

致估价委托人函

重庆市巫溪县人民法院：

受贵院委托，重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司(以下简称本公司)派出估价人员对委估的1套住宅房地产进行评估。

1、估价目的：根据《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》([2021]渝0238执2497号)，需对巫溪县宇淼生态农业专业合作社与刘军买卖合同纠纷一案，所涉及的刘军名下位于巫溪县宁河街道先锋路399号(飞云山庄)A2-401号的1套住宅房地产进行市场价值评估，为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象及范围：刘军所有的位于巫溪县宁河街道先锋路399号(飞云山庄)A2-401号，建筑面积为145.68平方米的1套住宅房地产，详见下表：

产权证号	权利人	坐落	土地使用权类型	房屋用途	楼层	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)
渝(2017)巫溪县不动产权第001140741号	刘军	巫溪县宁河街道先锋路399号(飞云山庄)A2-401号	出让	成套住宅	4层	145.68	133.32

估价对象范围为其房屋所有权、出让国有建设用地使用权及室内不可移动装修、装潢，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

3、价值时点：2022年4月12日。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：比较法。

6、估价结果：

估价总额：58.27万元(大写：人民币伍拾捌万贰仟柒佰元整)，详见下表：

房地产估价结果明细表

坐落	估价结果	
	巫溪县宁河街道先锋路399号(飞云山庄)A2-401号	总价(万元)
单价(元/m ²)		4000

特别提示

1、截止价值时点，本次估价的估价对象已抵押查封，但因其为司法评估完全产权下的房地产价值，因此本次估价报告不考虑已抵押查封对房地产市场价值的影响。

2、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，因此本次是对估价对象的市场价值进行估价，故本次估价未考虑估价对象是否存在拖欠水、电、气、通讯、物业管理费对估价结果的影响。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。

3、本次估价结果未扣除被估价对象司法处置过程中预计会发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。转让中具体的交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

4、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是对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。

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能使用。

6、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，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。

7、报告使用人在使用本报告之前需对报告全文，特别时“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关事项说明，请见《估价结果报告》。

特提交本估价报告书。

重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

法定代表人：韩杰



二〇二二年四月十三日

目 录

估价师声明.....1

估价假设和限制条件.....2

估价结果报告.....4

 一、估价委托人

 二、房地产估价机构

 三、估价目的

 四、估价对象

 五、价值时点

 六、价值类型

 七、估价原则

 八、估价依据

 九、估价方法

 十、估价结果

 十一、注册房地产估价师

 十二、实地查勘期

 十三、估价作业期

涉执房地产处置司法评估技术报告13

 （技术报告由估价机构存档和有关管理部门查阅）

附件

- 1、估价对象位置图；
- 2、估价对象现状照片；
- 3、《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》（[2021]渝 0238 执 2497 号）复印件；
- 4、《不动产权证书》（渝（2017）巫溪县不动产权第 001140741 号）复印件；
- 5、《巫溪县规划与自然资源局查询信息》复印件；
- 6、估价机构营业执照和备案证书复印件；
- 7、注册房地产估价师资格证书复印件。



估价师声明

我们郑重声明：

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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、本次估价项目在注册房地产估价师的执业能力胜任范围内，没有其他专业人士提供重要的专业帮助。



估价假设和限制条件

本报告结论应遵从于以下的全部假设和限定条件，在使用本报告书时也应遵从这些全部假设和限定条件：

一、估价假设

（一）一般假设

1、根据估价委托人提供的《不动产权证书》（渝（2017）巫溪县不动产权第001140741号）复印件，注册房地产估价师对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了必要的关注和检查。假定用于本次房地产市场价格估价的情况和资料完全合法、真实、准确。

2、注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观、内部状况、维护管理状况和周围环境，对房屋安全及环境污染未作特别鉴定，不能确定估价对象有房屋质量问题及环境污染。假定估价对象无房屋质量问题及环境污染。

