

# 房地产估价报告

估价报告编号：重华川估字（2022）第 628 号

估价项目名称：重庆市大渡口区春晖路街道陈庾路 666 号 6 栋 2-3 号成  
套住宅房地产及其室内家具家电涉执财产处置司法评  
估报告

估价委托人：重庆市合川区人民法院

房地产估价机构：重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：林启海（注册号：5020070031）

王楠（注册号：5020170026）

估价报告出具日期：2022 年 7 月 21 日

## 致估价委托人函

重庆市合川区人民法院：

受贵法院委托，我公司本着独立、客观、公正的工作原则，对权属于刘[ ]，位于大渡口区春晖路街道陈庾路666号6栋2-3号、建筑面积为121.76平方米的住宅房地产及其室内家具家电进行了市场价值估价。现将房地产估价结果报告如下：

一、估价目的：根据《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》（〈2022〉渝0117执2540号），本次估价目的是因执行“重庆农商行合川分行申请执行刘[ ]”一案，需对涉案标的市场价值进行评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：估价对象为坐落于大渡口区春晖路街道陈庾路666号6栋2-3号的住宅房地产及其室内家具家电，房屋建筑面积为121.76平方米，权利人为刘[ ]。室内家具家电清单详见下表：

室内家具家电清单

序号	名称	位置	品牌/规格型号(长×宽×高)(m)	单位	数量
1	木质餐桌椅	客厅	1.35×0.8, 6把椅子	套	1
2	斗柜	客厅	0.55×0.42×0.8, 4抽	个	1
3	中式木艺沙发	客厅	1.75×0.8, 2.4×0.8	套	1
4	木质茶几	客厅	0.95×0.95	张	1
5	洗衣机	阳台	小天鹅, XQB60-3268G	台	1
6	空调柜机	客厅	科龙, KFR-72LW/VNFDBp-3	台	1
7	电视机	客厅	TCL, 50英寸	台	1
8	木质书桌	客厅	1.05×0.47×1.9	张	1
9	燃气灶	厨房	欧意, JZY(T/R)-Q523B	台	1
10	油烟机	厨房	欧意, CXW-210-D5	台	1
11	新式管线饮水机	厨房	美菱, ML-UF-2	台	1
12	热水器	厨房	唐人, JSD-20	台	1
13	木床(含床垫)	次卧	2×1.5, 床垫厚0.08	张	1

14	床头柜	次卧	0.55×0.42×0.6, 3抽	个	1
15	书柜	次卧	0.83×0.3×1.9	个	1
16	空调挂机	次卧	美的, KF-26GW/Y-GC(R3)	台	1
17	上下床(含床垫)	次卧	下铺 2×1.3, 床垫厚 0.05	个	1
18	空调挂机	主卧	奥克斯, KFR-35GW/SF(3)A	台	1
19	斗柜	主卧	0.55×0.42×1.1, 5抽	个	1
20	衣柜	主卧	1.66×0.6×2.85	个	1

注:本次估价对象中室内家具家电为经估价人员、重庆市合川区人民法院工作人员以及申请方代表现场查勘清点并由各方签字确认的。

三、价值时点:2022年7月5日(实地查勘日期)。

四、价值类型:市场价值。

五、估价方法:房地产:比较法;家具家电:市场法。

六、估价结果

评估总价:112.18万元

人民币大写:壹佰壹拾贰万壹仟捌佰元整

其中:

