

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[2024]第188号

估价项目名称：重庆市江北区人民法院确定财产处置参考价涉
及位于重庆北部新区经开园留云路1号681幢
的别墅房地产市场价值评估

估价委托人：重庆市江北区人民法院

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：钟宇 注册号：5020170027

谭建兰 注册号：5020210033

估价报告出具日期：二〇二四年十月十二日

致估价委托人函

重庆市江北区人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院受理中国民生银行股份有限公司重庆分行申请执行被执行人程峰、王行华借款合同纠纷一案中涉及的位于重庆北部新区经开园留云路1号681幢的别墅房地产(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)及国家相关法律、法规和政策规定，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：根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》（113房地证2010字第11500号）复印件记载，结合评估专业人员实地查勘，估价对象位于重庆北部新区经开园留云路1号681幢，所在物业名称为“保利国际高尔夫花园”，权利人为王行华、程峰，房屋用途为别墅，总楼层为3层，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋建筑面积为513.73平方米，套内面积为513.73平方米，室内已装修；土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权面积770.8平方米，土地使用权终止日期为2054年1月18日。

本报告评估的财产范围包含建筑物所有权、占用范围内的国有建设用地使用权、维护房屋正常使用功能的设施设备、室内不可移动装饰装修，不含《重庆市房地产权证》（113房地证2010字第11500号）证载范围外，权利人扩（改）建的附属建筑物、违规占用的土地、室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

三、价值时点：二〇二四年五月八日（实地查勘完成之日）。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：评估专业人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，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的因素进行综合分析，确定估价对象在价值时点2024年5月8日的市场价值为¥1499.58万元(大写金额：人民币壹仟肆佰玖拾玖万伍仟捌佰元整)。(详见《估价结果一览表》)

估价结果一览表

产权证号	权利人	坐落	房屋建筑面积 (m ²)	币种：人民币	
				评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
113房地证2010字第11500号	王行华、程峰	重庆北部新区经开园留云路1号681幢	513.73	29190	1499.58

七、特别提示：

1.评估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.评估专业人员未能查询到估价对象是否欠缴物业管理费、税收、水电气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，本次评估未考虑估价对象是否存在欠缴物业管理费、税收、水电气费等费用及其滞纳金对估价结果的影响，若有拖欠，在估价对象拍卖（变卖）后仍需缴纳。

3.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。

4.根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》复印件记载，结合估价委托人及相关当事人介绍，估价对象于价值时点存在抵押登记，且已被法院查封。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，结合估价目的，本次估价不考虑估价对象被查封、原有的担保物权、其他法定优先受偿权及居住权对估价结果的影响，请报告使用人注意。

5.根据权利人介绍,其自行扩(改)建的附属建筑物和违规占用小区全体业主所共同所有的部分土地均已向相关政府部门缴纳罚款,但估价委托人及相关当事人未提供缴纳罚款相关资料。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015),结合估价目的,本次估价不考虑可能欠缴的罚款对估价结果的影响,请报告使用人注意。

6.经评估专业人员实地查勘,结合领勘法官及相关当事人的介绍,估价对象的权利人对标的房屋进行房屋使用面积扩(改)建,并违规占用小区全体业主所共同所有的部分土地使用权面积,评估专业人员受专业限制,无法判断房屋质量是否受到结构改造的影响,本次估价假设估价对象的房屋质量未受其结构改造的影响。根据《重庆市江北区人民法院司法评估委托书(复评)》评估范围要求以及评估的合法原则,本次估价按《重庆市房地产权证》复印件记载的建筑面积及其附图页所记载的原始户型结构对估价对象进行评估,不考虑结构改造对估价结果的影响,且估价结果未扣除结构户型复原费用,但考虑了权利人实际扩(改)建房屋面积及违规占用小区全体业主所共同所有的部分土地使用权面积在现状情况下能单独使用对估价结果的影响,请报告使用人注意。

7.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。

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!

法定代表人:

朱满全

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

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.评估专业人员对估价委托人提供的《重庆市房地产权证》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.评估专业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.评估专业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，评估专业人员无法对被遮盖、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。

7.评估专业人员未能查询到估价对象是否欠缴物业管理费、税收、水电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，本次评估未考虑估价对象是否存在欠缴物业管理费、税收、水电费等费用及其滞纳金对估价结果的影响，若有拖欠，在估价对象拍卖（变卖）后仍需缴纳。

8.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（按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担应缴纳的相关交易税费）等财产处置费用对估价结果的影响。

（二）未定事项假设

估价对象相关资料未记载估价对象房屋的建成年代，经评估专业人员实地调查和现场询问，估价对象的房屋建成年代约为2005年，仅限本次报告使用。鉴于注册房地产估价师的能力，我们无法确定其建成年代的准确性，对于估价对象的准确建成年代应以相关管理部门的档案资料为准。

（三）背离事实假设

1.根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》复印件记载，结合估价委托人及相关当事人介绍，估价对象于价值时点存在抵押登记，且已被法院查封。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），结合估价目的，本次估价不考虑估价对象被查封、原有的担保物权等限制情况对估价结果的影响。

2.根据权利人介绍，其自行扩（改）建的附属建筑物和违规占用小区全



体业主所共同所有的部分土地均已向相关政府部门缴纳罚款，但估价委托人及相关当事人未提供缴纳罚款相关资料。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，结合估价目的，本次估价不考虑可能欠缴的罚款对估价结果的影响。

3. 经评估专业人员实地查勘，结合领勘法官及相关当事人的介绍，估价对象的权利人对标的房屋进行房屋使用面积扩（改）建，并违规占用小区全体业主所共同所有的部分土地使用权面积，评估专业人员受专业限制，无法判断房屋质量是否受到结构改造的影响，本次估价假设估价对象的房屋质量未受其结构改造的影响。根据《重庆市江北区人民法院司法评估委托书（复评）》评估范围要求以及评估的合法原则，本次估价按《重庆市房地产权证》复印件记载的建筑面积及其附图页所记载的原始户型结构对估价对象进行评估，不考虑结构改造对估价结果的影响，且估价结果未扣除结构户型复原费用，但考虑了权利人实际扩（改）建房屋面积及违规占用小区全体业主所共同所有的部分土地使用权面积在现状情况下能单独使用对估价结果的影响。

