

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 116 号

估价项目名称： 重庆市渝北区人民法院确定财产处置参考价涉
及重庆市渝北区龙溪街道松牌路 92 号百康年·
拿铁城 2 幢 11-2 及红锦大道 554 号 6 幢 2-7-2
的 2 套住宅房地产市场价格评估

估价委托人： 重庆市渝北区人民法院

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： 胡 阳 注册号：502018000
周 涛 注册号：501998000

估价报告出具日期： 二〇二二年六月三十日

致估价委托人函

重庆市渝北区人民法院：

受贵院委托，我对贵院受理的曾贤容与刘新平等借款合同纠纷一案涉及位于重庆市渝北区龙溪街道松牌路92号百康年·拿铁城2幢11-2及红锦大道554号6幢2-7-2的2套住宅房地产(以下简称估价对象)市场价值进行了评估。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的要求，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《重庆市房地产权证》复印件及重庆市渝北区规划和自然资源局查询资料记载，结合估价人员实地查勘，估价对象概况如下：

估价对象概况表

序号	权证号	权利人	坐落	房屋结构	房屋用途	楼层	房屋建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)
1	201房地证2008字第12849号	刘新平	重庆市渝北区龙溪街道松牌路92号百康年·拿铁城2幢11-2	钢混	住宅	第11层	110.02	93.48
2	201房地证2010字第37501号	刘新平	重庆市渝北区龙溪街道红锦大道554号6幢2-7-2	混合	住宅	第7层	81.86	71.63
合计							191.88	165.11

本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：二〇二二年六月二日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法等原则，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因素进行综合分析，确定估价对象在价值时点2022年6月2日的市场价值为¥237.45万元（大写金额：人民币贰佰叁拾柒万肆仟伍佰元整），详见《估价结果一览表》。

估价结果一览表

序号	房地产权证号	权利人	坐落	房屋用途	房屋建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	201房地证2008字第12849号	刘新平	重庆市渝北区龙溪街道松牌路92号百康年·掌铁城2幢11-2	住宅	110.02	14350	157.88
2	201房地证2010字第37501号	刘新平	重庆市渝北区龙溪街道红锦大道554号6幢2-7-2	住宅	81.86	9720	79.57
合计					191.88		237.45

七、特别提示

1. 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，也不应该被视为对估价对象处置成交价格的保证。
2. 估价结果为房屋建筑面积单价，单价取整至十元位，总价取整至百万元位，币种为人民币。
3. 估价人员未能查询到估价对象是否存在欠缴税收、水电气费物管费等费用及其滞纳金，估价委托人和相关当事人亦未提供相关信息；本次估价未考虑是否存在欠缴税收、水电气费、物管费等费用及其滞纳金对估价结果的影响。

4. 根据重庆市渝北区规划和自然资源局查询资料记载，估价对象1于

价值时点已设立抵押登记未解押，估价对象1、2已被重庆市渝北区人民法院查封。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，结合估价目的，本次估价未考虑估价对象查封、原有的抵押权对估价结果的影响。

5. 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。

6. 估价对象2所属分摊的土地使用权类型为划拨；根据《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定，结合估价目的，本次估价假设估价对象转让能获得政府审批；本次估价结果为估价对象正常市场中的交易价值，转让时应缴纳的土地使用权出让金或收益金以相关部门实际收取金额为准。

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

二〇二二年六月三十日





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. 估价人员对估价委托人提供的《重庆市房地产权证》复印件、重庆市渝北区规划和自然资源局查询资料、《重庆市房地产登记申请书》复印件、《重庆市公房出售完全产权登记申请书》复印件进行了审慎检查，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. 估价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

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司
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有权、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《重庆市房地产权证》复印件记载，估价对象登记用途为住宅，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.估价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建筑面积大体相当。

8.估价结果以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、水、电、气、讯、道路等使用权益为前提。

9.估价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，估价人员无法对被遮盖、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.估价人员未能查询到估价对象是否存在欠缴税收、水电气费物管费等费用及其滞纳金，估价委托人和相关当事人亦未提供相关信息；本次估价未考虑是否存在欠缴税收、水电气费、物管费等费用及其滞纳金对估价结果的影响。

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(按法律规定转让人和买受人各自负担应缴纳的交易税费)等财产处置费用对估价结果的影响。

(二)未定事项假设

本次估价无未定事项，故本次估价对象无未定事项假设。

(三)背离事实假设

根据重庆市渝北区规划和自然资源局查询资料记载，估价对象1于价值时点已设立抵押登记未解押，估价对象1、2已被重庆市渝北区人民法院查封。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，结合估价目的，本次估价未考虑估价对象查封、原有的抵押权对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设

