

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：贺黎黎所有的位于合川区南办处福山路 650 号
18 幢 1-2-2 的住宅房地产市场价格评估

估价报告编号：重宏岭房司评字 [2022] 第 016 号

估价委托人：重庆市铜梁区人民法院

房地产估价机构：重庆宏岭资产评估与土地房地产估价有
限公司



注册房地产估价师：何小刚 (注册号 5020190077)

刘信奇 (注册号 5020200036)

估价报告出具日期：二〇二二年四月二十二日

致估价委托人函

重庆市铜梁区人民法院：

承蒙委托，我机构按照《房地产估价规范》的要求开展了房地产估价工作，现将本次估价工作的基本情况致函如下：

一、估价对象：

估价对象为贺黎黎所属的一坐落于合川区南办处福山路 650 号 18 幢 1-2-2，建筑面积为 120.86 平方米及其分摊国有划拨土地使用权的住宅房地产（包含室内装修、室内动产，不包含房屋欠交的水电费、物管费及所涉及的债权债务等其他财产或者权益）。

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、价值时点：二〇二二年四月十三日

四、价值类型：市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

五、估价方法：比较法、成本法。

六、估价结果：经认真分析、测算，确定估价房地产在价值时点以人民币计价的估价结果为：

评估总价：37.04 万元；

大写：人民币叁拾柒万零肆佰元整；

详见《估价结果明细表》。

注：评估总价包括室内装修和室内部分可移动家具家电，其中室内部分可移动家具家电价值为 1.27 万元（具体范围详见《室内可移动家具家电估价明细表》）。

七、特别提示：

1、估价对象具体情况、有关估价的分析和专业意见详见估价报告，并请特别关注其中“估价假设和限制条件”的有关内容。

2、委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

此致！

重庆宏岭资产评估与土地房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇二二年四月二十一日

估价结果明细表

委托人：重庆市铜梁区人民法院

价值时点：2022年4月13日

金额单位：人民币元

产权证编号	权利人	坐落位置	所在楼层	证载用途	现状用途	房屋结构	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	土地使用权类型	房地产带装修评估单价(元/m ²)	房地产带装修评估总价(万元)	室内家具家电总价(万元)	评估总价(万元)
渝2017合川区不动产权第000949150号	贺黎黎	合川区南办处福山路650号18幢1-2-2	名义层第2层,物理层第2层	成套住宅	住宅	混合结构	120.86	108.15	划拨	2960	35.77	1.27	37.04
合计							120.86	108.15	—	—	35.77	1.27	37.04

室内家具家电估价明细表

序号	设备名称	规格型号	存放地点或安装部位	计量单位	实际数量	评估净值(元)
1	床+2个床头柜	1.8m*2.2m	主卧	1	套	1310
2	衣柜	1.6m*2.3m	主卧	1	个	800
3	LG空调挂机	KFRd-32G/F24AW	主卧	1	台	810
4	美的洗衣机	MBS100T2WADY	主卫	1	台	2560
5	床+2个床头柜	1.5m*2.2m	次卧	1	套	1010

6	木柜	0.7m*2.1m	次卧	1	个	90
7	床+2个床头柜	1.8m*2.2m	次卧	1	套	1240
8	格力空调挂机	KFR-32GW/(32556)FNDe-3	次卧	1	台	1010
9	布艺组合沙发	2个双人座+贵妃椅	客厅	1	套	1810
10	钢化玻璃茶几	0.8m*1.2m	客厅	1	个	480
11	大理石茶几	0.8m*1.3m	客厅	1	个	600
12	电视机	创维 32D98HP	客厅	1	台	160
13	冰箱	BCD-216B	客厅	1	台	440
14	冰箱	美的 BCD-155CMA	客厅	1	台	300
15	圆餐桌	直径 1.2m	客厅	1	张	80
合计						12700



目录

估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	15
六、价值类型.....	15
七、估价原则.....	15
八、估价依据.....	16
九、估价方法.....	18
十、估价结果.....	20
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
附件.....	21

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本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、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与本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。

4、注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价的假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般性假设

1、本次估价是假设我国现行政策无重大变化，经济稳定发展，不出现不可抗拒因素等条件下进行的，也未考虑未来市场风险和短期强制处分等因素对估价结果的影响。

2、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) 交易双方自愿地进行交易；(2) 交易双方处于利己动机进行交易；(3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

3、估价假设估价对象的建设符合国家标准，并在其耐用年限内，除不可抗力因素外，能正常、有效地按合法用途持续使用。若估价报告使用者对此存有疑虑，须请专业机构进行勘测。

4、本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。估价对象应缴纳的各种税费已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据及其它法律保护依据。

5、估价人员提供的估价对象的相关资料有《不动产权证书》：渝（2017）合川区不动产权第 000949150 号、《户室详细情况》复印件 1 页、《不动产登记申请审批表》复印件 2 页、《附图》复印件 1 页、《重庆市房地产权证土地附图》复印件 1 页、《抵押权登记业务信息》复印件 2 页，假定该资料合法、真实、准确、完整。

