

房地产估价报告

重大信房评2020字第00049号

估价项目名称： 位于重庆市永川区汇龙大道东一路南段1
号1幢2-6的住宅房地产拟处置涉及的房
地产估价

估价委托人： 重庆市永川区人民法院

估价机构： 重庆大信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师： 柏瑞雪（注册号5020170008）

张晓波（注册号5020060044）

资产评估师： 张晓波（登记编号50110014）

估价报告出具日期： 二零二零年五月二十六日

重 要 提 示

以下内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

致估价委托人函

重庆市永川区人民法院：

受贵院的估价委托，本公司注册房地产估价师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《司法评估委托书》[(2020)渝0118执恢189号]及相关估价资料，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》、《房地产估价基本术语标准》和本公司掌握的房地产估价基础资料，在充分收集估价对象相关资料的基础上，选择适当的估价方法，结合注册房地产估价师的经验，经过客观的分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值作出了反映，现将估价对象情况及估价结果报告如下：

一、估价对象

权属于管桦的坐落于重庆市永川区汇龙大道东一路南段1号1幢2-6的住宅房地产（建筑面积为148.9平方米及其国有出让土地使用权），包含土地使用权、房屋所有权、室内装修及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备以及由重庆市永川区人民法院执行局联系人钱鑫及申请人代理人闰小会在注册房地产估价师的《家具家电现场勘察明细表》上签字确认的估价对象室内的家具家电，不包括室内其他动产、相应的债权债务。

二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值类型

根据本次估价目的，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。

四、价值时点

2020年5月15日。

五、估价方法

住宅房地产采用比较法、收益法；室内家具家电采用成本法。

六、估价结果

(一) 房地产估价值：53.60 万元（大写：人民币伍拾叁万陆仟元整）

注：估价结果明细详见《房地产市场价值估价结果汇总表》。

房地产市场价值估价结果汇总表

估价对象	权证号	权利人	坐落	证载房屋用途	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	市场价值单价 (元/m ²)	市场价值 (万元)
//	渝(2017)永川区不动产权第001261526号	管桦	重庆市永川区汇龙大道东一路南段1号1幢2-6	成套住宅	148.9	未记载	3600	53.60
	合计	//	//	//	148.9	未记载		53.60

(二) 估价对象室内家具家电估价值：0.24 万元（大写：人民币贰仟肆佰元整）

注：室内家具家电估价结果详见附件《室内家具家电评估明细表》。

七、特别提示

1、估价对象的《不动产权证书》[渝(2017)永川区不动产权第001261526号]证载坐落为重庆市永川区汇龙大道东一路南段1号1幢2-6，根据《门楼牌变革证明》(于2019年9月20日由重庆市永川区公安局中山路派出所)可知，估价对象的实际门牌已变更为重庆市永川区汇龙大道东一路170号2单元6-1号，重庆市永川区人民法院执行局联系人钱鑫及申请人代理人闫小会带领查勘的地址为重庆市永川区汇龙大道东一路170号2单元6-1号，该事项提醒报告使用者注意。

2、因本次估价未考虑估价对象室内家具家电权属的影响也不对其权属发表意见，但若相关当事人能提供有效的能证明其权属的材料、并经估价委托人确认且对本次估价以及估价结果存在影响，则本次估价以及估价结果应作相应的调整或重新估价。

3、因本次估价是以估价对象室内家具家电均能正常使用为前提，但若与实际不符，则本次估价结果应作相应的调整或重新估价。

4、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、通讯等费用对估价结果的影响。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。

上述事项的具体情况详见<估价的假设和限制条件>“一、本次估价是以下列假设条件为前提”、“三、其他需要说明的事项”。

重庆大信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人 华雪

二零二零年五月二十六日



目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
一、本次估价是以下列假设条件为前提.....	2
二、本次估价限制条件.....	3
三、其他需要说明的事项.....	5
房地产估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
附件.....	16

注册房地产估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

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、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、由于估价委托人提供用于本次估价的相关资料存在不真实、不合法、不准确或不完整，注册房地产估价师不对由此造成的估价结论失实而导致的不良后果承担责任。

