

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：（渝）金友房评（2022）司字第 1016 号

估价项目名称：梁山镇安华小区的住宅、仓储用房地产市场  
价值司法评估项目

估价委托人：重庆市梁平区人民法院

房地产估价机构：重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：李建鹏（注册号：5020130022）

朱虹（注册号：5020140021）

估价报告出具日期：2022 年 4 月 22 日

# 致估价委托人函

重庆市梁平区人民法院：

受贵单位的委托，本公司注册房地产估价师对贵单位委托的估价对象进行了实地查勘，根据贵单位提供的用于本次估价的相关资料，本着独立、客观、公正的估价原则，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，在市场调查基础上，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进行了估价，现将估价对象情况及估价结果报告如下：

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：坐落于梁山镇安华小区的住宅、仓储用房地产；物业名称为安华小区；建筑面积共计 230.03 平方米，及应分摊的土地使用权面积共计 29.40 平方米；财产范围包括建筑物（含室内二次装修）、分摊的国有土地使用权及公共配套设施和室内部分家具、家电，不包括债权债务等其他财产或权益等。详见下表：

估价对象基本情况表

估价对象	物业名称	坐落	建筑面积	套内面积	分摊土地使 用权面积	证载用途	实际用途	证载权 利人
1	安华小区	梁山镇安 华小区	52.66	50.31	6.6	仓储用房	仓储用房	刘远平
2	安华小区	梁山镇安 华小区	60.62	57.56	8.1	仓储用房	仓储用房	罗能玉
3	安华小区	梁山镇安 华小区	116.75	104.30	14.7	住宅	住宅	刘远平
合计			230.03	212.17	29.4	-	-	-

家电明细表

序号	名称	规格型号	品牌	单位	数量
1	皮质沙发一套	4+1+贵妃位	无	套	1
2	茶几	1.4m*0.8m	无	张	1
3	饮水机		安吉尔	台	1
4	电视柜		无	台	1
5	电视机	50寸	Hisense	台	1
6	隔断	2m*2m	无	个	1
7	水族箱	0.7m*0.6m*0.4m	无	套	1

8	音响	1m 高	无	个	2
9	餐桌(含餐椅6把)		无	套	1
10	工艺品		无	件	6
11	立式空调(含主机)	KFR-71L/DG	Changhong	套	1
12	床及床头柜	2m*2m	无	套	1
13	挂式空调(含主机)		格力	套	1
14	床及床头柜	1.5m*2m	无	套	1
15	衣柜		无	件	3
16	床及床头柜	2m*2.3m	无	套	1
17	挂式空调(含主机)		Changhong	套	1
18	电视机		海尔	台	1
19	电视柜		无	台	1
20	冰箱		海尔	台	1
21	微波炉		LG	台	1
22	嵌入式消毒柜		科荣	套	1
23	洗衣机		Panasonic	台	1
合计	---	---	---	---	31

价值时点: 2022年4月19日。

价值类型: 市场价值。

估价方法: 住宅采用比较法, 仓储采用比较法和收益法, 家电采用成本法。

估价结果:

房地产及家电评估总值: 79.42 万元 (人民币大写: 柒拾玖万肆仟贰佰元整)

其中:

房地产评估价值: 77.77 万元 (人民币大写: 柒拾柒万柒仟柒佰元整), 详见《房地产估价结果汇总表》

家电评估价值: 1.65 万元 (人民币大写: 壹万陆仟伍佰元整)

房地产估价结果汇总表

币种: 人民币

估价对象	产权证号	坐落	证载用途	分摊土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建面单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (万元)
1	308 房地证 2006 字第 16036 号	梁山镇安华小区	仓储用房	6.6	52.66	2880	15.17
2	308 房地证 2007 字第 01936 号	梁山镇安华小区	仓储用房	8.1	60.62	3200	19.4
3	308 房地证 2006 字第 16043 号	梁山镇安华小区	住宅	14.7	116.75	3700	43.2
合计				29.40	230.03	—	77.77

