

涉执房地产处置司法评估报告

重大信房评2022字第00135号

估价项目名称： 位于潼南区梓潼街道办事处大同街
428-8号的住宅房地产拟处置涉及的房
地产估价

估价委托人： 重庆市潼南区人民法院

估价机构： 重庆失信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师： 张鸿雁（注册号5120160045）

骆秋渝（注册号5020110022）

估价报告出具日期： 二零二二年九月二十日

重 要 提 示

以下内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

致估价委托人函

重庆市潼南区人民法院：

受贵院的估价委托，本公司注册房地产估价师对贵院指定范围内的房地产进行了实地查勘，根据贵院提供的《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》[(2022)潼法委评字第127号]及相关估价资料，本着独立、客观、公正的原则，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和本公司掌握的房地产估价基础资料，在充分收集估价对象相关资料的基础上，选择适当的估价方法，结合注册房地产估价师的经验，经过客观的分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值作出了反映，现将估价对象情况及估价结果报告如下：

一、估价对象

权属于刘晓蝶坐落于潼南区梓潼街道办事处大同街428-8号的住宅房地产（建筑面积为109.92平方米及其应分摊的国有出让土地使用权，具体情况请详见《房地产市场价值估价结果汇总表》），包含土地使用权、房屋所有权、室内装修及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包括室内动产及相应的债权债务。

二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值类型

根据《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》[(2022)潼法委评字第127号]记载，本次估价价值类型为市场价值，市场价值是指经适当营销后，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。

四、价值时点

2022年8月22日。

五、估价方法

采用比较法

六、估价结果

估 价 额 31.88 万元（大写：人民币叁拾壹万捌仟捌佰元整）

注：估价结果明细详见《房地产市场价值估价结果汇总表》。

房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	权属资料	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	土地使用权 面积 (m ²)	市场价值单 价 (元/m ²)	市场价值 (万元)
//	《不动产权证书》(渝 [2020]潼南区不动产第 000820262号)	刘晓蝶	潼南区梓潼街道办事处 大同街428-8号	成套住宅	109.92	//	2900	31.88
	合计	//	//	//	109.92	//	2900	31.88

七、特别提示

1、根据估价对象《不动产权证书》(渝[2020]潼南区不动产第000820262号)记载房屋坐落为潼南区梓潼街道办事处大同街428-8号,实地查勘时,重庆市潼南区人民法院现场勘查人员刘燕、申请人潼南民生村镇银行股份有限公司工作人员廖俊宇、被执行人刘晓蝶带领注册房地产估价师查勘的房屋为“弘侨正德大药房-杨明店”所在大楼4楼面对房门左手边一套,未悬挂路牌号、小区名称、幢号、单元号及房号,为未封闭式小区。注册房地产估价师无法确定实地查勘房屋为估价对象。重庆市潼南区人民法院现场勘查人员刘燕现场告知以现场实地查勘为准。故本次评估是以重庆市潼南区人民法院现场勘查人员刘燕、申请人潼南民生村镇银行股份有限公司工作人员廖俊宇、被执行人刘晓蝶带领本公司注册估价师实地查勘且在《房地产现场勘察表》上签字确认的房屋即为估价对象为前提。同时本报告涉及估价对象的坐落按《不动产权证书》(渝[2020]潼南区不动产第000820262号)记载进行描述。但若与实际不符,则应重新估价。提请报告使用人关注。

2、价委托人未明确估价对象是否存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费等等费用及其滞纳金,而本公司估价人员也无法从其他途径获取相关依据,故本次估价是假定估价对象不存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费为前提。但提请报告使用者关注,上述税、费若有拖欠在估价对象拍卖后仍需缴纳。

重庆大信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘奎

二零二二年九月二十日



注册房地产估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

1、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。

2、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假设和限制条件的限制。

3、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。

4、注册房地产估价师是按照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、由于估价委托人提供用于本次估价的相关资料存在不真实、不合法、不准确或不完整，注册房地产估价师不对由此造成的估价结论失实而导致的不良后果承担责任。

6、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

二零二二年九月二十日

估价的假设和限制条件

本报告的估价结果在以下的假设和限制条件下成立，在使用本报告时应当遵
从这些假设和限制条件：

一、本次估价是以下列假设条件为前提

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》（渝[2020]潼南区不动
产权第 000820262 号），上述资料记载的坐落与《重庆市潼南区人民法院司法评
估委托书》〔（2022）潼法委评字第 127 号〕记载相符。

故本次估价对象坐落、权属、建筑面积、房屋用途、建筑结构、土地用途、
土地面积、使用权类型、终止日期以《不动产权证书》（渝[2020]潼南区不动
产权第 000820262 号）记载为准；抵押情况以《户室详细情况》（由重庆市潼南区
规划和自然资源局出具，出具时间：2022 年 7 月 18 日）记载为准。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大
因素给予了表面的观察，但对隐蔽的房屋安全、环境污染等因素在不能借助相应
的专业机构进行鉴定、检测的情况下，我们是假设估价对象不存在房屋安全、环
境污染等有害物质为前提。

