

## 重 要 提 示

以下内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

# 致估价委托人函

重庆市第五中级人民法院：

受贵院的评估委托，我公司估价人员对贵院指定范围内的房地产进行了实地查勘，根据贵院提供的用于本次估价的相关文件，本着独立、客观、公正的原则，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》和我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，结合估价人员的经验，经过客观的分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值作出了反映，现将估价对象情况及估价结果报告如下：

## 一、估价目的

重庆市第五中级人民法院受理平安银行股份有限公司重庆分行申请执行张小钦财产一案中，特委托重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司对张小钦、刘雪梅所有的位于南岸区腾龙大道56号3幢13-4号成套住宅房地产及室内家具家电市场价值进行评估，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

## 二、估价对象

权属于张小钦、刘雪梅坐落于南岸区腾龙大道56号3幢13-4号的成套住宅房地产，建筑面积为57.43平方米及其分摊土地使用权面积。估价对象范围包含出让国有建设用地使用权、房屋所有权及为房地产服务且不可分割或者分割后影响其使用功能的设备设施和室内装饰装修及室内动产，不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

## 三、价值类型

本次估价采用的价值类型为市场价值。

## 四、价值时点

2022年9月15日。

## 五、估价方法

1. 房地产采用比较法；
2. 室内动产采用市场法。

## 六、估价结果

估价人员本着客观、公平、公正的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国资产评估法》《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》《人民法院委托评估工作规范》等法律法规，以及《房地产估价规范》等标准规范，按照估价程序，并选用适宜的估价方法，对上述估价对象进行了评估，确认估价对象于价值时点满足全部假设和限制条件下的估价结果如下：

房地产及室内动产物品合计为 93.20 万元（人民币玖拾叁万贰仟元整），其中：

(1) 房地产估价结果详见下表：

评估单价：	16070 元/平方米
建筑面积：	57.43 平方米
评估总价：	¥92.29 万元
总价大写：	人民币玖拾贰万贰仟玖佰元整

(2) 按照一般可使用的二手物品，通过二手物品市场询价，采用市场法中的现行市价法估算室内可移动家具家电的市场价值总计为 9100.00 元（人民币玖仟壹佰元整），详见《室内动产物品清单及评估明细表》。（仅供参考，不等同于其可实现的价格，也不应当被认为是其可实现价格的保证。）

## 七、特别提示

1. 估价委托人提供了《不动产权证书》复印件、《不动产登记证明》复印件，本次估价以上述资料所记载的产权信息资料为前提进行的。

2. 根据估价委托人提供的资料记载和介绍，估价对象已设定抵押且被查封，根据估价目的，此次估价未考虑查封、抵押以及可能存在的其他优先受偿权情况对估价结果的影响，提请报告使用人关注。



3. 于现场查勘日应估价委托人要求,本次将估价对象房屋室内家具家电纳入评估范围,提请报告使用人予以关注。

4. 估价人员于2022年9月7日在估价委托人、申请人、被执行人带领下实地查勘现场,应估价委托人要求评估基准日确定为2022年9月15日,提请报告使用人予以关注。

5. 估价委托人及相关当事人未提供估价对象是否存在欠缴税金及相关费用的资料,本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用,未考虑估价对象可能存在的欠缴税费、拖欠物业费、水电气费等情况对估价结果的影响。

6. 若相关当事人对本次估价所依据的资料、报告中相关描述等有异议,请补充提供相应证明资料,我们保留对估价报告进行补正的权利。

7. 估价委托人提供的资料未记载估价对象建成年代,本次估价房屋建成年代以估价人员实地调查为准。

8. 本次估价结果为建筑面积对应的结果。

9. 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。

10. 本估价报告结论自估价报告出具之日(即2022年9月21日)起原则上壹年内有效。如超过有效期,或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产政策、市场状况等发生变化,对估价结果产生明显影响时,估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果进行相应调整或重新估价。

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,估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果进行相应调整或重新估价。

12. 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。

报告使用人在使用本报告之前需对报告全文,特别是“估价师声明”、“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失!

