



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 重庆市梁平区梁山镇石马路南 59 号 E-28 幢 401 号住宅用途的房地产、E-28 幢 2 号商业服务用途的房地产、梁山镇二横街 1 幢 3 单元 302 号住宅用途共计 3 处房地产司法估价

估价委托人 重庆市渝北区人民法院

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）、
肖 洒（注册号：5020210044）

估价报告出具日期 二〇二一年十一月三日

估价报告编号 重庆展华[2021]估字第 0895 号



扫描全能王 创建

致估价委托人函

重庆市渝北区人民法院：

受贵院（以下简称委托人）的委托[委托案卷号：（2021）渝北法委评字第 1231 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 10 月 28 日派员对陆元贵所有的，坐落于梁山镇石马路南 59 号 E-28 幢 401 号住宅、E-28 幢 2 号商业服务、梁山镇二横街 1 幢 3 单元 302 号住宅用途共计 3 处房地产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：

估价对象 1：陆元贵所有的，坐落于梁山镇石马路南 59 号 E-28 幢 401 号（建筑面积 158.83 平方米，套内面积 143.7961 平方米，与估价对象 2 共有土地使用权面积 41.8 平方米）住宅用途的房地产；

估价对象 2：陆元贵所有的，坐落于梁山镇石马路南 59 号 E-28 幢 2 号（建筑面积 43.43 平方米，套内面积 41.57 平方米，与估价对象 1 共有土地使用权面积 41.8 平方米）商业服务用途的房地产；

估价对象 3：陆元贵所有的，坐落于梁山镇二横街 1 幢 3 单元 302 号（建筑面积 120.21 平方米，套内面积 108.08 平方米，土地使用权面积 23.2 平方米）住宅用途的房地产；

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。

三、价值时点：委托人提供的《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》（2021）渝北法委评字第 1231 号记载“评估基准日为现场查勘日”，我公司估价人员于 2021



年10月28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之日,即2021年10月28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10月28日的市场价值为:

总价:¥157.06万元。

大写:人民币壹佰伍拾柒万零陆佰元整。

详见《房地产评估结果明细表》。

房地产评估结果明细表

序号	产权证号	权利人	坐落	证载用途	建筑面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价(万元)
1	房权证308字第113769号、梁梁国用(2003)字第2996号	陆元贵	梁山镇石马路南59号E-28幢401号	住宅	158.83	4320	68.61
2	房权证308字第113769号、梁梁国用(2003)字第2996号	陆元贵	梁山镇石马路南59号E-28幢2号	商业服务	43.43	8410	36.52
3	房权证308字第110952号、梁梁国用(2003)字第3168号	陆元贵	梁山镇二横街1幢3单元302号	住宅	120.21	4320	51.93
合计					322.47	-	157.06

注:估价对象3土地使用权类型为划拨用地,本次估价结果未包含土地出让金。

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。

◆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,故未考虑估价对象上原有的担保物权和其他优先受偿权情况对估价对象价值的影响。

◆本报告有效使用期自报告完成之日起为壹年,即2021年11月3日至2022年11月2日有效。

◆根据委托方提供的《国有土地使用证》记载,估价对象3土地使用权类型为划拨用地,本次估价结果未包含土地出让金,在财产拍卖(或者变卖)时,应补交土地使用权出让金,应缴纳金额以土地管理部门核定为准。提请报告使用者注意!

◆根据委托方提供的《门市租赁合同》记载,估价对象2的租赁期限为5年,租期为2018-5-26至2023-5-25。提请报告使用者注意!

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:

二〇二一年十一月三日



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《房权证》、《国有土地使用证》《梁平区不动产登记中心档案查询结果》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用益物权及占有使用情况，



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用益物权及占有使用情况，本次评估假定估价对象不存在用益物权及占有使用情况为前提。

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。

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

本次估价未考虑原有的担保物权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

根据委托方提供的《房权证》记载，估价对象 1 坐落为梁山镇石马路南 59 号 E-28 幢 401 号；《梁平区不动产登记中心档案查询结果》记载坐落为梁山镇石马路南 59 号 E 幢 28 单元 1-2；梁平区公安局梁山第二派出所出具的《证明》记载，现编新门牌号为重庆市梁平区梁山街道石马路 303 号 1 单元 3-1；经申请方及被执行人现场指认，实为同一地址，故本次估价坐落以《房权证》记载为准。

根据委托方提供的《房权证》记载，估价对象 2 坐落为梁山镇石马路南 59 号 E-28 幢 2 号；《梁平区不动产登记中心档案查询结果》记载坐落为梁山镇石马路南 59 号 E 幢 28 单元 1-2；梁平区公安局梁山第二派出所出具的《证明》记载，现编新门牌号为重庆市梁平区梁山街道石马路 309 号；经申请方及被执行人现场指认，实为同一地址，故本次估价坐落以《房权证》记载为准。