3、本报告的价值时点为注册房地产估价师完成实地查勘之日。本次估价以
实地查勘之日 2022 年 8 月 22 日作为本报告的价值时点，因此本次估价以估价对
象于价值时点的区位状况、实物状况和权益状况为估价前提。

4、本次估价结果是按照相关法律法规规定，转让人和买受人各自负担税费
的方式。

5、本次估价结果包含房地产交易环节的增值税。

6、估价委托人未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，
且本公司房地产估价师也无法通过其他途径获取估价对象是否存在租赁权、用益
物权及占有使用情况。故本次估价是假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占
有使用情况为前提。

7、估价委托人未明确估价对象是否存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物
业管理费等费用及其滞纳金，而本公司估价人员也无法从其他途径获取相关依据，
故本次估价是假定估价对象不存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费为
前提。

8、估价结果未考虑估价对象会涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费对估价结果的影响。故本次估价是假定评估费、拍卖费、诉讼费、律师费从财产处置价款中扣除为前提。

9、本报告提供的市场价值，是估价对象于价值时点的市场价值。市场价值标准，是经适当营销后，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。

(二) 未定事项假设

本报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

1、根据《户室详细情况》（由重庆市潼南区规划和自然资源局出具，出具时间：2022年7月18日），估价对象于价值时点有抵押、已查封；而根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《涉执房地产处置司法评估指导意见》的相关规定，本估价目的对应的估价结果不应包括估价对象被查封及估价对象上原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，故本次估价未考虑上述查封、抵押权和其他优先受偿权的影响对估价结果的影响。

2、实地查勘时，估价对象室内有装修和动产，估价委托人提供的《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》〔（2022）潼法委评字第127号〕未记载本次估价的估价范围，重庆市潼南区人民法院现场勘查人员刘燕现场告知本次估价范围为包含装修不含室内动产。故本次估价对象的估价范围包含室内装修、不包含室内动产。

(四) 不相一致假设

本报告无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

根据估价对象《不动产权证书》（渝〔2020〕潼南区不动产权第000820262号）记载房屋坐落为潼南区梓潼街道办事处大同街428-8号，实地查勘时，重庆市潼南区人民法院现场勘查人员刘燕、申请人潼南民生村镇银行股份有限公司工作人员廖俊宇、被执行人刘晓蝶带领注册房地产估价师查勘的房屋为“弘侨正德大药房-杨明店”所在大楼4楼面对房门左手边一套，未悬挂路牌号、小区名称、幢号、单元号及房号，为未封闭式小区。注册房地产估价师无法确定实地查勘房屋为估价对象。重庆市潼南区人民法院现场勘查人员刘燕现场告知以现场实地查勘

为准。故本次评估是以重庆市潼南区人民法院现场勘查人员刘燕、申请人潼南民生村镇银行股份有限公司工作人员廖俊宇、被执行人刘晓蝶带领本公司注册估价师实地查勘且在《房地产现场勘察表》上签字确认的房屋即为估价对象为前提。同时本报告涉及估价对象的坐落按《不动产权证书》（渝[2020]潼南区不动产权第000820262号）记载进行描述。

二、本次估价限制条件

1、估价报告及结论仅针对本次估价目的适用，作其它用途使用均属无效。估价结论的有效性取决于估价委托人提供资料的合法性、有效性、真实性、完整性、及本次估价的假设条件和估价原则为前提。若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。

2、本估价报告分为“房地产估价报告”和“房地产估价技术报告”。“房地产估价报告”仅供估价委托人拟进行处置时使用，不能用于本次估价目的之外的其他经济活动；“房地产估价技术报告”作为本公司存档资料及估价行业监管部门及估价行业管理部门审查时使用。

3、本估价报告的使用期限应自估价报告出具之日（即2022年9月20日）起计算、原则上壹年内有效（即2023年9月19日止）。如超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产政策、市场状况等发生变化，对房地产市场价值产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果进行相应调整或重新估价。

4、本报告估价结果为满足全部假设条件下的市场价值。

5、应当按照法律规定和本评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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。

6、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才是可使用。

7、未经本公司书面同意，有关本报告的全部或部分内容不得传阅给除估价委托人以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

8、本估价报告需经估价师签字并加盖估价机构公章，估价报告作为一个整体使用时方为有效，复印件无效。

9、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

10、本次评估是以重庆市潼南区人民法院现场勘查人员刘燕、申请人潼南民生村镇银行股份有限公司工作人员廖俊宇、被执行人刘晓蝶带领本公司注册估价师实地查勘且在《房地产现场勘察表》上签字确认的房屋即为估价对象为前提。但若与实际不符，则应重新估价。

