



房地产估价报告

帝威评报字〔2022〕第52号

委托人：重庆市大足区人民法院

重庆帝威

重庆帝威资产评估房地产土地估价有限公司
CHONGQING DIWEI ASSET APPRAISAL REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.



扫描全能王 创建

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：帝威评报字（2022）第 52 号

估价项目名称：重庆市大足区人民法院在受理申请人重庆银行股份有限公司大足支行申请执行被执行人陈俊豪、黄平泉、刘江群借款合同纠纷一案涉及权属陈俊豪位于大足县棠香街道办事处五星大道 388 号蓝湖丽都 10 幢 4-7-2 的住宅用房，黄平泉、刘江群位于大足县龙岗街道办事处龙岗西路 240 号 7 幢 4-2-1 号的住宅用房
市场价值评估

估价委托人：重庆市大足区人民法院

房地产估价机构：重庆帝威资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：徐俊（注册号 5020060045）

王明珊（注册号 5020110014）

估价报告出具日期：2022 年 3 月 18 日



致估价委托人函

重庆市大足区人民法院：

受贵院的委托，我们对陈俊豪位于大足县棠香街道办事处五星大道 388 号蓝湖丽都 10 幢 4-7-2 的住宅用房（建筑面积 108.58 平方米，分摊土地使用权面积 15.51 平方米）、黄平泉、刘江群位于大足县龙岗街道办事处龙岗西路 240 号 7 幢 4-2-1 号的住宅用房（建筑面积 94.77 平方米，分摊土地使用权面积 13.54 平方米）的市场价值进行了评估。

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：估价对象 1 为陈俊豪位于大足县棠香街道办事处五星大道 388 号蓝湖丽都 10 幢 4-7-2 的房地产，建筑面积 108.58 平方米，分摊土地使用权面积 15.51 平方米，估价对象 2 为黄平泉、刘江群位于大足县龙岗街道办事处龙岗西路 240 号 7 幢 4-2-1 号的房地产，建筑面积 94.77 平方米，分摊土地使用权面积 13.54 平方米。估价范围为价值时点实际状态下的房地产（包含房屋所有权、国有建设用地使用权、室内装饰装修），不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2022 年 3 月 9 日。

价值类型：市场价值，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。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用了比较法、收益法进行估价，最后确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为¥83.25 万元，总价大写：人民币捌拾叁万贰仟伍佰元整。

估价结果汇总表

估价对象及相关结果		币种：人民币	
		估价结果	估价结果
估价对象 1	大足县棠香街道办事处五星大道 388 号蓝湖丽都 10 幢 4-7-2 住宅用房	总价（万元）	51.03
		建筑面积（平方米）	108.58
		单价（元/平方米）	4,700.00



估价对象及相关结果		估价结果	估价结果
估价对象 2	大足县龙岗街道办事处 龙岗西路 240 号 7 幢 4- 2-1 号住宅用房	总价 (万元)	32.22
		建筑面积 (平方米)	94.77
		单价 (元/平方米)	3,400.00
汇总估价值		总价 (万元)	83.25
		建筑面积 (平方米)	203.35

特别提示:

一、经估价委托人提供的资料显示,估价对象均已设立抵押且被法院查封,具体抵押权人及查封以执行法院核实为准,截止价值时点,尚未解除相应的抵押、查封。结合估价目的,本次估价未考虑抵押、查封等他项权利对估价结果的影响。

二、本次估价范围包含了估价对象室内装饰装修,具体包括室内依附于墙体、地面、屋顶的装饰装修,如:地面地砖等,墙面涂料、墙砖等,顶棚吊顶、扣板等,门窗,顶灯、壁灯等,厨房设施(橱柜及配件),卫生间设施(浴室柜及配件、马桶等),水电气管线等;不包括可直接移动的家具家电和装饰,如燃气灶、热水器、油烟机、窗帘等。

三、经估价人员现场查勘了解,估价对象 1 为闲置,估价对象 2 为权利人自用。且估价委托人及相关各方未提供租赁合同等相关资料,估价人员无法确定估价对象是否存在租约限制。本次估价不考虑租赁事项对估价结果的影响。

四、估价委托人未提供估价对象 1、2 的物管费缴纳相关资料,现场勘查中亦未收集到相关资料,估价人员无法判断其是否存在欠费的情况。故本次估价不考虑欠缴物管费等情况对估价结果的影响。

五、估价委托人未提供估价对象 1、2 的水电费缴纳相关资料,现场勘查中亦未收集到相关资料,估价人员无法判断其是否存在欠费的情况。故本次估价不考虑欠缴水电费等情况对估价结果的影响。

六、本估价结果为含税价(含增值税)。

七、估价委托人与估价人员、申请执行人、被执行人联系约定现场查勘时间,现场查勘时,估价委托人及被执行人已到场并签字确认。

八、在报告有效期内,若估价假设、估价报告使用的限制条件以及特殊说明事项发生变化,



则应及时调整估价结果。

九、应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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。

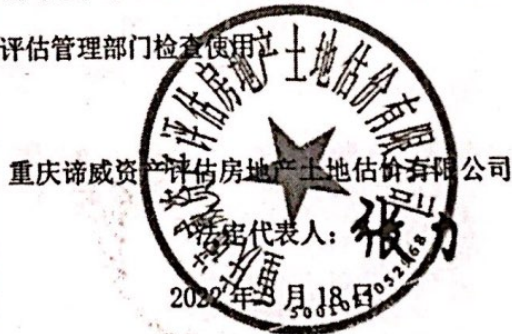
十、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

十一、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

十二、估价委托人应在报告有效期内使用本估价报告。在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

十三、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托估价行业组织进行专业技术评审。

十四、本报告包括《涉执房地产处置司法评估报告》和《涉执房地产处置司法评估技术报告》。根据有关规定，只向估价委托人提供《涉执房地产处置司法评估报告》，《涉执房地产处置司法评估技术报告》供本公司存档和有关评估管理部门检查使用。





估价假设和限制条件

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. 估价委托人提供的估价对象产权证明和其他相关资料，我们未向相关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
2. 估价委托人未提供估价对象物管费及水电费缴纳相关资料，现场勘查中亦未收集到相关资料，估价人员无法判断其是否存在欠费的情况。本次假设估价对象未欠缴物管费及水电费。
3. 我们对房屋安全、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，假定估价对象不存在安全隐患及环境污染。
4. 估价对象能自由在公开市场上出售。
5. 撰写估价报告时，是以价值时点公开房地产市场前提下估价对象的市场价值为标准。买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。
6. 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，交易双方有较充裕的时间进行交易，不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。
7. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
8. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。
9. 本估价报告中所指的估价对象处于正常的使用状态，如遇到不可抗拒的自然力或其他原因对估价对象造成损坏，会对估价结果造成影响，如有上述状况，本估价报告结果失效，并应对估价对象进行重估。





