房地产估价结果报告

估价报告编号：重庆汇丰[2022]字第57189号

估价项目名称：重庆市铜梁区人民法院受理重庆农村商业银行铜梁支行与陈琼等借款纠纷一案涉及的位于铜梁区东城街道办事处塔山街13号、民兴街32号、食堂巷3号、巴川镇迎春街110号1-3-3、半月路196号房地产市场价值评估

估价委托人：重庆市铜梁区人民法院

房地产估价机构：重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：彭　志　5020060039
杜　进　5020110030

估价报告出具日期：2022年8月2日

扫描关注公众号：Igongpw

进入菜单：**微信公评-报告防伪查询**

报告防伪码：2022007043

致估价委托人函

重庆市铜梁区人民法院：

受贵院的委托，本公司对贵院受理重庆农村商业银行铜梁支行与陈琼纠纷一案涉及的位于铜梁区东城街道办事处塔山街 13 号、民兴街 32 号、食堂巷 3 号、巴川镇迎春街 110 号 1-3-3、半月路 196 号房地产市场价值进行了估价。现将估价基本事项及结果反映如下：

一、估价目的

为人民法院确定司法办案提供参考依据而评估市场价值。

二、估价对象

赵品发、陈琼所属的位于铜梁区东城街道办事处塔山街 13 号、民兴街 32 号、食堂巷 3 号、巴川镇迎春街 110 号 1-3-3、半月路 196 号，建筑面积共计为 472.46m^2 及相应分摊国有土地使用权面积的商业、住宅房地产。

估价对象财产范围为其房屋所有权及国有建设用地使用权。不包含动产、装饰装修、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

三、价值时点

2022 年 7 月 27 日

四、价值类型

市场价值

五、估价方法

比较法、收益法

六、估价结果

我们按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产

估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准，在合理的假设下，根据估价目的，遵循估价原则，在广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，确定估价对象房地产在2022年7月27日的估价结果如下：

序号	坐落	楼层	面积（㎡）	单价（元/㎡）	总价（万元）
1	铜梁县巴川镇半月路196号	1	31.66	25600	81.05
2	铜梁区东城街道办事处塔山街13号	1	60.48	3500	21.17
3	铜梁区东城街道办事处民兴街32号	1	62.3	3500	21.81
4	铜梁区东城街道办事处食堂巷3号	1	153.28	3200	49.05
5	铜梁县巴川镇迎春街110号1-3-3	3	164.74	2500	41.19
合计			472.46	-	214.27

总价大写：人民币贰佰壹拾肆万贰仟柒佰元整

七、相关告知

1、关于标的物的真实性，我们在现场查勘工作中使用了“易勘”工具（计算机软件著作权登记证书号为“软著登字第0944688号”），确保了查勘时间、查勘人员现场工作、查勘标的所有地理位置等信息的准确无误。

2、关于估价结论的准确性，本报告结论是我们严格按照行业估价作业流程开展估价工作后作出，该估价结论已通过了不动产大数据平台公评网数据的验核，结论是准确合理的。

3、为确保您所收到评估报告的真实性，汇丰评估所出具的评估报告均可通过“电子提取码”在“公评网”上查阅和验核，若发现纸质版报告与电子报告不相符，您收到的可能是虚假报告，请立即致电客服专线4008-651-833核实。

4、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文认真阅读，特别关注

“假设和限制条件”，以免使用不当造成损失。详细结果请见《结果报告》。

特致此函

法定代表人：

重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

2022 年 8 月 2 日

目录

估价师声明 1

估价假设和限制条件 2

房地产估价结果报告 5

一、估价委托人 5

二、估价机构 5

三、估价目的 5

四、估价对象 6

五、价值时点 11

六、价值类型 11

七、估价原则 12

八、估价依据 12

九、估价方法 13

十、估价结果 15

十一、注册房地产估价师 15

十二、实地查勘期 16

十三、估价作业期 16

附件 17

估价师声明

我们郑重声明：

1、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、误导性陈述和重要遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是估价师独立、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定条件的限制。

3、估价师与估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，也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、估价师是按照《资产评估法》等法律法规及《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我们遵守估价准则，履行调查职责，独立分析估算，勤勉谨慎从事业务，并对估价活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行了核查和验证；但受限于执业范围及执业能力，我们仅对本报告书的操作程序的合规性和采用方法的公允性负责，不对估价对象的法律权属发表意见和提供保证，也不对由此造成的估价结论失实而引致的损失承担责任。

6、注册房地产估价师以及估价助理人员对估价对象进行了实地查勘，并已通过汇丰不动产智能评估系统——易勘系统对估价对象的位置进行现场精准定位。

公评网
四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查
联系公评网
客服热线：400-8650-833
http://www.17gp.com
Email:hifo@hifogroup.com
随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/高标的物最近的机构及人员

估价假设和限制条件

一、估价假设

（一）一般假设

1、我们对估价活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性进行了核查和验证，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、我们对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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估价、检测的情况下，假定估价对象不存在房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素。

（二）未定事项假设

无未定事项假设

（三）背离事实假设

估价对象 1-3 已出租，估价对象 4 部分出租。根据现场查勘领勘人案件申请人和被执行人介绍，本次评估不考虑租约对估价对象的影响，故本次评估设定估价对象均为无租约状态。

（四）不相一致假设

根据现场查勘领勘人案件申请人和被执行人介绍，本次评估不考虑估价对象室内装修和室内家具家电的影响，故本次评估假定评估范围与委托书一致。

（五）依据不足假设

无依据不足假设

公评网
四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查
联系公评网
客服热线：400-8650-833
http://www.17gp.com
Email:hifo@hifogroup.com
随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

二、限制条件

1、估价报告得出的估价结果只适用于为人民法院确定估价对象市场价值提供参考依据，不得作任何其它用途，若将本报告书用于其它目的，我公司对其产生的后果不承担任何责任。

2、估价报告所得出的估价结果是在指定价值时点的价值或价格，在使用估价报告书时只能以该指定价值时点的评估价格为准，否则我公司对产生的一切后果不承担任何责任。

3、本报告书中所称的估价对象是指房地产（包含建筑物、土地、附属配套设施），不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

