

# 房地产估价报告

估价报告编号：重汇通房地产[2020]第131号

重庆市涪陵区人民法院确定财产处置参考价涉  
估价项目名称：及的位于涪陵区建涪路56号9幢2-3-4的成套  
住宅房地产及其室内家具家电市场价值评估

估价委托人：重庆市涪陵区人民法院

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：周涛 注册号：5019980081  
张兴平 注册号：5020200014

估价报告出具日期：二〇二〇年六月二十四日



## 致估价委托人函

重庆市涪陵区人民法院:

受贵院委托,我对位于涪陵区建涪路56号9幢2-3-4的住宅房地产及其室内家具家电(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:

**估价目的:** 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象:** 根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(303房地证2015字第17063号)复印件记载,结合估价人员实地查勘,估价对象位于涪陵区建涪路56号9幢2-3-4,权利人为王平,房屋用途为成套住宅,房屋结构为钢筋混凝土结构,房屋建筑面积为120.68平方米,套内建筑面积为105.05平方米,室内已装修;土地用途为城镇住宅用地,土地使用权类型为出让,共有土地使用权面积为1176.5平方米,土地使用权终止日期为2053年01月01日。

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、室内不可移动装饰装修价值及室内可移动家具家电价值。

**价值时点:** 二〇二〇年六月十日。

**价值类型:** 市场价值。

**估价方法:** 比较法。

**估价结果:** 估价人员根据估价目的,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,在满足估价的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2020年6月10日的市场价值为人民币75.87万元(大写金额:柒拾伍万捌仟柒佰元整)。(详见《估价结果一览表》)

汇通

地址:重庆市北部新区星光五路8号

第1页

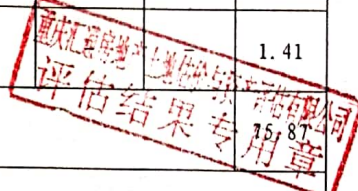
电话:023-63524171



扫描全能王 创建

估价结果一览表

序号	估价对象	权属证书证号	权利人	坐落	房屋结构	房屋用途	土地使用权类型	房屋建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
1	房地产	303房地证2015字第17063号	王平	涪陵区建涪路56号9幢2-3-4	钢筋混凝土结构	成套住宅	出让	120.68	6170	74.46
2	可移动家具家电	-	-	-	-	-	-	-	-	1.41
合计										



特别提示:

1. 估价结果为房屋建筑面积单价，单价取整至十元位，总价取整至百元位，币种为人民币。
2. 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、室内不可移动装饰装修价值及室内可移动家具家电价值。
3. 可移动家具家电价值详见附件二：《室内可移动家具家电价值意见书》。
4. 本次估价未考虑估价对象欠缴物管费、水、电、气等费用对估价结果的影响。
5. 本次估价不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对估价结果的影响。
6. 估价人员在申请方代理人及承办法官带领下，对估价对象进行了实地查勘，针对其室内可移动家具家电的数量、品牌、规格型号等进行了核实和记录，估价人员的查勘仅限于其外观及使用状况，受现场客观条件的限制，家电未作测试，本次估价假设其均能正常使用，请报告使用者予以关注。
7. 估价对象于价值时点已设立抵押登记，已被查封。依据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，结合估价目的，本次估价未考虑查封、抵押对估价结果的影响。

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

二〇二〇年六月二十四日

汇通





# 目 录

第一部分	估价师声明.....	4
第二部分	估价假设和限制条件.....	5
	一、估价假设条件.....	5
	二、报告使用限制条件.....	7
	三、其他需要特别说明的事项.....	8
第三部分	估价结果报告.....	9
	一、估价委托人.....	9
	二、房地产估价机构.....	9
	三、估价目的.....	9
	四、估价对象.....	9
	五、价值时点.....	13
	六、价值类型.....	13
	七、估价原则.....	13
	八、估价依据.....	15
	九、估价方法.....	17
	十、估价结果.....	18
	十一、注册房地产估价师.....	19
	十二、实地查勘期.....	19
	十三、估价作业期.....	19
第四部分	附件.....	20
	附件一：《重庆市涪陵区人民法院委托书》复印件.....	20
	附件二：《室内可移动家具家电价值意见书》.....	20
	附件三：《重庆市房地产权证》复印件.....	20
	附件四：重庆市涪陵区国土资源局不动产登记资料查询页复印件.....	20
	附件五：估价对象位置图.....	20
	附件六：估价对象实地查勘情况及相关照片.....	20
	附件七：房地产估价机构营业执照和备案证书复印件.....	20
	附件八：注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	20