6、估价人员于 2022 年 4 月 13 日对估价对象进行了实地查勘，未对房屋建筑面积进行专业测量，本次估价建筑面积以《不动产权证书》：渝（2017）合川区不动产权第 000949150 号、《户室详细

情况》复印件 1 页、《不动产登记申请审批表》复印件 2 页、《附图》复印件 1 页、《重庆市房地产权证土地附图》复印件 1 页、《抵押权登记业务信息》复印件 2 页记载为准。

7、本次估价按照法律法规规定，交易税费的负担方式假设为转让人和买受人各自负担。

8、注册房地产估价师对估价对象用益物权及占有使用情况给予了关注，并且经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，故假设估价对象不存在用益物权及占有使用情况。

9、注册房地产估价师对估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）以及财产处置费用（评估费、拍卖法、诉讼费、律师费等）给予了关注，在与本案承办法官确认上述费用从财产处置价款中扣除，故本次估价假设不考虑欠缴税金、相关费用以及财产处置费用对估价结果的影响。

10、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，假定估价对象能正常安全使用。

11、自价值时点至报告出具之日，估价对象实物状况未发生实质性变化，估价对象价格未发生重大改变。

（二）特殊类假设

主要包括未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设等：

1. 【未定事项假设】

估价委托人提供的资料均未记载估价对象的房屋实体建成年份；经估价师实地查勘，估价对象建成年份约为 2014 年，本次估价描述房屋实体建成年份以此为准。

2. 【背离事实假设】

①截至价值时点估价对象已被重庆市铜梁区人民法院查封，并且在重庆农村商业银行铜梁支行存在抵押权利限制。结合本次估价目的，故不考虑抵押及查封对各估价对象价值的影响。

②本次估价未考虑估价对象其他优先受偿权对估价结果的影响。

3、【不相一致假设】

无。

4、【依据不足假设】

无。

二、本估价报告书使用限制条件

(一)本估价报告书及估价结果只对本估价报告中的估价目的适用，其它用途的使用均属无效；

(二)根据国家有关规定，本估价报告书自报告出具之日二〇二二年四月二十二日起，有效期为一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(三)本估价报告中内容未经估价机构书面同意，不得见诸任何公开媒体；

(四)在本估价报告有效期内，若估价对象发生损毁及其权益的重大变化，本估价报告及估价结果无效。

(五)本估价报告需经本公司盖章及至少两名注册房地产估价师签名后有效。

(六)遵守相关法律、法规和估价规范，对估价对象在价值时点的估价目的下价值进行分析、估算并发表专业意见，使我们注册房地产估价师的责任，我们不对估价对象的法律权属提供保证；提供必要的资料并保证所提供资料真实性、合法性、完整性，恰当使用本次估价报告是估价委托人和相关当事方责任。

三、需特别说明的事项:

1、本估价报告书一式伍份，无副本，复印件无法律效力，任何使用本估价报告书复印件的行为造成的一切后果与本房地产估价机构无关。

2、估价报告提供的照片为所描述房地产梗概，此梗概仅仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象，不作为确定估价对象的依据。

3、本估价报告中所附估价对象位置标图仅是对估价对象所在区域的位置示意，不能作为确定估价对象具体位置依据。

● 评估报告和评估结果使用特别提示:

1、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；

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3、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；

4、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，如果评估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。

房地产估价结果报告

重宏岭房司评字[2022]第 016 号

一、估价委托人

估价委托人：重庆市铜梁区人民法院

联系地址：重庆市铜梁区白龙大道 143 号

联系人：练倍先

联系电话：

二、房地产估价机构

名称：重庆宏岭资产评估与土地房地产估价有限公司

机构住所：重庆市渝中区人民路 248 号 16-5#

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字(2019)2-016 号

有效期：2019 年 9 月 29 日至 2022 年 9 月 28 日

法定代表人：易春光

邮政编码：400015

联系电话：(023)63600253

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)估价对象界定

估价对象为贺黎黎所属的一坐落于合川区南办处福山路 650 号 18 幢 1-2-2，建筑面积为 120.86 平方米及其分摊国有划拨土地使用权的住宅房地产（包含室内装修、室内动产，不包含房屋欠交的水电费、物管费及所涉及的债权债务等其他财产或者权益）。

(二) 估价对象区位状况

1、位置状况

(1) 坐落：合川区南办处福山路 650 号 18 幢 1-2-2；

(2) 方位：所在小区位于福山路以南，与重庆啤酒股份有限公司六厂相邻；

(3) 与重要场所(设施)的距离：距离合川站约 3.4 公里，距离重庆市合川区人民政府约 5 公里；

(4) 临街(路)状况：估价对象临福山路，区域内以福山路、高阳路为交通主干道，对内对外交通便捷度较高；

(5) 朝向：东北；

(6) 楼层：所在楼宇共 6 层，估价对象位于名义层、物理层第 2 层。

2、交通状况

(1) 道路状况：所在小区临福山路，道路状况较好、通达度较好；

(2) 出入可利用交通工具：公交车、出租车，距梓州路站公交站约 200 米，有合川 815 路、合川 959A 路公交车从附近经过或停靠，距铜合川站约 3.4 公里；

