



## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：（重庆）华康（2022）（估）字第422号

估价项目名称：重庆市巫山县巫峡镇广东东路528号3幢2单元2507室、巫峡镇神女大道137号3幢4单元402室两处住宅房地产及室内家具家电市场价值司法估价项目

估价委托人：重庆市巫山县人民法院

房地产估价机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：汪立（注册号：5020040150）

汪健（注册号：5020130015）

估价报告出具日期：2022年6月20日



## 致估价委托人函

重庆市巫山县人民法院：

受贵院委托，我公司根据（2022）渝0237执恢49号《重庆市巫山县人民法院委托书》、《重庆市巫山县人民法院司法鉴定评估委托书》原件、《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件、《室内家具（家电）清点清单》，于2022年5月27日至2022年6月20日对位于重庆市巫山县巫峡镇广东东路528号3幢2单元2507室、重庆市巫山县巫峡镇神女大道137号3幢4单元402室两处住宅房地产及室内家具家电进行了司法评估。

注册房地产估价师本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，结合估价对象房地产的实际情况，对估价对象实施了必要的估价程序，估价工作已完成。按照中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》的要求，致函于贵院：

### 一、估价对象

根据（2022）渝0237执恢49号《重庆市巫山县人民法院委托书》、《重庆市巫山县人民法院司法鉴定评估委托书》原件、《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件记载：本次估价对象1位于重庆市巫山县巫峡镇广东东路528号3幢2单元2507室，房屋用途为住宅用房，建筑面积110.66平方米，土地使用权类型为出让；估价对象2位于重庆市巫山县巫峡镇神女大道137号3幢4单元402室，房屋用途为住宅用房，建筑面积112.05平方米，土地使用权类型为划拨。

估价对象范围为其房屋所有权及出让国有建设用地使用权，包含房屋室内不可移动装饰装修价值，及室内家具家电价值（以《室内家具（家电）清



点清单》为准)，不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

其评估明细具体如下：

### 1、房地产明细表（含室内不可移动装饰装修）

估价对象	产权证号	权利人	坐落	房屋部分				土地使用权部分		
				房屋用途	房屋结构	楼层	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期
1	314房地证 2011字第 05294号	任联基	重庆市巫山县 鱼峡镇广东东 路528号3幢2单 元2507室	住宅	钢筋混凝土	25	110.66	其他 普通 商品 住房 用地	出让	2057年12 月11日
2	314房地证 2007字第 07934号	任联基	重庆市巫山县 鱼峡镇神女大 道137号3幢4单 元402室	住宅	混合	4	112.05	城镇 单一 住宅 用地	划拨	/

### 2、估价对象1室内家具家电明细表

序号	名称	规格及尺寸	计量单位	数量	存放地点
1	鞋柜	1.2*1.15 (m)	个	1	客厅
2	塑料、玻璃隔断	1.3*2*0.4 (m)	个	1	客厅
3	饮水机	安吉尔	台	1	客厅
4	夏普电视	60寸	台	1	客厅
5	钢化玻璃电视柜	2*0.4*0.4 (m)	个	1	客厅
6	钢化玻璃茶几	1.3*0.8 (m)	个	1	客厅
7	布艺沙发	4座+1座+贵妃位	套	1	客厅
8	格力空调柜机	3P	台	1	客厅
9	衣柜	木质, 2*1.8*0.6 (m)	个	1	次卧
10	格力空调挂机	1	台	1	次卧1
11	木床+床垫+床头柜	1.5米床	套	1	次卧1
12	衣柜	木质, 1.6*2.1*0.6 (m)	个	1	次卧1
13	木床+床垫+床头柜	1.5米床	套	1	次卧2
14	电脑桌	/	个	1	主卧
15	长虹电视	35寸	台	1	主卧
16	木床+床垫+床头柜	1.8米床	套	1	主卧
17	美的冰箱	556升	台	1	厨房
18	海尔洗衣机	XQG80-B1486	台	1	厨房
19	钢化玻璃餐桌、凳子x6	餐桌: 1.35*0.8 (m)	套	1	餐厅

### 估价对象2室内家具家电明细表

序号	名称	规格及尺寸	计量单位	数量	存放地点
1	科龙柜机空调	3P	台	1	客厅
2	钢化玻璃电视柜	1.74*0.55*0.45 (m)	个	1	客厅
3	饮水机	飞雕	台	1	客厅
4	沙发	2座+2座+1座	套	1	客厅





序号	名称	规格及尺寸	计量单位	数量	存放地点
5	玻璃茶几	1.6*0.6 (m)	个	1	客厅
6	餐桌+凳子 x6	餐桌: 1.5*0.9 (m)	套	1	餐桌
7	床+床垫	1.8米床	套	1	主卧
8	挂机空调	海尔, 1P	台	1	主卧
9	木床	1.2米	张	1	次卧1
10	挂机空调	志高, 1P	台	1	次卧2
11	床+床垫	1.5米	套	1	次卧2
12	电脑桌	/	张	1	次卧2
13	木质柜子	1.2*0.6*0.8 (m)	个	1	次卧2
14	洗衣机	康祺, 7.5kg	台	1	厨房

## 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

(2022)渝0237执恢49号《重庆市巫山县人民法院委托书》、《重庆市巫山县人民法院司法鉴定评估委托书》原件未明确价值时点,根据《中房学关于印发〈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号载明,人民法院未明确价值时点的,一般以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点。2022年5月27日本公司注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘,故本次价值时点设定为2022年5月27日。

## 四、价值类型

根据估价目的,本次估价结果的价值内涵为估价对象的市场价值。即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。

## 五、估价方法

本次估价活动均采用比较法、收益法评估估价对象房地产的市场价值,



采用成本法评估估价对象室内家具家电的市场价值。

## 六、估价结果

本公司注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，选择适宜的估价方法，综合分析影响房地产价值的各种因素，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象在价值时点的市场价值如下：

**估价对象市场价值：139.167万元；**

**人民币大写：壹佰叁拾玖万壹仟陆佰柒拾元整。**

明细如下：

### 1、房地产价值（含室内不可移动装饰装修）

序号	坐落	房屋结构	房屋用途	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	重庆市巫山县巫峡镇广东东路528号3幢2单元2507室	钢筋混凝土结构	住宅	25	110.66	7100	78.57
2	重庆市巫山县巫峡镇神女大道137号3幢4单元402室	混合结构	住宅	4	112.05	5160	57.82
小计					222.71	/	136.39

