

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：渝瑞司（2022）评字第 0156 号

估价项目名称：潼南县桂林街道办事处巴渝大道 98 号 2 幢 5 层
2 号的住宅涉执房地产处置司法评估

估价委托人：重庆市北碚区人民法院

房地产估价机构：重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

注册房地产估价师：韦 君(注册号:5020090029)

罗 雪(注册号:5020200065)

估价报告出具日期：二〇二二年十一月四日

致估价委托人函

重庆市北碚区人民法院：

受贵院的委托，我公司对贵院指定范围内的房地产进行了实地查勘，根据贵院提供的用于本次估价的相关资料，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》和我公司掌握的房地产估价基础资料，在市场调查基础上，选择适当的估价方法，结合估价人员的经验，经过客观的分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价格进行了估价，估价对象情况及估价结果如下：

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

坐落：潼南县桂林街道办事处巴渝大道98号2幢5层2号；

财产范围：包括估价对象房屋所有权及其占有范围内的土地使用权，以及所在物业共享的公共部分的设备、室内二次装修、可移动家具家电等，不包括债权债务等其他财产或权益；

规模：估价对象建筑面积为56.85平方米，套内面积为46.87平方米，包含应分摊国有土地使用权面积；

用途：土地登记用途为城镇混合住宅用地，房屋登记用途为住宅；

权属：根据《重庆市土地房屋权属登记审核表》、《户室详细情况》可知，估价对象房屋所有权属于吴良军所有，土地所有权属于国家所有，吴良军以出让的方式取得估价对象分摊的土地使用权。

三、价值时点

以实地查勘日二〇二二年十月二十五日为价值时点。

四、价值类型

本次估价的价值为市场价值。

市场价值为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

本次采用比较法、收益法对估价对象房地产进行估价，采用成本法对估价对象室内动产进行估价。

六、估价结果

经测算，估价对象于价值时点的估价结果如下：

1、房地产市场价格

建面单价：6900 元/平方米；

建筑面积：56.85 平方米；

房地产市场价格：39.23 万元(人民币大写：叁拾玖万贰仟叁佰元整)。

2、家具家电可移动物品市场价格

家具家电可移动物品价值：0.43 万元(人民币大写：肆仟叁佰元整)。

表 1 室内可移动家具家电价值一览表

序号	名称	品牌	单位	数量	评估总价(元)
1	抽油烟机	年代	台	1	300
2	燃气灶	年代	台	1	250
3	热水器	年代	台	1	380
4	洗衣机	海信	台	1	400
5	冰箱	Galan	台	1	580
6	电视机	Mooka	台	1	280
7	空调挂机	长虹	台	1	840
8	茶几	—	个	1	250
9	沙发	—	套	1	370
10	电视柜	—	个	1	230
11	木床	—	个	1	280
12	木质鞋柜	—	个	1	100
合计(保留至百位)				12	4300

3、评估合计：39.66 万元(人民币大写：叁拾玖万陆仟陆佰元整)。

七、与估价结果和估价报告使用有关的特别提示

本估价报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

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。

此致

重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

法定代表人：

徐红

二〇二二年十一月四日



估价的假设和限制条件

本报告书遵从于以下的假设和限定条件，在使用本报告书时也应遵从这些假设和限定条件：

一、一般假设

(一) 本次估价不涉及估价对象面积的测量，以及权属、用途的认定等，均以重庆市北碚区人民法院提供的《重庆市土地房屋权属登记审核表》、《户室详细情况》复印件记载为准。

(二) 本次估价假设估价委托人提供的资料均完全真实、合法、有效、完整。

(三) 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，假定估价对象能正常安全持续使用。

(四) 估价对象为所在物业中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权以及共用附属设施、设备的使用权。

(五) 本报告的价值时点为估价人员完成实地查勘之日，即二〇二二年十月二十五日。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。

(六) 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。

(七) 人民法院提供的资料未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，与承办法官沟通后，未发现估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次估价假定不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(八) 人民法院提供的资料未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

二、特殊假设

(一) 未定事项假设

本估价报告无未定事项假设。

（二）背离事实假设

根据《户室详细情况》记载，估价对象存在抵押；且已被重庆市北碚区人民法院查封。考虑到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，因此不考虑抵押、查封对估价对象价值的影响。