二零二零年五月二十六日

估价的假设和限制条件

本报告的估价结果在以下的假设和限制条件下成立,在使用本报告时应当遵从这些假设和限制条件:

一、本次估价是以下列假设条件为前提

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》[渝(2017)永川区不动产权第001261526号]、《不动产登记证明》[渝(2018)永川区不动产证明第000130412号]复印件。且上述《不动产权证书》[渝(2017)永川区不动产权第001261526号]证号、坐落与估价委托人出具的《司法评估委托书》记载的证号、坐落一致。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,本次估价假设上述资料均完全真实、合法、有效。

故估价对象的坐落、权属、建筑面积、房屋用途、建筑结构以及土地用途、土地使用权面积、使用权类型、终止日期均以《不动产权证书》[渝(2017)永川区不动产权第001261526号]复印件记载为准;抵押权设立情况以《不动产登记证明》[渝(2018)永川区不动产证明第000130412号]复印件记载为准。

估价对象室内家具家电范围以重庆市永川区人民法院执行局联系人钱鑫、申请人委托代理人闫小会确认并在注册房地产估价师的《家具家电现场勘察明细表》上签字确认的范围为准。

2、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表面的观察,但对隐蔽的房屋安全、环境污染等因素在不能借助相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,我们是假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等有害物质为前提。

3、本报告的价值时点为注册房地产估价师完成实地查勘之日,即2020年5月15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。

4、本报告提供的市场价值,是估价对象于价值时点的市场价格。所谓市场价格是指估价对象于价值时点在市场上出售并按以下条件进行交易最可能实现的价格:①是经过适当营销的;②交易双方熟悉情况、谨慎行事且不受强迫;③交易方式是公平的;④交易双方是自愿进行交易的。

(二) 未定事项假设

本报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据估价对象的《不动产登记证明》[渝（2018）永川区不动产证明第000130412号]复印件记载，估价对象于价值时点已设立了抵押权。另重庆市永川区人民法院执行局联系人钱鑫现场告知，估价对象有查封；而根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的相关规定，本估价目的对应的估价结果不应包括估价对象被查封及估价对象上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次估价未考虑上述尚未注销的抵押权及查封事项对估价结果的影响。

（四）不一致假设

估价对象的《不动产权证书》[渝（2017）永川区不动产权第001261526号]记载坐落为重庆市永川区汇龙大道东一路南段1号1幢2-6，根据《门楼牌变革证明》（于2019年9月20日由重庆市永川区公安局中山路派出所）可知，估价对象的实际门牌已变更为重庆市永川区汇龙大道东一路170号2单元6-1号，重庆市永川区人民法院执行局联系人钱鑫及申请人代理人闫小会带领查勘的地址为重庆市永川区汇龙大道东一路170号2单元6-1号，本次估价是以重庆市永川区人民法院执行局联系人钱鑫及申请人代理人闫小会带领查勘的房地产即估价对象为前提，而本报告涉及估价对象的地址仍按《不动产权证书》记载坐落进行描述。

（五）依据不足假设

1、实地查勘时，注册房地产估价师实地查验了估价对象室内家具家电的外观、规格型号及数量，而本次估价是以室内家具家电均能正常使用为前提。

2、用于本次估价的资料（具体详见“八、估价依据（三）估价委托人提供的有关资料”）为复印件的，本次估价我们是假设上述资料的复印件记载的事项与原件记载的事项一致为前提。

二、本次估价限制条件

1、估价报告及结论仅针对本次估价目的适用，作其它用途使用均属无效。估价结论的有效性取决于估价委托人提供资料的合法性、有效性、真实性、完整性、及本次估价的假设条件和估价原则为前提。若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。

2、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”仅供估价委托人拟进行处置时使用，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估价行业管理部门审查时使用。

3、本估价报告的使用期限应自估价报告出具之日(即2020年5月26日)起计算、原则上壹年内有效(即2021年5月25日)。如超过有效期,或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产政策、市场状况等发生变化,对房地产市场价格产生明显影响时,估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果进行相应调整或重新估价。