根据委托方提供的《房权证》记载，估价对象 3 坐落为梁山镇二横街 1 幢 3 单元 302 号；《梁平区不动产登记中心档案查询结果》记载坐落为梁山镇二横街 1-3-2 号，



梁平区公安局梁山第二派出所出具的《证明》记载，现编门牌号为重庆市梁平区梁山街道石马路 405 号 3 单元 3-2；经申请方及被执行人现场指认，实为同一地址，故本次估价坐落以《房权证》记载为准。

（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 2003 年，本次估价房屋建成年份确定为 2003 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，则估价结论应作相应调整。

二、本报告使用的限制条件

1、委托人提供的《梁平区不动产登记中心档案查询结果》载明，截止价值时点，估价对象 1-3 均有抵押，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，故未考虑原有的担保物权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、根据委托方提供的《国有土地使用证》记载，估价对象 3 土地使用权类型为划拨用地，本次估价结果未包含土地出让金，在财产拍卖（或者变卖）时，应补交土地使用权出让金，应缴纳金额以土地管理部门核定为准。提请报告使用者注意！

4、本次估价对象的权利人、坐落、权利性质、用途、房屋结构、建筑面积、套内面积、土地使用期限等信息以委托人提供的《房权证》《国有土地使用证》复印件为依据。

5、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。

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 2021 年 11 月 3 日至 2022 年 11 月 2 日有效。在评估报告使用期限或者评估结果有效期限内，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。

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会使用。

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。



估价结果报告

一、估价委托人

- 1、名称：重庆市渝北区人民法院
- 2、承办法官：刘海兵
- 3、联系电话：17843525833

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

估价对象1：陆元贵所有的，坐落于梁山镇石马路南59号E-28幢401号（建筑面积158.83平方米，套内面积143.7961平方米，与估价对象2共有土地使用权面积41.8平方米）住宅用途的房地产；

估价对象2：陆元贵所有的，坐落于梁山镇石马路南59号E-28幢2号（建筑面积43.43平方米，套内面积41.57平方米，与估价对象1共有土地使用权面积41.8平方米）商业服务用途的房地产；

估价对象3：陆元贵所有的，坐落于梁山镇二横街1幢3单元302号（建筑面积120.21平方米，套内面积108.08平方米，土地使用权面积23.2平方米）住宅用途



的房地产；

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。

（二）估价对象区位状况

1、位置条件

估价对象1位于梁山镇石马路南59号E-28幢401号，位于梁山初中西侧，估价对象所在楼幢共8层，位于第4层，朝向东北（朝马路），距梁山初中约100米，距梁平区人民法院约200米。

估价对象2位于梁山镇石马路南59号E-28幢2号，位于梁山初中西侧，估价对象所在楼幢共8层，位于第1层，朝向东北（朝马路），距梁山初中约100米，距梁平区人民法院约200米。

估价对象3位于梁山镇二横街1幢3单元302号，位于梁山初中西侧，估价对象所在楼幢共8层，位于第4层，朝向西北（朝小区），距梁山初中约100米，距梁平区人民法院约100米。

2、交通状况

估价对象1-3临石马路，石马路为双向2车道，无交通管制，路边设有停车位，停车较方便，估价对象邻近人民法院公交站，有102路、103路、104路等多路公交车停靠，有出租车及网约车通达，交通条件较好。

3、公共设施

（1）基础设施

估价对象1-2位于梁山镇石马路南59号，属建成区，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。

估价对象3位于梁山镇二横街，属建成区，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1-3周边有中国银行、农业发展银行等银行网点，周边有梁平西苑小学、



梁山初中等教育设施，有西门菜市场等生活设施，周边有梁平正康医院等医疗设施，其所在区域水、电、通讯等市政基础设施齐全，外部配套设施较完善。

4、繁华程度

估价对象 1-2 位于梁山镇石马路南 59 号，附近有好运生鲜等商业网点，人流量一般，所在区域繁华程度一般。

估价对象 3 位于梁山镇二横街，附近有好运生鲜等商业网点，人流量一般，所在区域繁华程度一般。

5、环境条件

估价对象 1-3 所在区域属城镇混合住宅区，周边有世纪佳苑、雪莱·翡翠城等小区，噪音一般，无污染性的工业厂房，空气质量较好，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较好，环境条件较好。