# 第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

一、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。

二、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估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、注册房地产估价师张兴平于二〇二〇年六月十日对估价对象进行了实地查勘，并作了相关记录。

五、注册房地产估价师是依照《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)等有关房地产估价专项标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

六、没有人对本估价报告提供专业帮助或意见。

注册房地产估价师

注册号

签名

周涛

5019980081

张兴平

5020200014





## 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》复印件等资料进行了审慎检查，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. 根据《重庆市房地产权证》复印件记载，估价对象登记用途为成套住宅，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。

3. 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《重庆市房地产权证》复印件记载建筑面积大体相当。

4. 估价对象为所在建筑物的一部分，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。

5. 本次估价未考虑估价对象欠缴物管费、水、电、气等费用对估价结果的影响。

6. 本次估价不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对估价结果的影响。

7. 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。

8. 本次估价以估价对象拥有合法产权、属于合法使用、可以在公开市场上自由转让、抵押等处分，在售卖时不存在附带优先购买权以及其他可





能影响正常交易价格的权利约束和特殊条款为估价假设前提。

9. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，主要房地产法规和政策稳定、宏观调控基本稳健且具有连续性、市场供应关系和市场结构保持稳定。

10. 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。本次估价在无理由怀疑估价对象存在安全隐患的情况下，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。

11. 鉴于估价师的专业范围限制，我们未对估价对象所在地块的水文地质状况进行研究，我们假设地块的水文及地质状况为该地区的一般状况。

12. 鉴于估价师的专业范围限制，我们未观察到估价对象存在有害物质，我们假设估价对象不存在任何可能影响房地产价值的有害物质。

## (二) 未定事项假设

估价委托人提供的《重庆市房地产权证》（303房地证2015字第17063号）复印件等资料未记载估价对象建成年代，根据估价人员实地查勘和现场调查，估价对象建成年代为2000年；本次估价假设估价对象建成年代与估价人员实地调查的建成年代一致。

## (三) 背离事实假设

估价对象于价值时点已设立抵押登记，已被查封。依据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），结合估价目的，本次估价未考虑查封、抵押对估价结果的影响。

## (四) 不相一致假设

本次估价对象无不相一致事项，故本次估价无不相一致假设。

## (五) 依据不足假设





本次估价对象无依据不足事项，故本次估价无依据不足假设。

## 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. 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、室内不可移动装饰装修价值及室内可移动家具家电价值。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. 估价委托人提供的资料 and 陈述的情况是估价结论的重要依据，因此估价委托人应对提供资料 and 陈述情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责。房地产估价机构对估价结果的公正性、准确性负责。因估价委托人提供的资料 and 陈述的情况失实造成估价结果有误的，房地产估价机构和估价人员不承担相应责任。

4. 本估价结论系根据估价目的、估价原则、估价依据、估价方法、估价程序得出的，其估价结论只有在上述目的、原则、依据存在的条件下成立。

5. 本次估价活动是在满足全部估价假设与使用限制条件的前提下进行的。这些假设条件是由估价人员根据估价对象实际并结合重庆市相应的实际状况而提出的，具有客观性和合理性。

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2020年6月24日至2021年6月23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。

7. 未经我公司同意，本报告书的全部或部分内容不得向估价委托人和估







价报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体。

8. 本报告书应与估价对象的合法权属资料一并使用方才有效，房地产估价机构仅对正确使用本报告者负责。

9. 本报告书由“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用者应严格按照本估价报告全部完整地应用，我们不对任何割裂使用的应用行为负责。否则由此引起的后果与本公司和估价人员无关。本报告经法定代表人签章，至少两名专职注册房地产估价师签字，房地产估价机构盖章并作为一个整体时有效。

### 三、其他需要特别说明的事项

1. 本报告的有效性依赖于估价委托人所提供的有关法律文件、产权资料的真实性和合法性。

2. 估价结论未考虑特殊交易方式对估价结论的影响。

3. 本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及自然灾害等不可抗力对估价结果的影响。

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：重庆市涪陵区人民法院  
单位地址：重庆市涪陵区太极大道 87 号

### 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：徐阳

统一社会信用代码：91500000622190558C

证书名称：《房地产估价机构备案证书》

资质等级：二级

证书编号：渝房评备字(2018)2-001 号

有效期限：2018 年 3 月 27 日至 2021 年 3 月 26 日

行政许可机关：重庆市国土资源和房屋管理局

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) 估价范围及产权概况

##### 1. 估价范围

估价对象为位于涪陵区建涪路 56 号 9 幢 2-3-4 的成套住宅房地产，权利人王平，房屋建筑面积 120.68 平方米，套内建筑面积 105.05 平方米，





共有土地使用权面积 1176.5 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、室内不可移动装饰装修价值及室内可移动家具家电价值。

