



请扫描上方二维码在线校验

## 涉执房地产处置司法估价报告

**估价项目名称** 重庆市开州区河堰镇大槽村3社住宅用途房地产市场价值司法估价

**估价委托人** 重庆市开州区人民法院

**房地产估价机构** 重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

**注册房地产估价师** 张 昉（注册号：5020020106）  
石晓玲（注册号：5020050011）

**估价报告出具日期** 二〇二二年十月十一日

**估价报告编号** 重庆展华[2022]估字第0413号

## 致估价委托人函

### 重庆市开州区人民法院：

受贵院（以下简称委托人）的委托[委托案卷号：（2022）渝 0154 执恢 506 号]，重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司（以下简称本公司）于 2022 年 09 月 23 日派员对位于重庆市开州区河堰镇大槽村 3 社住宅用途房地产进行了估价。现估价工作已完成，致函如下：

#### 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

本次估价对象为坐落于重庆市开州区河堰镇大槽村 3 社住宅用途房地产，权利人为肖中权，建筑面积 666.00 平方米，套内面积无记载，土地使用权面积 180.00 平方米。

估价对象范围为其房屋所有权、相应分摊的国有建设用地使用权、室内装修及维护房屋正常使用的设施设备，不包含室内动产及相应的债权债务等其他财产或权益。

其估价范围具体如下：

| 权利人 | 坐落               | 房屋部分 |      |       |                       | 土地使用权部分 |         |           |                          |
|-----|------------------|------|------|-------|-----------------------|---------|---------|-----------|--------------------------|
|     |                  | 房屋用途 | 房屋结构 | 所在楼层  | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 土地用途    | 土地使用权类型 | 土地使用权终止日期 | 土地使用权面积(m <sup>2</sup> ) |
| 肖中权 | 重庆市开州区河堰镇大槽村 3 社 | 住宅   | 砖混   | 1-3 层 | 666.00                | 农村宅基地   | 批准拨用宅基地 | 无记载       | 180.00                   |
| 合计  |                  |      |      |       | 666.00                | ---     | ---     | ---       | 180.00                   |

#### 三、价值时点

委托人提供的（2022）渝 0154 执恢 506 号《重庆市开州区人民法院委托书》未明确价值时点，我公司估价人员于 2022 年 09 月 23 日对估价对象进行了实地查勘，本次估价确定价值时点为完成现场查勘之日，即 2022 年 09 月 23 日。

#### 四、价值类型

本次估价的类型类型为市场价值，即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。

## 五、估价方法

成本法。

## 六、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象房地产在2022年09月23日的市场价值为：

建筑面积：666.00平方米

评估单价：930元/平方米。

总 价：¥61.94万元。

大 写：陆拾壹万玖仟肆佰元整。

### 特别提示：

◆应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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。

◆截止价值时点，估价对象被人民法院查封；人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金），且本公司房地产估价师也无法从其他途径获取估价对象是否存在欠缴税金及相关费用情况。由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未考虑估价对象抵押、查封、欠缴税费及其他优先受偿权情况对估价对象价值的影响。

◆本报告有效使用期自报告完成之日起为壹年，即2022年10月11日至2023年10月10日有效。

◆由于估价对象变更后的产权证尚未办理完毕，按委托人要求，估价对象坐落、土地使用权类型、土地用途、土地使用权面积以及房屋用途是根据委托人提供的《重庆市土地房屋权属登记申请书》得来，其建筑面积是根据委托人提供的《重庆市开州区人民法院执行笔录》得来，如与产权登记不一致，应以产权登记为准，提请报告使用人注意。

◆根据委托人提供的《重庆市开州区人民法院执行笔录》，估价对象建房许可批复为准建一楼一底，但权利人修建了两楼一底，其超面积部分缴纳了罚款，目前产权证尚未办理。由于委托人未能提供建房许可及罚款证明，经征得委托人同意，本次以估价对象取得建房许可且超面积部分已缴纳罚款为假设前提，特提请报告使用人注意。

◆估价对象土地属集体土地，土地用途为农村宅基地。根据相关法规，在进行产权转让时应征得所在集体 2/3 以上人员同意且购买人为本集体人员，特提请报告使用者注意。

特致此函。

重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

法定代表人：

致函日期：二〇二二年十月十一日

张昉

## 目 录

|                  |    |
|------------------|----|
| 估价师声明.....       | 1  |
| 估价假设和限制条件.....   | 2  |
| 估价结果报告.....      | 6  |
| 一、估价委托人.....     | 6  |
| 二、房地产估价机构.....   | 6  |
| 三、估价目的.....      | 6  |
| 四、估价对象.....      | 6  |
| 五、价值时点.....      | 9  |
| 六、价值类型.....      | 9  |
| 七、估价原则.....      | 9  |
| 八、估价依据.....      | 10 |
| 九、估价方法.....      | 12 |
| 十、估价结果.....      | 13 |
| 十一、注册房地产估价师..... | 13 |
| 十二、实地查勘期.....    | 14 |
| 十三、估价作业期.....    | 14 |
| 附 件.....         | 15 |

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、所有参加估价的注册房地产估价师以及相关评估从业人员在本次估价活动中谨守估价职业道德，在具备专业胜任能力的前提下勤勉尽责的搜集了合法、真实、准确、完整的估价所需资料，且对所搜集的估价所需资料进行了检查；

二、注册房地产估价师在本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；

三、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制；

四、注册房地产估价师与本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；

五、注册房地产估价师按照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等规定进行估价工作，撰写估价报告。

## 估价假设和限制条件

### 一、本报告使用的估价假设

#### (一) 一般假设

1、我们根据估价委托人提供的《重庆市土地房屋权属登记申请书》、《重庆市开州区人民法院执行笔录》复印件作为估价对象重要的权属资料，并对其权属、面积、用途进行一般性检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价对象为完全产权，且无产权纠纷。

2、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。

3、本次估价是以公开市场价值为基础，所以应满足公开市场价值的假设条件：

(1) 在价值时点，房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；

(2) 交易双方掌握必要的市场信息，有合理的议价时间；

(3) 委托人提供的资料真实、合法、准确、完整；

(4) 在价值时点，估价对象不存在任何产权纠纷，不受任何权利限制，可以在公开市场上合法地进行转让；

(5) 假设估价对象在价值时点及报告有效期内保持现有状态继续使用；

(6) 在报告有效期内无重大规划调整；

(7) 不考虑未来房地产市场变化风险等因素对估价对象价格的影响。

4、我们对估价对象进行现场查勘，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注。本估价结论的提出是基于估价对象处于并保持目前正常使用状态为前提，如遇不可抗力或其他原因对估价对象造成损坏，将对估价结论产生影响，本估价结论不再适用。若有必要，应对估价对象进行重新估价。

