

# 涉执房地产处置司法评估报告

重天房估报字(2022)第154号

**估价项目名称：**奉节县永安街道诗城西路602号1号楼1-2-1等共2宗  
住宅房地产处置司法评估

**估价委托人：**奉节县人民法院

**房地产估价机构：**重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司

**注册房地产估价师：**刘俊(注册号：5020180002)

尹平(注册号：5020160012)

**估价报告出具日期：**2022年8月17日

## 致估价委托人函

奉节县人民法院：

受贵院的估价委托，重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司根据本报告估价目的，依据国家有关的法律法规、政策和技术标准，以及贵院提供的估价相关资料，遵循公认的估价原则和必要的估价程序，在合理的假设下，运用适用的估价方法，对贵院办理与被执行人金海，周飞宇追缴违法所得一案涉及的坐落于奉节县永安街道诗城西路602号1号楼1-2-1等共2宗住宅房地产于价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，并形成估价结论。现将估价报告摘要及估价结果函告如下：

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：坐落于奉节县永安街道诗城西路602号1号楼1-2-1等共2宗住宅房地产（建筑面积共计257.70平方米，套内建筑面积共计221.50平方米，其房屋分摊的土地使用权面积均未记载，详见“估价对象一览表”），财产范围包括房屋及其占用范围内的土地使用权（含室内装饰装修等），不包含室内家具家电、其他动产和债权债务等。

估价对象一览表

估价对象	物业名称	坐落	不动产权属证书编号	权利人	登记用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内面积 (m <sup>2</sup> )	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )
1	枫情水岸	奉节县永安街道诗城西路602号1号楼1-2-1	渝(2017)奉节县不动产权第000796205号	周飞宇	城镇住宅用地/成套住宅	128.85	110.75	未记载
2	枫情水岸	奉节县永安街道诗城西路602号1号楼2-2-1	渝(2017)奉节县不动产权第000806363号	周红梅	城镇住宅用地/成套住宅	128.85	110.75	未记载
合计						257.70	221.50	-

三、价值时点：2022年6月7日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果

评估总价：254.35万元（大写：人民币贰佰伍拾肆万叁仟伍佰无整），估价结果明细详见“估价结果汇总表”。



估价结果汇总表

币种:人民币

估价对象	物业名称	坐落	不动产权属证书编号	权利人	登记用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建面单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	枫情水岸	奉节县永安街道诗城西路602号1号楼1-2-1	渝(2017)奉节县不动产权第000796205号	周飞宇	城镇住宅用地/成套住宅	128.85	9920	127.82
2	枫情水岸	奉节县永安街道诗城西路602号1号楼2-2-1	渝(2017)奉节县不动产权第000806363号	周红梅	城镇住宅用地/成套住宅	128.85	9820	126.53
合计						257.70	—	254.35

## 七、特别提示

1. 本估价报告的用途是为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据, 不能用于抵押、投资等其他用途。

2. 本估价报告使用者为估价委托人。

3. 本估价报告的使用期限为一年, 自估价报告出具之日起计算。若超出使用期限外使用估价报告, 相关责任由估价报告使用者承担。

## 4. 估价报告和估价结果使用的特别提示

(1) 人民法院应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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) 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务, 不是估价对象处置可实现的成交价格, 也不应当被视为对估价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。

(4) 在估价报告使用期限内, 估价报告或者估价结果未使用之前, 如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的, 估价结果应当进行相应调整后才可使用。

(5) 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告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。

5. 《重庆市商品房买卖合同》记载估价对象1、2建筑面积均为127.89平方米, 《不动产权证书》记载估价对象1、2建筑面积均为128.85平方米, 据了解, 购买人尚未缴纳建筑

面积差价款，也未领取《不动产权证书》。估价委托人工作人员口头告知不考虑该因素，故本估价报告评估结果中未扣除应缴纳的建筑面积差价款及由此产生的税费。

6. 为正确使用本估价报告和估价结果，报告使用者应认真阅读我公司提供的估价报告内容。



## 目 录

估价师声明	5
估价的假设和限制条件	6
估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	13
六、价值类型	13
七、估价原则	13
八、估价依据	14
九、估价方法	15
十、估价结果	17
十一、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
附件	18