(四)不相一致假设

根据《重庆市房地产权证》复印件记载，估价对象证载地址为“重庆北部新区经开园留云路1号681幢”，但根据评估专业人员实地查勘，估价对象实地查勘地址为“重庆市渝北区鸳鸯街道留云路1号681幢”；依据重庆市委市政府《关于调整优化两江新区管理体制的决定》记载：2016年2月24日已撤销北部新区，两江新区的行政区划包括但不限于渝北区的鸳鸯街道。本评估报告我们以证载地址对估价对象进行描述。

(五)依据不足假设



本次估价无依据不足事项，故无依据不足假设。

二、报告使用限制条件

1.本报告是反映估价对象在估价目的下于价值时点的市场价值，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.本估价报告应用有效期自估价报告出具之日起壹年内有效(即2024年10月12日至2025年10月11日)。本报告有效期内若国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素和本报告假设前提条件发生重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响时，本估价结果无效，应重新委托估价；超过一年，需重新进行估价，本公司对逾期使用报告不承担任何责任。

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

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。

10.本估价报告书的解释权属于重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司，未经本公司书面同意并签章，任何个人或机构不享有该报告书的解释权。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。

三、其他需要特别说明的事项

1.评估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.注册房地产估价师钟宇及评估专业人员石芸于2024年5月8日已对估价对象进行了实地查勘，并作了相关记录。

3.没有人对本估价报告提供专业帮助或意见。

4.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，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5.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，若估价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可使用。

6.本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、因校印、打印或其他原因出现误差时，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：重庆市江北区人民法院

单位地址：江北区金港新区 28 号

联系人：周

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：91478000622190558C

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(2024)2-004 号

有效期限：2024 年 3 月 12 日至 2027 年 3 月 11 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

(一) 估价对象的财产范围及基本状况

估价对象位于重庆北部新区经开园留云路 1 号 681 幢，所在小区名称为



“保利国际高尔夫花园”，权利人为王行华，程峰，房屋登记用途为别墅，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋建筑面积为 513.73 平方米，套内面积为 513.73 平方米，室内已装修。

本报告评估的财产范围包含建筑物所有权、占用范围内的国有建设用地使用权、维护房屋正常使用功能的设施设备、室内不可移动装饰装修，不包含《重庆市房地产权证》（113 房地证 2010 字第 11500 号）证载范围外，产权人所扩（改）建的附属建筑物、违规占用的土地、室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象土地基本状况

根据估价委托人提供的《不动产登记查询结果告知单》复印件记载，结合评估专业人员实地查勘，估价对象土地基本状况如下：

估价对象土地基本状况表

土地坐落	重庆北部新区经开园留云路 1 号 681 幢
土地面积	证载土地使用权面积为 770.8 平方米，产权人自行违规占用土地使用权面积不详
证载土地用途	城镇住宅用地
证载土地使用权类型	出让
宗地四至	西北临留云路 680 幢，东南临留云路 682 幢，东北临内部道路，西南临空地
形状及地形地势	宗地形状呈不规则多边形，宗地内呈坡地地势
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
宗地开发程度	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）及绿化配套，道路硬化
土地使用权终止日期	2054 年 1 月 18 日

（三）估价对象建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》复印件及《房屋面积测量报告》复印件等资料记载，结合评估专业人员实地查勘，估价对象建筑物基

本状况具体详见下表:

估价对象建筑物基本状况表

证载地址	重庆北部新区经开园留云路1号681幢	
查勘地址	重庆市渝北区鸳鸯街道留云路1号681幢	
房屋用途	别墅	
物业名称	保利国际高尔夫花园	
建筑面积	房屋建筑面积为513.73平方米,套内建筑面积为513.73平方米	
建筑结构	钢筋混凝土结构	
建筑物状况	独栋别墅,共3层	
建筑物外观	建筑物外墙部分贴文化石,部分刷涂料,部分为白色木质材料	
层高及空间布局	经评估专业人员实地查勘,室内装修后的层高约3米	
户型	该房屋为独栋别墅,室内为多层布局,负1层:6室1厅3卫,第1层:2室3厅1厨2卫,第2层:3室3卫3衣帽间1书房	
利用现状	由产权人及其家人使用	
通风采光	通风、采光状况良好	
朝向及景观	朝西南方向,俯瞰高尔夫球场	
建成年份	建成年代约为2005年,约七成新	
电梯配置和物业管理	室内无电梯配置,有知名物业管理	
设施设备	建筑物通上水、下水、电、气、讯、闭路、宽带等基础设施;根据产权人介绍和评估专业人员现场查勘,负1层有室外花园和小型篮球场;1层有室外花园和停车棚。	
室内装修状况	入户	1层室外花园入户门为伸缩铁门,房屋入户门为防盗门,室内房间为实木门或铝合金门,室内窗为铝合金窗,证载建筑面积为513.73平方米,现扩(改)建的建筑物面积与已登记产权的建筑物打通使用,部分相邻隔墙已拆除并重新布局,并整体进行了装修。
	负1层	6室1厅3卫,卧室地面贴地砖,墙面刷乳胶漆,顶棚为装饰吊顶,活动室地面贴大理石,墙面刷乳胶漆,顶棚为装饰吊顶;影音室地面贴大理石,墙面贴吸音材料,顶棚为装饰吊顶;客厅地面贴大理石,墙面刷乳胶漆,顶棚为装饰吊顶;卫生间地面贴地砖,墙面贴墙砖到顶,顶棚为装饰吊顶。
	第1层	2室3厅1厨2卫:客厅地面贴大理石;墙面刷乳胶漆,顶棚为装饰吊顶;宴会厅地面铺木地板,墙面刷乳胶漆,顶棚为装饰吊顶;餐厅地面贴大理石,墙面刷乳胶漆,顶棚为装饰吊顶;大卧室地面贴地砖,墙面刷乳胶漆,顶棚为装饰吊顶;小卧室地面铺木地板,墙面1.2米墙裙及刷乳胶漆,顶棚为装饰吊顶;卫生间地面贴地砖,墙面墙砖到顶,顶棚为装饰吊顶;厨房地面贴地砖,墙面贴墙砖,顶棚为装饰吊顶;配有大阳台和露台。
	第2层	3室3卫3衣帽间1书房,卧室地面铺木地板,墙面贴墙纸,顶棚为装饰吊顶;衣帽间地面铺木地板,墙面部分柜体部分刷乳胶漆,顶棚装饰吊顶;卫生间地面贴地砖,墙面部分贴墙砖到顶,部分1.2米墙裙及贴墙纸,顶棚为装饰吊顶;书房地面贴地砖,墙面刷乳胶漆,顶棚装饰吊顶;配备一个可观景的大露台。
维护保养状况	整体来看,维护保养状况良好	