11、本报告及相关部分的解释权属重庆大信房地产土地资产评估有限公司。

12、本次评估是以重庆市潼南区人民法院现场勘查人员刘燕、申请人潼南民生村镇银行股份有限公司工作人员廖俊宇、被执行人刘晓蝶带领本公司注册估价师实地查勘且在《房地产现场勘察表》上签字确认的房屋即为估价对象为前提。同时本报告涉及估价对象的坐落按《不动产权证书》（渝[2020]潼南区不动产权第000820262号）记载进行描述。但若与实际不符，则应重新估价。

三、其他需要说明的事项

1、估价结果是反映估价对象于价值时点、在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑于价值时点之后国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产市场价值的影响。当上述条件发生变化时，房地产市场价值将随之发生相应变化。

2、估价对象处置时，应通知相关利益人，并充分考虑相关利益人的权益。

3、估价师已对估价委托人提供的资料履行了必要的复核，对估价对象的相关权属资料有可能影响估价结果的瑕疵事项进行了必要的关注，在估价委托人和其他当事人未作特殊说明而估价师已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及估价师不承担相关责任。估价委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

4、本次估价由重庆市潼南区人民法院组织联系相关人员进行实地查勘，实地查勘时，估价委托人重庆市潼南区人民法院现场勘查人员刘燕、申请人潼南民生村镇银行股份有限公司工作人员廖俊宇、被执行人刘晓蝶均到现场，且均在注册房地产估价师的《房地产现场勘察表》上签字。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等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。

6、本报告估价结果未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的影响。

7、估价委托人未明确估价对象是否存在拖欠税费、水、电、气、通讯等费用及其滞纳金，而本公司估价人员也无法从其他途径获取相关依据，故本次估价是假定估价对象不存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费为前提。但提请报告使用者关注，上述费用若有拖欠在估价对象拍卖后仍需缴纳。

8、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估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，评估结果应当进行相应调整后才可以使用。

9、由于本次估价对象的财产范围包含房屋室内装修，报告中关于估价对象的室内装修情况按价值时点（2022年8月22日）实际查勘情况进行描述。本公司不对实地查勘日后因保管不当或其它原因造成的室内装修变化负责。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市潼南区人民法院

承办法官：滕长江

二、房地产估价机构

名称：重庆大信房地产土地资产评估有限公司

住所：重庆市北部新区金渝大道68号4栋第10层（3号房）

法定代表人：刘奎

营业执照注册号：915000005721181430

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2022）2-027号

有效期限：2022年6月1日-2025年5月31日

经营范围：一般项目：房地产估价（二级）；全国范围内从事土地评估业务；可从事除证券评估业务以外的各类资产评估业务及资产评估咨询业务；资产评估咨询服务（法律、法规规定禁止和限制的不得经营；法律、法规、国务院规定需前置审批的，未获审批前不得经营）。**（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

联系人：骆秋渝

联系电话：（023）63411821

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价值提供参考依据。

四、估价对象

（一）房地产基本状况

1、名称：单体楼。

2、坐落：潼南区梓潼街道办事处大同街428-8号。

3、范围：包含土地使用权、房屋所有权、室内装修及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包括室内动产及相应的债权债务。

- 4、规模：建筑面积为 109.92 平方米。
- 5、用途：估价对象《不动产权证书》（渝[2020]潼南区不动产权第 000820262 号）记载的土地用途为城镇住宅用地，房屋用途为成套住宅，实际用途为住宅。
- 6、权属：刘晓蝶拥有估价对象的房屋所有权及其应分摊的国有出让土地使用权。

（二）房地产区位状况

1、位置

（1）方位：估价对象所在大楼位于涪江路以东，教师新村以南，八角庙金瑞农贸市场对面，距云馨宾馆约 50 米。

（2）距离（直线距离）：所在大楼距潼南小学校约 250 米，距潼南中学校约 200 米，距潼南体育馆约 300 米，距潼南渝华医院约 250 米。

（3）朝向：朝东南。

（4）楼层：第 4 层。

（5）临街状况：所在大楼一面临路，西南临巷道，其他三面临其它楼房。

2、交通状况

（1）道路状况：区域内除估价对象所在大楼所临道路外另有涪江路、石院街等，道路均已硬化，路面状况较好，区域内车流量一般、较通畅。

（2）出入可利用的交通工具：公交车。所在大楼估价对象所在大楼距体育馆站约 200 米，有 101、106、202 路公交车经过并停靠，交通条件较好。

（3）交通管制情况：限制车速。

（4）停车方便程度和收费标准：所在大楼未配备停车位，停车不方便。

3、周围环境和景观

（1）自然环境：区域内绿化率一般，轻微噪音，卫生环境一般。

（2）人文环境：估价对象所在区域为住宅小区及配套商业为主，所在区域有康安小区、教师新村等住宅小区及其配套商业，区域主要为常住人口，治安状况较好。

（3）景观：看市政道路。

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，上水、电、天然气保障度

高。

(2) 外部公共服务设施: 区域内有潼南小学校、潼南中学校、潼南体育馆、潼南渝华医院、农贸市场、农业银行等公共服务设施, 外部公共服务设施较齐备。

(三) 房地产实物状况

1、土地实物状况

(1) 土地面积: 根据《不动产权证书》(渝[2020]潼南区不动产权第000820262号) 记载, 共有宗地面积 183.45 平方米。

(2) 土地四至: 详见附图。

(3) 土地形状: 规则。

(4) 地形地势: 坡地地形, 坡度为 5-15 度, 自然排水畅通。

(5) 土壤: 未见受过污染。

(6) 地基(地质): 无不良地质现象, 地基有足够承载力。

(7) 土地开发程度: 宗地红线外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路), 红线内“六通一平”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整)。

