

# 房地产估价报告

重大信房评2020字第00096号

估价项目名称： 位于九龙坡区华龙大道53号32幢3-2-1号  
的住宅房地产拟处置涉及的房地产估价

估价委托人： 重庆市第五中级人民法院

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： 袁 伟（注册号5020140059）

柏瑞雪（注册号5020170008）

估价报告出具日期： 二零二零年七月二十八日

**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**

重庆市第五中级人民法院：

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《评估委托书》[(2020)渝五中法执评委字第28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**

权属于吴泽发的坐落于九龙坡区华龙大道53号32幢3-2-1号的住宅房地产（建筑面积为36.99平方米及其国有划拨土地使用权，具体情况请详见《房地产市场价值估价结果汇总表》），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，不包含室内动产及相应的债权债务。

**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7月9日。

**五、估价方法**

采用比较法、收益法。

**六、估价结果**

估 价 额：25.89 万元（大写：人民币贰拾伍万捌仟玖佰元整）

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 <sup>2</sup> ) | 土地使用权面积(m <sup>2</sup> ) | 市场价值单价(元/m <sup>2</sup> ) | 市场价值(万元) |
|------|--------------------|-----|----------------------|--------|-----------------------|--------------------------|---------------------------|----------|
| //   | 105房地证2012字第17977号 | 吴泽发 | 九龙坡区华龙大道53号32幢3-2-1号 | 成套住宅   | 36.99                 | 未记载                      | 7000                      | 25.89    |
|      | 合计                 | //  | //                   | //     | 36.99                 | 未记载                      | //                        | 25.89    |

## 七、特别提示

1、由于估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(105房地证2012字第17977号)的复印件无记事页、附图，本次估价未考虑记事页、附图上记载情况对本次估价结果的影响。但若记事页、附图记载情况对估价结果有影响，则应以其记载为准，估价报告应作相应调整或重新进行估价。

2、实地查勘时，估价对象室内有人居住，被执行人胡兴萍口头告知，估价对象已出租，但未签定纸制租赁合同，同时估价委托人也未提供估价对象是否存在租赁权的相关资料，而第五中级人民法院承办法官张小赫口头告知不考虑是否存在租赁权对本次估价以及估价结果的影响，因此本次估价未考虑估价对象是否存在租赁权对本次估价以及估价结果的影响。

3、估价对象的土地使用权类型为划拨，本次估价结果中不包含土地使用权由划拨转为出让应按相关规定补缴的地价款(土地增值收益)，同时也不包含土地使用权为划拨的房地产转让时经依法批准不办理转出让手续时按规定应缴纳的划拨土地收益金。另提请报告使用者应对《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年修正)中关于涉及土地使用权为划拨的房地产转让相关规定予以关注。

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、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。

重庆大信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：华雪

二零二零年七月二十八日

# 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.....       | 4  |
| 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.....            | 9  |
| 六、价值类型.....            | 9  |
| 七、估价原则.....            | 10 |
| 八、估价依据.....            | 10 |
| 九、估价方法.....            | 11 |
| 十、估价结果.....            | 13 |
| 十一、注册房地产估价师.....       | 13 |
| 十二、实地查勘期.....          | 14 |
| 十三、估价作业期.....          | 14 |
| 附 件.....               | 15 |

## 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。

二零二零年七月二十八日

## 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《重庆市房地产权证》(105房地证2012字第17977号)(无记事页、附图)复印件及于2020年4月30日在重庆市九龙坡不动产登记中心查询的《重庆市九龙坡不动产登记中心房屋登记信息查询证明》(加盖了重庆市国土资源和房屋管理局不动产登记资料查询专用章的复印件),上述资料记载的坐落与《评估委托书》原件记载的坐落一致。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。

故本次估价对象的权属、坐落、建筑面积、房屋用途以及土地用途、土地面积、使用权类型均以《重庆市房地产权证》(105房地证2012字第17977号)(无记事页、附图)记载为准;估价对象的抵押权设立情况以《重庆市九龙坡不动产登记中心房屋登记信息查询证明》记载为准。

