

# 涉执房地产处置司法评估报告

重大信房评2022字第00051号

估价项目名称：位于开县云枫街道平桥街128号1幢1-7-3的  
住宅房地产、开县汉丰街道开州大道（中）  
400号B-1-1的商业房地产拟处置涉及的房  
地产估价

估价委托人：重庆市开州区人民法院

估价机构：重庆大信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：骆秋渝（注册号5020110022）

袁伟（注册号5020140059）

估价报告出具日期：二零二二年四月二十日

**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**

重庆市开州区人民法院：

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《委托书》〔（2021）渝 0154 执 2829 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**

估价对象 1：权属于肖代福位于开县云枫街道平桥街 128 号 1 幢 1-7-3 的住宅房地产（建筑面积为 113 平方米及其国有出让土地使用权为 18.87 平方米）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以及由估价委托人重庆市开州区人民法院工作人员王伟穆及申请人重庆市开州区兴农融资担保有限责任公司工作人员张萍在评估师的《家具家电现场勘察明细表》上签字确认的家具家电，不包括其他未确认的家具家电及相应的债权债务；

估价对象 2：权属于王伟位于开县汉丰街道开州大道（中）400 号 B-1-1 的商业房地产（建筑面积为 178.16 平方米及其国有出让土地使用权为 92.12 平方米，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**

根据本次评估委托书，本次估价采用市场价值标准，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。

#### 四、价值时点

2021年10月13日。

#### 五、估价方法

估价对象1采用比较法；估价对象2采用比较法、收益法；估价对象1室内家具家电采用成本法。

#### 六、估价结果

(一)、房地产估价额(不含动产): 279.94万元(大写: 人民币贰佰柒拾玖万玖仟肆佰元整), 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	产权证	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地使用面积(m <sup>2</sup> )	币种: 人民币	
							市场价值(元/m <sup>2</sup> )	市场价值(万元)
1	312房地证2014字第05886号	肖代福	开县云枫街道平桥街128号1幢1-7-3	成套住宅	113	18.87	6800	76.84
2	312房地证2014字第08362号	王伟	开县汉丰街道开州大道(中)400号B-1-1	商服用房	178.16	92.12	11400	203.10
合计		//	//	//	291.16	110.99		279.94

(二)、估价对象不含室内动产估价额 279.94 万元, 另经重庆市开州区人民法院工作人员王伟穆及申请人重庆市开州区兴农融资担保有限责任公司工作人员张萍确认的估价对象1室内家具家电估价额: 0.973 万元(大写: 人民币玖仟柒佰叁拾元整), 估价对象1室内家具家电估价结果详见附件《室内家具家电评估明细表》。

#### 七、特别提示

1、根据估价对象2的《重庆市房地产权证》(312房地证2014字第08362号)记载, 估价对象2记载坐落为开县汉丰街道开州大道(中)400号B-1-1, 实地查勘时, 重庆市开州区人民法院工作人员王伟穆及申请人重庆市开州区兴农融资担保有限责任公司工作人员张萍带领注册房地产估价师进入其指认的进行查勘房屋门牌号为“帅乡路391号”坐落不一致。根据重庆市开州区公安局汉丰派出所于2022年1月24日出具的相关资料显示“开县汉丰街道开州大道(中)400号B-1-1”现地址为: “重庆市开州区汉丰街道帅乡路391号”, 经注册房地产估价师现场核对, 带领查勘的房地产所在大楼的形状以及房屋形状均与估价对象2《重庆市房地产权证》中附图记载基本相符。因此本次估价是以重庆市开州区人民法院工作人员王伟穆及申请人重庆市开州区兴农融资担保有限责任公司工作人员张萍带领注册房地产估价师实地查勘的房屋即为估价对象2为前提, 同时本报

告涉及估价对象的坐落仍按估价对象 2《重庆市房地产权证》记载进行描述。但若与实际不符，则本次估价结果应作相应的调整或重新估价。

2、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。

3、估价委托人未明确是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，实地查勘时，估价对象 1 产权人自己使用；估价对象 2 有人使用，但使用人未提供租赁合同，本公司注册房地产估价师无法确定是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况。同时，重庆市开州区人民法院工作人员王伟穆告知本次估价不考虑估价对象租赁权对估价结果的影响，因此本次估价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，提请报告使用者应关注该事项。