重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人:



东周

二〇二二年九月二十一日

# 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》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。



# 估价假设和限制条件

## 一、估价的假设

### （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、面积等资料进行了检查，但未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的权属证明文件合法、真实、准确、完整，并以所提供的权属证明文件作为估价依据。

2. 注册房地产估价师对房地产安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了极大的关注，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司法评估、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 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。

4. 估价委托人提供了《不动产权证书》复印件、《不动产登记证明》复印件，本次估价以上述资料所记载的产权信息资料为前提进行的。

5. 估价委托人及相关当事人未提供估价对象是否存在欠缴税金及相关费用的资料，本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用，未考虑估价对象可能存在的欠缴税费、拖欠物业费、水电气费等情况对估价结果的影响。

### （二）未定事项假设

估价委托人提供的相关资料未记载房屋建成年代，本次估价房屋建成年代以估价人员实地调查为准。

### （三）背离事实假设

根据估价委托人提供的资料记载和介绍，估价对象已设定抵押且被查封，根据估价目的，此次估价未考虑查封、抵押以及可能存在的其他优先受偿权情况对估价结果的影响，提请报告使用人关注。

### （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假设。

### (五) 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

## 二、估价报告使用的限制条件

1. 本报告估价结果为满足全部假设条件下的市场价值。
2. 估价报告及结论仅针对本次估价目的适用，作其它用途使用均属无效，估价结论的有效性取决于估价委托人提供资料的真实性、本次估价的假设条件和估价经济原则为前提。
3. 本估价报告结论自估价报告出具之日(即 2022 年 9 月 21 日)起原则上壹年内有效。如超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产政策、市场状况等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果进行相应调整或重新估价。
4. 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，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果进行相应调整或重新估价。
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或产权方以及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. 本估价报告分为“房地产估价报告”和“房地产估价技术报告”。“房地产估价报告”仅供估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据时使用，不能用于本次估价目的之外的其他经济活动；“房地产估价技术报告”作为本公司存档资料及提交管理部门审查时使用。
7. 本估价报告需经估价师签名并加盖估价机构公章，估价报告作为一个整体使用时方为有效，复印件无效。
8. 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。

## 三、其他需要说明的事项

1. 于现场查勘日应估价委托人要求，本次将估价对象房屋室内家具家电纳入评估范围，提请报告使用人予以关注。
2. 估价人员于 2022 年 9 月 7 日在估价委托人、申请人、被执行人带领下实地查勘现场，



应估价委托人要求评估基准日确定为 2022 年 9 月 15 日，提请报告使用人予以关注。

3. 本次估价结果为建筑面积对应的结果。

4. 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。

5. 若相关当事人对本次估价所依据的资料、报告中相关描述等有异议，请补充提供相应证明资料，我们保留对估价报告进行补正的权利。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：重庆市第五中级人民法院

督办人：罗凌云

联系电话：63920417

## 二、估价机构

名称：重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司

机构住所：重庆市沙坪坝区天陈路 29-5-2-1、附 5-2-3、附 5-3-3 号

法定代表人：周东斌

备案等级：房地产二级

证书编号：渝房评备字（2020）2-014 号

## 三、估价目的

重庆市第五中级人民法院受理平安银行股份有限公司重庆分行申请执行张小钦财产一案中，特委托重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司对张小钦、刘雪梅所有的位于南岸区腾龙大道 56 号 3 幢 13-4 号成套住宅房地产及室内家具家电市场价值进行评估，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

### （一）估价范围

权属于张小钦、刘雪梅坐落于南岸区腾龙大道 56 号 3 幢 13-4 号的成套住宅房地产，建筑面积为 57.43 平方米及其分摊土地使用权面积。估价对象范围包含出让国有建设用地使用权、房屋所有权及为房地产服务且不可分割或者分割后影响其使用功能的设备设施和室内装饰装修及室内动产，不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### （二）房地产基本状况

1. 名称：香雨蓝苑。



2. 坐落：南岸区腾龙大道 56 号 3 幢 13-4 号。
3. 规模：建筑面积为 57.43 平方米，套内面积为 47.14 平方米。
4. 用途：土地证载用途为城镇住宅用地；房屋证载用途为成套住宅，房屋现状用途为成套住宅。
5. 权属：根据估价委托人提供的相关资料，张小钦、刘雪梅拥有估价对象的房屋所有权及分摊的国有土地使用权。
6. 产权证号：渝（2016）南岸区不动产权第 000360850 号。

### （三）房地产区位状况

#### 1. 位置

- （1）坐落：南岸区腾龙大道 56 号 3 幢 13-4 号。
- （2）方位：估价对象腾龙大道以东、瑞祥路以北、腾黄路以西。
- （3）楼层：估价对象所在建筑物共 28 层（地上 26 层，地下 2 层），证载楼层名义层第 13 层，物理层未记载；实际楼层名义层第 13 层，物理层第 15 层。

