价对象1、2、3、4、6、9适宜采用比较法进行估价；估价对象5、7、8区域同类型房地产以自持和出租为主，同一供需范围内的同类型房地产出租案例较多，收益情况具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围，估价对象5、7、8适宜采用收益法进行评估。

**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。

**收益法：**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。该方法适用于有租金等经济收入的收益性房地产。

## (二)估价方法计算公式及操作步骤

### 比较法

1.计算公式为：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。

### 收益法

1.收益法基本计算公式为：

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

V—收益价值(元或元/m<sup>2</sup>)；

A<sub>i</sub>—未来第i年的净收益(元或元/m<sup>2</sup>)；

$Y_i$  - 未来第  $i$  年的报酬率( $\%$ ),

$n$  - 收益期限(年)。

2. 具体操作步骤: 选择具体估价方法; 测算收益期; 测算未来收益; 定报酬率; 计算收益价值。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的, 遵循独立、客观、公正、合法的原则, 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, 在满足估价的假设限制条件的基础上, 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2月24日的市场价格为¥724.99万元(大写金额: 人民币柒佰贰拾肆万玖仟玖佰元整)。(详见《估价结果汇总表》)



估价结果汇总表

币种: 人民币

估价对象及结果		测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
估价对象 1	总价(万元)	123.40	-	123.40
	单价(元/平方米)	9750	-	9750
估价对象 2	总价(万元)	85.74	-	85.74
	单价(元/平方米)	6680	-	6680
估价对象 3	总价(万元)	85.46	-	85.46
	单价(元/平方米)	7220	-	7220
估价对象 4	总价(万元)	107.74	-	107.74
	单价(元/平方米)	8340	-	8340
估价对象 5	总价(万元)	-	-	8340
	单价(元/平方米)	-	53.76	53.76
估价对象 6	总价(万元)	71.35	1280	1280
	单价(元/平方米)	5130	-	71.35



估价对象 7	总价 (万元)	-	22.28	22.28
	单价 (元/平方米)	-	10880	10880
估价对象 8	总价 (万元)	-	43.31	43.31
	单价 (元/平方米)	-	8370	8370
估价对象 8	总价 (万元)	131.95		131.95
	单价 (元/平方米)	14540		14540
汇总评估值	总价 (万元)	724.99 (大写金额: 人民币柒佰贰拾肆万玖仟玖佰元整)		



### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
钟宇	5020170027	钟宇	2022年3月30日
周涛	5019980081	周涛	2022年3月30日