2、建筑物实物状况

(1) 名称: 单体楼。

(2) 建筑年代: 2006 年。

(3) 规模: 建筑面积为 109.92 平方米。

(4) 总层数和高度: 共 6 层, 高度约 18 米。

(5) 建筑结构: 混合结构。

(6) 外观: 现代建筑风格, 外观较好, 详见《估价对象现状照片》。

(7) 装饰装修:

外墙装修: 涂料。

室内装修: 入户门为防盗门, 室内为木门, 窗为铝合金玻璃窗; 客厅及卧室: 室内楼地面铺地砖, 内墙涂料, 天棚涂料; 卫生间及厨房: 地面铺地砖, 内墙贴墙砖, 天棚吊顶; 室内另有附着于墙体的电视柜、衣柜、排风扇、灶台、储物台、洗手台、蹲便器等。

(8) 设施设备: 通水、电、气、通讯及消防设施。

(9) 通风和采光: 一般。

(10) 层高和室内净高：层高约3米，净高为2.8米。

(11) 空间布局：4室1厅1厨1卫。

(12) 物业管理：业主自行管理。

(13) 维修保养情况、完损程度及新旧程度：维护保养一般，结构完好牢固，建筑物成新度一般。室内客厅及厨房墙面有开裂，卧室墙面涂料有脱落。

(四) 房地产权益状况

1、土地权益状况

(1) 土地所有权：土地为国家所有。

(2) 土地使用权：根据估价对象的《不动产权证书》（渝[2020]潼南区不动产权第000820262号）记载，刘晓蝶拥有估价对象的国有土地使用权。土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2074年03月02日，土地剩余年限为51.53年。

(3) 土地利用现状：地上已建成房屋。

(4) 土地使用管制：建设用地，根据估价对象的《不动产权证书》（渝[2020]潼南区不动产权第000820262号）记载，土地用途为住宅用地。

2、建筑物权益状况

(1) 房屋所有权：根据估价对象的《不动产权证书》（渝[2020]潼南区不动产权第000820262号）记载，刘晓蝶拥有估价对象房屋的所有权。

(2) 房屋用途：根据估价对象的《不动产权证书》（渝[2020]潼南区不动产权第000820262号）记载的房屋用途为成套住宅，实际用途为住宅。

3、房地产他项权利状况

(1) 抵押权设立情况：根据《户室详细情况》（由重庆市潼南区规划和自然资源局出具，出具时间：2022年7月18日）记载，估价对象于价值时点已设立抵押权。

(2) 房地产出租或占用情况：实地查勘时，估价对象空置。

4、其他特殊情况：根据《户室详细情况》（由重庆市潼南区规划和自然资源局出具，出具时间：2022年7月18日）记载，估价对象已查封。

5、其他：因估价委托人未协助提供相关资料，估价对象是否存在拖欠的水、电、气、通讯、物业管理费等费用不详。

五、价值时点

根据《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》〔（2022）潼法委评字第127号〕记载，评估基准日为勘验现场日，而注册房地产估价师于2022年8月22日完成实地查勘。故本次估价以实地查勘之日2022年8月22日作为本报告的价值时点。

六、价值类型

根据《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》〔（2022）潼法委评字第127号〕记载，本次估价价值类型为市场价值，市场价值是指经适当营销后，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

（一）独立、客观、公正原则

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。

（二）合法原则

合法原则要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）价值时点原则

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。

（四）替代原则

替代原则要求评估价值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。

（五）最高最佳利用原则

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号）；
- 2、《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32号）；

- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号）；
- 4、《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〕）；
- 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七43号）；
- 6、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）；
- 7、《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）；
- 8、《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）；
- 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、《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、《中房学关于印发〈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）。

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、估价委托人直接提供的资料：
《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》〔（2022）潼法委评字第127号〕、
- 2、由申请人提供经委托人确认的资料：
《不动产权证书》（渝〔2020〕潼南区不动产权第000820262号）

（四）估价机构和注册房地产估价师所收集掌握的信息资料和注册房地产估价师实地查勘、调查收集的资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）以及《房地产估价基本术语

标准》(GB/T 50899-2013) 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, 估价对象的同类房地产有较多交易的, 应选用比较法; 估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的, 应选用收益法; 估价对象作为独立开发建设项目或可假定为独立开发建设项目进行重新开发建设的, 应选用成本法以及当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少且没有租金等经济收入时, 应选用成本法; 估价对象具有开发或再开发潜力, 且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的, 应选用假设开发法。