## 2. 估价对象产权登记状况

根据估价对象《重庆市房地产权证》复印件记载，估价对象产权登记信息如下：

估价对象产权信息登记表

产权证号	303 房地证 2015 字第 17063 号		
权利人	王平		
证件名称及号码			
坐落	涪陵区建涪路 56 号 9 幢 2-3-4		
房地籍号	FL07790000420000160100200070008		
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	成套住宅
土地使用权面积	11.67 m <sup>2</sup>	楼层	名义层 3 物理层
共有使用权面积	1176.5 m <sup>2</sup>	房屋建筑面积	120.68 m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期	2053 年 01 月 01 日	套内建筑面积	105.05 m <sup>2</sup>
房屋共有或共用部位及设施	/		

## (二) 估价对象实物状况

### 1. 估价对象土地实物状况

根据估价对象《重庆市房地产权证》复印件记载，结合估价人员实地查勘，估价对象土地实物状况如下。

估价对象土地实物状况表

土地座落	建涪路 56 号
土地面积	土地使用权面积为 11.67 平方米，共有使用权面积为 1176.5 平方米
土地用途	城镇住宅用地
宗地四至	估价对象所在小区宗地东临人民东路，南临涪陵建峰小区，西临清溪沟海陵厂，北临重庆市伊斯顿实业有限公司
形状及地形地势	宗地形状呈较规则多边形，宗地地势坡度较大
工程地质	宗地内已建成房屋，未见不良地质现象

-----汇通-----

地址：重庆市北部新区星光五路 8 号

电话：023-63524171





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
--------	--

## 2. 估价对象建筑物实物状况

根据估价对象《重庆市房地产权证》复印件记载，估价对象建筑物实物状况具体详见下表。

估价对象建筑物实物状况表

产权登记地址	涪陵区建涪路56号9幢2-3-4
查勘地址	涪陵区建涪路56号9幢2-3-4
小区名称	明瑜国际
房屋用途	登记用途为成套住宅、实际用途为成套住宅
建筑规模	房屋建筑面积120.68平方米，套内建筑面积105.05平方米
建筑结构	钢筋混凝土结构
建筑物状况	所在建筑物总楼层为14层（其中第1层平人民东路，第4层平小区道路），估价对象位于名义层第3层，物理层第6层
建筑物外观	建筑物外墙贴面砖，外观一般
层高及户型	层高约2.8米，户型结构为3室2厅1厨2卫2阳台
利用现状	自住
通风采光	通风采光条件达标，视野一般
朝向及景观	朝向西南
建成时间	2000年
电梯配置和物业管理	有1部电梯，有物管
维护状况、完损状况	维护保养状况一般
设施设备	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	入户大门为防盗门；室内餐厅、客厅地面铺设地砖、墙面刷涂料，顶棚石膏板吊顶；卧室地面铺设木地板，墙面和顶棚刷涂料；厨房及卫生间地面铺设地砖、墙面墙砖到顶、顶棚塑扣板吊顶。

### (三) 估价对象权益状况

根据估价对象《重庆市房地产权证》复印件，估价对象于价值时点已办理独立权属证书，产权完整；估价对象权利人为王平，权属清晰，无争议；估价对象土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权终止日期2053年01月01日。

根据估价委托人提供的重庆市涪陵区国土资源局不动产登记资料查询页复印件记载，估价对象于价值时点已设立抵押登记，且已被重庆市涪陵区

汇通

地址：重庆市北部新区星光五路8号

电话：023-63524171

第11页



扫描全能王 创建



人民法院查封。

估价对象于价值时点利用现状为自住，此外，估价对象无其他权利限制情况。

#### (四) 估价对象区位状况

根据估价对象《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. **位置条件：**估价对象位于涪陵区建涪路 56 号 9 幢 2-3-4，周边有人民东路后街小区、未来映象、海怡江山、涪陵建峰小区、森柯·尚江国际等住宅小区，估价对象作为住宅房地产，在此布局，其地理位置较好。

2. **交通条件：**估价对象位于涪陵区建涪路 56 号 9 幢 2-3-4，区域分布有人民东路、滨江大道等主次干道，路网规模、等级级配较合理，交通压力较小。区域内有涪陵 104 路、涪陵 108 路、涪陵 310 路、涪陵 107a 路、涪陵 107b 路、涪陵 206 路、涪陵 113 路等公交线路，公共交通较便捷。区域基本无交通管制，停车主要以路面及地下停车为主，停车较便捷。