(一) 房地产

评估建筑面积:121.76平方米

评估单价:9150元/平方米

评估总价:111.41万元

人民币大写:壹佰壹拾壹万肆仟壹佰元整

(二) 室内家具家电

室内家具家电价值合计:0.77万元

人民币大写:柒仟柒佰元整

详见下表《室内家具家电评估明细表》

室内家具家电评估明细表

序号	名称	位置	品牌/规格型号(长×宽×高)(m)	单位	数量	评估值(元)
1	木质餐桌椅	客厅	1.35×0.8, 6把椅子	套	1	280
2	斗柜	客厅	0.55×0.42×0.8, 4抽	个	1	180
3	中式木艺沙发	客厅	1.75×0.8, 2.4×0.8	套	1	980
4	木质茶几	客厅	0.95×0.95	张	1	150
5	洗衣机	阳台	小天鹅, XQB60-3268G	台	1	270
6	空调柜机	客厅	科龙, KFR-72LW/VNFDp-3	台	1	900
7	电视机	客厅	TCL, 50英寸	台	1	340
8	木质书桌	客厅	1.05×0.47×1.9	张	1	280
9	燃气灶	厨房	欧意, JZY(T/R)-Q523B	台	1	150
10	油烟机	厨房	欧意, CXW-210-D5	台	1	130
11	新式管线饮水机	厨房	美菱, ML-UF-2	台	1	90
12	热水器	厨房	唐人, JSD-20	台	1	180
13	木床(含床垫)	次卧	2×1.5, 床垫厚0.08	张	1	400
14	床头柜	次卧	0.55×0.42×0.6, 3抽	个	1	150
15	书柜	次卧	0.83×0.3×1.9	个	1	280
16	空调挂机	次卧	美的, KF-26GW/Y-GC(R3)	台	1	480
17	上下床(含床垫)	次卧	下铺2×1.3, 床垫厚0.05	个	1	880
18	空调挂机	主卧	奥克斯, KFR-35GW/SF(3)A	台	1	560
19	斗柜	主卧	0.55×0.42×1.1, 5抽	个	1	210
20	衣柜	主卧	1.66×0.6×2.85	个	1	810
合计					20	7700

注:本次估价对象中室内家具家电为经估价人员、重庆市合川区人民法院工作人员以及申请方代表现场查勘清点并由各方签字确认的。

## 七、特别提示

(一)根据估价委托人和申请方介绍,至价值时点,估价对象已抵押、已查封。本次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,同时根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》,本次估价不考虑抵押、查封等他项权利对估价结果的影响。

(二)根据估价委托人提供的《不动产权证书》,估价对象证载坐落为大渡口区春晖路街道陈度路666号6栋2-3号;根据现场查勘,估价对象所在小区实际门牌号为西城大道666号;经现场确认二者为同一地址,特此说明。

以上内容摘自房地产估价报告正文,欲了解本估价项目的详细情况和合理解  
解估价结论,应当阅读房地产估价报告正文。

房地产估价机构法定代表人:

邢洁

重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

二〇二二年七月二十三日



# 目 录

致估价委托人函 .....	1
估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
一、估价假设条件 .....	2
二、估价限制条件 .....	3
估价结果报告 .....	6
一、估价委托人及房地产权利人 .....	6
二、房地产估价机构 .....	6
三、估价目的 .....	6
四、估价对象 .....	7
五、价值时点 .....	10
六、价值类型 .....	11
七、估价原则 .....	11
八、估价依据 .....	11
九、估价方法 .....	13
十、估价结果 .....	13
十一、注册房地产估价师 .....	15
十二、实地查勘期 .....	15
十三、估价作业期 .....	15
附    件 .....	16

## 估价师声明

### 我们郑重声明:

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 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说明的假设和限定条件的限制。

3. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益,与估价委托人与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. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《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。

5. 估价人员已于2022年7月5日对估价对象进行了实地查勘,并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任,但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况,对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分,依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有委托,我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

## 估价假设和限制条件

本报告结论应遵从于以下的全部假设和限定条件，在使用本报告书时也应当遵从这些全部假设和限定条件：

### 一、估价假设条件

#### (一) 一般假设

1. 本次估价涉及的权属资料由估价委托人提供，我们对资料记载的权属、用途、面积等信息进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 本次估价是以房屋产权人拥有估价对象房屋所有权及土地使用权为假设前提，并以证载房屋用途和土地用途对估价对象进行估价。

3. 注册房地产估价师通过实地查勘，对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价格或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的情况下，我们假设估价对象不存在安全隐患和环境污染。

4. 本估价结论的提出，是基于估价对象处于并保持正常使用状态为前提，并假设估价对象在本估价报告的有效期内不遭受重大损坏。

5. 对房地产市场的假设：在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。估价对象可以在公开市场上转让，卖方与买方具有平等的法律地位，双方均享有和掌握足够多的市场信息，并能理性的进行交易。

6. 鉴于注册房地产估价师的专业范围限制，我们未对估价对象所在地块的水文地质状况进行研究，我们假设地块的水文及地质状况为该地区的一般状况。



7. 鉴于注册房地产估价师的专业范围限制, 我们未观察到估价对象存在有害物质, 我们假设估价对象不存在任何可能影响房地产价格的有害物质。

8. 人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用, 本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