本次估价无不相一致事项，故本次估价无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

估价对象2所属分摊的土地使用权类型为划拨，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条规定：“以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产报批时，有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应当按照国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。”

本次估价假定估价对象能顺利获得有批准权的人民政府审批，并由受让方依法缴纳土地使用权出让金或收益金，其价值内涵为该房地产正常市场中的交易价值。

二、报告使用限制条件

1. 本报告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. 估价对象若分割转让或与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.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任何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。

4.本估价结论未考虑特殊交易方式对估价结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化及自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

5.本估价结论是在满足全部估价假设与限制条件下的市场价值，若假设和限制条件中影响房地产价值的因素发生变化，估价结果应作调整或重新估价。

6.本估价报告使用期限为壹年(2022年6月30日至2023年6月29日)，若此期间国家政策、市场状况或物业本身发生较大变化，估价结果需作相应调整或重新估价。

7.报告使用者应严格按照本估价报告全部完整地应用，否则由此引起的后果与本公司和估价人员无关。本报告须由法定代表人签章、至少两名注册房地产估价师签字及估价机构盖章后方为有效，房地产估价机构仅对正确使用本报告者负责。

8.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。

9.应当按照法律规定和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。

三、其他需要特别说明的事项

1. 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，也不应该被视为对估价对象处置成交价格的保证。

2. 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会使用。

3. 在评估报告使用期限或者估价结果有效期内，评估报告或者估价结果未使用之前，若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会使用。

4. 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：重庆市渝北区人民法院

单位地址：重庆市渝北区青竹东路渝兴环湖企业公园内

联系人：刘法官

联系方式：(023) 65469726

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

统一社会信用代码：91500000622190558C

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

联系电话：(023)63524171

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

估价对象为位于重庆市渝北区龙溪街道松牌路 92 号百康年·拿铁城 2 幢 11-2 及红锦大道 554 号 6 幢 2-7-2 的 2 套住宅房地产，房屋建筑面积共为 191.88 平方米，室内已装修；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

根据《重庆市房地产权证》复印件及重庆市渝北区规划和自然资源局查询资料记载，结合估价人员实地查勘，估价对象概况如下：

估价对象概况表

序号	权证号	权利人	坐落	房屋结构	房屋用途	楼层	房屋建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
1	201房地证2008字第12849号	刘新平	重庆市渝北区龙溪街道松牌路92号百康年·拿铁城2幢11-2	钢混	住宅	第11层	110.02	93.48
2	201房地证2010字第37501号	刘新平	重庆市渝北区龙溪街道红锦大道554号6幢2-7-2	混合	住宅	第7层	81.86	71.63
合计							191.88	165.11

(三) 估价对象土地基本状况

根据《重庆市房地产权证》复印件记载，结合估价人员实地查勘，估价对象土地基本状况如下：

估价对象土地基本状况表

估价对象	估价对象 1	估价对象 2
土地座落	渝北区龙溪街道松牌路 92 号 B 幢	渝北区龙溪街道红锦大道 554 号 6 幢
土地面积	共有宗地面积 724.8 m ² ，土地使用权面积为 4.11 m ²	共有宗地面积 313 m ² ，土地使用权面积为 9.76 m ²
土地用途	住宅用地	城镇住宅用地

估价对象 1		估价对象 2
估价对象	出让	划拨
土地使用权类型	出让	
宗地位置	宗地东北临道路，其他均临小区绿化及道路	宗地东、南、北均临道路，西临其他建筑物
形状及地形地势	宗地形状不规则，地形平坦，与周边地块齐平	宗地形状较规则，地形有一定起伏，地势东高西低，与周围地块基本齐平
土壤及地质	土壤未受污染，宗地内已建成房屋，未见不良地质现象	土壤未受污染，宗地内已建成房屋，未见不良地质现象
土地开发程度	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）	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）

(四) 估价对象建筑物基本状况

根据《重庆市房地产权证》复印件记载，结合估价人员实地查勘，估价对象建筑物基本状况如下：

估价对象建筑物基本状况表

估价对象	估价对象 1	估价对象 2
房屋坐落	渝北区龙溪街道松牌路 92 号百康年·拿铁城 2 幢 11-2	渝北区龙溪街道红锦大道 554 号 6 幢 2-7-2
建筑结构	钢混结构	混合结构
建成年代	2007 年	1998 年
建筑物外观	建筑物外墙贴墙砖	建筑物外墙贴墙砖
建筑物状况	建筑物总楼层 32 层（1-32），1-32 层均为住宅用房，估价对象位于第 11 层	建筑物总楼层 9 层（1-9），1 层为商业，2-9 层为住宅用房，估价对象位于第 7 层
电梯配置和物业管理	配备 2 部电梯，一层 6 户，普通物管	无电梯，一层 2 户，普通物管
房屋建筑面积(m ²)	110.02	81.86
套内建筑面积(m ²)	93.48	71.63
户型及层高	3 室 2 厅 1 厨 2 卫（平层），装修后净层高为 2.8m	3 室 2 厅 1 厨 1 卫（平层），装修后净层高为 2.8m
利用现状	权利人自用居住	空置
通风采光	通风采光条件良好	通风采光条件良好
朝向及景观	朝向西南，无特殊景观	朝向北，无特殊景观