3. **外部配套设施：**估价对象位于涪陵区建涪路 56 号 9 幢 2-3-4，所在区域通上水、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，附近有爱心幼儿园、小红星幼儿园、明瑜国际幼儿园、重庆市涪陵城区第五小学校、新城六校、涪陵一中、涪陵九中、永辉超市、明瑜国际农贸市场、重庆市农村商业银行、中国工商银行、中国建设银行、重庆市涪陵中心医院、涪陵名博中医院等单位 and 商业服务网点。

4. **环境状况：**估价对象位于涪陵区建涪路 56 号 9 幢 2-3-4，小区绿化率达标，自然环境一般，人文环境一般。

5. **楼幢状况：**估价对象建筑物为小区第 9 幢住宅楼，外墙贴墙砖，总楼层为 14 层（其中第 1 层平人民东路，第 4 层平小区道路），估价对象位于名义层第 3 层，物理层第 6 层，配备 1 部电梯，估价对象朝向西南。



## 五、价值时点

估价委托人提供的《重庆市涪陵区人民法院委托书》（（2019）渝0102执3004号）未约定评估价值时点，本次评估以现场勘察日（二〇二〇年六月十日）为评估价值时点，则本次价值时点确定为2020年6月10日。

## 六、价值类型

（一）价值定义：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。

（二）价值内涵：市场价值是在满足“估价假设前提和限制条件”的前提下，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，室内不可移动装饰装修价值及室内可移动家具家电价值；并在价值时点，交易双方各自依法承担应缴纳的税费，以人民币为计价单位。

## 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

要求站在中立的立场上，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。

“独立”，注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；“客观”，注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”，注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。





本次估价，估价人员与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，估价工作是按照估价对象本来面目事实求是地进行的，且估价人员不会偏袒估价利害关系人的任何一方。故本次估价遵循了独立、客观、公正原则。

## (二)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的原则。

房地产估价应依据有关法律、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、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。

估价人员依据相关法律法规、规章制度以及《房地产估价规范》，按估价对象《重庆市房地产权证》（303房地证2015字第17063号）复印件等资料记载内容进行估价，体现合法原则。

## (三)价值时点原则

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。

房地产估价实际上是求取估价对象在其一时点上的价值或价格，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

估价人员依据估价对象在价值时点的实物、区位、权益状况以及该时点重庆市房地产市场状况，评估得出该估价结果，遵循了价值时点原则。

## (四)替代原则

要求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在合理范围内的原则。

根据经济学原理，在同一个市场中，具有相同的使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格，以房地产市场



价格为导向，利用实际发生、经过市场“检验”的类似房地产成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求得房地产的价值或价格。

本次估价采用比较法进行估价，体现了替代原则。

#### (五)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的原则。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、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。它的一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。最高最佳利用分析的前提条件有维持现状继续使用、直接转换用途、装修改造继续使用、装修改造转换用途、拆除重新利用或上述前提的某种组合或其他特殊利用。

估价人员根据估价目的，依据估价对象登记用途，结合其利用现状、区位状况以及城市总体规划、区域房地产市场状况，分析确定估价对象按登记用途并维持房屋现状继续使用能获得最大收益，遵循了最高最佳利用原则。

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. 《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行)；

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 72 号，中华人民共和国第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正，自







2020年1月1日起施行);

3. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号, 中华人民共和国第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正, 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256号, 2014年7月29日第二次修订施行);

6. 《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);

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);

8. 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015);

9. 《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013);

10. 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. 《重庆市涪陵区人民法院委托书》(2019)渝0102执3004号;

2. 《重庆市房地产权证》(303房地证2015字第17063号)复印件;

3. 重庆市涪陵区国土资源局不动产登记资料查询页复印件;

4. 其他资料。

## (三) 受托房地产估价机构掌握的有关资料

1. 重庆市涪陵区经济运行情况;

2. 估价对象所在区域的房地产近期租售资料;

汇通



- 3.估价对象所在区域的区位条件资料;
- 4.行政机关和行业协会公布的相关取值参数;
- 5.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, 结合本次估价目的, 选择适宜的估价方法。

#### 1.选用的估价方法

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。估价对象作为住宅房地产, 所在区域住宅房地产交易市场发育完善, 近期交易案例充足, 市场依据充分, 故本次估价可采用比较法进行估价。