（三）不相一致假设

估价对象《重庆市土地房屋权属登记审核表》、《户室详细情况》登记坐落为潼南县桂林街道办事处巴渝大道98号2幢5层2号，《重庆市北碚区人民法院委托书》记载坐落为重庆市潼南区村雨林街道巴渝大道98号2幢5层2号，结合实地查勘、委托人现场指认并在勘察表上签字，为同一套房屋。本次估价对象以《重庆市土地房屋权属登记审核表》、《户室详细情况》登记坐落为准。

（四）依据不足假设

本估价报告无依据不足假设。

三、估价报告使用限制

（一）本估价报告应由本公司加盖公章及至少两名在本公司注册房地产估价师签字盖章后方为有效，复印件无效。

（二）本次估价委托人未书面明确估价对象交易税费负担方式，评估时估价对象处置交易涉及的税费，以转让人和买受人各自负担为前提，敬请报告使用者注意。

（三）经与本项目法官沟通后确认，该项目涉及的评估费、拍卖费、诉讼费等财产处置费用是从财产处置价款中扣除，故本次估价结果未扣除上述费用的预估值。

（四）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，也不应当被视为估价对象处置成交价格的保证。

（五）报告使用期限自估价报告出具之日二〇二二年十一月四日起为壹年。

(六) 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。

(七) 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内使用估价报告。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。

(八) 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、计算方式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评估行业组织进行专业技术评审。

(九) 估价报告分为《估价结果报告》和《估价技术报告》。《估价结果报告》提供给估价委托人，《估价技术报告》由重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司存档并在必要时提供给相关部门或行业协会查阅时使用。

(十) 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。

(十一) 未经估价机构书面同意，本估价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，亦不得以其他方式公开发表。

(十二) 本报告及相关部分的解释权属重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：重庆市北碚区人民法院

联系人：李迎波

联系方式：68312552

二、房地产估价机构

机构名称：重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

法定代表人：徐红

地址：渝中区中山三路131号希尔顿商务中心11层

资格等级：一级

证书编号：渝房评备字(2021)1-007号

批准机关：重庆市住房和城乡建设委员会

有效期限：2021年4月19日至2024年4月18日

联系人：刘胜利

联系电话：(023)89038609

传真号码：(023)89038610

邮政编码：400015

三、估价对象

(一)估价对象界定

坐落：潼南县桂林街道办事处巴渝大道98号2幢5层2号；

财产范围：包括估价对象房屋所有权及其占有范围内的土地使用权，以及所在物业共享的公共部分的设备、室内二次装修、可移动家具家电等，不包括债权债务等其他财产或权益；

规模：估价对象建筑面积为56.85平方米，套内面积为46.87平方米，包含应分摊国有土地使用权面积；

用途：土地登记用途为城镇混合住宅用地，房屋登记用途为住宅；

权属：根据《重庆市土地房屋权属登记审核表》、《户室详细情况》可知，估价对象房屋所有权属于吴良军所有，土地所有权属于国家所有，吴良军以出让的方式取得估价对象分摊的土地使用权。