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7月9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

1、根据估价对象的《重庆市九龙坡不动产登记中心房屋登记信息查询证明》记载，估价对象有查封限制（限制人为重庆市第五中级人民法院）；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查封对估价结果的影响。

3、实地查勘时，估价对象室内有装修和动产，《评估委托书》〔（2020）渝五中法执评委字第 28 号〕未记载本次估价对象的财产范围，而重庆市第五中级人民法院承办法官张小赫现场告知估价对象的财产范围含室内装修、不含室内动产，因此本次估价对象的财产范围包含室内装修、不包含室内动产。

#### （四）不一致假设

本报告无不一致假设。

#### （五）依据不足假设

1、用于本次估价的《重庆市房地产权证》（105 房地证 2012 字第 17977 号）（无记事页、附图）、《重庆市九龙坡不动产登记中心房屋登记信息查询证明》均为复印件，本次估价我们是以上述资料的原件与该复印件记载事项一致为前提，且未考虑《重庆市房地产权证》的记事页、附图上记载情况对本次估价结果的影响。

## 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 7 月 28 日）起计算、原则上壹年内有效（即 2021 年 7 月 27 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《重庆市房地产权证》（105房地证2012字第17977号）（无记事页、附图）、《重庆市九龙坡不动产登记中心房屋登记信息查询证明》均为复印件，若上述资料的复印件与其原件记载事项不一致，应以原件为准，若其原件记载与产权部门登记不一致，应以产权登记部门登记为准，本报告应做相应的调整或重新估价。

10、因估价委托人提供的《重庆市房地产权证》（105房地证2012字第17977号）的复印件无记事页、附图，本次估价未考虑记事页、附图上记载情况对本次估价结果的影响，但若记事页、附图记载情况对估价结果有影响，则应以其记载为准，估价报告应作相应调整或重新进行估价。

11、由于本次估价对象财产范围包含房屋室内装修，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的相关资料，因此本次估价是按估价对象的实际情况以与其室内家庭装修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。

### 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，房地产市场价格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、本次估价由重庆市第五中级人民法院组织联系相关人员进行实地查勘，实地查勘时，重庆市第五中级人民法院承办法官张小赫及工作人员杨云飞、申请人代理人周羿到现场并在注册房地产估价师的《房地产现场勘察表》上签字，被执行人胡兴萍到现场、但不签字；被执行人吴安强未到现场。

5、实地查勘时，估价对象室内有人居住，被执行人胡兴萍口头告知，估价对象已出租，但未签定纸制租赁合同，同时估价委托人也未提供估价对象是否存在租赁权的相关资料，而第五中级人民法院承办法官张小赫口头告知不考虑是否存在租赁权对本次估价以及估价结果的影响，因此本次估价未考虑估价对象是否存在租赁权对本次估价以及估价结果的影响。

6、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。

7、估价对象的土地使用权类型为划拨，本次估价结果中不包含土地使用权由划拨转为出让应按相关规定补缴的地价款（土地增值收益），同时也不包含土地使用权为划拨的房地产转让时经依法批准不办理转出让手续时按规定应缴纳的划拨土地收益金。另提请报告使用者应对《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009年修正）中关于涉及土地使用权为划拨的房地产转让相关规定予以关注。

8、由于本次估价对象的财产范围包含房屋室内装修，报告中关于估价对象的室内装修及动产情况按价值时点（2020年7月9日）实际查勘情况进行描述。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及动产变化负责。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：重庆市第五中级人民法院

承办法官：张小赫

联系电话：63905344

### 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：“半山小区 2 期”住宅房地产。
- 2、坐落：九龙坡区华龙大道 53 号 32 幢 3-2-1 号。
- 3、范围：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，不包含室内动产及相应的债权债务。
- 4、规模：建筑面积为 36.99 平方米及其国有划拨土地使用权。
- 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，实际用途为住宅。
- 6、权属：吴泽发拥有估价对象的房屋所有权及其国有划拨土地使用权。