3、价值时点房地产市场为公平、公开、自愿之市场，估价对象有足够的买方和卖方，且进入市场无障碍；同时也未考虑特殊交易方式对估价结果的影响。

4、估价对象无质量和结构缺陷、能独立持续使用、独立变现并能合法享有及分摊整体房地产的各项权益和服务配套设施。

5、本次假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

6、本次假定估价对象不存在用益物权及占有使用情况。

（二）未定事项假设

本次估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

截止价值时点，估价人员根据《巫溪县规划与自然资源局查询信息》记载，估价对象已被巫溪县人民法院查封，且估价对象已设定抵押权，抵押权人为罗乾兵，但因其为司法评估完全产权下的房地产价值，因此本次估价报告不考虑抵押权、查封限制情况对房地产市场价值的影响。

（四）不相一致假设

估价对象证载坐落为巫溪县宁河街道先锋路399号（飞云山庄）A2-401号，估价人员实际查勘坐落为巫溪县宁河街道先锋路399号（飞云山庄）1幢1单元401号，根据承办法官、申请人、被执行人现场共同指认，为同一坐



落。本次估价按证载坐落进行相关描述。

（五）依据不足假设

估价委托人未提供产权证原件，提供了《不动产权证书》（渝（2017）巫溪县不动产权第001140741号）复印件，本次假设估价委托人提供的有关估价对象的权属资料真实可信，假设产权人拥有合法产权。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告结果仅在本次估价目的下使用，不得作其他用途，如果用于其他目的，则估价结果应进行相应调整直至重新估价，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，相关责任由估价报告使用者承担。

2、本估价报告使用者为估价委托人，或为估价委托合同约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规的规定的估价报告使用者。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构和个人，不得因得到本估价报告而成为估价报告使用者。

3、本估价报告应由本估价机构加盖公章及至少两名在本估价机构注册房地产估价师签字后方为有效。

4、本估价报告自报告出具之日（2022年4月13日）起壹年内有效，本公司对逾期使用估价报告书不承担任何责任。若在估价结果有效期内由于国家政策、经济环境及房地产本身的物理状况等因素发生重大变化，且这些变化会对估价结果产生重大影响，须重新进行估价。

5、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”仅供估价委托人在本报告载明的估价目的之内使用，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提交管理部门审查时使用。

6、未经本估价机构同意，任何单位和个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

7、报告的估价结果是估价人员在估价报告已列明的估价假设和限制条件下做出的结论，报告使用方超出估价假设和限制条件而使用本报告估价结论造成的后果估价方不负任何法律责任。在价值时点特定目的或报告中所遵循的估价原则、估价对象用途以及估价假设和限制条件发生变化时，估价结果相应失效。



涉执房地产处置司法评估结果报告

一、估价委托人

估价委托人：重庆市巫溪县人民法院

联系人：杨超

联系电话：[REDACTED]

二、房地产估价机构

单位名称：重庆金汇房地产土地资产评估事务有限责任公司

住所：重庆市渝中区人民路 231 号

统一社会信用代码：91500103750053160P

法定代表人：韩杰

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2019）2-022 号

办公地址：重庆北部新区高新园黄山大道中段 3 号（水星 A2）7 楼

联系电话：（023）63066920

传 真：（023）63066910、63860539

三、估价目的

根据《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》（[2021]渝0238执2497号），需对巫溪县宇淼生态农业专业合作社与刘军买卖合同纠纷一案，所涉及的刘军名下位于巫溪县宁河街道先锋路399号（飞云山庄）A2-401号的1套住宅房地产进行市场价值评估，为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价范围

刘军所有的位于巫溪县宁河街道先锋路399号（飞云山庄）A2-401号，建筑面积为145.68平方米的1套住宅房地产，详见下表：



产权证号	权利人	坐落	土地使用权类型	房屋用途	楼层	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)
渝(2017)巫溪县不动产权第001140741号	刘军	巫溪县宁河街道先锋路399号(飞云山庄)A2-401号	出让	成套住宅	4层	145.68	133.32

估价对象范围为其房屋所有权、出让国有建设用地使用权及室内不可移动装修、装潢，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 区位状况描述:

1、位置状况描述

(1) 区域状况

①区域位置概况

估价对象所在的巫溪县位于重庆市东北部，处大巴山东段南麓，东连湖北省神农架林区、竹溪县，南接奉节县、巫山县，西临开州区、云阳县，北与城口县和陕西省镇坪县接壤，幅员面积4030km²。