#### 2. 交通状况

- （1）道路状况：估价对象所在区域临路，路况较好，区域内车流量一般。
- （2）出入可利用交通工具：估价对象距腾黄路公交站场公交车站约 100 米，有 338 路、607 路等公交车由此经过，距轨道交通环线弹子石站约 2 公里，距四公里交通枢纽约 12 公里，距重庆北火车站约 10 公里，距重庆江北国际机场约 17 公里，交通便捷程度一般。
- （3）交通管制情况：未发现交通管制。
- （4）停车方便程度：估价对象小区有停车库，停车便捷度较高。

#### 3. 环境状况

- （1）自然环境：估价对象所在区域绿化覆盖率较好，卫生环境较好。
- （2）人文环境：估价对象毗邻弹子石万象汇，所处区域内有盘龙花园、国际社区等多个住宅小区等，居住氛围较好，流动人口一般，治安状况较好。

（3）景观：看弹子石万象汇。

#### 4. 外部配套设施

- （1）外部基础设施：区域内道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、供气、通信、有线电视等设施完备。

(2) 外部公共服务设施等：周边有香雨春风幼儿园、弹子石小学、重庆市第三十八中学校等教育机构；有重庆农村商业银行、重庆三峡银行等金融机构；有重庆盛景医院、南岸区涂山镇卫生院等医疗机构；有人人乐、福万家超市、万象汇等购物场所，公共配套设施较齐全。

#### (四) 房地产实物状况

##### 1. 土地实物状况

- (1) 土地坐落：南岸区腾龙大道 56 号 3 幢 13-4 号。
- (2) 土地面积：共有宗地面积为 694 平方米，估价对象分摊土地使用权面积未记载。
- (3) 四至：详见《不动产权证书》附图。
- (4) 土地用途：城镇住宅用地。
- (5) 土地使用权类型：出让
- (6) 土地形状：规则多边形。
- (7) 地形地势：地势地形有一定坡度，自然排水畅通。
- (8) 土壤：未受过污染。
- (9) 地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力。
- (10) 土地开发程度：宗地外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气和场地平整）。

##### 2. 建筑物实物状况

- (1) 规模及户型：建筑面积为 57.43 平方米，套内面积为 47.14 平方米；根据估价人员现场查勘，估价对象户型为 1 室 1 厅 1 厨 1 卫带阳台。
- (2) 层数：估价对象所在建筑物共 28 层（地上 26 层，地下 2 层），证载楼层名义层第 13 层，物理层未记载；实际楼层名义层第 13 层，物理层第 15 层。
- (3) 外观：估价对象所在建筑物外墙贴墙砖，详见附件“估价对象现状照片”。
- (4) 建筑结构：钢筋混凝土结构。
- (5) 新旧程度：根据估价人员现场调查，估价对象的建成年代约为 2015 年，成新度较好。
- (6) 设施设备：有供水、排水、供电、供气、通信等设备设施。
- (7) 装饰装修：估价对象入户门为防盗门，室内客厅地面铺地砖，内墙刷漆，顶棚吊



顶；卧室地面铺木地板，内墙刷漆，顶棚刷白，卫生间及厨房地面铺地砖，墙面内贴墙砖，顶棚吊顶，安装套装门及合金窗，室内安装有空调设备。

(8) 通风、采光：较好。

(9) 层高：层高约 3 米。

(10) 室内布局：室内布局较合理。

(11) 通道状况：估价对象所在单元有 2 部电梯及 2 个楼梯通道。

(12) 维修养护情况及完损程度：地基无明显下沉，室内部分墙面墙皮脱落，维修养护一般。

## (五) 房地产权益状况

### 1. 土地权益状况

(1) 土地所有权：国家所有。

(2) 土地使用权：本次估价对象的土地使用权属于张小钦、刘雪梅，估价对象土地使用权类型为出让，终止日期为 2057 年 02 月 28 日。

(3) 土地用途：城镇住宅用地。

(4) 目前使用情况：

①土地利用现状：地上已建成香雨蓝苑小区。

②出租或占用情况：于现场查勘日土地随地上房屋由产权人使用中。

(5) 其他权利设立情况：估价对象已设定抵押且被查封登记，根据估价目的，本次估价未考虑该事项对估价结果的影响。

### 2. 建筑物权益状况

(1) 房屋所有权：张小钦、刘雪梅拥有估价对象的房屋所有权。

(2) 占用情况：于现场查勘日由产权人使用中。

(3) 共有情况：张小钦、刘雪梅共同共有。

(4) 其他权利设立情况：估价对象已设定抵押且被查封登记，根据估价目的，本次估价未考虑该事项对估价结果的影响。

## 五、价值时点

我公司估价人员于 2022 年 9 月 7 日对估价对象进行了实地查勘，应估价委托人要求，

## 六、价值类型

根据本次估价目的以及估价委托人要求，确定本次估价结果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

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

### （一）独立、客观、公正原则

要求估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公正平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。