### 2、估价对象1室内家具家电价值

序号	名称	规格及尺寸	计量单位	数量	评估总价 (元)
1	鞋柜	1.2*1.15 (m)	个	1	400
2	塑料、玻璃隔断	1.3*2*0.4 (m)	个	1	600
3	饮水机	安吉尔	台	1	120
4	夏普电视	60寸	台	1	1600
5	钢化玻璃电视柜	2*0.4*0.4 (m)	个	1	720
6	钢化玻璃茶几	1.3*0.8 (m)	个	1	600
7	布艺沙发	4座+1座+贵妃位	套	1	1600
8	格力空调柜机	3P	台	1	2320
9	衣柜	木质、2*1.8*0.6 (m)	个	1	1200
10	格力空调挂机	1	台	1	1068
11	木床+床垫+床头柜	1.5米床	套	1	2040
12	衣柜	木质、1.6*2.1*0.6 (m)	个	1	1200
13	木床+床垫+床头柜	1.5米床	套	1	1800
14	电脑桌	/	个	1	200
15	长虹电视	35寸	台	1	1000



序号	名称	规格及尺寸	计量单位	数量	评估总价(元)
16	木床+床垫+床头柜	1.8米床	套	1	2396
17	美的冰箱	556升	台	1	2400
18	海尔洗衣机	XQG80-B1486	台	1	1200
19	钢化玻璃餐桌, 凳子x6	餐桌: 1.35*0.8 (m)	套	1	1800
小计(取整到十位)					24260

### 估价对象2室内家具家电价值

序号	名称	规格及尺寸	数量	计量单位	评估总价(元)
1	科龙柜机空调	3P	台	1	700
2	钢化玻璃电视柜	1.74*0.55*0.45 (m)	个	1	150
3	饮水机	飞雕	台	1	40
4	沙发	2座+2座+1座	套	1	350
5	玻璃茶几	1.6*0.6 (m)	个	1	100
6	餐桌+凳子x6	餐桌: 1.5*0.9 (m)	套	1	300
7	床+床垫	1.8米床	套	1	400
8	挂机空调	海尔, 1P	台	1	400
9	木床	1.2米	张	1	100
10	挂机空调	志高, 1P	台	1	300
11	床+床垫	1.5米	套	1	200
12	电脑桌	/	张	1	30
13	木质柜子	1.2*0.6*0.8 (m)	个	1	200
14	洗衣机	康祺, 7.5kg	台	1	240
小计(取整到十位)					3510

### 七、特别提示

1、估价委托人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。

2、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。

3、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可使用。

4、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可使用。

5、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评估行业组织进行专业技术评审。

6、估价人员在估价对象1所在小区（名流国际）物管处调查得知，估价对象1截止价值时点尚欠物业管理费950元；估价对象2所在小区无专业物业管理，水电气费欠缴情况均不详，提请报告使用人注意。

房地产估价机构法定代表人：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

致函日期：二〇二二年六月二十日





## 目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	1
房地产估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	11
四、估价对象	11
五、价值时点	20
六、价值类型	20
七、估价原则	21
八、估价依据	21
九、估价方法	23
十、估价结果	25
十一、注册房地产估价师	27
十二、实地查勘期	27
十三、估价作业期	27
附 件	28
一、(2022)渝0237执恢49号《重庆市巫山县人民法院委托书》 原件	28
二、《重庆市巫山县人民法院司法鉴定评估委托书》原件	28
三、估价对象权属证明复印件	28
四、估价对象现状照片	28
五、估价对象位置图	28
六、房地产估价机构营业执照及备案证书复印件	28
七、注册房地产估价师资格证书复印件	28





## 估价师声明

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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估价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、注册房地产估价师依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》进行估价工作，撰写估价报告。

5、本次估价涉及的家具家电由本公司资产评估师提供了重要的专业帮助。



## 估价假设和限制条件

本估价报告估价结果的价值内涵为估价对象的市场价值。即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交易的金额。

根据估价委托人提供的（2022）渝0237执恢49号《重庆市巫山县人民法院委托书》、《重庆市巫山县人民法院司法鉴定评估委托书》原件、《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件、《室内家具（家电）清点清单》等相关资料，并按以下假设进行市场价值的估价。

### 一、估价假设

#### （一）本次估价的一般假设

1、假设交易行为满足：自愿销售的卖方，物业可以自由转让，有足够的时间进行议价，信息对比等，在此期间物业价值稳定，不考虑特殊买家的额外出价。

2、假设价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。

3、估价委托人仅提供了（2022）渝0237执恢49号《重庆市巫山县人民法院委托书》、《重庆市巫山县人民法院司法鉴定评估委托书》原件、《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件，未能查看到其权属原件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定其提供的资料合法、真实、准确、完整。

4、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。若估价报告使用人对此存有



疑虑，须请专业机构进行勘测。

5、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，假定估价对象能正常安全使用。

6、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘时观察，估价对象房屋建筑面积与估价委托人提供的相关资料复印件记载建筑面积大体相当，另外，注册房地产估价师还对估价对象的权属、用途、建筑结构等进行了关注。估价对象的房屋建筑面积、权属、用途、产权证号等均以估价委托人提供的(2022)渝0237执恢49号《重庆市巫山县人民法院委托书》、《重庆市巫山县人民法院司法鉴定评估委托书》原件、《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件及相关资料记载为准。

7、假设重庆市房地产市场在短期内无重大变化。

8、估价人员在估价对象1所在小区（名流国际）物管处调查得知，估价对象1截止价值时点尚欠物业管理费950元；估价对象2所在小区无专业物业管理。估价委托人未明确存在除物业管理费以外的欠缴税金及相关费用，现假设不存在除物业管理费以外的欠缴税金及相关费用。

## （二）本次估价的未定事项假设

估价委托人提供的相关权属资料复印件未记载估价对象房屋的建成年份，经估价人员实地了解，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2002年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

## （三）本次估价的背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《重庆市巫山县不动产登记中心登记信息查询结果》复印件记载，估价对象1、2已设定抵押权。因本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次估价未考虑估价对象1、2已抵押对其价值的影响。





2、根据估价委托人提供的《重庆市巫山县不动产登记中心登记信息查询结果》复印件记载，估价对象1、2已被查封。因本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次估价未考虑估价对象1、2已被查封对其价值的影响。

3、根据委托人提供的《房屋租赁合同》复印件记载，估价对象2房屋租赁期限已届满，承租人已续租，且未提供最新《房屋租赁合同》相关资料，经向法院工作人员征询，法院工作人员告知因估价对象当前剩余租赁期限较短，故本次评估不考虑该租赁合同对价格的影响。

#### （四）本次估价的不相一致假设

本次估价无不相一致假设说明。

#### （五）本次估价的依据不足假设

1、估价人员要求估价委托人提供估价对象产权证原件，估价委托人未提供估价对象产权证原件，我公司估价人员未能对权属资料原件进行查验，故本次估价对象地址、面积等数据均来源于估价委托人提供的（2022）渝0237执恢49号《重庆市巫山县人民法院委托书》、《重庆市巫山县人民法院司法鉴定评估委托书》原件、《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件等相关资料，假设估价委托人提供的相关权属资料合法、真实、准确、完整。

