

涉执房地产处置司法评估报告

重天房估报字(2022)第096号

估价项目名称：黔江区城南办事处交通西路7号的1宗住宅房地产处置
司法评估

估价委托人：重庆市黔江区人民法院

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）

贺影（注册号：5020190064）

估价报告出具日期：2022年7月12日

致估价委托人函

重庆市黔江区人民法院：

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，对贵院办理中国工商银行股份有限公司重庆黔江分行申请执行重庆恒程商贸有限公司、帅树、王敏、袁东升、汪洋、肖乾勇、汪海燕借款合同纠纷一案涉及的坐落于重庆市黔江区城南办事处交通西路7号的1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：坐落于黔江区城南办事处交通西路7号的1宗住宅房地产（建筑面积为1178.30平方米，套内建筑面积未记载，土地使用权面积为353.95平方米，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），不包括室内家具家电、其他动产和债权债务等。

估价对象一览表

坐落	不动产权属证书编号	权利人	登记用途	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	土地面积 (m ²)
黔江区城南办事处交通西路7号	黔江区房权证302字第103878号； 黔国用(1999)字第0137号	帅树	生活用地 /住宅	1178.30	未记载	353.95

三、价值时点：2022年4月20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：295.75万元（大写：人民币贰佰玖拾伍万柒仟伍佰元整）。

评估单价：2510元/平方米（建筑面积）。

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会使用。

(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会使用。

(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. 估价对象《国有土地使用证》记载土地使用权类型为出让用地，未记载终止日期，依据估价委托人提供的《重庆市黔江区不动产登记中心档案查询结果》，土地性质为出让，但仍无土地使用权终止日期，本估价报告设定估价对象土地使用权类型为出让，未考虑土地剩余使用年限对评估价值的影响。

6. 为了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。



估价师声明

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、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等的规定进行估价工作，撰写估价报告。

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权属证书记载为准。

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、有效、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。

6. 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。

7. 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。

二、未定事项假设

估价对象不动产权属证书未记载房屋建成时间,本次估价房屋建成时间以注册房地产估价师实地查勘情况为准。

三、背离事实假设

1. 估价对象已向中国工商银行股份有限公司重庆黔江分行设定了抵押权,于价值时点尚未消灭,且已被重庆市黔江区人民法院查封限制。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。

2. 据实地查勘，估价对象中部分已出租，我公司书面去函明确是否考虑租赁情况，估价委托人工作人员口头告知不考虑租赁情况，并不对此书面回函，故本估价报告未考虑租赁情况对评估价值的影响。

四、不相一致假设

1. 《房屋所有权证》记载估价对象坐落为黔江区城南办事处交通西路7号，据实地查勘，现场悬挂门牌号为交通路1102号、1106号、1108号、1110号，本次估价以证载坐落与现场悬挂门牌号指向的位置一致为前提。

2. 估价对象土地登记用途为生活用地，房屋登记用途为住宅，第1层实际经营“闽西五金标件”、“梁氏汽配”，第2-6层实际用途为住宅，本次估价依据房屋登记用途设定估价对象用途为住宅。

五、依据不足假设

估价对象《国有土地使用证》记载土地使用权类型为转让用地，未记载终止日期，依据估价委托人提供的《重庆市黔江区不动产登记中心档案查询结果》，土地性质为出让，但仍无土地使用权终止日期，本估价报告设定估价对象土地使用权类型为出让，未考虑土地剩余使用年限对评估价值的影响。

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公司予以澄清或更正。

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、床、梳妆台、床头柜、电视柜、餐桌等。

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。

估价结果报告

一、估价委托人

1. 名称：重庆市黔江区人民法院
2. 地址：重庆市黔江区正阳街道武陵大道南段 39 号
3. 联系人：胡纯

二、房地产估价机构

1. 名称：重庆天度资产评估房地产土地估价有限公司
2. 法定代表人：王晓曲
3. 住所：重庆市渝中区嘉陵江滨江路 116 号圣地大厦 11-8 号
4. 统一社会信用代码：91500103739833086F
5. 备案等级：二级
6. 证书编号：渝房评备字（2020）2-009 号
7. 有效期限：2020 年 5 月 25 日至 2023 年 5 月 24 日
8. 联系人：刘东
9. 联系电话：（023）63892846 （023）63892856