4、本报告估价结果为满足全部假设条件下的市场价值。

5、未经本公司书面同意,有关本报告的全部或部分内容不得传阅给除估价委托人以外的第三者,亦不可公布于任何公开媒体。

6、本估价报告需经估价师签字并加盖估价机构公章,估价报告作为一个整体使用时方为有效,复印件无效。

7、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时,请通知本公司进行更正。

8、本报告及相关部分的解释权属重庆大信房地产土地资产评估有限公司。

9、用于本次估价的资料(具体详见“八、估价依据(三)估价委托人提供的有关资料”)为复印件的,若其复印件记载事项与原件记载事项不一致应以原件记载为准,但若其原件记载与产权登记部门登记不一致,应以产权登记部门登记的为准,本估价报告应作相应的调整。

10、由于本次估价范围包含房屋室内装修及家具家电,而在实地查勘时相关当事人无法提供估价对象房屋室内装修及家具家电的资料,因此本次估价是按估价对象的实际情况以其室内家庭装修及家具家电类似档次的客观水平进行估价,若相关当事人能提供出与本次估价设定情况不同的合法、有效的证明材料,并经估价委托人确认,则本次估价结果应作相应的调整或重新估价。

11、因本次估价是以室内家具家电均能正常使用为前提,若与实际不符,则本次估价结果应作相应的调整或重新估价。

12、因本次估价未考虑室内家具家电权属的影响也不对其权属发表意见,但若相关当事人能提供有效的能证明其权属的材料、并经估价委托人确认且对本次

估价以及估价结果存在影响,则本次估价以及估价结果应作相应的调整或重新估价。

13、本次估价是以重庆市永川区人民法院执行局联系人钱鑫及申请人代理人闫小会带领查勘的房地产即估价对象为前提,但若与实际不符,则应重新查勘现场并重新出具估价报告。

三、其他需要说明的事项

1、本次估价结果未考虑处置估价对象所涉及的各项税费、诉讼费、律师费、评估费、拍卖费等影响,同时也未考虑可能存在的追加支付对估价结果的影响。

2、估价结果是反映估价对象于价值时点、在本次估价目的下的市场价值参考,估价时没有考虑于价值时点之后国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产市场价值的影响。当上述条件发生变化时,房地产市场价值将随之发生相应变化。

3、估价对象处置时,应通知相关利益人,并充分考虑相关利益人的权益。

4、本次估价由重庆市永川区人民法院组织联系相关人员进行实地查勘,实地查勘时,重庆市永川区人民法院执行局联系人钱鑫及申请人代理人闫小会到现场并在注册房地产估价师《房地产现场勘察表》上签字,被执行人管桦未到现场。

5、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、通讯等费用对估价结果的影响。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。

6、由于本次估价对象的财产范围包含房屋室内装修、家具家电,报告中关于估价对象室内装修情况、家具家电情况按价值时点(2020年5月15日)时的实际情况进行描述。本公司不对实地查勘日后因保管不当或其它原因造成的室内装修、家具家电变化负责。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市永川区人民法院
司法评估拍卖团队联系人：杨雪林
联系电话：19112083805

二、房地产估价机构

名称：重庆大信房地产土地资产评估有限公司
住所：重庆市北部新区金渝大道68号4栋10-3/4
法定代表人：华雪
备案等级：二级
证书编号：渝房评备字（2019）2-009号

经营范围：房地产估价（二级）；全国范围内从事土地评估业务；可从事除证券评估业务以外的各类资产评估业务及资产评估咨询业务；资产评估咨询服务（法律、法规规定禁止和限制的不得经营；法律、法规、国务院规定需前置审批的，未获审批前不得经营。）**

联系人：柏瑞雪
联系电话：（023）63411823

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）房地产基本状况

- 1、名称：商住楼住宅房地产。
- 2、坐落：重庆市永川区汇龙大道东一路南段1号1幢2-6。
- 3、范围：包含土地使用权、房屋所有权、室内装修、家具家电（详见《家具家电现场勘察明细表》）及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包含室内其他动产、相应的债权债务。
- 4、规模：建筑面积为148.9平方米及其国有出让土地使用权。
- 5、用途：证载土地用途为城镇住宅用地，证载房屋用途为成套住宅，实际为住宅。
- 6、权属：管桦拥有估价对象的房屋所有权及其国有出让土地使用权。