(三) 估价对象实物状况

1、土地状况

	估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3
地址	石马路南 59 号万兴花园 27-28 号楼	石马路南 59 号万兴花园 27-28 号楼	梁山镇梁山大道二横街
土地使用权人	陆元贵	陆元贵	陆元贵
土地用途	城镇混合住宅用地	城镇混合住宅用地	城镇混合住宅用地
土地使用权面积	41.8 平方米	41.8 平方米	23.2 平方米
土地级别	梁平住宅 3 级	梁平商业 3 级	梁平住宅 3 级
土地使用权类型	出让	出让	划拨
土地使用期限	2050-5-10	2050-5-10	-
土地形状	不规则多边形	不规则多边形	不规则多边形
四至	东临二横街、南临消防道、西临巷道、北临麻纺厂职工宿舍	东临二横街、南临消防道、西临巷道、北临麻纺厂职工宿舍	东临二横街、南临建筑、西临空坝、北临巷道
地形地势地质	地势平坦，无不良地质构造。	地势平坦，无不良地质构造。	地势平坦，无不良地质构造。
开发程度	地块内上水、下水、电、燃气、通讯、道路	地块内上水、下水、电、燃气、通讯、道路	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。	等基础设施齐全，为“六通一平”的熟地。	等基础设施齐全，为“六通一平”的熟地。
---------------------	---------------------	---------------------

2、建筑物状况

	估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3
坐落	梁山镇石马路南 59 号 E-28 幢 401 号	梁山镇石马路南 59 号 E-28 幢 2 号	梁山镇二横街 1 幢 3 单元 302 号
房屋用途	住宅	商业服务	住宅
实际用途	住宅	商业服务	住宅
建筑结构	混合结构	混合结构	混合结构
建筑面积	158.83 平方米	43.43 平方米	120.21 平方米
套内面积	143.79 平方米	41.57 平方米	108.08 平方米
建成时间	约 2003 年	约 2003 年	约 2003 年
成新率	约 75%	约 75%	约 75%
外观情况	外墙贴砖	外墙贴砖	外墙贴砖
户型/开间及进深	3 室 2 厅 1 厨 2 卫 (错层)	开间约 3.6 米, 进深约 10 米	3 室 2 厅 1 厨 1 卫 (平层)
层高	约 2.8 米	约 3 米	约 2.8 米
电梯情况/梯户比/临街状况	无电梯, 每层 2 户	临主干道 (石马路)	无电梯, 每层 2 户
物业管理	无物业管理	无物业管理	无物业管理
装修情况	客厅地面铺地板砖, 内墙面及天棚刷乳胶漆; 卧室地面铺木地板, 内墙面及天棚刷乳胶漆; 厨房及卫生间楼地面铺防滑地砖, 内墙面贴墙砖至顶、天棚铝扣板吊顶; 室内有橱柜、灶台、抽油烟机、洗菜盆、排气扇、洗手盆、固定衣柜等; 入户门为防盗门, 其余门室内门为套装门; 铝合金窗。	地面铺地板砖, 内墙面刷乳胶漆, 天棚吊顶, 入户卷帘门	客厅地面铺地板砖, 内墙面及天棚刷乳胶漆; 卧室地面铺木地板, 内墙面及天棚刷乳胶漆; 厨房及卫生间楼地面铺防滑地砖, 内墙面贴墙砖至顶、天棚铝扣板吊顶; 室内有橱柜、灶台、抽油烟机、洗菜盆、排气扇、洗手盆、固定衣柜等; 入户门为防盗门, 其余门室内门为套装门; 铝合金窗。
使用情况	目前权利人自住	目前出租	目前权利人自住
设施设备情况	水、电、气、通讯、网络齐备	水、电、通讯、网络齐备	水、电、气、通讯、网络齐备
维护及保养状况	维护及保养状况较好	维护及保养状况较好	维护及保养状况较好

(四) 估价对象权益状况

1、房地产权属登记状况





估价对象 1：根据委托方提供的《房权证》房权证 308 字第 113769 号、《国有土地使用证》梁梁国用（2003）字第 2996 号记载：权利人为陆元贵，房屋用途为住宅，土地用途为城镇混合住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期 2050-5-10。

估价对象 2：根据委托方提供的《房权证》房权证 308 字第 113769 号、《国有土地使用证》梁梁国用（2003）字第 2996 号记载：权利人为陆元贵，房屋用途为商业服务，土地用途为城镇混合住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期 2050-5-10。

估价对象 3：根据委托方提供的《房权证》房权证 308 字第 110952 号、《国有土地使用证》梁梁国用（2003）字第 3168 号记载：权利人为陆元贵，房屋用途为住宅，土地用途为城镇混合住宅用地，土地使用权类型为划拨。

