

渝北区东湖南路333号爱都会南区车库负1-158、
1-159、1-160、1-161和开州区云枫滨街道滨湖西路
478号A10幢3-2-2、开州区汉丰街道开州步行街1211
号附2208号、开州区汉丰街道开州大道西段共计7
套停车、商服、住宅房地产市场价格评估
渝金汇评估鉴[2022]0064号

涉执房地产处置司法评估报告

(司法评估鉴定)

重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司
中国·重庆

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：渝金汇评估鉴[2022]0064号

估价项目名称：渝北区东湖南路333号爱都会南区车库负1-158、1-159、1-160、1-161和开州区云枫滨街道滨湖西路478号A10幢3-2-2、开州区汉丰街道开州步行街1211号附2208号、开州区汉丰街道开州大道西段共计7套停车、商服、住宅房地产市场价值评估

估价委托人：重庆市第五中级人民法院

房地产估价机构：重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司



注册房地产估价师：王宇（注册号：5020090040）

廖伟（注册号：5019980075）

估价报告出具日期：二〇二二年三月十六日

致估价委托人函

重庆市第五中级人民法院：

受贵院委托，重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司(以下简称本公司)派出估价人员对委估的7套停车、商服和住宅用房进行评估。

1、估价目的：根据《重庆市第五中级人民法院司法评估委托书》([2022]渝五中法执评复委字第1号)，需对詹小英申请执行谭如芬财产一案[(2021)渝05执恢133号]，所涉及的共计7套停车、商服、住宅房地产进行市场价值评估，为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象及范围：

估价对象	房权证号	产权人	位置	房屋用途	结构	楼层	建筑面积(平方米)
1	115房地证2013字第30337号	谭茹芬	渝北区东湖南路333号爱都会南区车库负1-158	停车用房	钢筋混凝土	-1	36.63
2	115房地证2014字第01097号	谭茹芬	渝北区东湖南路333号爱都会南区车库负1-159	停车用房	钢筋混凝土	-1	36.63
3	115房地证2013字第38821号	谭茹芬	渝北区东湖南路333号爱都会南区车库负1-160	停车用房	钢筋混凝土	-1	36.63
4	115房地证2012字第21444号	谭茹芬	渝北区东湖南路333号爱都会南区车库负1-161	停车用房	钢筋混凝土	-1	38.22
5	312房地证2014字第10782号	谭茹芬、谭林、谭如平	开州区云枫滨街道滨湖西路478号A10幢3-2-2	成套住宅	钢混	3	126.96
6	312房地证2015字第01656号	谭茹芬	开州区汉丰街道开州步行街1211号附2208号	商服用房	钢混	2	15.22
7	312房地证2009字第02606号	谭茹芬	开州区汉丰街道开州大道西段	成套住宅	混合结构	6至8层	363.87
合计				—	—	—	654.16

估价对象范围为其房屋所有权及其国有建设用地使用权，包含室内不可移动的装饰装修，不包含室内家具家电、债权债务及特许经营权等其他财产或权益。

3、价值时点：2022年3月3日

4、价值类型：市场价值

5、估价方法：采用比较法或收益法测算

6、估价结果：

估价总额：336.6万元（大写：人民币叁佰叁拾陆万陆仟元整），详见

下表：

房地产估价结果明细表

估价对象	位置	房屋用途	楼层	建筑面积 (平方米)	土地使 用权类 型	评估单价(元/ 平方米)或(元/ 个·车位)	评估总价 (万元)	备注
1	渝北区东湖南路 333 号爱都会南区车库负 1-158	停车用房	-1	36.63	出让	11600	11.6	1 个车位
2	渝北区东湖南路 333 号爱都会南区车库负 1-159	停车用房	-1	36.63	出让	11600	11.6	1 个车位
3	渝北区东湖南路 333 号爱都会南区车库负 1-160	停车用房	-1	36.63	出让	11600	11.6	1 个车位
4	渝北区东湖南路 333 号爱都会南区车库负 1-161	停车用房	-1	38.22	出让	11600	11.6	1 个车位
5	开州区云枫滨街道滨湖西路 478 号 A10 幢 3-2-2	成套住宅	3	126.96	出让	9260	117.56	
6	开州区汉丰街道开州步行街 1211 号附 2208 号	商服用房	2	15.22	出让	6800	10.35	
7	开州区汉丰街道开州大道西段	成套住宅	6 至 8 层	363.87	出让	4460	162.29	
合计		—	—	654.16	—	—	336.6	

①本次评估结果的交易税费负担方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

②若涉执房地产评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费不从财产处置价款中扣除的，处置时应从上述评估结果中扣除财产处置费。

7、特别提示：

(1) 报告相关使用人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才会使用；

(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才会使用；

特提交本估价报告书。

重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司



法定代表人：韩杰



二〇二二年三月十六日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	
二、房地产估价机构	
三、估价目的	
四、估价对象	
五、价值时点	
六、价值类型	
七、估价原则	
八、估价依据	
九、估价方法	
十、估价结果	
十一、注册房地产估价师	
十二、实地查勘期	
十三、估价作业期	