(二) 估价对象实物状况

1、土地状况

(1) 土地坐落：潼南县桂林街道办事处巴渝大道 98 号。

(2) 土地面积：根据《重庆市土地房屋权属登记审核表》，估价对象共有土地使用权面积为 31639.15 平方米，应分摊的土地使用权面积为 9.35 平方米。

(3) 用途：城镇混合住宅用地。

(4) 土地使用权类型：土地使用权类型为出让，终止日期为 2054 年 5 月 28 日，截止价值时点土地剩余使用年期 31.6 年。

(5) 土地四至：根据《重庆市土地房屋权属登记审核表》，估价对象所在宗地东至道路，南至巴渝大道，西至朝阳路，北至甘泉西路。

(6) 土地形状：估价对象建筑物所占地形状不规则，详见《重庆市土地房屋权属登记审核表》附图。

(7) 地形地势：较为平坦，自然排水畅通。

(8) 土壤：区域以住宅小区为主，土壤受污染的可能性较小。

(9) 地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力。

(10) 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、通路及平整场地）。

(11) 利用现状：估价对象所在宗地上现已修建“共谊春天（诗意）”住宅小区。

2、建筑物状况

(1) 名称：“共谊春天（诗意）”的住宅。

- (2) 坐落：潼南县桂林街道办事处巴渝大道 98 号 2 幢 5 层 2 号。
- (3) 建筑面积：建筑面积 56.85 平方米，套内建筑面积 46.87 平方米。
- (4) 建成年份：约建成于 2013 年。
- (5) 用途：证载房屋用途为住宅，实际作为住宅使用。
- (6) 总层数及层次：估价对象所在建筑物总楼层共 11 层，估价对象位于名义层第 5 层。

(7) 房屋结构：混合结构。

(8) 层高：标准层高。

(9) 户型及平面布置：室内布局为 2 室 1 厅 1 厨 1 卫，平层，房屋布局较合理。

(10) 外观：外墙为墙漆，外观较优，详见《估价对象现状照片》。

(11) 装饰装修：估价对象入户为防盗门，安装有塑钢窗。客厅地面为地砖，内部墙面为乳胶漆，天棚吊顶；卧室地面为地砖，内部墙面为乳胶漆，天棚刷白，有木质衣柜；厨房地面为地砖，内部墙面为墙砖，天棚吊顶，套装玻璃门，有组合橱柜；卫生间地面为地砖，内部墙面为墙砖，天棚吊顶，套装玻璃门，有洗漱台。

(12) 设施设备：大楼配备 2 部电梯，估价对象室内水、电、气、讯等设施齐全。

(13) 通风和采光：通风、采光较优。

(14) 工程质量：估价对象已办理相关权属，根据国家相关法律法规，其工程质量应符合国家相关标准。

(15) 物业管理：有专业物业管理。

(16) 使用及维修养护情况：估价对象自身维护状况较优。

(17) 室内动产明细：经实地查勘，估价对象室内可移动家具家电明细如下表 2：

表2 室内可移动家具家电明细表

序号	名称	品牌	单位	数量
1	微波炉	年代	台	1
2	燃气灶	年代	台	1
3	热水器	年代	台	1
4	洗衣机	海信	台	1
5	冰箱	GaLan	台	1
6	电视机	Mooka	台	1
7	空调挂机	长虹	台	1
8	茶几(木质)	——	个	1
9	沙发(三人座、贵妃位一个)	——	套	1
10	电视柜	——	个	1
11	木床	——	个	1
12	木质鞋柜	——	个	1
合计				12

(三) 估价对象权益状况

1、估价对象房地产权证证号、房屋所有权和土地使用权、土地所有权、土地使用权类型、土地使用权终止日期、登记用途、实际用途详见表3:

表3 估价对象权属状况表

序号	房地产权证证号	房屋所有权和土地使用权	土地所有权	土地使用权类型	土地使用权终止日期	登记用途	实际用途
1	208(2013)04834	吴良军	国有	出让	2051年05月28日	城镇混合住宅用地/住宅	住宅

2、出租或占用情况: 未出租, 无其他占用。

3、抵押权设立情况: 估价对象存在抵押。

4、查封限制情况: 已被重庆市北碚区人民法院查封。

(四) 区位状况

1、位置

(1) 坐落: 估价对象位于潼南县桂林街道办事处巴渝大道98号(共谊春天), 详见《估价对象位置示意图》。

(2) 方位: 估价对象位于潼南区江北小学校南侧。

(3) 重要场所的距离: 估价对象距离潼南区江北小学校约300米, 距离潼南区中医院约500米。

(4) 楼层: 估价对象证载楼层为名义层第5层。

(5) 临街状况：估价对象所在小区临巴渝大道。

2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在区域内有巴渝大道、朝阳路、甘泉西路等城市主次干道，区域内路面均已硬化，路况好。

(2) 出入可利用的公共交通工具：距离春天诗意公交站约 100 米，距离春阳街 90 号公交站约 300 米，有潼南 202 路、潼南 206 路、潼南 211 路、潼遂城际公交停靠，距离潼南站约 5 公里，对外交通便捷度较优。