估价对象	估价对象 1	估价对象 2
设施设备	通上水、下水、电、气、讯、闭路、宽带、消防等基础设施	通上水、下水、电、气、讯、闭路、宽带、消防等基础设施
室内装修状况	入户防盗门，客厅地面铺地砖，墙面贴墙纸，顶棚石膏板吊顶刷乳胶漆；卧室地面铺木地板，墙面贴墙纸，顶棚刷乳胶漆；厨房及卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚扣板吊顶。	入户防盗门，客厅水泥地面，墙面及顶棚刷乳胶漆；卧室水泥地面，墙面及顶棚刷乳胶漆；厨房水泥地面，墙面贴墙砖及刷乳胶漆；卫生间地面铺马赛克地砖，墙面贴墙砖，刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆。
维护保养状况	维护保养状况一般	维护保养状况较差

(五) 估价对象权益状况

1. 估价对象权属登记状况

根据《重庆市房地产权证》复印件记载，估价对象权属登记状况如下：

估价对象 1 产权登记信息表

产权证号	201 房地证 2008 字第 12849 号		
权利人	刘新平		
证件名称及号码	身份证：51022619631021025X		
坐落	渝北区龙溪街道松牌路 92 号百康年·拿铁城 2 幢 11-1		
房地籍号	YB4-9-49		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢混
土地用途	住宅用地	房屋用途	住宅
土地使用权面积	4.11 m ²	楼层	11
共有使用权面积	724.8 m ²	房屋建筑面积	110.02 m ²
土地使用权终止日期	2052 年 7 月 2 日	套内建筑面积	93.48 m ²
房屋共有或共用部位及设施	未记载		
记事	<p>该房产于 2007-04-20 抵押给中国建设银行股份有限公司重庆市分行，抵押价值为 150000 元，抵押期限至 2022-04-19。</p> <p>该宗土地使用权系重庆聚信房地产开发（集团）有限公司转让所得</p>		

已日期

估价对象2 产权登记信息表

201 房地证 2010 字第 37501 号

产权证号	刘新平		
权利人	身份证: 51022619631021025X		
证件名称及号码	渝北区龙溪街道红锦大道 554 号 6 幢 2-7-2		
坐落	YB4-11-27		
房地籍号	划拨	房屋结构	混合
土地使用权类型	城镇住宅用地	房屋用途	住宅
土地用途	9.76 m ²	楼层	7 物理层
土地使用权面积	未记载	房屋建筑面积	81.86 m ²
共有使用权面积	/	套内建筑面积	71.63 m ²
土地使用权终止日期	未记载		
房屋共有或共用部位及设施	未记载		
记事	该宗土地使用权系变更登记。		

2. 他项权利设立状况

根据重庆市渝北区规划和自然资源局查询资料记载, 估价对象 1 于价值时点已设立抵押登记未解押, 估价对象 2 未设立抵押登记。

3. 出租或占有使用情况

估价对象 1 于价值时点利用现状为权利人自用居住, 估价对象 2 于价值时点利用现状为空置。

4. 其他特殊情况

根据重庆市渝北区规划和自然资源局查询资料复印件记载, 估价对象

1、2 已被重庆市渝北区人民法院查封。

(六) 估价对象区位状况

根据《重庆市房地产权证》复印件记载，结合估价人员实地查勘，估价对象区位状况如下：

1. 估价对象 1

(1) 位置条件：估价对象 1 位于重庆市渝北区龙溪街道松牌路 92 号百康年·拿铁城 2 幢 11-2，地处重庆市渝北区龙溪街道金龙路社区；位于松牌路东南侧；距离渝北区政府龙溪街道办事处约 500 米；估价对象 1 位于建筑物第 11 层。

(2) 交通条件：估价对象 1 区域内分布有松牌路、龙华大道、松桥路等道路；估价对象 1 距“松树桥中学”公交站约 110 米，区域内有 624、111、133、865、881、117、145、411、473、624、809 路等公交车经过或停靠；区域内无车辆限行等交通管制情况；所在小区配设地下停车库，周边街道有路面停车位。