附件

- 1、估价对象位置图；
- 2、估价对象现状照片；
- 3、《重庆市第五中级人民法院司法评估委托书》[[2022]渝五中法执评复委字第1号]；
- 4、估价对象房屋档案查询结果；
- 5、土地房屋权属登记申请书；
- 6、估价机构营业执照和备案证书复印件；
- 7、注册房地产估价师资格证书复印件。



估价师声明

我们郑重声明：

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依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。



估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、根据估价委托人提供的房屋档案查询结果、土地房屋权属登记申请书复印件，注册房地产估价师对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了必要的关注和检查。假定用于本次房地产市场价格估价的情况和资料完全合法、真实、准确。

2、注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观、内部状况、维护管理状况和周围环境，对房屋安全及环境污染未作特别鉴定，不能确定估价对象有房屋质量问题及环境污染。假定估价对象无房屋质量问题及环境污染。

3、价值时点房地产市场为公平、公开、自愿之市场，估价对象有足够的买方和卖方，且进入市场无障碍；同时也未考虑特殊交易方式对估价结果的影响。

4、估价对象无质量和结构缺陷、能独立持续使用、独立变现并能合法享有及分摊整体房地产的各项权益和服务配套设施。

5、本次假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

6、本次假定估价对象不存在用益物权及占有使用情况。

(二) 未定事项假设

本次估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

截止价值时点，估价对象已被重庆市第五中级人民法院查封；但因本次为司法评估完全产权下的房地产价值，因此不考虑查封对房地产市场价值的影响。

(四) 不相一致假设

本次的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告不存在不相一致假设。

(五) 依据不足假设



估价委托人未提供产权证，提供了房屋档案查询结果、土地房屋权属登记申请书复印件，本次假设估价委托人提供的有关估价对象的权属资料真实可信。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告结果仅在本次估价目的下使用，不得作其他用途，如果用于其他目的，则估价结果应进行相应调整直至重新估价，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，相关责任由估价报告使用者承担。

2、本估价报告使用者为估价委托人，或为估价委托合同约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规的规定的估价报告使用者。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构和个人，不得因得到本估价报告而成为估价报告使用者。

3、估价报告自报告出具之日起壹年内有效，若在此期间使用本估价报告的，相关责任由估价机构和签名的注册房地产估价师承担，但对本估价报告使用不当的除外；若超过了本估价报告有限期使用的，则相关责任有估价报告使用者承担。

4、未经本估价机构同意，任何单位和个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

报告的估价结果是估价人员在估价报告已列明的估价假设和限制条件下做出的结论，报告使用方超出估价假设和限制条件而使用本报告估价结论造成的后果估价方不负任何法律责任。在价值时点特定目的或报告中所遵循的估价原则、估价对象用途以及估价假设和限制条件发生变化时，估价结果相应失效。



涉执房地产处置司法评估结果报告

一、估价委托人

估价委托人：重庆市第五中级人民法院

承办人：钱洁

联系电话：[REDACTED]

二、房地产估价机构

单位名称：重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

法定代表人：韩杰

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2019）2-022号

办公地址：重庆北部新区高新园黄山大道中段3号（水星A2）7楼

联系电话：（023）63066920

传 真：（023）63066910、63860539

三、估价目的

根据《重庆市第五中级人民法院司法评估委托书》（[2022]渝五中法执评复委字第1号），需对詹小英申请执行谭如芬财产一案[（2021）渝05执恢133号]，所涉及的7套停车、商服、住宅房地产进行市场价值评估，为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价范围

估价对象	房权证号	产权人	位置	房屋用途	结构	楼层	建筑面积 (平方米)
1	115房地证 2013字第 30337号	谭茹芬	渝北区东湖南路333 号爱都会南区车库 负1-158	停车 用房	钢筋混 凝土	-1	36.63
2	115房地证 2014字第 01097号	谭茹芬	渝北区东湖南路333 号爱都会南区车库 负1-159	停车 用房	钢筋混 凝土	-1	36.63



3	115 房地证 2013 字第 38821 号	谭茹芬	渝北区东湖南路 333 号爱都会南区车库 负 1-160	停车 用房	钢筋混 凝土	-1	36.63
4	115 房地证 2012 字第 21444 号	谭茹芬	渝北区东湖南路 333 号爱都会南区车库 负 1-161	停车 用房	钢筋混 凝土	-1	38.22
5	312 房地证 2014 字第 10782 号	谭茹芬、 谭林、谭 如平	开州区云枫滨街道 滨湖西路 478 号 A10 幢 3-2-2	成套 住宅	钢混	3	126.96
6	312 房地证 2015 字第 01656 号	谭茹芬	开州区汉丰街道开 州步行街 1211 号附 2208 号	商服 用房	钢混	2	15.22
7	312 房地证 2009 字第 02606 号	谭茹芬	开州区汉丰街道开 州大道西段	成套 住宅	混合结 构	6 至 8 层	363.87
合计				—	—	—	654.16