本次估价结果含建筑物室内二次装修、室内部分家具、家电价值，未扣除处置交易过程中可能产生的相关处置费用和税金。

特别提示：

1. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效（2022年4月22日至2023年4月21日）。

2. 本估价结果中市场价值是指按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担税费条件下的正常交易价格。

3. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用者、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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

7. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

8. 由于条件限制，注册房地产估价师无法了解估价对象1-3是否存在拖欠水、电等费用情况，本次估价未考虑欠缴物管费、水电公摊费及滞纳金等对估价结果的影响。由于条件限制，注册房地产估价师无法了解估价对象是否存在欠缴税金、水、电及其滞纳金的情况。故本次估价假定估价对象不存在欠缴的税金、水、电等及其滞纳金。

9. 根据估价委托人介绍：估价对象1-3已被查封。由于本次估价是为司法执行估价对

象而进行的，故本次估价假设估价对象无该查封事项。

10. 根据估价委托人介绍：估价对象 1-3 已设定抵押登记。由于本次估价为估价委托人为司法执行估价对象而进行的，故本次估价假设估价对象无该抵押事项。

11. 在价值时点，法院未明确存在租赁权，注册房地产估价师在进行尽职调查后也未发现、掌握其是否存在租赁，故本次估价假定估价对象不存在租赁权的限制。

12. 本次家具、家电的估价范围以估价委托人现场确认的范围为准，估价人员进行了必要的查勘、核对。因受条件限制，无法对家电开机运行，估价人员对家电仅进行一般性查看。从外观看家电完整无破损，本次估价假设家电能够运行及正常使用，估价结果未考虑家电可能存在损坏等因素对其价值的影响。

13. 估价对象 2 入户为卷帘门，部分已变形、破损，无法正常进入。估价人员无法进入内部进行现场查勘，注册房地产估价师仅对估价对象 2 的外部状况和区位状况进行了实地查勘，未发现存在严重的价值影响因素，经与估价委托人确认，本次估价对象 2 室内装饰装修按估价对象 1 室内的简单装饰装修进行估价，故假设估价对象室为简单装修且内部结构不存在严重价值影响因素。

此致！

重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：



二〇二二年四月二十二日



# 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
涉执房地产处置司法评估结果报告.....	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.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
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

## 估价师声明

我们郑重声明：

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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等相关估价专项标准的规定开展估价工作，撰写估价报告。

# 估价假设和限制条件

## 一、一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价委托人提供的有关估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实，本次估价假设其所提供的资料合法、真实、准确和完整。

2. 注册房地产估价师已对估价对象的房屋安全和环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，本次估价假设估价对象无房屋安全、环境污染等影响价值的重大因素。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与权属证书记载建筑面积大体相当。

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) 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。

5. 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。

6. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

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改变。

8. 由于条件限制，注册房地产估价师无法了解估价对象 1-3 是否存在拖欠水、电等费用情况，本次估价未考虑欠缴物管费、水电公摊费及滞纳金等对估价结果的影响。

由于条件限制，注册房地产估价师无法了解估价对象是否存在欠缴税金、水、电及其



滞纳金的情况。故本次估价假定估价对象不存在欠缴的税金、水、电等及其滞纳金。

9. 在价值时点，法院未明确存在租赁权，注册房地产估价师在进行尽职调查后也未发现、掌握其是否存在租赁，故本次估价假定估价对象不存在租赁权的限制。

## 二、 未定事项假设

估价对象权属证书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，房屋建成年份为 2004 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

## 三、 背离事实假设

1. 根据估价委托人介绍：估价对象 1-3 已被查封。由于本次估价为估价委托人为司法执行估价对象而进行的，故本次估价假设估价对象无该查封事项。

2. 根据估价委托人介绍：估价对象 1-3 已设定抵押登记。由于本次估价为估价委托人为司法执行估价对象而进行的，故本次估价假设估价对象无该抵押事项。

3. 在价值时点，法院未明确存在租赁权，注册房地产估价师在进行尽职调查后也未发现、掌握其是否存在租赁，故本次估价假定估价对象不存在租赁权的限制。

## 四、 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

## 五、 依据不足假设

1. 本次估价委托人仅提供产权证复印件，故假设估价对象产权证书复印件与原件一致，并以此作为估价基础数据来源。

2. 估价对象 2 入户为卷帘门，部分已变形、破损，无法正常进入。估价人员无法进入内部进行现场查勘，注册房地产估价师仅对估价对象 2 的外部状况和区位状况进行了实地查勘，未发现存在严重的价值影响因素，经与估价委托人确认，本次估价对象 2 室内装饰装修按估价对象 1 室内的简单装饰装修进行估价，故假设估价对象室为简单装修且内部结构不存在严重价值影响因素。