②区域交通条件

附近有元亨国际、凌郎飞渡公交站，有巫溪1路、4路、5路公交车经停，交通便捷度较高。

③坐落

估价对象位于巫溪县宁河街道先锋路399号(飞云山庄)A2-401号，属巫溪县宁河街道。土地级别为重庆市巫溪县住宅3级。

(2) 方位：重庆市巫溪县。

(3) 与重要场所的距离：距巫溪县短途汽车客运站600米，距巫溪县客运中心约6.8公里，距巫溪滨河广场约1.4公里。

(4) 临街状况：先锋路。

(5) 朝向：小区内部。

(6) 楼层：第4层。

2、交通状况描述

(1) 道路状况：临先锋路支路，路况较好，区域内车流量一般。

(2) 出入可利用交通工具：附近有元亨国际、凌郎飞渡公交站，有巫



溪1路、4路、5路公交车经停，交通便捷度较高。

(3) 交通管制情况：无交通管制情况。

(4) 停车方便程度：周边车位较紧张，停车便捷度一般。

3、环境状况描述

(1) 自然环境：临先锋路支路，区域内噪音较小，绿化较好，区域内无污染源，空气质量较好，环境条件较好。

(2) 人文环境：周边存在住宅配套商业，紧邻学校，超市等。生活便捷度较高。

(3) 景观：绿化较好，景观较好。

4、外部配套设施状况

(1) 基础设施：区域内水、电、气、讯等基础配套设施较完善。

(2) 公共服务设施：周边有巫溪中学、长春幼儿园、利兴超市、农业银行等生活配套及公共设施，生活配套及公共设施完善。

(三) 实物状况描述：

1、土地基本状况

土地坐落	巫溪县宁河街道先锋路 399 号（飞云山庄）A2-401 号
土地用途	城镇住宅用地
土地使用权面积（m ² ）	未记载
共有使用权积（m ² ）	537.04
四至	东为过道，南、西、北均为小区用地。
土地形状	规则多边形
地势	较平坦
地形	以低山丘陵为主
地质土壤	地质优良，无污染
土地开发程度	红线内六通一平，红线外六通

2、建筑物基本状况

坐落	巫溪县宁河街道先锋路 399 号（飞云山庄）A2-401 号
房屋结构	混合
用途	成套住宅
楼层	4 层（共 7 层）
建筑面积（m ² ）	145.68



套内面积 (m ²)	133.32
建成年代	约 2005 年
层高 (米)	约 3 米
现状	现为权利人父亲居住
户型	4 室 2 厅 1 厨 2 卫
外观及装饰装修状况	建筑物外墙刷外墙漆。入户防盗门，安装塑钢窗。室内客厅地面铺木地板、内墙刷白，顶棚石膏吊顶；卧室地面铺木地板，内墙及顶棚乳胶漆刷白；厨卫地面地砖、墙面铺墙砖、扣板吊顶。
设施设备情况	建筑物外部加装 1 部电梯，有 1 个步行通道。水、电、气、讯、消防均通。
新旧程度	经实地勘察，估价对象维护保养状况一般，建筑物成新率约为六成新。

(四) 权益状况描述:

产权证号	渝 (2017) 巫溪县不动产权第 001140741 号
坐落	巫溪县宁河街道先锋路 399 号 (飞云山庄) A2-401 号
房屋用途	成套住宅
土地用途	城镇住宅用地
权利人	刘军
土地使用权类型	出让
土地使用权终止日期	2052 年 12 月 31 日
土地剩余使用年限 (年)	30.72
共有情况	无
用益物权	无
担保物权	已设定抵押，抵押权人为罗乾兵
查封等形式限制权利情况	已被重庆市巫溪县人民法院查封
租赁权	无
权属清晰情况	清晰，无争议

五、价值时点

2022 年 4 月 12 日，现场查勘之日。

六、价值类型

本次估价采用市场价值标准，即所估价的客观合理价格，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

此次估价在独立性、客观性、科学性的工作原则及房地产估价合法原则、价值时点等经济性原则指导下进行，主要遵循如下操作性原则进行评估。

1、独立、客观、公正原则

在估价过程中，要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上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。