2、他项权利状况

截止价值时点，估价对象 1-3 已抵押，估价对象 2 已出租。

五、价值时点

委托人提供的《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》（2021）渝北法委评字第 1231 号记载评估基准日为现场查勘日，我公司估价人员于 2021 年 10 月 28 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之日，即 2021 年 10 月 28 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、《重庆市梁平县人民政府办公室关于公布梁平县国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》。

（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、《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》。

2、《房权证》、《国有土地使用证》、《梁平区不动产登记中心档案查询结果》复印件。

3、梁平区公安局梁山第二派出所出具的《证明》。

（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、内外交通条件、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 1、3 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成套住宅, 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。

本次估价对象 2 证载用途为商业服务, 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商业服务, 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:

估价对象比准价格 = 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) 收益法通用测算公式如下:

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

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10月28日的市场价值为：

总价：¥157.06万元。

大写：人民币壹佰伍拾柒万零陆佰元整。

详见《房地产评估结果明细表》。


房地产评估结果明细表

序号	产权证号	权利人	坐落	证载用途	建筑面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价(万元)
1	房权证308字第113769号、梁梁国用(2003)字第2996号	陆元贵	梁山镇石马路南59号E-28幢401号	住宅	158.83	4320	68.61
2	房权证308字第113769号、梁梁国用(2003)字第2996号	陆元贵	梁山镇石马路南59号E-28幢2号	商业服务	43.43	8410	36.52
3	房权证308字第110952号、梁梁国用(2003)字第3168号	陆元贵	梁山镇二横街1幢3单元302号	住宅	120.21	4320	51.93
合计					322.47		157.06

注：估价对象3土地使用权类型为划拨用地，本次估价结果未包含土地出让金。



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	2021年11月3日
肖洒	5020210044		2021年11月3日

十二、实地查勘期

二〇二一年十月二十八日。

十三、估价作业期

二〇二一年十月二十八日至二〇二一年十一月三日。

重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇二一年十一月三日



梁山镇石马路南 59 号 估价对象 1 现状照片



估价对象外观



估价对象入户门



估价对象卧室



估价对象卧室



估价对象客厅



估价对象厨房



估价对象卫生间

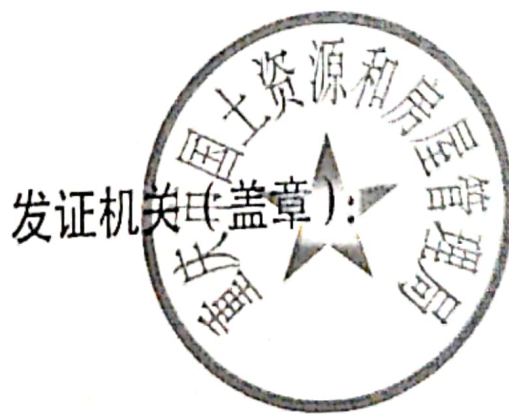


估价对象周边环境



房权证 308 字第 113769 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



房屋所有权人 陆元贵
 房屋坐落 梁山镇石马路南57号
 丘(地)号

					产别	私产	
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面 积 (平方米)	设计 用途
	E-28	401	混合	8		158.83	住宅
	"	2	混合	8		43.43	商业服务
	合计					202.26	

共有人 等 人 共有权证号自 至

土地使用情况摘要

土地证号 使用面积(平方米)
 权属性质 使用年限 年 月 日至 年 月 日

设定他项权利摘要

权利人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期

附

记

抵押登记业务编号：201507230240045。

抵押登记业务编号：201609210240036

编号 201507230240045 抵押登记
经办人 杨倩 日期 2016.8.8

WPS PDF 编辑试用



填发单位 (盖章):