2、估价委托人未提供估价对象室内家具家电明细、购买合同、购置发票等相关资料。现场查勘估价人员对室内电器进行通电测试，室内电器均能通电使用，故本次估价对估价对象室内家具家电按照类似或功能类似产品，并根据其于价值时点的现状进行估价。

## 二、本估价报告使用限制条件

1、本估价报告及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。

2、根据国家有关规定，本估价报告书使用期限为一年（自估价报告出具



之日起计算)。

3、非为法律、行政法规规定，本报告的全部或部分内容未经房地产估价机构同意不得修改或提供给除人民法院、诉讼双方当事人及其代理人以及人民法院指定单位以外的其他任何法人和个人，亦不得见诸于公开媒体。

4、在本次估价报告使用期限内，若估价对象发生损毁及其权益的重大变化，本估价报告及结果无效。

5、本估价报告分为“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，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

### 三、需特别说明的事项

#### (一) 评估范围

根据(2022)渝0237执恢49号《重庆市巫山县人民法院委托书》、《重庆市巫山县人民法院司法鉴定评估委托书》原件记载评估标的及范围为：登记在担保人任联翠名下的位于重庆市巫山县巫峡镇广东东路528号3幢2单元2507室(产权证号：314房地证2011字第05294号)的房屋及室内装饰装修装饰物和部分家具家电和室内物品；重庆市巫山县巫峡镇广东东路528号3幢2单元2507室(产权证号：314房地证2007字第07934号)的房屋及室内装饰装修装饰物和部分家具家电和室内物品。实地查勘时估价对象均为已装修房屋，故本次估价对象范围为其房屋所有权及出让国有建设用地使用权，包含房屋室内不可移动装饰装修价值，及室内家具家电价值(以《室内家具(家电)清点清单》复印件为准)，不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### (二) 有关实地查勘的说明

本公司估价人员于2022年5月27日与法院工作人员、申请人代理人、被执行人委派人员共同对估价对象进行了入户实地查勘，实地查勘估价对象1位于





重庆市巫山县巫峡镇广东东路528号3幢2单元2507室，与委托书记载房屋（重庆市巫山县巫峡镇广东东路528号3幢2单元2507室）、314房地证2011字第05294号《房地产权证》记载房屋（重庆市巫山县巫峡镇广东东路528号3幢2单元2507室）为同一房屋；

估价对象2位于重庆市巫山县巫峡镇神女大道137号3幢4单元402室，与委托书记载房屋（重庆市巫山县巫峡镇神女大道137号3幢4单元402室）、314房地证2007字第07934号《房地产权证》记载房屋（重庆市巫山县巫峡镇神女大道137号3幢4单元402室）为同一房屋。

现场查勘时，本公司注册房地产估价师与法院工作人员、申请人代理人、被执行人委派人员共同对估价对象室内家具家电进行了现场清核，并形成《室内家具（家电）清点清单》，故本次估价对象室内家具家电以《室内家具（家电）清点清单》记载为准。

法院工作人员、申请人代理人、被执行人委派人员均在现场查勘表、《室内家具（家电）清点清单》上签字确认。

### （三）有关估价对象房屋权属状况的说明

1、根据估价委托人提供的《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件记载，估价对象1、2权利人均任联翠。

2、根据估价委托人提供的《重庆市巫山县不动产登记中心登记信息查询结果》复印件记载，估价对象1、2已设定抵押权。

3、根据估价委托人提供的《重庆市巫山县不动产登记中心登记信息查询结果》复印件记载，估价对象1、2已被查封。

### （四）有关土地使用权的说明

1、根据估价委托人提供的资料记载：估价对象1土地使用权类型为出让，土地用途为其他普通商品住房用地，土地使用权终止日期为2057年12月11日；估价对象2土地使用权类型为划拨，土地用途为城镇单一住宅用地。





2、本次估价以房地合一的方式体现估价对象的市场价值，其对应的土地使用权部分，无明确的界址及实体状况，故未单独对估价对象1对应的出让土地使用权价值和估价对象2对应的划拨土地使用权价值进行估价。

#### （五）有关估价结果的说明

1、本次估价结果的面积内涵是指建筑面积。

2、本估价报告的估价结果为房地产（含室内不可移动装饰装修）现状利用下于价值时点的市场价值，以及室内家具家电（《室内家具（家电）清点清单》复印件为准）于价值时点的市场价值。

3、本估价结果包含估价对象1对应的出让土地使用权价值及估价对象2对应的划拨土地使用权价值。

4、本估价结果为估价对象于2022年5月27日的房地产市场价值，含该物业所配设的设施设备等对其价值的贡献。

5、本次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，提请报告使用人注意。

6、本次估价结果未包含涉执房地产处置时涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

7、本估价结果未考虑估价对象或存在的他项权利及可能需缴纳的相关费用。

8、本次估价对象1估价结果未包含所欠物管费等相关费用，提请报告使用人注意。

#### （六）其他特殊说明事项

1、本次估价过程中利用了估价委托人提供的估价对象相关资料，上述资料的真实性、合法性、准确性及完整性由估价委托人负责；如因该资料任何部分内容有误引致估价结果失真或失实，房地产估价机构不承担责任。



2、估价对象在处置中涉及的相关税费应按照国家法律法规规定由转让人和买受人各自承担。

3、注册房地产估价师、申请人代理人、被执行人委派人员及法院工作人员共同对室内家具家电进行了现场清核，并填写了《室内家具（家电）清点清单》，申请人代理人、被执行人委派人员、法院工作人员已在《室内家具（家电）清点清单》签字确定。本次估价室内家具（家电）以《室内家具（家电）清点清单》复印件所载进行估价。

4、估价委托人未提供估价对象室内家电购买合同、购置发票等相关资料。故本次估价对估价对象的室内家电按照类似或功能类似产品，并根据其于价值时点的现状、成新度进行估价。

5、估价报告中所描述的估价对象现状为建筑物梗概，此梗概仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象。

6、本估价报告提供的照片是描述估价对象梗概，此梗概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。

7、本估价报告中所附估价对象位置示意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。

8、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。

9、估价委托人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。

10、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。

11、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。

12、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。

13、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评估行业组织进行专业技术评审。

14、估价人员在估价对象1所在小区（名流国际）物管处调查得知，估价对象1截止价值时点尚欠物业管理费950元；估价对象2所在小区无专业物业管理，水电气费欠缴情况均不详，提请报告使用人注意。

15、根据委托人提供的《房屋租赁合同》复印件记载，估价对象2房屋租赁期限已届满，承租人已续租，且未提供最新《房屋租赁合同》相关资料，经向法院工作人员征询，法院工作人员告知因估价对象当前剩余租赁期限较短，故本次评估不考虑该租赁合同对价格的影响。

