

# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：重汇通房地产[2022]第094号

估价项目名称：

重庆市沙坪坝区人民法院确定财产处置参考价  
涉及位于重庆市沙坪坝区大学城南一路759号  
36幢2单元1-1的成套住宅房地产市场价值评  
估

估价委托人：

重庆市沙坪坝区人民法院

房地产估价机构：

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

注册房地产估价师：

谭建兰

注册号：5020210033

胡阳

注册号：5020180064

估价报告出具日期：

二〇二二年五月二十七日



## 致估价委托人函

重庆市沙坪坝区人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院受理“干成明申请执行周渤函民间借贷纠纷”一案中所涉及位于沙坪坝区大学城南一路759号36幢2单元1-1的成套住宅房地产(以下简称估价对象)市场价值进行了评估。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：根据评估专业人员前往重庆市高新区不动产登记中心查询的《权利人查询（部分房屋）不动产登记信息查询结果告知单》复印件、《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件、《房屋建筑面积分层平面图》复印件、《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》复印件等资料记载，结合评估专业人员实地查勘，估价对象位于沙坪坝区大学城南一路759号36幢2单元1-1，所在小区名称为“廊桥水乡缙山美”，权利人为周勇，房屋证载用途为成套住宅，实际用途为成套住宅，房屋所在楼层为第负1、1层，房屋结构为框架结构，房屋建筑面积为311.10平方米，套内建筑面积为277.81平方米，室内为清水；土地使用权类型为出让，土地用途为住宅用地，土地使用权终止日期为2060年12月29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及维护房屋正常使用的设施设备价值，不包含债权债务、特许经营权等其他财产价值。

三、价值时点：二〇二二年五月十三日（实地查勘之日）。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：评估专业人员根据估价目的，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5月13日的市场价值为¥226.79万元(大写金额：人民币贰佰贰拾陆万柒仟玖佰元整)。(详见《估价结果一览表》)

估价结果一览表

权证号	权利人	坐落	房屋用途	房屋建筑面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	评估总价(万元)
104房地证2014字第57667号	周勇	沙坪坝区大学城南一路759号36幢2单元1-1	成套住宅	311.10	7290	226.79

### 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.评估专业人员于物业管理处了解到，截止价值时点，估价对象欠缴物业费(包含公摊费)合计4881.84元；经调查了解，评估专业人员未能查询到估价对象是否拖欠税收、水电气费等其他费用及其滞纳金，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。

4.根据重庆市高新区不动产登记中心提供的《权利人查询(部分房屋)不动产登记信息查询结果告知单》复印件记载，估价对象于价值时点已设立抵押登记，且有查封情况。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。

5. 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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

6. 根据评估专业人员实地查勘，估价对象负1层室内存在漏水渗水情况，评估专业人员受专业限制，无法判断房屋质量是否受到影响，本次估价假设估价对象房屋质量未受到漏水渗水情况的影响，房屋结构安全、使用活载符合标准；但考虑漏水渗水情况对估价结果产生的影响。

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！



法定代表人：

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇二二年五月二十七日





# 目 录

第一部分	估价师声明.....	5
第二部分	估价假设和限制条件.....	6
	一、估价假设条件.....	6
	二、报告使用限制条件.....	8
	三、其他需要特别说明的事项.....	10
第三部分	估价结果报告.....	11
	一、估价委托人.....	11
	二、房地产估价机构.....	11
	三、估价目的.....	11
	四、估价对象.....	11
	五、价值时点.....	15
	六、价值类型.....	15
	七、估价原则.....	15
	八、估价依据.....	17
	九、估价方法.....	19
	十、估价结果.....	19
	十一、注册房地产估价师.....	20
	十二、实地查勘期.....	20
	十三、估价作业期.....	20
第四部分	附件.....	21
	附件一：《重庆市沙坪坝区人民法院司法评估委托书》（（2021）渝 0106 执 18441 号）复印件.....	21
	附件二：估价对象位置图.....	21
	附件三：估价对象实地查勘情况及相关照片.....	21
	附件四：《权利人查询（部分房屋）不动产登记信息查询结果告知单》复印件.....	21
	附件五：《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件.....	21
	附件六：《房屋建筑面积分层平面图》复印件.....	21
	附件七：《宗地图》复印件.....	21
	附件八：《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》复印件.....	21
	附件九：《商品房建筑平面示意图》复印件.....	21
	附件十：房地产估价机构营业执照和备案证书复印件.....	21
	附件十一：注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	21



## 第一部分 估价师声明

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、注册房地产估价师谭建兰及评估专业人员夏月于2022年5月13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)等有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

