

# 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167号

估价项目名称：重庆市巫溪县人民法院确定财产处置参考价涉  
及位于巫溪县柏杨街道丰益路135号2幢3单元7-1的住宅房地产市场价格评估

估价委托人：重庆市巫溪县人民法院

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

钟宇 注册号：5020170027

估价报告出具日期：二〇二二年九月二十日



# 致估价委托人函

重庆市巫溪县人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院执行杨柯碧与冉启和借款合同纠纷一案中涉及位于巫溪县柏杨街道丰益路135号2幢3单元7-1的住宅房地产（以下简称估价对象）市场价格进行了评估。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2013）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：根据估价委托人提供的《不动产登记查询结果告知单》、《户室详细情况》及《宗地详细信息》等记载，结合评估专业人员实地查勘估价对象位于巫溪县柏杨街道丰益路135号2幢3单元7-1，所在物业名称为“盐务小区”，权利人为冉启和、汤召英，房屋证载用途为成套住宅，实际用途为成套住宅，位于所在建筑物第7层，房屋结构为混合结构，房屋建筑面积为123.87平方米，套内建筑面积为109.89平方米，室内已装修；土地使用权类型为划拨，共有宗地面积为2272.05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、维护房屋正常使用的设施设备价值及室内不可移动装饰装修价值，不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

三、价值时点：二〇二二年九月一日（实地查勘之日）。

四、价值类型：市场价格。

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9月1日的市场价格为61.32万元（大



写金额：人民币陆拾壹万叁仟贰佰元整)。 (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(元)
渝(2021)巫溪县不动产 权第001088524号	冉启和、汤召 英	巫溪县柏杨街道丰益路 135号2幢3单元7-1	成套住宅	123.87	550	68132



### 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. 本次估价结果为估价对象在公开市场中的正常市场价格。估价对象土地使用权类型为划拨，未考虑其转让时应缴纳的土地使用权出让金或土地收益金及相关税费，请报告使用人注意。

3. 根据估价委托人提供的《不动产登记查询结果告知单》及《户室详细情况》记载，估价对象于价值时点存在查封登记。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查封及相关法定优先受偿权等限制情况对估价结果的影响。

4. 根据评估专业人员实地查勘，估价对象所在小区内已安装天然气管道，但未接入估价对象室内，室内未见气表，承租方于厨房内置有煤气罐。本次估价考虑了天然气未入户情况对估价结果产生的影响，请报告使用人注意。

5. 评估专业人员实地查勘时，估价对象使用现状为出租。因估价委托方及相关当事人未提供相关租赁合同，经与承办法官沟通确认，本次评估不考虑该租赁权对估价结果的影响，请报告使用人注意。

6. 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（卖）后仍需缴纳。

7.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。

8.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。

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！

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司



朱满全

# 目 录

一部分	估价师声明.....	5
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
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.....	16
九、	估价方法.....	18
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:	《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》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:	《不动产登记查询结果告知单》复印件.....	21
附件五:	《户室详细情况》复印件.....	21
附件六:	《宗地详细信息》复印件.....	21
附件七:	房地产估价机构营业执照和备案证书复印件.....	21
附件八:	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9月1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

钟宇

5020170027

## 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.评估专业人员对估价委托人提供的《不动产登记查询结果告知单》、《户室详细情况》及《宗地详细信息》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用权、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《不动产登记查询结果告知单》及《户室详细情况》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房屋建筑面积大体相当。

8. 估价对象为所在建筑物的一部分，估价结果以估价对象享有合理分摊的公共配套设施、水、电、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. 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

估价委托人提供的估价对象相关资料未记载估价对象房屋的建成年份，经评估专业人员实地调查和现场询问，估价对象的房屋建成年份约为 2011 年，仅限本次报告使用。鉴于评估专业人员的能力，我们无法确定其建成年代的准确性，对于估价对象的准确建成年代应以相关管理部门的档案资料为准。

## (三) 背离事实假设

1. 根据估价委托人提供的《不动产登记查询结果告知单》及《户室详细



情况》记载，估价对象于价值时点存在查封登记。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存在查封登记对估价结果的影响。

2. 评估专业人员实地查勘时，估价对象使用现状为出租。因估价委托方及相关当事人未提供相关租赁合同，经与承办法官沟通确认，本次评估不考虑该租赁权对估价结果的影响。

#### (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

1. 估价委托方提供的资料中未记载估价对象土地用途，根据估价对象房屋用途为成套住宅，本次评估将估价对象的土地用途设定为住宅用地，若与产权登记信息不一致，我公司保留对报告的修正权。