16、估价对象2所在建筑加装了1部电梯，估价对象权利人已缴纳相关的电梯加装费用，承办法官现场查勘明确告知，知本次评估按照现状（有电梯）进行评估。

#### **特别提示：**

1、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。

2、估价委托人应在报告有效期内使用本估价报告。





# 房地产估价结果报告

(重庆)华康(2022)(估)字第422号

## 一、估价委托人

- 1、单位名称：重庆市巫山县人民法院
- 2、联系人：李双

## 二、房地产估价机构

- 1、单位名称：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
- 3、法人代表：殷翔龙
- 4、注册资本：伍佰万元整
- 5、企业类别：有限责任公司
- 6、注册地址：重庆市渝中区中山三路168号第22层
- 7、联系电话：(023) 63870921
- 8、估价机构备案等级：  
《房地产估价机构备案证书》  
备案等级：一级  
证书编号：渝房评备字(2021)1-006号  
审批发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会



### 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) 估价对象范围：

根据(2022)渝0237执恢49号《重庆市巫山县人民法院委托书》、《重庆市巫山县人民法院司法鉴定评估委托书》原件、《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件记载：本次估价对象1位于重庆市巫山县巫峡镇广东东路528号3幢2单元2507室，房屋用途为住宅用房，建筑面积110.66平方米，土地使用权类型为出让；估价对象2位于重庆市巫山县巫峡镇神女大道137号3幢4单元402室，房屋用途为住宅用房，建筑面积112.05平方米，土地使用权类型为划拨。

估价对象范围为其房屋所有权及出让国有建设用地使用权，包含房屋室内不可移动装饰装修价值，及室内家具家电价值（以《室内家具（家电）清点清单》为准），不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

其评估明细具体如下：

#### 1、房地产明细表（含室内不可移动装饰装修）

估价对象	产权证号	权利人	坐落	房屋部分				土地使用权部分		
				房屋用途	房屋结构	楼层	房屋建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期
1	314房地证2011字第05294号	任联翠	重庆市巫山县巫峡镇广东东路528号3幢2单元2507室	住宅	钢筋混凝土	25	110.66	其他普通商品位房地	出让	2057年12月11日
2	314房地证2007字第07934号	任联翠	重庆市巫山县巫峡镇神女大道137号3幢4单元402室	住宅	混合	4	112.05	城镇单一住宅用地	划拨	/

#### 2、估价对象1室内家具家电明细表

序号	名称	规格及尺寸	计量单位	数量	存放地点
1	鞋柜	1.2*1.15 (m)	个	1	客厅



序号	名称	规格及尺寸	计量单位	数量	存放地点
2	塑料、玻璃隔断	1.3*2*0.4 (m)	个	1	客厅
3	饮水机	安吉尔	台	1	客厅
4	夏普电视	60寸	台	1	客厅
5	钢化玻璃电视柜	2*0.4*0.4 (m)	个	1	客厅
6	钢化玻璃茶几	1.3*0.8 (m)	个	1	客厅
7	布艺沙发	4座+1座+贵妃位	套	1	客厅
8	格力空调柜机	3P	台	1	客厅
9	衣柜	木质, 2*1.8*0.6 (m)	个	1	次卧
10	格力空调挂机	1	台	1	次卧1
11	木床+床垫+床头柜	1.5米床	套	1	次卧1
12	衣柜	木质, 1.6*2.1*0.6 (m)	个	1	次卧1
13	木床+床垫+床头柜	1.5米床	套	1	次卧2
14	电脑桌	/	个	1	主卧
15	长虹电视	35寸	台	1	主卧
16	木床+床垫+床头柜	1.8米床	套	1	主卧
17	美的冰箱	556升	台	1	厨房
18	海尔洗衣机	XQG80-B1486	台	1	厨房
19	钢化玻璃餐桌、凳子x6	餐桌: 1.35*0.8 (m)	套	1	餐厅

### 估价对象2室内家具家电明细表

序号	名称	规格及尺寸	计量单位	数量	存放地点
1	科龙柜机空调	3P	台	1	客厅
2	钢化玻璃电视柜	1.74*0.55*0.45 (m)	个	1	客厅
3	饮水机	飞雕	台	1	客厅
4	沙发	2座+2座+1座	套	1	客厅
5	玻璃茶几	1.6*0.6 (m)	个	1	客厅
6	餐桌+凳子x6	餐桌: 1.5*0.9 (m)	套	1	餐桌
7	床+床垫	1.8米床	套	1	主卧
8	挂机空调	海尔、1P	台	1	主卧
9	木床	1.2米	张	1	次卧1
10	挂机空调	志高、1P	台	1	次卧2
11	床+床垫	1.5米	套	1	次卧2
12	电脑桌	/	张	1	次卧2
13	木质柜子	1.2*0.6*0.8 (m)	个	1	次卧2
14	洗衣机	康祺、7.5kg	台	1	厨房

## (二) 估价对象基本状况:

### 1、估价对象所在建筑物基本状况

#### 估价对象1

估价对象位于重庆市巫山县巫峡镇广东东路528号,所在建筑的物业类型





为普通住宅小区，物业名称为“名流国际”。估价对象所在建筑物约建成于2011年，房屋结构为钢筋混凝土结构，估价对象所在建筑物共29层（-1至28层），外墙面贴墙砖，配置2部电梯，1层6户，房屋保养状况较好。

## 估价对象2

估价对象位于重庆市巫山县巫峡镇神女大道137号，所在建筑的物业类型为普通住宅小区。估价对象所在建筑物约建成于2002年，房屋结构为混合混凝土结构，估价对象所在建筑物共8层（1至8层），外墙面刷墙漆，加装有1部电梯，房屋保养状况一般。

### 2、估价对象房屋基本状况：

#### 估价对象 1

①物业名称：名流国际。

②坐落：根据实地查勘，估价对象位于重庆市巫山县巫峡镇广东东路528号3幢2单元2507室。

③建筑面积：建筑面积110.66平方米。

④建成年份：约2011年。

⑤用途：房屋登记用途为住宅，实际房屋用途为住宅，现空置中。

⑥总层数：估价对象所在建筑物共29层（-1至28层），估价对象位于名义层25层、物理层26层。

⑦房屋结构：钢筋混凝土结构。

⑧层高：标准层高。

⑨平面布置：三室两厅一厨一卫，房屋布局较合理。

⑩外观：外观维护保养情况较好，详见《估价对象现状照片》。

⑪室内装饰装修：入户防盗门，室内套装木门，塑钢窗；客厅地面铺木地板，墙面贴墙纸，天棚吊顶刷涂料，灯饰为水晶灯；卧室地面铺木地板，墙面贴墙纸，天棚刷涂料，灯饰为水晶灯；厨房地面铺地砖，内墙面贴墙砖，