5、本估价结论是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、水、电、通讯及道路交通等使用的权益为前提。

6、本次估价对象人民法院未明确估价对象是否存在租赁、占有使用、用益物权

等情况，且本公司房地产估价师也无法从其他途径获取估价对象是否存在租赁、占有使用、用益物权等情况，本次估价假定估价对象不存在租赁、占有使用、用益物权等情况为前提。

7、本次估价对象人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金），且本公司房地产估价师也无法从其他途径获取估价对象是否存在欠缴税金及相关费用情况，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用为前提。

8、估价结果未考虑估价对象会涉及的估价费、拍卖费、诉讼费、律师费对估价结果的影响。故本次估价是假定估价费、拍卖费、诉讼费、律师费从财产处置中扣除为前提。

## （二）未定事项假设

本次估价未设立未定事项假设。

## （三）背离事实假设

根据委托人介绍，估价对象查封，由于本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次估价未考虑估价对象抵押、查封、其他优先受偿权情况对估价对象价值的影响。

## （四）不相一致假设

由于估价对象变更后的产权证尚未办理完毕，按委托人要求，估价对象坐落、土地使用权类型、土地用途、土地使用权面积以及房屋用途是根据委托人提供的《重庆市土地房屋权属登记申请书》得来，其建筑面积是根据委托人提供的《重庆市开州区人民法院执行笔录》得来，如与产权登记不一致，应以产权登记为准，提请报告使用人注意。

## （五）依据不足假设

1、估价委托人提供的权属资料未载明估价对象房屋的建成年份，经领勘人介绍及估价人员实地调查，估价对象房屋建成年份约为 2012 年，本次估价房屋建成年份确定为 2012 年，若与相关部门登记不一致，我公司保留修正权。



2、根据委托人提供的《重庆市开州区人民法院执行笔录》，估价对象建房许可批复为准建一楼一底，但权利人修建了两楼一底，其超面积部分缴纳了罚款，目前产权证尚未办理。由于委托人未能提供建房许可及罚款证明，经征得委托人同意，本次以估价对象取得建房许可且超面积部分已缴纳罚款为假设前提，特提请报告使用人注意。

**如果以上假设条件和前提发生变化，则估价结论应作相应调整。**

## 二、本报告使用的限制条件

1、据委托人提供的资料显示，截止价值时点，估价对象已查封，由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故未考虑抵押、查封、其他优先受偿权情况对估价对象价值的影响。

2、本次估价对象人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金），且本公司房地产估价师也无法从其他途径获取估价对象是否存在欠缴税金及相关费用情况，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用为前提，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。

3、本次估价对象的权利人、坐落、权利性质、用途、房屋结构、建筑面积、土地使用期限等信息以委托人提供的《重庆市土地房屋权属登记申请书》、《重庆市开州区人民法院执行笔录》复印件为依据。

4、估价结果包含建筑物所有权、应分摊的土地使用权、室内装修及维护房屋正常使用的设施设备，不含室内动产及相应的债权债务等。

5、应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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、本估价报告所依据的有关估价对象资料由委托人提供，委托人应如实向估价机构提供房地产司法估价所必需的情况和资料，并对所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责因所提供情况和资料有误造成估价结论错误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

7、本报告必须完整使用方可有效，对仅使用报告中部分内容所导致的损失，机

构和人员不承担相应的责任。

8、本报告有效使用期自报告完成之日起为壹年，即 2022 年 10 月 11 日至 2023 年 10 月 10 日有效。在估价报告使用期限或者估价结果有效期限内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

9、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

10、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估价对象状况、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。

### 三、特别事项说明

1、委托人未明确估价对象交易税费负担方式，本次估价按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

2、本报告估价结果是指估价对象在价值时点状况下的估价价值，随着房地产市场状况及时间变化，将会对其价值产生一定影响，报告使用者应合理使用市场价值，综合考虑各种风险因素。

3、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托估价行业组织进行专业技术评审。

4、报告分为《房地产估价报告》和《房地产估价技术报告》两部分，《房地产估价报告》仅供委托人用于报告列明的估价目的，未经我公司书面同意，不得将其用于除此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，估价行业监管部门及估价行业管理部门审查时使用。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

- (一) 单位名称: 重庆市开州区人民法院
- (二) 承办法官: 孙浩
- (三) 联系电话:

### 二、房地产估价机构

- (一) 名称: 重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司
- (二) 住所: 重庆市渝北区新溉大道101号中渝香奈公馆7幢9-办公2
- (三) 法定代表人: 张昉
- (四) 估价资质等级: 房地产二级
- (五) 估价资格证书: 渝房评备字(2020)2-006号
- (六) 营业执照: 统一社会信用代码 91500103673393873U

### 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) 估价对象基本状况

##### 1. 估价对象范围

本次估价对象为坐落于重庆市开州区河堰镇大槽村3社住宅用途房地产,权利人为肖中权,建筑面积666.00平方米,套内面积无记载,土地使用权面积180.00平方米。

估价对象范围为其房屋所有权、相应分摊的国有建设用地使用权、室内装修及维护房屋正常使用的设施设备,不包含室内动产及相应的债权债务等其他财产或权益。

##### 2. 估价对象基本状况

| 权利人 | 坐落             | 房屋部分 |      |      |                       | 土地使用权部分 |         |           |                          |
|-----|----------------|------|------|------|-----------------------|---------|---------|-----------|--------------------------|
|     |                | 房屋用途 | 房屋结构 | 所在楼层 | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 土地用途    | 土地使用权类型 | 土地使用权终止日期 | 土地使用权面积(m <sup>2</sup> ) |
| 肖中权 | 重庆市开州区河堰镇大槽村3社 | 住宅   | 砖混   | 1-3层 | 666.00                | 农村宅基地   | 批准拨用宅基地 | 无记载       | 180.00                   |
| 合计  |                |      |      |      | 666.00                | ---     | ---     | ---       | 180.00                   |