(3) 交通管制情况：限速。

(4) 停车方便程度及收费标准：估价对象周边有配套的停车位，停车便捷度一般，按重庆市相关标准进行收费、收费合理。

3、周围环境和景观

(1) 自然环境：区域内绿化率较好，轻微噪音污染，自然环境较好。

(2) 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小区为主，附近有北城天骄、尚品雅居、鸿铭春天、铜新花园等住宅小区。区域内人流量较大，居住聚集度较高；区域内主要为常住人口，治安状况较好，人文环境较好。

(3) 景观：无。

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、天然气保障度均高。

(2) 外部公共服务设施：

区域有潼南区江北小学校、重庆市潼南实验中学校、潼南区中医院、中国邮政储蓄银行、重庆农村商业银行、永辉超市、新世纪百货超市等城市配套设施，生活较为便捷，外部公共服务设施齐备。

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

本次评估以实地查勘之日作为价值时点，即 2022 年 10 月 25 日。

六、价值类型

(一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

(二) 价值定义

市场价值为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、估价依据

(一) 相关法律法规、政策文件

- 1、《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）；
- 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）；

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、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）；

- 5、《人民法院委托评估工作规范》法办[2018]273 号；

- 6、《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，自 2012 年 1 月 1 日起施行）；

- 7、《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，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

- 8、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16 号，最高人民法院于 2020 年 12 月 23 日修正（法释〔2020〕21 号），自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

- 9、《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〔2012〕1 号，2012 年 4 月 1 日起施行）；

10、《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，2013年12月1日起施行）；

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、《关于加强房地产、土地司法评估管理的通知》（渝地房评经协发〔2013〕021号）。

（二）适用技术标准

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）

（三）估价委托人提供的资料

1、《重庆市北碚区人民法院委托书》〔（2022）渝0109执恢734号〕；

2、《重庆市土地房屋权属登记审核表》、《户室详细情况》复印件。

（四）房地产估价机构掌握的有关资料

1、重庆市土地及房地产市场交易资料；

2、估价对象所在区域的区位条件资料。

（五）估价单位人员实地查勘、调查所得的资料。

八、估价原则

房地产估价应遵循公开、公正、公平的工作原则，同时应根据估价目的和选用的估价方法，在估价过程中把握适用的经济原则。在本次估价过程中，主要遵循以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

房地产估价应是房地产估价机构基于中立的立场上，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

房地产估价应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

房地产估价应是在根据估价目的确定估价对象在价值时点的价值或价格的原则。

(四) 替代原则

估价结果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应在合理范围内的原则。

(五) 最高最佳利用原则

估价结果应是估价对象在法律上允许、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、档次状况下的价值或价格的原则。

九、估价方法

(一) 房地产估价方法选择

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。以下为《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)对各种估价方法的定义：

(1) 比较法：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。

(2) 收益法：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。

(3) 成本法：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。

(4) 假设开发法：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算到价值时点后相减，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。

(二) 房地产估价方法选用

1、未选用的估价方法及理由

(1) 估价对象为所在物业的一部分，不能假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不选用成本法估价。

(2) 估价对象约建于2013年，成新度较优，建筑功能正常，不具有开发或再开发潜力，故不选用假设开发法估价。

2、选用的估价方法及理由

(1) 估价对象为住宅用房，近期区域内有类似房地产买卖交易实例，宜选用比较法估价。

(2) 估价对象为住宅用房，区域内有类似房屋租赁案例，宜选用收益法估价。

3、比较法的基本原理及公式：

(1) 基本原理：比较法是指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) 计算公式：

比较价值 = 可比实例价格 × 交易情况调整系数 × 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

4、收益法基本原理及公式：

所谓收益法，就是在求取估价对象的价格时运用某种适当的报酬率，将预期的估价对象未来各年期的正常纯收益折算到估价时点上，求其之和来确定估价对象价格的一种估价方法。

本次收益法估价技术路线采用报酬资本化法中持有加转售模式，其基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：