4、本估价报告使用期限为一年（自报告出具之日起计算），本公司对逾期使用估价报告书不承担任何责任。若在估价报告使用期限内由于国家政策、经济环境及房地产本身的物理状况等因素发生重大变化，且这些变化会对估价结果产生重大影响，须重新估价。

5、估价报告完成后若注册房地产估价师获得对估价报告结论产生影响的可信新资料，注册房地产估价师保留其对估价报告中的观点、分析或结论的修正权。

6、未经本公司同意并签章，任何人不得擅自修改、引用估价报告中的部分或全部，否则本公司对其产生的后果不承担任何责任。

7、未经本公司书面同意，有关估价报告书的全部或部分内容不得传阅给除估价委托人以及评估行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

8、本报告的解释权属于重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司，未经我公司书面同意并签章，任何个人或机构不享有估价报告书的解释权。

三、特别事项说明

公评网
四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查
联系公评网
客服热线：400-8650-833
http://www.17gp.com
Email:hifo@hifogroup.com
随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

1、本次估价过程中，我们根据委托方提供的有关文件、证明和资料对委托方指认标的进行了一般性复核，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人及权利人提供的资料及相关信息合法、真实、准确。委托方应对其提供资料和指认对象的真实性、准确性、完整性负责，提请报告使用者注意。

2、本评估报告使用过程中须保证报告正文内容和附件资料内容的一致性和完整性，否则我公司对其产生的后果不承担任何责任。

3、估价报告中所描述的估价对象现状为建筑物梗概，此梗概仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象。

4、本估价报告提供的照片是描述估价对象梗概，此梗概仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象，不作为确定估价对象的依据。

5、本估价报告中所附估价对象位置标图仅是对估价对象所在区域的位置示意，不能作为确定估价对象具体位置依据。

6、估价报告中所描述的估价对象装饰装修为价值时点即现场查勘日现状，本次估价结果未包含装饰装修价值，提请报告使用者注意。

7、估价对象 1-3 已出租，估价对象 4 部分出租。根据现场查勘领勘人案件申请人和被执行人介绍，本次评估不考虑租约对估价对象的影响，故本次评估设定估价对象均为无租约状态。提请报告使用者注意。

8、根据现场查勘领勘人案件申请人和被执行人介绍，本次评估不考虑估价对象室内装修和室内家具家电的影响，故本次评估假定评估范围与委托书一致。提请报告使用者注意。

(本页以下空白)

公评网
四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查
联系公评网
客服热线：400-8650-833
http://www.17gp.com
Email:hifo@hifogroup.com
随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/涵标的物最近的机构及人员

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名　　称：重庆市铜梁区人民法院

联 系 人：

联系电话：

二、估价机构

名　　称：重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

注 册 地 址：重庆市渝中区青年路38号30-8#

法 定 代 表 人：刘小娟

资质证书名称：《房地产估价机构备案证书》

估价资质等级：一级

估价资质证书编号：渝房评备字（2020）1-001号

批 准 机 关：重庆市住房和城乡建设委员会

联 系 电 话：63106610/20/30/40/50/60/70/80/90

项 目 经 理：杜进

联 系 电 话：

三、估价目的

为人民法院确定司法办案提供参考依据而评估市场价值。

公评网
四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查
联系公评网
客服热线：400-8650-833
http://www.17gp.com
Email:hifo@hifogroup.com
随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/高标的物最近的机构及人员

四、估价对象

（一）估价范围

赵品发、陈琼所属的位于铜梁区东城街道办事处塔山街13号、民兴街32号、食堂巷3号、巴川镇迎春街110号1-3-3、半月路196号，建筑面积共计为472.46m²及相应分摊国有土地使用权面积的商业、住宅房地产。详见下表。

估价对象财产范围为其房屋所有权及国有建设用地使用权。不包含动产、装饰装修、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

序号	坐落	房屋用途	楼层	建筑面积（㎡）	土地使用权面积（㎡）
1	铜梁县巴川镇半月路196号	商业	1	31.66	6.3
2	铜梁区东城街道办事处塔山街13号	商业服务	1	60.48	-
3	铜梁区东城街道办事处民兴街32号	商业服务	1	62.3	-
4	铜梁区东城街道办事处食堂巷3号	商业服务	1	153.28	-
5	铜梁县巴川镇迎春街110号1-3-3	住宅	3	164.74	-
合计	-	-	-	472.46	-

（二）估价对象土地实物状况

估价对象	1
坐落	铜梁县巴川镇半月路196号
使用权类型	划拨
土地用途	商服用地
土地使用权面积（m^2）	6.3
共有使用权面积（m^2）	-
土地使用权终止时间	-
开发程度	宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），宗地内“六通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、场地平整）。
地形地势	地形较规则，地势较平坦
四至	北临半月路，东临中南路，西、南临其他道路

公评网
四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查
联系公评网
客服热线：400-8650-833
http://www.17gp.com
Email:hifo@hifogroup.com
随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

估价对象	2-4
坐落	铜梁区东城街道办事处塔山街13号、民兴街32号、食堂巷3号
使用权类型	出让
土地用途	其他商服用地
土地使用权面积（m^2）	未记载
共有使用权面积（m^2）	939.45
土地使用权终止时间	2049年9月9日
开发程度	宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），宗地内“六通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、场地平整）。
地形地势	地形较规则，地势较平坦
四至	小区东临塔山街，南临食堂巷，西临民兴街，北临红旗巷

估价对象	5
坐落	铜梁县巴川镇迎春街110号1-3-3
使用权类型	出让
土地用途	住宅用地
土地使用权面积（m^2）	43.93
共有使用权面积（m^2）	未记载
土地使用权终止时间	2052年12月4日
开发程度	宗地外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），宗地内“六通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气、场地平整）。
地形地势	地形较规则，地势较平坦
四至	东临塔山西街，西临彭家巷，北临迎春街，南临红旗巷