#### (二) 未定事项假设

本报告无未定事项假设。

#### (三) 背离事实假设

根据估价委托人和申请方介绍, 至价值时点, 估价对象已抵押、已查封。本次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, 同时根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》, 本次估价不考虑抵押、查封等他项权利对估价结果的影响。

#### (四) 不相一致假设

根据估价委托人提供的《不动产权证书》, 估价对象证载坐落为大渡口区春晖路街道陈庾路 666 号 6 栋 2-3 号; 根据现场查勘, 估价对象所在小区实际门牌号为西城大道 666 号; 经现场确认二者为同一地址, 特此说明。

#### (五) 依据不足假设

本报告无依据不足假设。

## 二、估价限制条件

### (一) 估价目的的限制说明

本次估价仅限于确定估价对象在价值时点的市场价值, 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据, 不得用于其它目的。改变估价目的及估价对象的使用条件应对其重新进行评估。

### (二) 估价报告使用人的限制说明

1. 本估价报告的使用者为估价委托人或为估价合同中约定的其他估价报告

使用者和国家法律、法规规定的估价报告使用者。未经评估机构同意，不得向估价委托人、报告使用者或使用单位和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得以任何形式发表于任何公开媒体。

2. 本报告完整使用方为有效。未经本公司书面同意，任何人不得摘录、复制、引用报告的部分或全部，否则我公司对其产生的后果不承担任何责任。

### (三) 估价报告使用期限的限制说明

1. 本报告估价结果应用有效期自本报告出具之日(2022年7月21日)起壹年内有效。超过使用期限使用估价报告，相关责任由报告使用者负责。

2. 估价对象所处的房地产市场或估价对象本身在本报告估价结果的有效期内发生了重大变化，该估价对象必须重新估价。

### (四) 其他需要说明的事项

1. 关于评估报告和评估结果使用的特别提示

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。

2. 本次评估对象交易税费负担方式，按照法律法规规定转让人和买受人各自负担。

3. 本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。

4. 本次估价中室内家具家电以现场查勘清点并由重庆市合川区人民法院工作人员、申请方代表及评估公司工作人员共同签字确认的“家具家电清查明细表”为准。

5. 本次估价未考虑特殊交易方式对估价结论的影响。

6. 房地产估价报告在应用时的注意事项

由于房地产的不可移动性和价值较大的特性，房地产将可能遇到各类风险，价值时点后可能导致房地产市场价格变化的因素如下：

①因宏观经济形势、通货膨胀、金融政策、法律法规、市场供求等因素的变化，而造成房地产的价格变动较大。

②房地产价值随所在区域、所在城市的房地产市场状况的改变而变化。

③估价对象的实体状况、所在环境状况的改变。如房屋成新率随使用年限的增加而降低、房地产周围环境、交通的改变、商业繁华度的改变等。

④由于地震、台风、水灾、战争等不可抗力因素的影响，将造成房地产严重损坏及灭失，使其价值急剧跌落甚至消失。

⑤房地产进行短期强制处分时，可能处置价格远低于正常市场价值。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人及房地产权利人

#### (一) 估价委托人

名称：重庆市合川区人民法院  
地址：重庆市合川区南津街牌坊路 88 号  
承办法官：李必建  
联系电话：64291370

#### (二) 房地产权利人

名称：刘

### 二、房地产估价机构

估价机构：重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司  
地址：重庆市两江新区星光大道 98 号土星商务中心 B3 栋 5 楼  
统一社会信用代码：91500103203314480A  
法定代表人：邢洁  
联系电话：(023) 63639742  
证书编号：渝房评备字(2021)1-010 号  
备案等级：一级  
有效期限：2021 年 8 月 13 日至 2024 年 8 月 12 日

### 三、估价目的

根据《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》(〈2022〉渝 0117 执 2540

号),本次估价目的是因执行“重庆农商行合川分行申请执行刘[ ]”一案,需对涉案标的市场价值进行评估,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) 房地产实物状况

###### 1. 估价对象范围

估价对象为坐落于大渡口区春晖路街道陈庾路666号6栋2-3号的住宅房地产及其室内家具家电,房屋建筑面积为121.76平方米,权利人为刘[ ]。估价范围为价值时点实际状态下的房地产价值(包含房屋所有权、分摊出让土地使用权、室内装修)及其室内家具家电价值,不包含债权债务等其他财产或权益。