谭建兰

5020210033

胡 阳

5020180064

## 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.评估专业人员对重庆市高新区不动产登记中心提供的《权利人查询(部分房屋)不动产登记信息查询结果告知单》复印件、《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件、《房屋建筑面积分层平面图》复印件、《宗地图》复印件、《重庆市预购商品房抵押贷款合同》复印件及物业管理处提供的《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》复印件等资料进行了审慎检查,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.评估专业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《权利人查询（部分房屋）不动产登记信息查询结果告知单》复印件记载，估价对象登记用途为成套住宅，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.评估专业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.估价对象为所在建筑物的一部分，估价结果以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、水、电、气、讯、道路等使用权益为前提。

9.评估专业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，评估专业人员无法对被遮盖、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.评估专业人员于物业管理处了解到，截止价值时点，估价对象欠缴物业费（包含公摊费）合计 4881.84 元；经调查了解，评估专业人员未能查询到估价对象是否拖欠税收、水电气费等其他费用及其滞纳金，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

本次估价对象无未定事项，故本次估价无未定事项假设。

## （三）背离事实假设

1. 根据重庆市高新区不动产登记中心提供的《权利人查询（部分房屋）



不动产登记信息查询结果告知单》复印件记载，估价对象于价值时点已设立抵押登记，且有查封情况。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. 根据评估专业人员实地查勘，估价对象负1层室内存在漏水渗水情况，评估专业人员受专业限制，无法判断房屋质量是否受到影响，本次估价假设估价对象房屋质量未受到漏水渗水情况的影响，房屋结构安全、使用活载符合标准；但考虑漏水渗水情况对估价结果产生的影响。

#### (四)不相一致假设

本次估价对象无不相一致事项，故本次估价无不相一致假设。

#### (五)依据不足假设

本次估价对象无依据不足事项，故本次估价无依据不足假设。

### 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值，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及维护房屋正常使用的设施设备价值，不包含债权债务、特许经营权等其他财产价值。估价对象若分割转让或与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 and 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，房地产估价机构和评估专业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。这些假设条件是由评估专业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5月27日至2023年5月26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的应用行为负责。否则由此引起的后果与本公司和评估专业人员无关。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，可能导致估价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，估价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，不得恶意使用，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：重庆市沙坪坝区人民法院

单位地址：重庆市沙坪坝区都市花园东路18号

联系人：张法官

### 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》

备案等级：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

本报告估价范围为位于沙坪坝区大学城南路759号36幢2单元1-1的成套住宅房地产，权利人为周勇，房屋建筑面积为311.10平方米。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及维护房屋正常使用的设施设备价值，不包含债权债务、特许经营权等其他财产价值。

## （二）估价对象基本状况

估价对象位于沙坪坝区大学城南一路 759 号 36 幢 2 单元 1-1，所在小区的物业名称为“廊桥水乡缙山美”，权利人为周勇，房屋用途为成套住宅，结构为框架结构，建筑面积为 311.10 平方米，套内建筑面积为 277.81 平方米。

## （三）土地基本状况

根据《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件及《宗地图》复印件记载，结合评估专业人员实地查勘，估价对象土地基本状况如下：

估价对象土地基本状况表

土地座落	沙坪坝区大学城南一路 759 号 36 幢
土地面积	共有宗地面积 1183 平方米
土地用途	住宅用地
土地使用权类型	出让
宗地四至	所在共有宗地东、南、西、北均临空地
形状及地形地势	共有宗地形状为较规则多边形，宗地内较平坦
土壤及地质	土壤未受污染，宗地内已建成房屋，未见不良地质现象
宗地开发程度	宗地外“六通”（通上水、通下水、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	2060 年 12 月 29 日

## （四）建筑物基本状况

根据《权利人查询（部分房屋）不动产登记信息查询结果告知单》复印件、《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件、《房屋建筑面积分层平面图》复印件、《商品房建筑平面示意图》复印件及《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》复印件等资料记载，结合评估专业人员实地查勘，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

产权登记地址	沙坪坝区大学城南一路759号36幢2单元1-1
查勘地址	同产权登记地址一致
小区名称	廊桥水乡缙山美
房屋用途	登记用途为成套住宅、实际用途为成套住宅
建筑面积	房屋建筑面积为311.10平方米，套内建筑面积为277.81平方米
建筑结构	框架结构
建筑物状况	所在建筑物总楼层8层（负2层为停车用房，负1层至第6层为住宅），估价对象位于第负1、1层
建筑物外观	建筑物外墙刷涂料
层高	室内层高约2.85米
空间布局	跃层，4室3厅1厨2卫1花园
利用现状	空置
通风采光	第1层通风采光条件良好；负1层通风采光条件达标
新旧程度	建成年代为2013年，八至九成新
电梯配置和物业管理	估价对象所在建筑物无电梯，每层2户，由金科物业服务管理
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
室内装修状况	入户门为防盗门，室内为清水。
花园情况	位于第1层户外，由绿化带、栅栏与相邻花园分隔，形状较规则
维护保养状况	第1层的维护保养状况一般，负1层室内存在漏水渗水情况