估价对象范围为其房屋所有权及其国有建设用地使用权，包含室内不可移动的装饰装修，不包含室内家具家电、债权债务及特许经营权等其他财产或权益。

(二) 区位状况描述：

区域位置：估价对象 1-4 位于渝北区，估价对象 5-7 均位于开州区。

渝北，历史悠久。商、周、秦、汉、三国时期，区境属巴郡之江州县。民国 2 年设江北县，1994 年 12 月撤消江北县，建立重庆市渝北区。渝北属重庆主城区和两江新区产业核心区，长江、嘉陵江两江环抱，全区幅员面积 1452 平方公里，辖区 11 个镇 18 个街道，近年来，渝北经济社会持续快速发展。

开州区幅员面积 3963 平方公里，辖 27 个镇、8 个街道、5 个乡。2020 年，开州区实现地区生产总值 535.81 亿元，比上年增长 2.7%。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，开州区常住人口 1203306 人。2020 年末户籍总人口 167.75 万人，其中城镇人口 63.9 万人，乡村人口 103.84 万人。2016 年 6 月 8 日，国务院批复同意撤销开州区，设立重庆市开州区；同年 7 月 22 日，开州区正式挂牌成立。

估价对象 1-4 位于渝北区东湖南路 333 号，临东湖南路，土地级别为重庆市商业 3 级地。

交通条件：近邻重庆北站南广场和长途汽车站，距轻轨 3 号线



唐家院子站约 400 米，距观音桥商圈约 4 公里，区域内无交通管制，交通便捷度较好。

外部配套设施：区域内水、电、气、讯等基础配套设施完善，能满足区域内生产、生活的需要，估价对象周边有鲁能巴蜀中学、世纪同辉大酒店、华宇温德姆大酒店、动力国际、工行、建行等公共配套设施，外部配套设施完善。

周围环境：估价对象 1-4 周边有华宇北城中央、保利香槟花园、鲁能星城等小区楼盘，商业成熟度较好，生活配套较完善。

估价对象 5 位于开州区云枫滨街道滨湖西路 478 号，临滨湖西路，土地级别为开州区住宅 2 级地。

交通条件：所在的区域生活配套设施完善、交通较便利，有多条公交车经过，区域内无交通管制，交通便捷度较好。

外部配套设施：区域内水、电、气、讯等基础配套设施完善，能满足区域内生产、生活的需要，估价对象周边有汉丰湖国家湿地公园、开州区汉丰七校附属幼儿园、重庆市开州区中学、开州区金科酒店、巴蜀串串香、平桥菜市场等公共配套设施，外部配套设施完善。

周围环境：估价对象 5 周边有金科开州城、太山学府、翰林雅居等住宅小区，居住环境较好。

估价对象 6 位于开州区汉丰街道开州步行街 1211 号附 2208 号，土地级别为开州区商业 1 级地。

交通条件：所在的区域生活配套设施完善、交通较便利，有多条公交车经过，区域内无交通管制，交通便捷度较好。

外部配套设施：区域内水、电、气、讯等基础配套设施完善，能满足区域内生产、生活的需要，估价对象周边有凤凰小学、汉丰一小、东发超市、渝东工业品大市场、中兴大药房、中国农业银行、中国建设银行等公共配套设施，外部配套设施完善。

周围环境：估价对象 6 周边有时代金街、新天地购物中心、开州步行



街等商业聚集地，商业氛围较好。

估价对象 7 位于开州区汉丰街道开州大道西段，土地级别为开州区住宅 2 级地。

交通条件：所在的区域生活配套设施完善、交通便利度较好，有多条公交车经过，区域内无交通管制，交通便捷度较好。

外部配套设施：区域内水、电、气、讯等基础配套设施完善，能满足区域内生产、生活的需要，估价对象周边有重庆市开州中学、蔬菜超市、新世纪百货平桥店、建设银行、中国邮政等公共配套设施，外部配套设施完善。