###### 2. 估价对象基本状况

###### (1) 建筑物实物状况

估价对象位于大渡口区春晖路街道陈庾路666号6栋2-3号,所在小区名为“晋愉绿岛”,所在建筑约建成于2006年,钢混结构,地上共32层,外墙墙砖,有物管,配2部电梯,每层4户。

估价对象位于第2层,层高约3米,房屋用途为成套住宅,建筑面积为121.76平方米,套内面积为101.31平方米,户型为三室两厅一厨两卫一阳台的平层住宅,室内装修状况为:入户防盗门,室内塑钢窗,客厅木地板(部分脱皮)、内墙刷白加部分装饰墙砖、天棚为边吊,卧室套装门、木地板(部分脱皮)、内墙刷白、天棚刷白,厨卫玻璃门、地砖地面、内墙墙砖到顶、天棚扣板吊顶。估价对象通水、电、气、讯等,消防设施设备齐全,目前空置。

###### (2) 土地实物状况

估价对象位于大渡口区春晖路街道陈庾路666号6栋2-3号,所在宗地土地用途为城镇住宅用地,共有宗地面积为11113平方米,分摊土地使用权面积为

3.73平方米,宗地形状为不规则多边形,地势较平坦,地质状况为一般水平,宗地四至为:东临晋愉绿岛小区,南临晋愉绿岛中央公园,西临晋愉绿岛中央公园,北临双山晋愉公园,开发程度为宗地红线外“六通”(即通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)、宗地红线内“六通一平”(即通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整)。

## (二) 估价对象权益状况

### 1. 房地产权益状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》(渝<2020>大渡口区不动产权第001191466号),估价对象权利人为刘[ ] ,坐落于大渡口区春晖路街道陈度路666号6栋2-3号,房屋用途为成套住宅,房屋结构为钢筋混凝土结构,所在楼层为名义层第2层,房屋建筑面积为121.76平方米,套内面积为101.31平方米,土地权利性质为出让,土地用途为城镇住宅用地,共有宗地面积为11113平方米,分摊土地使用权面积为3.73平方米,土地使用期限为2054年8月4日。估价对象权属清晰。

### 2. 他项权利

(1) 根据估价委托人和申请方介绍,至价值时点,估价对象已抵押、已查封。本次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,同时根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》,本次估价不考虑抵押、查封等他项权利对估价结果的影响。

(2) 根据申请方和估价对象所在小区物管工作人员介绍,至价值时点,估价对象不存在租赁情况。

## (三) 室内家具家电状况

根据《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》要求的评估范围,本次估价需对估价对象房屋内家具家电(经法院现场清点并签字确认的室内可移动家具家

电)价值进行评估。依据估价委托人签字确认的“家具家电清查明细表”和实地查勘情况,本次涉及室内家具家电清单如下:

室内家具家电清单

序号	名称	位置	品牌/规格型号(长×宽×高)(m)	单位	数量
1	木质餐桌椅	客厅	1.35×0.8, 6把椅子	套	1
2	斗柜	客厅	0.55×0.42×0.8, 4抽	个	1
3	中式木艺沙发	客厅	1.75×0.8, 2.4×0.8	套	1
4	木质茶几	客厅	0.95×0.95	张	1
5	洗衣机	阳台	小天鹅, XQB60-3268G	台	1
6	空调柜机	客厅	科龙, KFR-72LW/VNFDp-3	台	1
7	电视机	客厅	TCL, 50英寸	台	1
8	木质书桌	客厅	1.05×0.47×1.9	张	1
9	燃气灶	厨房	欧意, JZY(T/R)-Q523B	台	1
10	油烟机	厨房	欧意, CXW-210-D5	台	1
11	新式管线饮水机	厨房	美菱, ML-UF-2	台	1
12	热水器	厨房	唐人, JSD-20	台	1
13	木床(含床垫)	次卧	2×1.5, 床垫厚0.08	张	1
14	床头柜	次卧	0.55×0.42×0.6, 3抽	个	1
15	书柜	次卧	0.83×0.3×1.9	个	1
16	空调挂机	次卧	美的, KF-26GW/Y-GC(R3)	台	1
17	上下床(含床垫)	次卧	下铺2×1.3, 床垫厚0.05	个	1
18	空调挂机	主卧	奥克斯, KFR-35GW/SF(3)A	台	1
19	斗柜	主卧	0.55×0.42×1.1, 5抽	个	1
20	衣柜	主卧	1.66×0.6×2.85	个	1