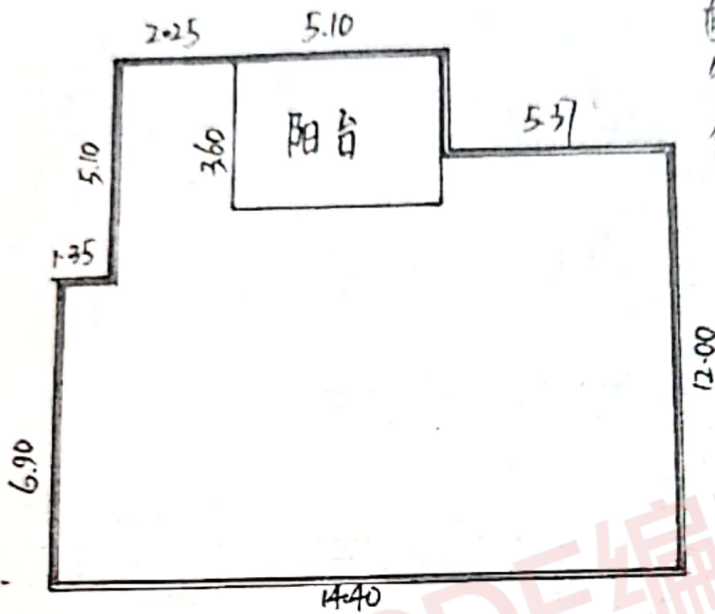
填发日期: 2003 年 9 月 8 日



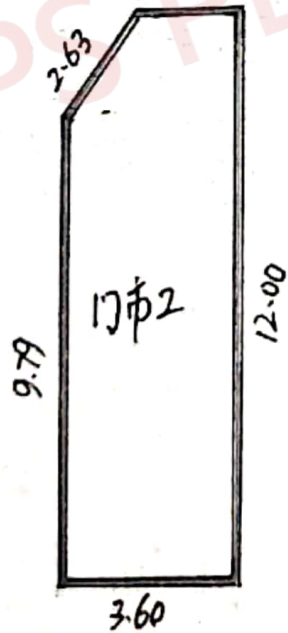
房地产平面图

图幅号:

图
区
粘
贴
线



建筑结构: 混合
 层数: 11层
 面积: 143.7961m^2
 分摊: 15.0307m^2
 合计: 158.83m^2



建筑结构: 混合
 层数: 11层
 面积: 41.5707m^2
 分摊: 1.8586m^2
 合计: 43.43m^2

比例尺

1:



扫描全能王 创建

梁梁 国用(2003)字第 2996 号

中华人民共和国
国有土地使用证

WPS PDF编辑试用




中华人民共和国国土资源部制
土地证书管理专用章

No 017710975



扫描全能王 创建

土地使用者	陆元贵		
座落	石马路南59号万兴花园27-28号楼		
地号	09-33-001-16	图号	9400-79.50
用途	城镇 混合住宅用地	土地等级	15
使用权类型	出让	终止日期	2050.5.10
使用权面积	肆拾壹点捌平方米		
其中共用分摊面积	肆拾壹点捌平方米 28-2号门市 28-401号		
登记机关	 (章) 2007年9月25日		



记 事

抵押登记业务编号：201507230240045。

容

抵押登记业务编号：201609210240036

采 尔 人 民 政 府
2008 年 9 月 25 日 抵押土地
2003 年 9 月 25 日

编号 201507230240045 注 册 号 已 办
经 办 人 彭 倩 日 期 2016-8-8

WPS PDF 编辑 试用



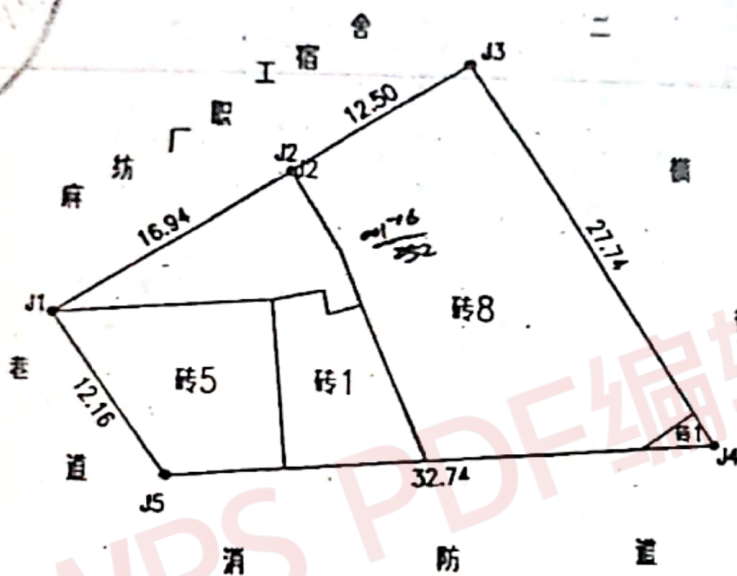
注明边长 (米)

北

万兴花园商品房(7.8单元)宗地图

图号: 94-00-79:50
地号: 09-83-001-16

老A



土地总面积: 579.4 平方米
 建筑占地: 506.7 平方米
 测量时间: 2003年5月26日
 测量单位: 梁平县国土资源局

1 : 500

比例尺1:



扫描全能王 创建

梁平区不动产登记中心档案查询结果

根据您提供的信息：



姓名	证件号码	与申请人关系
陆元贵	产权人

通过对房屋登记系统（含合同备案系统）进行查询，上述人员的住房登记情况查询结果如下：

档案保管号	房屋坐落	姓名	建筑面积	产权证号	用途	抵押、查封情况
QJ-027113	梁山镇石马路南59号E幢28单元1-2	陆元贵	158.83	房权证308字第113769号	成套住宅	
QJ-027113	梁山镇石马路南59号E幢28单元1-2	陆元贵	43.43	房权证308字第113769号	商业服务	