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 估价对象权属无瑕疵，不属于行政法规规定不得转让的房地产，可在市场上自由转让，且能持续使用。
2. 本次估价不涉及估价对象面积的测量，以及权属、用途的认定等，均以估价对象的《不动产登记查询结果告知单》《不动产权证书》等资料记载为准。
3. 注册房地产估价师对本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，也做了必要的调查，本次估价假设这些资料合法、真实、准确和完整。
4. 注册房地产估价师对估价对象仅限于外表和使用状况的查勘，估价委托人未就房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素聘请相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价根据实地查勘情况，假定估价对象房屋安全、无隐患。
5. 估价委托人未明确存在租赁权及占有使用情况，注册房地产估价师经过尽职调查后也未掌握相关情况，本估价报告假定估价对象不存在租赁权及占有使用情况。
6. 估价委托人未明确估价对象有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），本估价报告假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。
7. 《重庆市商品房买卖合同》记载估价对象1、2建筑面积均为127.89平方米，《不动产权证书》记载估价对象1、2建筑面积均为128.85平方米，据了解，购买人尚未缴纳建筑面积差价款，也未领取《不动产权证书》。估价委托人工作人员口头告知不考虑该因素，故本估价报告评估结果中未扣除应缴纳的建筑面积差价款及由此产生的税费。
8. 估价委托人未明确估价对象交易税费负担方式，本估价报告评估价值对应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。
9. 估价委托人未明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用是否从财产处置价款中扣除，本估价报告评估价值未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。
10. 估价对象由2宗房地产组合而成，估价委托人工作人员口头告知估价对象1、2将分别处置，本次估价假设估价对象1、2分别交易，相互不受影响。

11. 估价对象为所在物业中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权以及共用附属设施、设备的使用权。

## 二、未定事项假设

本估价报告无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

估价对象已设定抵押权，于价值时点尚未消灭，且由奉节县人民法院查封。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产司法拍卖估价，评估价值的影响因素不应包括查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他法定优先受偿权，故本估价报告未考虑抵押权和查封限制对评估价值的影响。

## 四、不相一致假设

本估价报告无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

本估价报告无依据不足假设。

## 六、估价报告使用限制

1. 本估价报告的用途是为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不能用于抵押、投资等其他用途。

2. 本估价报告使用者为估价委托人。

3. 本估价报告的使用期限为一年，自估价报告出具之日起计算。若超出使用期限外使用估价报告，相关责任由估价报告使用者承担。

4. 未经估价机构书面同意，估价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。

5. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”由重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司存档并在必要时提供给相关部门或行业协会查阅时使用。

6. 若发现本报告存在文字、数据、图片等错漏，或者存在打印、装订等问题，影响正常使用时，报告使用者应及时联系我予以澄清或更正。

7. 由于估价委托人提供的用于本次估价的资料失实而影响估价结果，相关责任由估价

委托人负责，估价报告应根据影响程度作相应调整或重新估价。

8. 估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖估价机构公章，且我公司提供的报告内容作为一个整体使用时方为有效，复印件无效。

9. 估价报告和估价结果使用的特别提示

(1) 人民法院应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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) 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价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。

(4) 在估价报告使用期限内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

(5) 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告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。

10. 本估价报告所称家具家电通常是指电视机、冰箱、空调及可移动的沙发、茶几、餐桌（椅）、书桌、衣柜、电视柜和床等。

11. 本估价报告解释权归重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司。



土地使用权面积均未记载，详见“估价对象一览表”。

5.用途：土地登记用途为城镇住宅用地，房屋登记用途为成套住宅，实际用途为住宅。

6.权属：估价对象1、2权利人分别为周飞宇、周红梅，权利类型均为国有建设用地使用权、房屋所有权，已分别办理《不动产权证书》（不动产权属证书编号详见“估价对象一览表”）。

估价对象一览表

估价对象	物业名称	坐落	不动产权属证书编号	权利人	登记用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内面积 (m <sup>2</sup> )	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )
1	枫情水岸	奉节县永安街道诗城西路602号1号楼1-2-1	渝(2017)奉节县不动产权第000796205号	周飞宇	城镇住宅用地/成套住宅	128.85	110.75	未记载
2	枫情水岸	奉节县永安街道诗城西路602号1号楼2-2-1	渝(2017)奉节县不动产权第000806363号	周红梅	城镇住宅用地/成套住宅	128.85	110.75	未记载
合计						257.70	221.50	-