2. 估价委托方提供的资料不包含估价对象房屋分层平面图及宗地附图，且估价委托人和相关当事人亦未提供相关信息，故本次评估估价对象户型情况及宗地状况以实地查勘情况为准进行描述，若实地查勘状况与产权登记信息不一致，我公司保留对报告的修正权。

## 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格，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、维护房屋正常使用的设施设备价值及室内不可移动装饰装修价值，不包含室内动产、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、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

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9月20日至2023年9月19日)。本报告有效期内若国家政策、经济环境、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其他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.根据评估专业人员实地查勘，估价对象所在小区内已安装天然气管道，但未接入估价对象室内，室内未见气表，承租方于厨房置有煤气罐。本次估价考虑了天然气未入户情况对估价结果产生的影响。

2.本次估价结果为估价对象在公开市场中的正常市场价格。估价对象土地使用权类型为划拨，未考虑其转让时应缴纳的土地使用权出让金或土地收益金及相关税费。

3.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。

4.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。

5.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。

6.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：重庆市巫溪县人民法院

单位地址：重庆市巫溪县丰益路 168 号

## 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

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

## 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巫溪县柏杨街道丰益路 135 号 2 幢 3 单元 7-1 的成套住宅房地产，权利人为冉启和、汤召英，房屋建筑面积为 123.87 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、维护房屋正常使用的设施设备价值及室内不可移动装饰装修价值，不包含室内动产、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

估价对象位于巫溪县柏杨街道丰益路135号2幢3单元7-1，所在小区的物业名称为“盐务小区”，权利人为冉启和、汤召英，房屋用途为成套住宅，结构为混合结构，房屋建筑面积为123.87平方米，套内建筑面积为109.89平方米。

## (三) 土地基本状况

根据《宗地详细信息》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

土地坐落	巫溪县柏杨街道丰益路135号2幢
土地面积	宗地面积为2272.05平方米
土地用途	设定为住宅用地
土地使用权类型	划拨
宗地四至	根据评估专业人员实地查勘，估价对象所在宗地东临万通路，南临其他建筑物，西临其他建筑物，北临丰益路
形状及地形地势	根据评估专业人员实地查勘，共有宗地形状为较规则四边形，宗地内较平坦
土壤及地质	根据评估专业人员实地查勘，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

## (四) 建筑物基本状况

根据《不动产登记查询结果告知单》及《户室详细情况》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	巫溪县柏杨街道丰益路135号2幢3单元7-1
查勘地址	同产权登记地址一致
物业名称	盐务小区

面积	建筑面积为 123.87 平方米，套内面积为 109.89 平方米
建筑结构	混合结构
建筑物状况	所在建筑物共 7 层，估价对象位于第 7 层
建筑物外观	建筑物外墙贴墙砖
层高	室内装修后净高 2.86 米
空间布局	根据评估专业人员实地查勘，房屋装修后的布局为 3 室 2 厅 1 厨 2 卫 1 阳台，平层
朝向	朝南
利用现状	出租
通风采光	通风采光条件良好
新旧程度	建成年代为 2011 年，七至八成新
电梯配置和物业管理	无电梯及物业管理
设施设备	建筑物通上水、下水、电、讯、闭路、宽带、消防等基础设施；根据评估专业人员实地查勘，估价对象所在小区内已安装天然气管道，但未接入估价对象室内，室内未见气表，租方于厨房置有煤气罐
室内装修状况	入户大门为防盗门；客餐厅地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚石膏板吊顶；卧室地面铺地砖，墙面及顶棚刷涂料；厨卫地面铺设地砖、墙面贴墙砖至顶、顶棚扣板吊顶。
维护保养状况	装修有破损：次卧内有 3 块地砖存在空鼓情况且已损坏，客卫套家门损坏掉落；维护保养状况一般。

## (五) 估价对象权益状况

### 1. 估价对象产权登记状况

根据《不动产登记查询结果告知单》及《户室详细情况》记载，估价对象产权登记状况如下：

估价对象产权登记信息表

产权证号	渝 (2021) 巫溪县不动产权第 001088524 号		
权利人	冉启和、汤召英		
不动产坐落	巫溪县柏杨街道丰益路 135 号 2 幢 3 单元 7-1		
不动产单元号	500238 100011 GB00034 F0003 0047		
套内面积/建筑面积 (m <sup>2</sup> )	109.89/123.87		
分摊面积 (m <sup>2</sup> )	13.98		
建筑结构	混合结构		
登记用途	成套住宅		
名义层	7	物理层	7