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)估价对象基本状况

1. 名称：交通西路 7 号住宅房地产。
2. 坐落：黔江区城南办事处交通西路 7 号。
3. 财产范围：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），不包括室内家具家电、其他动产和债权债务等。
4. 规模：建筑面积为 1178.30 平方米，套内建筑面积未记载，土地使用权面积为 353.95 平方米。

5.用途：土地登记用途为生活用地，房屋登记用途为住宅，第1层实际经营“闽西五金标件”、“梁氏汽配”，第2-6层实际用途为住宅。

6.权属：估价对象权利人为帅树，权利类型为国有建设用地使用权、房屋所有权，已取得《房屋所有权证》（黔江区房权证302字第103878号）和《国有土地使用证》（黔国用（1999）字第0137号）。

（二）土地实物状况

1.土地面积：估价对象独用土地使用权面积353.95平方米。

2.土地四至：东至通道，南至堡坎，西至赵辅章，北至交通西路，详见《国有土地使用证》附图。

3.土地形状：较规则，详见《国有土地使用证》附图。

4.地形地势：坡地地形，地势坡度较大，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：较好。

2.层数：共6层（地上6层）。

3.建筑结构：砖混结构。

4.建筑规模：建筑面积为1178.30平方米，套内建筑面积未记载。

5.设施设备：楼幢未配备消防设施、电梯等，通上水、下水、电、气、讯等。

6.空间布局：整幢。第1层分隔为4个门面和1个梯间；第2层分隔为2套2室1厅1厨1卫的住宅；第3层分隔为多个单间配套，公共卫生间，通道；第4层分隔为多个单间配套，公共卫生间，通道；第5层户型为5室2厅1厨1卫；第6层户型为5室2厅1厨1卫。

7.层高：第1层层高约4.5米，第2-4层层高约3.0米，第5层层高约3.3米，第6层层高约3.3米。

8.装饰装修：建筑外墙临街面刷漆，其余面均为清水墙，室内装修情况如下：

第1层：分为“闽西五金标件”、“梁氏汽配”。其中“闽西五金标件”入户门为金属卷帘门，地面铺地砖，内墙面和天棚刷涂料；“梁氏汽配”入户门为金属卷帘门，内设木阁楼，地面为水磨石，内墙面和天棚刷乳胶漆。

第2层：门为木门，窗为铝合金玻璃窗；地面铺地砖，内墙面和天棚刷涂料；厨房和卫生间为地面铺地砖，内墙面贴墙砖护墙、刷涂料，天棚刷涂料。不可移动家具包括简易橱柜等。

第3层：门为木门，窗为铝合金玻璃窗；地面铺地砖，内墙面和天棚刷涂料；卫生间为地面铺地砖，内墙面贴墙砖，天棚吊顶。

第4层：门为木门，窗为铝合金玻璃窗；地面铺地砖，内墙面和天棚刷涂料；卫生间为地面铺地砖，内墙面贴墙砖，天棚吊顶。

第5层：门为木门，铝合金玻璃窗；客厅为地面铺木地板，内墙面刷涂料，天棚吊顶；卧室地面铺木地板、地砖，内墙面和天棚刷涂料；厨房和卫生间为地面铺地砖，内墙面贴墙砖，天棚吊顶；露台地面铺地砖。不可移动家具包括橱柜等。

第6层：门为木门，铝合金玻璃窗；厅为地面铺木地板，内墙面刷涂料，天棚吊顶；室为地面铺木地板、地砖，内墙面和天棚刷涂料；厨房和卫生间为地面铺地砖，内墙面贴墙砖，天棚吊顶；露台地面铺地砖。不可移动家具包括橱柜等。

9. 建筑功能：通风、采光等功能正常，屋顶有渗漏。

10. 建成时间：约建于上世纪九十年代。

11. 物业管理：无专业物业管理。

12. 维护保养情况：建筑结构牢固，未见基础沉降情况，围护结构较完好，地面较完好，内墙面、天棚有起鼓、脱落现象及渗水痕迹，门、窗开启关闭较灵活，维护保养情况较差。

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：估价对象土地使用权人为帅树，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期无记载。