本次估价，估价人员与估价委托人及相关各方没有利害关系，估价工作是按照估价对象本来情况事实求是地进行的，且估价人员不会偏袒各方利害关系人。故本次估价遵循了独立、客观、公正原则。

2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

本次估价依据法律、法规、规章、规范，并根据估价委托人提供的合法权属证明等资料进行房地产估价体现了合法原则。

3、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一项房地产往往具有不同的价格水平。价值时点原则是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。

本次估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。本次运用比较法估价时，对不同可比实例的期日修正也体现了价值时点原则。

4、替代性原则

根据市场运行规律，在同一市场，商品或提供服务的效用相同或大致相同时，价格最低者吸引最大需求：即有两个以上互相替代的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过比较后才决定的。房地产价格也同



样遵循替代规律。某宗房地产的价格受其他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的牵制，换言之，具有相同使用价值、有替代可能的房地产之间相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

本次估价采用比较法进行测算，选取类似房地产作为可比对象，充分体现了替代原则。

5、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用应是法律上允许、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。

本次估价结合估价对象从设计及使用情况，同时结合城市总体规划及估价对象现实的区位条件，我们认为估价对象按照证载用途，并维持房屋现状继续使用体现最高最佳使用原则。

八、估价依据

(一) 政策法规：

- 1、《中华人民共和国民法典》（主席令第45号2020年5月28日）；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（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于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
- 5、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）；
- 6、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）；
- 7、《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、中国矿业权估价师协会、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);

8、《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);

9、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释〔2016〕18号);

10、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);

11、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)。

(二) 技术规范

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

3、本公司制定的房地产估价操作规范。

(三) 估价委托人提供资料:

1、《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》([2021]渝 0238 执 2497 号)复印件;

2、《不动产权证书》(渝(2017)巫溪县不动产权第 001140741 号)复印件;

3、《巫溪县规划与自然资源局查询信息》。

(四) 估价人员现场查勘、搜集、整理的资料:

1、估价对象所在区域位置、交通、基础设施等影响因素的调查资料;

2、估价对象实物状况等个别条件的现场查勘笔录;

3、可比实例的市场调查;

4、估价对象现状及周边环境照片。

九、估价方法

(一) 估价方法: 根据《房地产估价规范》, 房地产估价主要有比较法、收益法、成本法, 假设开发法。

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。



比较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。

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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法适用于估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

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。

对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产，特别适用成本法估价。

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。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房。

（二）选用方法及理由：

1、估价对象为住宅用房，同一市场供需圈内，同类型的住宅用房市场交易较活跃，交易案例较多，可比实例易选取，故本次选用比较法进行评估。

2、估价对象为已开发完成的房地产，在该区域内无重新开发规划，故本次不适宜用假设开发法进行评估。

3、估价对象是位于成熟城市区域的住宅用房，同类型的住宅租赁较活跃，收益额易于取得，但住宅用房作为国民的重要资产，相对其他投资品种，住宅用房主要功能为“住家和资产保值增值”，投资回报率不是作为投资的最重要的衡量指标，故住宅类房地产的租售比一般失真，不能客观的反映市场行情，故住宅用房一般不选用收益法进行评估。

4、成本法评估一般适用于独立的开发建设项目进行重新开发建设，且成本法不宜体现住宅用房市场价值，故不选用。



80

因此我们认为比较法是本次评估最适宜的方法。

(三) 方法的定义及计算公式

比较法

①比较法的基本原理——替代原理

比较法的定义：比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

②比较法的基本公式：

比较价值=比准单价×建筑面积

其中：比准单价=可比实例价格×交易情况调整系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

房地产状况调整系数=区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数

十、估价结果：

经本公司估价人员实地查勘，遵循独立、客观、公正的估价原则，采用比较法测算，确定估价对象在价值时点2022年4月12日的市场价值为：

估价总额：58.27万元（大写：人民币伍拾捌万贰仟柒佰元整），详见下表：

房地产估价结果明细表

坐落	估价结果	
	巫溪县宁河街道先锋路399号 (飞云山庄)A2-401号	总价(万元)
单价(元/m ²)		4000

特别提示

1、截止价值时点，本次估价的估价对象已抵押查封，但因其为司法评估完全产权下的房地产价值，因此本次估价报告不考虑已抵押查封对房地产市场价值的影响。

2、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，因此本次是对估价对象的市场价值进行估价，故本次估价未考虑估价对象是否存在拖欠水、电、气、通讯、物业管理费对估价结果的影响。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。