## 六、 估价报告使用限制

1. 本估价报告仅供估价委托人进行司法执行“重庆农村商业银行股份有限公司梁平支行与刘远平，罗能玉借款合同纠纷一案”涉及的房地产提供市场价值参考时使用，不得作其他用途。

2. 本估价报告使用者为估价委托人（重庆市梁平区人民法院）及其在司法执行过程中所涉及的相关单位。

3. 本估价报告未经本公司书面同意，不得向估价报告使用者和估价报告审核部门以外的单位和个人提供，其全部或部分内容也不得发表于任何公开媒体。

4. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效（2022年4月22日至2023年4月21日），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。

## 七、 特殊事项说明

1. 本次估价结果不含动产价值，亦未扣除处置交易过程中可能产生的相关处置费用和税金。

2. 本估价结果中市场价值是指按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担税费条件下的正常交易价格。

3. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用者、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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

7. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

8. 本估价报告是由注册房地产估价师完成的，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

9. 本次家具、家电的估价范围以估价委托人现场确认的范围为准，估价人员进行了必要的查勘、核对。因受条件限制，无法对家电开机运行，估价人员对家电仅进行一般性查看。从外观看家电完整无破损，本次估价假设家电能够运行及正常使用，估价结果未考虑家电可能存在损坏等因素对其价值的影响。

# 涉执房地产处置司法评估结果报告

## 一、估价委托人

名称：重庆市梁平区人民法院  
住所：重庆市梁平区红桂路 16 号  
联系人：王代俊

## 二、房地产估价机构

机构名称：重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司  
住所：重庆市沙坪坝区渝碛路 39 号庆泰大厦 8 楼西半层  
法定代表人：黄夕兰  
营业执照注册号：91500106X22017188U  
机构类型：房地产评估机构  
资质等级：一级  
证书编号：渝房评备字（2019）第 1-005 号  
有效期限：2019 年 8 月 2 日至 2022 年 8 月 1 日

## 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

本次估价对象权属清晰、没有争议，有司法机关出具的执行书，估价对象具有司法拍卖的合法性。

(一) 估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物(含室内二次装修)、分摊的国有土地使用权及公共配套设施和室内部分家具、家电,不包括债权债务等其他财产或权益等。

(二) 估价对象基本情况

1. 房地产基本情况

估价对象基本情况表

估价对象	物业名称	坐落	建筑面积	套内面积	分摊土地使 用权面积	证载用途	实际用途	证载权 利人
1	安华小区	梁山镇安 华小区	52.66	50.31	6.6	仓储用房	仓储用房	刘远平
2	安华小区	梁山镇安 华小区	60.62	57.56	8.1	仓储用房	仓储用房	罗能玉
3	安华小区	梁山镇安 华小区	116.75	104.30	14.7	住宅	住宅	刘远平
合计			230.03	212.17	29.4	-	-	-

2. 室内家电基本情况

本次评估室内家电为饮水机、床、沙发、空调等。经估价师现场勘查,家电保养维护较好。现为闲置状态。具体室内家电明细详见下表:

序号	名称	规格型号	品牌	单位	数量
1	皮质沙发一套	4+1+贵妃位	无	套	1
2	茶几	1.4m*0.8m	无	张	1
3	饮水机		安吉尔	台	1
4	电视柜		无	台	1
5	电视机	50寸	Hisense	台	1
6	隔断	2m*2m	无	个	1
7	水族箱	0.7m*0.6m*0.4m	无	套	1
8	音响	1m高	无	个	2
9	餐桌(含餐椅6把)		无	套	1
10	工艺品		无	件	6
11	立式空调(含主机)	KFR-71L/DG	Changhong	套	1
12	床及床头柜	2m*2m	无	套	1
13	挂式空调(含主机)		格力	套	1
14	床及床头柜	1.5m*2m	无	套	1
15	衣柜		无	件	3
16	床及床头柜	2m*2.3m	无	套	1
17	挂式空调(含主机)		Changhong	套	1
18	电视机		海尔	台	1
19	电视柜		无	台	1

20	冰箱		海尔	台	1
21	微波炉		LG	台	1
22	嵌入式消毒柜		科荣	套	1
23	洗衣机		Panasonic	台	1
合计	---	---	---	---	31

### (三) 土地基本状况

各估价对象的土地基本情况如下表:

土地基本状况说明表

单位: 平方米

估价对象	土地面积	分摊土地使用权面积	四至	形状	规划用途	土地使用期限	开发程度
1	966.7	6.6	北至消防通道,南至空坝,西、东至巷道	不规则多边形	城镇混合住宅	土地使用权类型为出让,土地使用权终止日期为2042年8月27日,土地剩余使用年限为20.36年	已完成开发建设,宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气),宗地内“六通一平”(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及场地平整)
2	244.2	8.1	北至梁山路,西至道路,南至道路,东至住宅楼	不规则多边形	城镇混合住宅	土地使用权类型为出让,土地使用权终止日期为2042年8月27日,土地剩余使用年限为20.36年	已完成开发建设,宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气),宗地内“六通一平”(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及场地平整)
3	966.7	14.7	北至消防通道,南至空坝,西、东至巷道	不规则多边形	城镇混合住宅	土地使用权类型为出让,土地使用权终止日期为2042年8月27日,土地剩余使用年限为20.36年	已完成开发建设,宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气),宗地内“六通一平”(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及场地平整)

### (四) 建筑物基本状况

各估价对象的建筑物基本情况如下表:

建筑物基本状况说明表

单位: 平方米

项目	估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3
建筑面积	52.66	60.62	116.75
套内面积	50.31	57.56	104.30
建筑结构	混合	混合	混合
建成时间及新旧程度	建成于2004年,约7成新	建成于2004年,约7成新	建成于2004年,约7成新
外观	外墙墙砖,外观成色一般	外墙墙砖,外观成色一般	外墙墙砖,外观成色一般
设施设备	水、电、讯、消防等设施齐备,未配备电梯	水、电、讯、消防等设施齐备,未配备电梯	水、电、燃气、讯、消防等设施齐备,未配备电梯
净高	约4米	未进入室内,净高不详	约2.8米
空间和户型布局	矩形,布局方正合理	未进入室内,不详	所在楼幢为一层二户,估价对象为平层结构,户型布局为3室2厅1厨2卫

特殊景观	无	无	无
楼梯通道	平路面，可自由出入	平路面，可自由出入	共一条楼梯通道
装饰装修	入户卷帘门，地面水泥，墙面及顶棚刷白	入户卷帘门，室内装饰装修不详	入户防盗门，铝合金窗，地面地砖，墙面刷乳胶漆，顶棚吊顶；卧室地面地砖，墙面部分刷乳胶漆，部分贴墙纸，顶棚刷乳胶漆，厨卫地面地砖，墙面墙砖至顶，顶棚吊顶
使用、维护状况	估价对象空置，使用正常，维护保养状况一般，属完好房	估价对象空置，使用正常，维护保养状况一般，属完好房	估价对象空置，使用正常，维护保养状况一般，属完好房
楼幢位置	/	/	位于小区内圈
朝向	/	/	客厅朝西北
总楼层及所在楼层	估价对象共 8 层（无地下层），估价对象位于第 1 层	估价对象共 9 层（无含地下层），估价对象位于第 2 层（实际平小区内部道路 1 层）	估价对象共 8 层（无地下层），估价对象位于第 6 层