## （五）估价对象权益状况

### 1. 估价对象产权登记状况

根据《权利人查询（部分房屋）不动产登记信息查询结果告知单》复印件、《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件、《房屋建筑面积分层平面图》复印件等资料记载，产权登记详细信息如下：

估价对象产权信息表

权证号	104房地证2014字第57667号
权利人	周勇
共有情况	单独所有



证件名称及号码	身份证: [REDACTED]
不动产坐落	沙坪坝区大学城南一路 759 号 36 幢 2 单元 1-1
房屋结构	框架结构
房屋用途	成套住宅
楼层	负 1、1 层
房屋建筑面积	311.10 m <sup>2</sup>
房屋套内面积	277.81 m <sup>2</sup>
土地使用权类型	出让
土地用途	住宅用地
土地使用权终止日期	2060 年 12 月 29 日

## 2.他项权利设立状况

根据《权利人查询（部分房屋）不动产登记信息查询结果告知单》复印件记载，估价对象于价值时点已设立抵押登记。

## 3.出租或占有情况

估价对象于价值时点为空置，未见租赁或占有情况。

## 4.其他特殊情况

根据《权利人查询（部分房屋）不动产登记信息查询结果告知单》复印件记载，估价对象存在查封登记。

## (六)估价对象区位状况

根据《权利人查询（部分房屋）不动产登记信息查询结果告知单》复印件等资料记载，结合评估专业人员实地查勘，估价对象区位状况如下：

**1.位置条件：**估价对象位于沙坪坝区大学城南一路 759 号 36 幢 2 单元 1-1，所在小区名称为“廊桥水乡缙山美”，位于重庆科学城高桥学校南侧；距离重庆市第一实验中学学校约 1300 米；估价对象位于所在建筑物第 1、负 1 层，朝向北。

**2.交通条件：**估价对象所在区域分布有重庆绕城高速、重大南路、大学



城南二路等主次干道，路网密度较好，通达能力较好。估价对象距离“书香溪墅”公交站约400米，区域内有449路、城际公交C201路、璧山901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。

**3.外部配套设施：**估价对象所在区域通上水、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，附近有郎贝克尔幼儿园、贝瑞尔幼儿园、重庆科学城高桥学校、中国民生银行、新世纪百货等单位 and 商业服务网点。

**4.环境状况：**估价对象所在区域绿化率较高，自然环境较好，卫生状况较好；估价对象所在区域为中高档居住区，人文环境较好，治安状况较好；无特殊景观。

## 五、价值时点

根据估价委托人提供的《重庆市沙坪坝区人民法院司法评估委托书》（（2021）渝0106执18441号）未约定评估基准日，评估专业人员于2022年5月13日对估价对象进行了实地查勘，为保证价值时点与实地查勘时估价对象状况的一致性，本次估价确定以实地查勘之日为价值时点，故本次估价值时点为2022年5月13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

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。价值时点原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，必须假定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同或大致相似时，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，即同类型具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、替代可能的房地产之间，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状况



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，估价结果准确，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)；
3. 《中华人民共和国土地管理法》(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)；
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. 《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)；
7. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署联合公告2019年第39号，2019年3月20日)；
8. 《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)；



9.《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);

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》(法释[2018]15号);

11.《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);

12.《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);

13.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

14.《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);

15.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.《重庆市沙坪坝区人民法院司法评估委托书》((2021)渝0106执18441号);

2.其他资料。

## (三)受托房地产估价机构掌握的有关资料

1.《权利人查询(部分房屋)不动产登记信息查询结果告知单》复印件;

2.《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件;

3.《房屋建筑面积分层平面图》复印件;

4.《宗地图》复印件;

5.《商品房建筑平面示意图》复印件;

6.《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》复印件;

7.重庆市高新区房地产近期租售资料;



- 8.估价对象所在区域的区位条件资料;
- 9.行政机关和行业协会公布的相关取值参数;
- 10.评估专业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, 本次估价根据区域房地产市场发育状况及估价对象具体特点, 结合本次估价目的, 选择适宜的估价方法。估价对象房屋用途为成套住宅, 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, 故本次估价适宜采用比较法进行估价。