（三）估价对象建筑物实物状况

估价对象	1
坐落	铜梁县巴川镇半月路196号
物业类型	商业
楼盘名称	半月嘉园
房屋用途（证载）	商业
建成年代(年)	约2005年
建筑结构	混合
建筑面积（㎡）	31.66
外墙	墙砖
设施设备	水、电、讯、消防设施等

公评网
四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查
联系公评网
客服热线：400-8650-833
http://www.17gp.com
Email:hifo@hifogroup.com
随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

开间进深比		约 1:3
使用现状及维护状况		出租做“刘老烤”，维护状况较好。
楼层情况	地上总楼层（层）	6
	地下总楼层（层）	0
	楼层功能分布	第 1 层为商业，2-5 层为住宅
	估价对象所在楼层（证载）	1
	层高	约 5 米
装饰装修	门	卷帘门
	窗	无
	室内地面贴地砖，墙、顶刷漆	

估价对象		2
坐落		铜梁区东城街道办事处塔山街 13 号
物业类型		商业
楼盘名称		吉宏花园
房屋用途（证载）		商业服务
建成年代(年)		约 2005 年
建筑结构		混合
建筑面积（㎡）		60.48
外墙		墙砖
设施设备		水、电、讯、消防设施等
开间进深比		约 1:3
使用现状及维护状况		出租做冻库，维护状况较好。
楼层情况	地上总楼层（层）	6
	地下总楼层（层）	0
	楼层功能分布	第 1 层为商业，2-5 层为住宅
	估价对象所在楼层（证载）	1
	层高	约 3.5 米
装饰装修	门	卷帘门
	窗	无
	室内清水，做冻库使用	

估价对象	3
坐落	铜梁区东城街道办事处民兴街 32 号
物业类型	商业服务
楼盘名称	吉宏花园
房屋用途（证载）	商业服务
建成年代(年)	约 2005 年
建筑结构	混合
建筑面积（㎡）	62.3
外墙	墙砖
设施设备	水、电、讯、消防设施等

公评网
四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查
联系公评网
客服热线：400-8650-833
http://www.17gp.com
Email:hifo@hifogroup.com
随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

开间进深比		约 1:3
使用现状及维护状况		出租做冻库，维护状况较好。
楼层情况	地上总楼层（层）	6
	地下总楼层（层）	0
	楼层功能分布	第 1 层为商业，2-5 层为住宅
	估价对象所在楼层（证载）	1
	层高	约 3.5 米
装饰装修	门	卷帘门
	窗	无
	室内清水，做冻库使用	

估价对象		4
坐落		铜梁区东城街道办事处食堂巷 3 号
物业类型		商业服务
楼盘名称		吉宏花园
房屋用途（证载）		商业服务
建成年代(年)		约 2005 年
建筑结构		混合
建筑面积（m²）		153.28
外墙		墙砖
设施设备		水、电、讯、消防设施等
开间进深比		约 1:3
使用现状及维护状况		部分出租，部分空置，维护状况较好。
楼层情况	地上总楼层（层）	6
	地下总楼层（层）	0
	楼层功能分布	第 1 层为商业，2-5 层为住宅
	估价对象所在楼层（证载）	1
	层高	约 3.5 米
装饰装修	门	卷帘门
	窗	无
	估价对象共分隔为 6 个房间，部分出租做冻库使用个，部分做住宅使用，部分空置	

估价对象	5
坐落	铜梁县巴川镇迎春街 110 号 1-3-3
物业类型	住宅
楼盘名称	无
房屋用途（证载）	住宅
建成年代(年)	约 2005 年
建筑结构	混合
建筑面积（m²）	164.74
外墙	墙砖
楼梯	1

公评网
四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查
联系公评网
客服热线：400-8650-833
http://www.17gp.com
Email:hifo@hifogroup.com
随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

设施设备		水、电、讯、消防设施等
户型		3室2厅1厨房2卫
使用现状及维护状况		自用，维护状况较好。
楼层情况	地上总楼层（层）	8
	地下总楼层（层）	0
	楼层功能分布	第1层为商业，2-5层为住宅
	估价对象所在楼层（证载）	3
	层高	约3米
装饰装修	门	防盗门
	窗	铝合金窗
	室内客厅地面贴地砖，墙面刷漆，吊顶；卧室地面贴地砖，墙面顶面刷漆；阳台地面贴地砖，墙面贴墙砖；厨房、卫生间地面贴地砖，墙面贴墙砖，吊顶	

（四）估价对象权益状况

1、权属状况

估价对象	坐落	证号	产权人
1	铜梁县巴川镇半月路196号	209房地产证2005字第05824号	赵品发、陈琼
2	铜梁区东城街道办事处塔山街13号	渝（2016）铜梁区不动产权第001017477号	陈琼
3	铜梁区东城街道办事处民兴街32号	渝（2016）铜梁区不动产权第001014981号	陈琼
4	铜梁区东城街道办事处食堂巷3号	渝（2016）铜梁区不动产权第001017382号	陈琼
5	铜梁县巴川镇迎春街110号1-3-3	209房地证2005字第01818号	陈琼、赵品发

2、他项权利状况：

（1）抵押状况：

根据领勘人、相关当事人介绍，估价对象均已设定抵押。

（2）租赁状况：

经估价人员现场查勘，至价值时点，估价对象1-4均有出租，本次评估不考虑租约影响。

（3）其他状况：

根据权利人提供的资料及介绍，结合估价人员现场查勘调查了解的情况，估价对象权属明确无纠纷，无拖欠税费及查封等限制权利情况。

（五）估价对象区位状况

公评网
四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查
联系公评网
客服热线：400-8650-833
http://www.17gp.com
Email:hifo@hifogroup.com
随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