抵押、查封、限制等信息：

选项	详细	备注
抵押权	抵押权人：重庆两江新区明德小额贷款有限公司	
查封单位	无	
行政限制单位	无	

本次查询范围为梁平不动产登记中心所存现有档案资料。本次查询截止时间：2021年09月17日09时01分55秒

重庆市梁平区不动产登记中心档案科

特别申明：

如提供的证件号码与房屋登记系统中记录的证件号码不一致导致无法查询的不在本次查询范围内。



扫描全能王 创建

证 明

兹有我辖区业主，陆元贵，男，身份证号码：510000197001010051，房屋所有权证：房权证 308 字第 113769 号，原房屋坐落在梁山镇石马路南 59 号 E 幢 28 单元 1-2 的住房，现新编门派号为：重庆市梁平区梁山街道石马路 303 号 1 单元 3-1；房屋所有权证：房权证 308 字第 113769 号，原房屋坐落在梁山镇石马路南 59 号 E 幢 28 单元 1-2 的门市，现新编门派号为：重庆市梁平区梁山街道石马路 309 号，特此证明。

梁平区公安局梁山第二派出所

2021年11月02日



门市租赁合同

出租方：陆元贵（以下简称甲方），男，住梁山街道石马路，身份证号码 512003120031，联系电话 13.....

承租方：刘秀英，（以下简称乙方），女，住梁平区梁山街道文峰路 101 号 501，身份证号码 5120031255827，联系电话 1.....

经甲、乙双方协商，甲方将座落在梁平区梁山街道石马路 309 号（原梁山镇石马路南 59 号 E-28-2 号）门市出租给乙方经营餐饮业。为确保合同的遵守与执行，现就有关事项达成协议如下：

一、租赁期限与租金。门市租赁期限五年，自 2018 年 5 月 26 日起至 2023 年 5 月 25 日止，每年租金 8500 元。

二、使用面积与范围。门市前、后两室 43.43 平方米以及厕所一间、厕所灯一盏、电热水器一个、卷闸门钥匙三把出租给乙方使用；将隔空层一间、木梯一架等物借给乙方使用。

三、交纳租金的时间。第一年（2018 年 5 月 26 日至 2019 年 5 月 25 日）租金 8500 元（大写捌仟伍佰元），在本合同签订之日付清。此后每年租金的交纳时间，于使用门市的当年 5 月 10 日前付清。

四、违约责任。租赁期间，若甲方非法定事由提前收回租赁物或无由中断水、电，应承担按租金的 0.5% 按日计算违约金赔偿给乙方。若乙方提前交还门市，当年租金不退还；租赁期满延迟交房的，按当年月平均租金计算，不足一月按一月计收；租赁期满，应当结清水、电费，若继续租用，在同等条件下，乙方有优先承租权。

五、为保证甲方门市内不改变原建筑结构与门、窗、柜、地板不损坏，乙方应向甲方缴纳保证金 500 元（伍佰元）。租赁期届满时，经甲方验看房屋内保持原状，则退还保证金 500 元。

六、乙方租赁经营期间产生的水、电费，门市、厕所修缮费以及营业产生的税、费，概由乙方承担，甲方不负任何责任。

七、未经甲方同意，乙方不得擅自将租赁物转租给他人使用或经营，不得外流甲方借给乙方的使用物。如果由此造成甲方经济损失，乙方应当赔偿。

八、本协议一式两份，甲、乙双方各持一份，签字后具有同等法律效力。

甲方：

陆元贵

乙方：

刘秀英

二〇一八年五月二十六日



房权证 308 字第 110952 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关(盖章):



房屋所有权人		陆元贵					
房屋坐落		梁山镇二横街					
丘(地)号				产别	私有		
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	1 单元	302	混合	10	3	120.21	住宅
共有人 等 人			共有权证号自 至				
土地使用情况摘要							
土地证号			使用面积(平方米)				
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	



附 记

抵押登记业务编号: 201507230240045

抵押登记业务编号: 201609210240036

本证所列房屋属公
有财产

编号 201507230240045 注销抵押已办
经办人 王倩 日期 2016.8.8

WPS PDF 编辑试用

填发单位 (盖章):