(3) 土地用途：土地登记用途为生活用地。

2. 建筑物权益状况

(1)房屋所有权：估价对象房屋所有权人为帅树。

(2)房屋用途：房屋登记用途为住宅，第1层实际经营“闽西五金标件”、“梁氏汽配”，第2-6层实际用途为住宅。

3. 共有情况：单独所有。

4. 权属清晰情况：估价对象已取得《房屋所有权证》（黔江区房权证302字第103878号）和《国有土地使用证》（黔国用（1999）字第0137号），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：估价对象已向中国工商银行股份有限公司重庆黔江分行设定了抵押权，于价值时点尚未消灭。

6. 租赁或占用情况：估价对象中部分已出租，估价委托人提供了其中部分租赁合同；部分为自用。

7. 拖欠税费情况：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）。

8. 查封等形式限制权利情况：估价对象已被重庆市黔江区人民法院查封限制。

伍) 区位状况

1. 位置

(1)坐落：黔江区城南办事处交通西路7号（现场悬挂门牌号为交通路1102号、1106号、1108号、1110号）。

(2)方位：估价对象位于黔江汽车南站的西面，三台山公园的东南面，上河居的西北面。

(3)与重要场所距离（车行）：估价对象距离红军广场约0.4公里，离三台山公园约0.1公里，离大十字购物广场约1.0公里，离黔江天汇购物中心约1.4公里，离黔江汽车南站约0.3公里，离黔江武陵山机场约6.2公里，离黔江火车站约11公里。

(4)临街状况：临交通路。

(5)楼幢：单体楼。

(6)楼层：1-6层。

(7)朝向：临街面朝北。

2. 交通

(1)道路状况：区域内有交通路、城南路、河滨东路中段、石城路、河滨南路东段等市政道路，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。周边有多个公交站点，估价对象离南沟公交站约 0.2 公里，有黔江 103 路、黔江 106 路、黔江 108 路、黔江 111 路、黔江 112 路共 5 条公交线路停靠。

(3)交通管制情况：限速等。

(4)停车方便程度：评估对象未配备停车位，周边道路划有停车位，车位少。

3. 周围环境

(1)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：所在区域主要为普通住宅区，附近有汉唐上河龙景、上河居、晋鹏山台山等住宅物业，以常住人口为主，治安状况较好。

(3)景观：看街景，视野较好。

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：周边有山台山公园、黔江汽车南站、重庆农村商业银行、中国邮政储蓄银行、人民中学、黔江区新华小学校、黔江区中医院、佳慧超市、城南百货、红军广场、大十字购物广场等外部公共服务设施。

五、价值时点

依据《重庆市黔江区人民法院司法评估委托书》（(2021)渝 0114 执 4610 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 4 月 20 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）；

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）《重庆市黔江区人民法院司法评估委托书》（〔2021〕渝0114执4610号）

（四）估价委托人提供的估价所需资料

1.《房屋所有权证》《国有土地使用证》复印件；

2.《重庆市黔江区不动产登记中心档案查询结果》复印件；

3.《不动产登记证明》复印件；

4.《重庆市房地产抵押合同》复印件；

5.《房屋租房协议》《租房协议》复印件。

（五）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, 利用报酬率或报酬率、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。

(二) 估价方法选用

1. 未选用的估价方法及理由

(1) 估价对象作为住宅房地产, 同类房地产通常有租金等经济收入或有交易, 成本法通常适用于较少发生交易的房地产, 故不选用成本法估价。

(2) 估价对象约建成于上世纪九十年代, 具有一定的开发潜力, 但无合法的实施方案或行政文件, 故不选用假设开发法估价。

(3) 估价对象作为住宅房地产, 同类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, 所在区域近期有类似房地产交易, 且可选出超过 3 个以上的可比实例, 故选用比较法估价。