#### （二）房地产区位状况

### 1、位置

(1) 方位：所在小区位于华岩立交南面，与“半山小区1期”住宅小区相邻。

(2) 距离（直线距离）：所在小区距龙门阵国际旅游度假村约2公里，距重庆西站（火车站、汽车站）约3.5公里，距江北国际机场T2航站楼约33公里。

(3) 朝向：朝南。

(4) 楼层：名义层2层、物理层2层。

(5) 临街状况：所在小区一面临路，临不知名支路。

### 2、交通状况

(1) 道路状况：区域内除估价对象所在小区所临道路外另有内环快速、华建路、半山东路等，道路均已硬化，路面状况较好，区域内车流量较大、较拥堵。

(2) 出入可利用的交通工具：公交车，所在小区距半山公交站约450米，区域内有214路、229路、426路等多路定线公交车经过或停靠。

(3) 交通管制情况：限制车速。

(4) 停车方便程度和收费标准：所在小区无地下停车库，其小区内空坝可供停车，停车位不充足，收费按重庆市物价局统一标准。

### 3、周围环境和景观

(1) 自然环境：区域内绿化率一般，有轻微噪音，卫生环境一般。

(2) 人文环境：估价对象所在区域为住宅小区及配套商业为主，所在区域有海南云天畔山林语、恒大帝景、叠彩西城小区等住宅小区及其配套商业，区域主要为常住人口，治安状况较好。

(3) 景观：看市政道路。

### 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：区域内有重庆英才幼儿园、半山小学、重庆市人和中学、中国建设银行、半山农贸市场等公共服务设施，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：共有土地使用权面积为 1268.2 平方米，土地使用权面积未记载。

(2) 证载土地四至：由于估价委托人提供的资料中无记载、不详。

(3) 证载土地形状：由于估价委托人提供的资料中无记载、不详。

(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：“半山小区 2 期”住宅房地产。

(2) 建筑年代：约建成于 2006 年。

(3) 规模：建筑面积为 36.99 平方米。

(4) 总层数和高度：共 6 层，高度约 19 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：外墙贴砖。

室内装修：入户门为防盗门，室内门为玻璃门，窗为玻璃窗，楼地面铺地砖，内墙面、天棚刷漆；厨房、卫生间：地面、内墙面铺地砖，天棚吊顶。室内另有燃气灶、排风扇、洗菜盆、厨柜（吊柜、地柜）、蹲便器、洗漱台、热水器。

(8) 设施设备：通水、电、气、通讯，所在小区安装消防。

(9) 通风和采光：较好。

(10) 层高和室内净高：层高约 3 米，净高为 2.8 米。

(11) 空间布局：平层式住宅，户型为 1 室 1 厅 1 厨 1 卫。

(12) 物业管理：有物业管理。

(13) 维修保养情况、完损程度及新旧程度：估价对象维护保养一般；结构完好牢固，建筑物成新度一般。

(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：根据估价对象的《重庆市房地产权证》（105房地证2012字第17977号）（无记事页、附图）记载，吴泽发拥有估价对象的国有土地使用权。土地使用权类型为划拨，土地使用权终止日期未记载，于价值时点，剩余土地使用年限不详。

(3) 土地利用现状：地上已建成房屋。

(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：根据估价对象的《重庆市房地产权证》（105房地证2012字第17977号）（无记事页、附图）记载，吴泽发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。