估价对象	1
位置状况	位于铜梁区巴川街道半月路196号，临东门菜市场，周边商业环境较好，区域位置条件较好。
交通状况	附近有东门公交车站，有铜梁101路、601路公交车经过并停靠，可通往铜梁城区其他区域；距离铜梁汽车站约3公里，对内对外交通较为快捷方便。交通条件较好
公共配套设施	周边有外贸家园、红旗馨苑等住宅小区；周边有东门菜市场、铜梁铜仁医院、永辉超市、加油站、学校等生活及公共配套设施。
环境条件	区域内无大型污染企业，绿化率一般，环境一般。

估价对象	2-4
位置状况	估价对象2-4均位于铜梁区吉宏花园小区临街门面，周边商业环境较差，区域位置条件较差。
交通状况	距离重庆巴中公交车站约200米，经过并停靠的公交车较多，可通往铜梁城区其他区域；距离铜梁汽车站约3公里。交通条件一般
公共配套设施	周边有吉宏花园、金龙山花园等住宅小区；周边重庆巴川中学、群龙广场等生活及公共配套设施一般。
环境条件	区域内无大型污染企业，绿化率一般，环境一般。

估价对象	5
位置状况	估价对象5位于铜梁区迎春街，区域位置条件一般。
交通状况	周边道路通达，临街群龙广场，有铜梁103路公交车经过并停靠，可通往铜梁城区其他区域；距离铜梁汽车站约3公里。交通条件一般
公共配套设施	周边有金盾花园、红旗巷小区等住宅小区；周边重庆农村商业银行、群龙广场等生活及公共配套设施较好。
环境条件	区域内无大型污染企业，绿化率一般，环境一般。

五、价值时点

估价委托人于2022年7月25日下达的《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》明确评估基准日为现场勘验日。现场查勘日为2022年7月27日。故本次评估价值时点确定为2022年7月27日。

六、价值类型

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

公评网
四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查
联系公评网
客服热线：400-8650-833
http://www.17gp.com
Email:hifo@hifogroup.com
随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/高标的物最近的机构及人员

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

本次估价中注册房地产估价师遵循以下估价原则：

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的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、最高最佳使用原则：要求估价结果是在估价对象的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、法规和政策依据

1、《中华人民共和国民典法》

2、《中华人民共和国资产评估法》

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》

4、《中华人民共和国土地管理法》

5、《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

公评网
四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查
联系公评网
客服热线：400-8650-833
http://www.17gp.com
Email:hifo@hifogroup.com
随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

6、《最高人民法院关于人民法院确定财务处置参考价若干问题的规定》法释[2018]15号

7、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）

8、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（渝高法发[2013]285号）

9、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

（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、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)。

（三）估价委托人提供的资料

1、《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》（（2022）渝铜法委评字第178号）

2、估价委托人提供的权属、面积、用途等资料

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的资料

1、调查估价对象周边房地产市场所取得的资料

2、收集的相关估价资料、参数资料和国家及当地有关部门发布的统计资料和技术指标资料

九、估价方法

公评网
四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查
联系公评网
客服热线：400-8650-833
http://www.17gp.com
Email:hifo@hifogroup.com
随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/高标的物最近的机构及人员

（一）估价方法选用

求取房地产价值的估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法四种。在实地查勘、市场调查、认真分析之后，决定对估价对象1-4采用收益法进行评估，对估价对象5采用比较法进行评估。

（二）估价方法的原理及测算步骤

1、收益法的原理及测算步骤

基本原理：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。

计算公式：

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

式中：

V—收益价值；

Ai—未来第i年的净收益；

r—报酬率；

n—收益期。

2、比较法的原理及测算步骤

原理：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。其计算的一般公式为：

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

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

其测算的一般步骤如下：

（1）搜集交易实例；

（2）选取可比实例；

公评网
四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查
联系公评网
客服热线：400-8650-833
http://www.17gp.com
Email:hifo@hifogroup.com
随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

（3）建立比较基础；

（4）进行交易情况修正；

（5）进行市场状况调整；

（6）进行房地产状况调整；

（7）计算比较价值。

十、估价结果

我公司注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，对各种资料进行了综合分析测算后，确定估价对象在价值时点的估价结果如下：

序号	坐落	楼层	面积（m²）	单价（元/m²）	总价（万元）
1	铜梁县巴川镇半月路196号	1	31.66	25600	81.05
2	铜梁区东城街道办事处塔山街13号	1	60.48	3500	21.17
3	铜梁区东城街道办事处民兴街32号	1	62.3	3500	21.81
4	铜梁区东城街道办事处食堂巷3号	1	153.28	3200	49.05
5	铜梁县巴川镇迎春街110号1-3-3	3	164.74	2500	41.19
合计		-	472.46	-	214.27

总价大写：人民币贰佰壹拾肆万贰仟柒佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
彭志	5020060039		2022年8月2日

公评网
四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查
联系公评网
客服热线：400-8650-833
http://www.17gp.com
Email:hifo@hifogroup.com
随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/高标的物最近的机构及人员

杜进	5020110030	杜进	2022 年 8 月 2 日

十二、实地查勘期

2022 年 7 月 27 日

十三、估价作业期

2022 年 7 月 25 日至 2022 年 8 月 2 日

重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

2022 年 8 月 2 日

公评网
四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查
联系公评网
客服热线：400-8650-833
http://www.17gp.com
Email:hifo@hifogroup.com
随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/高标的物最近的机构及人员

附件

1、《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》复印件

2、《房地产权证》、《不动产权证书》复印件

3、估价对象区域位置图

4、估价对象及周边环境状况部分照片

5、估价机构《营业执照》复印件

6、估价机构《房地产估价机构备案证书》复印件

7、注册房地产估价师《房地产估价师注册证书》复印件

公评网
四维锁定，标的物真实无误
大数据支撑，价值合理比对
贷后风控，抵押物价值随时可查
联系公评网
客服热线：400-8650-833
http://www.17gp.com
Email:hifo@hifogroup.com
随时可见：全国优秀评估机构/优秀评估师/离标的物最近的机构及人员