4、估价对象 1 的土地使用权类型为划拨，本次估价结果中不包含土地使用权由划拨转为出让应按相关规定补缴的地价款（土地增值收益），同时也不包含土地使用权为划拨的房地产转让时经依法批准不办理转出手续时按规定应缴纳的划拨土地收益金。即估价对象转让时，若需补缴的地价款或划拨土地收益金应由买受人承担。另提请报告使用者应对《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修正）中关于涉及土地使用权为划拨的房地产转让相关规定予以关注。

5、因本次估价未考虑估价对象 1 室内家具家电权属的影响也不对其权属发表意见，但若相关当事人能提供有效的能证明其权属的材料、并经估价委托人确认且对本次估价以及估价结果存在影响，则本次估价以及估价结果应作相应的调整或重新估价。

上述事项的具体情况详见《估价的假设和限制条件》。



## 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。

二零二二年四月二十日

## 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、申请人提供并经估价委托人确认的估价对象 1-2 的《重庆市房地产权证》[312 房地证 2014 字第 05886 号]、《重庆市房地产权证》[312 房地证 2014 字第 08362 号],经核对,上述资料记载的权属、坐落与《委托书》[(2021)渝 0154 执 2829 号]相符。

本次估价对象 1-2 的坐落、权属、建筑面积、建筑结构、房屋用途以及土地用途、土地面积、使用权类型、抵押权设立情况均以估价对象 1-2 的《重庆市房地产权证》[312 房地证 2014 字第 05886 号]、《重庆市房地产权证》[312 房地证 2014 字第 08362 号]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,即 2021 年 10 月 13 日,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转让时交易环节的增值税。

6、估价委托人未明确是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况,实地查勘时,估价对象 1 产权人自己使用;估价对象 2 有人使用,但使用人未提供租赁合同,本公司注册房地产估价师无法确定是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况。同时,重庆市开州区人民法院工作人员王伟穆告知本次估价不考虑估价对象租赁权对估价结果的影响,因此本次估价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,提请报告使用者应关注该事项。

7、估价委托人未明确估价对象 1-2 是否存在拖欠税费、水、电、气、通讯、

物业管理费及其滞纳金，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 1-2 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 1-2 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

根据估价对象 1-2 的《重庆市房地产权证》[312 房地证 2014 字第 05886 号]、《重庆市房地产权证》[312 房地证 2014 字第 08362 号]记载，估价对象 1-2 于价值时点均有抵押；重庆市开州区人民法院工作人员王伟穆告知，估价对象 1-2 于价值时点均有查封；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 1-2 被查封及估价对象上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次估价未考虑上述查封、抵押对估价结果的影响。根据估价委托人提供的资料及估价人员收集的相关资料，未发现估价对象 1-2 存在其他优先受偿权。

2、实地查勘时，估价对象 2 室内有装修，有动产，估价委托人提供的《委托书》[（2021）渝 0154 执 2829 号]未记载本次估价的财产范围，重庆市开州区人民法院工作人员王伟穆告知不含室内动产且重庆市开州区人民法院工作人员王伟穆及申请人重庆市开州区兴农融资担保有限责任公司工作人员张萍在注册房地产估价师《房地产现场勘察表》上签字确认，故本次估价对象 2 的财产范围包含室内装修、不含室内动产。

## （四）不相一致假设

根据估价对象 2 的《重庆市房地产权证》（312 房地证 2014 字第 08362 号）记载，估价对象 2 记载地址为开县汉丰街道开州大道（中）400 号 B-1-1，实地查勘时，重庆市开州区人民法院工作人员王伟穆及申请人重庆市开州区兴农融资担保有限责任公司工作人员张萍带领注册房地产估价师进入其指认的房屋

“帅乡路 391 号”进行了查勘与证载坐落不一致，注册房地产估价师无法确定其是否为本次委托估价的估价对象 2；而根据重庆市开州区公安局汉丰派出所于 2022 年 1 月 24 日出具的相关资料显示“开县汉丰街道开州大道(中)400 号 B-1-1”现地址为：“重庆市开州区汉丰街道帅乡路 391 号”，经注册房地产估价师现场核对，带领查勘的房地产所在大楼的形状以及房屋形状均与估价对象 2《重庆市房地产权证》中附图记载相符。

#### (五) 依据不足假设

本报告无依据不足假设。

## 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管理部门及监管部门审查时使用。

3、本估价报告的使用期限应自估价报告出具之日(即 2022 年 4 月 20 日)起计算、原则上壹年内有效(即 2023 年 4 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，对房地产市场价格产生明显影响时，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会使用。