(3) 交通管制情况：无；

(4) 停车方便程度：估价对象周边有地面临停车位，停车方便程度较高。

3、环境状况

(1) 自然环境：估价对象所在区域绿化率一般，有轻微噪音污染；

(2) 人文环境：估价对象所在区域有南溪佳苑 B、C 区等住宅小

区，区域内主要以常住人口为主，人文及社会治安状况较好；

(3) 景观：小区绿化状况一般。

4、外部配套设施状况

(1) 基础设施：道路、供水、排水、供电、供气、通信、有线电视等均完备，能够满足供应；

(2) 公共服务设施：估价对象所在区域有南溪之玉生态公园、合川人民广场、南溪小学、重东津沱滨江公园、重庆市革命伤残军人康复医院、重庆市合川区人民医院等，周边城市公共基础配套设施齐备。

5、繁华程度

估价对象位于合川区南办处福山路 650 号 18 幢 1-2-2，区域内有绿港·财富广场 B 区、宝龙城市广场、步步高广场、重庆农村商业银行等商服设施和金融机构营业网点；区域内人流量、车流量一般，繁华程度一般。

(三) 估价对象实物状况

1、土地状况

(1) 土地用途：城镇住宅用地；

(2) 四至：东、南、西、北均临南溪佳苑 A 区用地；

(3) 土地形状：不规则多边形；

(4) 地形地势：坡度平缓；

(5) 土地使用权面积：共有土地使用权面积为 747 平方米，分摊土地使用权面积 12.71 平方米；

(6) 开发程度：宗地红线外达到“六通”（通上水、通下水、通气、通电、通路、通讯）、红线内达到“六通一平”（通上水、通下水、通气、通电、通讯、通路，场地平整）。

2、建筑物实物状况:

- (1) 物业类型: 南溪佳苑 A 区;
- (2) 建筑结构: 混合结构;
- (3) 建成年代: 约为 2014 年;
- (4) 房屋面积: 据《不动产权证书》: 渝(2017)合川区不动产权第 000949150 号、《户室详细情况》复印件 1 页、《不动产登记申请审批表》复印件 2 页、《附图》复印件 1 页、《重庆市房地产权证土地附图》复印件 1 页、《抵押权登记业务信息》复印件 2 页记载房屋建筑面积为 120.86 平方米, 套内面积 108.15 平方米;
- (5) 用途: 成套住宅;
- (6) 户型结构: 三室二厅一厨二卫;
- (7) 层高: 约 3.0 米;
- (8) 设施设备: 所在楼宇未安装电梯, 消防设施完善;
- (9) 装饰、装修及设备设施: 外墙刷防水涂料, 安装防盗门、塑钢窗、附墙衣柜, 客厅为水泥地面, 墙面、天棚刷白, 卧室部分木地板及部分水泥地板, 墙面、天棚刷白, 厨房地面为水泥地面, 墙面刷白、天棚刷白, 卫生间地面铺设地砖, 墙面贴墙砖, 天棚部分扣板吊顶、部分刷白;
- (10) 使用维护及建筑物完损状况: 估价对象在价值时点维护保养状况一般; 建筑物基本完好。
- (11) 应委托人要求, 本次估价对象估价范围包含室内可移动家具家电, 具体范围详见下表《室内可移动家具家电明细表》。

室内可移动家具家电明细表

序号	设备名称	规格型号	存放地点或安装部位	计量单位	实际数量
1	床+2 个床头柜	1.8m*2.2m	主卧	1	套
2	衣柜	1.6m*2.3m	主卧	1	个

3	LG 空调挂机	KFRd-32G/F24AW	主卧	1	台
4	美的洗衣机	MBS100T2WADY	主卫	1	台
5	床+2 个床头柜	1.5m*2.2m	次卧	1	套
6	木柜	0.7m*2.1m	次卧	1	个
7	床+2 个床头柜	1.8m*2.2m	次卧	1	套
8	格力空调挂机	KFR-32GW/(32556)FNDe-3	次卧	1	台
9	布艺沙发	2 个双人座+贵妃趟椅	客厅	1	套
10	钢化玻璃茶几	0.8m*1.2m	客厅	1	个
11	大理石茶几	0.8m*1.3m	客厅	1	个
12	电视机	创维 32D98HP	客厅	1	台
13	冰箱	BCD-216B	客厅	1	台
14	冰箱	美的 BCD-155CMA	客厅	1	台
15	圆桌	直径 1.2m	客厅	1	张