填发日期: 2002年9月11日

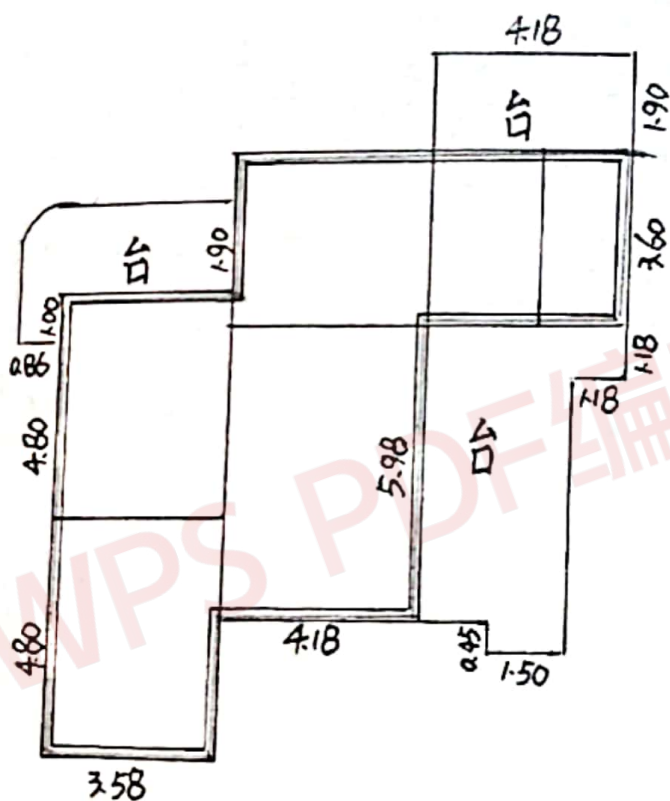


房地产平面图

图幅号:

建筑结构: 混合
 层数: 十层
 面积: 108.08 m²
 分摊: 12.13 m²
 合计: 120.21 m²

附
图
粘
贴
线



计算式: $358 \times 4.80 \times 2 + 5.98 \times 4.18 + 4.18 \times 3.60 \times 2$
 $+ 4.18 \times 1.90 \div 2 + 1.18 \times 1.18 \div 2 + 5.98 \times (4.18 - 1.18) \div 2$
 $+ 1.00 \times 0.86 \div 2 + 1.90 \times (358 + 0.86) \div 2 + 1.50 \times 0.45 \div 2$
 $= 108.08 \text{ m}^2$

比例尺 1 : 200



扫描全能王 创建

梁梁 国用 (2003) 字第 3168 号

中华人民共和国 国有土地使用证

WPS PDF编辑试用



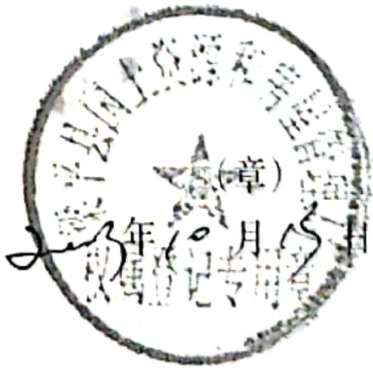
中华人民共和国国土资源部制

土地证书管理专用章

No 017703589



扫描全能王 创建

土地使用者	陆元贵		
座落	梁山镇梁小大道二横街		
地号	09-33-23-1	图号	94.25-79.50
用途	城镇混合住宅	土地等级	13
使用权类型	划拨	终止日期	
使用权面积	贰拾叁点贰平方米		
其中共用分摊面积	贰拾叁点贰平方米 (二横街法官新村3-302)		
填证机关			