(四) 估价对象权益状况

1. 估价对象产权登记状况

根据《重庆市房地产权证》复印件等资料记载，产权信息如下：

估价对象产权登记信息表

产权证号	113 房地证 2010 字第 11500 号		
权利人	王行华、程峰		
证件名称及号码	居民身份		
坐落	重庆北部新区经开园留云路 1 号 681 幢		
房地籍号	BJ1-4-45【H212】H2-12.1.1.1		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	别墅
土地使用权面积	770.8 m ²	楼层	负 1-2
共有使用权面积	/	房屋建筑面积	513.73 m ²
土地使用权终止日期	2054 年 01 月 18 日	套内建筑面积	513.73 m ²
房屋共有或共用部位及设施	/		
记事	程峰占 50%、王行华占 50%。 该房地产已抵押给中国民生银行股份有限公司重庆分行。		

2. 他项权利设立状况

根据《重庆市房地产权证》复印件记载，估价对象于价值时点已设立抵押登记。

3. 出租或占用情况

评估专业人员实地查勘时，由产权人及其家人居住使用。

4. 其他特殊情况

(1) 根据估价委托人及相关当事人介绍，估价对象于价值时点存在查封登记。

(2) 根据权利人介绍，其自行扩（改）建的附属建筑物和违规占用小区全体业主所共同所有的部分土地均已向相关政府部门缴纳罚款，但估价委托人

及相关当事人未提供缴纳罚款相关资料。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，结合估价目的，本次估价不考虑可能欠缴的罚款对估价结果的影响。

(五)估价对象区位状况

根据《重庆市房地产权证》复印件等资料记载，结合评估专业人员实地查勘，估价对象区位状况如下：

1.位置条件：估价对象位于重庆北部新区经开园留云路1号681幢，所在物业名称为“保利国际高尔夫花园”，位于重庆园博园的东南侧，距购物中心N37月光之城1.7公里。

2.交通条件：区域分布有金渝大道、湖津路、鸳鸯路等主次干道，路网密度较好，通达能力较好。估价对象距离轨道交通3号线“金童路”站约1.2公里，距离“湖云街”公交站直线距离约500米，区域内有622路、625路、659路、801路、883路等多路公交车经过或停靠；区域基本无交通管制；所在小区大部分房屋有私家车库，所在区域分布有地面停车位和地下车库。

3.外部配套设施：区域通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路，基础设施完备；公共服务设施完善，附近有金德复地幼儿园、逸翠小学、金渝学校、永辉超市、重庆三峡银行、中国银行、N37月光之城、THE OVAL一奥天地、龙湖爱加两江星悦荟等单位和商业服务网点。

4.环境状况：区域绿化率高，自然环境优美，卫生状况好；估价对象所在区域为高档居住区，人文环境较好，治安状况较好；所在小区被高尔夫球场环绕。

5.楼幢状况：估价对象所在建筑为独栋别墅，室内无电梯，共3层。所在楼体可俯瞰高尔夫球场；维护保养状况良好；通风采光条件良好。



五、价值时点

根据估价委托人提供的《重庆市江北区人民法院司法评估委托书（身评）》（（2022）渝0105执9172号）记载“评估基准日为评估之日”，评估基准日即为价值时点，评估之日为评估专业人员实地查勘完成之日2024年5月8日，故本次估价确定价值时点为2024年5月8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

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的。房地产价格也遵循替代规律，受其它具有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，能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33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.《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署联合公告2019年第39号,2019年3月20日);

9.《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,自2021年9月1日起施行);

10.《国务院关于修改<征收教育费附加的暂行规定>的决定》(自2007年10月1日起施行);

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》(法释[2018]15号)

12.《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 中国珠宝玉石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）；

13.《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）；

14.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

15.《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

16.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.《重庆市江北区人民法院司法评估委托书（复评）》（（2022）渝0105执9172号）；

2.《不动产权证书》（113房地证2010字第11500号）复印件；

3.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近期租售资料；

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.评估专业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特点，估价对象房屋用途为别墅房地产，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，故本次估价适宜采用比较法进行估价。

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

评估专业人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，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的因素进行综合分析，确定估价对象在价值时点2024年5月8日的市场价值为¥1499.58万元(大写金额：人民币壹仟肆佰玖拾玖万伍仟捌佰元整)。(详见《估价结果汇总表》)

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法
测算结果	总价(万元)	比较法 1499.58
	单价(元/平方米)	29190
评估价值	总价(万元)	1499.58
	单价(元/平方米)	29190

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
钟宇	5020170027		2024年10月12日
谭建兰	5020210033		2024年10月12日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘始于二〇二四年五月八日，完成于二〇二四年五月八日。