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。

11、因本次估价未考虑估价对象1室内家具家电权属的影响也不对其权属发表意见，但若相关当事人能提供有效的能证明其权属的材料、并经估价委托人确认且对本次估价以及估价结果存在影响，则本次估价以及估价结果应作相应的调整或重新估价。

### 三、其他需要说明的事项

1、本次估价结果未考虑处置估价对象所涉及的各项税费、诉讼费、律师费、评估费、拍卖费等影响，同时也未考虑可能存在的追加支付对估价结果的影响。

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、本次估价由估价委托人重庆市开州区人民法院组织联系相关人员进行实地查勘，实地查勘时，估价委托人重庆市开州区人民法院工作人员王伟穆、申请人重庆市开州区兴农融资担保有限责任公司张萍到现场并在注册房地产估价师的《现场勘察表》上签字，被执行人肖代福、王伟未到现场。

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、物

业管理费及其滞纳金，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使用；

9、由于本次估价范围包含估价对象1室内家具家电，而在实地查勘时相关当事人未提供估价对象1室内家具家电的相关票据，因此注册房地产估价师无法获知其权属情况，因此本次仅对由估价委托人重庆市开州区人民法院工作人员王伟穆及申请人重庆市开州区兴农融资担保有限责任公司张萍在评估师的《家具家电现场勘察明细表》上签字确认的估价对象1室内家具家电的市场价值进行了估价，未考虑其权属的影响也不对其权属发表意见。

10、由于本次估价对象1的财产范围包含房屋室内装修及家具家电，报告中关于估价对象1的室内装修及家具家电情况按价值时点（2021年10月13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或其它原因造成的室内装修及家具家电变化负责。

11、估价对象1的土地使用权类型为划拨，本次估价结果中不包含土地使用权由划拨转为出让应按相关规定补缴的地价款（土地增值收益），同时也不包含土地使用权为划拨的房地产转让时经依法批准不办理转出手续时按规定应缴纳的划拨土地收益金。即估价对象转让时，若需补缴的地价款或划拨土地收益金应由买受人承担。另提请报告使用者应对《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）中关于涉及土地使用权为划拨的房地产转让相关规定予以关注。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：重庆市开州区人民法院

### 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（2019）2-009号

有效期限：2019年7月1日至2022年6月30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提供参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）房地产基本状况

估价对象名称、坐落、范围、规模、用途、权属详见下表：

估价对象1-2房地产基本状况表

估价对象	1	2
因素		
名称	“沁春苑”	“钟乡路391号”
坐落	开县云枫街道平桥街128号1幢1-7-3	开县汉丰街道开州大道（中）400号B-1-1

范围		包含土地使用权、房屋所有权、室内装修及由估价委托人重庆市开州区人民法院工作人员王伟穆及申请人重庆市开州区兴农融资担保有限责任公司工作人员张萍在评估师的《家具家电现场勘察明细表》上签字确认的家具家电,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,不包含相应的债权债务。	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,不包含室内动产及相应的债权债务。
规模	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	113	178.16
	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	18.87	92.12
用途	土地证载用途	城镇住宅用地	城批发零售用地
	房屋证载用途	成套住宅	高服用房
	实际用途	住宅	商业
权属		肖代福拥有估价对象房屋所有权及国有出让土地使用权	王伟拥有估价对象房屋所有权及国有出让土地使用权

## (二) 房地产区位状况

### 1、位置

估价对象坐落、方位、距离、楼层、朝向、临街状况详见下表:

估价对象 1-2 位置表

估价对象因素	估价对象 1	估价对象 2
坐落	开县云枫街道平桥街 128 号 1 幢 1-7-3	开县汉丰街道开州大道 (中) 400 号 B-1-1
方位	估价对象所在小区位于平桥街东北侧,与云枫幼儿园相邻。	所在大楼位于帅乡路东南侧,与市民广场相邻。
距离 (直线)	所在小区距云枫广场约 300 米,距开州区中心客运站约 1.3 公里。	所在大楼为紫尔“市民广场”,距开州区中心客运站约 1.4 公里。
楼层	第 7 层	第 1 层
朝向	朝东	朝西北
临街状况	所在小区西面临路,一面临平桥街、一面,临盖山街。	所在大楼一面临路,一面临帅乡路。

### 2、交通状况

估价对象区域内道路状况、出入可利用的交通工具、交通管制情况、停车方便程度和收费标准详见下表:

估价对象 1-2 交通状况表

估价对象因素	估价对象 1	估价对象 2
道路状况	区域内道路	区域内有湖滨西路、开州大道等
	路面状况	路面已硬化,路面状况较好
	区域车流量	较小
	拥堵状况	较通畅
出入可利用的交通工具	交通工具	公交车
	最近公交车站名称	派出所
	距该公交站距离	50 米
周边公交线路	开州 4 路、8 路等	开州 4 路等
交通管制情况	限速	限速
停车方便程度和收费标准	停车库配备	所在小区路边可停车
	停车方便程度	较好
收费标准	重庆市的统一收费标准收取	重庆市的统一收费标准收取

## 3、周围环境和景观

估价对象自然环境、人文环境、景观描述详见下表：

周围环境和景观表

估价对象		估价对象 1	估价对象 2
自然 环境	区域绿化	较好	较好
	噪音污染	轻微	轻微
	其他污染	无	无
	卫生环境	较好	较好
人文 环境	所在物业类别	住宅小区	商业
	区域特征	区域内以普通住宅小区及配套商业为主	区域内以普通住宅小区及配套商业为主
	附近建筑物及利用情况	附近有桔乡苑、富春苑等住宅小区。	附近有中佳滨湖明珠、隐湖居等住宅小区。
	居民特征	常住人口为主	常住人口为主
	治安状况	较好	较好
景观		无特殊景观	无特殊景观

## 4、外部配套设施

估价对象外部配套设施描述详见下表：

外部配套设施表

估价对象 因素	估价对象 1	估价对象 2
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，为市政管网，上水、电、天然气保障度高。	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，为市政管网，上水、电、天然气保障度高。
外部公共服务设施	附近有云枫幼儿园、开州区汉丰六校、重庆市开州区实验中学、重庆农村商业银行、中国农业银行等外部公共服务设施。	附近有开州区汉丰五校、开州中学、重庆银行、中国建设银行等外部公共服务设施。

## (三) 房地产实物状况

## 1、土地实物状况

估价对象土地面积、土地四至、土地形状、地形地势、土壤条件、地基（地质）、土地开发程度等详见下表：

估价对象 1-2 土地实物状况表

估价对象 因素		估价对象 1	估价对象 2
土地面积 (m <sup>2</sup> )	共有土地使 用权面积	22602.74	6919.1
	土地使用权 面积	18.87	92.12
共有土地四至		四至详见《重庆市房地产权证》(312房地证 2014 字第 05886 号)“宗地图”	四至详见《重庆市房地产权证》(312房地证 2014 字第 08362 号)“宗地图”
共有土地形状		形状较规则，详见《重庆市房地产权证》(312房地证 2014 字第 05886 号)“宗地图”	形状不规则，详见《重庆市房地产权证》(312房地证 2014 字第 08362 号)“宗地图”
地形地势		坡地地形，坡度 5-10 度，自然排水畅通	坡地地形，坡度 5-10 度，自然排水畅通

土壤条件	未见受过污染
地基(地质)	
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

估价对象房屋规模、建成年份、总层数和高度、建筑结构、外观、装饰装修、设备设施、通风和采光、层高等和室内净高、空间布局、物业管理、维护保养情况等详见下表:

估价对象 1-2 建筑物实物状况表

估价对象因素		估价对象 1	估价对象 2
规模 (m <sup>2</sup> )	建面 (m <sup>2</sup> )	113	178.16
建成年份		约 2010 年	约 2010 年
总层数和高度	总层数 (层)	7	2
	地上层数 (层)	7	2
	地上建筑高度 (m)	约 21 米	约 6 米
建筑结构		混合结构	钢筋混凝土结构
外观		现代风格, 外观较好	现代风格, 外观较好
装饰装修	外墙	贴外墙砖	刷漆
	室内装修	入户门为防盗门, 室内门为套装木门, 窗为玻璃窗, 楼地面铺地砖, 内墙面刷漆, 天棚部分吊顶、部分刷漆; 厨房、卫生间: 地面铺地砖, 内墙面贴墙砖, 天棚吊顶。室内另有橱柜、洗菜池、吸油烟机、燃气灶、热水器、蹲便器、洗漱柜。	入户门为玻璃门, 室内门为木门, 窗为玻璃窗, 楼地面铺地砖, 内墙面部分刷漆、部分贴砖, 天棚刷漆。
设备设施		通水、电、气、通讯。所在大楼安装消防。	通水、电、气、通讯。所在大楼安装消防。
通风采光		较好	较好
层高等和室内净高 (m)		层高约 3 米, 净高约 2.8 米	层高约 6 米, 净高约 5.8 米
空间布局		平房, 户型为 3 室 2 厅 1 厨 1 卫。	已分割为两层使用。开间约 12 米、进深约 15 米, 形状较规则。
物业管理		有专业物业管理	有专业物业管理
维修保养情况、完损程度及新旧程度		估价对象维护保养较好; 结构完好牢固, 建筑物成新度一般。	估价对象维护保养较好; 结构完好牢固, 建筑物成新度一般。