注:本次估价对象中室内家具家电为经估价人员、重庆市合川区人民法院工作人员以及申请方代表现场查勘清点并由各方签字确认的。

#### (四) 估价对象区位状况

##### 1. 位置状况

估价对象坐落于大渡口区春晖路街道陈庾路666号6栋2-3号,位于“晋愉绿岛”小区,靠近双山晋愉公园,距大渡口区人民政府约2公里,位置条件较好。

##### 2. 交通状况

对外交通:估价对象位于大渡口区春晖路街道陈庾路666号6栋2-3号,距内环快速大渡口立交约3.5公里,距重庆西站汽车站约9公里,距重庆西站高铁

站约9公里，距江北机场约42公里，对外交通条件相对较好。

对内交通：估价对象邻近西城大道，距最近公交站西城大道站约300米，有214、472、499路等多路公交车经停，距大渡口轻轨站约1公里，交通便捷度较好。

### 3. 环境状况

自然环境条件：估价对象邻近双山晋愉公园，附近有春晖公园和大渡口公园，区域绿化条件较好，自然环境较好。

人文环境条件：估价对象位于成熟住宅区域，附近有大渡口实验小学、重庆市旅游学校、巴渝中学等，人文环境较好。

### 4. 商服繁华程度

估价对象位于大渡口区春晖路街道陈度路666号6栋2-3号，邻近西城大道，附近多为住宅小区和零售商业网点，周边有春光购物广场、新天泽国际广场、国瑞购物中心等商圈，商服繁华程度整体较好。

### 5. 外部配套设施状况

估价对象附近区域有大渡口区中医院、重庆旭东医院等医疗设施，有绿岛大地幼儿园、大渡口实验小学、重庆市旅游学校、巴渝中学等教育设施，有新世纪超市、双山晋愉公园、春晖公园、大渡口公园等生活配套设施，有华夏银行ATM等金融设施，有翠柏小区、天使花园、园丁小区等住宅小区，公共配套设施较完善。

## 五、价值时点

本次价值时点为实地查勘日2022年7月5日，本报告的一切取价标准均为价值时点有效的价值标准。



## 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

根据估价委托,结合估价对象的有关情况,遵循估价工作独立、客观、公正原则,合法原则,价值时点原则,替代原则,最高最佳利用原则。

(一)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格。

(三)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格。

(四)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格偏差在合理范围内。

(五)最高最佳利用原则:要求估价结果是在估价对象最高最佳状况下的价格。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。

## 八、估价依据

### (一)法规依据

1.《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,自2021年1月1日起施行)

2.《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,2016

年12月1日起施行)

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日修正)
  4. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日修正)
  5. 《中华人民共和国城乡规划法》(2019年4月23日修正)
  6. 《中华人民共和国契税法》(自2021年9月1日起施行)
  7. 《城市房地产转让管理规定》(建设部第96号令)
  8. 《不动产登记暂行条例》(2019年3月24日修正)
  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)
  10. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》法释[2016]18号
  11. 《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)
  12. 《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)
  13. 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学(2021)37号)
- (二) 技术标准
1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015) 中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量技术监督局联合发布)
  2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013) (中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量技术监督局联合发布)
- (三) 行为依据
1. 《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》(<2022>渝0117执2540号)
- (四) 产权依据
1. 《不动产权证书》(渝<2020>大渡口区不动产权第001191466号)

## 2. 其它相关资料

### (五) 其他依据

1. 估价人员现场查勘获得的资料
2. 估价人员搜集的近期房地产交易资料
3. 估价人员通过调查获取的资料

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法一般有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，注册房地产估价师应根据估价对象和估价对象所在地的房地产市场状况，选择合适的评估方法。

估价对象位于重庆市大渡口区，房屋用途为成套住宅，所在区域有较多类似房地产交易案例，适宜选用比较法；对于其室内家具家电，可选用市场法。故结合估价对象特征及可收集到的资料，本次对估价对象房地产采用比较法进行估价，对其室内家具家电采用市场法进行评估。

**比较法原理（房地产）：**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。计算公式如下：

估价对象比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

**市场法原理（室内家具家电）：**市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。计算公式如下：

评估价格=参照物成交价格×修正系数

## 十、估价结果

我们根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料、市场现状的基础上，经过测算，确定估价对象在价值时点 2022 年 7 月 5 日的估价结果如下：