渝（2016）铜梁区 不动产权第 001017477 号

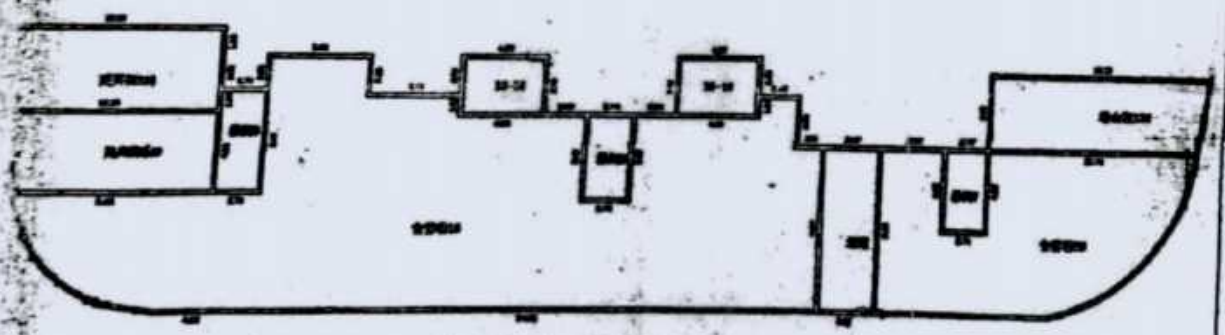
权利人	陈琼
共有情况	单独所有
坐落	铜梁区东城街道办事处塔山街13号
不动产单元号	500224 002003 GB00308 F00100:2
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让
用途	其他商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积 939.45 ㎡/房屋建筑面积 60.98 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2049年09月09日 止
权利其他状况	权利人身份证 房屋结构：混合结构 专有建筑面积（套内面积）：58.3平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：201612020220126

扫描全能王 创建

附图页

单位：m²

房屋编号	F00010032	建筑面积	60.48

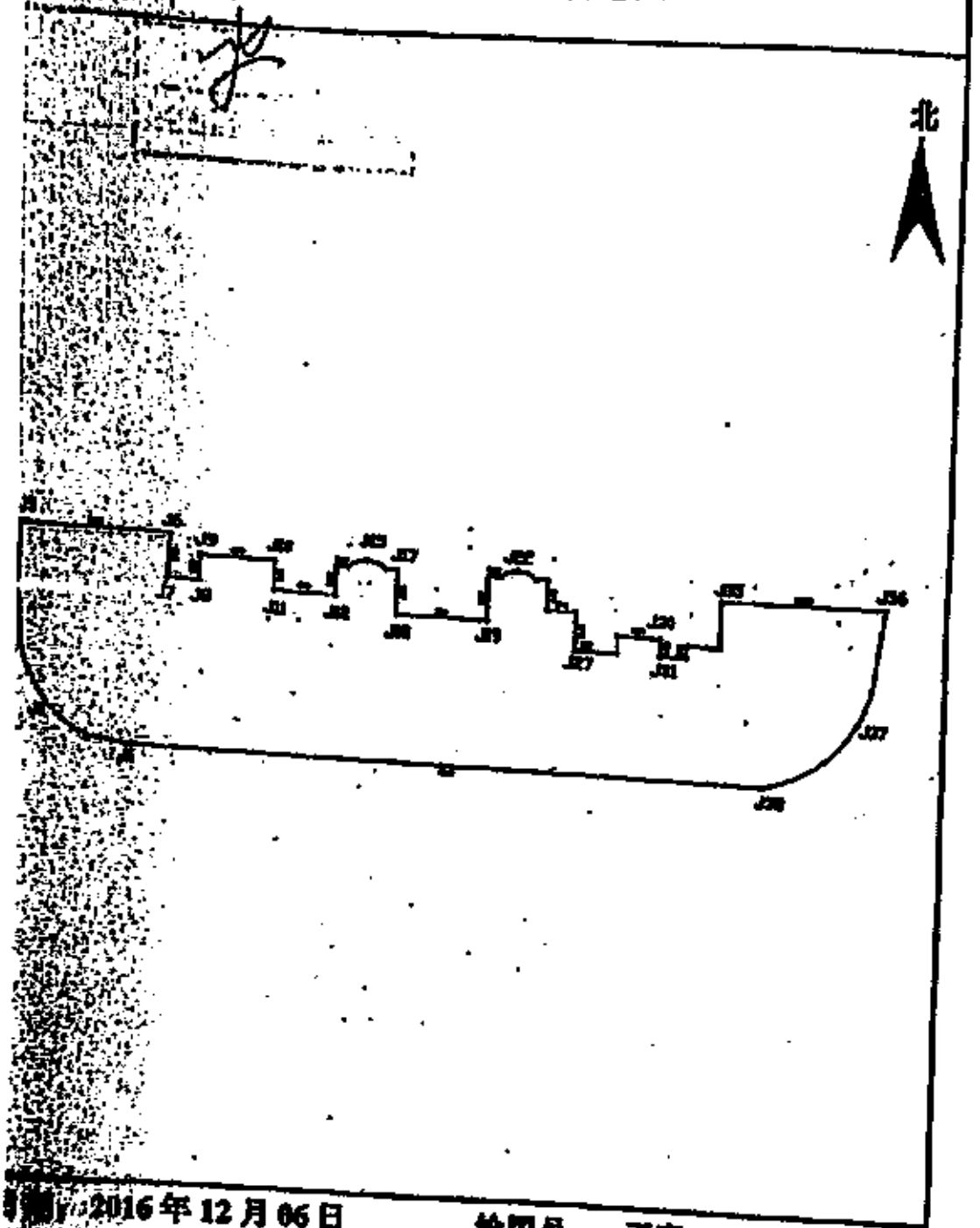


吉宏花园C区第1层平面图

扫描全能王 创建

宗地面积：939.45

房屋建筑占地：.