3、本次估价结果未扣除被估价对象司法处置过程中预计会发生的评估费、拍卖费、



诉讼费、律师费等财产处置费用。转让中具体的交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

4、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是对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。

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能使用。

6、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，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。

7、报告使用人在使用本报告之前需对报告全文，特别时“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关事项说明，请见《估价结果报告》。

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
龚南波	5020200026	龚南波	2022年4月13日
韩杰	5020060018	韩杰	2022年4月13日

十二、实地查勘期

估价人员进入估价对象现场实地查勘的日期为2022年4月12日。

十三、估价作业期

本估价作业期为2022年3月14日起至2022年4月13日。



附件（复印件）

- 1、估价对象位置图；
- 2、估价对象现状照片；
- 3、《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》（[2021]渝 0238 执 2497 号）复印件；
- 4、《不动产权证书》（渝（2017）巫溪县不动产权第 001140741 号）复印件；
- 5、《巫溪县规划与自然资源局查询信息》复印件；
- 6、估价机构营业执照和备案证书复印件；
- 7、注册房地产估价师资格证书复印件。

估价对象所在位置示意图







备注





此图仅供说明委估房地产所在位置

重庆金汇房地产土地资产评估事务所

估价对象现状照片

估价对象小区入口		估价对象小区环境	
估价对象楼栋外观		估价对象楼栋入口	
估价对象入户门		估价对象室内状况	
估价对象室内状况		估价对象室内状况	
估价对象照片			

估价对象现状照片

估价对象室内状况		估价对象室内状况	
估价对象室内状况		估价对象室内状况	
估价对象照片			

重庆市巫溪县人民法院

评估委托书

(2021)渝 0238 执 2497 号

重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司：

我院在执行巫溪县宇淼生态农业专业合作社与刘军买卖合同纠纷一案中，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：

1、刘军所有的位于巫溪县宁河街道先锋路 399 号（飞云山庄）A2-401 号的房屋【不动产权证书号为：渝（2017）巫溪县不动产权第 001140741 号】及房屋内不可移动的装修、装潢。

需要现场勘验的，请提前 2 日与当事人、承办人联系。

附：被评估财产材料



户室详细情况

查看户型图

项目名称	城厢镇先锋路399号飞云山庄	房籍号	WX10000802320010010100200040001 复制
房屋用途	成套住宅	房屋坐落	巫溪县宁河街道先锋路399号(飞云山庄)A2-401号
建筑结构	混合结构	户型	三室二厅
建筑面积(m²)	145.68	套内面积(m²)	133.32
分摊面积(m²)	12.36	分摊系数	0
层用途	成套住宅	房屋状态	现房,房屋产权,房屋户证,房屋抵押,抵押类型,房屋查封
楼幢性质	其他	幢号	A1
旧房籍号		单元号	2
名义层	4	物理层	4
备注	0	附属部位	
不动产单元号	500238100018GB00048F00010023		

房屋宗地位置 房屋宗地详细信息

办业务:

无。

购信息:

无。

登记信息:

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	202111220370071			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号] (2021)渝 0238执2497号		[来文 单位] 巫溪县 人民法院		巫溪县宁河街道先锋路399号(飞云山庄)A2-401号	2021-11- 25 10:37:25	现房	查看	