**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。

### (二) 估价方法计算公式及操作步骤

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。

## 十、估价结果

评估专业人员根据估价目的, 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 5 月 13 日的市场价值为 **¥226.79 万元**(大写金额: 人

人民币贰佰贰拾陆万柒仟玖佰元整)。(详见《估价结果一览表》)

估价结果一览表

币种: 人民币

估价方法		比较法
相关结果		
测算结果	总价(万元)	226.79
	单价(元/平方米)	7290
评估价值	总价(万元)	226.79
	单价(元/平方米)	7290



### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
谭建兰	5020210033		2022年5月7日
胡阳	5020180064		2022年5月7日

### 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘始于二〇二二年五月十三日,完成于二〇二二年五月十三日。

### 十三、估价作业期

本报告估价作业期为二〇二二年四月十三日至二〇二二年五月二十七日。

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇二二年五月二十七日





## 第四部分 附件

附件一：《重庆市沙坪坝区人民法院司法评估委托书》（（2021）

渝 0106 执 18441 号）复印件

附件二：估价对象位置图

附件三：估价对象实地查勘情况及相关照片

附件四：《权利人查询（部分房屋）不动产登记信息查询结果告知单》复印件

附件五：《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件

附件六：《房屋建筑面积分层平面图》复印件

附件七：《宗地图》复印件

附件八：《重庆市建设工程竣工验收备案登记证》复印件

附件九：《商品房建筑平面示意图》复印件

附件十：房地产估价机构营业执照和备案证书复印件

附件十一：注册房地产估价师估价资格证书复印件

# 估价对象位置图









(沙坪坝区大学城南一路 759 号 36 幢 2 单元 1-1)



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。

# 估价对象实地查勘情况及相关照片

(沙坪坝区大学城南一路 759 号 36 幢 2 单元 1-1)

小区大门		小区环境	
建筑物外观		入户门	
室内		室内	
室内		室内	



## 权利人查询（部分房屋） 不动产登记信息查询结果告知单

申请人：重庆市沙坪坝区人民法院

证件号码：夏月

根据申请人提交的申请，经查询本中心辖区（高新区）登记数据，被查询人房屋登记（部分）信息结果如下：

不动产坐落	房屋信息	权利人	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 沙坪坝区大学城南路759号36幢2单元1-1	建筑面积：311.10m <sup>2</sup> 房屋用途：成套住宅	周勇	2014-08-21	104房地证2014字第57667号	无	有	有	无	无	无

### 房屋抵押信息

登记时间	业务类型	登记坐落	抵押人	抵押权人	状态
1 2014-08-28	土地房屋抵押权（地房）	沙坪坝区大学城南路759号36幢2单元1-1	周勇	中国农业银行股份有限公司重庆渝中支行	现势

### 房屋限制信息

登记时间	限制类型	登记坐落	被限制权利人	限制单位	限制证书号	状态
1 2022-04-13	查封登记（地房）	沙坪坝区大学城南路759号36幢2单元1-1	周勇	重庆市沙坪坝区人民法院	(2021)渝0106执18441、18437号、(2022)渝0106执2363号	现势

备注：

重庆高新技术产业开发区不动产登记中心

查询日期：2022年5月13日13时6分31秒

打印日期：2022年5月13日13时6分31秒

经办人：张月

### 特别告知：

- 1、申请人请当场核实以上查询结果信息，如信息有误，请及时向房屋所在不动产登记中心的查询窗口申请复核。如使用与真实情况不符的查询结果，需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交的索引信息（权利人身份信息或房屋坐落、权属证书号、不动产登记单元号）进行查询。如申请人提交的索引信息与房屋登记系统中记录信息不一致的，不在本次查询结果范围内。