(三) 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4月20日的市场价值，详情如下：

评估总价：295.75万元（大写：人民币贰佰玖拾伍万柒仟伍佰元整）。

评估单价：2510元/平方米（建筑面积）。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

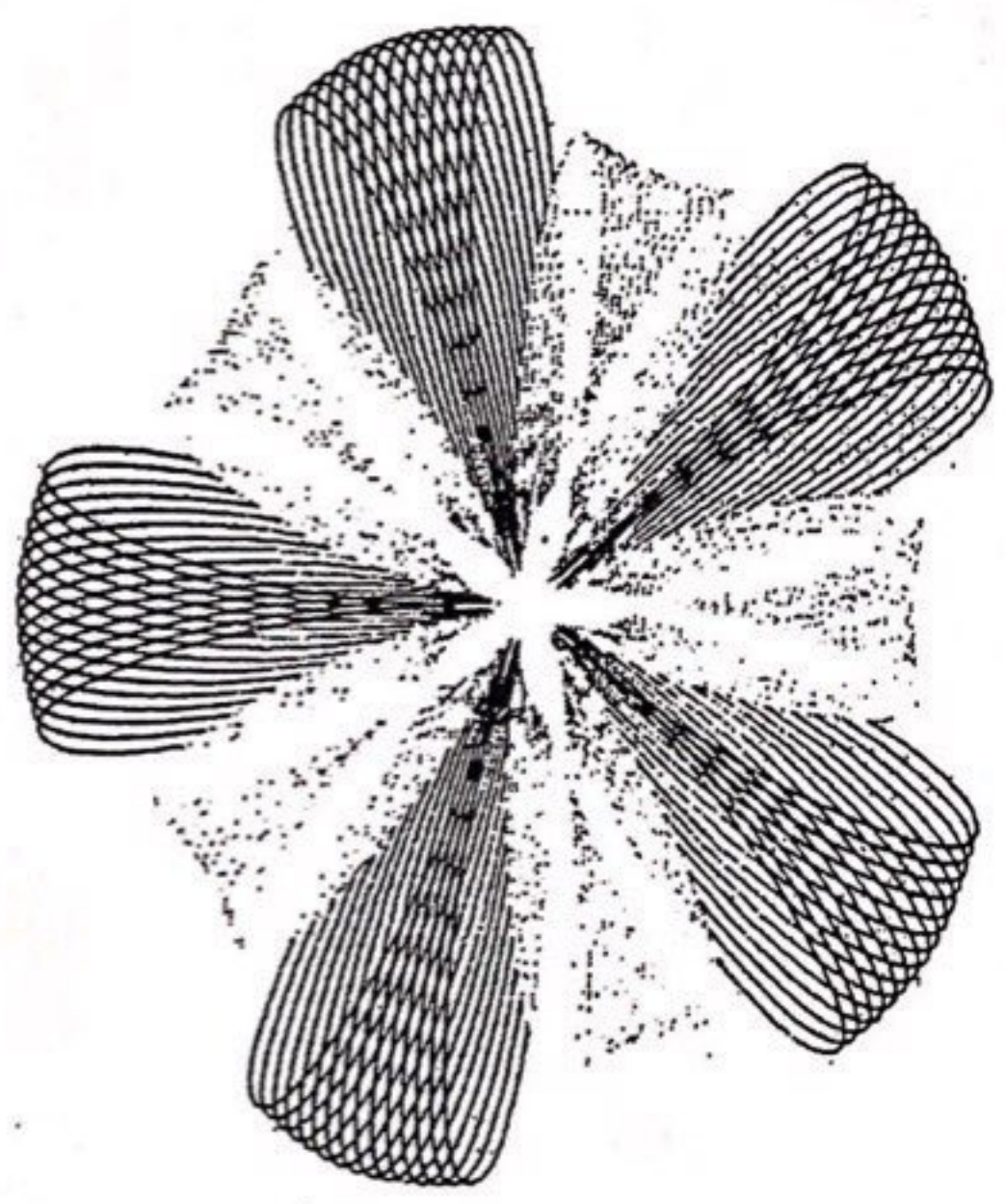
姓名	注册号	签字	签名日期
刘俊	5020180002	刘俊	2022.7.12
贺影	5020190064	贺影	2022.7.12

十二、实地查勘期

2022年4月20日。

十三、估价作业期

2022年4月8日至2022年7月12日。



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》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有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

中华人民共和国建设部监制

建房注册号： 50001

房屋坐落 黔江区城南办事处交通南路7号

丘(地)号					产别	私
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		砖混	6		1178.30	住宅
房屋状况						
共有人			等	人	共有权证号自	至

土地证号 黔江国(1999)字第0137号 使用面积(平方米) 353.99

权属性质 国有 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
黔江农村信用合作社 黔江支行	抵押	房地产	500000.00	2002.5.23	2005.5.23 2004-8-27	抵押注销
农行黔江分行	抵押	房地产	50000.00	2004-9-6	2007-9-6	抵押