10. 任何有关估价对象房地产的运作方式、程序应符合国家、地方的有关法律、法规。

(二) 未定事项假设

无。

(三) 背离事实假设

经估价委托人提供的资料显示，估价对象均已设立抵押且被法院查封，具体抵押权人及查封以执行法院核实为准，截止价值时点，尚未解除相应的抵押、查封。本次假设估价对象无抵押、无查封。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

1. 估价对象 1、2 产权证明相关信息均未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，估价对象 1 房屋建成年份约为 2011 年，估价对象 2 房屋建成年份约为 2006 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

2. 经估价人员现场查勘了解，估价对象 1 为闲置，估价对象 2 为权利人自用。且估价委托人及相关各方未提供租赁合同等相关资料，估价人员无法确定估价对象是否存在租约限制。本次假设估价对象无租赁。

(六) 其他与估价工作和报告存在的限制条件

1. 估价对象由估价委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；我们没有接受进行结构测试和检验设施等技术鉴定的要求，因此，估价人员只对估价对象作一般性的察看，未进行建筑物基础、房屋结构的测量和实验，本次假设估价对象无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

2. 本报告估价结果是根据公开市场原则确定的估价对象在价值时点的市场价格，估价结果未考虑交易过程中的各种税费。根据本报告估价目的，估价委托人应充分考虑转让过程中的各种交易费用。

3. 本次估价时未考虑估价委托人未完全提供估价对象的相关资料，估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不应当被视为估价目的实现的价格保证。建议估价委托





人及相关当事方在参考分析估价结果的基础上，结合经济行为实施时资产状况和市场状况等因素，进行合理决策。

4. 本报告中所依据的有关资料复印件由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性、完整性和合法性负责。因估价委托人提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构和估价人员不承担相应责任。我公司仅对本报告的操作程序的合规性和采用方法的公允性负责。

5. 价值时点后由于经济、自然或其他因素的变动而对估价结论造成的影响，我公司将不承担任何责任，在报告有效期内估价师根据这些变动因素的影响保留对报告中观点、分析或结论的修正权。

6. 在报告完成后若估价师获得对估价报告结论产生影响的可靠的新资料，估价师保留其对估价报告中观点、分析或结论的修正权；否则，报告差错部分无效。

7. 估价结论为满足全部假设与限制条件及价值类型所设定条件下的价值，若价值时点、房地产利用方式等影响房地产价值的因素发生变化，估价结果应作相应调整。

二、资料数据来源说明

(一) 估价对象的产权证明相关复印件和其他相关资料由估价委托人提供。

(二) 估价对象的区位条件、市场交易资料等估价相关资料由估价人员实地调查所得。

(三) 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规范，结合估价对象的具体情况，确定估价原则、方法及参数的选取。

三、估价报告使用限制

(一) 估价报告使用者

估价委托人及其主管部门、估价行业管理部门。

(二) 估价报告的用途

本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对用作其他任何用途负责。

(三) 估价报告使用期限

根据国家有关法律、法规的规定，本估价报告自报告出具日 2022 年 3 月 18 日起壹年内有效，在有效期内对本报告的利用应充分考虑估价对象的价格变动因素。

(四) 使用本估价报告时需注意的其他事项





1. 本报告包括《涉执房地产处置司法评估报告》和《涉执房地产处置司法评估技术报告》。根据有关规定，只向估价委托人提供《涉执房地产处置司法评估报告》，《涉执房地产处置司法评估技术报告》供本公司存档和有关评估管理部门检查使用。
2. 本估价报告需重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司盖章及本公司两名注册房地产估价师签名后方能使用。
3. 本报告的复印件一律无效，本公司对使用报告复印件产生的后果不承担任何责任。
4. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容导致的有关损失，或者违规使用估价报告及估价结果造成的经济损失及法律后果，本估价机构不承担任何责任。
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、估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。
6. 本报告估价结果受本报告所述说明事项的影响，利用本报告的有关各方对此应予以充分关注。
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谛威资产评估房地产土地估价有限公司。





重庆谛威资产评估房地产土地估
价有限公司
重庆市渝中区邹容路
131号重庆世界贸易中
心22楼邮编400010

Chongqing DiWei Asset Appraisal Real
Estate Appraisal Co., Ltd.
22F, WTCC Building, 131 Zourong Road,
Yuzhong District, Chongqing, China 400010

联系电话: (023) 63885555
投诉电话: (023) 63885933
传 真: (023) 63885334
网 址: www.dwcpa.com.cn

涉执房地产处置司法评估报告

谛威评报字(2022)第52号

一、估价委托人

估价委托人: 重庆市大足区人民法院。

联系人: 毕在强。

联系电话: 136 9649 4945。

二、房地产估价机构

名 称: 重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司。

法定代表人: 张力。

住 所: 重庆市渝中区邹容路131号世界贸易中心22楼。

社会统一信用代码: 91500103790713418P。

估价资质等级: 房地产一级。

估价资质证书编号: 渝房评备字(2022)第1-001号。

联系人: 张力。

联系电话: (023) 63885336。

投诉电话: (023) 63885933。

三、估价目的

估价委托人在受理申请人重庆银行股份有限公司大足支行申请执行被执行人陈俊豪、黄平泉、刘江群借款合同纠纷一案涉及权属陈俊豪位于大足县棠香街道办事处五星大道388号蓝湖丽都10幢4-7-2, 权属黄平泉、刘江群位于大足县龙岗街道办事处龙岗西路240号7幢4-2-1号的住宅用房市场价值评估, 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) 估价对象及估价范围





估价对象 1 为陈俊豪位于大足县棠香街道办事处五星大道 388 号蓝湖丽都 10 幢 4-7-2 的房地产，建筑面积 108.58 平方米，分摊土地使用权面积 15.51 平方米，估价对象 2 为黄平泉、刘江群位于大足县龙岗街道办事处龙岗西路 240 号 7 幢 4-2-1 号的房地产，建筑面积 94.77 平方米，分摊土地使用权面积 13.54 平方米。估价范围为价值时点实际状态下的房地产（包含房屋所有权、国有建设用地使用权、室内装饰装修），不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）权益状况