根据现场实地勘查情况，估价对象房屋内的可移动家电为家用型，外观成新度一般；目前室内家具、家电均为权利人使用，整体维护保养状况一般。

(四) 估价对象权益状况

产权依据系《不动产权证书》：渝（2017）合川区不动产权第 000949150 号、《户室详细情况》复印件 1 页、《不动产登记申请审批表》复印件 2 页、《附图》复印件 1 页、《重庆市房地产权证土地附图》复印件 1 页、《抵押权登记业务信息》复印件 2 页，根据该证记载的房地产权益状况为：

- (1) 土地使用权证载权利人：贺黎黎；
- (2) 土地所有权状况：国有；
- (3) 土地使用权状况：土地使用权终止日期未记载；
- (4) 土地使用权类型：划拨；

(5) 土地使用管制：无；

(6) 房屋所有权状况：贺黎黎；

(7) 出租或者占用情况：无；

(8) 他项权利设立情况：估价对象已被重庆市铜梁区人民法院查封，并且在重庆农村商业银行股份有限公司铜梁支行存在抵押权利限制。

(9) 其他特殊情况：无。

五、价值时点

1、本项目价值时点确定为 2022 年 4 月 13 日（实地查勘日），本次估价的所有取价标准为价值时点之有效价格标准；

2、价值时点是估价结果对应的时间点。

六、价值类型

1、价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格。

2、价值定义

市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

七、估价原则

我们按照国家有关房地产估价的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对委托估价的资产进行独立、客观、公正、科学的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则：应站在中立的立场上实事求是、公平正直地估价出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值。

2、合法原则：评估价值应是在依法判定的估价对象状况下的价值。

3、价值时点原则：评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则：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。

5、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。

最高最佳利用：最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次等，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

八、估价依据

(一) 政策法规

1、《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）；

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三十二号）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；

4、《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七百四十三号）

5、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号）；

6、《人民法院委托评估工作规定》法办[2018]273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，自2012年1月1日起施行）；

8、《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，自2018年9月1日起施行）；

9、《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，2020年12月23日修正版，自2021年1月1日起施行）；

10、《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，2013年12月1日起施行）；

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、其他相关法律法规。

（二）有关技术规范

1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

（三）估价委托人提供的资料

1、《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》（（2022）渝铜法委评字第55号）；

2、《重庆市铜梁区人民法院司法评估报送表》；

3、《不动产权证书》：渝（2017）合川区不动产权第000949150号、《户室详细情况》复印件1页、《不动产登记申请审批表》复印件2页、《附图》复印件1页、《重庆市房地产权证土地附图》复印件1页、《抵押权登记业务信息》复印件2页复印

件。

(四) 估价机构掌握的资料及注册房地产估价师实地查勘、调查所获得的资料。

九、估价方法

本次评估价值内涵为市场价格，即为估价对象在进行了适当的营销后，由懂行、审慎且无被迫的自愿的买方和自愿的卖方，以公平交易方式在估价时点进行交易的估计金额。也可以为估价对象由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在估价时点自愿进行交易的金额。

1、各种估价方法的适用性分析和方法的选择

房地产估价方法通常有市场法、收益法、成本法及假设开发法四种。

(1) 比较法：适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产的估价。

估价对象为住宅房地产，在价值时点的近期类似房地产的交易案例较多，适宜采用比较法进行评估。

(2) 收益法：收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产的估价。

估价对象为住宅用房，周边多为自住房，类似房地产的交易出租案例较少，租赁活跃度较不高，未来的收益和风险难以预测，故不适宜采用收益法进行估价。

(3) 成本法：新开发的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、在建工程、计划开发建设的房地产都可以采用成本法估价。对于很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收益或没

有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产特别适用成本法估价。有独特设计或者只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产，以及单纯的建筑物或者其装饰装修部分，通常也是采用成本法估价。成本法不适用于估价建筑物过于老旧的房地产的价值。城区非工业类房地产也不适合采用成本法评估。

估价对象作为住宅房地产，不适宜选用成本法对房地产进行评估。应委托人要求需要单独体现估价对象室内可移动家具家电的价值，所以对其可移动家具家电采用成本法评估。

(4) 假设开发法：适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等成本法以外的方法评估的房地产估价。

估价对象作为住宅房地产，属已经建成且正常使用的房地产，因此不选用假设开发法作为本次估价的方法。

根据上述适用性分析，本次对估价对象房地产采用比较法进行估价，对家具家电采用成本法进行估价。

2、方法定义及计算公式

(1) 比较法：是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。具体操作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。其计算公式为：

比较价格=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

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) 成本法是以购置或重建估价对象所需的各项费用之和为基础, 再根据其使用年限, 维护情况确定其新旧程度得出估价对象市场价格的一种估价方法。

重置成本法的基本公式为:

现值=重置全价-折旧

十、估价结果

经分析、测算, 估价对象在价值时点以人民币计价的估价结果如下:


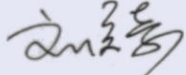
评估总价: 37.04 万元;

大写: 人民币叁拾柒万零肆佰元整;

详见《估价结果明细表》。

注: 评估总价包括室内装修和室内部分可移动家具家电, 其中室内部分可移动家具家电价值为 1.27 万元 (具体范围详见《室内可移动家具家电估价明细表》)。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
何小刚	5020190077		2022 年 4 月 22 日
刘信奇	5020200036		2022 年 4 月 22 日

十二、实地查勘期

二〇二二年四月十三日。

十三、估价作业期

二〇二二年三月二十八日至二〇二二年四月二十二日。

重庆宏岭资产评估与土地房地产估价有限公司

二〇二二年四月二十二日

附件

- 1、估价房地产现状照片；
- 2、估价房地产地理位置标图；
- 3、《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》(复印件)；
- 4、《重庆市铜梁区人民法院司法评估报送表》(复印件)；
- 5、《不动产权证书》：渝(2017)合川区不动产权第000949150号、《户室详细情况》复印件1页、《不动产登记申请审批表》复印件2页、《附图》复印件1页、《重庆市房地产权证土地附图》复印件1页、《抵押权登记业务信息》复印件2页；
- 6、《房地产估价机构《房地产估价机构备案证书》(复印件)；
- 7、房地产估价机构《营业执照》(复印件)；
- 8、注册房地产估价师《房地产估价师注册证》(复印件)。

贺黎黎所属住宅房地产局部现状照片

位于合川区南办处福山路 650 号 18 幢 1-2-2



楼栋入口



所在楼幢外观



入户门



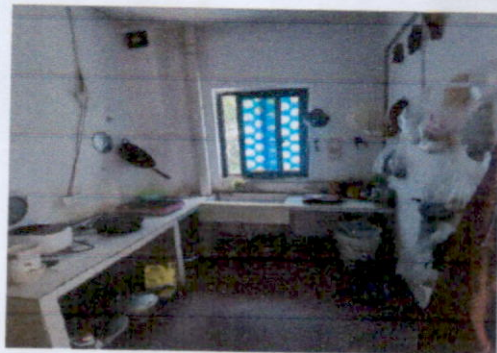
室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状

贺黎黎所属家具、家电现状照片

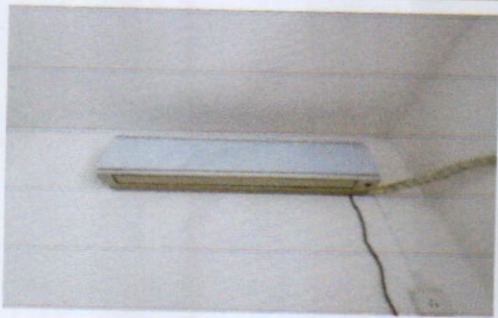
位于合川区南办处福山路 650 号 18 幢 1-2-2



床+2 个床头柜



床+2 个床头柜



LG 空调挂机



衣柜



美的洗衣机



布艺组合沙发



钢化玻璃茶几



冰箱

贺黎黎所属房地产地理位置标图

位于合川区南办处福山路 650 号 18 幢 1-2-2



户室详细情况

查看户型图

查看登记簿

项目名称	南溪拆迁还房A区	房籍号	HC00321700140010180200100020002 复制
房屋用途	成套住宅	房屋坐落	合川区南办处福山路650号18幢1-2-2
建筑结构	混合结构	户型	三室一厅
建筑面积(m²)	120.86	套内面积(m²)	108.15
分摊面积(m²)	12.71	分摊系数	0.1175
层用途		房屋状态	现房,房屋产权,房屋户证,房屋抵押,抵押类型
楼幢性质	普通住宅楼	幢号	18幢
旧房编号		单元号	1
名义层	2	物理层	2
备注		附属部位	
不动产单元号	500117037013GB00018F00170004		

房屋抵押位置及权属地详细信息

在办业务: 无.

认购信息: 无.

网签信息: 无.

登记情况:

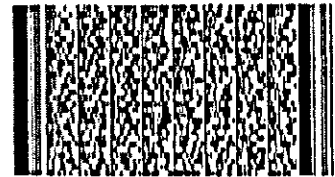
序号	业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务细类	证书号	原产权证	权利人	原权利人	登记坐落	登记日期	状态	详细信息	档案
1	202002260160005			抵押权登记	土地房屋抵押权(银行专用)	渝(2017)合川区不动产权第000949150号		重庆农村商业银行股份有限公司梁支行	贺黎黎	合川区南办处福山路650号18幢1-2-2	2020-02-27 17:33:48	现势	直五	
2	201709200160012	201511070160011		转移登记	拆迁安置房	渝(2017)合川区不动产权第000949150号	204房地证2015字第32937号	贺黎黎	重庆市川工业投资(集团)有限公司	合川区南办处福山路650号18幢1-2-2	2017-10-26 17:02:19	现势	直五	
3	201511070160011			初始登记	城镇房屋初始登记	204房地证2015字第32937号		重庆市川工业投资(集团)有限公司		合川区南津街街道办事处福山路650号18幢	2015-11-07 16:18:58	历史	直五	