#### 2.未选用的估价方法

(1)收益法: 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。该方法适用于有租金等经济收入的收益性房地产。估价对象为住宅房地产, 属于收益性房地产, 但租金收益因房屋户型、面积、装修及室内家具家电配备情况和配套设施设备等因素的影响差距较大且不易量化, 故不宜采用收益法进行估价。

(2)假设开发法: 假设开发法是求取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。该方法适于在建工程及待开发用地的估价。本次评估估价对象为已完工住宅房地产，登记用途已为其最高最佳利用方式，不具有再开发潜力，故不适宜采用假设开发法进行估价。

(3)成本法：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。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、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。成本法是将建造成本、一切合理必要的费用、税费以及利润等累加的积算价格，主要是考虑房地产重新建造所耗费的经济成本，其局限性导致其不能充分的反映住宅房地产市场价值，故不宜采用成本法进行估价。

综上所述，经过对估价对象及所在区域房地产市场状况综合分析考虑，本次采用比较法进行估价。

## (二)估价方法计算公式及操作步骤

**比较法计算公式为：**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

**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，在满足估价的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 2020 年 6 月 10 日的市场价值为人民币 75.87 万元(大写金额：柒拾伍万捌仟柒佰元整)。(详见《估价结果一览表》)



估价结果一览表

序号	估价对象	权属证书号	权利人	坐落	房屋结构	房屋用途	土地使用权类型	房屋建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
1	房地产	303房地证2015字第17063号	王平	涪陵区建涪路56号9幢2-3-4	钢筋混凝土结构	成套住宅	出让	120.68	6170	74.46
2	可移动家具家电	-	-	-	-	-	-	-	-	1.41
合计										



特别提示:

1. 估价结果为房屋建筑面积单价, 单价取整至十元位, 总价取整至百元位, 币种为人民币。
2. 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、室内不可移动装饰装修价值及室内可移动家具家电价值。
3. 可移动家具家电价值详见附件二:《室内可移动家具家电价值意见书》。
4. 本次估价未考虑估价对象欠缴物管费、水、电、气等费用对估价结果的影响。
5. 本次估价不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对估价结果的影响。
6. 估价人员在申请方代理人及承办法官带领下, 对估价对象进行了实地查勘, 针对其室内可移动家具家电的数量、品牌、规格型号等进行了核实和记录, 估价人员的查勘仅限于其外观及使用状况, 受现场客观条件的限制, 家电未作测试, 本次估价假设其均能正常使用, 请报告使用者予以关注。
7. 估价对象于价值时点已设立抵押登记, 已被查封。依据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 结合估价目的, 本次估价未考虑查封、抵押对估价结果的影响。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周涛	5019980081		2020年6月24日
张兴平	5020200014		2020年6月24日

十二、实地查勘期

本报告实地查勘期为二〇二〇年六月十日, 并于当日完成实地查勘工作。

十三、估价作业期

本报告估价作业期为二〇二〇年六月三日至二〇二〇年六月二十四日。

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇二〇年六月二十四日



汇通

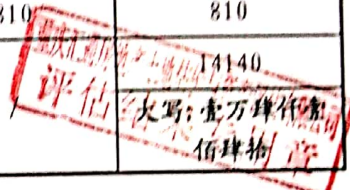
地址: 重庆市北部新区星光五路8号

电话: 023-63524171



## 室内可移动家具家电价值意见书

序号	名称	品牌	型号/规格	数量	单位	评估单价(元)	评估总价(元)
1	电视	松下	24寸	1	台	1820	1820
2	冰箱	松下	BCD-258MB(NR-B26M2)	1	台	1720	1720
3	洗衣机	松下	XQB60-P610U	1	台	1330	1330
4	沙发	/	皮质, 四座+妃座	1	套	1550	1550
5	空调(柜机)	格力	KFR-50LW/E(50568L)A1-N1	1	台	3290	3290
6	空调(挂机)	格力	KFR-32GW/K(32556)D1-N1	1	台	1960	1960
7	茶几	/	实木, 1.4m × 0.8m	1	张	740	740
8	电视柜	/	实木, 1.8m × 0.5m	1	张	920	920
9	餐桌	/	1.2m(圆桌)	1	张	810	810
合计				9	/		14140


 评估  
 大写: 壹万肆仟肆佰肆拾元

提示: 估价人员在申请方代理人与承办法官带领下, 对估价对象进行了实地查勘, 针对其室内可移动家具家电的数量、品牌、规格型号等进行了核实和记录, 估价人员的查勘仅限于其外观及使用状况, 受现场客观条件的限制, 家电未作测试, 本次估价假设其均能正常使用, 请使用者予以关注。