## (四) 房地产权益状况

估价对象 1-2 的土地权益和建筑物权益、抵押权、租赁权设立情况、房地产出租或占用情况及其他特殊情况详见下表:

估价对象 1-2 房地产权益状况表

估价对象因素		估价对象 1	估价对象 2
土地权益	权证号	312 房地证 2014 字第 05886 号	312 房地证 2014 字第 08362 号
	土地所有权	国家所有	国家所有

	土地使用权人	肖代福	王伟
	使用权类型	划拨	出让
	终止日期	未记载	2046年06月13日
	土地用途	城镇住宅用地	批发零售用地
	土地剩余年限	不详	24.67年
	土地利用状况	地上已建成房屋	地上已建成房屋
建筑物 权益	权证号	312房地证2014字第05886号	312房地证2014字第08362号
	所有权人	肖代福	王伟
	房屋用途	房屋用途为成套住宅，实际用途为住宅。	证载房屋用途为商服用房，实际用途为商业。
抵押权、租赁权设立情况	根据估价对象的《重庆市房地产权证》（312房地证2014字第05886号）记载，估价对象已设立了抵押权。实地查勘时，估价对象1为被执行人自用。		根据估价对象的《重庆市房地产权证》（312房地证2014字第08362号）记载，于价值时点，估价对象已设立了抵押权。实地查勘时，估价对象2室内有人使用，但未提供相关的资料如租赁合同等，重庆市开州区人民法院工作人员王伟穆告知不考虑估价对象有人使用和其是否存在租赁权对估价结果的影响。
房地产出租或占用情况	实地查勘时，估价对象1由被执行人自用。		实地查勘时，估价对象2有人使用。
其他特殊情况	根据重庆市开州区人民法院工作人员王伟穆告知，估价对象1-2均有查封。		
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

估价委托人提供的《委托书》〔（2021）渝0154执2829号〕未约定价值时点，注册房地产估价师于2021年10月13日进行了实地查勘，经与估价委托人协商，确定以实地查勘之日2021年10月13日作为本报告的价值时点。

## 六、价值类型

根据本次评估委托书，本次估价采用市场价值标准，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。

## 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》(2020年国家主席令第45号)；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年国家主席令第32号)；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》(2019年国家主席令第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) 估价委托人提供或经其认可的有关资料



《委托书》〔(2021)渝0154执2829号〕、《重庆市房地产权证》(312房地证2014字第05886号)、《重庆市房地产权证》(312房地证2014字第08362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) 估价对象1采用比较法；估价对象2采用比较法、收益法；估价对象1室内家具家电采用成本法。

### (2) 估价方法的选取分析：

估价对象1为住宅房地产、估价对象2为商业房地产，区域内有类似房地产交易案例，且具有一定可比性，故均适宜采用比较法进行估价。

估价对象1为住宅房地产，但建筑面积较大，属大户型房地产，周边租赁案例较少，故本次估价不适宜采用收益法；估价对象2为商业房地产，属收益性房地产，区域内有类似房地产租赁案例，故适用于收益法。

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1-2均为所在大楼的一部分，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、收益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1-2暂不具有开发或再开发潜力，假设开发法不适宜本次估价。

### (3) 估价对象1室内家具家电估价方法的选取分析

根据《资产评估执业准则—机器设备》，一般可采取成本法、市场法和收益法进行。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选取适当的方法。

市场法是根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价值的一种方法。如果参照物与被评估对象不是完全相同，则需要根据评估对象与参照物之间的差异对价值的影响做出调整。因二手室内家具市场上不能收集到参照物的详细资料，也不能了解具体的交易情况，因此不适合选用市场法。

收益法是通过估算被评估资产在未来期间的预期收益，选择使用一定的折现率，将未来收益折算成价值时点的现值，用各期未来收益现值累加之和作为评估对象价值的一种方法。其适用条件要求是：评估对象使用时间较长且具有连续性，能在未来相当年内取得一定收益；评估对象的未来收益和评估对象的所有者所承担的风险能用货币来衡量。因本次评估的资产无历史收益资料，评估人员也未能收集到可量化归属于类似资产的经济收益或贡献价值资料，因此也不适宜选用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料，因此适宜选用成本法。