估价中注册房地产估价师会结合估价对象的用途及特性、估价目的、估价对象资料的获取情况等考虑适当的估价方法, 在选取两种或两种以上估价方法时, 通过对选取的估价方法进行测算后, 注册房地产估价师会对选取的估价方法的适用程度、数据可靠程度、测算结果之间差异程度等情况进行比较分析, 得到估价对象的综合测算结果。在综合测算结果的基础上, 注册房地产估价师会分析已选取的估价方法中是否存在未能在综合测算结果中反映的其它价值影响因素, 最后得到估价对象的市场价值。

1、各估价方法的定义:

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。

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。

成本法是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。

假设开发法是求取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现到价值时点后相减, 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。

2、本次估价方法的选取及分析:

(1) 采用比较法。

(2) 估价方法的选取分析:

估价对象为住宅房地产, 区域内有类似房地产交易案例, 且具有一定可比性, 故适用采用比较法进行估价。

估价对象为住宅房地产，周边类似房地产租赁案例较少，故本次估价不适宜采用收益法；

成本法适用于可独立开发的整体房地产的价值，或新近开发完成的房地产，可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，均适用于成本法，估价对象为其所在大楼的一部分、且为住宅房地产，成本法不适宜本次估价。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成的价值可以采用比较法等成本法以外的方法求取的房地产，都适用假设开发法，估价对象暂无再开发潜力，假设开发法不适宜本次估价。

3、选用的公式

比较法

比较价值=可比实例价格×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

注册房地产估价师根据本次估价目的，遵循既定的估价原则，采用适当的估价方法，认真分析所掌握的资料以及影响估价对象市场价值的因素后，最终得出估价对象在 2022 年 8 月 22 日的估价结果为：

估 价 额：31.88 万元（大写：人民币叁拾壹万捌仟捌佰元整）

注：估价结果明细详见《房地产市场价值估价结果汇总表》。

房地产市场价值估价结果汇总表

估价对象	权属资料	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	币种：人民币	
							市场价值单价 (元/m ²)	市场价值 (万元)
//	《不动产权证书》(渝[2020]潼南区不动产权第 000820262 号)	刘晓蝶	潼南区梓潼街道办事处大同街 428-8 号	成套住宅	109.92		2900	31.88
	合计	//	//	//	109.92	//	2900	31.88

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	签名	签名日期
张鸿雁	5120160045		2022年9月20日
骆秋渝	5020110022		2022年9月20日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师自2022年8月22日进入实地查勘现场，并于2022年8月22日完成实地查勘。