## (二) 估价对象区位状况

|          |             |  |
|----------|-------------|--|
| 位置状况     | 坐落          | 重庆市开州区河堰镇大槽村3社   |
|          | 方位          | 位于开州区河堰镇河水路以南  |
|          | 与重要场所(设施)距离 | 估价对象距开州区河堰镇商业中心约1公里,近临河堰中心小学(茅坝校区),位置状况一般  |
|          | 临街(路)状况     | 估价对象所在楼幢临河水路   |
|          | 朝向          | 朝西   |
| 交通状况     | 道路状况        | 估价对象所在楼幢临河水路   |
|          | 出入可利用交通工具   | 近临主干道——河水路(双向四车道),距河堰镇汽车站约500米,有短途客运汽车、摩托车等途经此地,交通状况一般   |
|          | 交通管制状况      | 无交通管制  |
|          | 停车方便程度      | 附近有停车场,停车方便程度一般  |
| 环境状况     | 自然环境        | 估价对象所在区域属城镇混合住宅区,区域内自然环境状况一般,区域内区域绿化一般,无污染性的工业厂房,空气质量一般  |
|          | 人文环境        | 估价对象所在区域规划以及土地利用多以普通住宅及其配套的商业为主,周边有秦华汽修厂、渝桂酒家、平安酒家、副食店等商业网点。区域内人流量一般,商业繁华程度一般;区域内主要为常住人口,治安状况较好,人文环境较好                     |
|          | 景观          | 无特殊景观  |
| 外部配套设施状况 | 外部基础设施      | 属建成区,该区域内通上水、通下水、通路、通电、通燃气、通讯等,基础设施完善  |
|          | 外部公共服务设施    | 估价对象周边有中国农业银行、重庆农村商业银行、中国邮政储蓄银行等银行网点,周边有河堰初级中学、河堰中心小学等教育设施,有开州均发超市、河堰菜市场等生活设施,周边有河堰卫生院等医疗设施,其所在区域水、电、通讯等市政基础设施齐全,外部配套设施较完善 |

## (三) 估价对象实物状况

### 1. 估价对象土地实物状况

|      |                            |
|------|----------------------------|
| 土地坐落 | 重庆市开州区河堰镇大槽村3社             |
| 土地级别 | 重庆市开州区住宅6级                 |
| 土地四至 | 估价所在物业东邻空坝、南邻水沟、西邻河水路、北邻水沟 |
| 土地面积 | 土地使用权面积180.00平方米           |



|           |   |
|-----------|---|
| 土地用途      | 农村宅基地   |
| 土地使用权类型   | 批准拨用宅基地   |
| 土地使用权终止日期 | 无记载   |
| 土地形状      | 土地形状呈规则四边形  |
| 地形地势      | 地形有一定坡度，自然排水较畅通，无淹没可能性  |
| 土地开发程度    | 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）                               |
| 基础设施完备程度  | 红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），保证度较高                                |
| 地质及土壤     | 注册房地产估价师对影响估价对象价值的估价对象所在地块的水文地质及土壤状况给予了关注，未见不良地质现象和明显污染源，地基有足够承载力 |

## 2. 估价对象所在建筑物状况

估价对象该建筑物为现代建筑风格，外墙贴墙砖，无电梯，约修建于2012年，无物业管理。

|      |   |
|------|---|
| 坐落   | 重庆市开州区河堰镇大槽村3社  |
| 证载用途 | 住宅  |
| 实际用途 | 住宅  |
| 面积   | 建筑面积666.00平方米，套内面积无记载   |
| 楼层   | 共3层，估价对象位于第1-3层   |
| 层高   | 第1层约4米，第2-3层约3米   |
| 通风采光 | 采光、通风状况较好   |
| 建筑结构 | 砖混结构  |
| 装饰装修 | 第1层地面铺水磨石地砖，内墙面贴瓷砖至1.2米，其余部分及顶棚刷乳胶漆；第2层地面铺木地板，内墙面及顶棚刷乳胶漆；第3层为清水房；厨房地面铺水磨石地砖，内墙面贴瓷砖至顶，顶棚刷乳胶漆；卫生间地面铺地砖，内墙面贴瓷砖至顶，顶棚为塑钢扣板；入户门为防盗门，其余为套装木门，铝合金窗。 |
| 设施设备 | 估价对象所在建筑物水、电、燃气等设施齐全  |
| 新旧程度 | 经现场查勘，估价对象地基基础未见不均匀沉降；承重构件完好牢固，梁柱无倾斜变形；防水层无空鼓渗漏现象；地面完好平整；门窗完好无损，开启较灵活。维修、保养状况一般，成新率约70%   |

## （四）估价对象权益状况

### 1. 房地产权益状况

根据委托人提供的《重庆市土地房屋权属登记申请书》、《重庆市开州区人民法院执行笔录》记载：权利人为肖中权，坐落于重庆市开州区河堰镇大槽村3社，土地性质为集体土地，土地使用权类型为批准拨用宅基地，土地使用权面积180.00平方米，房屋用途为住宅，房屋建筑面积666.00平方米。

## 2. 抵押情况

截止价值时点，估价对象未设立抵押。

## 3. 共有情况

根据委托人提供的《重庆市土地房屋权属登记申请书》记载，估价对象为单独所有。

## 4. 租赁及使用情况

空置。

## 5. 其他特殊情况

截止价值时点，估价对象已被查封。

## 五、价值时点

2022年09月23日。

委托人提供的《重庆市开州区人民法院委托书》(2022)渝0154执恢506号未明确价值时点，我公司估价人员于2022年09月23日对估价对象进行了实地查勘，本次估价确定价值时点为完成现场查勘之日，即2022年09月23日。

## 六、价值类型

本估价报告采用的价值类型为市场价值。

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

### 1. 独立客观公正原则

要求房地产估价站在中立的立场上，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。

#### 2. 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。

#### 3. 价值时点原则

要求评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

#### 4. 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。

#### 5. 最高最佳利用原则

要求评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。该原则要求房地产估价结果应是在法律上允许、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、档次等状况下的价值。

### 八、估价依据

#### (一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》;
2. 《中华人民共和国土地管理法》;
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
5. 《中华人民共和国资产评估法》;
6. 《重庆市城镇房地产交易管理条例》;
7. 《中华人民共和国拍卖法》;
8. 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》;
9. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、估价、拍卖等工作管理规定》;
10. 《最高人民法院成套住宅厅、中国资产评估协会等关于印发〈人民法院委托

估价工作规范》的通知》;

11. 《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》;
12. 《最高人民法院关于人民法院委托估价、拍卖和变卖工作的若干规定》;
13. 重庆市开州区人民政府《关于公布开州区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》。

### **(二) 技术规范依据**

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》;
2. 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》;
3. 《农村集体土地价格评估技术指引》;
4. 《关于印发〈涉执房地产处置司法估价指导意见(试行)〉的通知》;
5. 本公司制定的房地产、土地估价操作规范。

### **(三) 估价委托人提供的资料**

1. (2022)渝 0154 执恢 506 号《重庆市开州区人民法院委托书》;
2. 《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件;
3. 《重庆市开州区人民法院执行笔录》复印件。