十三、估价作业期

本报告估价作业期为二〇二四年四月二十八日至二〇二四年十月十二日。

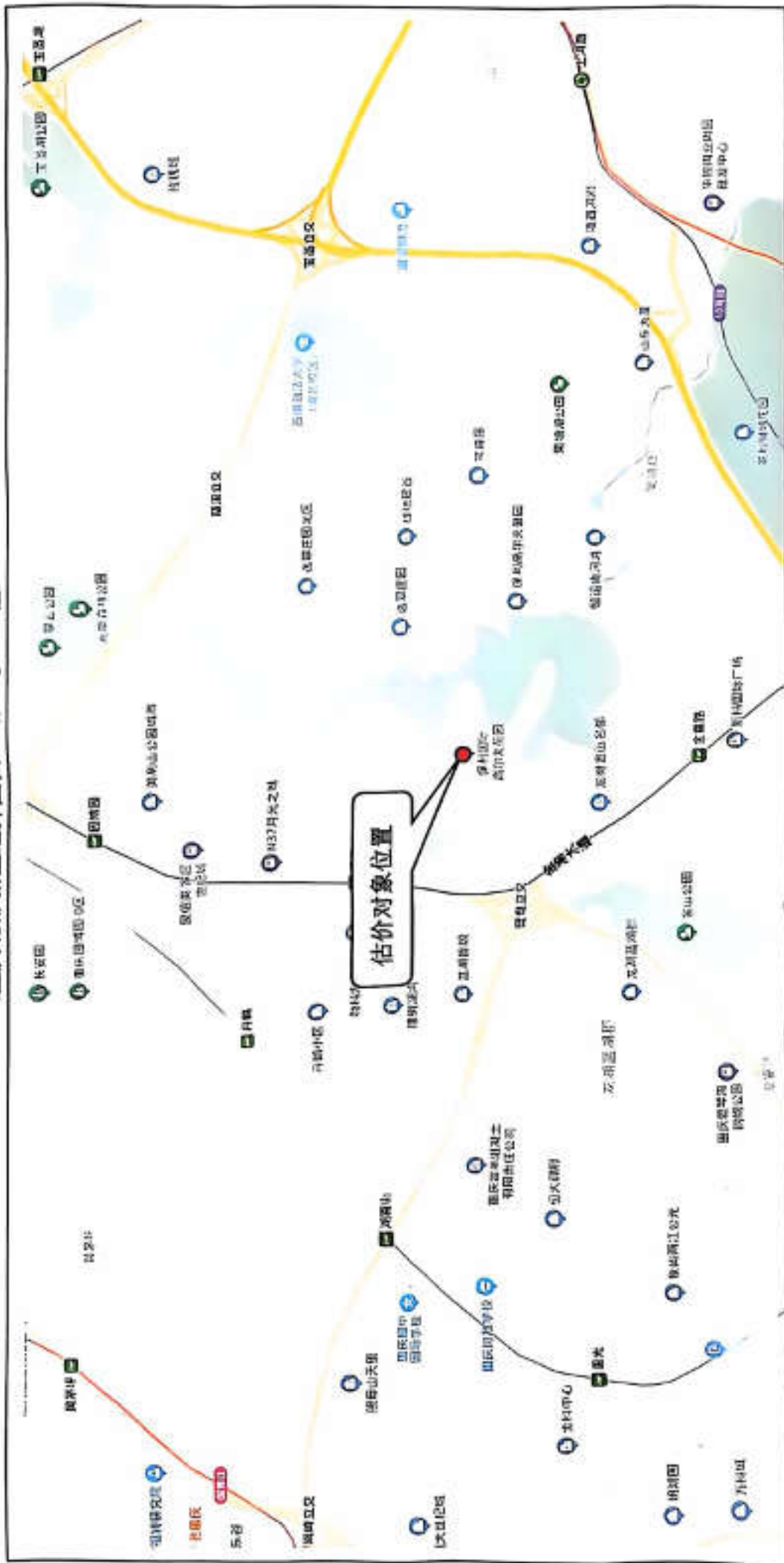
重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇二四年十月十二日



估价对象位置图

(重庆北部新区经开园留云路1号681幢)



注：此图目的为显示评估对象位置，不能作为界址确定、量算面积的依据。

估价对象实地查勘相关照片

(重庆北部新区经开园留云路 1 号 681 幢)



◆小区名称



◆估价对象



◆估价对象



◆估价对象



◆估价对象



◆负 1 层室内状况



◆负 1 层室内状况



◆负 1 层室内状况



◆1层室内状况



◆1层室内状况



◆1层室内状况



◆1层室内状况



◆2层室内状况



◆2层室内状况



◆2层室内状况



◆2层室内状况

113 房地证 2010 字第 11500 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。

5
CHINA



权利人	王行华, 程峰		
证件名称及号码	居民身		
坐落	重庆北部新区经开园留云路1号681幢		
房地籍号	BJ1-4-45【H212】H2-12.1.1.1		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	镇住宅用地	房屋用途	别墅
土地使用权面积	770.8m ²	楼层	负1-2
共有建筑面积		房屋建筑面积	513.73m ²
土地分摊		套内建筑面积	513.73m ²

记

该房地产已作为抵押担保物向中国民生银行股份有限公司重庆分行作抵押贷款，贷款金额为400万元，抵押期限从2007年12月03日至2027年12月03日。于2008年1月14日办理抵押合同登记。经办人：陈红

以上信息由113房地证2009字第09275号房地产权证转载而来。

程峰占50%、王行华占50%。

其中私家花园面积508.8平方米。

该房地产通过依法拍卖（定向处置）取得的套内建筑面积为70.92平方米。

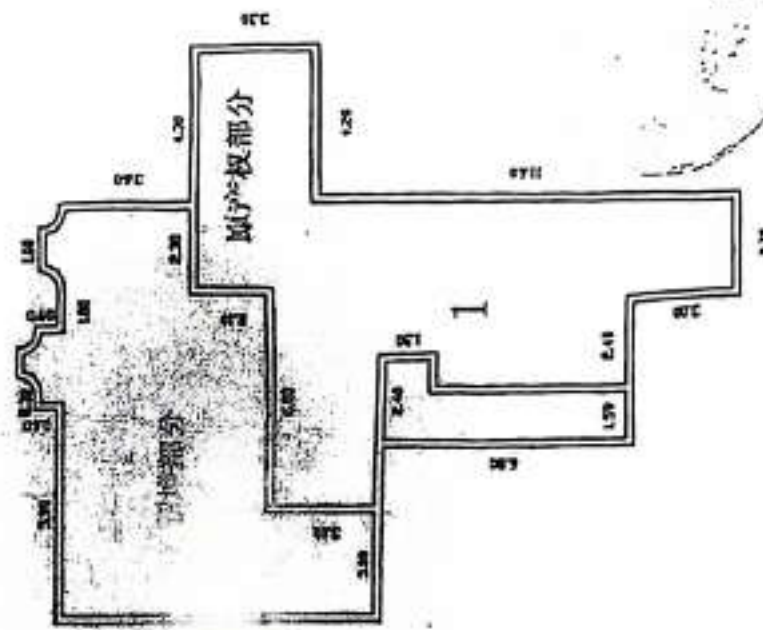
该房地产权证号已由113房地证2009字第09275号变更为113房地证2010字第11500号，建筑面积由442.81平方米变更为513.73平方米，其余借款金额、借款期限、抵押人、抵押权人、债务人等抵押事项不变，于2010年9月3日办理抵押变更登记。