十三、估价作业期

2022年8月9日至2022年9月20日。

渝 (2020) 潼南区 不动产权第 000820262 号

权利人

刘晓蝶

共有情况

单独所有

坐落

潼南区梓潼街道办事处大同街428-8号

不动产单元号

500223 002003 GB00044 F00010016

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

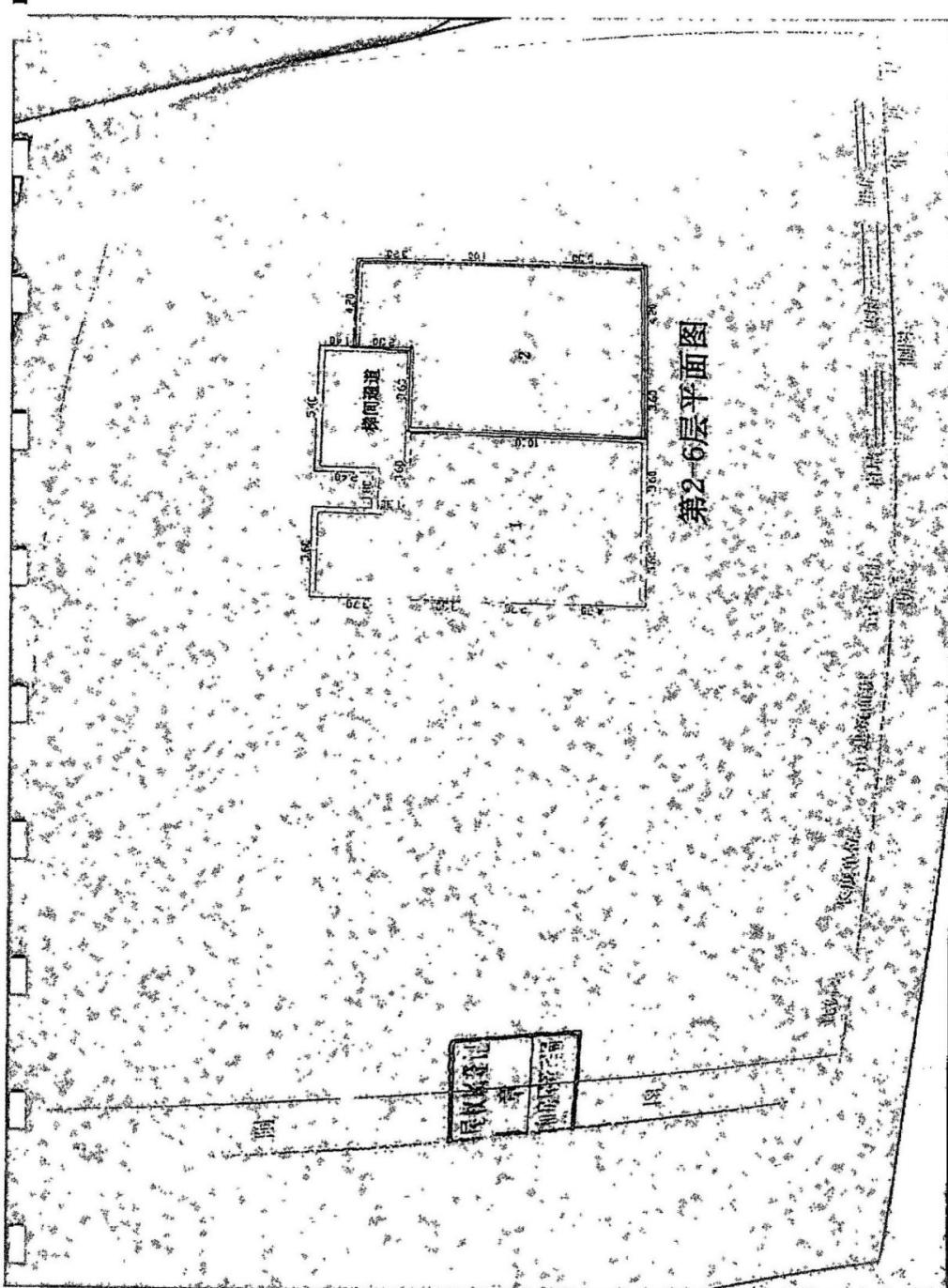
共有宗地面积 183.45 m²/房屋建筑面积 109.92 m²

使用期限

国有建设用地使用权 2074年03月02日止

刘晓蝶身份证: [REDACTED] 房屋结构: 混合结构, 所在楼层 (名义层): 4层; 业务编号: 202008180230205

权利其他状况



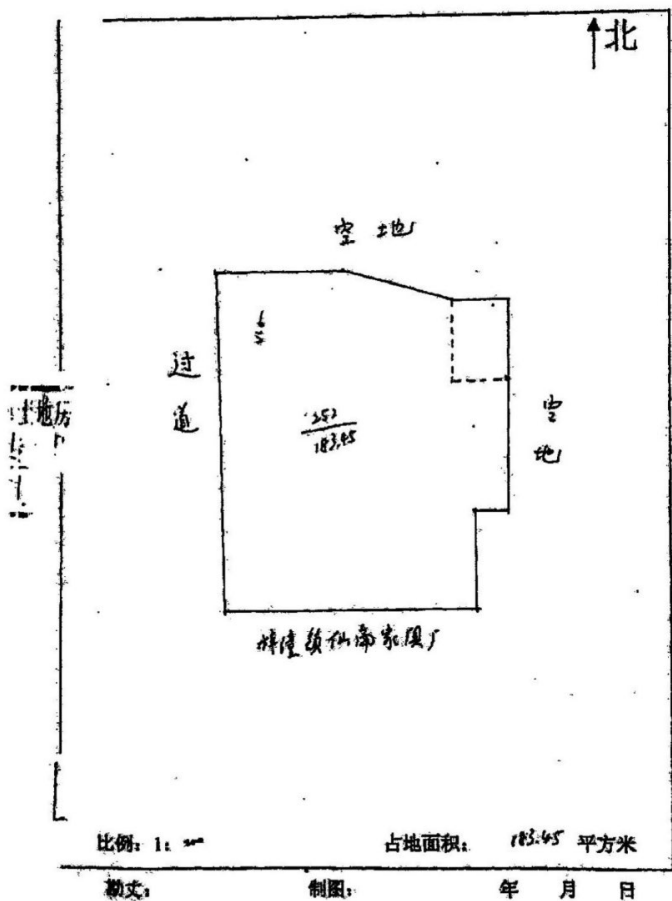
第2-6层平面图

梯间通道

楼梯

025

重庆市《房地产权证》(土地)附图





户主详细情况

姓名: TM20200304400000100100040002 性别: 男
 身份证号: 身份证号码为本人居民身份证号
 户籍: 0
 婚姻状况: 0
 职业: 职业为本人职业或经营类型, 房屋用途
 地址: 地址为本人户籍所在地或经营地址, 房屋用途
 电话: 1
 房产号: 1
 证件类型: 证件类型
 证件号码: 4

姓名: 姓名
 身份证号: 身份证号
 婚姻状况: 婚姻状况
 职业: 职业
 地址: 地址
 电话: 电话
 房产号: 房产号
 证件类型: 证件类型
 证件号码: 证件号码