V —收益价值（元或元/ m^2 ）；

A_i —期间收益（元或元/ m^2 ）；

V_t —期末转售收益（元或元/ m^2 ）；

Y_i —未来第 i 年的报酬率（%）；

Y_t —期末报酬率（%）；

t —持有期（年）。

（三）室内家具家电估价方法

1、室内家具家电估价方法的选择

家具家电评估一般可采取成本法、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。

2、成本法的基本公式为：

评估值=重置全价×成新率

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用适当的房地产估价方法，在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值的诸多因素的基础上，最终得出估价对象在 2022 年 10 月 25 日的市场价格为：

1、房地产市场价格

建面单价：6900 元/平方米；

建筑面积：56.85 平方米；

房地产市场价值：39.23 万元(人民币大写：叁拾玖万贰仟叁佰元整)。

2、家具家电可移动物品市场价格

家具家电可移动物品价值：0.43 万元(人民币大写：肆仟叁佰元整)。

表 4 室内可移动家具家电价值一览表

序号	名称	品牌	单位	数量	评估总价(元)
1	抽油烟机	年代	台	1	300
2	燃气灶	年代	台	1	250
3	热水器	年代	台	1	380
4	洗衣机	海信	台	1	400
5	冰箱	Galan	台	1	580
6	电视机	Mooka	台	1	280
7	空调挂机	长虹	台	1	840
8	茶几	—	个	1	250
9	沙发	—	套	1	370
10	电视柜	—	个	1	230
11	木床	—	个	1	280
12	木质鞋柜	—	个	1	100
合计(保留至百位)				12	4300

3、评估合计：39.66 万元(人民币大写：叁拾玖万陆仟陆佰元整)。

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
韦君	5020090029	韦君	2022年11月4日
罗雪	5020200065	罗雪	2022年11月4日

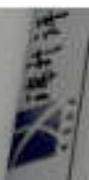
十二、实地查勘日期

二〇二二年十月二十五日

十三、估价作业日期

二〇二二年十月二十五日至二〇二二年十一月四日

估价对象位置示意图



估价对象照片



估价对象大楼现状



估价对象门牌号



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



估价对象室内状况



估价对象小区现状

估价对象照片



估价对象室内可移动物品



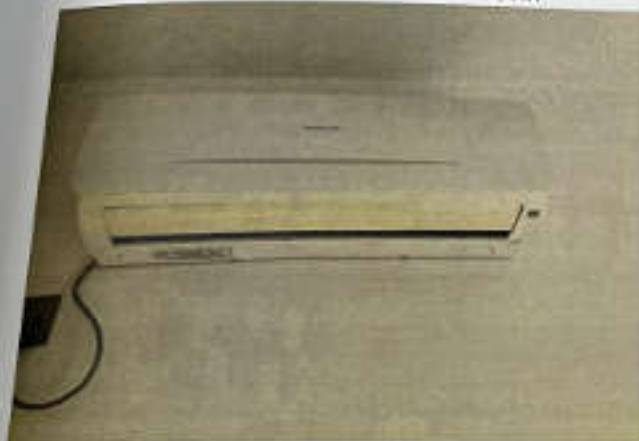
估价对象室内可移动物品



估价对象室内可移动物品



估价对象室内可移动物品



估价对象室内可移动物品



估价对象室内可移动物品



估价对象室内可移动物品



估价对象室内可移动物品

原用户配置

设备名称: 手机-中天(初版)