### 3、房地产他项权利状况

(1) 抵押权、租赁权设立情况：根据估价对象的《重庆市九龙坡不动产登记中心房屋登记信息查询证明》记载，估价对象于价值时点未设定抵押权。

实地查勘时，被执行人胡兴萍口头告知估价对象目前出租，但未签定纸制租赁合同，同时估价委托人也未提供估价对象是否存在租赁权的相关资料。

(2) 房地产出租或占用情况：实地查勘时，室内有人居住。

4、其他特殊情况：根据估价对象的《重庆市九龙坡不动产登记中心房屋登记信息查询证明》记载，估价对象有查封限制（限制人为重庆市第五中级人民法院）。

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、物业管理费等费用不详。

## 五、价值时点

估价委托人提供的《评估委托书》〔（2020）渝五中法执评委字第28号〕未约定价值时点，注册房地产估价师于2020年7月9日进行了实地查勘，故本次估价以实地查勘之日2020年7月9日作为本报告的价值时点。

## 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）。

#### （三）估价委托人提供的有关资料

1、《重庆市第五中级人民法院评估委托书》〔（2020）渝五中法执评委字第28号〕原件；

2、估价对象的《重庆市房地产权证》（105房地证2012字第17977号）（无记事页、附图）复印件、于2020年4月30日在重庆市九龙坡不动产登记中心查询的《重庆市九龙坡不动产登记中心房屋登记信息查询证明》（加盖了重庆市国土资源和房屋管理局不动产登记资料查询专用章的复印件）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

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) 采用比较法、收益法。

(2) 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，区域内住宅用房租赁案例较多，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，估价对象为其所在小区的一部分、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，估价对象暂无再开发潜力，假设开发法不适宜本次估价。

### 3、选用的公式

#### (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（%）。

## 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 7 月 9 日的估价结果为：

估 价 额：25.89 万元（大写：人民币贰拾伍万捌仟玖佰元整）

注：估价结果明细详见《房地产市场价格估价结果汇总表》。

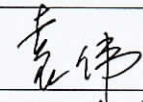

## 房地产市场价值估价结果汇总表

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 <sup>2</sup> ) | 土地使用权面积(m <sup>2</sup> ) | 市场价值单价(元/m <sup>2</sup> ) | 市场价值(万元) |
|------|--------------------|-----|----------------------|--------|-----------------------|--------------------------|---------------------------|----------|
| //   | 105房地证2012字第17977号 | 吴泽发 | 九龙坡区华龙大道53号32幢3-2-1号 | 成套住宅   | 36.99                 | 未记载                      | 7000                      | 25.89    |
|      | 合计                 | //  | //                   | //     | 36.99                 | 未记载                      | //                        | 25.89    |

## 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       |
|-----|------------|---|------------|
| 袁伟  | 5020140059 |  | 2020年7月28日 |
| 柏瑞雪 | 5020170008 |  | 2020年7月28日 |

## 十二、实地查勘期

注册房地产估价师自2020年7月9日进入实地查勘现场，并于2020年7月9日完成实地查勘。

## 十三、估价作业期

2020年4月7日至2020年7月28日。

## 附件

- 1、《重庆市第五中级人民法院评估委托书》〔（2020）渝五中法执评委字第28号〕（复印件）
- 2、估价对象的《重庆市房地产权证》（105房地证2012字第17977号）（无记事页、附图）、《重庆市九龙坡不动产登记中心房屋登记信息查询证明》（复印件）
- 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）

# 重庆市第五中级人民法院

## 评估委托书

(2020)渝五中法执评委字第28号

重庆大信房地产土地资产评估有限公司：

我院受理的(2019)渝05执111号，黄英申请执行胡兴萍、吴安强财产一案，需对以下事项进行评估：

重庆市九龙坡区九龙园区华龙大道53号6栋2-5-3号房屋。

请指派具有专门知识的人员进行鉴定，并出具报告书，签名盖章并加盖单位印章后，送至我院。贵公司接件后应于一个月内完成，未经法院同意超过一个月未能完成本次评估的，将调换机构，我院送去的有关材料请一并退回。