### (二)土地实物状况

1.土地面积：估价对象1、2同楼幢，共有土地使用权面积23132平方米，房屋分摊的土地使用权面积均未记载。

2.土地四至：宗地图印制不清晰，四至不详。

3.土地形状：不规则，详见宗地图。

4.地形地势：坡地地形，地势坡度10°-20°，自然排水畅通。

5.地基(地质)：地基有足够承载力，未见不良地质现象。

6.土地开发程度：宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯)，宗地内“六通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及平整场地)。

### (三)建筑物实物状况

1.外观：建筑外立面为中式风格，外观较好。

2.层数：共11层(地下4层，地上7层)。

3.建筑结构：钢筋混凝土结构。

4.建筑规模：估价对象1、2建筑面积均为128.85平方米，套内建筑面积均为110.75平方米。

5.设施设备：楼幢配备电梯(每单元1部)、消防设施等，估价对象1、2室内通上水、

下水、电、气、讯等，配备照明系统、厨卫设施等。

6. 空间布局：所在楼幢分3个单元，估价对象1、2所在单元第2层均共2户，板式布局，估价对象1现户型为4室2厅1厨2卫（平层），估价对象2现户型为3室2厅1厨2卫（平层）。

7. 层高：约3米。

8. 装饰装修

(1) 外装修：建筑外墙面贴砖。

(2) 室内装修

① 估价对象1：门为防盗门、套装木门、铝合金玻璃门，窗为铝合金玻璃窗，客厅、餐厅地面铺地砖，墙面刷漆，天棚石膏板吊顶；书房、卧室地面铺地砖，内墙面贴墙布，天棚刷乳胶漆；厨房、卫生间地面铺地砖，内墙面贴砖，天棚金属板吊顶。不可移动家具包括衣柜、橱柜、餐边柜等。

② 估价对象2：门为防盗门、套装木门、铝合金玻璃门，窗为铝合金玻璃窗，客厅、餐厅地面铺地砖，内墙面贴墙布，天棚局部石膏板吊顶；卧室地面铺地砖，内墙面贴墙布，天棚刷乳胶漆；厨房、卫生间地面铺地砖，内墙面贴砖，天棚金属板吊顶。不可移动家具包括衣柜、橱柜、餐边柜等。

9. 建筑功能：采光、通风均较好，其他建筑功能正常。

10. 建成时间：2016年。

11. 物业管理：所在物业有专业物业管理。

12. 维护保养情况：建筑基础未见沉降情况，围护结构完好，地面、墙面、天棚装修基本完好，门、窗开启关闭灵活，设备设施运行正常，整体维护保养情况良好。

#### 四、权益状况

##### 1. 土地权益状况

(1) 土地所有权：为国家所有。

(2) 土地使用权：估价对象1、2土地使用权人分别为周飞宇、周红梅，权利类型均为建设用地使用权，土地使用权类型为出让，土地使用权期限为2012年11月30日起2082年11月30日止，截至价值时点，土地剩余使用年限为60.48年。

(3)土地用途：估价对象1、2土地登记用途为城镇住宅用地。

## 2. 建筑物权益状况

(1)房屋所有权：估价对象1、2房屋所有权人分别为周飞宇、周红梅。

(2)房屋用途：估价对象1、2房屋登记用途为成套住宅，实际用途均为住宅。

3. 共有情况：单独所有。

4. 权属清晰情况：估价对象1、2已分别办理《不动产权证书》（不动产权属证书编号依次为渝（2017）奉节县不动产权第000796205号、渝（2017）奉节县不动产权第000806363号），据了解，由于未补缴建筑面积差价款，购买人未领取《不动产权证书》。根据所收集的资料，权属清晰，未见瑕疵。

5. 担保物权设立情况：估价对象1、2已向重庆农村商业银行奉节支行设定了抵押权，以上抵押权于价值时点尚未消灭。

6. 租赁或占用情况：未见租赁或占用情况。

7. 拖欠税费情况：估价委托人未明确估价对象1、2有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）。