周围环境：估价对象 7 周边有山水苑、都市华庭、路景苑、水晶郛都等小区，居住条件较好。

(三) 实物状况描述：

1、土地基本状况

估价对象 土地状况	1	2	3	4	5	6	7
产权证号	115 房地证 2013 字第 30337 号	115 房地证 2014 字第 01097 号	115 房地证 2013 字第 38821 号	115 房地证 2012 字第 21444 号	312 房地证 2014 字第 10782 号	312 房地证 2015 字第 01656 号	312 房地证 2009 字第 02606 号
土地坐落	渝北区东湖南路 333 号爱都会南区车库负 1-158	渝北区东湖南路 333 号爱都会南区车库负 1-159	渝北区东湖南路 333 号爱都会南区车库负 1-160	渝北区东湖南路 333 号爱都会南区车库负 1-161	开州区云枫滨街道滨湖西路 478 号 A10 幢 3-2-2	开州区汉丰街道开州步行街 1211 号附 2208 号	开州区汉丰街道开州大道西段
土地使用者	谭茹芬	谭茹芬	谭茹芬	谭茹芬	谭茹芬、谭林、谭如平	谭茹芬	谭茹芬
土地使用权面积 (平方米)	---	---	---	---	---	---	55.27
土地用途	---	---	---	---	---	商服批发零售用地	住宅用地
土地使用权类型	出让	出让	出让	出让	出让	出让	出让
土地终止日期	---	---	---	---	---	2044 年 5 月 10 日	2058 年 1 月 8 日
土地形状	较规则多边形	较规则多边形	较规则多边形	较规则多边形	不规则多边形	规则四边形	不规则多边形
地势	平缓	平缓	平缓	平缓	平缓	平缓	平缓
地形	丘陵	丘陵	丘陵	丘陵	丘陵	丘陵	丘陵
基础设施完备程度	完备	完备	完备	完备	完备	完备	完备
规划限制条件	无	无	无	无	无	无	无
开发程度	红线内五通一平，红线外六通	红线内五通一平，红线外六通	红线内五通一平，红线外六通	红线内五通一平，红线外六通	红线内六通一平，红线外六通	红线内五通一平，红线外六通	红线内六通一平，红线外六通



估价对象 土地状况	1	2	3	4	5	6	7
地质土壤	地质优良，无污 染	地质优良，无污 染	地质优良，无污 染	地质优良，无 污染	地质优良，无 污染	地质优良， 无污染	地质优 良，无污 染

2、建筑物基本状况

估价对象 1-4 均位于渝北区东湖南路 333 号，建成于约 2011 年，钢筋混凝土结构，外墙贴墙砖，配备有 3 部电梯；

估价对象 5 位于开州区云枫滨街道滨湖西路 478 号，建成于 2013 年，钢混结构，外墙刷外墙漆，共 6 层，一梯两户，1 部电梯，1 个安全出口；

估价对象 6 位于开州区汉丰街道开州步行街，约建成于 2004 年，共 2 层，无电梯，有多个安全出口；

估价对象 7 位于开州区汉丰街道开州大道西段，约建成于 2008 年，建筑外墙贴外墙砖，共 8 层，配 1 部电梯，1 梯 2 户；

建筑物详情见下表：

估价对象	坐落	楼层	用途	建筑面积 (m ²)	使用情况及装修情况
1	渝北区东湖南路 333 号爱都会南区车库负 1-158	-1	停车用房	36.63	估价对象产权用途及现状用途均为车位，161 号车位由产权人自用，其余空置，层高约 3.3 米，地面铺地胶，内墙面及顶棚刷白；至价值时点，估价对象水、电、讯均通，维护保养状况较好；新旧程度：建筑结构、设施设备等维护使用状况较好，建筑物的成新度为 82%。
2	渝北区东湖南路 333 号爱都会南区车库负 1-159	-1	停车用房	36.63	
3	渝北区东湖南路 333 号爱都会南区车库负 1-160	-1	停车用房	36.63	
4	渝北区东湖南路 333 号爱都会南区车库负 1-161	-1	停车用房	38.22	
5	开州区云枫滨街道滨湖西路 478 号 A10 幢 3-2-2	第 3 层	成套住宅	126.96	估价对象产权用途及现状用途均为住宅，现出租，物业名称为金科开州城，估价对象呈三室两厅一厨两卫布局，通风及采光情况较好，户型布局合理，室内层高约 3 米，装饰装修情况为：入户为防盗门，室内安装木门、铝合金窗；客厅铺地砖，卧室铺木地板；内墙乳胶漆刷白，屋顶石膏板吊顶；厨房、卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚 pvc 板吊顶；至价值时点，估价对象水、电、气、讯均通，维护保养状况较好；新旧程度：建筑结构、设施设备、装饰装修等维护使用状况好，建筑物的成新度为 85%。



估价对象	坐落	楼层	用途	建筑面积 (m ²)	使用情况及装修情况
6	开州区汉丰街道开州步行街1211号附2208号	第2层	商服用房	15.22	估价对象位于大时代购物中心内商业卖场的商铺，现出租；层高约3米，装修情况：入户门为卷帘门，地面贴地砖，内墙、顶棚刷白，塑钢窗。至价值时点，估价对象水、电、气、讯均通，维护保养状况较好；新旧程度：建筑结构、设施设备、装饰装修等维护使用状况好，建筑物的成新度为70%。
7	开州区汉丰街道开州大道西段	第6至8层	成套住宅	363.87	估价对象产权用途及现状用途均为住宅，现他人使用，估价对象呈六室三厅一厨三卫布局，跃层，通风及采光情况较好，户型布局合理，室内层高约3米，装饰装修情况为：入户为防盗门，室内安装套套门、铝合金窗；客厅铺地砖，内墙贴墙纸，石膏板吊顶；卧室铺木地板，内墙贴墙纸，屋顶石膏板吊顶；厨房、卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚pvc板吊顶；至价值时点，估价对象水、电、气、讯均通，维护保养状况较好；新旧程度：建筑结构、设施设备、装饰装修等维护使用状况较好，建筑物的成新度为78%。

