



致估价委托人函

重庆市涪陵区人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院在执行中国农业银行股份有限公司重庆涪陵分行与黄微 3269 一案中所涉及位于涪陵区实验路 7 号浪琴屿 C1-6-2 号的成套住宅房地产及室内财产(以下简称估价对象)市场价格进行了评估。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《不动产权证书》（渝（2016）涪陵区不动产权第 000935409 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实验路 7 号浪琴屿 C1-6-2，所在小区的物业名称为“浪琴屿”，权利人为黄微，房屋证载用途为成套住宅，实际用途为成套住宅，房屋所在楼层为名义层 6 层，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋建筑面积为 74.64 平方米，套内建筑面积为 62.16 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，共有宗地面积为 3226.80 平方米，国有建设用地使用权 2051 年 8 月 1 日止。室内财产主要包含冰箱、空调、热水器、抽油烟机、燃气灶等可移动家电共计 7 项，以现场清点并签字确认的评估范围为准。

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财产价值，不包含债权债务、特许经营权等其他财产价值。

三、价值时点：二〇二二年四月十九日（实地查勘之日）。

四、价值类型：市场价格。

五、估价方法：比较法。

六、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

-----汇通-----



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 2022 年 4 月 19 日的市场价格合计¥44.322 万元(大写金额：人民币肆拾肆万叁仟贰佰贰拾元整)。(详见《估价结果一览表》)

估价结果一览表

序号	估价对象	产权证号	权利人	坐落	房屋用途	房屋建筑面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	评估总价(万元)
1	房地产	渝(2016)涪陵区不动产权第000935409号	黄微	涪陵区实验路7号 浪琴屿C1-6-2	成套住宅	74.64	5880	43.89
2	室内财产							
合计								44.322

七、特别提示:

1.估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

2.估价人员在估价委托人领勘下，对估价对象进行了实地查勘，并对室内财产的数量、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，请报告使用人注意。

3.估价委托人和相关当事方没有提供室内财产的详细资料，本次室内财产以现场清点并签字确认的评估范围为准，我公司不对室内财产的权属发表意见。本次室内财产评估价格仅供参考，不应当被认为是可实现价格的保证。

4.房地产(含室内不可移动装饰装修)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；室内财产估价结果详见附件一《室内财产评估结果明细表》，币种为人民币。

5.经估价人员调查了解询问物业得知，截至 2022 年 4 月 10 日，估价对象欠缴水费及物业管理费合计为 822.20 元，估价人员未能查询到估价对象是



否拖欠税收、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，本次评估未考虑上述费用及欠缴水费和物业管理费对估价结果的影响，若有拖欠在估价对象拍卖（变卖）后仍需缴纳，请报告使用人注意。

6.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，请报告使用人注意。

7.根据估价委托人提供的《不动产登记证明》复印件、《重庆市涪陵区人民法院选择确定财产处置参考价通知书》复印件记载，估价对象于价值时点已设立抵押登记，且存在查封。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抵押、查封、居住权等限制情况对估价结果的影响，请报告使用人注意。

8.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！

朱满全

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇二二年五月七日



目 录

第一部分 估价师声明.....	5
第二部分 估价假设和限制条件.....	6
一、估价假设条件.....	6
二、报告使用限制条件.....	8
三、其他需要特别说明的事项.....	10
第三部分 估价结果报告.....	11
一、估价委托人.....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价目的.....	11
四、估价对象.....	15
五、价值时点.....	15
六、价值类型.....	15
七、估价原则.....	16
八、估价依据.....	18
九、估价方法.....	19
十、估价结果.....	19
十一、注册房地产估价师.....	20
十二、实地查勘期.....	20
十三、估价作业期.....	20
第四部分 附件.....	21
附件一：《室内财产评估结果明细表》.....	21
附件二：《重庆市涪陵区人民法院委托书》复印件.....	21
附件三：估价对象位置图.....	21
附件四：估价对象实地查勘情况及相关照片.....	21
附件五：《不动产权证书》复印件.....	21
附件六：《不动产登记证明》复印件.....	21
附件七：《重庆市涪陵区人民法院选择确定财产处置参考价通知书》复印件.....	21
附件八：房地产估价机构营业执照和备案证书复印件.....	21
附件九：注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	21

汇通

地址：重庆市北部新区星光五路8号

电话：023-63524171

第4页



扫描全能王 创建

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、注册房地产估价师钟宇及评估专业人员夏小凯于2022年4月19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《资产评估法》、《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
胡 阳	5020180064	胡阳
钟 宇	5020170027	钟宇





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《不动产权证书》复印件、《不动产登记证明》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.估价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.根据《不动产权证书》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。