因此，针对本次估价的估价目的和资产类型，考虑各种估价方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次估价我们采用成本法。

### 3、选用的公式

#### (1) 估价对象1（住宅房地产）

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

#### (2) 估价对象2（商业房地产）

##### ①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

##### ②收益法

收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法。其基本公式如下：

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

V——收益价值（元）

A<sub>i</sub>——第 i 年净收益（元）；

n——未来可获收益的年限（年）；

Y——报酬率（%）。

#### (3) 估价对象1室内家具家电

采用成本法。其基本公式为：

评估值=重置全价×成新率

## 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2021年10月13日的估价结果为：

房地产估价额（不含动产）：279.94万元（大写：人民币贰佰柒拾玖万玖仟肆佰元整），估价结果明细详见《房地产市场价值估价结果汇总表》。

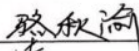
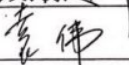
房地产市场价值估价结果汇总表

估价对象	产权证	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	币种：人民币	
							市场价值单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (万元)
1	312房地证2014字第05886号	肖代福	开县云枫街道平桥街128号1幢1-7-3	成套住宅	113	18.87	6800	76.84
2	312房地证2014字第08362号	王伟	开县汉丰街道开州大道(中)400号B-1-1	商服用房	178.16	92.12	11400	203.10
合计		//	//	//	291.16	110.99		279.94

注：估价对象不含室内动产估价额279.94万元，另经重庆市开州区人民法院工作人员王伟穆及申请人重庆市开州区兴农融资担保有限责任公司工作人员张萍确认的估价对象1室内家具家电估价额：0.973万元（大写：人民币玖仟柒佰叁拾元整），估价对象1室内家具家电估价结果详见附件《室内家具家电评估明细表》。

## 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
骆秋渝	5020110022		2022年4月20日
袁伟	5020140059		2022年4月20日

## 十二、实地查勘期

注册房地产估价师自2021年10月13日进入实地查勘现场，并于2021年10月13日完成实地查勘。

## 十三、估价作业期

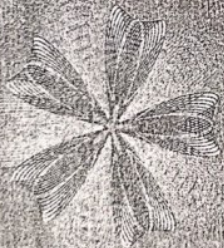
2021年9月17日至2022年4月20日。

312 房地证 2014 字第 058866 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



重庆市国土资源和房屋管理局

重庆市国土资源和房屋管理局

编号: 23870001009



201405120380131

权利人	肖代楠			
证书名称及号码	[REDACTED]			
坐落	开县云枫街道平桥街128号1幢1-7-3			
房屋编号	KX03900100920000010100100070003			
土地用途/房屋类型	划拨	房屋结构	混合结构	
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	房屋用途	成套住宅
土地面积/建筑面积	18.87㎡	建筑面积	228.71㎡	113㎡
开发/使用期限	29502.74年	房屋套数/层数	非并建套数/层数	99.88㎡
土地使用权终止日期		房屋共有/分家		
房屋共有/分家				
用途/位置及设施				

201105120090131



开县不动产登记中心  
 开县不动产登记中心  
 2011年6月13日

记

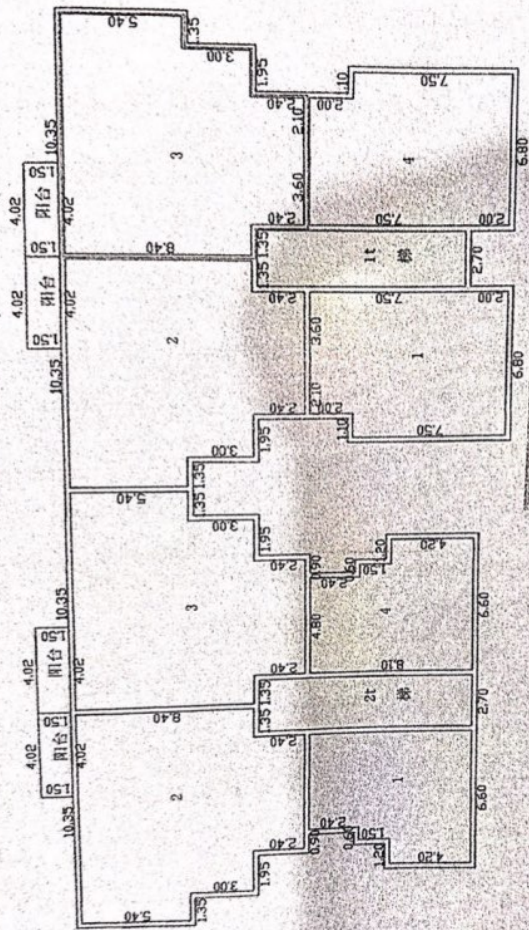
该房屋已于2011年9月19日由开县不动产登记中心受理，并于2011年9月19日办理了登记手续。房屋所有权人：肖代楠。房屋坐落：开县云枫街道平桥街128号1幢1-7-3。房屋用途：城镇住宅用地。房屋面积：18.87平方米。建筑面积：228.71平方米。房屋套数：1套。房屋层数：7层。房屋共有/分家：无。房屋用途/位置及设施：无。