4、权益状况描述：

估价对象 产权状况	1	2	3	4	5	6	7
产权证号	115房地证2013字第30337号	115房地证2014字第01097号	115房地证2013字第38821号	115房地证2012字第21444号	312房地证2014字第10782号	312房地证2015字第01656号	312房地证2009字第02606号
土地用途	—	—	—	—	—	商服批发零售用地	住宅用地
房屋所有权人及土地使用权人	谭茹芬	谭茹芬	谭茹芬	谭茹芬	谭茹芬、谭林、谭如平	谭茹芬	谭茹芬
土地使用权终止日期	—	—	—	—	—	2044年5月10日	2058年1月8日
土地剩余使用年限(年)	—	—	—	—	—	22.2	35.88
查封等形式限制权利情况	有查封	有查封	有查封	有查封	有查封	有查封	有查封
租赁权	无				有，租赁期2022年6月27日止，租金年付	有，租赁期2022年12月31日止，租金年付	无，有案外人居住
抵押权	无	无	无	无	无	无	无

五、价值时点

2022年3月3日，现场查勘之日。

六、价值类型

本次估价采用市场价值标准，即所估价的客观合理价格，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

此次估价在独立性、客观性、科学性的工作原则及房地产估价合法原则、价值时点等经济性原则指导下进行,主要遵循如下操作性原则进行评估。

1、独立、客观、公正原则

在估价过程中,要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上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。

2、合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地证载用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求,即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行。

3、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的,因此在不同价值时点,同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定,均以其在价值时点的状况为准。

4、替代性原则

根据经济学原理,在同一个市场内效用相同的商品的价格将趋于一致,这一原理同样适用于房地产市场。

5、最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响,两者的配合适当均衡时,房地产的效用便能高度发挥,而达到最高最佳使用状态。我们认为保持证载用途最为有利,并以此为前提估价。

八、估价依据

(一)政策法规:

- 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、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

5、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）；

6、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）；

7、《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）；

8、《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）；

9、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）。

10、《重庆市开州区人民政府关于公布开州区国有建设用地使用权土地级别与基准地价的通知》（开州府发[2016]18号）。

（二）、技术规范

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3、本公司制定的房地产估价操作规范。

（三）估价委托人提供资料：

1、《重庆市第五中级人民法院司法评估委托书》[[2022]渝五中法执评复委字第1号]；

2、估价对象房屋档案查询结果；

3、土地房屋权属登记申请书。

（四）估价人员现场查勘、搜集、整理的资料：

1、估价对象所在区域位置、交通、基础设施等影响因素的调查资料；



- 2、估价对象实物状况等个别条件的现场查勘笔录；
- 3、可比成交实例的市场调查；
- 4、估价对象现状及周边环境照片。

九、估价方法

(一) 估价方法：根据《房地产估价规范》，房地产估价主要有比较法、收益法、成本法，假设开发法。

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。

比较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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法适用于估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

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。

对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产，特别适用成本法估价。

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。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房。



（二）选用方法及理由：

（1）估价对象为商业、住宅及车位房地产，同一市场供需圈内，同类型房地产市场交易较活跃，租售案例较多，可比实例易选取，故本次选用比较法对估价对象中的住宅和车位进行评估，根据评估人员现场发现，由于估价对象中商业租售案例较少，可比实例较难获取，故对估价对象中商业不易采用比较法。

（2）估价对象是位于成熟城市区域的商业、住宅及车位用房，在该区域内无重新开发规划，故本次不适宜用假设开发法进行评估。

（3）估价对象是位于成熟城市区域的商业、住宅及车位用房，同类型的租赁较活跃，但区域内估价对象中住宅和车位收益额差异较大，不能客观表现区域同类房地产的价值，估价对象中商业收益额基本符合市场行情，故选用收益法对估价对象中商业进行评估。

（4）成本法评估一般适用于独立的开发建设项目进行重新开发建设，且成本法不宜体现商业、住宅及车位用房市场价值，故不选用。

（三）方法的定义及计算公式

比较法

比较法的定义：比较法是将评估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，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法的基本公式：

$$\text{比较价值} = \text{比准单价} \times \text{建筑面积}$$

其中：比准单价 = 可比实例价格 × 交易情况调整系数 × 交易日期调整系数 × 房地产状况调整系数

$$\text{房地产状况调整系数} = \text{区位状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数}$$