该房地产已作为抵押贷款担保物向中国民生银行股份有限公司重庆分行作最高额抵押贷款，借款额度为430万元，额度使用期间为2010年12月10日至2013年12月10日，该抵押权为最高额抵押权，本次抵押为第二次抵押，于2010年12月16日办理抵押登记。经办人：洪丁

注册... 2010年12月16日办理的抵押登记。

经办人... 2010年12月23日

...股份有限公司重庆分行，抵押金额为...
...有限公司重庆分行拥有以上房屋的最高...
...（金额为800万元，最高额担保期间...
...3日止），于2013年12月24日办理抵押...
...（押）2013字第10209号）（本次抵押



保利高尔夫681幢(H2-12)第负1层平面图

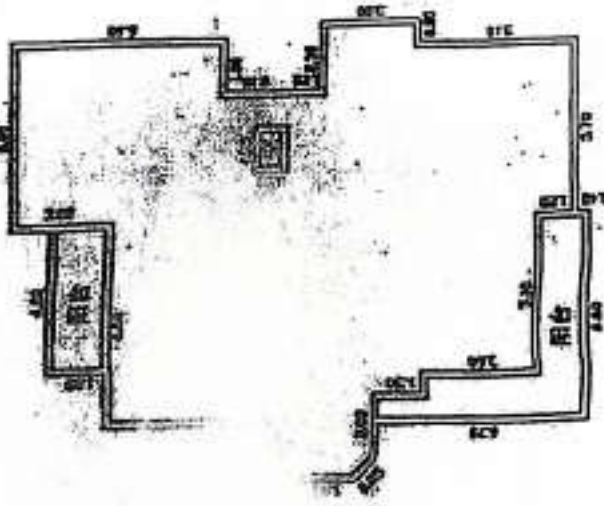
比例 1: 长度单位: m 建筑面积 m² 自墙——共墙 ——借墙——

图

上海点石测绘

册十

制图、审核



图

保利高尔夫681幢(H2-12)第1层平面图

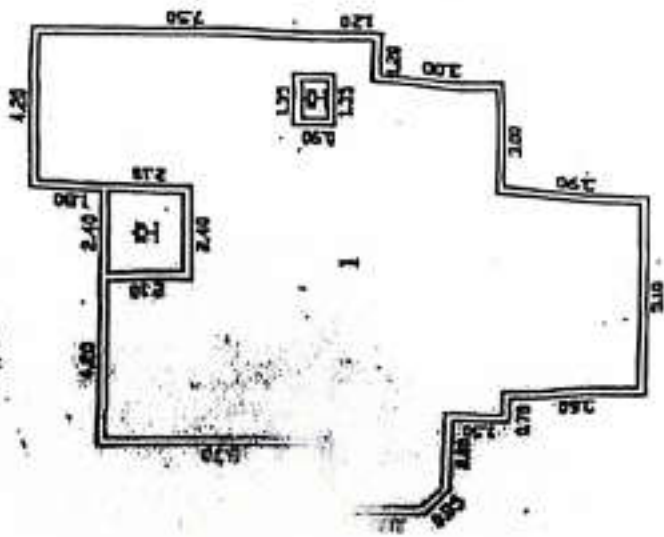
比例 1: 长度单位: m 建筑面积 m² 自墙 共墙 借墙

测绘单位: 重庆市房屋勘测院

勘丈:

制图: 官开尧

图



保利高尔夫681幢(H2-12)第2层平面图

长度单位: M 建筑面积 m² 自墙==共墙 ==借墙==

制图: 官开远

勘丈:

天津市房屋勘测院

宗 地 图

0011

图 幅 号 N48E58

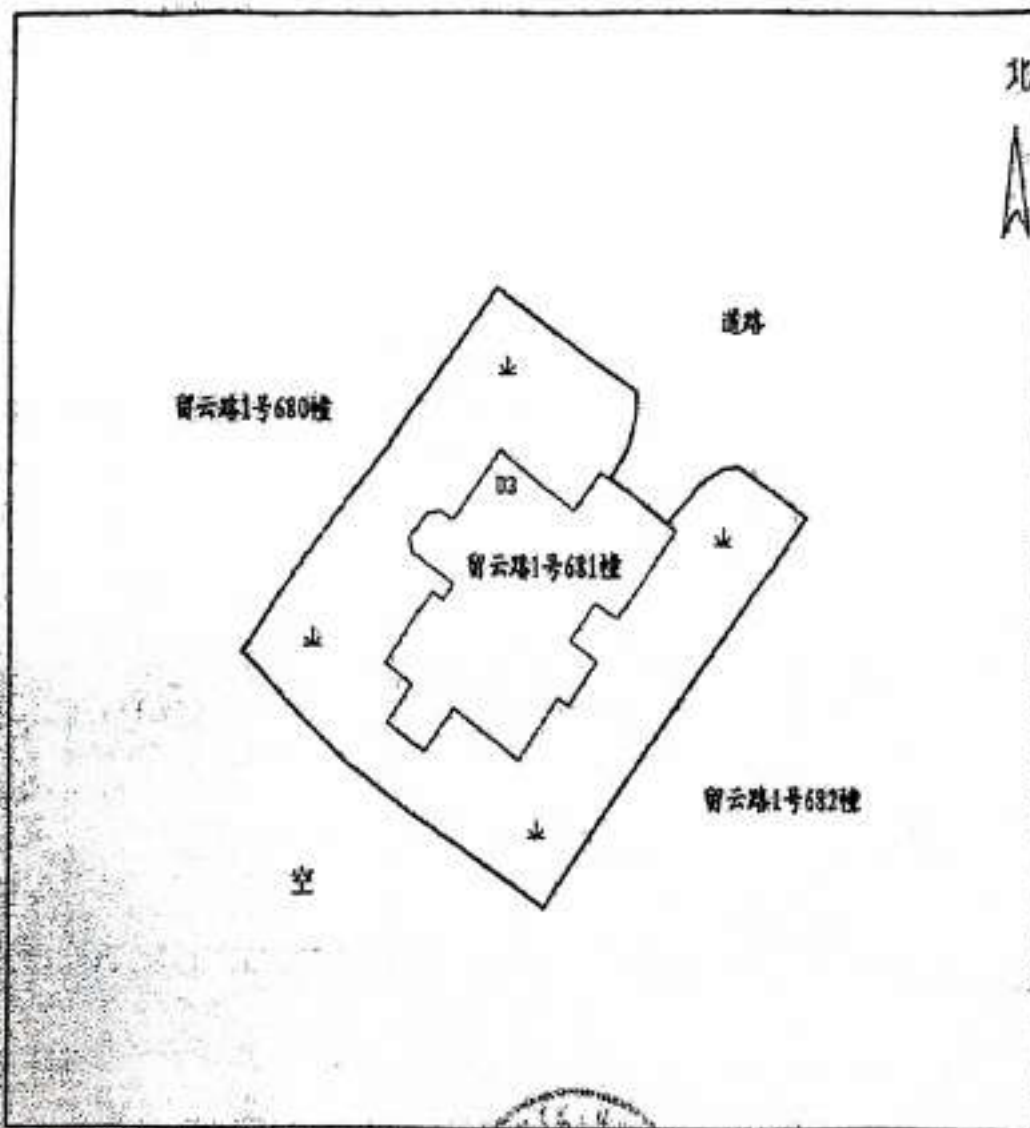
街坊宗地号 BJ1-4-45-11

宗 地 面 积 770.8 平方米

产 业 主 名

建 筑 占 地 面 积

土 地 用 途



绘图日期 2008.8.25

1:300

检查者 廖立

作业员 王龙

检查日期 2008.8.25

土地局审查意见

审查日期

编号：重伟恒测（2023）013号

房屋面积测量报告

项目名称：重庆北部新区经开园留云路1号681幢房屋面积
测量

测量员：杨帆、向波

项目负责人：陈建旭

技术负责人：向波

重庆伟恒测绘服务有限公司

二〇二三年二月





重庆伟恒测绘服务有限公司

公司地址：重庆市沙坪坝区小新街75号金诚广场8楼

电话：023-65479009

传真：023-65479009

一、任务来源

中国民生银行股份有限公司重庆分行于2023年2月6日委托重庆伟恒测绘服务有限公司对位于重庆北部新区经开园留云路1号681幢房屋面积进行测绘，核定面积，为其提供有效依据，该项目业务编号：重伟恒测（2023）013号。

二、项目概况

本项目位于重庆北部新区经开园留云路1号681幢。

三、建筑面积测绘和计算依据

- 1、《房产测量规范》（GB/T 17986.1-2000）
- 2、《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》（建住房[2002]74号）
- 3、《重庆市房屋面积测算实施细则》（渝国土房管发[2007]648号）
- 4、《重庆市国土房管局关于房屋面积测算有关问题的通知》（渝国土房管发[2010]92号）

四、作业流程

根据委托方提供的测绘资料，装修平面布置图。由我公司技术人员、委托方经办人员到现场，用红外测距仪测量房屋边长，在计算机内采用AutoCAD软件绘制成图并进行面积计算，图纸经计算机处理后由绘图仪输出。

五、报告使用说明

1. 本报告使用的长度单位为米，长度取位至0.01米，面积单位为平方米，面积计算结果取位至0.01平方米；
2. 本报告仅对在現場测绘时的各建筑的现状有效；
3. 本报告仅供委托方核实面积使用。



重庆伟恒测绘服务有限公司

公司地址：重庆市沙坪坝区小新街75号金城广场8楼

电话：023-65479009

传真：023-65479009

六、结 论

本项目由重庆伟恒测绘服务有限公司承担，并于2023年2月11日至2023年2月14日完成外业测绘和内业成果整理。工作内容完整，施测方法正确，精度可靠，可供核定面积和后续管理提供有效数据。

本次实测建筑总面积：1034.19平方米

负一层面积：520.64平方米

一层面积：336.26平方米

二层面积：177.29平方米

此测绘成果仅用于委托方进行面积核实，
不用于办理房屋登记及作为依据的其他任何用途。

(详见示意图)