2	202008050370010		抵押权登记	土地房屋抵押权(地房)	渝(2017)巫溪县不动产权第001140741号	罗乾兵	刘军	巫溪县宁河街道先锋路399号(飞云山庄)A2-401号	2020-08-05 11:35:55	现状	查看	
3	201711140370011	3198890012222	转移登记	存量房买卖	渝(2017)巫溪县不动产权第001140741号	刘军	王洪	巫溪县宁河街道先锋路399号(飞云山庄)A2-401号	2017-11-28 16:40:20	现状	查看	
4	3198890014613		首次登记	城镇房屋初始登记	319房权证2009字第008555号	重庆市飞云房地产开发有限公司		巫溪县城厢镇先锋路399号DA幢	2009-11-26 0:00:00	历史	查看	
5	3198890012222		首次登记	城镇房屋初始登记	319房权证2010字第01373号	王洪		巫溪县城厢镇先锋路399号(飞云山庄)号王洪	1906-06-06 0:00:00	历史	查看	



89

宗地详细信息

直连登记簿

宗地坐落 巫溪县宁河街道先锋路
 地籍号 WX1000080232001 复制
 不动产单元号 500238100018GB000048
 + 地使用权类型 出让
 多用途
 西至
 北至
 宗地用途 城镇住宅用地
 旧地籍号
 土地性质 国有土地使用权
 宗地面积(m²) 537.04
 东南
 南至
 宗地状态 宗地权属
 使用开始日期

实有面积 537.04

使用结束日期

幢数: A1

业务类型:

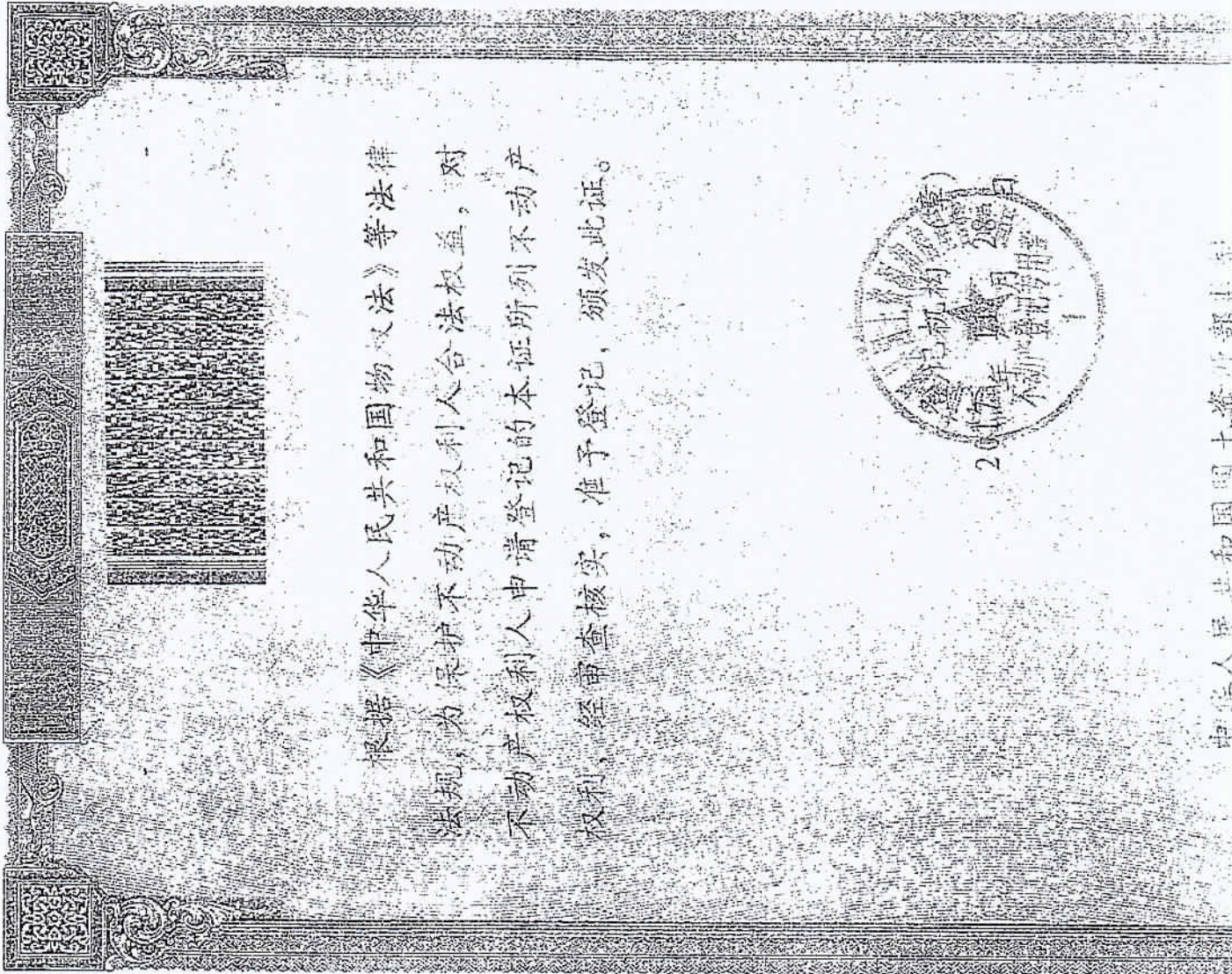
无

宗地现状:

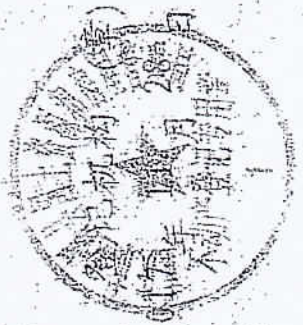
序号	业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务细类	证书号	权利人	登记日期	状态	用途
1	201510201000207			首次登记	出让土地使用权初始登记	319房屋权证2010字第01372号	重庆市飞万房地产开发有限公司	2010-09-06 0:00:00	有效	住宅



90



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2





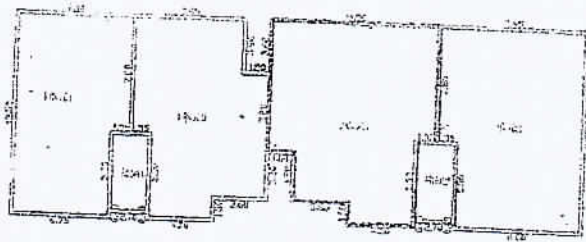
权利人	刘军	
共有情况	单独所有	
坐落	巫溪县宁河街道先锋路399号(飞云山庄)A2-401号	
不动产单元号	500238 100018 GB00048 F00010023	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	城镇住宅用地/成套住宅	
面积	共有宗地面积 537.04 m ² /房屋建筑面积 145.68 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2052年12月31日 止	
权利其他状况	权利人身份证号码: [REDACTED] 房屋结构: 混合 专有建筑面积(套内面积): 133.32 m ² 所在楼层(名义层): 4层 业务编号: 201711140370011	



附图页

单位: m²

房屋编号	F00010023	建筑面积	145.66
------	-----------	------	--------

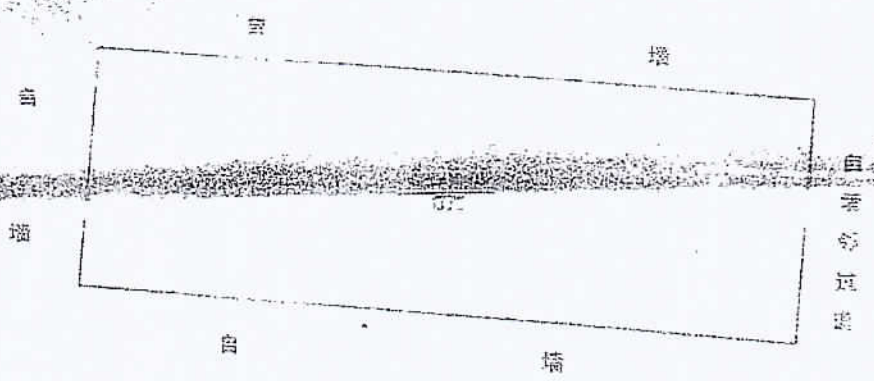


A座第2层平面图

梁
柱
到

梁
柱
到

宗地代码	500238100018GB00048	宗地面积	537.04m ²
------	---------------------	------	----------------------



巫溪县宁河街道完等第399号(飞云山庄1号楼)

巫溪县土地房屋勘测队

5.0.2