### （二）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。所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

### （三）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。最高最佳利用应是法律上允许、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。

### （四）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。

### （五）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价值或价格偏差在合理范围内。

## 八、估价依据



### （一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《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第三次修正）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》及其实施细则（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. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日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）；
5. 《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）；
6. 《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》（法办〔2018〕273号）；
7. 其他相关的法律法规文件。

### （二）本次估价采用的技术规程

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
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）估价委托人提供的有关资料

1. 《重庆市第五中级人民法院司法评估委托书》〔（2022）渝五中法执评委字第229号〕；
2. 《不动产权证书》复印件、《不动产登记证明》复印件。

### （四）估价机构和估价人员所收集掌握的信息资料和估价人员实地查勘、调查收集资料。

## 九、估价方法

### （一）房地产估价方法

#### 1. 估价方法确定理由

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产估价常用方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应根据估价目的结合估价对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。以下为各估价方法的定义：



(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的价值或价格的方法。

(3) 成本法是测算估价对象在价值时点时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。

(4) 假设开发法是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。

上述方法中比较法是最能体现估价对象市场价值的一种估价方法，一般应首选；收益法是针对收益性物业（如商业用房）进行评估时宜采用的一种估价方法；假设开发法是对具有开发或再开发潜力的房地产（如土地、在建工程等）比较适宜的一种方法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

本次估价对象已建成投入使用，暂不具有投资开发和再开发潜力，使用假设开发法已不适宜。因估价对象为一幢住宅楼内的单套房地产，不能假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不宜采用成本法。本次估价对象为成套住宅用房，周边类似成套住宅房地产交易案例较多，且交易资料容易收集，故本次可以采用比较法求取估价对象市场价值。本次估价对象为成套住宅用房，所在区域内租赁案例较多，且租赁资料容易收集，但所在区域房地产市场成套住宅房屋投资收益主要来源于房屋增值，市场租金较低，且在估价实践求取报酬率时，往往会考虑土地还原利率、CPI 指数、银行存、贷款利率等指标，其取值一般会高于银行贷款一年期贷款利率，往往会高于物业的实际投资回报率；同时在物业持有期内，租金增长率也会随环境的变化可能会有差异，这些因素均会导致收益价值与正常的市场价值的偏离较大，故不宜采用收益法。

根据以上的分析，估价人员采用比较法对本次估价对象进行估价。

## 2. 比较法的评估技术思路

比较法的技术思路为先收集交易实例，建立价格可比基础，进行交易情况修正，将其成



交价格修正为正常，对估价对象状况修正，将可比实例在其成交日期的价格修正到价值时点的价格，再进行房地产状况修正，将可比实例在其外部环境状况和个体状况下的价格调整为估价对象状况下的价格，最后求出比准价格，确定综合结果，比较法适用公式：

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×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

## (二) 室内家具家电评估方法

### 1、估价方法确定理由

根据《资产评估准则》，室内动产评估一般可采取成本法、市场法和收益法进行。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选取适当的方法。以下为各估价方法的定义：

市场法是根据公开市场上与评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价值的一种评估方法，其使用的基本条件是：评估对象的可比参照物具有公开的市场以及活跃的交易，且其有关交易的必要信息可以获得。

收益法是指通过将评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。

成本法的基本思路是将重建或者重置成本作为确定被评估资产价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估资产价值。采用成本法的前提条件包括：被评估资产能正在使用或者在用，且能通过重置途径或得，同时其重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次纳入评估的室内动产购置启用时间难以确定，委托人未提供购置发票同时其经济性贬值难以确定，故不宜使用成本法。本次纳入评估的室内动产不具有独立获利能力，且其收益无法进行量化，故不宜采用收益法。本次纳入评估的室内动产在相关二手交易市场上类似交易案例较多，且交易资料容易收集，故适宜采用市场法。

根据以上分析，采用市场法中的现行市价法对纳入评估范围的家具家电进行评估。

### 2、市场法的评估技术思路

## 十、估价结果

估价人员本着客观、公平、公正的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国资产评估法》《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》《人民法院委托评估工作规范》等法律法规，以及《房地产估价规范》等标准规范，按照估价程序，并选用适宜的估价方法，对上述估价对象进行了评估，确认估价对象于价值时点满足全部假设和限制条件下的估价结果如下：