### **(四) 估价机构掌握的资料**

1. 重庆市近几年统计年鉴资料;
2. 本估价机构掌握的技术指标、相关参数、市场信息等资料。

### **(五) 估价人员实地调查资料**

1. 估价对象现场实地查勘记录;
2. 估价对象现状及周边环境照片;
3. 估价对象所在区域类似房地产交易,租金等调查询价资料;
4. 估价对象所在区域经济发展状况、内外交通条件、投资环境及水、电、气、通讯等基础设施状况的调查资料。



## 九、估价方法

### （一）估价方法选取

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，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，估价方法的选择应根据估价目的结合估价对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。以下为各估价方法的定义：

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。

假设开发法是求得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。

上述方法中比较法是同类房地产市场交易活跃，可比实例较多时宜采用的一种估价方法；收益法是针对收益性物业(如商业用房)进行估价时宜采用的一种估价方法；假设开发法是对具有投资开发或再开发潜力的房地产(如土地、在建工程等)比较适宜的一种方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法估价的情况下，可以将成本法作为主要的估价方法。

本次估价对象为自建房屋，周边无自建房屋交易案例，且租赁市场不发达，多数为自用，故不能采用市场比较法和收益法进行评估，根据估价对象特点并结合本次估价目的，确定采用成本法测算估价对象市场价值。

### （二）估价方法计算公式

房地产价格=土地成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

(三) 不选用其他方法进行测算, 其主要理由为:

(1) 根据估价人员对估价对象市场的调查, 估价对象所在区域无类似房地产市场交易案例, 故不能选用比较法进行估价测算。

(2) 估价对象作为农村集体房地产, 未对外出租, 且估价对象所在区域无类似房地产租赁案例, 故未选用收益法进行估价测算。



(3) 具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价, 应选用假设开发法作为其中的一种估价方法, 由于估价对象作为已建好并正常使用的房地产, 不具有投资开发价值或再开发潜力, 故不宜采用假设开发法进行估价。

## 十、估价结果

本估价机构根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 采用科学合理的估价方法, 并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析, 确定估价对象房地产在2022年09月23日的市场价值为:

建筑面积: 666.90平方米  
评估单价: 930元/平方米。  
总 价: ¥61.94万元。  
大 写: 陆拾壹万玖仟肆佰元整。

## 十一、注册房地产估价师

| 姓名  | 注册号        | 签名  | 签名日期        |
|-----|------------|---|-------------|
| 张 昉 | 5020020106 |  | 2022年10月11日 |
| 石晓玲 | 5020050011 |  | 2022年10月11日 |

## 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为：2022年09月23日。

## 十三、估价作业期

本次估价作业日期为：2022年09月23日至2022年10月11日。

重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇二二年十月十一日



## 附 件

- 1、估价对象位置标图；
- 2、估价对象现状照片；
- 3、重庆市开州区人民法院《委托书》复印件；
- 4、重庆市开州区人民法院《执行笔录》复印件；
- 5、估价对象产权证明复印件；
- 6、房地产估价机构营业执照复印件；
- 7、房地产估价机构备案证书复印件；
- 8、房地产估价师注册证书复印件。

### 重庆市开州区河堰镇大槽村 3 社 估价对象位置示意图











重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇二二年十月十一日

重庆市开州区河堰镇大槽村3社

估价对象现状照片

|        |   |         |  |
|--------|---|---------|--|
| 估价对象外观 |    | 估价对象室内  |    |
| 估价对象卧室 |   | 估价对象卧室  |   |
| 估价对象卧室 |  | 估价对象室内  |  |
| 估价对象厨房 |  | 估价对象卫生间 |  |

# 重庆市开州区人民法院

## 委托书

(2021)渝 0154 执恢 506 号

重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司：

我院在执行陈建清与被执行人萧宗权借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

被执行人萧宗权名下位于重庆市开州区河堰镇大槽村 3 组农房一幢【产权证号：J312 房地证 2011 字第(河)02933 号】。



承办人：孙浩      联系电话：

联系人：方青松      联系电话：

本院地址：重庆市开州区滨湖西路 636 号（请将报告邮寄方青松收）

312房地证2011第...  
 河坝...  
 复印属实：该房屋是否存在待进一步核实，仅用于核实办证信息  
 请核实乡镇是否正在办理相关业务  
 重庆市土地房屋权属登记申请书  
 资料查询专用章



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  | 河坝 镇乡(街道) 村 社      |  |          |
| <input type="checkbox"/> 土地所有权人 <input checked="" type="checkbox"/> 房屋所有权人 <input checked="" type="checkbox"/> 土地使用权人 <input type="checkbox"/> 预告登记权利人<br><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<br><input type="checkbox"/> 其他（包括查封） |                    |  |          |
| 名称  | 尚中权                |  |          |
| 证件名称及号码   | 身份证：               |  |          |
| 代理人名称   |                    | 地址   |          |
| 证件名称及号码   |                    | 联系电话   |          |
| 申请人<br><input type="checkbox"/> 预告登记义务人 <input type="checkbox"/> 土地房屋转让人 <input type="checkbox"/> 其他  |                    |  |          |
| 名称  |                    |  |          |
| 证件名称及号码   |                    |  |          |
| 代理人名称   |                    | 地址   |          |
| 证件名称及号码   |                    | 联系电话   |          |
| 土地权利设立情况  | 地权                 | 土地使用权起止日期  |          |
| 土地性质  | 住宅                 | 土地使用权类型  | 划拨/出让住宅地 |
| 土地使用权面积   | 180 m <sup>2</sup> | 土地房屋用途   | 住宅       |
| 房屋建筑面积  | 180 m <sup>2</sup> | 房屋套内面积   |          |
| 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，无质量安全隐患，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：尚中权（盖章、签字）<br>申请日期：2011.8.15  |                    | 申请人：尚中权（盖章、签字）<br>申请日期：2011.8.15                                       |          |