(3) 外部配套设施状况：估价对象 1 区域通上水、下水、电、路、气、讯等基础设施；附近分布有重庆市松树桥中学校(A 校区)、龙溪小学(财信分部)、长安锦绣实验小学、渝北区第二人民医院、新光天地、大连银行(重庆分行)、中国农业银行(重庆渝北龙驿支行)等公服单位和商服网点。

(4) 环境状况：估价对象 1 区域有盘溪河、盘溪河公园等公园水系，小区绿化率一般，自然环境一般；区域属于普通商住区，居民素质一般，治安状况一般。

(5) 楼幢状况：估价对象 1 建筑物外墙贴墙砖，总楼层 32 层，1~32 层均为住宅用房，估价对象位于建筑物第 11 层，朝向西南。

2. 估价对象 2:

(1) 位置条件：估价对象 2 位于重庆市渝北区龙溪街道红锦大道 554 号

6幢 2-7-2，地处重庆市渝北区龙溪街道新牌坊社区；位于红叶路南侧，距离红叶农贸市场约 150 米；估价对象 2 位于建筑物第 7 层。

2. 交通条件：估价对象 2 区域内分布有红叶路、丽园路、星辰路等道路，估价对象距“新牌坊北·轻舟哈弗”公交站约 440 米，区域内有 68、69、125、149、245、603、606、610、618、619、627、825、865、877、880 路等公交车经过或停靠；区域内无车辆限行等交通管制情况；所在区域以路面停车位为主，周边街道有路面停车位。

3. 外部配套设施状况：估价对象 2 区域通上水、下水、电、路、气、讯等基础设施；附近分布有阳光尚线幼儿园、英华贝贝幼儿园、正大德善中学、重庆市老年大学、重庆东大肛肠医院、恒大中渝广场、招商银行(红叶路小微支行)等公服单位和商服网点。

4. 环境状况：估价对象 2 区域绿化率一般，自然环境一般；估价对象 2 所在区域属于普通商住区，居民素质一般，治安状况一般。

5. 楼幢状况：估价对象 2 建筑物外墙贴墙砖，总楼层 9 层，1 层为商业，2-9 层为住宅用房，估价对象 2 位于建筑物第 7 层，朝向北。

五、价值时点

《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》((2021)渝北法委评字第 1391 号)约定评估基准日为现场勘查日，估价人员于 2022 年 6 月 2 日对估价对象进行了实地查勘，故本次估价确定价值时点为 2022 年 6 月 2 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值。市场价值是指估价

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，应以房地产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

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。房地产价格也同意遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产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，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32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
第743号，
年9月1日

6. 《关
2016年5

7. 《
题的通知

8. 《
工作的

9.
(法释

1
登记

师协
范>

(

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）；

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[2013]285号）；

9.《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）；

10.《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 中国矿业权评估师协会 中国珠宝首饰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）；

11.《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）；

12.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

13.《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

14.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.《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》（（2021）渝北法委评字第1391号）；

2.《重庆市房地产权证》(201房地证2008字第12849号、201房地证2010字第37501号)复印件;

3.重庆市渝北区规划和自然资源局查询资料;

4.《重庆市房地产登记申请书》复印件;

5.《重庆市公房出售完全产权登记申请书》复印件;

6.其他资料。

(三)受托房地产估价机构掌握的有关资料

1.重庆市渝北区房地产租售资料;

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.估价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情况, 估价对象区域住宅房地产交易市场发育完善, 类似房地产近期交易案例充足, 故本次适宜选用比较法进行估价。

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可比性的房地产。

(二)估价

1.计算

状况调整系

2.具体

交易情况

十、

估价

国家规

和限制

对象在

人民币

序号
1
2

(二)估价方法计算公式及操作步骤

1.计算公式: 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

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

估价人员根据估价目的, 遵循独立、客观、公正、合法等原则, 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因素进行综合分析, 确定估价对象在价值时点 2022 年 6 月 2 日的市场价值为 237.45 万元 (大写金额: 人民币贰佰叁拾柒万肆仟伍佰元整), 详见《估价结果一览表》。

估价结果一览表

序号	房地产权证号	权利人	坐落	房屋用途	房屋建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	201 房地证 2008 字第 12849 号	刘新平	重庆市渝北区龙溪街道松牌路 92 号百康平·拿铁城 2 幢 11-2	住宅	110.02	14350	157.88
2	201 房地证 2010 字第 37501 号	刘新平	重庆市渝北区龙溪街道红锦大道 554 号 6 幢 2-7-2	住宅	81.86		
合计					191.88		237.45

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
胡 阳	5020180064	胡阳	2022年6月30日
周 涛	5019980081	周涛	2022年6月30日