测绘日期：2016年12月06日　　绘图员：王春

审核员：

扫描全能王 创建

渝（2016）铜梁区 不动产权第 0010149[illegible] 号

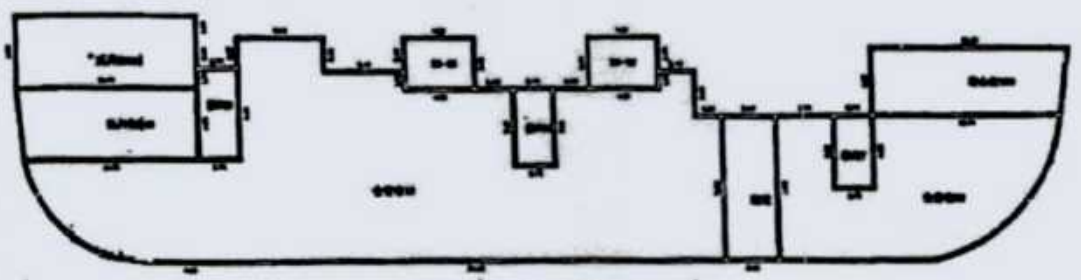
权利人	陈琼
共有情况	单独所有
坐落	铜梁区东城街道办事处民兴街32号
不动产单元号	500224 002003 0B00308 F00010027
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让
用途	其他商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积 939.45 ㎡/房屋建筑面积 62.3 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2049年09月09日止
权利其他状况	权利人身份证：[redacted] 房屋结构：混合结构 专有建筑面积（套内面积）：60.26平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：201612020220022

扫描全能王 创建

房产分户图

单位：m² 5

宗地代码	500224002003GB00308	结构	混合	专有建筑面积	60.26
幢号	F0001	总层数	1层	分摊面积	2.04
户号	0027	所在名义层	第1层	建筑面积	62.30



吉宏花园C区第1层平面图

重庆市铜梁区不动产登记中心

绘制日期：2016年12月6日星期二

扫描全能王 创建

渝（2016）铜梁区 不动产权第 0010[illegible]号

权利人	陈琼
共有情况	单独所有
坐落	铜梁区东城街道办事处食堂巷3号
不动产单元号	500224 002003 GB00308 F00010031
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让
用途	其他商服用地/商业服务
面积	共有宗地面积 939.45 ㎡/房屋建筑面积 [illegible] ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2049年09月09日止
权利其他状况	权利人身份证：[redacted] 房屋结构：混合结构； 专有建筑面积（套内面积）：148.27平方米； 所在楼层（单元层）：1层； 业务编号：201612020220122

扫描全能王 创建

附记：

房地产已办理抵押登记（2）	房地产已解除抵押登记（1）
业务编号：[illegible]	业务编号：[illegible]

扫描全能王 创建

附图页

单位：m.m²

5	F00010031	建筑面积	153.28

吉宝花园C区第1层平面图

附图页

扫描全能王 创建

宗地图

单位：m²

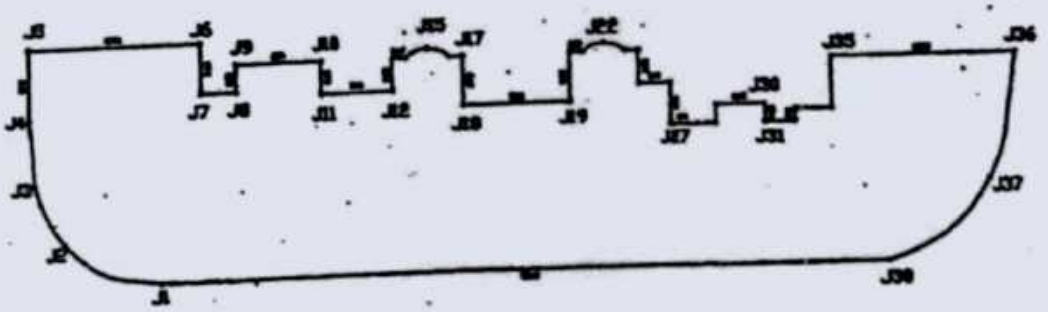
宗地编号：

宗地面积：939.45

总籍图号：

房屋建筑占地：

北



绘图日期：2016年12月06日

绘图员：王睿

审核日期：

审核员：

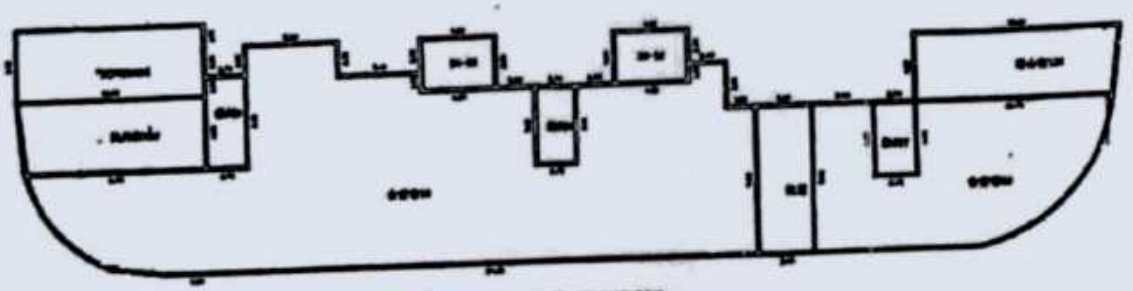
扫描全能王 创建

5

房产分户图

单位：m.m²

宗地代码	500224002003B00308	结构	混合	专有建筑面积	148.27
幢号	F0001	总层数	1层	分摊面积	5.01
户号	0031	所在名义层	第1层	建筑面积	153.28



吉宏花园C区第1层平面图

重庆市钢梁区不动产登记中心

绘制日期：2016年12月6日星期二

扫描全能王 创建

-209　　房地证2005　字第318　号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人、房地产他项权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关（盖章）

扫描全能王 创建

权利人	陈琼、赵品发		
证件名称及号码	身份证　　身份证		
坐落	铜梁县巴川镇迎春街110号1-3-3		
房地籍号			
土地状况			
地号		图号	
用途	住宅用地	使用权类型	出让
使用权面积	肆拾叁点玖叁平方米	共有使用权面积	
终止日期	2052-12-04		
备注			