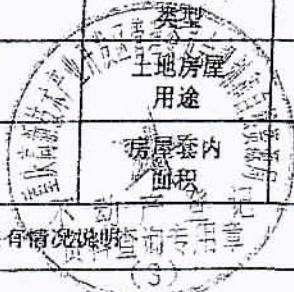
20220513130707135637

## 重庆市土地房屋权属登记申请书

单位：平方米

申请登记的类别：初始登记 转移登记 变更登记 注销登记 预告登记 其他登记（异议登记、更正登记、查封登记）

座落	重庆市沙坪坝区大学城南一路 759号 36幢 2单元1-1		
申请人			
<input type="checkbox"/> 土地所有权人 <input checked="" type="checkbox"/> 房屋所有权人 <input type="checkbox"/> 土地使用权人 <input type="checkbox"/> 预告登记权利人 <input type="checkbox"/> 土地房屋更正登记申请人 <input type="checkbox"/> 土地房屋异议登记申请人 <input type="checkbox"/> 土地房屋权利受让人 <input type="checkbox"/> 其他（包括查封）			
名称	周勇		
证件名称及号码	[REDACTED]		
代理人名称		地址	
证件名称及号码		联系电话	
申请人			
<input type="checkbox"/> 预告登记义务人 <input checked="" type="checkbox"/> 土地房屋转让人 <input type="checkbox"/> 其他			
名称	重庆市金科星聚置业有限公司		
证件名称及号码	营业执照 500106000063287		
代理人名称	曾丹	地址	重庆市长寿区东新村3组80号
证件名称及号码	身份 [REDACTED]	联系电话	[REDACTED]
土地权利设立情况		土地使用权起止日期	2010-12-29
土地性质	国有	土地使用权类型	出让
土地使用权面积		土地房屋用途	住宅
房屋建筑面积	311.10	房屋套内面积	277.81
共有情况说明			
以上房屋 1 个权利人共有，共有人有 1 种方式为共同（或按份）共有，共有人的份额各自为			共 按份





20220513130710025503

- 预告登记
- 预售后权属登记
- 商品房买卖
- 商品房按揭

情况说明

备案时已交大修，存于

号中

申请人保证申请登记的房地产无产权争议，对其提交的有关资料和反映情况的真实性负责，若有隐瞒、欺骗、编造、申报不实、蒙混登记行为，申请人自愿承担法律责任及相关经济赔偿。

夫妻双方以一方名义申请登记的，申请登记人可以对设定的土地房屋权利依法申请变更或注销登记，由此引起的一切法律责任及相关经济责任，由申请人承担。



申请人 (签字)

申请人 (盖章、签字)

申请日期:

2014.4.9

申请日期:

2014.4.9

变更前《土地使用证号》

变更前《房屋所有权证号》

变更前《房地产权证号》

联系人:

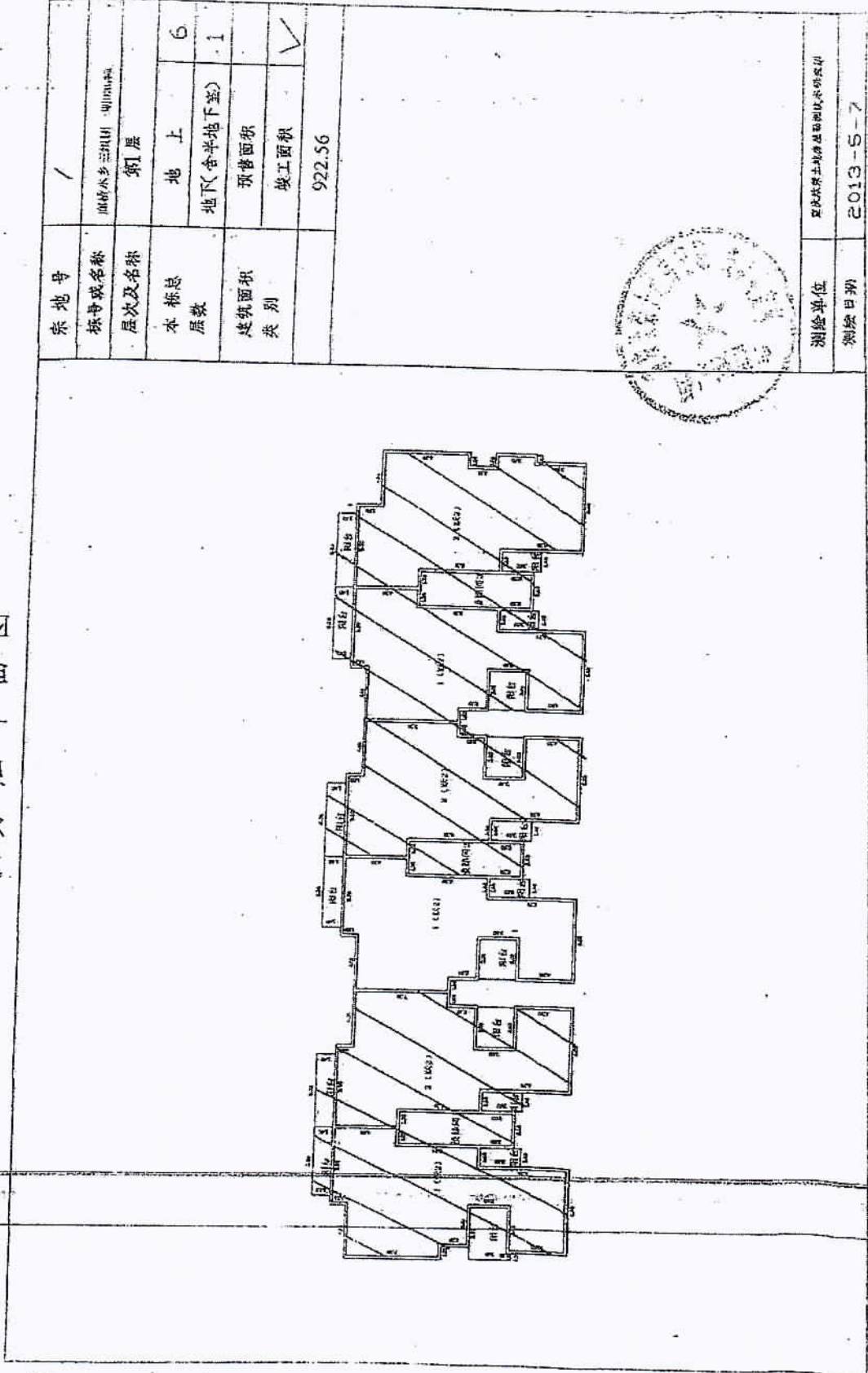
联系地址:

联系电话:

# 房屋建筑面积分层平面图



20220513130726518292



宗地号	/		
栋号或名称	同德水步三期(1) 4#10#12#		
层次及名称	第1层		
本栋总层数	地上	6	
	地下(含半地下室)	1	
建筑面积类别	预售面积		
	竣工面积	922.56	

重庆武隆土地房屋勘测队 勘测

测绘单位

2013-S-7

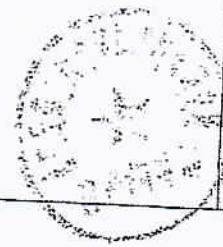
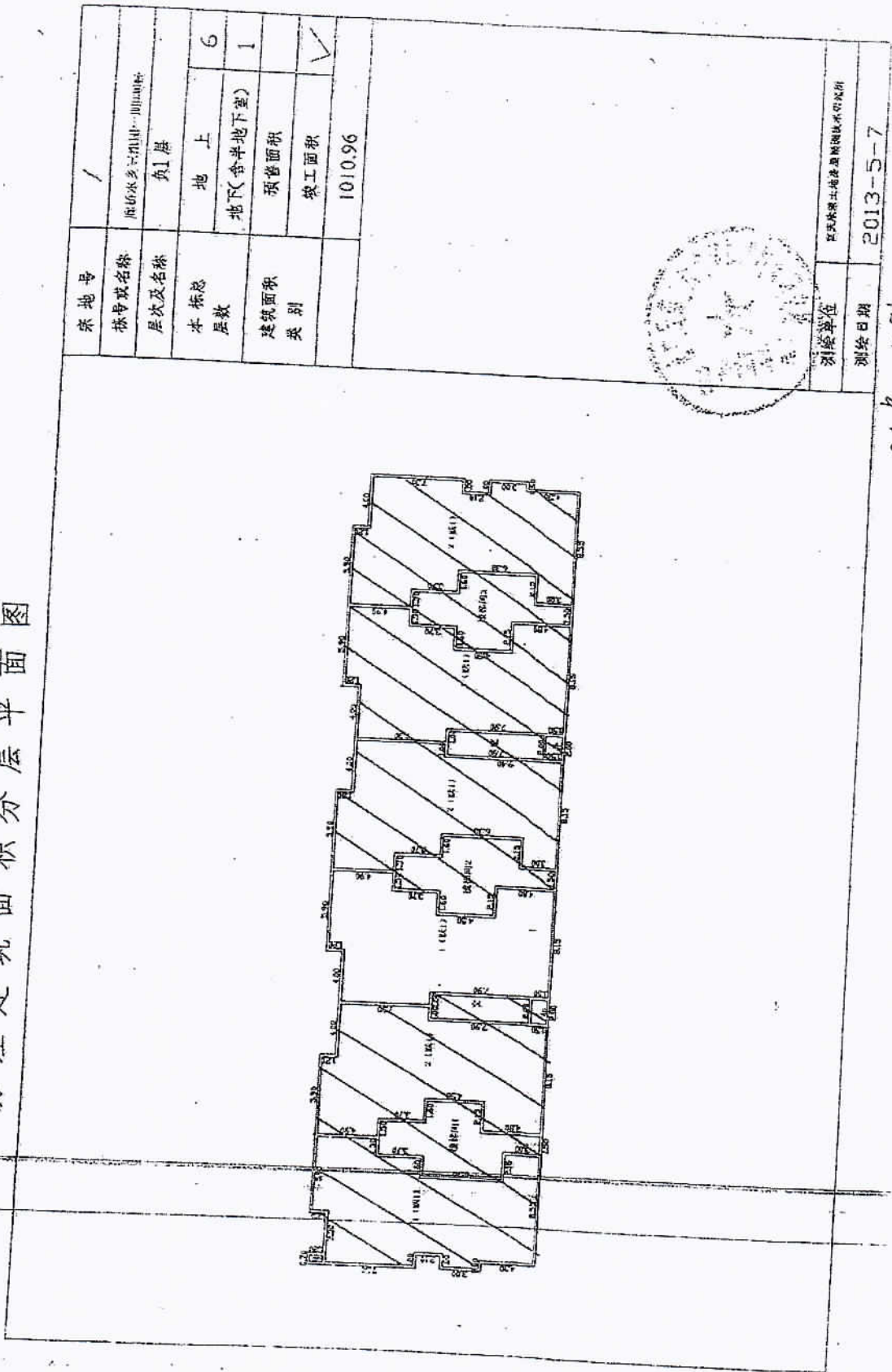
测绘日期