### 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘始于二〇二二年二月二十二日, 完成于二〇二二年二月二十四日。

### 十三、估价作业期

本报告估价作业期为二〇二二年二月二十二日至二〇二二年三月三十日。

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇二二年三月三十日



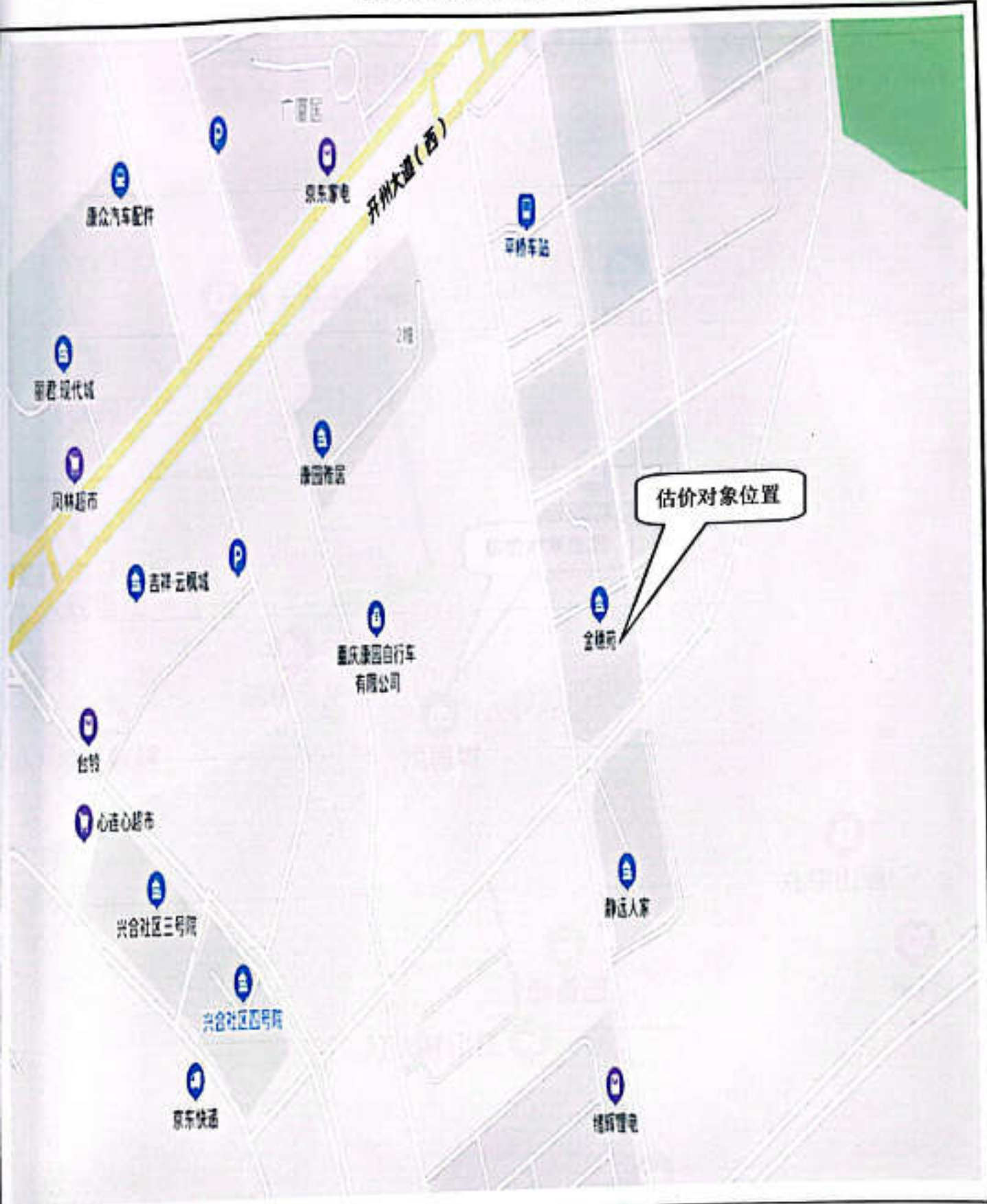
### 估价对象 1 位置图



注：此图目的为显示估价对象位置，不能作为界址确定、量算面积的依据。



### 估价对象 2 位置图



注：此图目的为显示估价对象位置，不能作为界址确定、量算面积的依据。

### 估价对象 3 位置图



注：此图目的为显示估价对象位置，不能作为界址确定、量算面积的依据。



### 估价对象 4 位置图



注：此图目的为显示估价对象位置，不能作为界址确定、量算面积的依据。

### 估价对象 5 位置图





### 估价对象 6 位置图



注：此图目的为显示估价对象位置，不能作为界址确定、量算面积的依据。

### 估价对象 7 位置图



注：此图目的为显示估价对象位置，不能作为界址确定、量算面积的依据。



### 估价对象 8 位置图



注：此图目的为显示估价对象位置，不能作为界址确定、量算面积的依据。



### 估价对象 9 位置图

(渝北区龙溪街道佳园路 66 号银海北极星 5 幢 3-2)



注：此图目的为显示估价对象位置，不能作为界址确定、量算面积的依据。



# 估价对象 1 实地查勘情况和相关照片

建筑物外观



入户门



室内



室内



室内



室内



临路状况



小区环境





# 估价对象 2 实地查勘情况和相关照片

建筑物外观



入户门



室内



室内



室内



室内



临路状况



小区环境





### 估价对象 3 实地查勘情况和相关照片

建筑物外观



入户门



室内



室内



室内



室内



临路状况



小区环境





### 估价对象 4 实地查勘情况和相关照片

建筑物外观



入户门



室内



室内



室内



室内



道路状况



小区环境





### 估价对象 5 实地查勘情况和相关照片

建筑物外观



临路



室内



室内



室内



室内



室内





### 估价对象 6 实地查勘情况和相关照片

建筑物外观



入户门



室内



室内



室内



室内



小区环境



小区环境





### 估价对象 7 实地查勘情况和相关照片

建筑物外观



临路状况



室内



室内



室内



入户门



临路状况



临路状况





### 估价对象 8 实地查勘情况和相关照片

建筑物外观



临路状况



室内



室内



室内



室内



室内



周边环境





# 估价对象 9 实地查勘情况和相关照片

(渝北区龙溪街道佳园路 66 号银海北极星 5 幢 3-2)