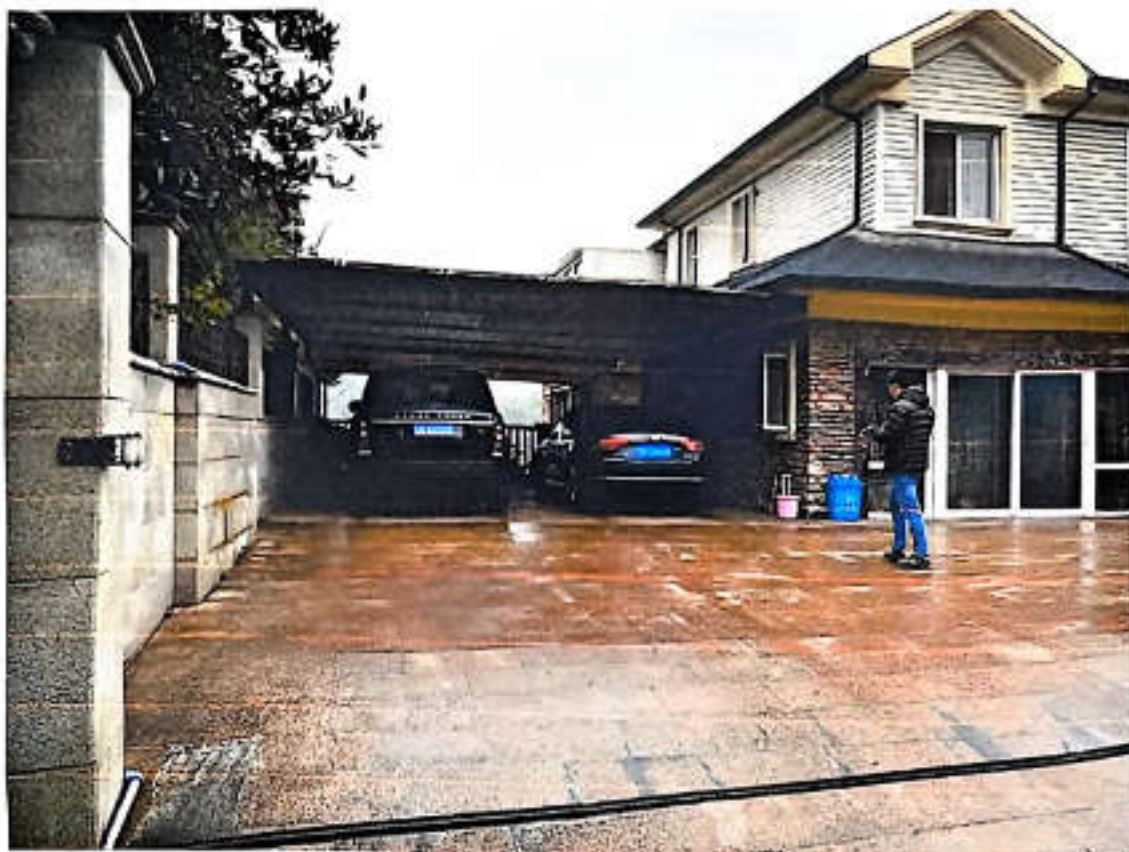
重庆伟恒测绘服务有限公司

二〇二三年二月十四日





现场照片 1



现场照片 2

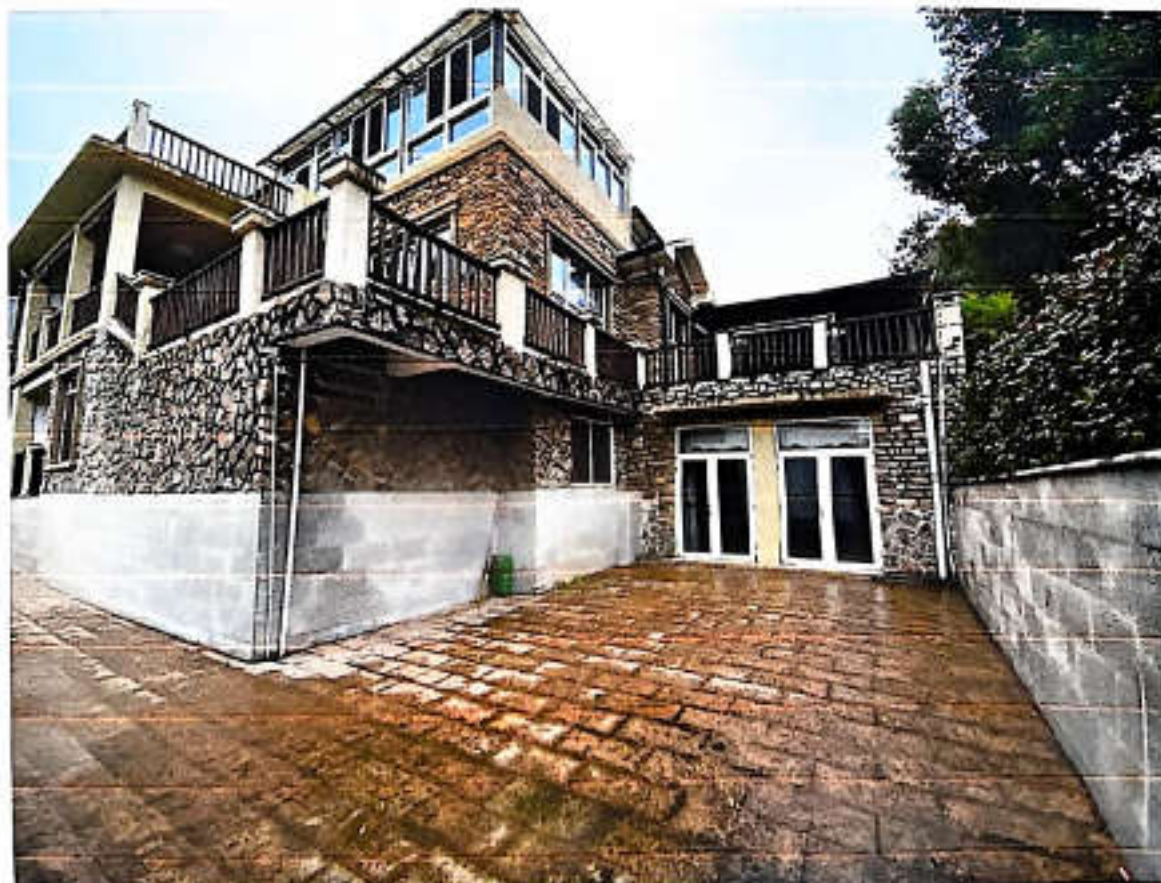


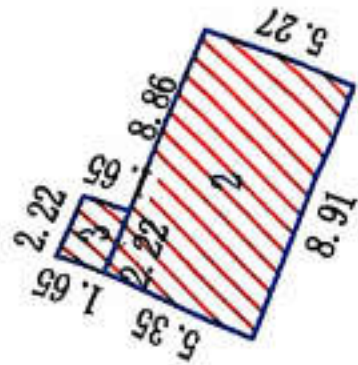
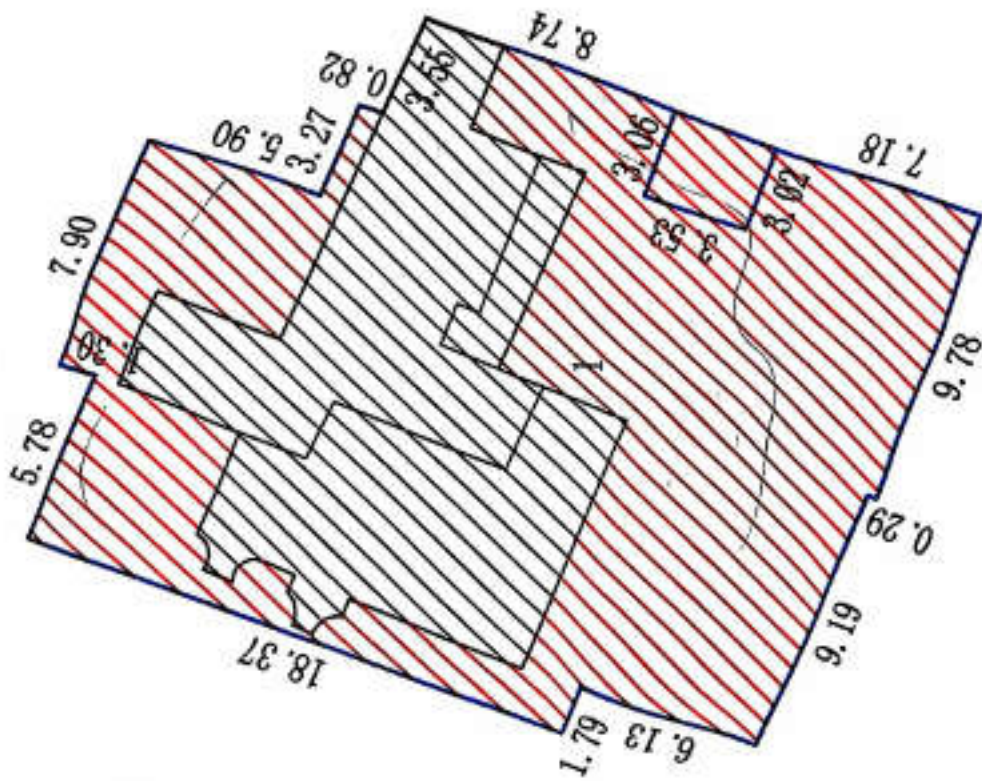


现场照片 3



现场照片 4






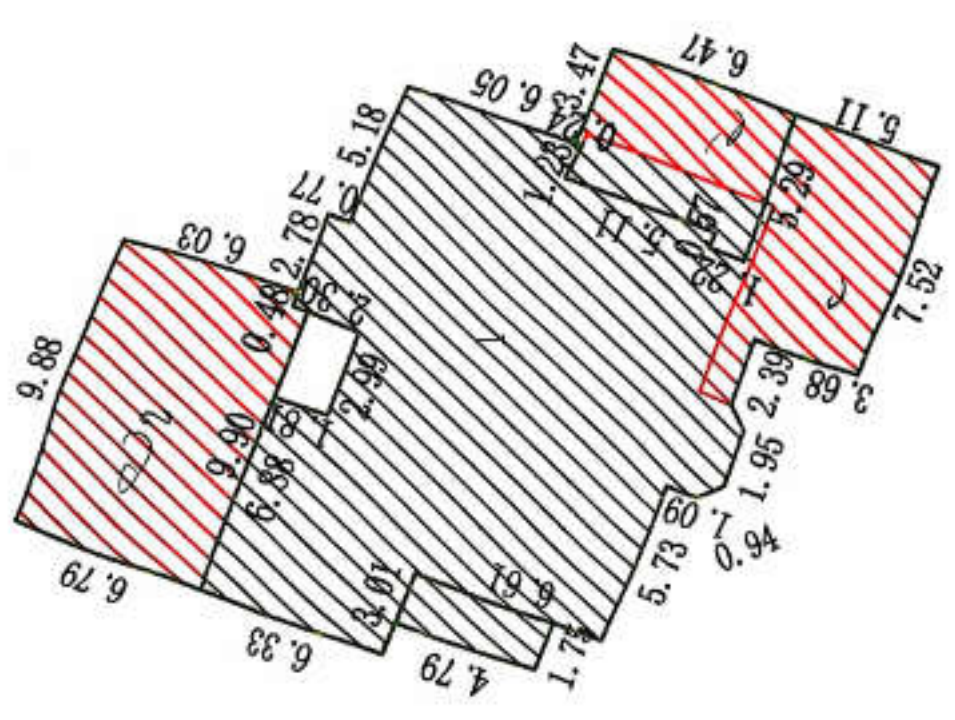
负一层面积统计表

序号	材质	用途	面积 m ²	备注
1	钢混	住房	469.85	未封闭阳台 统计半面积