# 开县农村土地房屋登记发证联合审批表

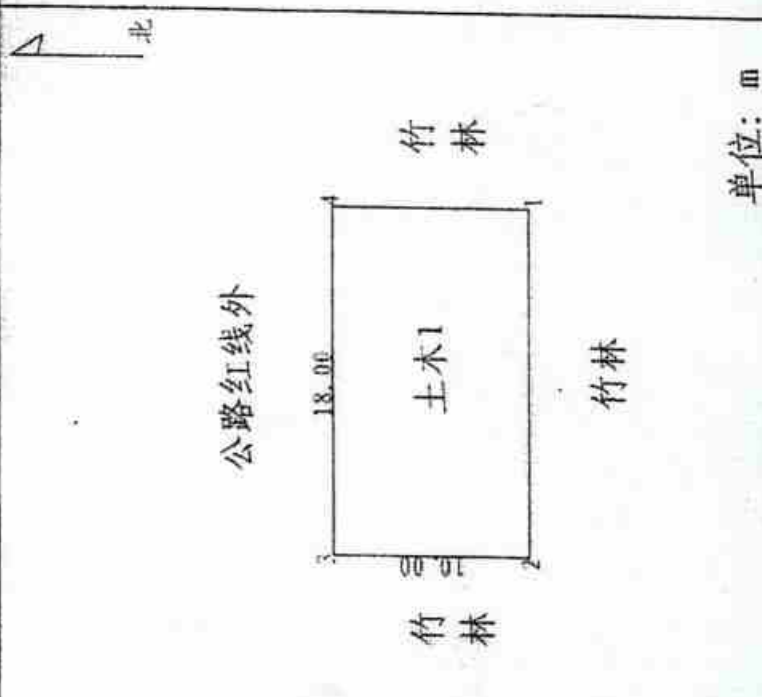
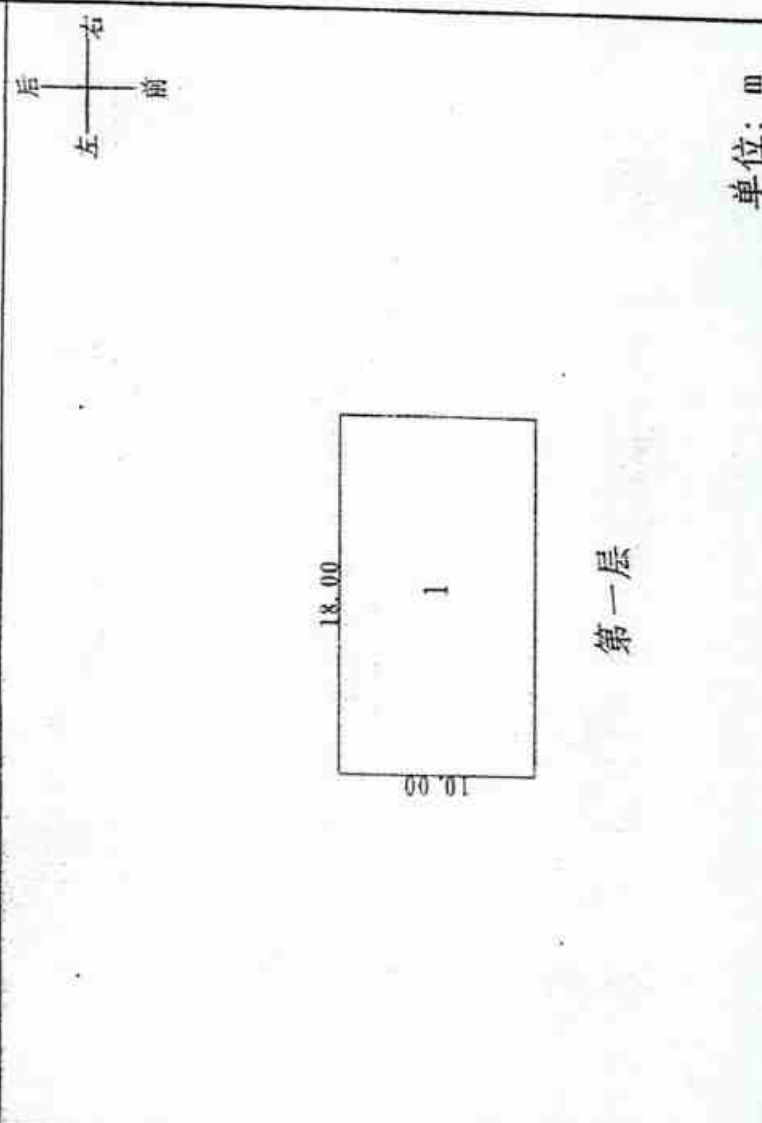
|                 |   |        |     |
|-----------------|---|--------|-----|
| 申请人             | 简中权   | 联系电话   |     |
| 房屋坐落            | 河七组 镇(街道)长岭村 3 组  |        |     |
| 建房时间            | 1975  | 占宅基地面积 | 180 |
| 总建筑面积           | 180   | 层数     |     |
| 村、组、街道、镇及部门审查意见 |   |        |     |
| 村民小组            | 以上房屋产权属 简中权 所有，修于 1975 年 属本组居民，且仅此一处宅基地，无权属纠纷。<br>2011 年 8 月 15 日 (盖章)                                  |        |     |
| 村民委员会           | 上述情况属实，无权属纠纷。<br>2011 年 8 月 15 日 (盖章)   |        |     |
| 街道办事处<br>镇政府    | 该房屋总建筑面积 180 平方米，其中符合规范要求的房屋面积 180 平方米，违法超建面积 0 平方米。土地使用权面积 180 平方米，违法占地 0 平方米。<br>2011 年 8 月 15 日 (盖章) |        |     |
| 县规划部门           | 2011 年 8 月 15 日 (盖章)  |        |     |
| 县城乡建委           | 2011 年 8 月 15 日 (盖章)  |        |     |
| 县国土房管局          | 年 月 日 (盖章)  |        |     |