7.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登记建筑面积大体相当。

8.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。

9.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。

10.经估价人员调查了解询问物业得知，截至2022年4月10日，估价对象欠缴水费及物业管理费合计为822.2元，估价人员未能查询到估价对象是否拖欠税收、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，本次评估未考虑上述费用及欠缴水费和物业管理费对估价结果的影响，若有拖欠在估价对象拍卖（变卖）后仍需缴纳。

11.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

估价委托人及相关当事人提供的估价对象相关资料未记载估价对象房屋的建成年份，经估价人员实地调查和现场询问，估价对象的房屋建成年份约为2004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

根据估价委托人提供的《不动产登记证明》复印件、《重庆市涪陵区人



民法院选择确定财产处置参考价通知书》复印件记载，估价对象于价值时点已设立抵押登记，且存在查封。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抵押、查封等限制情况对估价结果的影响。

(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

1.估价人员在估价委托人领勘下，对估价对象进行了实地查勘，并对室内财产的数量、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。

2.估价委托人和相关当事方没有提供室内财产的详细资料，本次室内财产以现场清点并签字确认的范围为准，我公司不对室内财产的权属发表意见。本次室内财产评估价格仅供参考，不应当被认为是可实现价格的保证。

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格，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财产价值，不包含债权债务、特许经营权等其他财产价值。估价对象若分割转让或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和陈述情况的合法性、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和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2022年5月7日至2023年5月6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.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。

8.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。

9.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。

10.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”、“房地产估价技术报告”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。

11.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。

三、其他需要特别说明的事项

1.估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

2.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。

3.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。

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 93 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：朱满全

统一社会信用代码：91500000622190558C

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(2021)2-005 号

有效期限：2021 年 3 月 27 日至 2024 年 3 月 26 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

本报告估价范围为位于涪陵区实验路 7 号浪琴屿 C1-6-2 的成套住宅房地产，权利人为黄微，房屋建筑面积为 74.64 平方米。室内财产主要包含冰箱、



空调、热水器、抽油烟机、燃气灶等可移动家电共计7项，以现场清点并签字确认的范围为准。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财产价值，不包含债权债务、特许经营权等其他财产价值。

(二) 估价对象基本状况

估价对象位于涪陵区实验路7号浪琴屿C1-6-2，所在小区的物业名称为“浪琴屿”，权利人为黄微，房屋用途为成套住宅，结构为钢筋混凝土结构，建筑面积为74.64平方米，套内建筑面积为62.16平方米。室内财产主要包含冰箱、空调、热水器、抽油烟机、燃气灶等可移动家电共计7项。

(三) 土地基本状况

根据《不动产权证书》复印件，结合估价人员实地查勘，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	涪陵区实验路7号浪琴屿
土地面积	土地分摊使用权面积未记载，共有宗地面积3226.80平方米
土地用途	城镇住宅用地
土地使用权类型	出让
宗地四至	经实地查勘，估价对象所在宗地东临其他地块，南临太极大道，西临其他国有建设用地，北临松翠路
形状及地形地势	宗地形状不规则，宗地内地形有一定坡度，与周围地块有一定落差
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	2051年8月1日

(四) 建筑物基本状况

根据《不动产权证书》复印件记载，结合估价人员实地查勘，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

产权登记地址	涪陵区实验路7号浪琴屿C1-6-2
查勘地址	同产权登记地址一致

汇通





小区名称	浪琴屿
房屋用途	登记用途为成套住宅、实际用途为成套住宅
建筑面积	房屋建筑面积为 74.64 平方米，套内建筑面积为 62.16 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 14 层 (-3-11)，1-11 为住宅、负 1-3 层为非住宅，估价对象位于名义层 6 层
建筑物外观	建筑物外墙贴墙砖
层高及空间布局	层高约 3 米，平层
户型	二室二厅一厨一卫
利用现状	根据实地查勘，估价对象现空置
通风采光	通风、采光状况良好
朝向及景观	朝向为南，无特殊景观
新旧程度	建成年份为 2004 年，七至八成新
电梯配置和物业管理	估价对象所在建筑物 1 层有 4 户，配备 1 部电梯，普通物业管理
设施设备	建筑物通上水、下水、电、气、讯、闭路、宽带、消防等基础设施
室内装修状况	入户门为防盗门，客厅地面铺地砖，墙面贴墙布，顶棚为石膏板吊顶；卧室地面铺地砖，墙面贴墙布，顶棚刷乳胶漆；厨房和卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为铝扣板吊顶。
维护保养状况	维护保养状况一般

(五) 估价对象权益状况

1. 估价对象产权登记状况

根据《不动产权证书》复印件记载，估价对象产权登记信息如下：

估价对象产权登记信息表

不动产权证书号	渝 (2016) 涪陵区不动产权第 000935409 号
权利人	黄微
共有情况	单独所有
坐落	涪陵区实验路 7 号浪琴屿 C1-6-2
不动产单元号	500102 003211 GB00239 F00010021
权利类型	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 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 3226.80 m ² /房屋建筑面积 74.64 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2051 年 08 月 01 日止
权利其他状况	身份证: 500230198911051583, 房屋结构: 钢筋混凝土结构, 专有建筑面积 (套内面积): 62.16 平方米, 所在楼层 (名义层): 6 层, 业务编号: 201611100150330.