不动产单元号: 5202130202030202440001001015

不动产单元详细情况

不动产单元号: 5202130202030202440001001015
 坐落: 坐落
 用途: 用途
 权利类型: 权利类型
 权利期限: 权利期限
 其他: 其他

序号	业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务名称	登记簿	证书号	不动产证	权利人	权利人姓名	登记日期	状态	特殊
1	2020130202030202440001001015	共有登记	共有登记	共有登记 (转移)	共有登记 (转移)	共有登记 (转移)	【英文字母】(2020) 不动产权证书第01011号	【英文字母】(2020) 不动产权证书第01011号	权利人姓名	权利人姓名	2020/07/29 16:06:58	有效	无
2	2020130202030202440001001015	共有登记	共有登记	共有登记 (转移)	共有登记 (转移)	共有登记 (转移)	【英文字母】(2020) 不动产权证书第01011号	【英文字母】(2020) 不动产权证书第01011号	权利人姓名	权利人姓名	2020/07/21 15:20:18	有效	无
3	2020130202030202440001001015	共有登记	共有登记	共有登记 (转移)	共有登记 (转移)	共有登记 (转移)	【英文字母】(2021) 不动产权证书第01011号	【英文字母】(2021) 不动产权证书第01011号	权利人姓名	权利人姓名	2020/07/10 10:59:47	有效	无
4	2020130202030202440001001015	共有登记	共有登记	共有登记 (转移)	共有登记 (转移)	共有登记 (转移)	【英文字母】(2020) 不动产权证书第01011号	【英文字母】(2020) 不动产权证书第01011号	权利人姓名	权利人姓名	2020/07/13 15:21:08	有效	无
5	2020130202030202440001001015	共有登记	共有登记	共有登记 (转移)	共有登记 (转移)	共有登记 (转移)	【英文字母】(2020) 不动产权证书第01011号	【英文字母】(2020) 不动产权证书第01011号	权利人姓名	权利人姓名	2020/07/21 15:35:54	有效	无
6	2020130202030202440001001015	共有登记	共有登记	共有登记 (转移)	共有登记 (转移)	共有登记 (转移)	【英文字母】(2020) 不动产权证书第01011号	【英文字母】(2020) 不动产权证书第01011号	权利人姓名	权利人姓名	2020/07/29 13:59:28	有效	无
7	2020130202030202440001001015	共有登记	共有登记	共有登记 (转移)	共有登记 (转移)	共有登记 (转移)	【英文字母】(2020) 不动产权证书第01011号	【英文字母】(2020) 不动产权证书第01011号	权利人姓名	权利人姓名	2020/07/29 15:38:54	有效	无
8	2020130202030202440001001015	共有登记	共有登记	共有登记 (转移)	共有登记 (转移)	共有登记 (转移)	【英文字母】(2020) 不动产权证书第01011号	【英文字母】(2020) 不动产权证书第01011号	权利人姓名	权利人姓名	2020/07/29 16:31:31	有效	无
9	2020130202030202440001001015	共有登记	共有登记	共有登记 (转移)	共有登记 (转移)	共有登记 (转移)	【英文字母】(2020) 不动产权证书第01011号	【英文字母】(2020) 不动产权证书第01011号	权利人姓名	权利人姓名	2020/07/21 15:35:52	有效	无
10	2020130202030202440001001015	共有登记	共有登记	共有登记 (转移)	共有登记 (转移)	共有登记 (转移)	【英文字母】(2020) 不动产权证书第01011号	【英文字母】(2020) 不动产权证书第01011号	权利人姓名	权利人姓名	2020/07/21 15:35:52	有效	无
11	2020130202030202440001001015	共有登记	共有登记	共有登记 (转移)	共有登记 (转移)	共有登记 (转移)	【英文字母】(2020) 不动产权证书第01011号	【英文字母】(2020) 不动产权证书第01011号	权利人姓名	权利人姓名	2020/07/21 15:35:52	有效	无
12	2020130202030202440001001015	共有登记	共有登记	共有登记 (转移)	共有登记 (转移)	共有登记 (转移)	【英文字母】(2020) 不动产权证书第01011号	【英文字母】(2020) 不动产权证书第01011号	权利人姓名	权利人姓名	2020/07/21 15:35:52	有效	无
13	2020130202030202440001001015	共有登记	共有登记	共有登记 (转移)	共有登记 (转移)	共有登记 (转移)	【英文字母】(2020) 不动产权证书第01011号	【英文字母】(2020) 不动产权证书第01011号	权利人姓名	权利人姓名	2020/07/21 15:35:52	有效	无
14	2020130202030202440001001015	共有登记	共有登记	共有登记 (转移)	共有登记 (转移)	共有登记 (转移)	【英文字母】(2020) 不动产权证书第01011号	【英文字母】(2020) 不动产权证书第01011号	权利人姓名	权利人姓名	2020/07/21 15:35:52	有效	无