区规划, 设计, 审批, 手续, 办理, 时间

不动产登记资料查询专用章 (2)

3.17

不动产登记申请审批表



收件	编号	201709200160012	收件人	单位: ✓
	日期	2017年09月20日		

申请 登记 事由	土地所有权 <input checked="" type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 宅基地使用权 集体建设用地使用权 土地承包经营权 林地使用权 海域使用权 无居民海岛使用权 <input checked="" type="checkbox"/> 房屋所有权 构筑物所有权 森林、林木所有权 森林、林木使用权 抵押权 地役权 其他 _____
	首次登记 (总登记 初始登记) <input checked="" type="checkbox"/> 变更登记 注销登记 更正登记 异议登记 预告登记 查封登记 其他 _____

申 请 人	登 记 申 请 人			
	权利人姓名(名称)	贺黎黎		
	身份证件种类	身份证	证件号	
	通讯地址		邮 编	
	法定代表人或负责人		联系电话	
	代理人姓名		联系电话	
	代理机构名称			

情 况	登 记 申 请 人			
	义务人姓名(名称)	重庆市合川工业投资(集团)有限公司		
	身份证件种类	营业执照	证件号	500382000004713
	通讯地址		邮 编	
	法定代表人或负责人	刘本万	联系电话	
	代理人姓名		联系电话	
	代理机构名称			

不 动 产 情 况	坐 落	合川区南办处福山路650号18幢1-2-2		
	不动产单元编码	500117037013GB00018F00170004	不动产类型	土地/房屋
	面 积	747m ² /120.86m ²	用 途	城镇住宅用地/成套住宅
	原不动产权证号	204房地证2015字第32937号	用海类型	
	构筑物类型		林 种	