-----汇通-----

地址: 重庆市北部新区星光五路 8 号

电话: 023-63524171





2.他项权利设立状况

根据估价委托人提供的《不动产登记证明》复印件记载，截止价值时点，估价对象已设立抵押登记。

3.出租或占有情况

实地查勘时，估价对象为空置。

4.其他特殊情况

根据估价委托人提供的《重庆市涪陵区人民法院选择确定财产处置参考价通知书》复印件记载，截止价值时点，估价对象存在查封限制情况。

(六)估价对象区位状况

根据《不动产权证书》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实验路7号浪琴屿C1-6-2，位于太极大道北侧，距重庆市涪陵实验中学学校直线距离约300米。

2.交通条件：区域分布有实验路、松翠路、太极大道等主次干道，路网密度较好，通达能力较好。估价对象距离“松翠路口”公交站约60米，距离“浪琴屿”公交站约100米，区域内有101路、104路、114路、111路、115路、117路、118路、127路、205路、306路、307路、310路等多路公交车经过或停靠，区域基本无交通管制。估价对象所在的小区以地下停车库为主。

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，附近有永辉超市、新大兴爱家超市、重庆市涪陵实验中学学校、涪陵荔枝希望小学、涪陵十四中、重庆市涪陵中心医院（口腔分院）、中国工商银行、招商银行、中国建设银行等单位和商业服务网点。

4.环境状况：估价对象所在区域绿化率较好，卫生状况较好，有轻微汽车尾气和噪音污染；估价对象所在区域为普通商住区，治安状况较好。





5.楼幢状况：估价对象所在建筑物外墙贴墙砖，总楼层14层（-3~11），1-11为住宅、负1-3层为非住宅，估价对象位于名义层6层，朝南。

五、价值时点

《重庆市涪陵区人民法院委托书》（（2022）渝0102执314号）未约定价值时点，本次实地查勘日为2022年4月19日，为保证价值时点与实地查勘时估价对象状况的一致性，本次估价确定以完成实地查勘之日为价值时点，故本次价值时点确定为2022年4月19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格。市场价格是指估价对象在现实市场上的平均交易价格；是现实市场状况下较多成交价格经综合处理后的正常、一般交易价格，是对现实市场状况下正常成交价格的反映。

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。房地产价格也同意遵循替代规律，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32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.《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);
- 9.《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);
- 10.《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);
- 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.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 13.《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);
- 14.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》（（2022）渝0102执314号）；
- 2.《不动产权证书》（渝（2016）涪陵区不动产权第000935409号）复印件；
- 3.《不动产登记证明》（渝（2016）涪陵区不动产证明第000907214号）复印件；
- 4.《重庆市涪陵区人民法院选择确定财产处置参考价通知书》（（2022）渝0102执314号）复印件；
- 5.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.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，估价对象为住宅房地产，区域成套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

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

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 2022 年 4 月 19 日的市场价值合计¥44.322 万元(大写金额：人民币肆拾肆万叁仟贰佰贰拾元整)。(详见《估价结果一览表》)

估价结果一览表

序号	估价对象	产权证号	权利人	坐落	房屋用途	房屋建筑面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	评估总价(万元)
1	房地产	渝(2016)涪陵区不动产权第000935409号	黄微	涪陵区实验路7号浪琴屿C1-6-2	成套住宅	74.64	5880	43.89
2				室内财产				0.432
合计								44.322

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
胡阳	5020180064	胡阳	2022年5月7日
钟宇	5020170027	钟宇	2022年5月7日





十二、实地查勘期

本次估价实地查勘始于 2022 年 4 月 19 日，完成于 2022 年 4 月 19 日。

十三、估价作业期

本报告估价作业期为二〇二二年四月十四日至二〇二二年五月七日。

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇二二年五月七日



附件一

室内财产评估结果明细表

序号	名称	型号/规格	数量	单位	评估单价(元/单位)	评估总价(元)
1	冰箱	海尔 BCD-216YH	1	台	670	670
2	油烟机	全家乐 CXW-210-A01	1	台	560	560
3	燃气灶	邦太	1	台	270	270
4	热水器	年代 JSD20-T10SF	1	台	450	450
5	空调(柜机)	金正 KFR-50L/B	1	台	1260	1260
6	空调(挂机)	志高 KFR-32GW/E(E47A)	1	台	540	540
7	空调(挂机)	美的 KFR-23GW/DY-T3(E)	1	台	540	540
合计						4320