填证单位：

填证日期：二〇〇五年三月十日

扫描全能王 创建

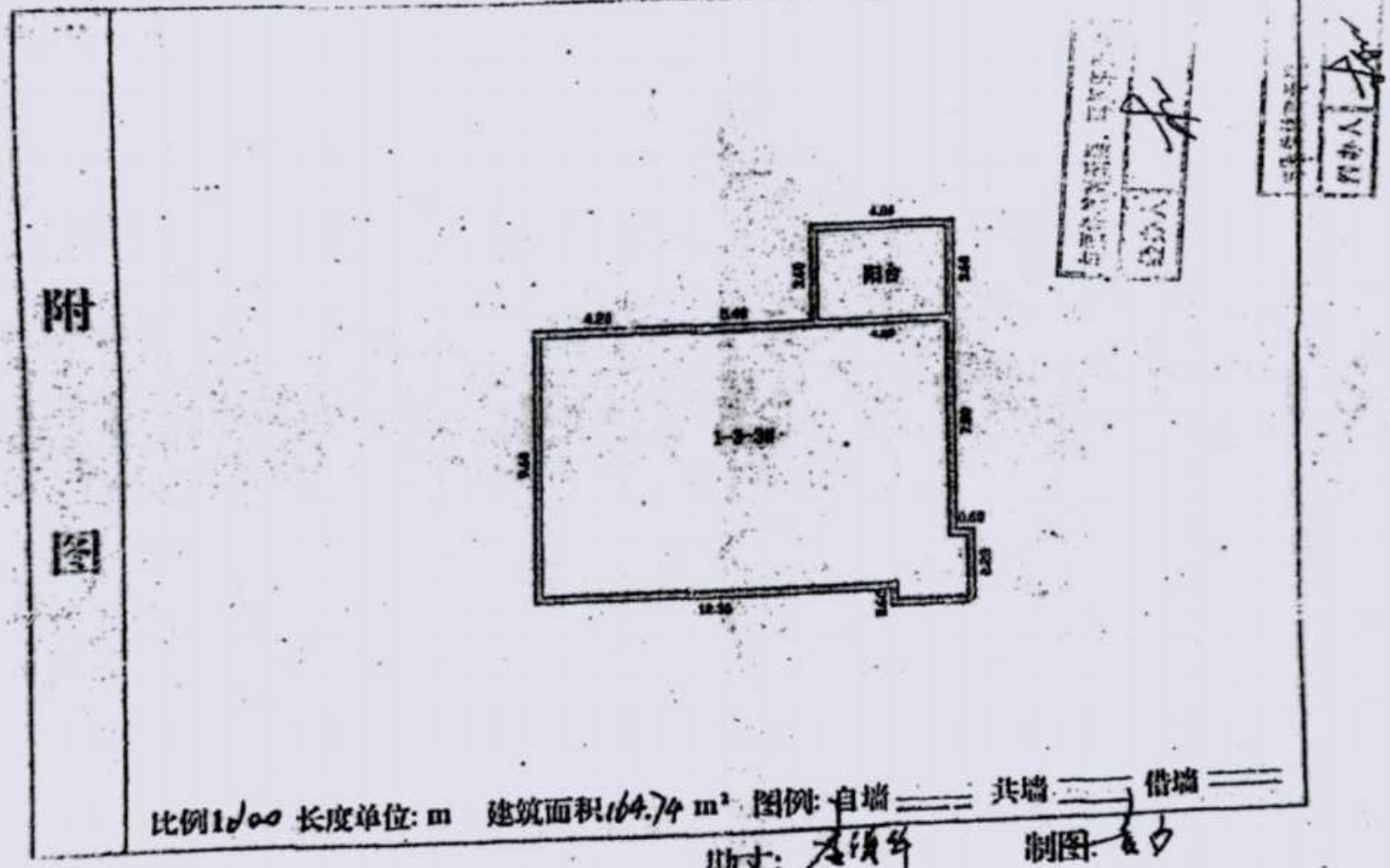
房屋状况				
结构	所在层数	建筑面积	套内建筑面积	用途
混合	3/3	壹佰陆拾肆点玖肆平方米	壹佰肆拾玖点伍叁平方米	住宅
		164.94		
				32
				76
共有或共用部位及设施				
备注				