收益法

收益法的定义：是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象价格的一种方法。



收益法的基本公式：

基本公式：

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

式中：V — 房地产评估价格；
 A_i — 未来第 i 年的净收益；
 r — 资本化率；
 n — 收益期。

十、估价结果：

经本公司估价人员实地查勘，遵循独立、客观、公正的估价原则，采用比较法或收益法测算，确定估价对象在价值时点 2022 年 3 月 3 日的市场价值为：

估价总额：336.6 万元（大写：人民币叁佰叁拾陆万陆仟元整），详见下表：



房地产估价结果明细表

估价对象	位置	房屋用途	楼层	建筑面积 (平方米)	土地使 用权类 型	评估单价(元/ 平方米)或(元/ 个·车位)	评估总价 (万元)	备注
1	渝北区东湖南路 333 号爱都会南区车库负 1-158	停车用房	-1	36.63	出让	11600	11.6	1 个车位
2	渝北区东湖南路 333 号爱都会南区车库负 1-159	停车用房	-1	36.63	出让	11600	11.6	1 个车位
3	渝北区东湖南路 333 号爱都会南区车库负 1-160	停车用房	-1	36.63	出让	11600	11.6	1 个车位
4	渝北区东湖南路 333 号爱都会南区车库负 1-161	停车用房	-1	38.22	出让	11600	11.6	1 个车位
5	开州区云枫滨街道滨湖西路 478 号 A10 幢 3-2-2	成套住宅	3	126.96	出让	9260	117.56	
6	开州区汉丰街道开州步行街 1211 号附 2208 号	商服用房	2	15.22	出让	6800	10.35	
7	开州区汉丰街道开州大道西段	成套住宅	6 至 8 层	363.87	出让	4460	162.29	
合计		—	—	654.16	—	—	336.6	



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
王宇	5020090040		2022年3月16日
廖伟	5019980075		2022年3月16日

十二、实地查勘期

估价人员进入估价对象现场实地查勘的日期为2022年2月8日和2022年3月3日。

十三、估价作业期

本估价作业期为2022年1月17日起至2022年3月16日。



附 件（复印件）

- 1、估价对象位置图；
- 2、估价对象现状照片；
- 3、《重庆市第五中级人民法院司法评估委托书》[[2022]渝五中法执评复委字第1号]复印件；
- 4、估价对象房屋档案查询结果；
- 5、土地房屋权属登记申请书；
- 6、估价机构营业执照和备案证书复印件；
- 7、注册房地产估价师资格证书复印件。