附 记

重庆市黔江区国土房管局房屋管理办公室

房屋产权证书验证章

2004年5月23日以前到区房管办验证,逾期无效。

本次验证时间:2002年5月23日

2004.8.26

2003.8.26

重庆市黔江区国土房管局房屋管理办公室

房屋产权证书验证章

2004年5月23日以前到区房管办验证,逾期无效。

本次验证时间:2002年5月23日



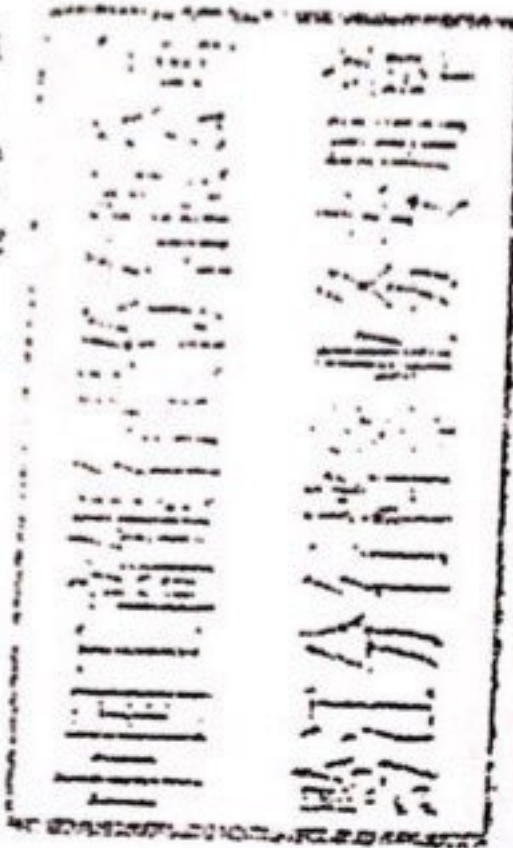
填发单位 (盖章):
填发日期: 2004年 月 日

一、本证是房屋所有权的证明；
 二、房屋所有权人必须遵守国家法律、法规和规章；

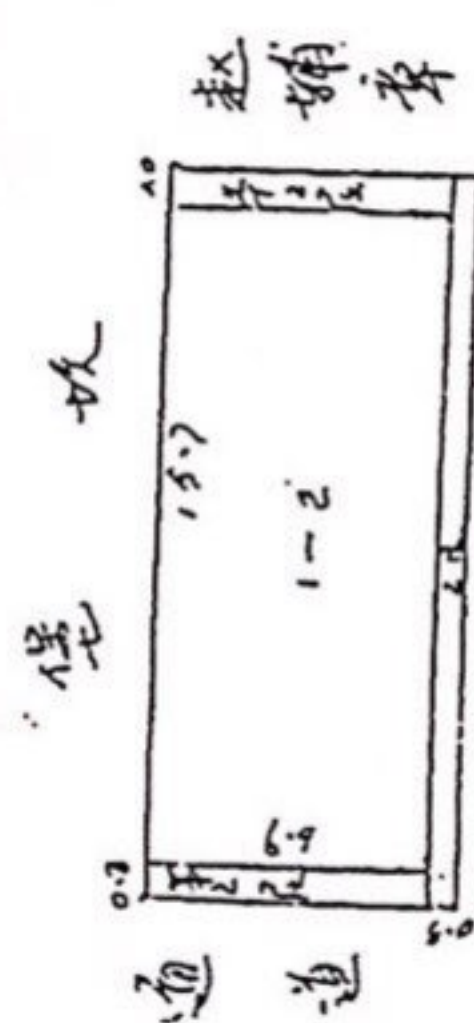
三、房地发生转移（买卖、继承、析产、划拨、转让、判决等）、权利人法定名称改变或者房屋坐落的位置发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、房屋现状变更）、设定他项权利（房地抵押权等）以及房地产权利因房屋灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等，应当在规定的期限内持有本证件到政府房地产登记机关申请办理。