估价对象 1 实地查勘情况及相关照片



估价对象 1 临路状况



估价对象 1 小区名称



估价对象 1 街道号



估价对象 1 小区环境



估价对象 1 幢号



估价对象 1 所在建筑物外观



估价对象 1 门牌号



估价对象 1 内部情况



估价对象1 内部状况



估价对象1 内部状况



估价对象1 内部状况



估价对象1 内部状况



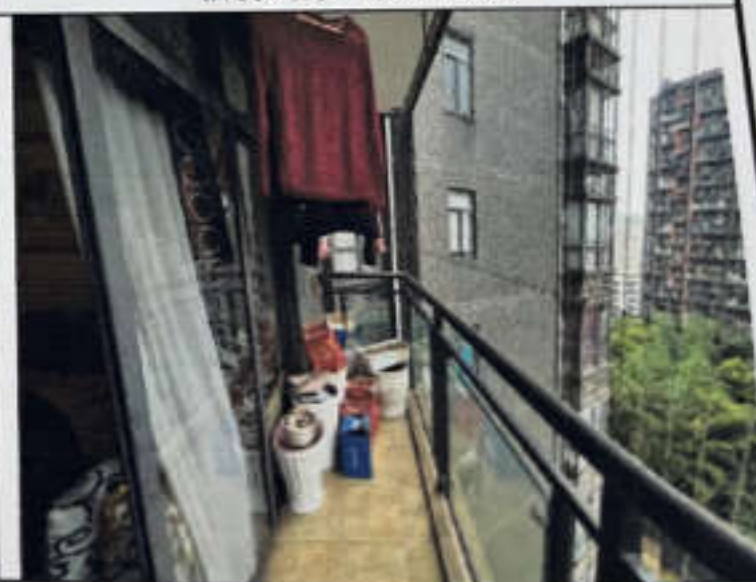
估价对象1 内部状况



估价对象1 内部状况



估价对象1 内部状况



估价对象1 内部状况

估价对象 2 实地查勘情况及相关照片



估价对象 2 临路状况



估价对象 2 街道号及幢号



估价对象 2 建筑物外观



估价对象 2 门牌号



估价对象 2 内部状况



估价对象 2 内部状况



估价对象 2 内部状况



估价对象 2 内部状况

201 房地证 2008 字第 2916 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



重庆市国土资源和房屋管理局制

编号：

01362362

权利人 刘新平

证件名称及号码

身份证: 51022619631021025

坐落

渝北区龙溪街道松栎路92号百康年·拿铁城2幢1-2

房地籍号

YB4-9-49

土地使用权类型

出让

房屋结构

砖混

土地用途

住宅用地

房屋用途

住宅

土地使用权面积

411.11㎡

楼层

1/1

共有使用权面积

40.82平方米

土地使用权终止日期

2052-07-02

套内建筑面积

95.8平方米

房屋共有或其

用部位及设施

重庆市土地房屋权属登记

专用章

重庆市土地房屋权属登记

专用章

证单位:

证日期:

渝北区土地房屋权属登记

专用章

渝北区土地房屋权属登记

专用章

二〇〇八年四月二十五日

二〇〇八年四月二十五日



附

图

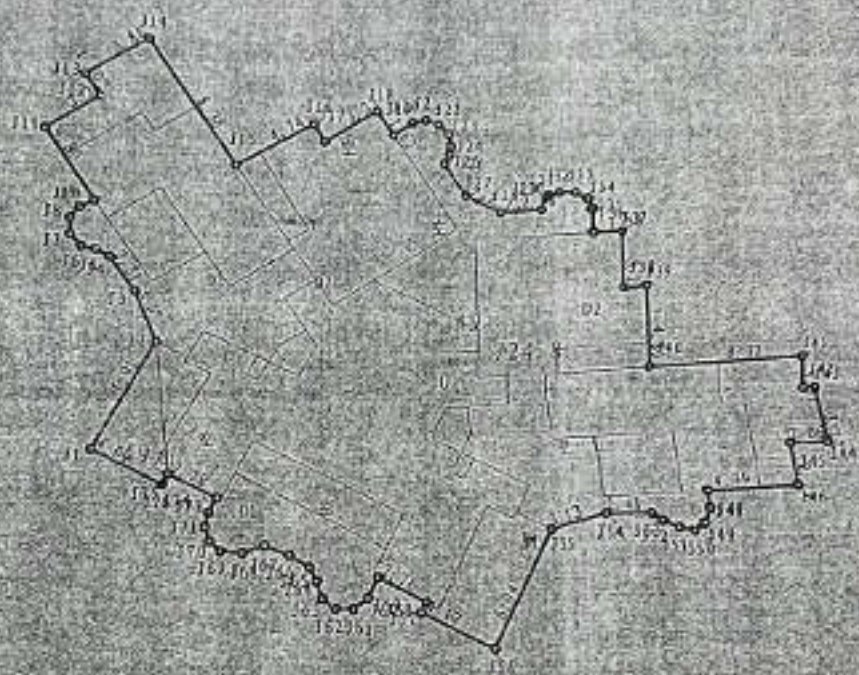
比例 1:500
长度单位 米

建筑面积

测绘单位 重庆市房屋勘测院

羊市街 111 号

2-1 0.31
 2-2 0.31
 2-3 0.31
 10-1 0.31
 10-2 0.31
 10-3 0.31
 10-4 0.31
 10-5 0.31
 10-6 0.31
 10-7 0.31
 10-8 0.31
 10-9 0.31
 10-10 0.31
 10-11 0.31
 10-12 0.31
 10-13 0.31
 10-14 0.31
 10-15 0.31
 10-16 0.31
 10-17 0.31
 10-18 0.31
 10-19 0.31
 10-20 0.31
 10-21 0.31
 10-22 0.31
 10-23 0.31
 10-24 0.31
 10-25 0.31
 10-26 0.31
 10-27 0.31
 10-28 0.31
 10-29 0.31
 10-30 0.31
 10-31 0.31
 10-32 0.31
 10-33 0.31
 10-34 0.31
 10-35 0.31
 10-36 0.31
 10-37 0.31
 10-38 0.31
 10-39 0.31
 10-40 0.31
 10-41 0.31
 10-42 0.31
 10-43 0.31
 10-44 0.31
 10-45 0.31
 10-46 0.31
 10-47 0.31
 10-48 0.31
 10-49 0.31
 10-50 0.31
 10-51 0.31
 10-52 0.31
 10-53 0.31
 10-54 0.31
 10-55 0.31
 10-56 0.31
 10-57 0.31
 10-58 0.31
 10-59 0.31
 10-60 0.31
 10-61 0.31
 10-62 0.31
 10-63 0.31
 10-64 0.31
 10-65 0.31
 10-66 0.31
 10-67 0.31
 10-68 0.31
 10-69 0.31
 10-70 0.31
 10-71 0.31
 10-72 0.31
 10-73 0.31
 10-74 0.31
 10-75 0.31
 10-76 0.31
 10-77 0.31
 10-78 0.31
 10-79 0.31
 10-80 0.31
 10-81 0.31
 10-82 0.31
 10-83 0.31
 10-84 0.31
 10-85 0.31
 10-86 0.31
 10-87 0.31
 10-88 0.31
 10-89 0.31
 10-90 0.31
 10-91 0.31
 10-92 0.31
 10-93 0.31
 10-94 0.31
 10-95 0.31
 10-96 0.31
 10-97 0.31
 10-98 0.31
 10-99 0.31
 10-100 0.31



图幅号: W12B35
 地籍号: 184-9-49
 土地证号: 渝北区龙溪街道塔子石路02号E幢
 绘图日期: 2008-1-27
 计算日期: 00-11-30-91-26#F

比例尺: 1:400

*地面积: 724.8平方米
 建筑占地面积: 724.8平方米
 375-726-3-1 (72-20-58-50)

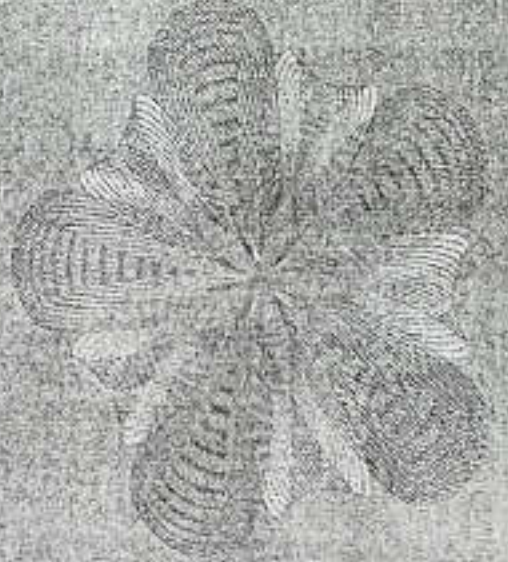
测绘: 测绘员 审核: 审核员
 出图: 重庆市渝北区地产交易所

201 房地证 2010 字第 37501 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制

02050245

编号:

权利人使用房屋或土地

不动产登记专用章

2018.02.28

不动产单元号: 01101616002101181
不动产单元号: 01101616002101182

权利人	刘斌中	
证件名称及号码	身份证: 510226196310210251	
坐落	渝北区龙溪街道红锦大道551号6幢2-7-2	
房地籍号	YB4-11-27	
土地用途类型	划拨	混合
土地用途	城镇住宅用地	住宅
土地使用权面积	9.76 m ²	7 物理层
共有使用权面积	m ²	81.86 m ²
土地使用权终止日期		71.03 m ²
房屋共有或共用部位及设施		



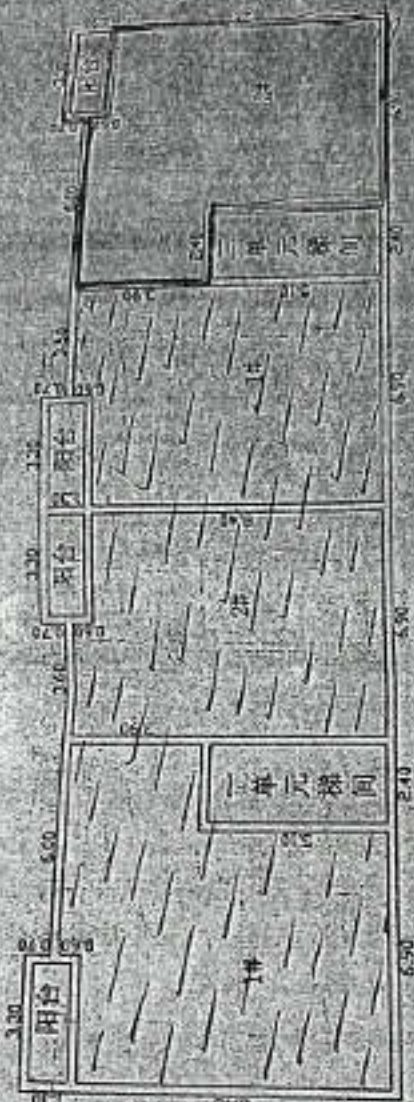
填证日期

2018年2月28日



填证日期

2018年2月28日



第6幢第1-8层平面图

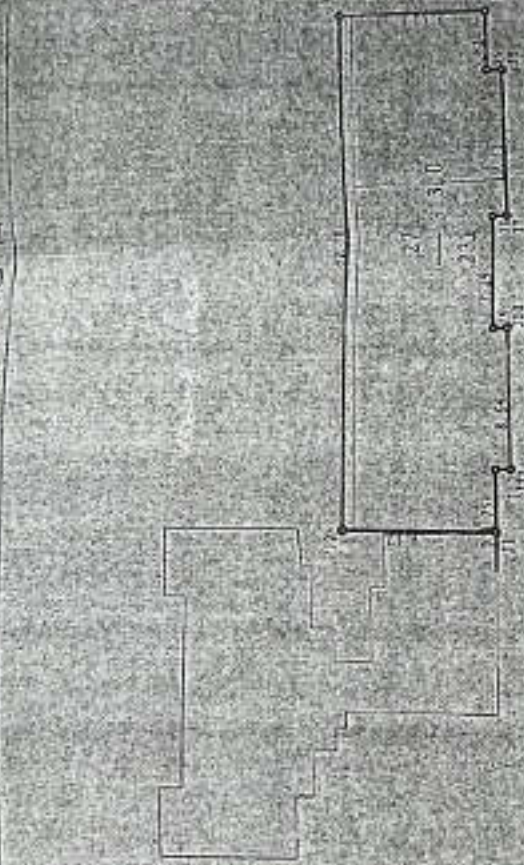
附 图

比例 1:200 长度单位: m 建筑面积: m² 图例: 自绘

制文: 1997年 10月

0-1-7-2

宗地图



3-6 0.04
7-2 0.90
8-10 0.85
11-12 0.99

图幅号: (N2)(E19)
地籍号: YD4-11-27
土地用途: 浦北区龙潭街道江浦大道554号3幢

绘图日期: 2009-10-14
计算书号: 00-16-BC-00-60-7D

比例尺: 1:400

南京浦北房产测绘有限公司
NANJING PUBEI REAL ESTATE SURVEYING CO., LTD.
地址: 浦北区龙潭街道江浦大道554号3幢

户主姓名	户主证件号	座落	建筑面积	用途	产权证号	抵押情况	查封情况
刘新平	51022619631021025X	渝北区龙溪街道松 牌路92号百康年·拿 铁城2幢11-2	110.02	成套住 宅	201房地证 2006字第 12849号	1:2012007033217 2007033217 150000 90289173-6 中国建设 银行股份有限公司重庆 分行 2007/04/20/	1:202104021070434 重庆市渝北区人民法院 (2021)渝0112执保744 号 曹贤孝 2021-04-02/
刘新平	51022619631021025X	渝北区龙溪街道红 锦大道554号6幢2- 7-2	81.86	成套住 宅	201房地证 2010字第 37501号	无	1:202104021070434 重庆市渝北区人民法院 (2021)渝0112执保744 号 曹贤孝 2021-04-02/