记 事

抵押登记业务编号：201607230240045。

容

抵押登记业务编号：201609210240036

编号 201607230240045
经办人 杨倩 日期 2016.8.8

梁平县人民政府
土地证查验印章

于2008年10月12日前到
所在地区土地管理部门验证，发
证。
本次验证时间：2016年10月13日

WPS PDF编辑试用



宗地图 09-33-23-1

巷道



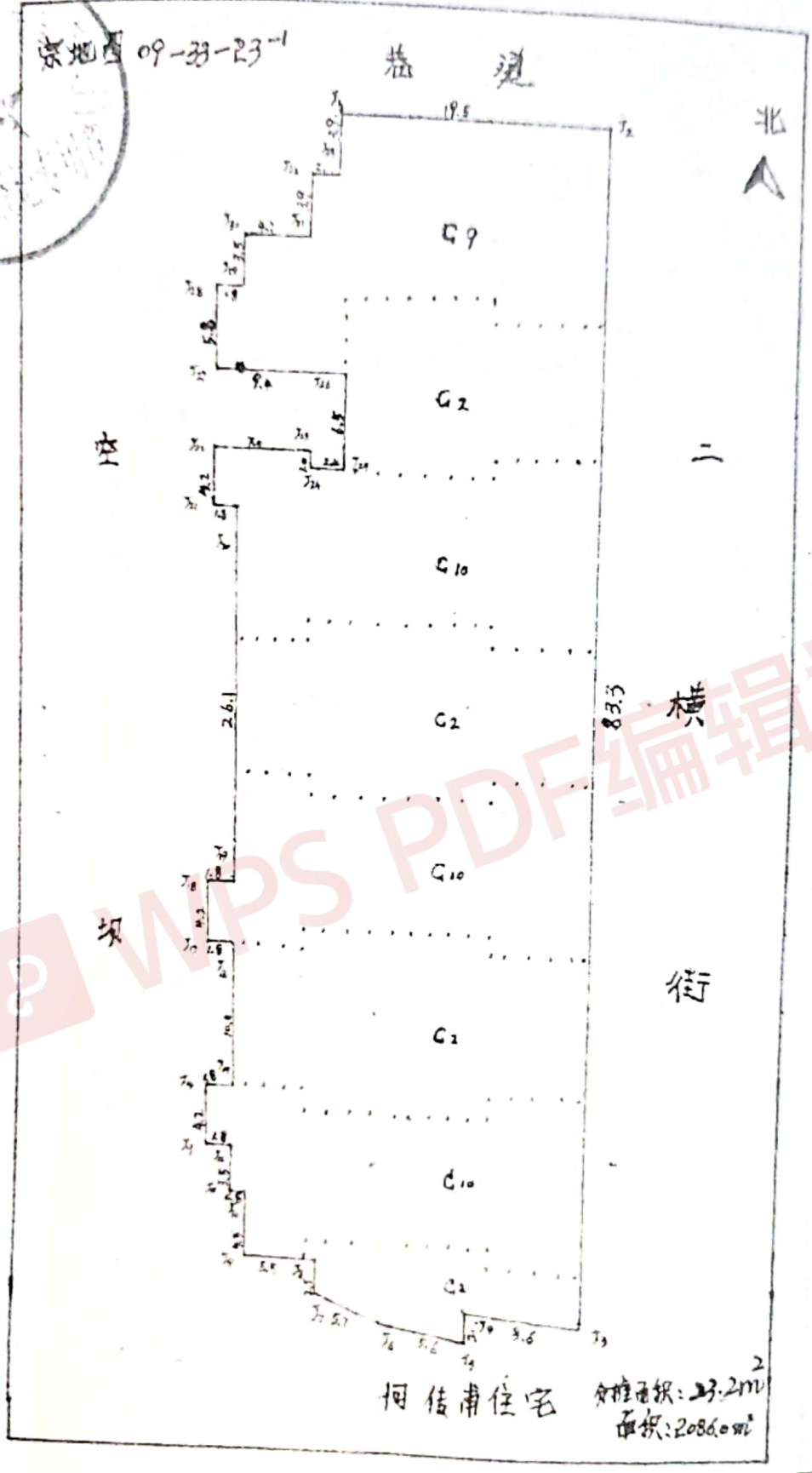
东

二

83.3 横

街

WPS PDF 编辑试用



柯传浦住宅

总建筑面积: 23.2m²
面积: 2086.0m²



梁平区不动产登记中心档案查询结果

根据您提供的信息：



姓名	证件号码	与申请人关系
陆元贵	无:7899	产权人

通过对房屋登记系统（含合同备案系统）进行查询，上述人员的住房登记情况查询结果如下：

档案保管号	房屋坐落	姓名	建筑面积	产权证号	用途	抵押、查封情况
QJ-036844	梁山镇二横街1-3-2号	陆元贵	120.21	房权证308字第110952号	成套住宅	

抵押、查封、限制等信息：

选项	详细	备注
抵押权	抵押权人：重庆两江新区明德小额贷款有限公司	
查封单位	无	
行政限制单位	无	

本次查询范围为梁平不动产登记中心所存现有档案资料。本次查询截止时间：2021年09月17日09时07分37秒

重庆市梁平区不动产登记中心档案科

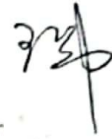
特别申明：

如提供的证件号码与房屋登记系统中记录的证件号码不一致导致无法查询的不在本次查询范围内。



证 明

兹有我辖区业主，陆元贵，男，身份证号码：510103197101010101，
房屋所有权证：房权证 308 字第 110952 号，原房屋坐落在梁山镇二
横街 1-3-3-2 的房屋，现新编门派号为：重庆市梁平区梁山街道石马
路 405 号 3 单元 3-2，特此证明。



梁平区公安局梁山第三派出所

2021 年 11 月 02 日

梁平区公安局梁山第三派出所

WPS PDF 编辑试用