(二) 房地产区位状况

1、位置

(1) 方位：所在大楼位于紧邻汇龙小学，与永川统计局相对。

(2) 距离：所在大楼距永川江鸿国际大饭店直线距离约 100 米，距永川区政府直线距离约 400 米。

(3) 朝向：朝东南。

(4) 楼层：名义层 5 层，实际为物理层第 6 层。

(5) 临街状况：所在大楼两面临街，临汇龙东一路、人民西一路。

2、交通状况

(1) 道路状况：区域内除估价对象所在大楼所临道路外另有汇龙大道、渝西大道中段、卧龙路、人民西路等，道路均已硬化，路面状况好，区域内车流量较大、较通畅。

(2) 出入可利用的交通工具：公交车，所在大楼距汇龙一转盘公交车站约 150 米，区域内有 101b、102、112 路等多路定线公交车经过。

(3) 交通管制情况：限制车速。

(4) 停车方便程度和收费标准：所在大楼无停车库，有空坝可停车，不收费。

3、周围环境和景观

(1) 自然环境：区域内绿化率较高，轻微噪音，卫生环境一般。

(2) 人文环境：估价对象所在区域以普通住宅小区及配套商业为主，所在区域有海亮国际广场、禄川筹华园、龙海锦绣花园、金盾小区等住宅小区及配套商业，区域主要为常住人口，治安状况好。

(3) 景观：无特殊景观。

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、天然气保障度高。

(2) 外部公共服务设施：区域内有汇龙小学、重庆文理学院附属中学、永川区人民医院、大润发超市、建设银行、望城公园等公共服务设施，外部公共服务设施齐备。

(三) 房地产实物状况

1、土地实物状况

(1) 证载土地面积：共有宗地面积 31140 平方米，估价对象的土地使用权面积为未记载。

(2) 证载土地四至：四至详见《不动产权证书》附图页。

(3) 证载土地形状：土地形状较规则，详见《不动产权证书》附图页。

(4) 地形地势：坡地地形，坡度为 5-10 度，自然排水畅通。

(5) 土壤：未见受过污染。

(6) 地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力。

(7) 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、通路及场地平整）。

2、建筑物实物状况

(1) 名称：商住楼住宅房地产。

(2) 建筑年代：约 2004 年。

(3) 规模：建筑面积为 148.9 平方米。

(4) 总层数和高度：共 8 层（地上 8 层），高度约 24 米。

(5) 建筑结构：混合结构。

(6) 外观：现代建筑风格，外观一般，详见《估价对象现状照片》。

(7) 装饰装修：

外墙装修：外墙贴墙砖。

室内装修：门为防盗门、木质套装门，玻璃门，玻璃窗，室内天棚刷漆，内墙部分刷漆、部分木质装饰，楼地面为地砖；另有洗手台、蹲便器、洗衣台、排风扇、洗菜盆、定制厨柜、定制衣柜、定制书桌。

(8) 室内家具家电：详见下表：

家具家电一览表

序号	家具家电名称	数量	单位
1	帅康热水器	1	台
2	燃气灶	1	个
3	长虹挂式空调	2	台
4	鞋柜	1	个
5	书桌组合柜	1	个

(9) 设施设备：水、电、气、通讯，所在大楼配备消防。

(10) 通风和采光：较好。

(11) 层高和室内净高：层高约 3 米，净高约 2.8 米。

(12) 空间布局：4 室 2 厅 1 厨 2 卫，平层住宅。

(13) 物业管理：有物业管理。

(14) 维修养护情况、完损程度及新旧程度：维护保养一般；结构完好牢固，成新度一般。

(四) 房地产权益状况

1、土地权益状况

(1) 土地所有权：土地为国家所有。

(2) 土地使用权：根据《不动产权证书》[渝（2017）永川区不动产权第 001261526 号]复印件记载，管桦拥有估价对象的国有土地使用权。土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2047 年 12 月 25 日，于价值时点，剩余土地使用年限为 27.63 年。