收件编号：230500220

填证单位：

填证日期：二〇二三年十月十日

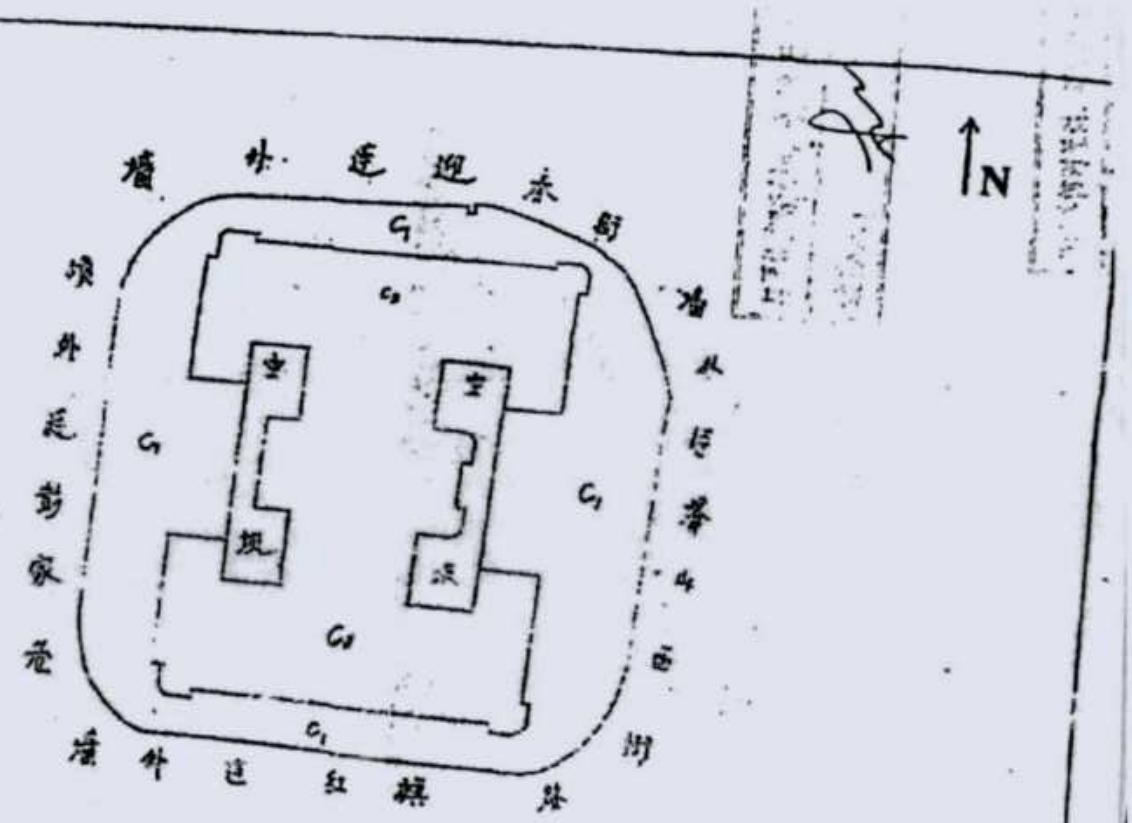
扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

73

重庆市国土使用证附图



209 房地证 2005 字第 05824 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人、房地产他项权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关（盖章）

扫描全能王 创建

权利人	赵晶发、[illegible]
共有人名称及号码	身份证 身份证
坐落	[illegible]巴州新华小区198号
宗地编号	

土地状况

地号		图号	
用途	居住用地	使用权类型	划拨
使用权面积	[illegible]平方米	共有使用权面积	[illegible]平方米
终止日期	[illegible]		
备注			

颁证单位：[illegible]

颁证日期：[illegible]

权利人签名：[illegible]

经办人：[illegible]

日

扫描全能王 创建

房屋状况				
结构	所在层数	建筑面积	套内建筑面积	用途
[illegible]	[illegible]	平方米	平方米	商业
		31.66		
共有或共用都位及设施				
备注				

填证单位：

填证日期：

扫描全能王 创建

77

重庆市国土使用证附图

比例1: 1000　　使用面积: 6.30 , m²

勘丈: 王云　　制图: 李清华

扫描全能王 创建

记　事

附

图

第一层

比例1: 200 长度单位: m　建筑面积31.66 m²　图例: 自墙 共墙 借墙

扫描全能王 创建

估价对象 1 位置图

坐落：铜梁县巴川镇半月路 196 号

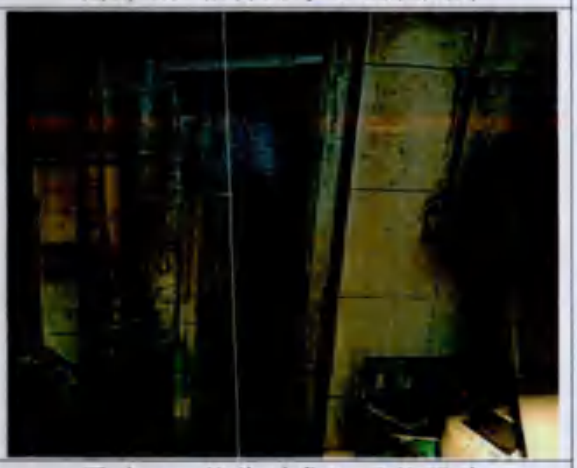
制图单位：重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

估价对象 1 现场图片

图片 1：估价对象 1 现状照片

图片 2：估价对象 1 现状照片

图片 3：估价对象 1 现状照片



图片 4：估价对象 1 现状照片

图片 5：估价对象 1 周边照片

图片 6：估价对象 1 周边照片

图片 7：估价对象 1 周边照片

图片 8：估价对象 1 周边照片

估价对象 2-4 位置图

坐落：铜梁区东城街道办事处塔山街 13 号、民兴街 32 号、堂巷 3 号

制图单位：重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

估价对象 2 现场图片

图片 1：估价对象 2 现状照片

图片 2：估价对象 2 现状照片

图片 3：估价对象 2 现状照片

图片 4：估价对象 2 现状照片

图片 5：估价对象 2 现状照片

图片 6：估价对象 2 现状照片

图片 7：估价对象 2 周边照片

图片 8：估价对 2 周边照片

估价对象 3 现场图片

图片 1：估价对象 3 现状照片

图片 2：估价对象 3 现状照片

图片 3：估价对象 3 现状照片

图片 4：估价对象 3 现状照片

图片 5：估价对象 3 现状照片

图片 6：估价对象 3 周边照片

图片 7：估价对象 3 周边照片

图片 8：估价对 3 周边照片

估价对象 4 现场图片

图片 1：估价对象 4 现状照片

图片 2：估价对象 4 现状照片

图片 3：估价对象 4 现状照片

图片 4：估价对象 4 现状照片

图片 5：估价对象 4 现状照片

图片 6：估价对象 4 现状照片

图片 7：估价对象 4 周边照片

图片 8：估价对 4 周边照片

估价对象5位置图

坐落：铜梁县巴川镇迎春街110号

制图单位：重庆汇丰房地产土地资产评估有限责任公司

估价对象 5 现场图片

图片 1：估价对象 5 楼栋照片

图片 2：估价对象 5 入户照片

图片 3：估价对象 5 现状照片

图片 4：估价对象 5 现状照片

图片 5：估价对象 5 现状照片

图片 6：估价对象 5 现状照片

图片 7：估价对象 5 现状照片

图片 8：估价对 5 周边照片