2	砖瓦	茶室	47.11	
3	砖混	厕所	3.68	
合计			520.64	

图例

-  原产权证部分
-  超出原产权证部分
-  房屋实测范围线





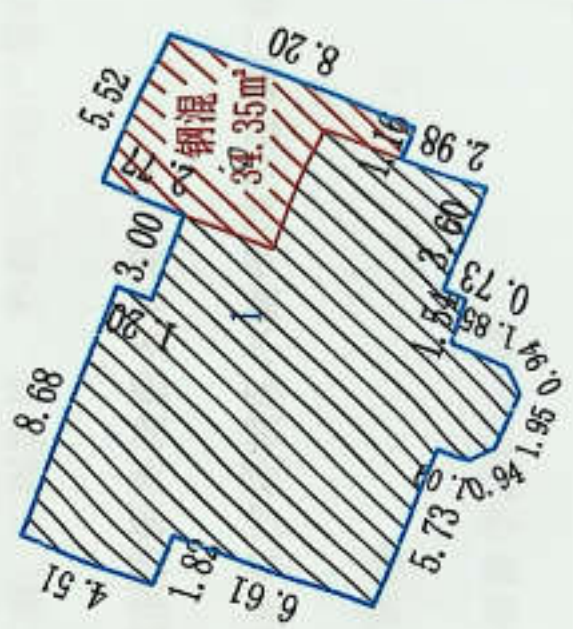
图例

-  原产权证部分
-  超出原产权证部分
-  房屋实测范围线

一层面积统计表

序号	材质	用途	面积 ㎡	备注
1	钢混	住房	269.03	未封闭阳台 统计半面积
2	钢架	车库	67.23	
合计			336.26	

乙级测绘资质证书



二层面积统计表

序号	材质	用途	面积 m ²	备注
1	钢混	住房	177.29	
合计			177.29	

图例

- 原产权证部分
- 超出产权证部分
- 房屋实测范围线