| 土地界址标示     |    |                              |  |       |   |   |                         |                   |       | 土地界址标示 |    |  |       |    |   |                   |                   |  |  |
|------------|----|------------------------------|--|-------|---|---|-------------------------|-------------------|-------|--------|----|--|-------|----|---|-------------------|-------------------|--|--|
| 界址线类别      |    |                              |  | 界址线位置 |   |   | 邻宗地<br>(签字<br>盖章)       | 本宗地<br>(签字<br>盖章) | 界址线类别 |        |    |  | 界址线位置 |    |   | 邻宗地<br>(签字<br>盖章) | 本宗地<br>(签字<br>盖章) |  |  |
| 界址点        | 围墙 | 墙壁                           |  | 内     | 中 | 外 |                         |                   | 界址点   | 围墙     | 墙壁 |  | 内     | 中  | 外 |                   |                   |  |  |
| 1          |    | ✓                            |  |       |   | ✓ | [Handwritten Signature] |                   |       |        |    |  |       |    |   |                   |                   |  |  |
| 2          |    |                              |  |       |   | ✓ |                         |                   |       |        |    |  |       |    |   |                   |                   |  |  |
| 3          |    |                              |  |       |   | ✓ |                         |                   |       |        |    |  |       |    |   |                   |                   |  |  |
| 4          |    |                              |  |       |   | ✓ |                         |                   |       |        |    |  |       |    |   |                   |                   |  |  |
| 1          |    |                              |  |       |   | ✓ |                         |                   |       |        |    |  |       |    |   |                   |                   |  |  |
| 房屋四至       |    | 产权人(单位)指认情况                  |  |       |   |   |                         | 邻户有无异议及说明         |       |        |    |  |       | 备注 |   |                   |                   |  |  |
| 前墙         |    | [Handwritten Signature] (盖章) |  |       |   |   |                         | (盖章)              |       |        |    |  |       |    |   |                   |                   |  |  |
| 后墙         |    | [Handwritten Signature] (盖章) |  |       |   |   |                         | (盖章)              |       |        |    |  |       |    |   |                   |                   |  |  |
| 左墙         |    | [Handwritten Signature] (盖章) |  |       |   |   |                         | (盖章)              |       |        |    |  |       |    |   |                   |                   |  |  |
| 右墙         |    | [Handwritten Signature] (盖章) |  |       |   |   |                         | (盖章)              |       |        |    |  |       |    |   |                   |                   |  |  |
| 调查小组初审意见   |    | 权属来源合法，四至边界清楚，面积准确，无纠纷。      |  |       |   |   |                         |                   |       |        |    |  |       |    |   |                   |                   |  |  |
| 镇乡(街道)复审意见 |    | 复审合格                         |  |       |   |   |                         |                   |       |        |    |  |       |    |   |                   |                   |  |  |
| 国土房管审核意见   |    | 同意发证并颁发房地产权证。                |  |       |   |   |                         |                   |       |        |    |  |       |    |   |                   |                   |  |  |
| 备注         |    |                              |  |       |   |   |                         |                   |       |        |    |  |       |    |   |                   |                   |  |  |
| 新房地产权证号    |    | 312房地证字第 201140933 号         |  |       |   |   |                         | 鉴证人               |       |        |    |  |       |    |   |                   |                   |  |  |

孙百印  
[Red Seal]

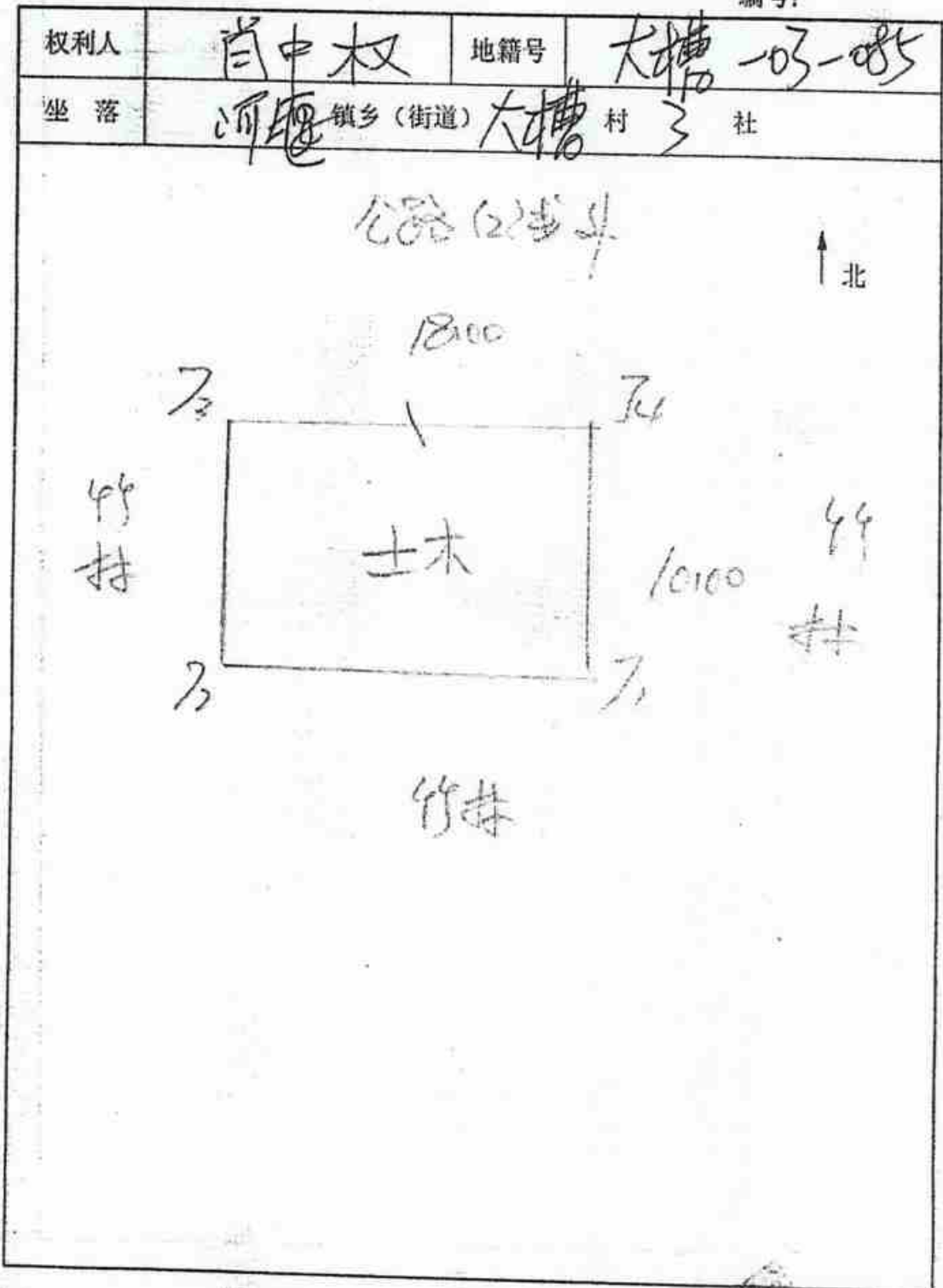
业务专用章  
[Red Seal]