四、除发证机关及填发单位外，个人不得在此证上登记事项或加印房屋所有权管理部门印章。

五、房地产权管理部门因工作需要，应及时申请补发。

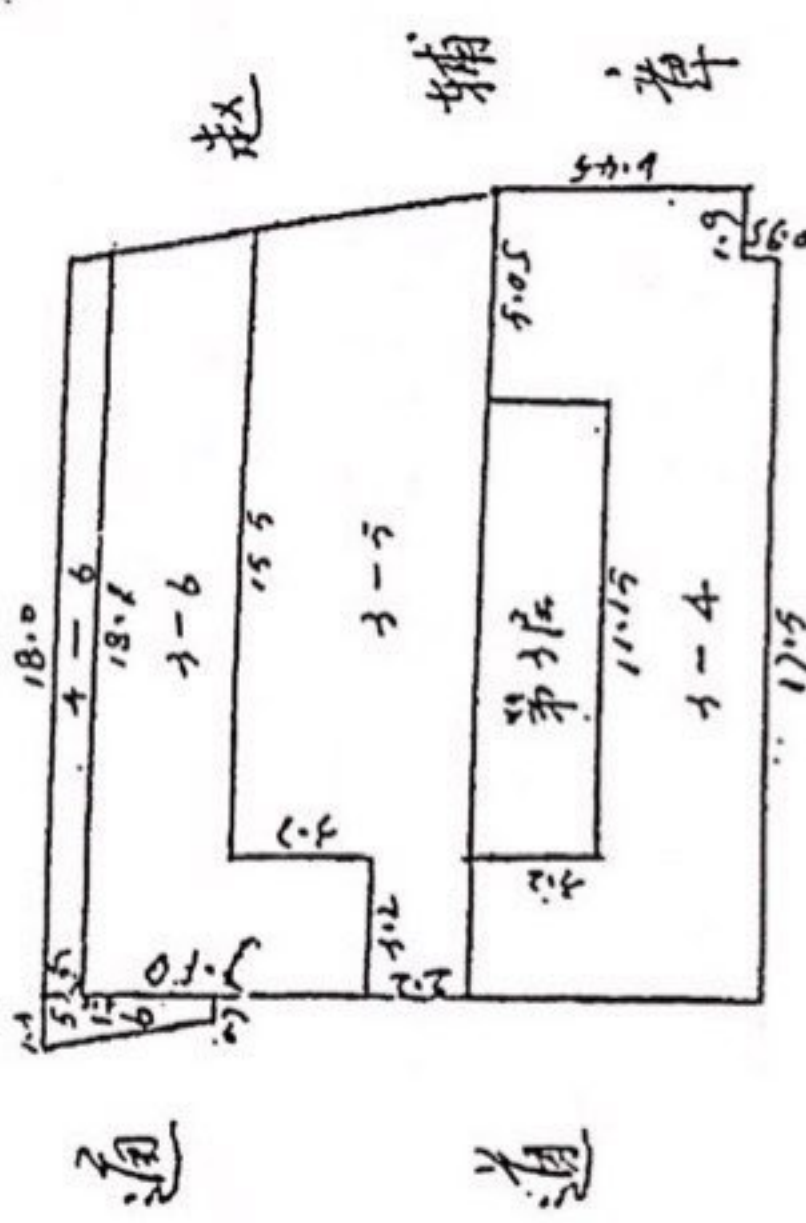


附图



交通西路

堡坎



交通西路

比例 1:400 长度单位: m 建筑面积: 1178.30m²

图例: 自填 共填 借填

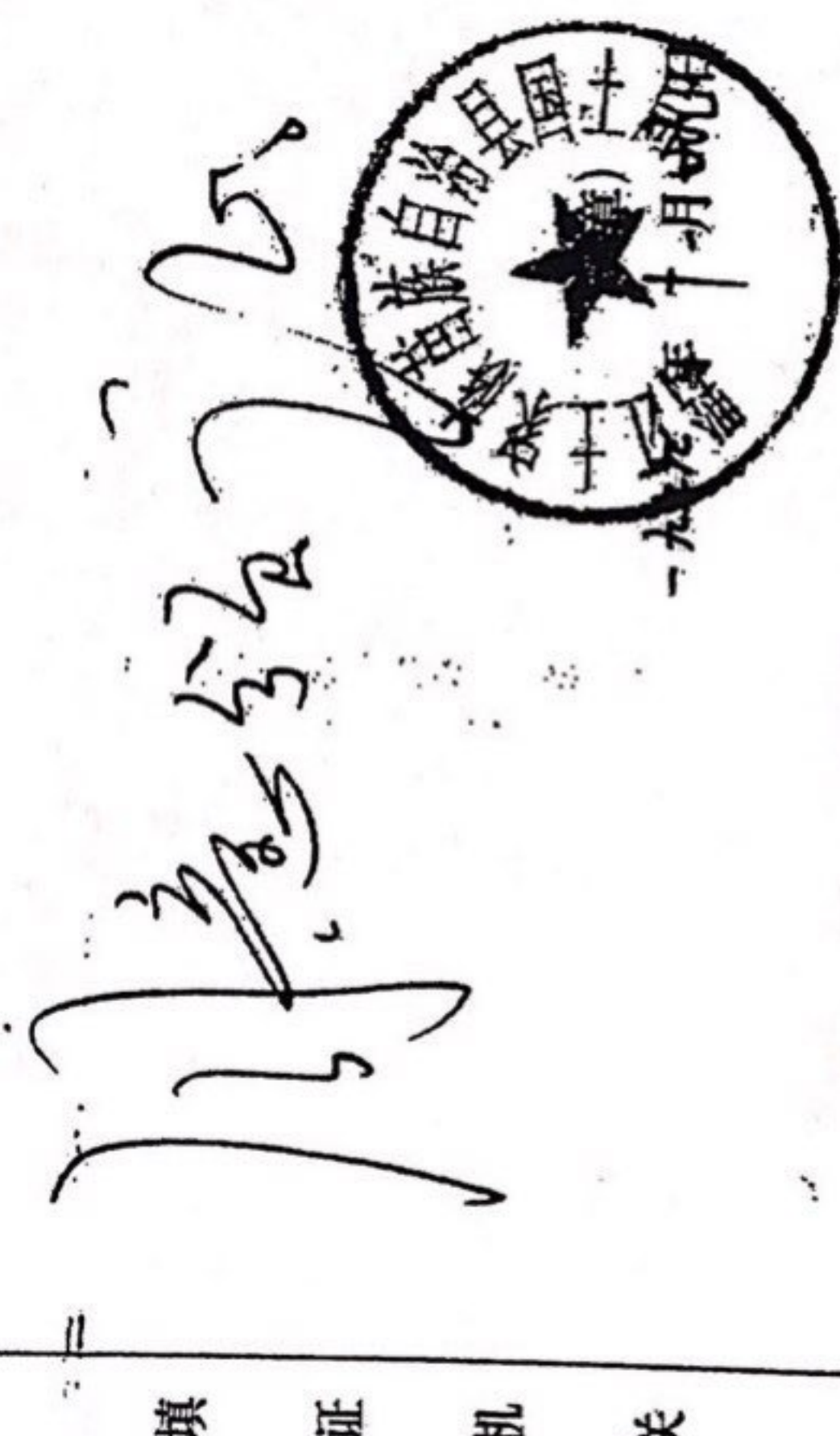
制图



中华人民共和国 国有土地使用证

中华人民共和国国土资源部制

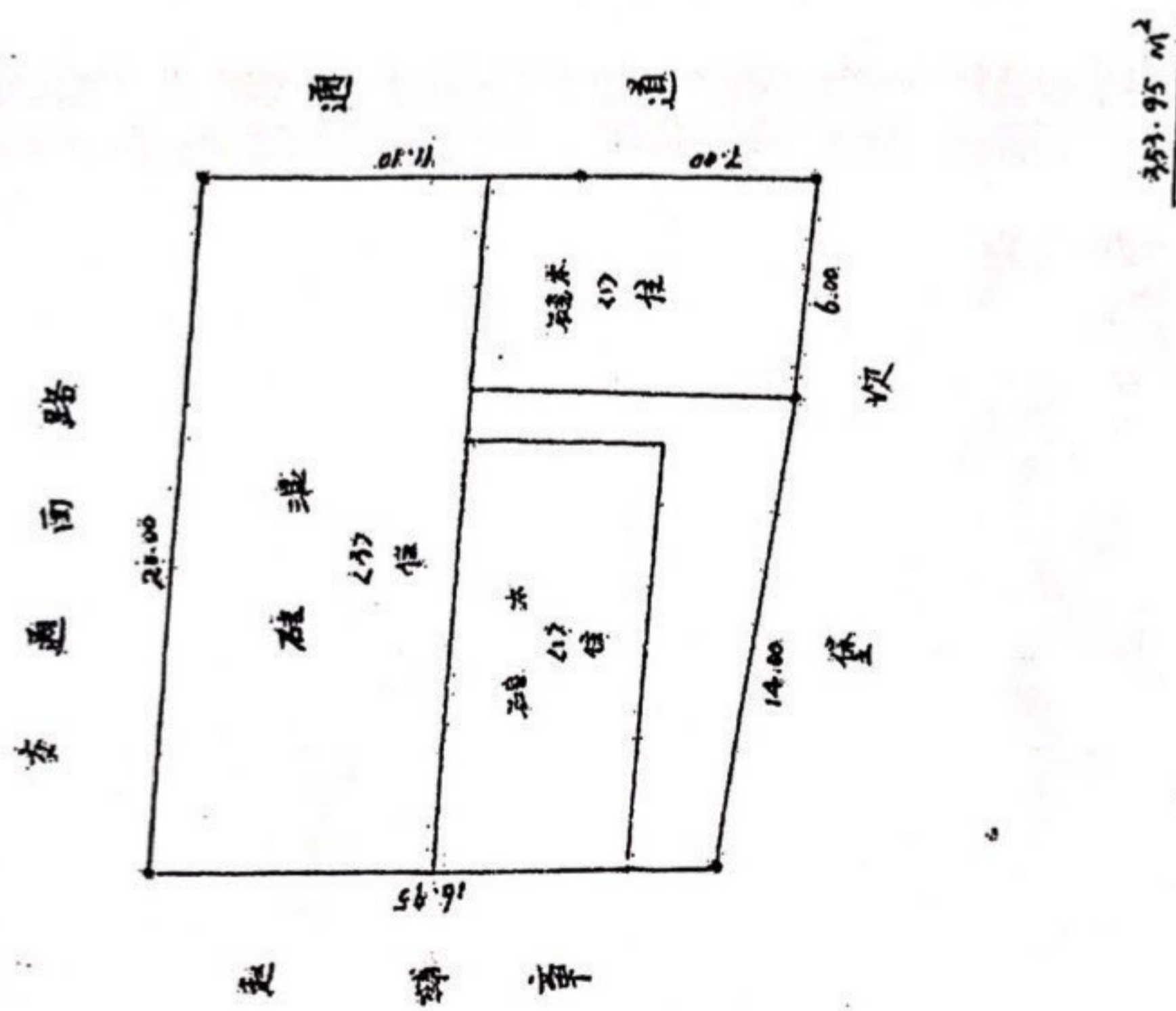
010093793 简

座 落	联合镇交面路7号		
地 号	图 号	土地等级	终止日期
用 途	生活用地		
使用权类型	转让用地		