房地籍号 208034935

重庆市房地产登记申请书

申请人: 刘新年

房地产座落: 渝北区松溪街道松牌路2号

申请类别: 申请登记类别: 设定 变更 (权属转移变更 或非
权属转移变更) 注销 异议记载和更正 其他

联系电话: 67616111

重庆市国土资源和房屋管理局印制

二〇〇四年十二月

0042

开发集团

申请人(变更后)	名称	渝北区房屋地产开发(集团)有限公司	名称	刘新年
	法定代表人		法定代表人	
	地址	渝北区	地址	渝北区
	单位性质	有限公司	单位性质	
	证件名称及号码	营业执照 500112250014	证件名称及号码	51022619631021025X

申请人(变更后)

土地使用情况	地号		图号	
	土地性质	国有土地使用权 <input checked="" type="radio"/> 集体土地使用权 <input type="radio"/>		
	使用权类型	国有土地: 出让 <input checked="" type="radio"/> 划拨 <input type="radio"/> 租赁 <input type="radio"/> 入股 <input type="radio"/> 授权经营 <input type="radio"/> 集体土地: 荒地拍卖 <input type="radio"/> 批准拨用宅基地 <input type="radio"/> 批准拨用企业用地 <input type="radio"/> 农用地承包 <input type="radio"/> 集体土地入股 <input type="radio"/> 其他 <input type="radio"/>		
	使用权面积	4.11	独用	
			共用分摊	4.11
	共有土地使 用权面积		土地等级	
	容积率		建筑限高	
	起止日期	2052-07-02		
用途	商服用地 <input type="radio"/> 工矿用地 <input type="radio"/> 公用设施用地 <input type="radio"/> 住宅用地 <input checked="" type="radio"/> 交通运输用地 <input type="radio"/> 水利设施用地 <input type="radio"/> 公共建筑用地 <input type="radio"/> 特殊用地 <input type="radio"/>			

幢号	房号	产别	结构	总层数	所在层数	建筑面积(M ²)	套内面积(M ²)	用途	申报价值(万元)	修建年份
2	11-2	私有	钢筋混凝土	32	11	110.02	93.48	住宅	31.6968	2007

共有情况说明

以上房屋为 _____ 个权利人共有，共有人有 _____
共有方式为按份（或共同）共用。按份共有的份额各自为 _____

0040

他项权利

权利人: 中国建设银行股份有限公司重庆市分行
抵押金额: 150000.00
抵押期限: 2007.4.20 - 2022.4.19

土地四至

东:
南:
西:
北:

房屋墙界

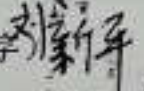
前墙:
后墙:
左墙:
右墙:

} 共墙

申请理由依据

申请办理

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、伪造、申报不实、蒙混登记行为,申请人自愿承担法律责任及相关经济赔偿。

申请人: (盖章、签字) 

申请日期: 2009年11月28日

夫妻双方以一方名义申请登记的,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: (盖章、签字) 

申请日期: 2009年11月28日

备注

重庆市公房出售完全产权登记申请书

10010574										
房屋座落	重庆市 区(市)县 人和镇双路6号							图号		
	北部新区 桥十社 街							地号		
购房人情况	姓名	性别	年龄	籍贯	工作单位或地址		职业	签名盖章		
	刘新平	男	36	云南南华	南江水文地质队		工人	刘新平		
代理人情况	姓名	性别	年龄	与申请人关系	工作单位或地址		职业	签名盖章		
	唐永铭	男	51	工职	南江水文地质队		干部	唐永铭印		
房屋状况	幢号	单元	层次	房号	建筑结构	建筑面积	建筑年代	成本价格	售房价格(元)	
	6	2	7	7-2	混合	81.84	1998	580.~	26057.49	
墙界说明	前(东)与公用墙体共墙				公用部位说明	墙体, 楼梯				
	后(西)									
	左(南)									
	右(北)									
购房人申报说明	我自愿申请购买6-2-7-2号房屋。									
单位说明	同意住房。 2001年8月15日 负责人: (签字盖章)									
备注	该屋及面积有证, 经吴测面积为81.86 m ² (其中室内面积为71.62 m ² , 分摊面积为10.24 m ²) 请据实发证。						领证人	唐永铭		
							领证日期	年 月 日		



此材料复印于渝北土地房屋权属登记中心1001022272收件窗口