估价对象 1-4 所在位置示意图



估价对象 5 所在位置示意图

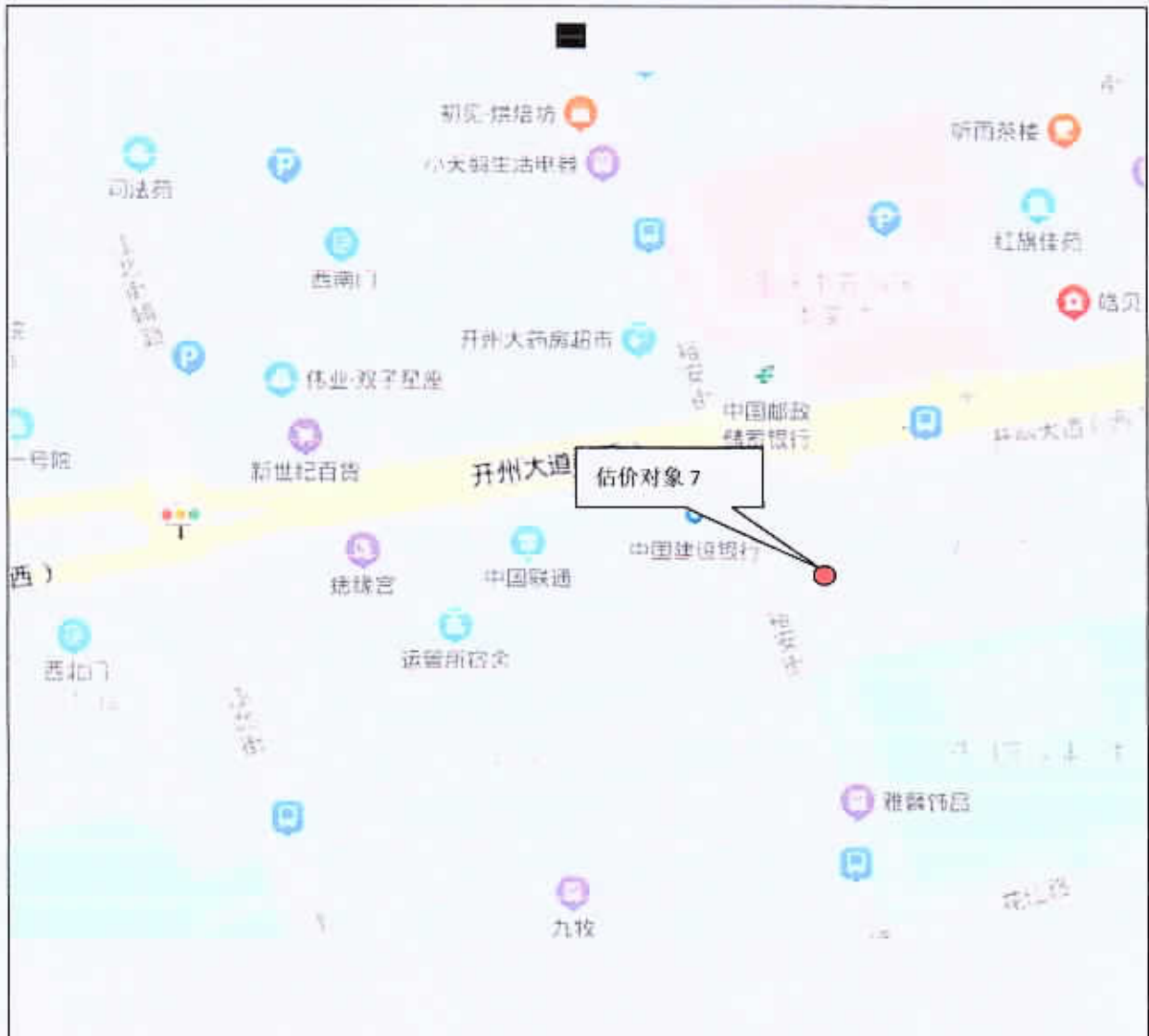


估价对象 6 所在位置示意图



备注	此图仅供说明委估房地产的位置	重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司
----	----------------	------------------------

估价对象 7 所在位置示意图



备注	此图仅供说明委估房地产的位置	重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司
----	----------------	------------------------

估价对象 1-4 现状照片



估价对象 5 现状照片



估价对象 6 现状照片



估价对象 7 现状照片



不动产登记信息查询结果

申请人:重庆普恩律师事务所(陶娅)

身份证:

权利人:谭茹芬

身份证: [REDACTED]

根据申请,经查询权利人名下位于开州区区城镇房屋(含共有房屋)登记信息结果如下:

序号	房屋坐落	建筑面积	用途	产权证号	是否抵押	是否查封
1	开县汉丰街道开州步行街1211号附2200号	15.22	商服用房	312房地证2015字第01656号	否	是
2	开县汉丰开州大道(西段)1幢6层2号、7层2号、8层2号	363.87	成套住宅	312房地证2009字第02606号	否	是

查询日期:2022年03月03日13时11分44秒

特别告知:

- 1、如本查询结果与真实情况不符,应向档案查询窗口申请复核。如使用与真实情况不符的查询结果,由申请人自行承担法律责任。
- 2、本次房屋登记信息查询仅根据申请人提供的身份证件进行查询。如申请人提供的身份证件信息与房屋登记系统中记录的身份证件信息不一致导致无法查询的不再本次查询范围内。

重庆市开州区不动产登记中心



不动产登记信息查询结果

申请人:重庆普恩律师事务所(陶娅)

身份证:

权利人:谭林

身份证:

权利人:谭如平

身份证:

权利人:谭茹芬

身份证:

根据申请,经查询权利人名下位于开州区区城镇房屋(含共有房屋)登记信息结果如下:

序号	房屋坐落	建筑面积	用途	产权证号	是否抵押	是否查封
1	开县云枫街道成湖西路478号A10幢3-2-2	126.96	成套住宅	312房地证2014字第10782号	否	是

查询日期:2022年03月03日13时12分06秒

特别告知:

- 1、如本查询结果与真实情况不符,应向档案查询窗口申请复核。如使用与真实情况不符的查询结果,由申请人自行承担法律责任。
- 2、本次房屋登记信息查询仅根据申请人提供的身份证件进行查询。如申请人提供的身份证件信息与房屋登记系统中记录的身份证件信息不一致导致无法查询的不再本次查询范围内。

重庆市开州区不动产登记中心

B X W 2 0 1 6 2 8 5 2 7 *

01119

重庆市国土资源和房屋管理局两江新区分局 档案查询结果

申请人：百望院，于 2016-04-21 10:49 前在我单位查询土地房屋数字档案系统信息记录如下：
1. 产权人：邓益芬(身份证：[REDACTED]) 坐落：两江新区东湖路333号复都都会南区5楼511号
产权证号：118号地证2014字第30337号，建筑面积：36.63 m²，套内面积：12.19 m²，用途：住宅用房
结构：钢筋混凝土结构 有查封。

注：此证明仅限申请办理司法诉讼相关手续。
特此证明！

说明：以上登记信息是根据我单位已经审核完毕并归档的房地产权属登记信息，查询人对查询中涉及的
国家机密、个人隐私和商业秘密负有保密义务，不得泄露他人或不当使用。

2016年4月21日 10:29
重庆市国土资源和房屋管理局两江新区分局



B X W 2 0 1 6 2 8 5 3 0 *

重庆市国土资源和房屋管理局两江新区分局 档案查询结果

申请人：李平我，于 2016-04-11 10:54 前在我单位查询土地房屋数字档案系统信息记录如下：
1. 产权人：徐莉莉(身份证：[REDACTED]) 坐落：重庆渝北区东湖路333号复都都会南区5楼511-150
产权证号：118号地证2014字第01097号，建筑面积：36.63 m²，套内面积：12.19 m²，用途：住宅用房
结构：钢筋混凝土结构 有查封。