根据估价委托人提供的权属资料，权益状况为：

估价对象	产权人	位置	产权证	建筑面积 (m ²)	房屋用途	土地分摊面积 (m ²)	土地使用权类型	土地用途	土地使用权终止
1	陈俊豪	大足县棠香街道办事处五星大道 388 号蓝湖丽都 10 幢 4-7-2	210 房地证 2011 字第 001643 号	108.58	普通住宅	15.51	出让	城镇混合住宅用地	2079 年 06 月 21 日
2	黄平泉、刘江群	大足县龙岗街道办事处龙岗西路 240 号 7 幢 4-2-1 号	210 房地证 2010 字第 01010786 号	94.77	住宅	13.54	出让	住宅	2054 年 12 月 30 日
合计				203.35		29.05			

估价对象分摊的土地为国有建设用地，土地所有权属中华人民共和国，房屋所有权和土地使用权属证载权利人。

估价对象 1、2 均已设立抵押及查封，具体抵押权人及查封以执行法院核实为准，截止价值时点，尚未解除相应的抵押、查封。

经估价人员现场查勘了解，估价对象 1 为闲置，估价对象 2 为权利人自用。且估价委托人及相关各方未提供租赁合同等相关资料，估价人员无法确定估价对象是否存在租约限制。

（三）区位状况

1. 位置状况

估价对象 1 位于大足县棠香街道办事处五星大道 388 号蓝湖丽都 10 幢 4-7-2。距 MK 购物中心约 0.5 公里，估价对象朝小区中庭，所在楼层为 7 层，共 7 层。所在小区东南临红星生态公园，西临五星大道中段，北临蓝湖路。





估价对象 2 位于大足县龙岗街道办事处龙岗西路 240 号 7 幢 4-2-1 号。距富士达购物广场店约 1.3 公里，估价对象朝向为道路，所在楼层为 2 层，共 7 层。所在小区东临支路、南临龙岗西路、西临支路、北临其他建筑。

2. 交通状况

估价对象 1 位于大足县棠香街道办事处五星大道 388 号蓝湖丽都 10 幢 4-7-2，区域内路面均已硬化，所在建筑距公交站约 200 米，有大足 101 路内环、大足 101 路外环、大足 102 路、大足 103 路、大足 206 路等 11 条公交车路过及停靠，距大足汽车站约 2.0 公里，距大足南站约 30.0 公里，距江北机场约 87.5 公里，距姜家滩码头约 13.0 公里。

估价对象 2 位于大足县龙岗街道办事处龙岗西路 240 号 7 幢 4-2-1 号，区域内路面均已硬化，所在建筑距公交站约 200 米，有大足 102 路、大足 104 路等 2 条公交车路过及停靠，距大足汽车站约 0.7 公里，距大足南站约 31.0 公里，距江北机场约 90.0 公里，距姜家滩码头约 13.2 公里。

3. 环境状况

估价对象 1 位于大足县棠香街道办事处五星大道 388 号蓝湖丽都 10 幢 4-7-2，估价对象 2 位于大足县龙岗街道办事处龙岗西路 240 号 7 幢 4-2-1 号，估价对象 1、2 均附设各种商业形态，如商场、超市、医院、学校、集贸市场、娱乐茶楼、美容美发、各类餐馆等。

4. 公共服务设施完备程度

估价对象 1 位于大足县棠香街道办事处五星大道 388 号蓝湖丽都 10 幢 4-7-2，周边有重庆市重庆市大足区人民医院、重庆市大足城南中学校等配套设施，区域内各大银行网点分布其中，公共服务设施完备。

估价对象 2 位于大足县龙岗街道办事处龙岗西路 240 号 7 幢 4-2-1 号，周边有重庆市大足区人民医院(老院区)、重庆市重庆市大足中学、重庆市大足区龙岗第一小学等配套设施，区域内各大银行网点分布其中，公共服务设施完备。

5. 基础设施状况

估价对象 1、2 所在区域基础设施已达“六通”，即，通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯。





(四) 实物状况

1. 土地实物状况

估价对象 1、2 土地使用权类型均为出让，其余情况如下：

估价对象	土地分摊面积 (m ²)	土地使用权终止	土地用途	四至	地势及土地规则度	土地开发程度
1	15.51	2079 年 6 月 21 日	城镇混合住宅用地	东南临红星生态公园，西临五星大道中段，北临蓝湖路	整形度、基地承载力为土地呈较规则多边形，地势较平坦，地基承载能力较强	已达红线外“六通”，红线内“场地平整”
2	13.54	2054 年 12 月 30 日	住宅	东临支路、南临龙岗西路、西临支路、北临其他建筑	整形度、基地承载力为土地呈较规则多边形，地势较平坦，地基承载能力较强	已达红线外“六通”，红线内“场地平整”

2. 建筑物实物状况

(1) 估价对象 1

估价对象 1 为大足县棠香街道办事处五星大道 388 号蓝湖丽都 10 幢 4-7-2 住宅用房。整幢建筑共 7 层，约建成于 2011 年，混合结构，整幢建筑通上水、通下水、通电、通气、通讯。

估价对象 1 所处建筑外墙贴砖，上下有楼梯互通，无电梯。估价对象位于第 7 层，建筑面积 108.58 平方米。估价对象入户防盗门，室内客厅地面铺地砖、墙面贴墙布、顶棚石膏吊顶，卧室地面木地板、墙面贴墙布、顶棚刷白，厨卫均为地面地砖、墙面墙砖、顶棚扣板吊顶，层高约 3 米，整体通风采光良好。估价对象朝小区中庭，现场勘查为闲置。

经现场勘查，估价对象有水、电、气、通信等设施设备配套，消防设施较完善，能正常使用，维护状况一般。

(2) 估价对象 2

估价对象 2 为大足县龙岗街道办事处龙岗西路 240 号 7 幢 4-2-1 号住宅用房。整幢建筑共 7 层，约建成于 2006 年，砖混结构，整幢建筑通上水、通下水、通电、通气、通讯。

估价对象 2 所处建筑外墙贴砖，上下有楼梯互通，无电梯。估价对象位于第 2 层，建筑面积 94.77 平方米。估价对象入户防盗门，室内客厅及卧室地面铺地砖，墙面及顶棚刷白，厨卫地面及墙面贴砖，顶棚扣板吊顶，层高约 3 米，整体通风采光一般。估价对象朝道路，现场勘查为权利人自用。

经现场勘查，估价对象有水、电、气、通信等设施设备配套，消防设施较完善，能正常使





用，维护状况较好。

五、价值时点

价值时点是指估价对象价值或价格对应的某一特定时间。本次估价设定的价值时点为2022年3月9日，为估价人员对估价对象实地查勘之日。

六、价值类型

本报告采用的价值标准为市场价值标准。

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。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的工作原则以及遵守最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则等技术性原则。