天棚吊顶，配置有抽油烟机、热水器等厨房电器；卫生间地面铺地砖，内墙面贴墙砖，天棚吊顶，配置有洁具等。

⑫设施设备：通上下水、电、气、通讯，配置2部电梯。

⑬通风和采光：较好。

⑭工程质量：估价对象已办理产权证书，根据国家相关法律法规，其工程质量应符合国家相关标准。

⑮物业管理：有专业物管管理。

⑯维修保养情况及完损程度：经现场查勘，估价对象地基基础未见不均匀沉降；承重构件完好牢固，梁柱无倾斜变形；地面完好平整；门完好无损，开启灵活。

## 估价对象2

①物业名称：无。

②坐落：根据实地查勘，估价对象位于重庆市巫山县巫峡镇神女大道137号3幢4单元402室。

③建筑面积：建筑面积112.05平方米。

④建成年份：约2002年。

⑤用途：房屋登记用途为一般成套住宅，实际房屋用途为住宅，现出租使用中。

⑥总层数：估价对象所在建筑物共8层（1至8层），估价对象位于名义层4层、物理层4层。

⑦房屋结构：混合结构。

⑧层高：标准层高。

⑨平面布置：三室两厅一厨一卫，房屋布局较合理。

⑩外观：外观维护保养情况一般，详见《估价对象现状照片》。

⑪室内装饰装修：入户防盗门，室内套装木门，塑钢窗；客厅地面铺地



砖，墙面刷墙漆，天棚部分吊顶刷涂料；卧室地面铺木地板，墙面刷墙漆，天棚吊顶刷涂料；厨房地面铺地砖，内墙面贴墙砖，天棚吊顶，配置有橱柜等；卫生间地面铺地砖，内墙面贴墙砖，天棚吊顶，配置有洁具等。

⑫设施设备：通上下水、电、气、通讯，加装有1部电梯。

⑬通风和采光：一般。

⑭工程质量：估价对象已办理产权证书，根据国家相关法律法规，其工程质量应符合国家相关标准。

⑮物业管理：无专业物管管理。

⑯维修保养情况及完损程度：经现场查勘，估价对象地基基础未见不均匀沉降；承重构件完好牢固，梁柱无倾斜变形；地面完好平整；门完好无损，开启灵活。

### 3、估价对象室内家具家电基本状况：

#### 估价对象 1

序号	名称	品牌/型号/规格	数量	存放地点	保养状况
1	鞋柜	1.2*1.15 (m)	1	客厅	观察保养成新率一般
2	塑料, 玻璃隔断	1.3*2*0.4 (m)	1	客厅	观察保养成新率一般
3	饮水机	安吉尔	1	客厅	观察保养成新率一般
4	夏普电视	60寸	1	客厅	观察保养成新率一般
5	钢化玻璃电视柜	2*0.4*0.4 (m)	1	客厅	观察保养成新率一般
6	钢化玻璃茶几	1.3*0.8 (m)	1	客厅	观察保养成新率一般
7	布艺沙发	4座+1座+贵妃位	1	客厅	观察保养成新率一般
8	格力空调柜机	3P	1	客厅	观察保养成新率一般
9	衣柜	木质, 2*1.8*0.6 (m)	1	次卧	观察保养成新率一般
10	格力空调挂机	1	1	次卧1	观察保养成新率一般
11	木床+床垫+床头柜	1.5米床	1	次卧1	观察保养成新率一般
12	衣柜	木质, 1.6*2.1*0.6 (m)	1	次卧1	观察保养成新率一般
13	木床+床垫+床头柜	1.5米床	1	次卧2	观察保养成新率一般
14	电脑桌	/	1	主卧	观察保养成新率一般
15	长虹电视	35寸	1	主卧	观察保养成新率一般
16	木床+床垫+床头柜	1.8米床	1	主卧	观察保养成新率一般
17	美的冰箱	556升	1	厨房	观察保养成新率一般
18	海尔洗衣机	XQG80-B1486	1	厨房	观察保养成新率一般
19	钢化玻璃餐桌, 凳子 x6	餐桌: 1.35*0.8 (m)	1	餐厅	观察保养成新率一般





## 估价对象 2

序号	名称	品牌/型号/规格	数量	存放地点	保养状况
1	科龙柜机空调	3P	1	客厅	观察保养成新率较差
2	钢化玻璃电视柜	1.74*0.55*0.45 (m)	1	客厅	观察保养成新率较差
3	饮水机	飞雕	1	客厅	观察保养成新率较差
4	沙发	2座+2座+1座	1	客厅	观察保养成新率较差
5	玻璃茶几	1.6*0.6 (m)	1	客厅	观察保养成新率较差
6	餐桌+凳子 x6	1.5*0.9 (m)	1	餐桌	观察保养成新率较差
7	床+床垫	1.8米床	1	主卧	观察保养成新率较差
8	挂机空调	海尔, 1P	1	主卧	观察保养成新率较差
9	木床	1.2米	1	次卧1	观察保养成新率较差
10	挂机空调	志高, 1P	1	次卧2	观察保养成新率较差
11	床+床垫	1.5米	1	次卧2	观察保养成新率较差
12	电脑桌	/	1	次卧2	观察保养成新率较差
13	木质柜子	1.2*0.6*0.8 (m)	1	次卧2	观察保养成新率较差
14	洗衣机	滚筒, 7.5kg	1	厨房	观察保养成新率较差

### 4、估价对象土地基本状况:

根据估价委托人提供的资料记载:估价对象1土地使用权类型为出让,土地用途为城镇住宅用地,土地使用权终止日期为2057年12月11日。土地级别为重庆市巫山县住宅2级;估价对象2土地使用权类型为划拨,土地用途为城镇住宅用地,土地级别为重庆市巫山县住宅2级。

### (三) 估价对象区位状况:

#### 估价对象1

##### 1、位置条件

(1) 坐落:估价对象位于重庆市巫山县巫峡镇广东东路528号3幢2单元2507室,详见《估价对象位置示意图》。

(2) 方位:估价对象所在小区位于广东路以西。

(3) 距离:估价对象所在小区临近公交车站东转盘站。

(4) 朝向:客厅阳台斜朝向江,朝向东。

(5) 楼层:估价对象所在楼层为名义层第25层、物理层第26层。



(6) 临街状况：估价对象所在小区临广东路。

## 2、交通条件

(1) 道路状况：估价对象所在区域内有广东路，区域内路面均已硬化，路况较好，区域车流量较大，交通较好。

(2) 出入可利用的交通工具：估价对象所在小区临近公交车站东转盘站，有巫山202路、巫山203路、巫山208路、巫山303路公交在此停靠，交通较便捷。

(3) 交通管制状况：限速。

(4) 停车方便程度：估价对象所在小区配备有停车库，停车方便程度较好。

## 3、环境状况

(1) 自然环境：估价对象所在区域内自然环境状况一般，区域内绿化率一般，无明显污染源，卫生状况较好。

(2) 人文环境：估价对象所在区域规划以及土地利用多以普通住宅小区及配套商业为主，附近有平湖山水江岸、文体小区、税苑小区等物业。区域内人流量较大，商业繁华程度较好；区域内主要为常住人口及流动人口，治安状况较好。