使用用途: 办公住宅

使用结构: 混合结构

建筑面积(m²): 56.85

分类面积(m²): 9.96

房屋用途: 商住住宅

楼层情况: 其他

房屋层数: 5

套数: 5

备注: 管理2.067300106925

不动产单元号: 500223001002GB00126F00020029

房屋用途: 办公住宅

使用用途: 办公住宅

使用结构: 混合结构

建筑面积(m²): 56.85

分类面积(m²): 9.96

房屋用途: 商住住宅

楼层情况: 其他

房屋层数: 5

套数: 5

备注: 管理2.067300106925

不动产单元号: 500223001002GB00126F00020029

产源详细情况

产权证号: TN00100201260000020100100950002 020

房屋用途: 商住住宅(混合) 初始登记日期: 2011年09月23日

产权证: 三合一证

套内面积(m²): 45.87

分摊面积: 0.2129

房屋用途: 商住住宅(混合) 房屋用途: 商住住宅

层数: 2层

单元号: 1

幢号: 5

房屋地址: 暂无

序号	业务编号	登记类型	证书号	权利人	权利人	房屋用途	房屋用途	房屋用途	房屋用途
1	2087300106925	转移登记	208(2013)04834 转移登记(现房)	权利人	权利人	商住住宅	商住住宅	商住住宅	商住住宅
2	7300106925	抵押	208(2013)04834(本宗地 转移登记(现房))	权利人	权利人	商住住宅	商住住宅	商住住宅	商住住宅
3	7300092936	抵押	208(2013)04834	权利人	权利人	商住住宅	商住住宅	商住住宅	商住住宅
4	2082000364	抵押	208(2012)06459	权利人	权利人	商住住宅	商住住宅	商住住宅	商住住宅



No.

重庆市潼南县 房地产权籍档案

土地性质	网有	图号		
登记类别		地号		
房地座落	梓林: 巴渝大道98号2栋5层2号			
房地产权人	土地面积	建筑面积		证书号
		住宅	非住宅	
吴良军	9.35	56.85		208(2013) 04834

房地产权变更记录

房地产权人	变更日期	变更情况	证书号	经办人

重庆市土地房屋权属登记申请书

单位:平方米

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: 潼南县桂林街道办事处巴渝大道98号2楼5层2号

申请人

土地所有权人 房屋所有权人 土地使用权人 预告登记权利人 土地房屋更正登记申请人
 土地房屋异议登记申请人 土地房屋权利受让人 其他(包括查封)

名称: 吴良军

证件名称及号码: 510227197904135139

代理人名称: 重庆共涪地产集团有限公司

地址:

证件名称及号码: 75928313-0

联系电话:

申请人

预告登记权利人 土地房屋转让人 其他

名称: 重庆共涪地产集团有限公司

证件名称及号码: 75928313-0

代理人名称: 张巧

地址:

证件名称及号码: 500223198609257122

联系电话:

15178883346

土地权利设立情况: 地表权

土地使用权起止日期:

2054-5-28

土地性质: 国有

土地使用权类型:

出让

土地使用权面积: 9.35

土地房屋用途:

城镇混合用地 住宅

房屋建筑面积: 56.85

房屋套内面积:

46.87

共有情况说明

以上房屋 个权利人共有, 共有人有:

共有方式为共同(或按份)共有

按份共有的份额各自为:

申请事由

商品房买卖

情况说明

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相反情况的真实性负责，若有隐瞒、欺骗、编造、虚报不实、篡改登记行为，申请人自愿承担法律责任及相应经济赔偿。

夫妻双方以一方名义申请登记的，申请登记人可以以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)



申请人：
(盖章、签字)

申请日期：2013年6月18日

申请日期： 年 月 日

变更前《土地使用证号》

变更前《房屋所有权证号》

变更前《房地产权证号》

联系人：

联系地址：

电话电话：

土地分类

土地 情况	土地分类		
	抵押登记		

土地使用和房屋所有权利人

坐落
报文的房地产权证号

土地 抵押 情况	借款合同号		抵押合同号	
	抵押土地面积	0.00	抵押建筑面积	
	土地取得方式		土地用途	
	抵押金额	0.00		

按揭
登记

资料齐全 请审核。 陈.和.明 2013.6.27.