（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。

（三）最高最佳利用原则

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。本次估价人员以估价对象证载用途为最高最佳利用。

（四）替代原则

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。类似房地产是指与估价对象的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

（五）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。





八、估价依据

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（于2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
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），于2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令（第三十二号），于2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
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），于2016年7月2日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）；
5. 与本次估价目的相关的法律法规。

(二) 技术规范依据

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
3. 《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）；
4. 《重庆市高级人民法院关于执行工作中司法评估的规定》（2015年试行）；
5. 《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）；
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等《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. 《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）；
9. 本公司评估工作规程。

(三) 估价委托人提供的相关估价资料





1. 估价委托人提供的产权证明相关复印件;

2. 其他估价相关资料。

(四) 估价人员实地查勘, 调查所取得的资料

1. 估价人员实际踏勘获取的有关估价对象区域及实体状况的资料;

2. 估价人员调查收集的市场交易、租金水平、成本费用等资料;

3. 估价人员实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法

(一) 估价思路

估价对象 1 证载用途为住宅, 实际为位于大足县棠香街道办事处五星大道 388 号蓝湖丽都 10 幢 4-7-2 的住宅用房。估价对象 2 证载用途为住宅, 实际为位于大足县龙岗街道办事处龙岗西路 240 号 7 幢 4-2-1 号的住宅用房。通过对估价对象所在区域的市场调查, 结合估价人员实地勘察、本报告估价目的和估价对象所在区域市场情况以及估价对象的具体特点, 依据《房地产估价规范》, 决定选用房地合一的技术路线进行估价。

(二) 估价方法介绍

1. 比较法

比较法是指选取一定数量的可比案例, 将它们与估价对象进行比较, 根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法, 主要适用于区域内同类型房地产数量较多且经常发生交易并具有一定可比性的房地产。

2. 收益法

收益法是指通过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, 收益法适用的估价对象为收益性房地产, 包括其类似房地产具有收益即可。

3. 成本法

成本法是通过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, 主要适用于很少发生市场交易, 且没有经济收益或没有潜在经济收益的房地产。





4. 假设开发法

假设开发法是指求得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，适用于具有开发或再开发潜力的房地产。

(三) 估价方法的选取

1. 比较法

估价对象 1 证载用途为普通住宅，估价对象 2 证载用途为住宅，估价人员对估价对象以及同类型的房地产进行了市场调查、了解，该区域同类型的房地产在市场中出售较活跃，同时也易收集到同类型房地产的出售交易案例，适宜采用比较法进行估价。

2. 收益法

估价对象 1 证载用途为普通住宅，估价对象 2 证载用途为住宅，估价人员对估价对象以及同类型的房地产进行了市场调查、了解，该区域同类型的房地产在市场中租赁较活跃，同时也可以收集到同类型房地产出租的租金水平，适宜采用收益法进行估价。

3. 成本法

估价对象 1 证载用途为普通住宅，估价对象 2 证载用途为住宅，本次估价结合估价对象的性质，成本法难以合理反映估价对象的市场价值，不宜采用成本法进行估价。

4. 假设开发法

估价对象 1 证载用途为普通住宅，估价对象 2 证载用途为住宅，截止价值时点，估价对象已完成开发，不宜采取假设开发法进行估价。

(四) 估价方法的确认

估价人员通过实地勘察，结合上述分析，依据《房地产估价规范》，在成本法、假设开发法不宜使用的情况下，最终决定对估价对象 1、2 采用比较法、收益法进行估价，求出估价对象在价值时点的市场价值。

(五) 所选取的方法介绍

1. 比较法





比较法是指选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。其计算的一般公式为：

比准价格=可比案例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数。

首先按上述一般公式对所选取的可比案例进行比较修正求出的比准价格，然后对每个可比案例的情况进行分析、判断，选择适当的权重比例以此来求出估价对象价格。

2. 收益法

收益法是指通过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，本次估价结合到估价对象以及类似出租状况，本次采用如下计算公式：

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

公式中：V-收益价值

A_i-第 i 年净收益

Y-报酬率

t-收益期

房地产年净收益的确定：根据估价对象历年实际收益情况并结合从报纸、互联网上等途径收集的案例及实际调查的情况而确定；

房地产报酬率的确定：以安全利率加上一定的风险调整值而确定；

房地产收益期的确定：根据建筑物的经济寿命、土地使用权剩余使用年限、实际勘察等情况确定。

(六) 相关数据的来源与确定、参数的选取与运用

1. 比较法

采用比较法估价时，所选取的可比实例是由估价人员在与估价对象同一区域内市场调查获取的。根据《房地产估价规范》和估价人员调查获取的资料，对影响估价对象价值的各个影响因素进行修正，最终以三个比准价格的平均数确定委估房地产在价值时点的市场价值。

2. 收益法



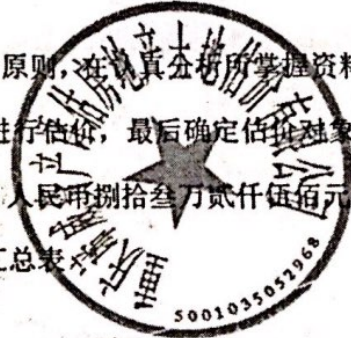


采用收益法估价时，其客观租金水平及需支付的各种费用，是通过估价人员市场调查分析而获取的。根据《房地产估价规范》和估价人员对估价对象的了解，以及价值时点类似房地产的盈利水平，测算并确定房地产的报酬率或资本化率、递增比率、房地产收益期，最终确定委估房地产在价值时点的市场价值。

十、估价结果

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，在认真查勘所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用了比较法、收益法进行估价，最后确定估价对象 1、2 在价值时点的房地产市场价值为¥83.25 万元，总价大写：人民币捌拾叁万贰仟伍佰元整。

估价结果汇总表



币种：人民币

估价对象及相关结果		估价结果	估价结果
估价对象 1	大足县棠香街道办事处 五星大道 388 号蓝湖丽 都 10 幢 4-7-2 住宅用房	总价 (万元)	51.03
		建筑面积 (平方米)	108.58
		单价 (元/平方米)	4,700.00
估价对象 2	大足县龙岗街道办事处 龙岗西路 240 号 7 幢 4- 2-1 号住宅用房	总价 (万元)	229.36
		建筑面积 (平方米)	32.22
		单价 (元/平方米)	3,400.00
汇总估价价值		总价 (万元)	83.25
		建筑面积 (平方米)	203.35

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐俊	5020060045		2022 年 3 月 18 日
王明珊	5020110014		2022 年 3 月 18 日

十二、实地查勘期

估价人员自 2022 年 3 月 9 日进入实地查勘现场，并于 2022 年 3 月 9 日完成实地查勘。





重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司
Chongqing Eiwel Asset Appraisal & Real Estate Appraisal CO., LTD.