## 2.他项权利设立状况

根据《不动产登记查询结果告知单》及《户室详细情况》记载，估价对于价值时点未见抵押等他项权利登记。

## 3.出租或占用情况

评估专业人员实地查勘时，估价对象使用现状为出租。因估价委托方及关当事人未提供相关租赁合同，经与承办法官沟通确认，本次评估不考虑租赁权对估价结果的影响。

## 4.其他特殊情况

根据《不动产登记查询结果告知单》及《户室详细情况》记载，估价对象存在查封登记。

## (六)估价对象区位状况

根据根据《不动产登记查询结果告知单》、《户室详细情况》及《宗地详细信息》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：**估价对象位于巫溪县柏杨街道丰益路135号2幢3单元7-1，所在物业名称为“盐务小区”，位于重庆市巫溪县人民法院东南侧；距离巫溪县人民医院约300米，距离逍遥广场约500米；估价对象位于所在建筑物名义层第7层。

**2.交通条件：**估价对象所在区域分布有春申大道、丰益路、万通路等主干道，路网密度较好，通达能力较好。估价对象距离“铭洋酒店”公交站约200米，区域内有巫溪1路、巫溪2路、巫溪5路、巫溪6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有地面停车位。

**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，附近有巫溪县白马中学校、镇泉小学、巫溪县珠海实验小学、巫溪县人民医院、巫溪县双康医院、新世纪百货、中国农业发展银行、重庆农村商业银行、重庆银行、重庆三峡银行、

中国邮政储蓄银行等单位和商业服务网点。

4.环境状况：估价对象所在区域绿化为市政绿化，自然环境较好，卫生状况好；估价对象所在区域为普通居住区，人文环境较好，治安状况较好，附近有柏杨河湿地公园。

## 五、价值时点

根据估价委托人提供的《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》（（2022）渝0238执701号）未约定价值时点，评估专业人员于2022年9月1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，本次估价以实地查勘之日为价值时点，故本次估价价值时点为2022年9月1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格。市场价格是指估价对象在现实市场上的平均交易价格；是现实市场状况下较多成交价格经综合处理后的正常、一般交易价格，是对现实市场状况下正常成交价格的反映。

## 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



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。房地产价格也同样遵循替代规律，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1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

会中国珠宝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.《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》（（2022）渝0238执701号）；

2.《不动产登记查询结果告知单》；

3.《户室详细情况》；

4.《宗地详细信息》；

5.其他资料。

## （三）受托房地产估价机构掌握的有关资料

1.重庆市巫溪县房地产近期租售资料；

2.估价对象所在区域的区位条件资料；

3.行政机关和行业协会公布的相关取值参数；

4.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，估价对象房屋用途为成套住宅，区域住宅房地产市场发育完善，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制性的房地产。

### (二)估价方法计算公式及操作步骤

1.计算公式为： $比较价值 = 可比实例成交价格 \times 交易情况修正系数 \times 市场状况调整系数 \times 房地产状况调整系数$

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，在满足估价假设和限制条件的基础上，对影响估价对象价值的因素进行综合分析，确定估价对象在价值时点2022年9月1日的市场价格为¥61.32万元(大写金额：人民币陆拾壹万叁仟贰佰元整)。(详见《估价结果汇总表》)


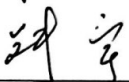
估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	总价(万元)		61.32
	单价(元/平方米)		4950
评估价值	总价(万元)		
	单价(元/平方米)		



## 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9月20日
钟宇	5020170027		2022年9月20日

## 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘始于二〇二二年九月一日，完成于二〇二二年九月一

日。

## 十三、估价作业期

本报告估价作业期为二〇二二年八月二十九日至二〇二二年九月二十

日。

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司



## 第四部分 附件

附件一：《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》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：《不动产登记查询结果告知单》复印件