该房屋已于2011年12月15日办理了抵押登记手续。抵押权人：开县农村信用合作联社。抵押人：肖代楠。抵押金额：200000.00元。抵押期限：2011年12月15日至2012年12月15日。

该房屋已于2011年12月15日办理了查封登记手续。查封人：开县法院。查封原因：执行。查封期限：2011年12月15日至2012年12月15日。

开县不动产登记中心  
 开县不动产登记中心  
 2011年12月15日

# 房屋产权平面图



重庆中国土地房屋勘测所  
开县土地房屋勘测所  
测绘资料专用章  
CHONGQING  
KAI XIAN

房号	单元第7层3号
权利人	张代福
建筑面积	113.00 平方米
其套内面积	99.59 平方米
分摊面积	13.41 平方米

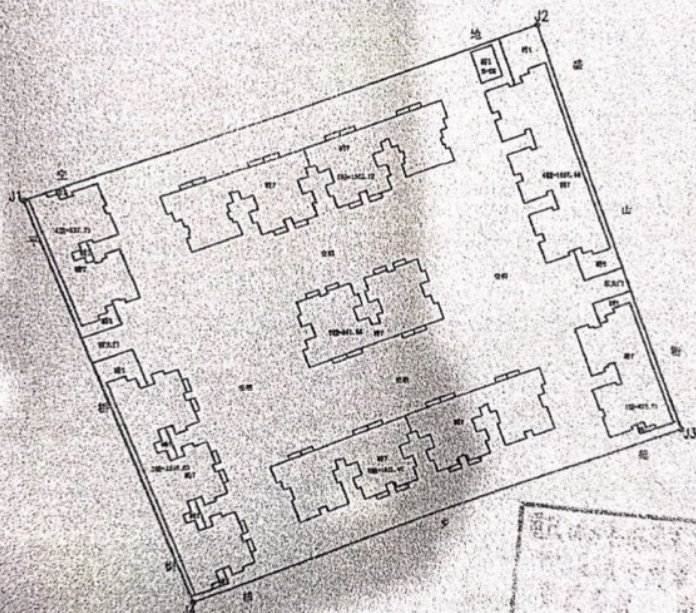
备注：红线在外为自墙，红线在中间为共墙，红线在內为借墙。

单位：米

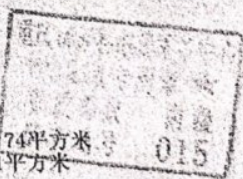
# 宗地图

宗地编号	KX0390010002000	权利人	代福
地籍图号	H-49-25-(38)	宗地面积	22602.74m <sup>2</sup> (共用)
土地坐落	开县云枫街道平桥街128号1幢		

北



共用土地面积: 22602.74平方米  
建筑占地: 837.71平方米



2013年07月解析法测绘界址点  
制图日期: 2014年03月24日  
审核日期: 2014年03月24日

1:1500

制图单位: 开县地籍服务中心  
制图者: 文平  
审核人: 田春辉



312 房地证 2014 字第 08462 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、土地使用权利人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



发证机关



重庆市国土资源和房屋管理局监制

编号: 1402066226

重庆土地房屋权属登记中心



权利人	王作		
证件名称及号码	[REDACTED]		
坐落	开县汉丰街道开州大道 (B) 400号B-1-1		
房地籍号	XX001900006170000300100100010001		
土地用途或性质	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	批发零售用地	房屋用途	商服用房
土地建筑面积	92.12㎡	套数	1
土地使用权面积	89.193㎡	房屋建筑面积	176.16㎡
土地使用权终止日期	2046年06月18日	土地使用权面积	176.5㎡
房屋共有或共用部位及设施			