评估机构应在接受委托后三个工作日内与案件承办法官协商确定现场勘察时间，五个工作日内将协商情况告知执行评估拍卖团队。

依照《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)第三十一条规定，请按评估报告中的评估价和在所属全国性评估行业协会报备的收费标准计算预估评估费，并出具预估评估费交纳通知书与评估报告一并提交本院。本院按照预估评估费用的50%通知申请执行人垫付。执行具有给付赡养费、抚养费、抚育费内容的案件、刑事附带民事案件，被执行人财产需评估的，不预交评估费，评估费由人民法院执行部门从司法拍卖、变卖成交或抵偿的价款中优先扣付给评估机构。

(当事人联系方式见背面)

重庆市第五中级人民法院

2020年四月七日





重庆市九龙坡  
不动产登记中心



房屋登记信息查询证明

查询时间：2020/4/30 15:25:53

制表单位：重庆市九龙坡不动产登记中心档案科（公章）



经办人：王正仙

房屋  
坐落  
查询  
结果

九龙坡区华龙大道53号32幢3-2-1号

|             |       |      |       |                    |
|-------------|-------|------|-------|--------------------|
| 产权人姓名(身份证号) | 吴泽发() |      | 产权证号  | 105房地证2012字第17977号 |
| 房屋用途        | 成套住宅  | 建筑面积 | 36.99 |                    |
| 其它情况        | 有无抵押  | 无    | 抵押权人  |                    |
|             | 有无限制  | 有    | 限制人   | 重庆市第五中级人民法院        |
| 其它需要说明的问题   |       |      |       |                    |

说明：以上登记信息是根据我单位已经审核完毕并归档的房屋权属登记信息，截至查询时间为止的登记信息查询结果。

房地证

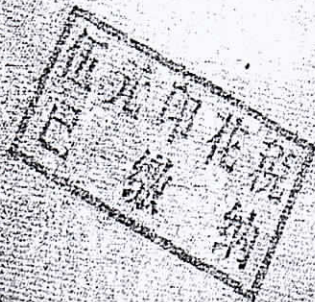
字第

号

105 2012

17977

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。



发证机关



|              |                                 |        |                      |
|--------------|---------------------------------|--------|----------------------|
| 权利人          | 吴泽发                             |        |                      |
| 证件名称及号码      | 身份证: [REDACTED]                 |        |                      |
| 坐落           | 九龙坡区华龙大道53号32幢3-2-1号            |        |                      |
| 房地籍号         | JL00502801340000010100300020001 |        |                      |
| 土地使用权类型      | 划拨                              | 房屋结构   | 混合结构                 |
| 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      |                                 | 楼层     | 名义层 2<br>物理层 2       |
| 共有使用权面积      | 1268.2 m <sup>2</sup>           | 房屋建筑面积 | 36.99 m <sup>2</sup> |
| 土地使用权终止日期    |                                 | 套内建筑面积 | 30.11 m <sup>2</sup> |
| 房屋共有或共用部位及设施 | 201206261050053                 |        |                      |

证单位:

日期:

2012 年 7 月 2 日



真证单位:

登记日期:

年 月 日

# 估价对象位置图





估价对象现状照片



估价对象区域状况



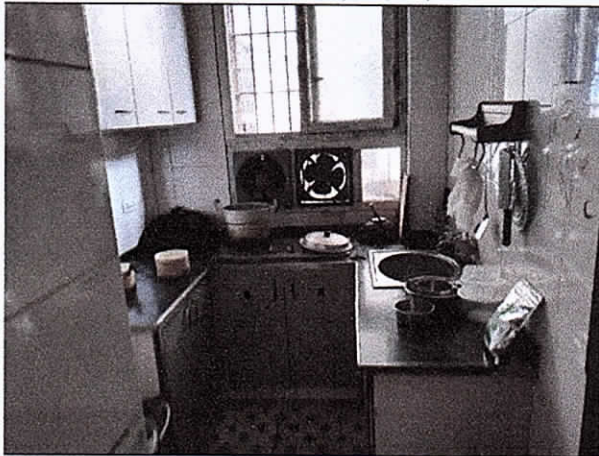
估价对象外观



估价对象单元号



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状