使用权面积	353.95 M ²		
其中共用分摊面积			
填 证 机 关			

日期	黔江土家族苗族自治县人民政府 土地证书验证印章 于2000年11月29日向前到土地 所在地区土地管理部门验证,过期 无效。 1999年11月29日	内容	重庆市黔江区人民政府 土地证书验证印章 于2000年5月27日向前到区 房管部门验证,过期无效。 本次验证时间2002年5月24日
----	--	----	---

柳树

北



比例尺 1:300

附 图 粘 贴 线

注 意 事 项

- 一、本证是土地使用权的法律凭证，必须由土地使用者持有。
- 二、凡土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须按照有关规定申请办理变更土地登记。本证不得用于土地使用权抵押、转让等。
- 三、本证记载的内容以土地行政主管部门土地登记卡登记的内容为准。
- 四、本证实行定期验证制度，持证人应按规定主动向土地行政主管部门交验本证。





重庆市黔江区不动产登记中心 档案查询结果

申请人： 黔江区人民法院
证件类型： 身份证

于2022-03-25 10:34前在我单位查询土地房屋数字档案信息1条记录如下：

坐落	权利人	权证号	登记日期	用途	结构	土地性质	建筑面积	套内面积	是否抵押	是否查封或限制
黔江区联合镇交通西路7号	帅校	黔房权证302字第103878号	2002-05-22	成套住宅	混合结构	出让	1178.30	0	是	是
附注：										

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

重庆市黔江区不动产登记中心