(3) 土地利用现状：地上已建成商住楼。

(4) 土地使用管制：建设用地，证载土地用途为城镇住宅用地。

2、建筑物权益状况

(1) 房屋所有权：根据《不动产权证书》[渝（2017）永川区不动产权第 001261526 号]复印件记载，管桦拥有估价对象房屋的所有权。

(2) 房屋用途：证载房屋用途为成套住宅，实际用途为住宅（空置）。

3、房地产他项权利状况

(1) 抵押权、租赁权设立情况：根据估价委托人提供的《不动产登记证明》[渝（2018）永川区不动产权证明第 000130412 号]复印件可知，估价对象于价值时点已设定抵押权。

实地查勘时，估价对象空置，估价委托人也未提供其存在租赁权的相关资料，同时重庆市永川区人民法院执行局联系人钱鑫现场告知估价对象未设立租赁权。

(2) 房地产出租或占用情况：实地查勘时，估价对象空置。

4、其他特殊情况：重庆市永川区人民法院执行局联系人钱鑫现场告知，估价对象有查封。

5、其他：因估价委托人未协助提供相关资料，估价对象是否存在拖欠的水、电、气、通讯等费用不详。

五、价值时点

《司法评估委托书》[(2020)渝0118执恢189号]记载“评估基准日为现场勘察之日”，注册房地产估价师于2020年5月15日进行了实地查勘，故本次估价确定价值时点为2020年5月15日。

六、价值类型

根据本次估价目的，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

(一) 独立、客观、公正原则

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。

(二) 合法原则

合法原则要求评估价值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

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。

(四) 替代原则

替代原则要求评估价值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。

(五) 最高最佳利用原则

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。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《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)；
- 2、《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)；
- 3、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号)；

- 4、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令(第四十六号));
- 5、《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);
- 6、最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定(法释[2009]16号);
- 7、《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);
- 8、《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);
- 9、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);
- 10、《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);
- 11、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)。

(二) 本次估价采用的技术规程

- 1、《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015);
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);
- 3、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号)。

(三) 估价委托人提供的或经其认可的有关资料

- 1、《重庆市永川区人民法院司法评估委托书》[(2020)渝0118执恢189号](原件);
- 2、估价对象的《不动产权证书》[渝(2017)永川区不动产权第001261526号]、《不动产登记证明》[渝(2018)永川区不动产证明第000130412号]、《门楼牌变革证明》复印件。

(四) 估价机构和注册房地产估价师所收集掌握的信息资料和注册房地产估价师实地查勘、调查收集的资料。

九、估价方法

因本次估价需对估价对象房地产及其室内装修、家具家电进行估价，故本次对房地产（含装修）、家具家电分别采用了不同的估价方法。

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）以及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）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，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象作为独立开发建设项目或可假定为独立开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法以及当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少且没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力，且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

估价中注册房地产估价师会结合估价对象的用途及特性、估价目的、估价对象资料的获取情况等考虑适当的估价方法，在选取两种或两种以上估价方法时，通过对选取的估价方法进行测算后，注册房地产估价师会对选取的估价方法的适用程度、数据可靠程度、测算结果之间差异程度等情况进行比较分析，得到估价对象的综合测算结果。在综合测算结果的基础上，注册房地产估价师会分析已选取的估价方法中是否存在未能在综合测算结果中反映的其它价值影响因素，最后得到估价对象的市场价值。

1、各估价方法的定义：

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。

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。

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。

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。

2、本次估价方法的选取及分析：

(1) 住宅房地产采用比较法、收益法；室内家具家电采用成本法。

(2) 住宅房地产估价方法的选取分析：

估价对象为住宅房地产，区域内类似房地产交易案例较多，且具有一定可比性，故适用采用比较法进行估价；

估价对象为住宅房地产，区域内有与估价对象类似的住宅用房租赁案例，但住宅房地产功能是以居住为主，出租获取收益不是住宅房地产的主要功能，而根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的要求，当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，因此本次估价根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的要求采用收益法进行估价。

成本法适用于可独立开发的整体房地产的价值，或新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，均适用于成本法，估价对象为所在大楼的一部分，且为住宅房地产，成本法不适宜本次估价。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产，都适用假设开发法，估价对象暂不具有开发或再开发潜力，假设开发法不适宜本次估价。

(3) 室内家具家电估价方法的选取分析

根据《资产评估执业准则—机器设备》，机器设备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。因二手室内家具家电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。