# 土地房屋分户平面图

|  |     |      |                        |   |     |            |    |        |                        |
|--|-----|------|------------------------|---|-----|------------|----|--------|------------------------|
| 权利人  | 肖中权 | 房屋坐落 | 河堰镇大槽村3社               |   | 地籍号 | 大槽村-3社-085 |    |        |                        |
| 外业勘测   | 向孝连 |      | 制图计算                   |   | 孟小林 |            |    |        |                        |
| 土地附图   |     |      |                        | 房屋附图  |     |            |    |        |                        |
|  <p style="text-align: center;">公路红线外</p> <p style="text-align: center;">土木1</p> <p style="text-align: center;">竹林</p> |     |      |                        |  <p style="text-align: center;">18.00</p> <p style="text-align: center;">10.00</p> <p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">第一层</p> |     |            |    |        |                        |
| 单位: m  |     |      |                        | 单位: m   |     |            |    |        |                        |
| 幢号   | 用途  | 结构   | 占地面积 (m <sup>2</sup> ) | 幢号  | 楼层  | 房号         | 用途 | 结构     | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) |
| 1  | 住宅  | 土    | 180.00                 | 1   | 1   | 1          | 住宅 | 土      | 180.00                 |
|  |     |      | 合计                     |   |     |            | 合计 | 180.00 |                        |
| 备注:  |     |      |                        |   |     |            |    |        |                        |

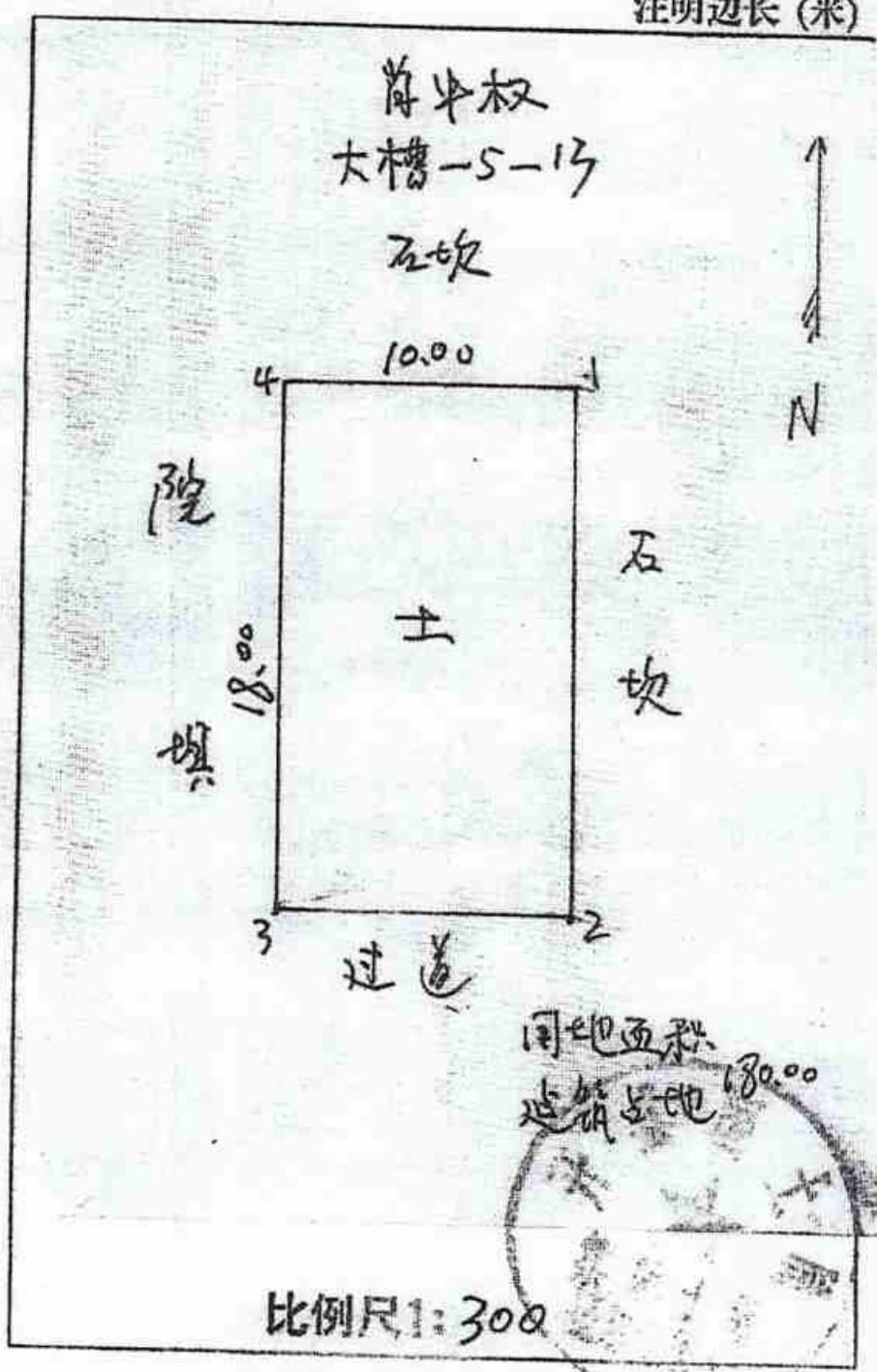
# 开县农村土地外业调查略图

编号:



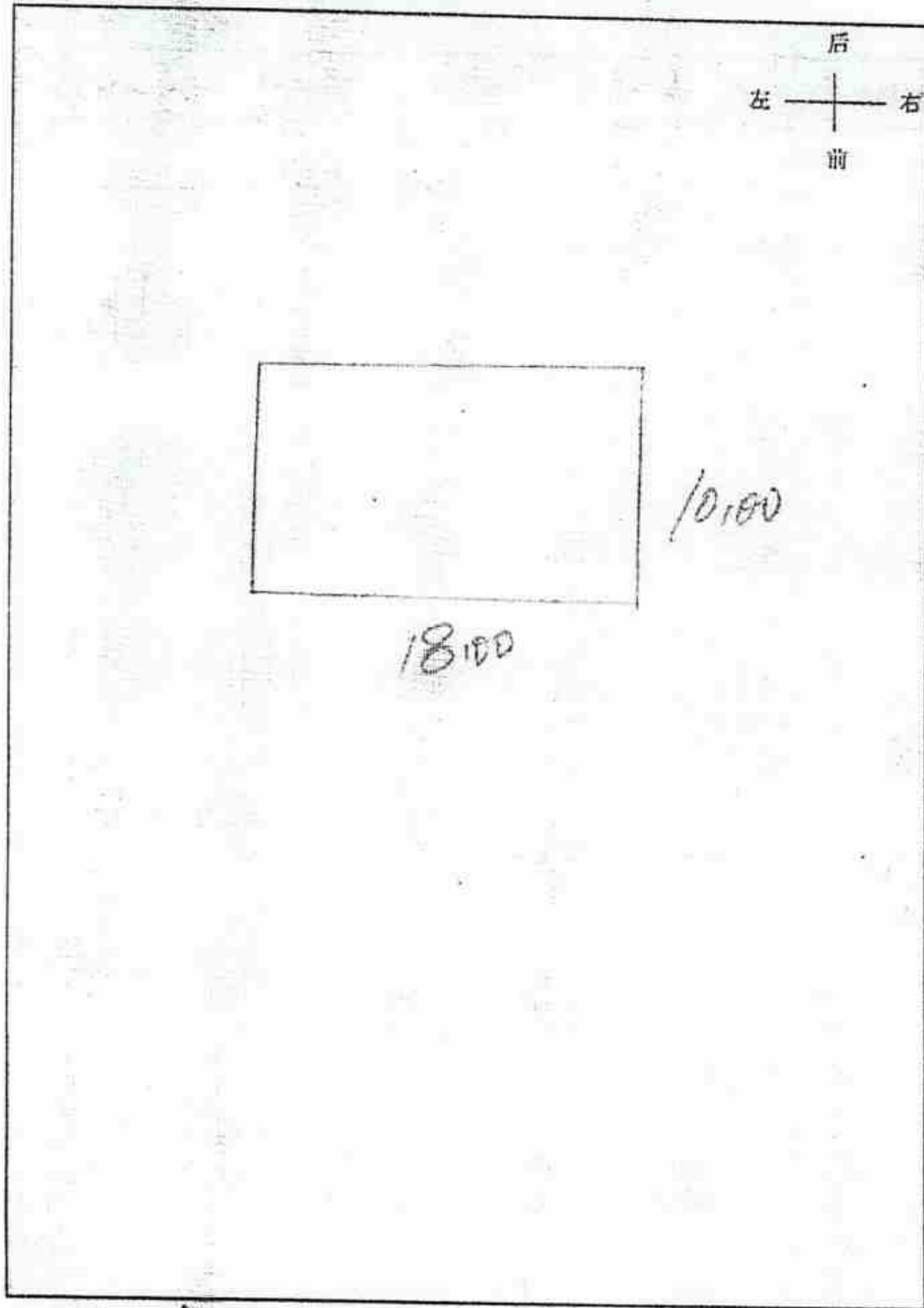
01020-000

注明边长 (米)



坐

# 开县农村房屋外业调查略图



测量员： 何学强

审核员： \_\_\_\_\_

勘丈日期： \_\_\_\_\_

此表送县局作计算面积和出正图使用。

009-1304

# 重庆市开州区人民法院

## 执行笔录

时间：2021年3月2日17时11分至17时32分

地点：重庆市开州区人民法院执行局502

执行人员：徐文辉、孙浩

记录人员：朱波

被执行人：萧宗权（身份号码\_\_\_\_\_）

执：出示证件，介绍身份，我们是重庆市开州区人民法院执行局工作人员。关于陈建清与萧宗权借款合同纠纷一案，你是否收到法院邮寄的执行通知书和财产报告令？如果没有收到，现在向你送达，同时要求你如实填写财产报告令，若拒不报告或者虚假报告，将承担相应的法律责任，你是否听清楚了？如果收到了，你为什么不进行财产申报？

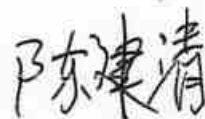
被：收到，听清楚了。

执：如果你对该生效法律文书有异议，可以按照法律规定，进行申诉、申请再审等救济途径维护自己的合法权益，在中止执行裁定下达之前，法院按该生效法律文书执行。

被：无异议。

执：你有无房屋、车辆、工资、到期债权等财产？对于该执行案件，你是否愿意配合法院的执行，积极履行判决已确定的义务？如何履行？

  
萧宗权

  
陈建清

被：我名下有一个养老保险，被法院冻结了。老家有房子，没有房产证，只有建房许可证，给我女儿修的一套。对外我在内蒙古有个风力发电工程有一百多万保证金未退。

执：本院于2020年8月17日查封你名下位于重庆市开州区河堰镇大槽村3组房屋一套，并于2020年11月11日张贴查封公告要求你于2020年11月30日迁出房屋，你为何没有迁出？

被：我没有地方住所以没有迁出，平时就住在这个房屋。

执：这个房子办理产权证没有？

被：没有，只有建房许可证。

执：房子办理抵押没有？

被：没有抵押。

执：你的房子现在什么情况？

被：你们法院查封的是以前的老房子，我后面新批了一个建房许可，地面积180平方，批了一楼一地，我修了两楼一底，超了一些平方给了罚款，产权证没有办理下来。总的面积666平方。房子右边是给我女儿修的。左右两个房子是一个产权证。

执：如你有能力拒不履行执行案件，法院将依法对你采取纳入失信被执行人名单、拘留等措施，你是否听清楚了？

被：听清楚了。

执：你准备怎么履行？

被：1、我在内蒙古有保证金，工程搞不了就托保证金。不行我就自己买房子/2、房子我挂起卖，但是只能卖我现在住的这一边，另

陈建清



一边是给我女儿的。

执：房屋现在等级在你名下，你卖了怎么过户？

被：两个房子是一个证，现在批的建房许可证，产权证可以改。

执：你卖了能够履行本案的义务吗？

被：我那个房子一端就可以卖四五十万元，一端三代多平方。

执：请你提供你准备的送达地址和联系方式，我们将及时向你送达相应的法律文书，请保证所提供的送达地址内容是准确和有效的，如果提供的地址不确切，导致法律文书无法送达，你将自行承担相应的法律后果。

被：重庆市开州区河堰镇

执：你是否还有其他问题需要向法院说明？

被：无。

执：请核对笔录无误后签字捺印。

 2021.3.2

 陈建涛



# 营业执照

统一社会信用代码  
91500103673393873U



扫描二维码“国家  
企业信用信息公示系统”  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息。

名称 重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 张昉

经营范围

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2008年04月29日

营业期限 2008年04月29日至永久

住所 重庆市渝北区龙溪街道新溉大道101号  
中渝·香谷公馆7幢9-办公2



登记机关

2019年09月18日

中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANYS  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人) 张昉

住所：重庆市渝北区龙溪街道新溉大道101号中渝·香奈公馆7幢9-办公2

统一社会信用代码：91500103673393873U

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字(2020)2-006号

有效期限：2020年4月8日至2023年4月7日



发证机关(公章) 2020年4月 日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed the estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



姓名 / Full name

石晓玲

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

510215197910091629

注册号 / Registration No.

5020050011

执业机构 / Employer

重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

有效期至 / Exp. of expiry

2023-09-06

持证人签名 / Bearer's signature



备注 / Observations

备注 / Observations

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



No. 00018199

姓名 / Full name

张昉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

510214197503113439

注册号 / Registration No.

5020020106

执业机构 / Employer

重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-05-31

持证人签名 / Bearer's signature



备注 / Observations

备注 / Observations