抵 押 情 况	被担保债权数额 (最高债权数额)		债务履行期限 (债权确定期间)	
	在建工程抵押范围			

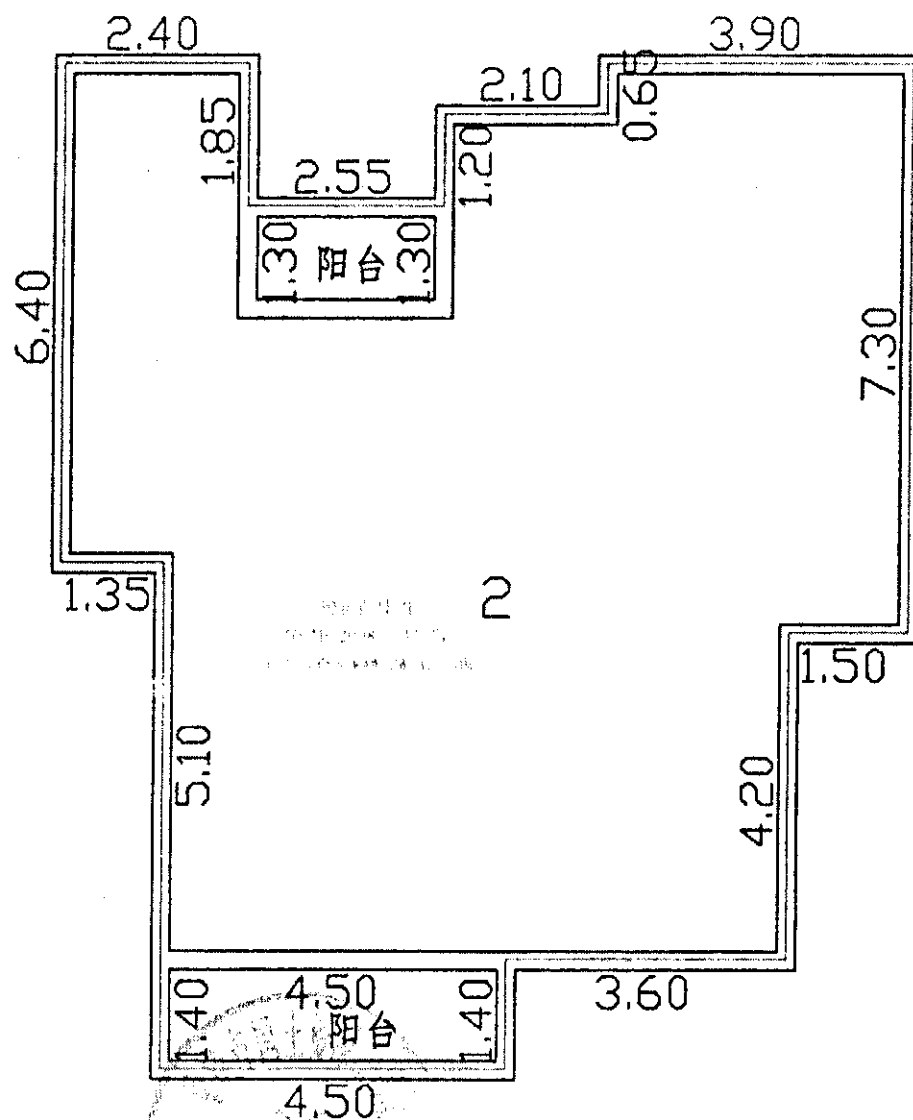
地 役 权 情 况	需役地坐落			
	需役地单元号			

201709200160012

登记原因及证明	登记原因	拆迁安置还房		
	登记原因证明文件	详见不动产登记受理通知单		
申请证书版式	<input checked="" type="radio"/> 单一版 <input type="radio"/> 集成版	申请分别持证	否	
备注				
本申请人对填写的上述内容及提交的申请材料的真实性负责。如有不实，申请人愿承担法律责任。 申请人（签章）： _____ 申请人（签章）： _____ 代理人（签章）： _____ 代理人（签章）： _____				
不动产登记审批情况（申请人请勿填写）	初 审	复 审	核 定	
	重庆市合川工业投资(集团)有限公司位于合川区南办处橘山路650号18幢有安置房屋一栋，混合结构，第1-6层，建筑面积4350.96㎡，房屋土地用途为住宅，土地类型为出让（根据合川工投文（2015）202号请示，土地类型调整为划拨），共有面积747㎡，领有201532937号房地产权证等资料存于18-1-1-1卷内，安置证明原件存于1-1-1-1卷内。 该公司因拆迁了贺开明位于进士村8社房屋，原房建筑面积73㎡，按协议可选120㎡统建优惠购房，实际还房（共1套）面积120.86㎡（超面积0.86㎡），现申请将位于橘山路650号18幢1-2-2，建筑面积120.86㎡，第2层，产权办理为贺黎黎，有拆迁安置协议、分房协议、证明、委托书、具结保证书、延期办证申请及身份证复印件等在卷。 经查，该房屋及土地权属合法，界址清楚，面积准确，经收件员审查，要件合法，无抵押、查封和其它限制登记。拟同意办理转移登记。发给被拆迁人贺黎黎，渝（2017）合川区不动产权第000949150号不动产权证。 收费见税费核算表（查表2017） 会议纪要挂帐处理）	同意办理登记。 审查人： _____ 负责人： _____ 2017年09月20日 09时15分 2017年10月26日 16时18分		
备注	土地房屋权利受让人：房屋所有权登记费（转移）：80元			