查管户信息

项目名称 梓潼街道办事处大南街428-8号
 房屋用途 成套住宅
 建筑结构 混合结构
 建筑面积(㎡) 109.92
 分摊面积(㎡) 20.48
 用途 成套住宅
 结构性质 其他
 旧房编号
 名义层 4
 备注 05045
 不动产单元号 500223002003G800044F00010016



房屋号 TN00200300440000010100100040002 贰贰
 房屋坐落 潼南区梓潼街道办事处大南街428-8号
 户型 三室一厅
 套内面积(㎡) 0
 分摊系数 0.2290
 房屋状态 现房, 房屋产权证, 房屋抵押, 抵押类型, 房屋查封
 幢号 1
 单元号 1
 楼层 4
 附属部位

房屋宗地位置 房屋宗地详细信息

在办理中: 无
 认购信息: 无
 房屋信息: 无

序号	业务编号	上序业务	幢房号	登记类型	业务描述	证书号	房产权证	权利人	原权利人	登记来源	登记日期	状态	详细备注
1	202207180230009			其他登记	查封登记(地房)	[东文文号] (2022) 渝0152执1918号		[东文单位]重庆市潼南区人民政府		潼南区梓潼街道办事处大南街428-8号	2022/7/18 10:37:12	现房	查封
2	202203290230123			其他登记	查封登记(地房)	[东文文号] (2022) 渝0105执5611号		[东文单位]重庆市江北区人民法院		潼南区梓潼街道办事处大南街428-8号	2022/3/29 16:06:58	现房	查封
3	202201210230115			其他登记	查封登记(地房)	[东文文号] (2022) 渝0152执233号		[东文单位]重庆市潼南区人民政府		潼南区梓潼街道办事处大南街428-8号	2022/1/21 11:16:18	现房	查封
4	202201040230043			其他登记	查封登记(地房)	[东文文号] (2021) 渝0152执3244号		[东文单位]重庆市潼南区人民政府		潼南区梓潼街道办事处大南街428-8号	2022/1/4 10:59:47	现房	查封
5	202105070230238			抵押权登记	土地房屋抵押权(地房)	渝(2020)潼南区不动产确权000820262号(本次抵押为第二顺位抵押)		张洪全	刘晓峰	潼南区梓潼街道办事处大南街428-8号	2021/5/7 13:52:08	现房	查封
6	202103300230207			抵押权登记	土地房屋抵押权(银行专用)	渝(2020)潼南区不动产确权000820262号		潼南民生村镇银行股份有限公司	刘晓峰	潼南区梓潼街道办事处大南街428-8号	2021/3/31 8:50:54	现房	查封
7	202103290230373	202008210230279		抵押权登记	土地房屋抵押权(地房)	渝(2020)潼南区不动产确权000820262号		张洪全	刘晓峰	潼南区梓潼街道办事处大南街428-8号	2021/3/29 14:15:11	历史	查封
8	202103290230290	202103080230155		抵押权登记	土地房屋抵押权(地房)	渝(2020)潼南区不动产确权000820262号(本次抵押为第二顺位抵押)		何涛	刘晓峰	潼南区梓潼街道办事处大南街428-8号	2021/3/29 13:59:08	历史	查封
9	202103080230155			抵押权登记	土地房屋抵押权(地房)	渝(2020)潼南区不动产确权000820262号(本次抵押为第二顺位抵押)		何涛	刘晓峰	潼南区梓潼街道办事处大南街428-8号	2021/3/8 15:38:54	历史	查封
10	202103050230266	202101250230135		抵押权登记	土地房屋抵押权(地房)	渝(2020)潼南区不动产确权000820262号(本次抵押为第二顺位抵押)		彭涛	刘晓峰	潼南区梓潼街道办事处大南街428-8号	2021/3/31 16:31:31	历史	查封
11	202101250230135			抵押权登记	土地房屋抵押权(地房)	渝(2020)潼南区不动产确权000820262号(本次抵押为第二顺位抵押)		彭涛	刘晓峰	潼南区梓潼街道办事处大南街428-8号	2021/1/25 12:23:16	历史	查封
12	202008210230279			抵押权登记	土地房屋抵押权(地房)	渝(2020)潼南区不动产确权000820262号		张洪全	刘晓峰	潼南区梓潼街道办事处大南街428-8号	2020/8/21 15:35:42	历史	查封
13	202008180230205	20191030230054		变更登记	房屋继承(国有土地)	渝(2020)潼南区不动产确权000820262号		刘晓峰		潼南区梓潼街道办事处大南街428-8号	2020/8/18 17:20:54	现房	查封
14	20191030230054	20832720		转移登记	存量房买卖	渝(2019)潼南区不动产确权00007801号	208 (2008) 02589	刘晓峰, 刘星星	刘星星	潼南区梓潼街道办事处大南街428-8号	2019/1/4 10:32:52	历史	查封
15	20832720		425022	转移登记	房屋继承(余遗产)	208(2008)02589		刘晓峰, 刘星星	刘平	潼南区梓潼街道办事处大南街428-8号1幢4-2	2008/8/11 0:00:00	历史	查封

查封
抵押
不
成