附件五：《户室详细情况》复印件

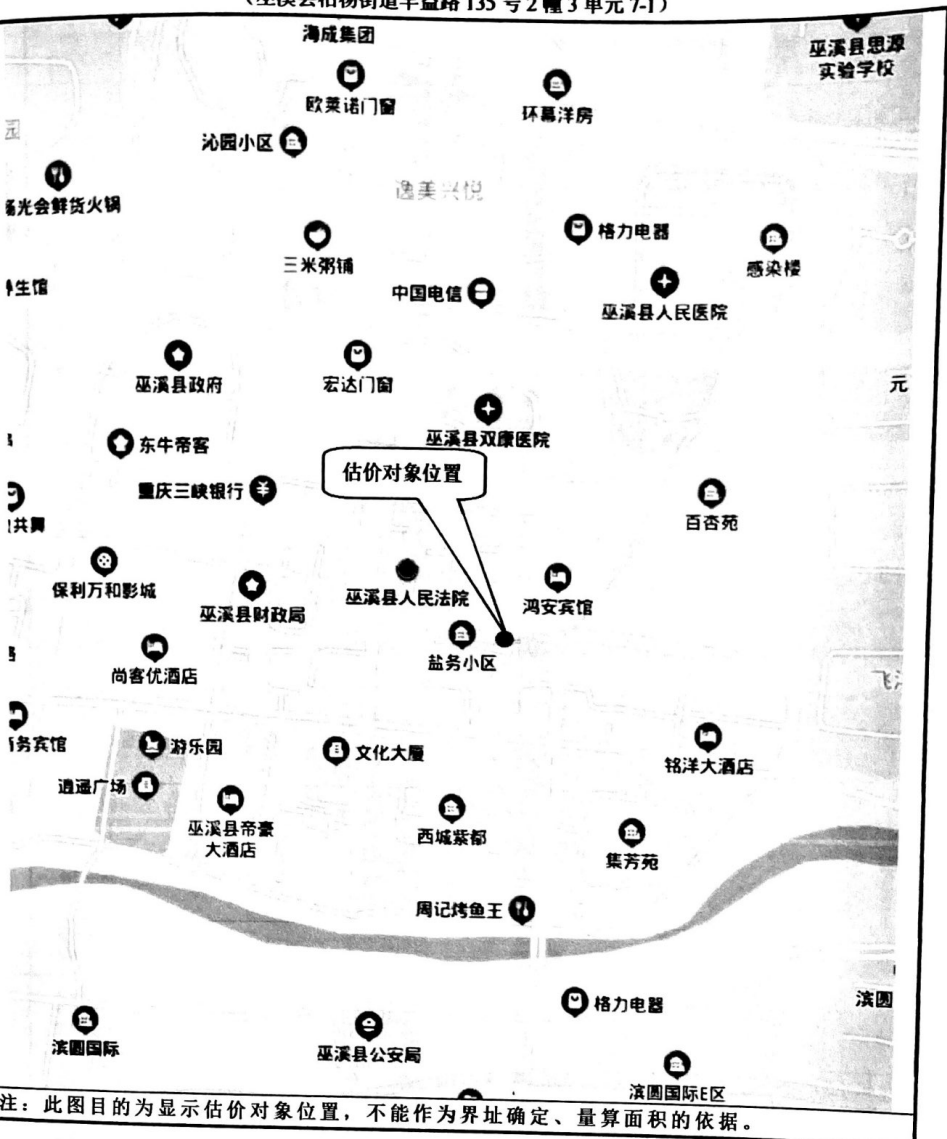
附件六：《宗地详细信息》复印件

附件七：房地产估价机构营业执照和备案证书复印件

附件八：注册房地产估价师估价资格证书复印件

# 估价对象位置图

(巫溪县柏杨街道丰益路 135 号 2 幢 3 单元 7-1)



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。

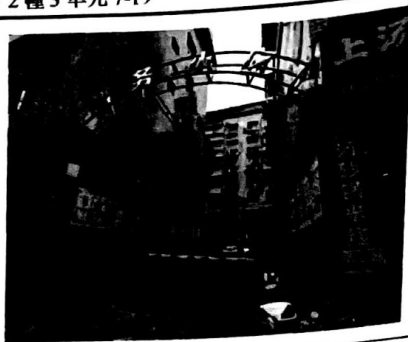
# 估价对象实地查勘情况及相关照片

(巫溪县柏杨街道丰益路 135 号 2 幢 3 单元 7-1)

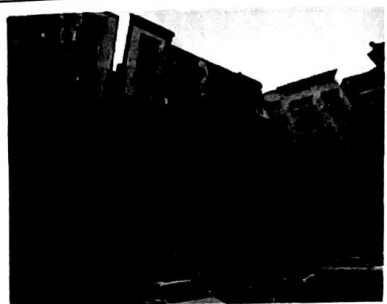
周边环境



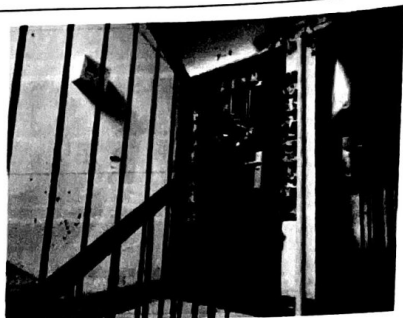
小区大门



建筑物外观



入户门



室内



室内



室内



室内





# 不动产登记查询结果告知单

查询日期: 2022年07月01日 11时29分44秒

查询申请人: 巫溪县人民法院,其它:500208123

根据申请人提供的... 价信息, 巫溪县市区范围内不动产登记系统数据, 经现场窗口查询信息如下:

(一) 本区县范围内土地房屋结果如下:

序号	不动产坐落	不动产单元号	套内面积/建筑面积(㎡)	登记用途	登记时间	产权人	权证号/证明号	产权取得方式	有无抵押登记	有无异议登记	有无预告登记	有无居住权	有无其他限制成分	备注
1	巫溪县法院附属土地100011第15号幢3单元7-1	500236100011GB00034F0003 0047	109.89/123.87	成套住宅	2021年09月08日	李君和,汤召英	渝(2021)巫溪县不动产权证001088524号	其它	无	无	无	无	无	已办证

(二) 本市其它区县范围内土地房屋线索如下:

无房屋登记信息记录

特别告知:

- 1、上述信息中涉及其它区县的信息仅作参考使用。
- 2、如对上述查询信息有异议, 可向本查询机构或不动产登记机构的档案查询窗口申请复核。
- 3、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, 不在此查询范围内。
- 4、查询他人房屋信息时, 若权利人为自然人, 则名称用“\*”表示。



户室详细情况

查看户型图

产权证号

项目名称	盐务小区	房籍号	WX10000200730000030100300070001 复制	
房屋用途	成套住宅	房屋坐落	巫溪县柏杨街道丰益路135号2幢3单元7-1	
建筑结构	混合结构	户型	三室二厅	
建筑面积(m <sup>2</sup> )	123.87	套内面积(m <sup>2</sup> )	109.89	
分摊面积(m <sup>2</sup> )	13.98	分摊系数	0.1272	
层用途	成套住宅	房屋状态	现房,房屋产权,房屋户证,房屋查封	
楼幢性质	普通住宅楼	幢号	盐务小区B幢	
旧房籍号		单元号	3	
名义层	7	物理层	7	
备注		附属部位		
不动产单元号	500238100011GB00034F00030047			

亲属宗地位置 亲属宗地详细信息

在办理业务:

无。

认购信息:

无。

网签信息:


无。

登记情况:



序号	业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务细类	证书号	原产权证	权利人	原权利人	登记坐落	登记日期	状态	详细信息	档案
1	202205160370026			其他登记	土地房屋查封登记(专网)	[来文号] (2022)渝 0238执701 号		[来单位] 重庆市巫 溪县人民 法院		巫溪县柏杨街道丰益路135号2幢3单元7-1	2022/5/16 11:52:38	现状	查看	
2	202205130370042			其他登记	查封(地 房)	[来文号] (2022)渝 0238执701 号		[来单位] 重庆市巫 溪县人民 法院		巫溪县柏杨街道丰益路135号2幢3单元7-1	2022/5/13 15:05:51	现状	查看	
3	202109060370029	202005270370080		转移登记	拆迁安置 还房	渝(2021) 巫溪县不动 产权证第 001088524 号	渝(2020) 巫溪县不动 产权证第 000453415 号	冉和 汤英	巫溪县城市建设有限公司	巫溪县柏杨街道丰益路135号2幢3单元7-1	2021/9/8 15:02:18	现状	查看	
4	202005270370080	201812241000029		变更登记	房屋遗失 补证变更 登记(国有 土地)	渝(2020) 巫溪县不动 产权证第 000453415 号		巫溪 县城 市建 设 有 限 公 司		巫溪县柏杨街道丰益路135号	2020/5/28 14:43:59	历史	查看	

巫溪县房产局

5 201812241000029		城镇房屋首次登记	319房地证 2011字第 00844号	巫溪县城市建设有限公司	巫溪县柏杨街道万通路71号	2011/9/13 0:00:00	历史	
-------------------	--	----------	----------------------------	-------------	---------------	----------------------	----	--

宗地坐落 巫溪县柏杨街道丰霖路  
 地籍号 WX1000020073000 复制  
 不动产单元号 500238100011GB00034



土地使用权类型

多用途

西至

北至

宗地状态 宗地权属

共有权证号 2272.05

使用开始日期

使用状况说明

说明： 盐务小区A篇 盐务小区C、D篇 盐务小区B篇

宗地业务：

不动产登记

登记情况：

序号	业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务细类	证书号	权利人	登记日期	状态	详细信息
1	201608251000102	319101100050		首次登记	划拨土地使用权初始登记	319房地证2011字第00844号	巫溪县城市建设有限公司	2011-09-13 0:00:00	有效	点云