杨光 12/13



20220513130724300659

# 房屋建筑面积分层平面图



宗地号	/	
栋号或名称	麻石水多六组团...一期04#楼	
层次及名称	负1层	
本栋总层数	地上	6
	地下(含半地下室)	1
建筑面积类别	预售面积	
	竣工面积	1010.96

测绘单位 成都地籍测绘院有限公司  
 测绘日期 2013-5-7

杨亮



20220513130729100249

# 宗地图

地籍号: SP25-2-49

地籍图号: NBV57

土地座落: 大学城南一路759号36幢

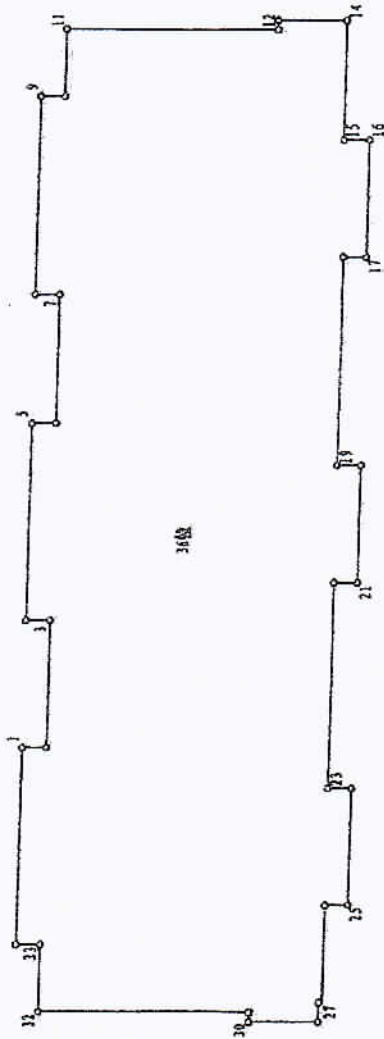


空地

空地

36幢

空地



空地



绘图日期: 2013年9月5日

1:400

宗地面积: 118.5平方米  
绘图员: 张 敏  
出图: 肇庆华恒测绘服务有限公司

(粘帖线)

(骑缝处加盖本公司印章)



# 重庆市建设工程竣工验收 备案登记证

沙建竣备字[2013]050号

框架

50年

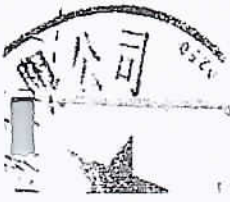
根据国务院《建设工程质量管理条例》、住房和城乡建设部《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收备案管理办法》及重庆市的有关规定,本工程竣工验收备案文件齐全、符合要求,予以备案,特发此证。

发证机关 (专用章)

2013 年 5 月 24 日

收展登记

应及向各案机关申



附图：

一、本商品房建筑平面示意图

(粘贴线)