8. 查封等形式限制权利情况：估价对象1、2已由重庆市奉节县人民法院查封。

## (四) 区位状况

### 1. 位置

(1)坐落：估价对象1、2依次坐落于奉节县永安街道诗城西路602号1号楼1-2-1、2-2-1。

(2)方位：所在物业位于奉节县实验中学南面，奉节县诗城西路与诗城一路交叉口西北侧。

(3)与重要场所距离（车行距离）：所在物业距离奉节滨江国际约1.0公里，距离奉节客运总站约2.0公里，距离奉节站火车站约9.0公里。

(4)临街状况：所在物业临诗城西路、诗城一路，估价对象1、2临诗城西路。

(5)楼幢：位于小区西部南侧，邻近小区南门。

(6)楼层：估价对象1、2均为名义层2层。

(7)朝向：估价对象1、2均朝西南。

### 2. 交通

(1)道路状况：区域内有诗城西路、诗城一路、海城路、竹枝路等市政道路，路网较密集，

道路均已硬化，路面状况较好，区域内车流量一般，交通较畅通。

(2)出入可利用交通工具：主要为公共汽车，所在物业紧邻枫情水岸公交站，有奉节 601 路、奉节 602 路等 2 条公交线路停靠。

(3)交通管制情况：限速。

(4)停车方便程度：所在物业配备地下停车场，车位配比一般。

### 3. 周围环境

(2)自然环境：所在区域绿化率较高，有轻微噪音污染和空气污染，卫生环境较好。

(2)人文环境：区域主要为普通住宅区，附近有滨江国际、泓海御江、青河苑等住宅物业，以常住人口为主，治安状况较好。

(3)景观：均看长江，视野开阔。

### 4. 外部配套设施

(1)外部基础设施：区域内道路、上水、下水（雨水、污水）、电、天然气、通信、有线电视等基础设施完备，均为市政管网，保障度高。

(2)外部公共服务设施：周边有新世纪百货（奉节商都）、滨海超市、中国邮政储蓄银行（海城路营业所）、中国工商银行（重庆奉节滨江国际支行）、奉节县人民医院、重庆市奉节师范学校附属小学、奉节县诗城路小学、奉节县实验中学等外部公共服务设施。

## 五、价值时点

依据《奉节县人民法院评估委托书》（（2021）渝 0236 执恢 1297 号）未明确价值时点，故依据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点，即 2022 年 6 月 7 日。

## 六、价值类型

根据本报告估价目的，确定价值类型为市场价值。

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

根据本报告估价目的和价值类型，遵循了以下估价原则：

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值或价格的原则。

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值或价格的原则。

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值或价格的原则。

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值或价格偏差在合理范围内的原则。

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利用状况下的价值或价格的原则。

## 八、估价依据

### (一)有关法律、法规、部门规章和政策文件

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号）；
4. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号）；
5. 《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）；
6. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）；
7. 《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》（法释〔2009〕16号）；
8. 《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）；
9. 《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）；

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.其他有关法律、法规、部门规章和政策文件。

#### (二)有关估价标准

1.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2.《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3.《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。

(三)《奉节县人民法院评估委托书》（(2021)渝0236执恢1297号）

#### 四)估价委托人提供的估价所需资料

1.《不动产登记查询结果告知单》复印件；

2.《不动产权证书》复印件；

3.《宗地图》复印件；

4.《第1幢第2层平面图》复印件；

5.《重庆市商品房买卖合同》复印件；

6.《重庆市预购商品房抵押贷款合同》复印件；

7.其他估价相关资料。

#### 四)房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1.注册房地产估价师实地查勘记录的估价对象区位、权益、实物状况；

2.房地产估价机构搜集整理的估价参数、取费依据资料和有关部门发布的统计资料；

3.估价对象及其同类房地产的交易、收益、成本等资料；

4.对房地产价值和价格有影响的其他资料。

### 九、估价方法

#### (一)常用估价方法介绍

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。以下为《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）对各种估价方法的定义：

1. 比较法: 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。

2. 收益法: 预测估价对象的未来收益, 利用报酬率或折现率, 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。

3. 成本法: 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。

4. 假设开发法: 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算到价值时点后相减, 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。