(3) 景观：无特殊景观。

## 4、外部配套设施状况

(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配备较齐全，均为市政管网，上水、电、天然气保证度均较高。

(2) 外部公共服务设施

区域内有巫山初级中学、永旺购物商场、工商银行等生活配套设施，外部公共服务配备较齐全。



## 估价对象2

### 1、位置条件

(1) 坐落：估价对象位于重庆市巫山县巫峡镇神女大道137号3幢4单元402室，详见《估价对象位置示意图》。

(2) 方位：估价对象所在小区位于神女大道以南。

(3) 距离：估价对象所在小区临近公交车站中财保险站。

(4) 朝向：客厅阳台朝其他建筑，朝向西南。

(5) 楼层：估价对象所在楼层为名义层第4层、物理层第4层。

(6) 临街状况：估价对象所在小区临神女大道。

### 2、交通条件

(1) 道路状况：估价对象所在区域内有神女大道，区域内路面均已硬化，路况较好，区域车流量较大，交通较好。

(2) 出入可利用的交通工具：估价对象所在小区临近公交车站中财保险站，有巫山201路公交在此停靠，交通较便捷。

(3) 交通管制状况：限速。

(4) 停车方便程度：估价对象所在小区未配备停车库，停车方便程度较差。

### 3、环境状况

(1) 自然环境：估价对象所在区域内自然环境状况一般，区域内绿化率一般，无明显污染源，卫生状况较好。

(2) 人文环境：估价对象所在区域规划以及土地利用多以普通住宅小区及配套商业为主，附近有民俗文化村小区、尚熙台小区、高塘小区等物业。区域内人流量一般，商业繁华程度一般；区域内主要为常住人口及流动人口，治安状况较好。

(3) 景观：无特殊景观。





#### 4、外部配套设施状况

(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配备较齐全，均为市政管网，上水、电、天然气保证度均较高。

#### (2) 外部公共服务设施

区域内有巫山县师范附属小学、巫山大世界商场、工商银行生活配套设施，外部公共服务配备较齐全。

#### (四) 估价对象权属状况：

根据估价委托人提供的《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件记载，估价对象1、2权利人均为任联翠。

#### (五) 估价对象他项权利状况：

1、根据估价委托人提供的《重庆市巫山县不动产登记中心房屋登记信息查询证明》复印件记载，估价对象已设定抵押权。

2、根据估价委托人提供的《重庆市巫山县不动产登记中心房屋登记信息查询证明》复印件记载，估价对象已被查封。

#### (六) 估价原由：

根据（2022）渝0237执恢49号《重庆市巫山县人民法院委托书》、《重庆市巫山县人民法院司法鉴定评估委托书》原件可知：在王世德申请执行王军借款合同纠纷一案中，需要对登记在担保人任联翠名下的位于重庆市巫山县巫峡镇广东东路528号3幢2单元2507室（产权证号：314房地证2011字第05294号）的房屋及室内装饰装修装饰物和部分家具家电和室内物品；重庆市巫山县巫峡镇神女大道137号3幢4单元402室（产权证号：314房地证2007字第07934号）的房屋及室内装饰装修装饰物和部分家具家电和室内物品进行司法评估。



## 五、价值时点

(2022)渝0237执恢49号《重庆市巫山县人民法院委托书》、《重庆市巫山县人民法院司法鉴定评估委托书》原件未明确价值时点，根据《中房学关于印发〈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号载明，人民法院未明确价值时点的，一般以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点。2022年5月27日本公司注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，故本次价值时点设定为2022年5月27日。

## 六、价值类型

根据估价目的，本次估价结果的价值内涵为估价对象的市场价值。即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

### 1、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。

### 2、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。

### 3、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。

### 4、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。

#### 5、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。

### 八、估价依据

#### (一) 政策法规

1、《中华人民共和国土地管理法》（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修订）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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修订）；

3、《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，自2016年12月1日起施行）；

4、《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，自2021年1月1日起施行）；

5、《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；

6、《重庆市高级人民法院关于执行工作中司法评估的规定》（2012年试行）；

7、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）；

8、渝地房评经协发〔2013〕021号《关于加强房地产、土地司法评估管理的通知》；

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、《人民法院委托评估工作规定》法办[2018]273号；

11、《中房学关于印发〈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、巫山府发〔2018〕4号 关于公布巫山县土地收益系数的通知；

13、巫山府发〔2016〕20号 关于公布巫山县土地级别的通知；

14、巫山府发〔2016〕21号 关于公布巫山县国有建设用地使用权基准地价的通知。

## （二）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》；

3、《房地产估价报告评审标准》。

## （三）估价委托人提供资料

1、（2022）渝0237执恢49号《重庆市巫山县人民法院委托书》原件；

2、《重庆市巫山县人民法院司法鉴定评估委托书》原件；

3、《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件；

4、其他相关资料。

## （四）房地产估价机构掌握的资料

1、近几年重庆市巫山县统计年鉴资料；

2、近几年重庆市巫山县房地产市场信息资料；

3、本房地产估价机构掌握的房地产估价技术指标、相关参数、市场信息等资料。

## （五）注册房地产估价师实地查勘、搜集、整理的资料

1、估价对象实地查勘记录；

2、估价对象现状及周边环境照片；



3、估价对象所在区域类似房地产调查资料。

## 九、估价方法

估价思路：本报告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。本次估价为司法估价，故不考虑估价对象的抵押、担保等他项权利情况，本次估价采用适当的方法测算估价对象的市场价值。

### （一）房地产（含室内不可移动装饰装修）

#### 1、估价方法选取

在分析估价委托人提供的资料，并结合实地查勘、市场调查所获取的信息，估价人员对各种估价方法进行了如下分析：

房地产估价可以采用比较法、收益法、成本法及假设开发法对估价对象房地产进行估价。

#### （1）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。估价人员通过对估价对象1、2的实地查勘，了解到估价对象1、2所处地段有成熟的住宅房地产交易市场，周边有类似的住宅房地产，也有类似住宅房地产的交易案例，故适宜采用比较法。

#### （2）收益法

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。估价对象1、2房屋用途为住宅，其所在区域有一定数量类似房地产出租，易取得该类房屋客观租金，故适宜采用收益法。

#### （3）成本法

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。由于此次估价



对象均为住宅用房，成本法无法反映其真实价值，不宜采用成本法进行估价。

#### (4) 假设开发法

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。假设开发法适用于待开发的房地产，本次估价对象均为建成房产，不宜采用假设开发法进行估价。