建筑物外观



入户门



室内



室内



室内



室内



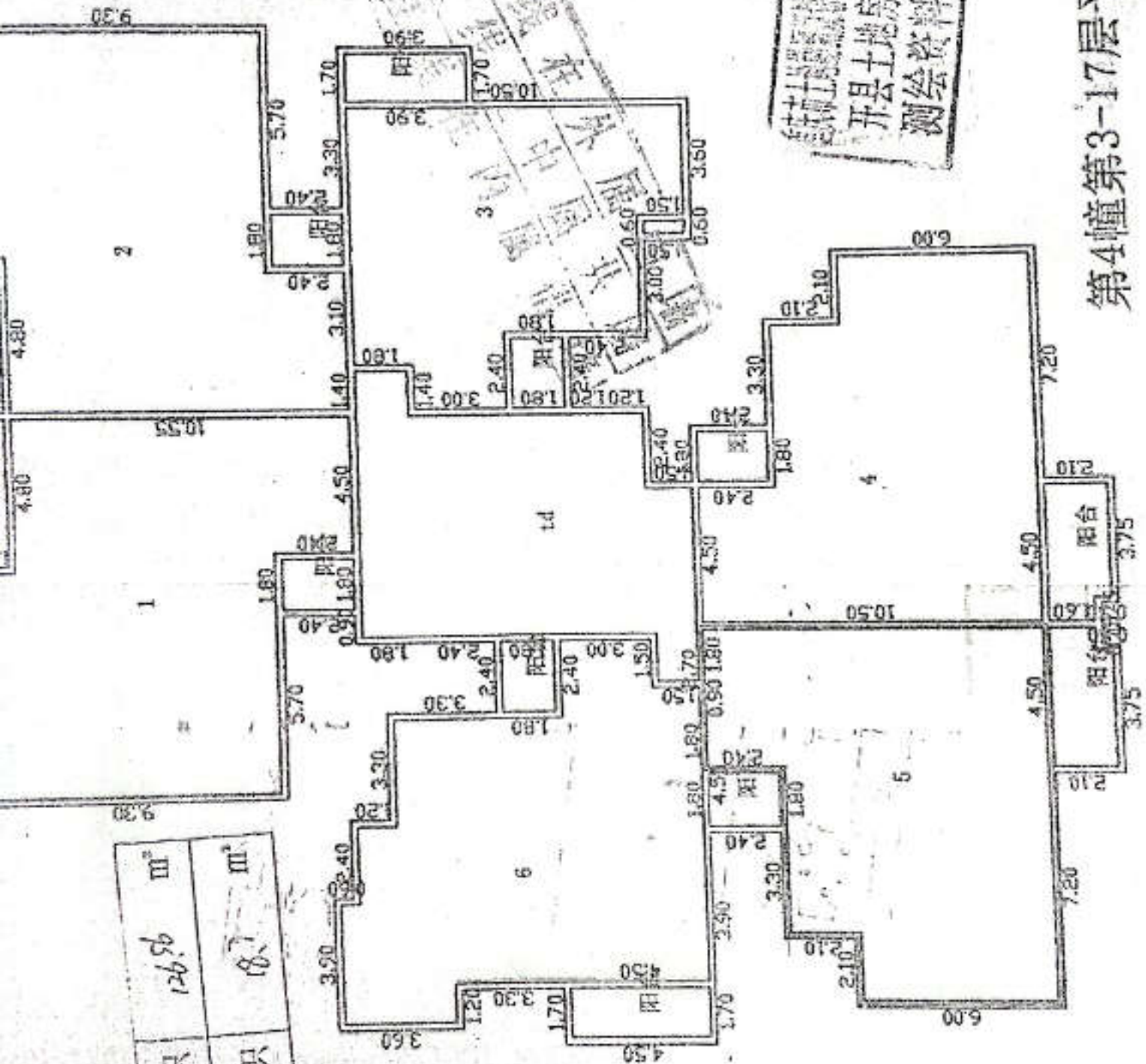
临路状况



小区环境







开县土地房屋勘测所  
 测绘资料专用章  
 (Seal impression)

第4幢第3-17层平面图

产权面积	126.96 m <sup>2</sup>
分摊面积	8.7 m <sup>2</sup>