#### □ 估价方法选用

##### 1. 未选用的估价方法及理由

(1) 估价对象为所在物业的一部分, 不能假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设, 且同类房地产通常有租金等经济收入或有交易, 故不选用成本法估价。

(2) 估价对象建筑成新率高, 现状能满足使用, 不具有开发或再开发潜力, 故不选用假设开发法估价。

(3) 估价对象作为住宅房地产, 通常有租金收入, 结合所在区域市场状况, 收益性较差, 收益法测算价格不能客观反映房地产市场价格, 故不选用收益法估价。

##### 2. 选用的估价方法及理由

估价对象作为住宅房地产, 所在区域近期有较多类似房地产交易, 故选用比较法估价。

#### ▢ 估价技术路线

比较法修正和调整时, 采用单价调整、百分比调整和乘法调整, 其中房地产状况调整过程中, 采用直接比较调整。公式如下:

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

## 十、估价结果

根据本报告估价目的，依据国家有关的法律法规、政策和技术标准，以及估价委托人提供的估价相关资料，遵循公认的估价原则和必要的估价程序，在合理的假设下，运用适用的估价方法，最终评估出估价对象于2022年6月6日的市场价值，详情如下：

评估总价：254.35 万元（大写：人民币贰佰伍拾肆万叁仟伍佰元整），估价结果明细详见“估价结果汇总表”。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	物业名称	坐落	不动产权属证书编号	权利人	登记用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建面单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	枫情水岸	奉节县永安街道诗城西路602号1号楼1-2-1	渝(2017)奉节县不动产权第000796205号	周飞宇	城镇住宅用地/成套住宅	128.85	9920	127.82
2	枫情水岸	奉节县永安街道诗城西路602号1号楼2-2-1	渝(2017)奉节县不动产权第000806363号	周红梅	城镇住宅用地/成套住宅	128.85	9820	126.53
合计						257.70	—	254.35

## 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	签字	签名日期
刘俊	5020180002	刘俊	2022.8.17
尹平	5020180012	尹平	2022.8.17

## 十二、实地查勘期

2022年6月7日。

## 十三、估价作业期

2022年5月31日至2022年8月17日。



# 估价对象实地查勘情况和相关照片

## 一、估价对象实地查勘情况

本机注册房地产估价师刘俊、评估专业人员陈朝鹏于2022年6月7日在估价委托人组织下，对估价对象进行了实地查勘，拍摄了周边环境、内外部照片，并填写了实地查勘记录，到场人员签字确认。