注：此证明仅限申请办理司法诉讼相关手续。
特此证明！

说明：以上登记信息是根据我单位已经审核完毕并归档的房地产权属登记信息，查询人对查询中涉及的
国家机密、个人隐私和商业秘密负有保密义务，不得泄露他人或不当使用。

2016年4月11日 10:54
重庆市国土资源和房屋管理局两江新区分局

XW201628523

重庆市国土资源和房屋管理局两江新区分局 档案查询结果

00120

申请人：王中毓，于 2016-04-11 10:34 前在我单位查询土地房屋数字档案系统信息记录如下：

1. 产权人：谭蔚芬(身份证 [REDACTED]) 坐落：渝北区东湖南路333号爱都金南区车库1-160
产权证号：115房地证2013字第38821号，建筑面积：30.63 m²，套内面积：12.19 m²，用途：停车用房，
结构：钢筋混凝土结构，有查封。

注：此证明仅用于办理司法诉讼相关事宜。

特此证明！

说明：以上登记信息是根据我单位已经审核完毕并归档的房地产权属登记信息，查询人对查询中涉及到的
国家机密，个人隐私和商业秘密负有保密义务，不得泄露他人或不当使用。

2016-04-11 10:34

重庆市国土资源和房屋管理局两江新区分局



XW201628521

重庆市国土资源和房屋管理局两江新区分局 档案查询结果

申请人：王中毓，于 2016-04-11 10:39 前在我单位查询土地房屋数字档案系统信息记录如下：

1. 产权人：谭蔚芬(身份证 [REDACTED]) 坐落：渝北区东湖南路333号爱都金南区车库1-164号
产权证号：115房地证2012字第21444号，建筑面积：38.22 m²，套内面积：12.22 m²，用途：停车
用房，结构：钢筋混凝土结构，有查封。

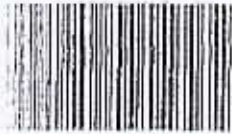
注：此证明仅用于办理司法诉讼相关事宜。

特此证明！

说明：以上登记信息是根据我单位已经审核完毕并归档的房地产权属登记信息，查询人对查询中涉及到的
国家机密，个人隐私和商业秘密负有保密义务，不得泄露他人或不当使用。

2016-04-11 10:39

重庆市国土资源和房屋管理局两江新区分局



* 3 3 4 4 8 *

土地房屋权属登记信息查询结果证明

重庆市第五中级人民法院，于 2016-04-07 09:23 前来我中心查询土地房屋产权登记信息，查询结果如下：

1. 权利人: 谭茹芬(身份: [REDACTED])，坐落: 开县汉丰开州大道(两段)(地号:)，产权证号: 312房地证2009字第02593号，建筑面积: 124.94 m²，套内面积: 116.43 m²，房屋用途: 高层用房，(该房与重庆市云龙宾馆有限公司(312房地证2009字第02603号)共同抵押于重庆银行股份有限公司开县支行，债权金额(元)5000000，重庆市第五中级人民法院查封)
2. 权利人: 谭茹芬(身份: [REDACTED])，坐落: 开县汉丰开州大道(两段)(地号:)，产权证号: 312房地证2009字第02606号，建筑面积: 363.87 m²，套内面积: 298.32 m²，房屋用途: 成套住宅，(该房重庆市第五中级人民法院查封)
3. 权利人: 谭茹芬(身份: [REDACTED])，坐落: 开县汉丰街道开州大道(两段)(地号:)，产权证号: 312房地证2009字第02582号，建筑面积: 127.14 m²，套内面积: 118.48 m²，房屋用途: 高层用房，(该房与重庆市云龙宾馆有限公司(312房地证2009字第02599号)共同抵押于重庆银行股份有限公司开县支行，债权金额(元)5000000，重庆市第五中级人民法院查封)

特此证明。

此证明仅限于办理司法核实相关手续。

开县土地房屋权属登记中心

2016-04-07 09:23



1 3 3 4 4 6 *

土地房屋权属登记信息查询结果证明

重庆市第五中级人民法院，于 2016-04-07 09:06 前来我中心查询土地房屋产权登记信息，查询结果如下：

- 1. 现权利人：覃薇芬 [redacted] 坐落：开县汉丰街道安康街大时代D-2-275，产权证号：312房地证2015字第01656号，建筑面积：15.22 m²，套内面积：14.46 m²，房屋用途：商服用房。（该房重庆市第五中级人民法院查封）
- 2. 现权利人：覃薇 [redacted] 坐落：开县汉丰街道开州大道二段（地号：），产权证号：312房地证2009字第02591号，建筑面积：127.14 m²，套内面积：118.43 m²，房屋用途：首层用房。（该房与重庆市云宾宾馆有限公司（312房地证2009字第02602号）共同抵押于重庆银行股份有限公司开县支行，债权金额（元）5000000，重庆市第五中级人民法院查封）
- 3. 现权利人：覃薇芬[身份证 [redacted]] 覃如平[身份证 [redacted]] 谭林[身份证 [redacted]]，坐落：开县云枫街道滨湖西路478号A100幢3-2-2，产权证号：312房地证2014字第10782号，建筑面积：126.96 m²，套内面积：106.54 m²，房屋用途：成套住宅。（该房重庆市第五中级人民法院，开县人民法院查封）

特此证明。

此证明仅限于办理司法核实相关手续。

开县土地房屋权属登记中心

2016-04-07 09:06

00122