20140624000000

填证单位:

登记日期:



登记日期: 2014年6月24日

年 月 日

登记簿

该房地产已抵押给重庆市开县兴发隆典当有限责任公司, 债权金额4000000元, 于2015年10月15日办妥抵押登记。

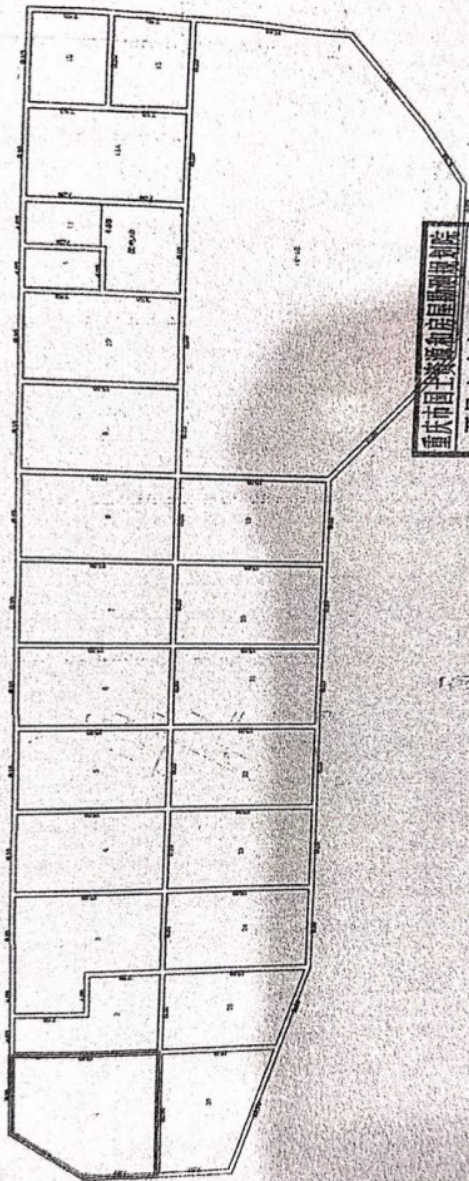
开县国土资源局自然资源局  
抵押登记专用章(2)  
2014年06月24日

该房地产此次为顺位抵押

该房地产已抵押 抵押权人: 开县兴发隆典当有限公司

开县国土资源局  
抵押登记专用章  
2014年06月24日

# 房屋产权平面地图



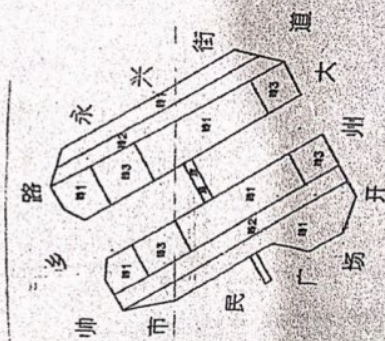
重庆市国土资源和房屋勘测院  
开县土地房屋勘测所  
测绘资料专用章  
CHONGQING  
CHONGQING

备注：红线  
在外为自  
地，红线在  
中为共墙，  
红线在內为  
借地。

单元编号	10
主件	
建筑面积	178.16 平方米
其套内面积	175.50 平方米
分摊面积	2.66 平方米

单位：米

(开州大道-37-32)



重慶縣地籍服務中心

重慶縣地籍服務中心

重慶縣地籍服務中心

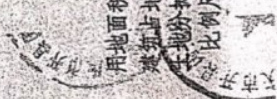
重慶縣地籍服務中心

用地面积: 6919.10 平方米

建设用地: 6919.10 平方米

土地分摊: 92.12 平方米

比例尺: 1:2000



权利人	周	
证件名称及号码		
坐落	开县汉丰街道开州大道(中)402号B11	
房地籍号	KX0019000517009040010000010020	
土地使用权类型	出让	房屋结构 钢筋混凝土结构
土地用途	批发零售用地	房屋用途 商业用房
土地使用权面积	92.12m <sup>2</sup>	楼层 1层
共有使用权面积	6919.1m <sup>2</sup>	房屋建筑面积 178.16m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期	2045年06月13日	全内建筑面积 178.16m <sup>2</sup>
房屋共有或共用部位及设施		

填证单位:

登记日期:

填证单位:

登记日期:

现地址为: 重庆市开州区汉丰街道帅乡路391

重庆市开州区茶店汉丰派出所  
2022年11月14日