## 二、相关照片



周边环境



小区入口



小区内环境



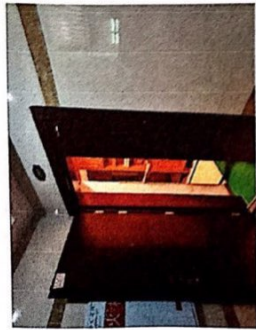
建筑外观



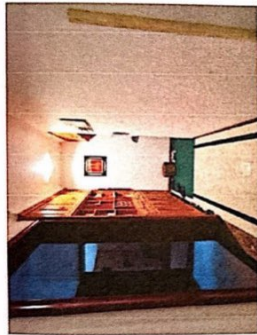
估价对象1单元入口



估价对象1梯间



估价对象1入户门



估价对象1室内照片



估价对象1室内照片



估价对象1室内照片



估价对象1室内照片



估价对象1室内照片



估价对象1室内照片



估价对象1室内照片



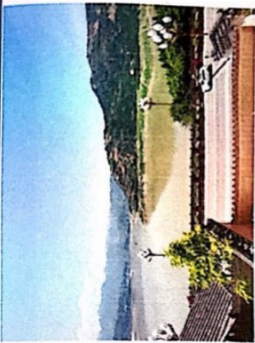
估价对象1室内照片



估价对象1室内照片



估价对象1室内照片



估价对象1景观照片



估价对象2单元入口



估价对象2入户门



估价对象2室内照片



估价对象2室内照片



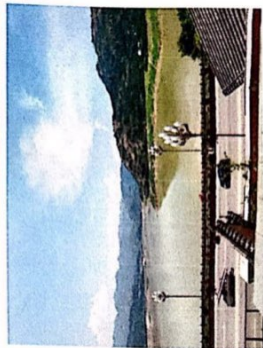
估价对象2室内照片



估价对象2室内照片



估价对象2室内照片



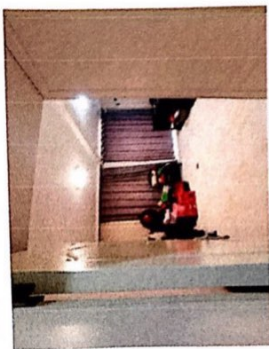
估价对象2景观照片



估价对象2室内照片



估价对象2室内照片



估价对象2室内照片



估价对象2室内照片



## 不动产登记查询结果告知单

查询日期: 2022年06月06日

权利人本人: 周飞宇

根据申请人提供的被查询人信息,查询重庆市范围内不动产登记系统数据,经现场窗口查询信息如下:

(一) 本区县范围内不动产登记信息结果如下:

序号	不动产坐落	建筑面积	登记用途	登记时间	权证号	有无共有	有无抵押	有无查封	有无异议登记	有无预告登记	有无其他限制处分
1	奉节县永安街道诗城西路602号1号楼1-2-1	128.85	成套住宅	2017-08-16 08:08:00	渝 (2017)奉 节县不动 产权第 000796205	否	是	是	否	是	否

(二) 本市其它区县范围内土地房屋线索如下(暂未开通):

无房屋登记信息记录

特别告知:

- 1、如对上述查询信息有异议,可向本查询机构或不动产辖区不动产登记机构的档案查询窗口申请复核。
- 2、本次信息查询仅依据查询人提供的身份信息进行查询。若查询人提供的信息与系统中记录的信息不一致导致无法查询的,不在本次查询范围内。
- 3、查询其他房屋信息时,若权利人为自然人,则名称用“\*”表示。





## 不动产登记查询结果告知单

查询日期: 2022年06月06日

权利人本人: 周红梅

根据申请人提供的被查询人信息,查询重庆市范围内不动产登记系统数据,经现场窗口查询信息如下:

(一) 本区县范围内不动产登记信息结果如下:

序号	不动产坐落	建筑面积	登记用途	登记时间	权证号	有无共有	有无抵押	有无查封	有无异议登记	有无预告登记	有无其他限制处分
1	奉节县永安街道诗城西路602号1号楼2-2-1	128.85	成套住宅	2017-08-16 08:08:00	渝 (2017)奉 节县不动 产权第 000806363	否	是	是	否	是	否

(二) 本市其它区县范围内土地房屋线索如下(暂未开通):

### 无房屋登记信息记录

特别告知:

- 1、如对上述查询信息有异议,可向本查询机构或不动产辖区不动产登记机构的档案查询窗口申请复核。
- 2、本次信息查询仅依据查询人提供的身份信息进行查询。若查询人提供的信息与系统中记录的信息不一致导致无法查询的,不在本次查询范围内。
- 3、查询其他房屋信息时,若权利人为自然人,则名称用“\*”表示。



123174-70180320036035



8.16

014

510

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO.D 50002001770

渝 ( 2017 ) 奉节县 不动产权第 000796205

权利人	周飞宇
共有情况	单独所有
坐落	奉节县永安街道诗城西路602号1号楼1-2-1
不动产单元号	500236 016000 GB00865 F00010007
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积 23132 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 128.85 m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2012年11月30日 起 2082年11月30日 止
	权利人身份证号码: [REDACTED]; 房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积 (套内面积): 110.75平方米; 名义层: 2层; 业务编号: 201707270340109

权利其他状况

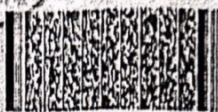




20180320040026 土地材料机



014



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 50002001744

渝 ( 2017 ) 奉节县 不动产权第 000806363 号

权利人	周红梅
共有情况	单独所有
坐落	奉节县永安街道诗城西路602号1号楼2-2-1
不动产单元号	500236 016000 GB00865 F00010009
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积 23132 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 128.85 m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2012年11月30日 起 2032年11月30日 止
权利其他状况	权利人身份证号码: [REDACTED] 房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积 (套内面积): 110.75平方米; 层数: 2层; 业务编号: 201708030340044 