房地产及室内动产物品合计为**93.20**万元（人民币玖拾叁万贰仟元整），其中：

(1) 房地产估价结果详见下表：

评估单价：**16070元/平方米**  
 建筑面积：**57.43平方米**  
 评估总价：**¥92.29万元**  
 总价大写：**人民币玖拾贰万贰仟玖佰元整**

(2) 按照一般可使用的二手物品，通过二手物品市场询价，采用市场法中的现行市价法估算室内可移动家具家电的市场价值总计为**9100.00**元（人民币玖仟壹佰元整），详见《室内动产物品清单及评估明细表》。（仅供参考，不等同于其可实现的价格，也不应当被认为是其可实现价格的保证。）

## 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师如下：

姓名	注册号	签名	签名日期
陈洁	5020210011		2022.9.21
张熊洋	2220120029		2022.9.21

## 十二、实地查勘期

2022年9月7日。



十三、估价作业期

2022年9月7日至2022年9月21日。

重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年九月二十一日



# 室内动产物品清单及评估明细表

2022年9月15日

估价对象（房屋）		权属于张小钦、刘雪梅的坐落于南岸区腾龙大道56号3幢13-4成套住宅房地产					
房屋坐落		南岸区腾龙大道56号3幢13-4					
房屋权利人		张小钦、刘雪梅					
序号	摆放位置	物品名称	厂家规格型号	数量	单位	单价（元/单位）	总价（元）
1	厨房	冰箱	海尔	1	台	1,500.00	1,500.00
2	厨房	洗衣机	三星	1	台	800.00	800.00
3	厨房	净水器	BEVERLY	1	台	1,600.00	1,600.00
4	厨房	厨房三件套	华帝：抽油烟机+燃气灶+热水器	1	套	1,200.00	1,200.00
5	客厅	沙发	二人座	1	套	300.00	300.00
6	厨房	茶几+电视柜	茶几：约1.2m×0.6m×0.4m 电视柜：约2.5m×0.4m×0.4m	1	套	700.00	700.00
7	厨房	展示柜	约0.9m×0.4m×1.8m	1	个	500.00	500.00
8	厨房	鱼缸	约0.9m×0.5m×1.3m	1	个	200.00	200.00
9	主卧	椅子	红色	2	把	100.00	200.00
10	主卧	床（带床垫+床头柜）	1.8m×2m	1	套	900.00	900.00
11	主卧	梳妆台	约0.8m×0.4m×0.8m	1	张	300.00	300.00
12	阳台	空调挂机	格力	1	台	900.00	900.00
合计				13	-		9,100.00







274

根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2016年 05月 16日

中华人民共和国国土资源部监制

编号NO.D.50000509084

000082



渝 ( 2016 ) 南岸区 不动产权第 000360850 号

权利人	张小钦, 刘雪梅
共有情况	共同共有
坐落	南岸区腾龙大道56号3幢13-4号
不动产单元号	500108 102001 GB01147 F00010076
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 694 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 57.43 m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2057年02月28日 止
权利其他状况	张小钦, 身份证: 510214197303182018, 刘雪梅, 身份证: 510214197601132326 房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积(套内面积): 47.14平方米; 所在楼层(名义层): 13层 业务编号: 201604231030009



抵押权人：中国工商银行股份有限公司重庆朝天门支行，债权金额：290000元



# 附图页

房屋编号 F00010076

建筑面积

57.43

房屋编号



11-11-11

2004.11.2-2004.11.18

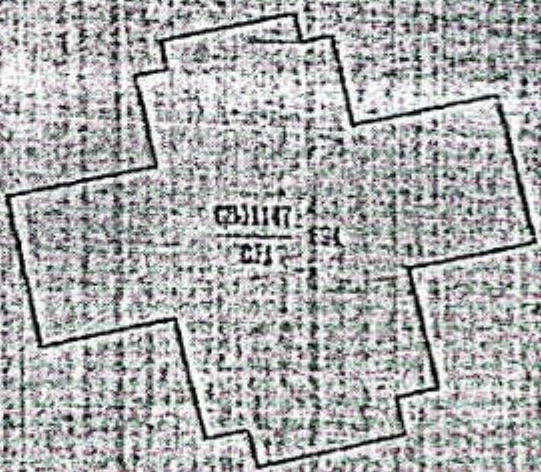
000085



# 附图



小区环境



小区环境

031147  
E11

小区环境

小区环境

受试者为区内不同年龄段中心

四川省地质研究所  
地质研究所  
成都

000086



周边道路



小区入口



小区环境



楼栋外观



单元入口



电梯间



入户门



朝向景观





室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状







估价对象  
所在位置