十三、估价作业期

估价作业期为自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。即 2022 年 2 月 28 日至 2022 年 3 月 18 日。

十四、估价报告使用期限

根据国家有关法律、法规的规定，本估价报告自估价报告出具日 2022 年 3 月 18 日起壹年内有效，在有效期内对本报告的利用应充分考虑估价对象的价格变动因素。

重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：张力

2022年3月18日



扫描全能王 创建

陈思家

210 房地证 2011 字第 001643 号

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



重庆市国土资源和房屋管理局监制

编号: 2011050010

编号:

Handwritten signature and stamp area.



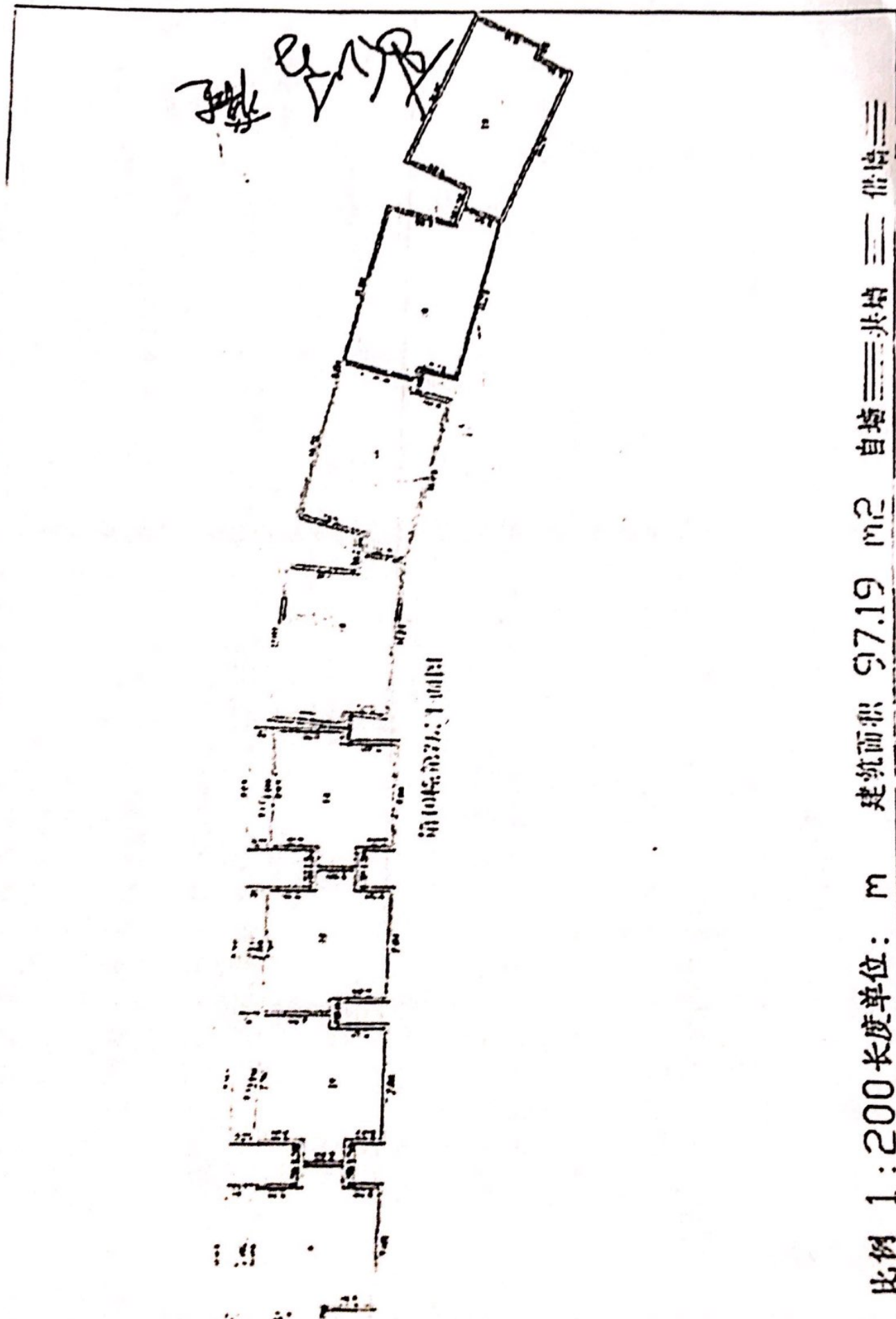
记 事

该房地产已作为抵押担保向中国建设银行股份有限公司
 川支行作抵押贷款，贷款金额为25.7万元，贷款期限从2010年
 7月9日至2030年11月08日。

权利人		陈俊霖	
证件名称及号码	居民身份证: 500225199008033817		
坐落	大足县棠香街道办事处五星大道388号蓝湖丽都1A-1-2		
房地籍号	DZ2-10-14【10】1.4.7.2		
土地使用权类型	出让	房屋结构	混合结构
土地用途	城镇混合住宅用地	房屋用途	普通住宅
土地使用权面积	15.51㎡	楼 层	7
共有使用权面积	45721.95㎡	房屋建筑面积	108.58㎡
土地使用权终止日期	2079年06月21日	套内建筑面积	97.32㎡
房屋共有或共用部位及设施	外墙、楼梯间		

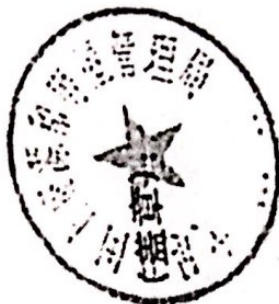
重庆市土地房屋权属登记中心
 大足县土地房屋权属登记局
 受理单位: 受理专用章
 登记日期: 2011年5月5日
 受理单位: 受理专用章
 登记日期: 2011年5月5日

年 月 日



210 房地证 2010 字第01010107006号

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



重庆市国土资源和房屋管理局监制

2023000408

编号:



权利人 黄平泉 刘江群

身份证号码: 510230197411052173

坐落 大足县龙岗街道办事处龙岗西路240号7幢4-2-1号

房地籍号

土地权类型

出让

房屋结构

砖混

土地用途

住宅

房屋用途

住宅

土地使用权面积

13.54

楼层

2 / 7

共有使用权面积

13.54

房屋建筑面积

94.77

土地使用权终止日期

2054/12/30

套内建筑面积

82.73

房屋共有或共用部位及设施

记事

设定他项权利摘要

权利种类

抵押人

权利范围

抵押证书号

设定日期

约定日期

注销日期

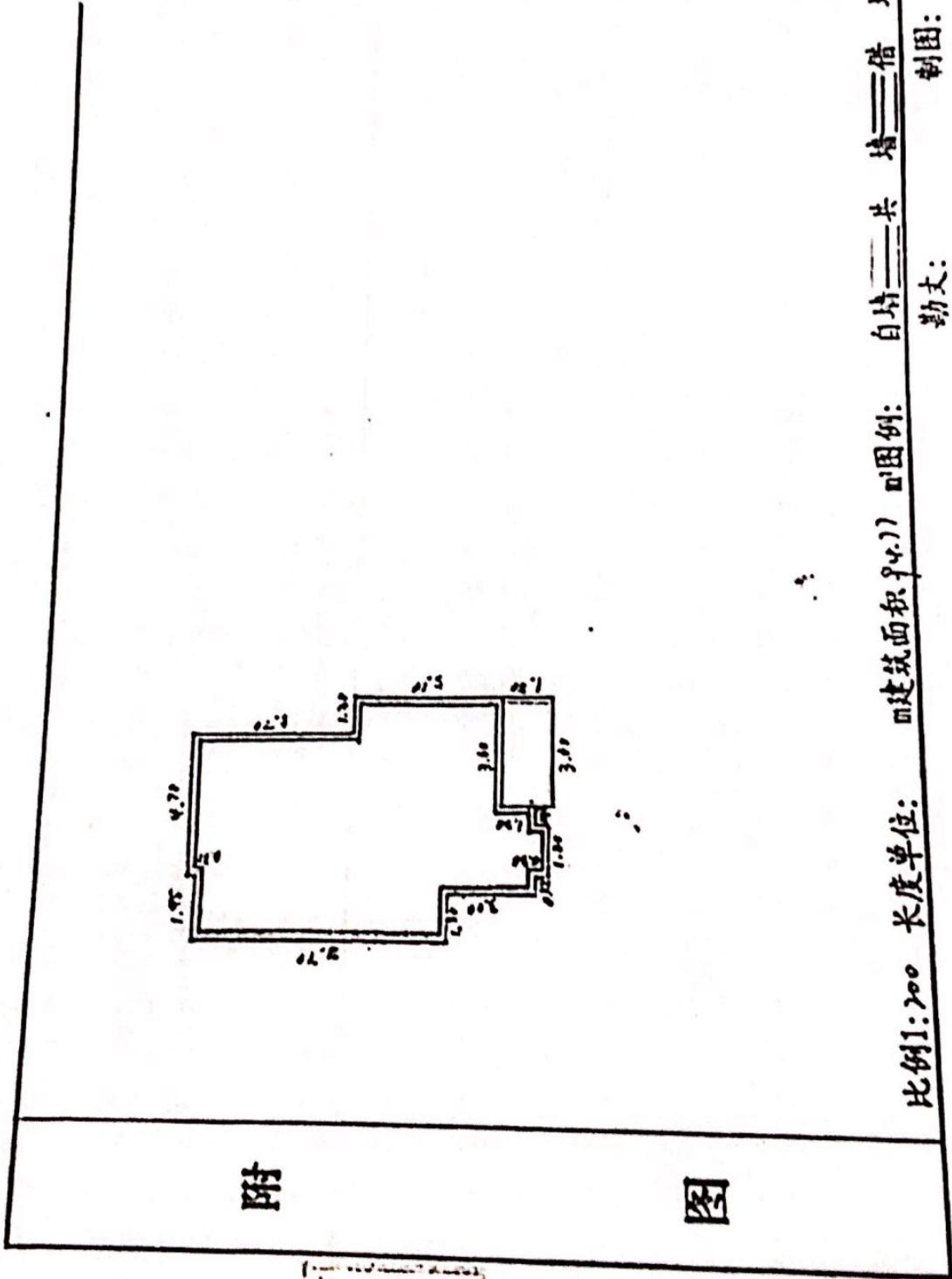
填证单位:

登记日期:

2019 09 10



重庆市土地证附图

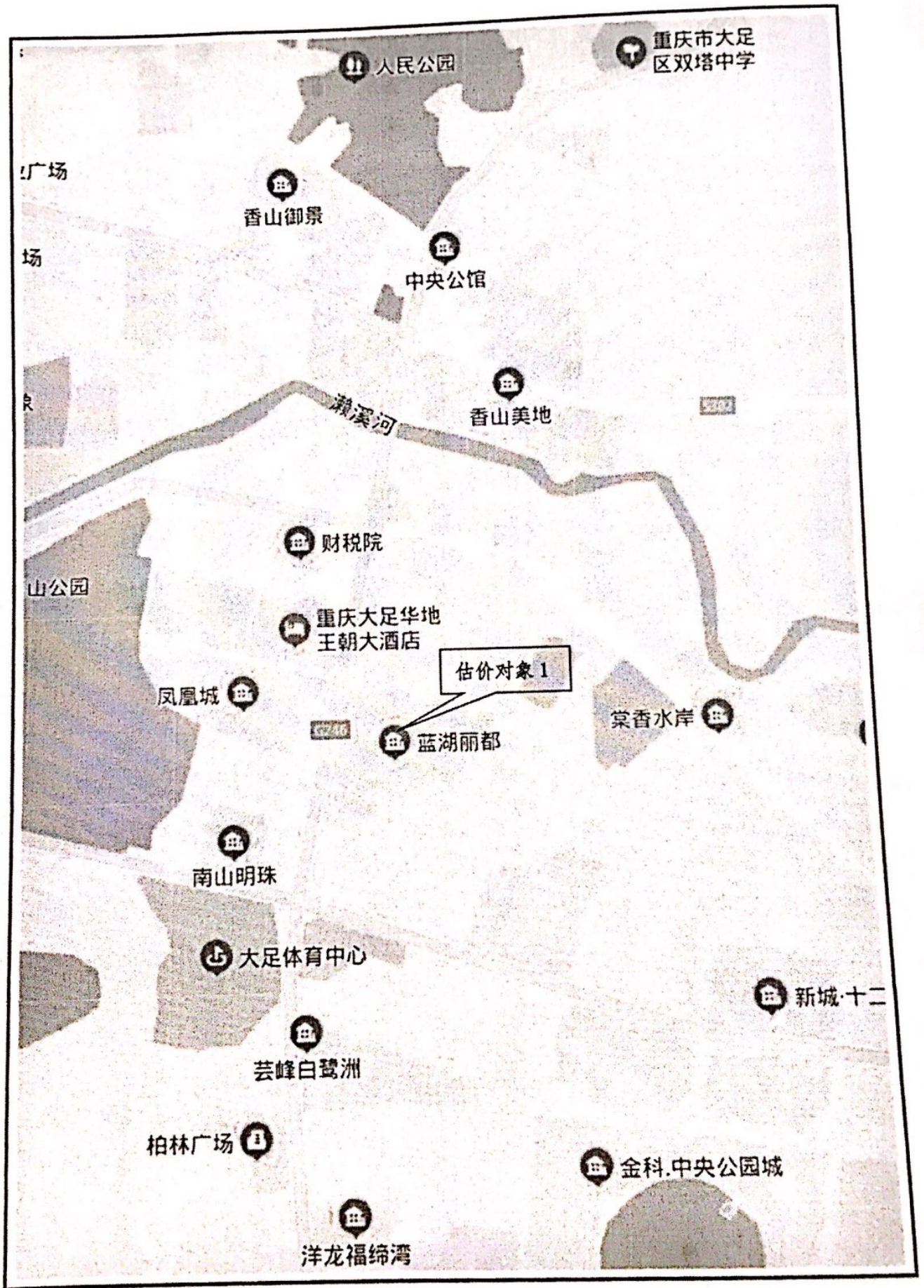


比例1:200 长度单位: 米 建筑面积94.77 图例: 白墙 共墙 借墙 墙三

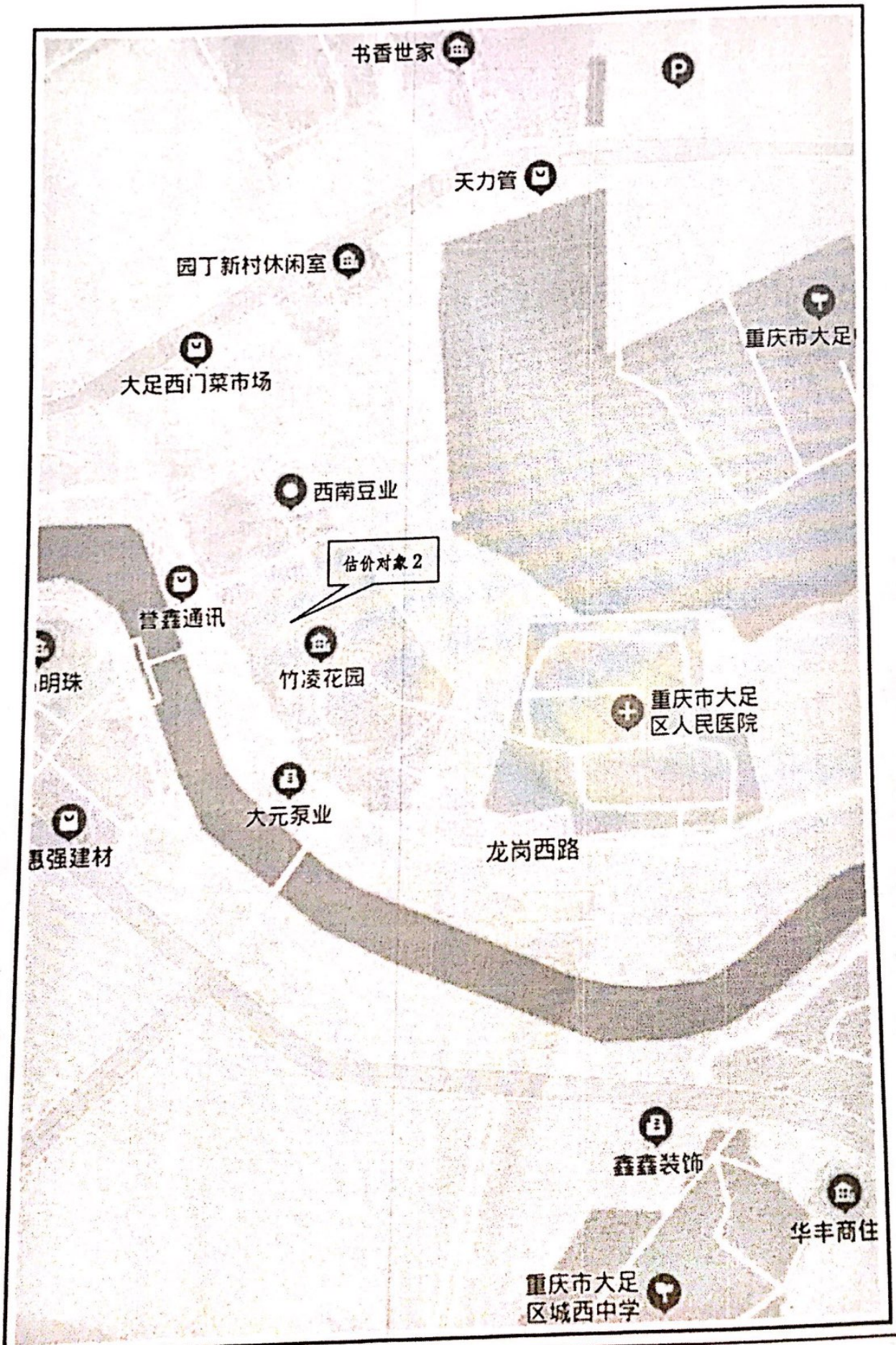
勘丈: 制图:



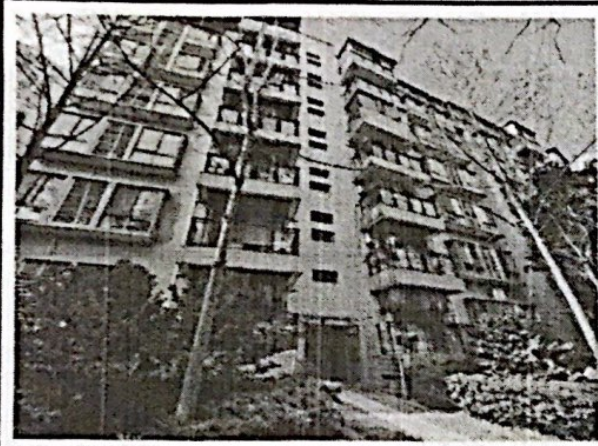
估价对象位置图



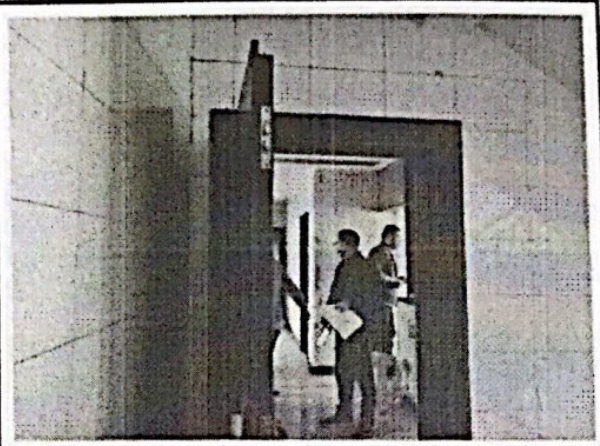
估价对象位置图



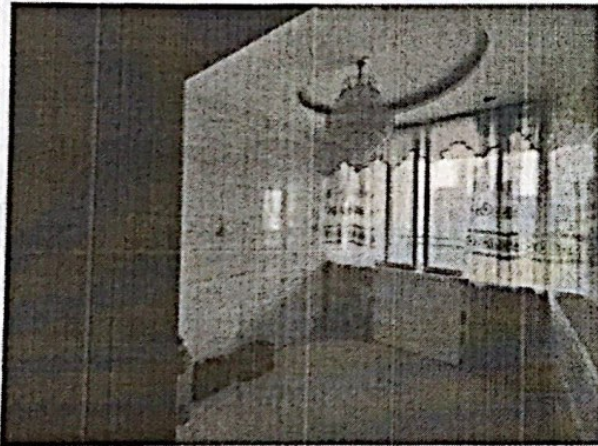
估价对象内外部状况照片



估价对象 1



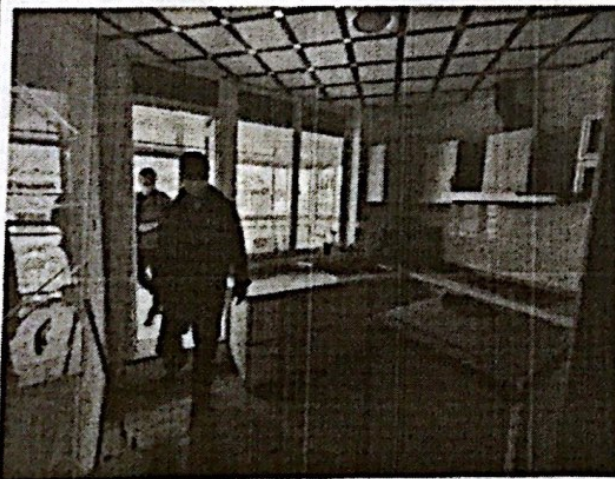
估价对象 1



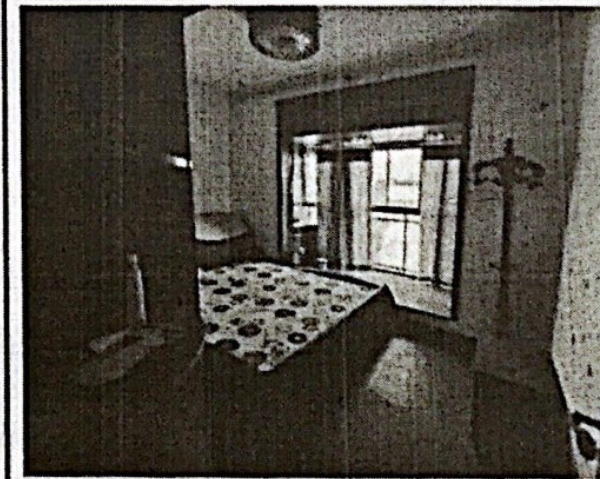
估价对象 1



估价对象 1



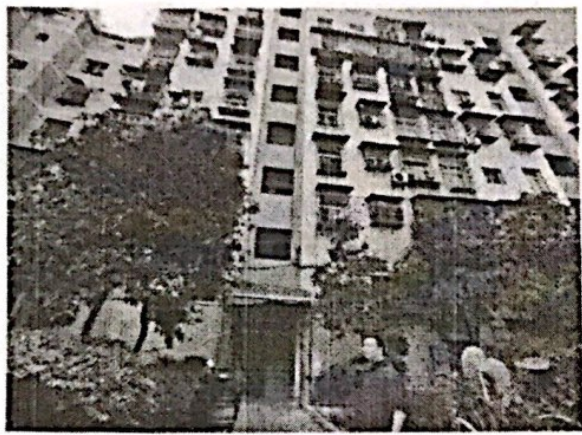
估价对象 1



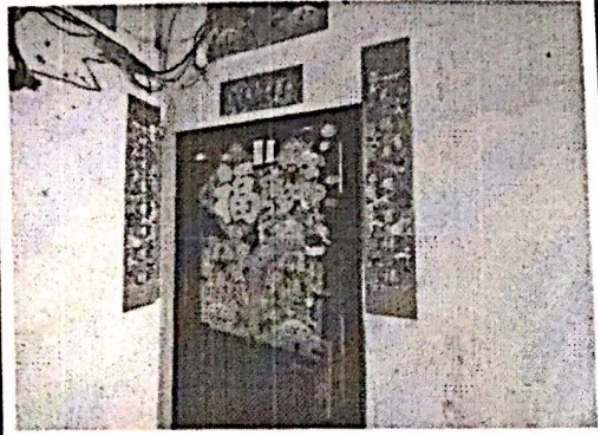
估价对象 1



估价对象内外部状况照片



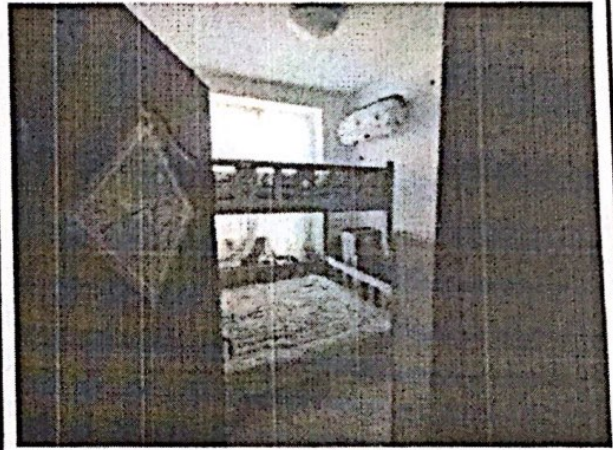
估价对象 2



估价对象 2



估价对象 2



估价对象 2



估价对象 2



估价对象 2