附

图



长度单位:m 套内面积:108.15 m² 建筑面积 120.86 m²

自墙 —— 共墙 —— 借墙 ——

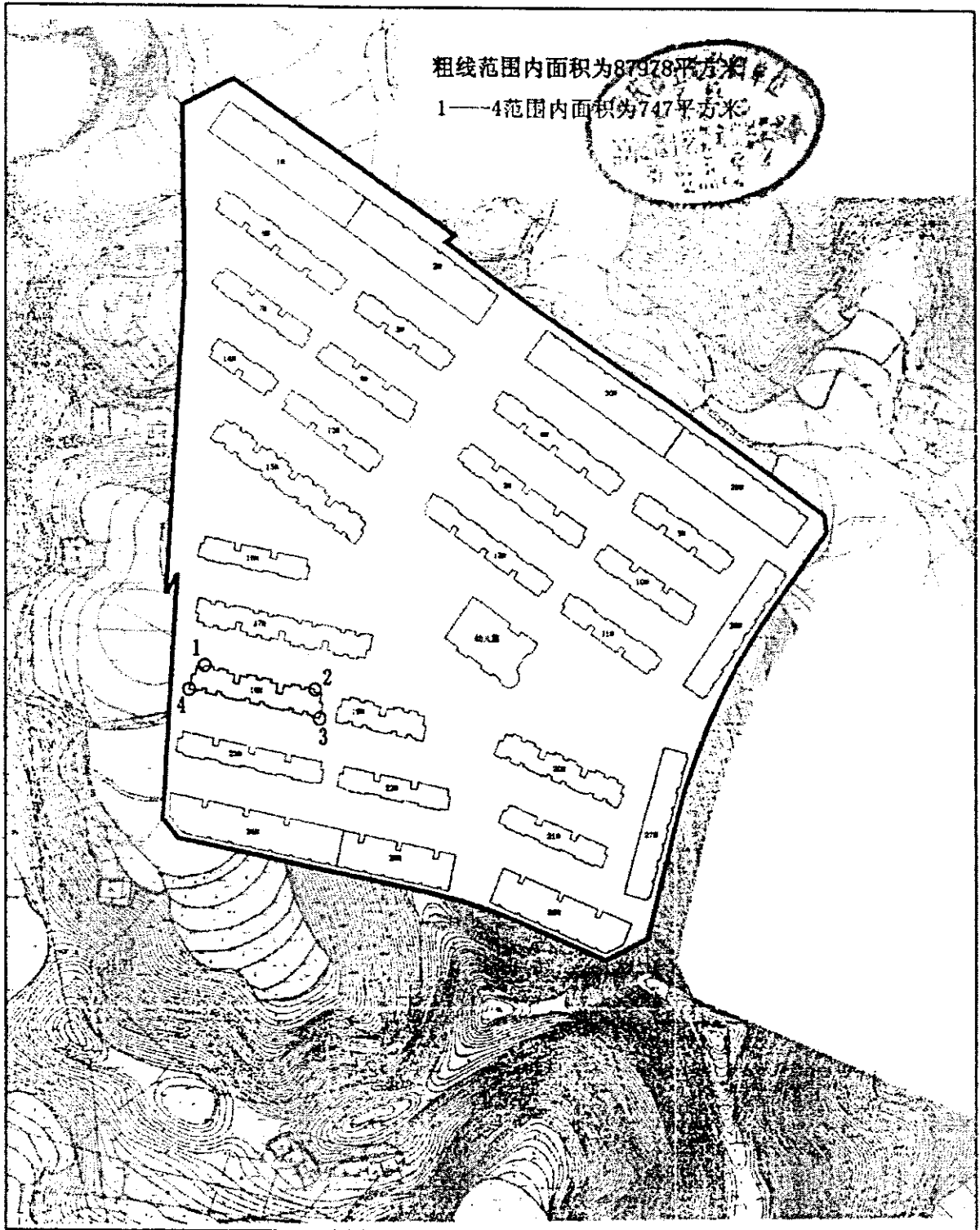
测绘单位:重庆市房屋勘测院

勘丈:

制图:

重庆市房地产权证土地附图

6



日期：2015年4月

1:3000

测量员：张万松

绘图员：张衡

检查员：周磊

业务信息

业务大类: 抵押权登记, 业务细类: 土地房屋抵押权(专网)

申请事由	土地房屋抵押权(银行专网)		
不动产类型	土地/房屋	联系人姓名	
联系人手机		联系人电话	
取件人姓名	刘鄢	取件人证件类型	身份证
取件人证件号码			
取件人联系手机		抵押建筑面积(m²)	120.86
抵押金额(元)	220000	起始日期	2020-02-14
终止日期	2021-02-13		
房地产权证号	渝(2017)合川区不动产权第000949150号		
债务合同号			
抵押合同号	渝(2020)合川区不动产证明第000103752号		
原他项权证号			
抵押类型	现房抵押	抵押方式	一般抵押
抵押不动产类型	土地和房屋		
被担保主债权数额(元)	220000		
贷款方式	商业贷款		
约定情况	是否禁止或限制转让抵押不动产 <input checked="" type="radio"/> 是 <input type="radio"/> 否		
担保范围	<input type="checkbox"/> 主债权 <input type="checkbox"/> 利息 <input type="checkbox"/> 违约金 <input type="checkbox"/> 损害赔偿金 <input type="checkbox"/> 实现抵押权费用 <input type="checkbox"/> 其他		

土地房屋抵押权人

权利人类型	<input checked="" type="radio"/> 个人 <input type="radio"/> 单位	单位性质	股份有限公司
名称	重庆农村商业银行股份有限公司铜梁支行		
证件类型	营业执照		
证件号码	91500224676131764B		
单位电话			
通讯地址			
邮编			
法定代表人姓名			
法定代表人身份证明			
法定代表人证件号码			
法定代表人电话			
所属行业			
主管部门			
传真			
电子邮件			
互联网址			
点击展开填写更详细内容			

土地房屋抵押人

权利人类型	<input checked="" type="radio"/> 个人 <input type="radio"/> 单位	权利人性质	本市城镇居民
姓名	贺黎黎	证件类型	身份证
证件号码			
联系手机		户口所在地	主城区
点击展开填写更详细内容			

债务人

代理人

土地房屋信息

房籍号	HC00321700140010180200100020002		
不动产单元号	500117037013GB00018F00170004		
坐落	合川区南办处福山路650号18幢1-2-2		
所属区县	合川区	所属街道	
门牌		权利类型	国有建设用地使用...
权利性质	出让	土地性质	国有土地使用权
土地用途	城镇住宅用地	土地使用权开始日期	
土地使用权终止日期		土地权利设立情况	地表
独用土地面积(m²)		分摊土地面积(m²)	747
土地使用权面积(m²)	747.0	房屋产别	
房屋结构	混合结构	所在层数(名义层)	2
房屋建筑面积(m²)	120.86	房屋套内面积(m²)	108.15
房屋用途	成套住宅	公共设施部分	
产权来源	新建	图号	
共有土地面积(m²)	1	房屋总层数	1
房屋所在层用途	成套住宅		
附记			
权利其他状况			

邮递信息(选填)