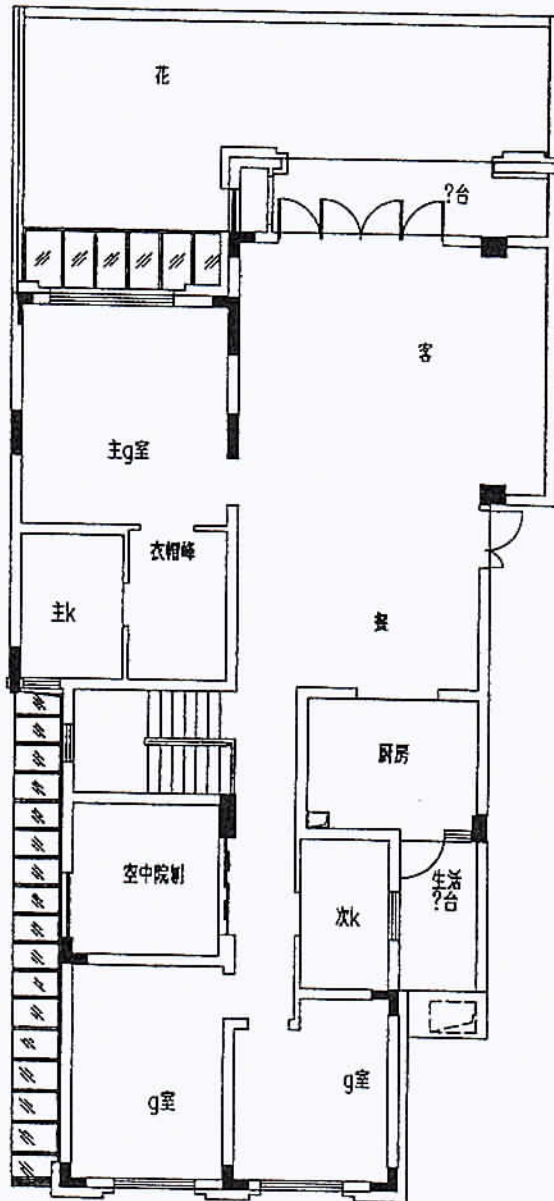
(骑缝处加盖本公章)



田 Autodesk 教 k 教  
5001051k 教

# 二单元 (1#)

由 Autodesk 教育版产品制作



教育版教育版产品制作

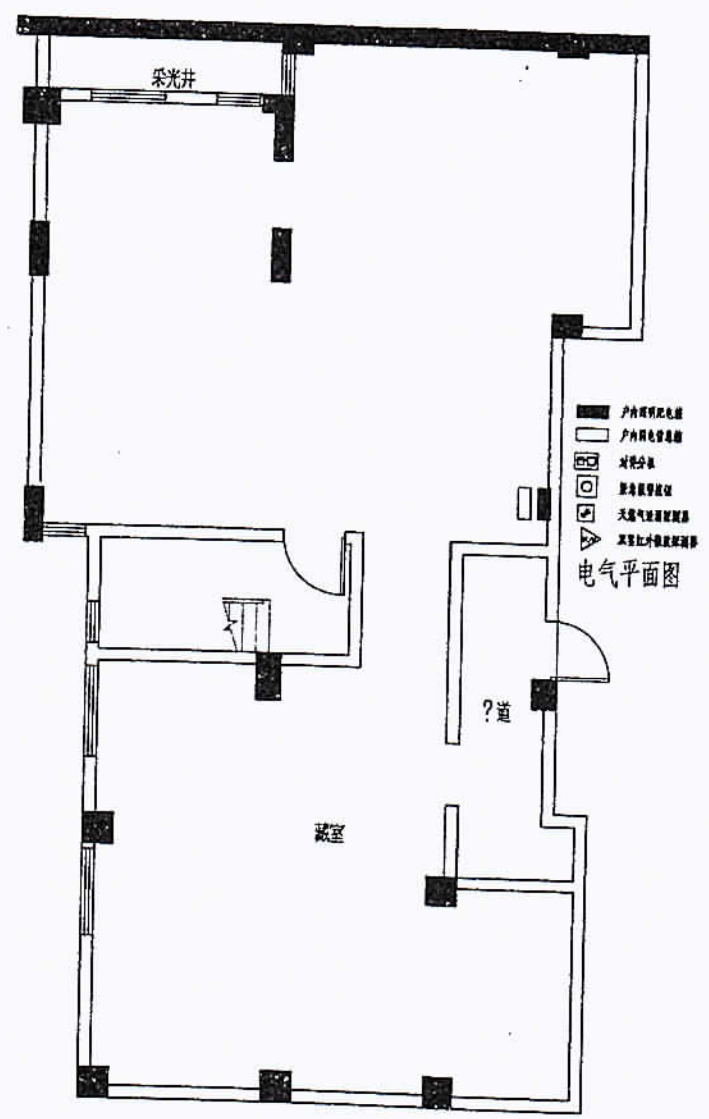


本公司印章)

田 Aut

# 第一单元 (1#)

由 Autodesk 教育版产品制作



作