拟同意

周剑

拟同意

刘强印

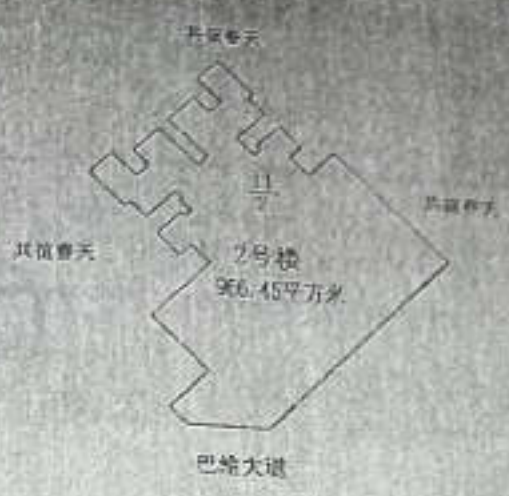
同意

2013.7.3

备注

重庆市土地房屋权属登记审核表

坐落	重庆市石柱县街道办事处巴渝大道98号2幢5层2号			
登记	林权登记	小类: 新购商品房		
申请人情况	登记申请人			
	土地使用和房屋所有权权利人			
	名称(姓名)	吴良军		
	证件名称及号码	510227197904135130		
	法定代表人	吴良军	联系电话	
	代理人名称	重庆共隆地产集团有限公司	地址	
	代理人名称及号码	组织机构代码证: 75928313-0	联系电话	
	登记申请人			
	名称(姓名)	重庆共隆地产集团有限公司		
	证件名称及号码	组织机构代码证: 75928313-0		
	法定代表人	刘益	联系电话	
	代理人名称	张巧	地址	
证件名称及号码	500223198609257122	联系电话		
土地房屋情况	房地籍号	潼南县桂林街道办事处巴渝大道98号2幢5层2号	图号	
	土地性质	国有	土地使用权类型 出让	
	使用权面积	9.35	自用	0.00
			分摊	9.35
	共有土地使用权面积	31632.15	土地用途	城镇混合住宅用地
	房屋产别	私有房产	房屋结构	混合结构
	房屋总层数		所在层数	5
	房屋建筑面积	56.85	房屋套内面积	46.87
	房屋用途	住宅	所在层用途	住宅
	土地使用权终止日期	2054-5-28	土地权利设立情况	地表权
共有或共用设施及部位	梯间、顶棚、外墙、区间空地等。			



图

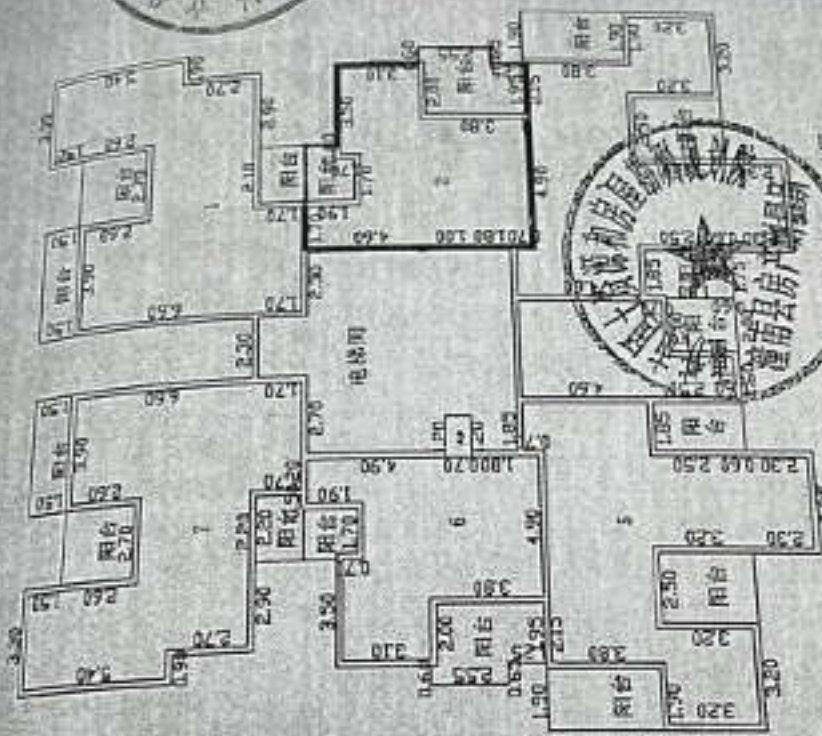
西至

东: 通渭路
 南: 巴渝大道
 西: 朝阳路
 北: 甘泉西路

备注

图号

地号



(新)潼南县江北共道街22号康德地产有限公司

借址

共墙

自墙

面积

建筑面积

M

长度单位;

比例 1: 房屋勘测规划院

测绘单位: 重庆市国土资源和房屋勘测规划院

冬