3、选用的估价方法公式

(1) 住宅房地产

①比较法

比较价值=可比实例价格×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

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

②收益法

根据注册房地产估价师对估价对象所在区域相似房地产的调查了解以及对估价对象自身情况的分析,本次决定采用报酬资本化法、并且选用全剩余寿命模式进行估价。其基本公式如下:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

V——收益价值(元)

A_i——第i年净收益(元);

n——未来可获收益的年限(年);

Y——报酬率(%)。

(2) 室内家具家电

①成本法

评估值=重置全价×成新率

对于部分在用的超过经济使用年限且市场上已停产的设备,直接以市场上的可回收价确定评估值。

十、估价结果

注册房地产估价师根据本次估价目的，遵循既定的估价原则，采用适当的估价方法，认真分析所掌握的资料以及影响估价对象市场价值的因素后，最终得出估价对象在2020年5月15日的估价结果为：

(一) 房地产估价额：53.60万元（大写：人民币伍拾叁万陆仟元整）

注：估价结果明细详见《房地产市场价值估价结果汇总表》。

房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币


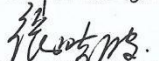
估价对象	权证号	权利人	坐落	证载房屋用途	建筑面积(m ²)	土地使用权面积(m ²)	市场价值单价(元/m ²)	市场价值(万元)
//	渝(2017)永川区不动产权第001261526号	管桦	重庆市永川区汇龙大道东一路南段1号1幢2-6	成套住宅	148.9	未记载	3600	53.60
合计	//	//	//	//	148.9	未记载	//	53.60

(二) 估价对象室内家具家电估价额：0.24万元（大写：人民币贰仟肆佰元整）

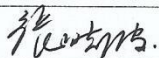
注：室内家具家电估价结果详见附件《室内家具家电评估明细表》。

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
柏瑞雪	5020170008		2020年5月26日
张晓波	5020060044		2020年5月26日

参加估价的资产评估师

姓名	登记编号	签名	签名日期
张晓波	50110014		2020年5月26日

十二、实地查勘期

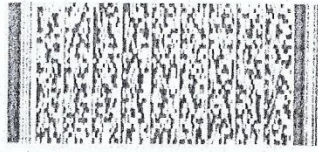
注册房地产估价师自2020年5月15日进入实地查勘现场，并于2020年5月15日完成实地查勘。

十三、估价作业期

2020年4月20日至2020年5月26日。

附件

- 1、《司法评估委托书》[(2020)渝0118执恢189号]、《不动产权证书》[渝(2017)永川区不动产权第001261526号]、《不动产登记证明》[渝(2018)永川区不动产权证明第000130412号]、《门楼牌变革证明》(复印件)
- 2、《室内家具家电评估明细表》
- 3、估价对象位置图
- 4、估价对象现状照片
- 5、《关于本报告是否接受专业帮助的情况说明》
- 6、本报告相关参与人员
- 7、估价机构《房地产估价机构备案证书》(复印件)
- 8、估价机构《营业执照》(复印件)
- 9、参与人员《房地产估价师注册证》(复印件)
- 10、参与人员《资产评估师职业资格证书登记卡》(复印件)



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。



2017年12月20日

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 50002592290

渝(2017) 永川区 不动产权第 001201526 号

权利人	<input type="text"/>
共有情况	单独所有
坐落	重庆市永川区汇龙大道东一路南段1号1幢2-6
不动产单元号	500118 001006 GB00021 F00010020
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 31140 m ² /房屋建筑面积 148.9 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2047年12月25日 止
权利其他状况	权利人身份证号码: <input type="text"/> 房屋结构: 混合结构 专有建筑面积(套内面积): 148.9m ² 所在楼层(名义层): 5层 业务编号: 201712150170405