故本次估价均采用比较法、收益法进行测算估价对象市场价值。

### 2、估价方法

(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。

其计算公式为：

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) 收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或报酬率、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。

其基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^i}$$

其中：

V—表示房地产价值；





a—表示房地产净收益；

r—表示报酬率；

n—表示房地产收益年限。

## (二) 室内家具家电

本次评估采用成本法进行估价测算。即采用市场询价获取各项室内家具家电重置成本，根据观察成新率判断其成新，最终得出室内家具家电的价值。

其计算公式为：

评估价值=重置价格×成新率

## 十、估价结果

本公司注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，选择适宜的估价方法，综合分析影响房地产价值的各种因素，在满足本报告设定的估价假设和限制条件下确定估价对象在价值时点的市场价值如下：

估价对象市场价值：139.167万元；

人民币大写：壹佰叁拾玖万壹仟陆佰柒拾元整。

明细如下：

### 1、房地产价值（含室内不可移动装饰装修）

序号	坐落	房屋结构	房屋用途	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	重庆市巫山县巫峡镇广东东路528号3幢2单元2507室	钢混	其他普通商品住宅用地	25	110.66	7100	78.57
2	重庆市巫山县巫峡镇神女大道137号3幢4单元402室	混合	城镇单一住宅用地	4	112.05	5160	57.82
小计					222.71	/	136.39

### 2、估价对象1室内家具家电价值

序号	名称	规格及尺寸	计量单位	数量	评估总价 (元)
1	鞋柜	1.2*1.15 (m)	个	1	400
2	塑料、玻璃隔断	1.3*2*0.4 (m)	个	1	600



序号	名称	规格及尺寸	计量单位	数量	评估总价(元)
3	饮水机	安吉尔	台	1	120
4	夏普电视	60寸	台	1	1600
5	钢化玻璃电视柜	2*0.4*0.4(m)	个	1	720
6	钢化玻璃茶几	1.3*0.8(m)	个	1	600
7	布艺沙发	4座+1座+贵妃位	套	1	1600
8	格力空调柜机	3P	台	1	2320
9	衣柜	木质、2*1.8*0.6(m)	个	1	1200
10	格力空调挂机	1	台	1	1068
11	木床+床垫+床头柜	1.5米床	套	1	2040
12	衣柜	木质、1.6*2.1*0.6(m)	个	1	1200
13	木床+床垫+床头柜	1.5米床	套	1	1800
14	电脑桌	/	个	1	200
15	长虹电视	35寸	台	1	1000
16	木床+床垫+床头柜	1.8米床	套	1	2396
17	美的冰箱	556升	台	1	2400
18	海尔洗衣机	XQG80-B1486	台	1	1200
19	钢化玻璃餐桌、凳子x6	餐桌: 1.35*0.8(m)	套	1	1800
小计(取整到十位)					24260

### 估价对象2室内家具家电价值

序号	名称	规格及尺寸	计量单位	数量	评估总价(元)
1	科龙柜机空调	3P	台	1	700
2	钢化玻璃电视柜	1.74*0.55*0.45(m)	个	1	150
3	饮水机	飞雕	台	1	40
4	沙发	2座+2座+1座	套	1	350
5	玻璃茶几	1.6*0.6(m)	个	1	100
6	餐桌+凳子x6	餐桌: 1.5*0.9(m)	套	1	300
7	床+床垫	1.8米床	套	1	400
8	挂机空调	海尔、1P	台	1	400
9	木床	1.2米	张	1	100
10	挂机空调	志高、1P	台	1	300
11	床+床垫	1.5米	套	1	200
12	电脑桌	/	张	1	30
13	木质柜子	1.2*0.6*0.8(m)	个	1	200
14	洗衣机	康祺、7.5kg	台	1	240
小计(取整到十位)					3510



### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
汪立	5020040150	汪立	2022年6月20日
汪健	5020130015	汪健	2022年6月20日

### 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为：2022年5月27日。

### 十三、估价作业期

本次估价作业日期为：2022年5月27日至2022年6月20日。

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二二年六月二十日







## 附 件

- 一、（2022）渝0237执恢49号《重庆市巫山县人民法院委托书》复印件
- 二、《重庆市巫山县人民法院司法鉴定评估委托书》原件
- 三、估价对象权属证明复印件
- 四、估价对象现状照片
- 五、估价对象位置图
- 六、房地产估价机构营业执照及备案证书复印件
- 七、注册房地产估价师资格证书复印件

WPS PDF编辑应用

# 重庆市巫山县人民法院

## 委托书

(2022)渝0237执恢49号

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司：

在王世德申请执行王军等被执行人借款合同纠纷一案，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

1. 登记在担保人任联翠名下的位于重庆市巫山县巫峡镇广东东路528号3幢2单元2507室（产权证号：314房地证（2011）字第05294号）的房屋及室内装修装饰物和部分家具家电和室内物品（以现场勘验的清单为准）；
2. 登记在担保人任联翠名下的重庆市巫山县巫峡镇神女大道137号3幢4单元402室（产权证号：314房地证（2007）字第07934号）的房屋及室内装修装饰物和部分家具家电和室内物品（以现场勘验的清单为准）。

重庆市巫山县人民法院  
二〇二二年五月十七日



本院地址：重庆市巫山县高唐街道净坛一路468号

# 重庆市巫山县人民法院

## 司法鉴定评估委托书

(2022)渝0237执恢49号

委托时间	2022年5月17日	委托单位经办人	李双
联系地址	重庆市巫山县人民法院执行局 (地址:重庆市巫山县高唐街道净坛一路468号)	邮政编码	404700
评估机构	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司		
案情摘要	<p>关于王世德申请执行王军等被执行人借款合同纠纷一案,重庆市巫山县人民法院作出的(2018)渝0237民初1828号民事调解书已发生法律效力,案外人任联翠以房屋为被执行人王军提供财产担保,被执行人未履行生效法律文书确定的义务。本院查明:</p> <p>登记在担保人任联翠名下的位于重庆市巫山县巫峡镇广东东路528号3幢2单元2507室(产权证号:314房地证(2011)字第05294号)的房屋及室内装修装饰物和部分家具家电和室内物品(以现场勘验的清单为准);登记在担保人任联翠名下的重庆市巫山县巫峡镇神女大道137号3幢4单元402室(产权证号:314房地证(2007)字第07934号)的房屋及室内装修装饰物和部分家具家电和室内物品(以现场勘验的清单为准)依法可以司法拍卖。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十四条、《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定(试行)》第四十七条和《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》第四条的规定,决定将上述标的物予以评估。</p>		
委托评估的范围和目的	<p>1. 登记在担保人任联翠名下的位于重庆市巫山县巫峡镇广东东路528号3幢2单元2507室(产权证号:314房地证(2011)字第05294号)的房屋及室内装修装饰物和部分家具家电和室内物品(以现场勘验的清单为准);</p> <p>2. 登记在担保人任联翠名下的重庆市巫山县巫峡镇神女大道137号3幢4单元402室(产权证号:314房地证(2007)字第07934号)的房屋及室内装修装饰物和部分家具家电和室内物品(以现场勘验的清单为准)。</p>		
委托评估提供的材料	<p>一、重庆市巫山县人民法院司法评估委托书。</p> <p>二、评估裁定书。</p> <p>三、请评估机构接到委托书后30日内作出鉴定结论。</p>		
是否参加评估旁听	否		
评估后需要退还的材料	<p>1、本院提供的案卷材料;2、评估材料移送清单(由评估机构收件人在清单上签收并加盖鉴定单位印章后与评估书一并寄回)。</p>		
其他事项	申请人:王世德 担保人:任联翠 承办人:王毅	联系电话:13403086999 联系电话:18523765525 联系电话:(023)57651863	