### （五）权属登记情况

估价对象已办理《重庆市房地产权证》，其具体登记情况如下表：

估价对象	坐落	权利人	产权证类型	证号
1	梁山镇安华小区	刘远平	重庆市房地产权证	308 房地证 2006 字第 16036 号
2	梁山镇安华小区	罗能玉	重庆市房地产权证	308 房地证 2007 字第 01936 号
3	梁山镇安华小区	刘远平	重庆市房地产权证	308 房地证 2006 字第 16043 号

1. 根据估价委托人介绍：估价对象已被查封，已设定抵押登记，无典当等其他他项权利。

2. 由于条件限制，注册房地产估价师无法了解估价对象 1-3 是否存在拖欠水、电等费用情况。

## 五、价值时点

注册房地产估价师于 2022 年 4 月 19 日对估价对象进行了现场查勘，据《重庆市梁平区人民法院评估委托书》（2022 渝 0155 执 38 号）未记载价值时点，经与估价委托人确定，以现场查勘日为价值时点，故确定现场查勘日为本报告价值时点即为 2022 年 4 月 19 日。

## 六、价值类型

本估价报告采用的价值类型为市场价值。

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

本次估价遵循下列原则：

### 1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求站在中立的立场上，事实求是、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。

### 2. 合法原则

合法原则是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。

### 3. 价值时点原则

价值时点原则是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。

### 4. 替代原则

替代原则是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。

### 5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是要求估价结果是在估价对象最高最佳利用（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）状况下的价值或价格的原则。



## 八、估价依据

### (一) 有关法律、法规和政策

1. 《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)。
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72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28号)。
4. 《中华人民共和国民法典》(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)。
5. 《中华人民共和国拍卖法》(2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过)。
6. 《中华人民共和国民事诉讼法》(2017年6月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过)。
7. 《城市房地产转让管理规定》(中华人民共和国建设部令第96号)。
8. 《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)。
9. 《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. 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. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)。
12. 关于深化增值税改革有关政策的公告(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)。
13. 《中华人民共和国城市维护建设税法》【中华人民共和国主席令(第五十一号)】。
14. 《中华人民共和国契税法》【中华人民共和国主席令(第五十二号)】。
15. 国家及地方有关房地产估价相关的其他法律法规资料。

(二) 有关估价标准和指导意见

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》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013)。
3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)。

(三) 估价委托人提供的估价所需资料

1. 《重庆市梁平区人民法院评估委托书》(2022渝0155执38号)。
2. 《重庆市房地产权证书》复印件。

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

1. 估价对象照片。
2. 实地查勘记录。
3. 注册房地产估价师搜集到的资料。
4. 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## 九、估价方法

本次住宅选用比较法进行估价,仓储采用比较法和收益法,家电采用成本法进行估价。

1. 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。

2. 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。

3. 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。

## 十、估价结果

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为：

房地产及家电评估总值：79.42 万元（人民币大写：柒拾玖万肆仟贰佰元整）

其中：

房地产评估价值：77.77 万元（人民币大写：柒拾柒万柒仟柒佰元整），详见《房地产估价结果汇总表》

家电评估价值：1.65 万元（人民币大写：壹万陆仟伍佰元整）

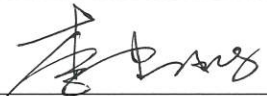

房地产估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	产权证号	坐落	证载用途	分摊土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建面单价 (元/m <sup>2</sup> )	市场价值 (万元)
1	308 房地证 2006 字第 16036 号	梁山镇安华小区	仓储用房	6.6	52.66	2880	15.17
2	308 房地证 2007 字第 01936 号	梁山镇安华小区	仓储用房	8.1	60.62	3200	19.4
3	308 房地证 2006 字第 16043 号	梁山镇安华小区	住宅	14.7	116.75	3700	43.2
合计				29.40	230.03	—	77.77

本次估价结果含建筑物室内二次装修、室内部分家具、家电价值，未扣除处置交易过程中可能产生的相关处置费用和税金。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李建鹏	5020130022		2022年4月22日
朱虹	5020140021		2022年4月22日

## 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为2022年4月19日。

## 十三、估价作业期

本次估价作业期为2022年4月15日——2022年4月22日。

重庆金友资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年四月二十二日