附 记

房屋产别：私有房产

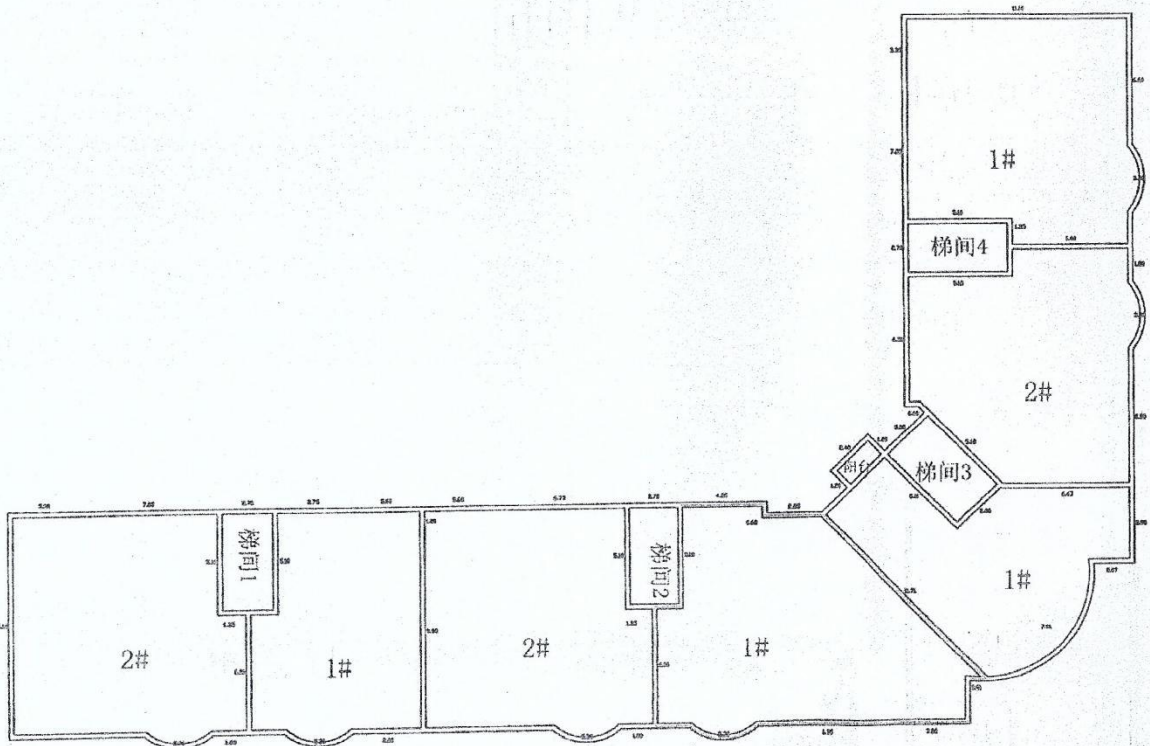
已设定抵押登记



附图页

单位: m.m²

房屋编号	F00010020	建筑面积	148.90
------	-----------	------	--------



重庆市永川区房屋测量所转绘制图：李婷



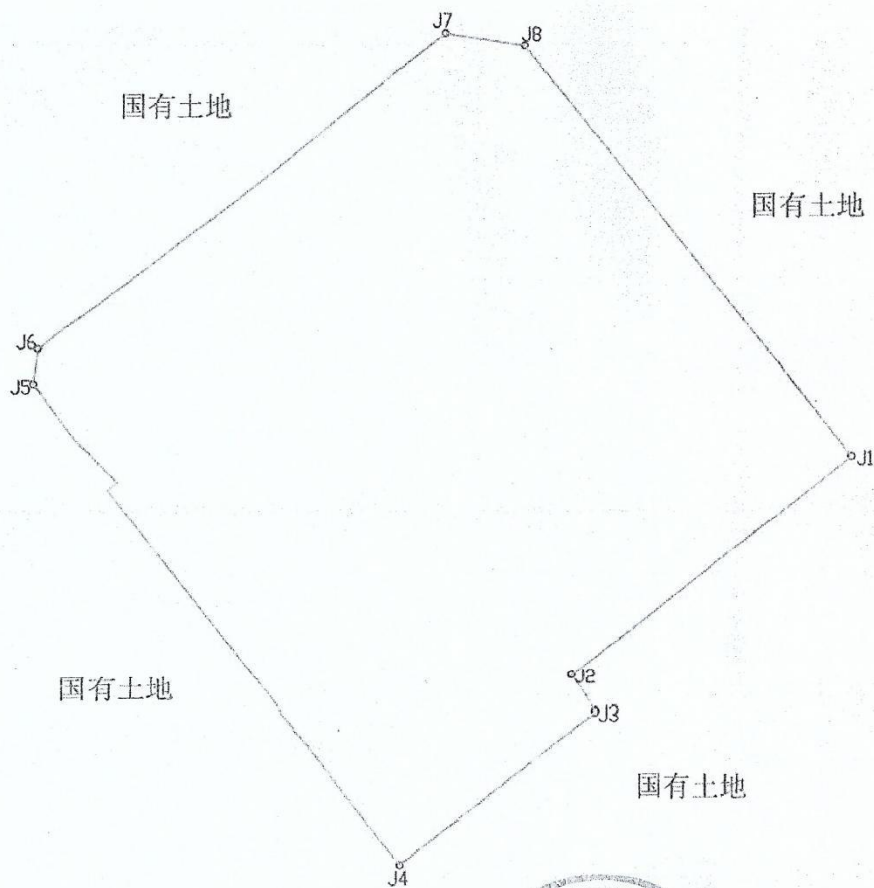
第四幢第5层平面图

不动产单元号: 500118001006GB00021

土地坐落: 永川区汇龙大道东一路南段1幢

地籍号: YC0010060019000

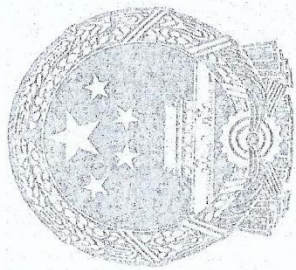
宗地属性: 地表宗地



业务专用面积: 31140平方米

绘图日期: 2016年6月10日

绘图员: 游刚



不动产登记证明

渝(2018)永川区不动产证明第 000130412号

不动产登记证明



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，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO 50002767425

证明权利或事项	土地房屋抵押权(地房)
权利人(申请人)	重庆两江新区领达小额贷款有限公司
义务人	<input type="text"/>
坐落	重庆市永川区汇龙大道东一路南段1号1幢2-6
不动产单元号	500118 001006 GB00021 F00010020
其他	抵押不动产权证书号: 渝(2017)永川区不动产权第 001261526号
附记	债权金额: 300000元 业务编号: 201802090170285

门楼牌变更证明(通用式样)

编号:

根据《重庆市门楼号牌管理办法》第二十五条(法律法规及规章)规定,申请出具[]
[]为位于重庆市永川区汇龙大道东一路南段1号1幢2-6号地址变更证明事项。经查,具体情况如下:

1. []拥有的房子房产证号:渝(2017)永川区不动产权第001261526号,原地址为重庆市永川区汇龙大道东一路南段1号1幢2-6号,经过人民法院工作人员钱鑫(执行公务证号:500507202)现场核实,[]的房子地址现改为重庆市永川区汇龙大道东一路170号2单元6-1号。

本证明仅限永川法院执行案件办理使用。
特此证明

经办人: 袁帅
联系电话: 49816622
孙永奇(代)

中山路派出所(盖章)

2019年9月20日



备注:用于法律、法规、规章规定的由公安派出所出具的其他证明。

室内家具家电评估明细表

评估基准日：2020年5月15日

金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	启用日期	评估值	备注
1	热水器	JSD24-12-GH1	帅康	台	1	2006年1月	580.00	
2	燃气灶	-	-	个	1	2006年1月	400.00	
3	挂式空调	-	长虹	台	2	2006年1月	950.00	
4	鞋柜	-	-	个	1	2006年1月	110.00	
5	书柜	-	-	个	1	2006年1月	330.00	
合计					6	-	2,400.00	

估价对象位置示意图



估价对象照片



估价对象区域状况



估价对象外观



估价对象门牌号



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状

关于本报告是否接受专业帮助的情况说明

本次估价由重庆大信房地产土地资产评估有限公司注册房地产估价师柏瑞雪、注册房地产估价师和注册资产评估师张晓波独立完成，未接受专业帮助。



重庆大信房地产土地资产评估有限公司
2020年5月26日

本报告相关参与人员

姓名	执业资格	注册证书号
柏瑞雪	注册房地产估价师	5020170008
张晓波	中国注册房地产估价师	5020060044
	中国注册资产评估师	50110014



重庆大信房地产土地资产评估有限公司

2020年5月26日