1002

重庆市土地房

座落		重庆市巫山县巫峡镇神女大道137号3幢1单元402室		
登记类别		集资建房权属登记		
变更前	申请人名称	重庆市巫山县糖酒公司	单位性质	
	证件名称及 证件号码		法人代表 名	
变更后	申请人名称	任联翠	单位性质	
	证件名称 证件号码			
房地籍号		314-1-23-42-24[3]3.4.4.402	图号	
土地性质		国有土地使用权	土地使用权类型	I 划拨
使用权面积		15.569m <sup>2</sup>	独用	
			分摊	
建筑占地面积			共有土地使用权面积	
土地等级			土地用途	51 城镇单一住宅用地
房屋产别			房屋结构	混合
房屋总层数			所在层数	1
房屋建筑面积		112.05m <sup>2</sup>	房屋套内面积	100.86m <sup>2</sup>
房屋用途		一般成套住宅	所有层用途	
共有或共用设施 及部位		外墙、梯间、厨卫		
土地使用 起止日期		年 月 日起至 年 月 日		

# 权属登记审核表

<p>初审意见</p>	<p>该宗地为移民迁建用地。该幢房屋土地使用权面积249.10m<sup>2</sup>，房屋建筑总面积1792.80m<sup>2</sup>，套内建筑总面积1613.76m<sup>2</sup>。任联翠与重庆市巫山县糖酒公司签定新城集资合作建房(售)购房合同，购买重庆市巫山县巫峡镇神女大道137号3幢4单元402室。该房土地用途为城镇单一住宅用地，分摊土地面积为15.569m<sup>2</sup>，混合结构，所在层第4层，房屋建筑面积为112.05m<sup>2</sup>，套内面积为100.86m<sup>2</sup>，房屋用途为一般成套住宅。现业主根据巫山县人民政府文件《关于做好移民安置房房地产权证办理工作的通知》(巫山府发[2007]42号)巫山县住房制度改革办公室《关于巫山县糖酒公司新城集资新建住宅楼向职工分户办证的批复》(山房改售[2007]97号)和房地产权证总证办理集资建房权属登记。资料提交齐全、权属来源合法、四界清楚明确，权属无争议，依据《重庆市土地房屋权属登记条例》的有关规定，建议为现业主办理集资建房权属登记，并注销重庆市巫山县糖酒公司重庆市巫山县巫峡镇神女大道137号原314房地证2007字第00427号总证。</p> <p>调查人：彭梦麟 2007年11月27日</p>		
<p>复审意见</p>	<p>同意初审意见</p> <p>复核人：龚  2007年11月27日</p>		
<p>发证机关意见</p>	<p>同意登记</p> <p>审核人  2007年11月27日</p>		
<p>备注</p>	<p></p>		
<p>新房地产权证号</p>	<p>314房地证(2007)字第07934号</p>	<p>缮证人:</p>	<p>干棠</p>

00

00

1003

15日

1003

1003

WPS PDF 编辑 山用





估价对象 1 区域位置示意图





估价对象1 现场照片



环境现状



环境现状



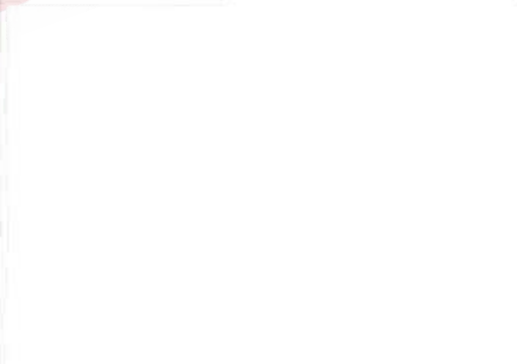
建筑外观



入户照



室内照



室内照



室内现状



室内现状



估价对象 2 区域位置示意图







估价对象 2 现场照片

	
环境现状	环境现状
	
建筑外观	入户照
	
入户照	室内照
	
室内现状	室内现状



## 关于对（重庆）华康（2022）（估）字第422号评估报告 新增室内家具、家电价值评估的补充说明

重庆市巫山县人民法院：

受贵院委托，我公司根据（2022）渝0237执恢49号《重庆市巫山县人民法院委托书》、《重庆市巫山县人民法院司法鉴定评估委托书》原件，对位于重庆市巫山县巫峡镇广东东路528号3幢2单元2507室、重庆市巫山县巫峡镇神女大道137号3幢4单元402室两处住宅房地产及室内家具家电进行了司法评估，并于2022年06月20日出具了（重庆）华康（2022）（估）字第422号评估报告。

根据被执行人提出的《评估异议申请书》，现需对重庆市巫山县巫峡镇广东东路528号3幢2单元2507室住宅内主卧内的格力空调挂机（型号：KFR-32G（32561）FNBa-2）的价值进行补充评估，现就重庆市巫山县巫峡镇广东东路528号3幢2单元2507室住宅主卧内格力空调挂机评估结果补充如下：

格力空调挂机（型号：KFR-32G（32561）FNBa-2）于2022年05月27日的市场价值：0.12万元；

人民币大写：壹仟贰佰元整。

具体明细如下：

序号	名称	规格及尺寸	数量	计量单位	存放地点	总价（元）
1	格力空调挂机	KFR-32G（32561）FNBa-2	1	台	主卧	1200
合计（取整至十位）						1200

特别提示



1、本补充说明为（重庆）华康（2022）（估）字第 422 号估价报告的补充说明。

2、估价委托人未提供估价对象室内家具家电明细、购买合同、购置发票等相关资料。现场查勘估价人员对室内电器进行通电测试，室内电器均能通电使用，故本次估价对估价对象室内家具家电按照类似或功能类似产品，并根据其于价值时点的现状进行估价。

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二二年七月十五日