评估总价：112.18 万元

人民币大写：壹佰壹拾贰万壹仟捌佰元整

其中：

### (一) 房地产

评估建筑面积：121.76 平方米

评估单价：9150 元/平方米

评估总价：111.41 万元

人民币大写：壹佰壹拾壹万肆仟壹佰元整

### (二) 室内家具家电

室内家具家电价值合计：0.77 万元

人民币大写：柒仟柒佰元整

详见下表《室内家具家电评估明细表》

室内家具家电评估明细表

序号	名称	位置	品牌/规格型号(长×宽×高)(m)	单位	数量	评估值(元)
1	木质餐桌椅	客厅	1.35×0.8, 6把椅子	套	1	280
2	斗柜	客厅	0.55×0.42×0.8, 4抽	个	1	180
3	中式木艺沙发	客厅	1.75×0.8, 2.4×0.8	套	1	980
4	木质茶几	客厅	0.95×0.95	张	1	150
5	洗衣机	阳台	小天鹅, XQB60-3268G	台	1	270
6	空调柜机	客厅	科龙, KFR-72LW/VNFDBp-3	台	1	900
7	电视机	客厅	TCL, 50英寸	台	1	340
8	木质书桌	客厅	1.05×0.47×1.9	张	1	280
9	燃气灶	厨房	欧意, JZY(T/R)-Q523B	台	1	150
10	油烟机	厨房	欧意, CXW-210-D5	台	1	130
11	新式管线饮水机	厨房	美菱, ML-UF-2	台	1	90

12	热水器	厨房	唐人, JSD-20	台	1	180
13	木床(含床垫)	次卧	2×1.5, 床垫厚0.08	张	1	400
14	床头柜	次卧	0.55×0.42×0.6, 3抽	个	1	150
15	书柜	次卧	0.83×0.3×1.9	个	1	280
16	空调挂机	次卧	美的, KF-26GW/Y-GC(R3)	台	1	480
17	上下床(含床垫)	次卧	下铺2×1.3, 床垫厚0.05	个	1	880
18	空调挂机	主卧	奥克斯, KFR-35GW/SF(3)A	台	1	560
19	斗柜	主卧	0.55×0.42×1.1, 5抽	个	1	210
20	衣柜	主卧	1.66×0.6×2.85	个	1	810
合计					20	7700

注:本次估价对象中室内家具家电为经估价人员、重庆市合川区人民法院工作人员以及申请方代表现场查勘清点并由各方签字确认的。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
林启海	5020070031		2022年7月21日
王楠	5020170026		2022年7月21日

### 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为2022年7月5日。

### 十三、估价作业期

本次估价作业日期为2022年7月5日至2022年7月21日。

房地产估价机构法定代表人:

邢洁

重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司



## 附 件

- 一、《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》（〈2022〉渝 0117 执 2540 号）  
复印件
- 二、《不动产权证书》（渝〈2020〉大渡口区不动产权第 001191466 号）复印件
- 三、估价对象现状照片及位置标图
- 四、房地产估价机构营业执照复印件
- 五、房地产估价机构备案证书复印件
- 六、注册房地产估价师证书复印件

# 重庆市合川区人民法院

## 司法评估委托书

(2022)渝0117执2540号

重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司：

重庆农商行合川分行申请执行刘[ ]一案，拟对位于重庆市大渡口区春晖路街道陈庾路666号6幢2-3号房屋（含家具家电）的价值进行评估。

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。

司法技术部门督办人：余凡，联系电话：64291256；

承办法官：李必建，联系电话：64291370；

重庆农商行合川分行：1398323[ ]

刘[ ]：1992343[ ]

2022年6月15日



备注：评估报告请寄至余凡处



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产  
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



与原件核对  
经办人

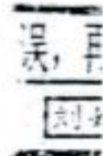
中华人民共和国自然资源部监制

编号NQ 50006654803



渝(2020)大渡口区不动产权第001191466号

权利人	刘
共有情况	单独所有
坐落	大渡口区春晖路街道陈渡路666号6栋2-3号
不动产单元号	500104 004007 GB00011 F00060007
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
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 11113 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 121.76 m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2054年08月04日 止
权利其他状况	1.身份证: 510229197510 2.房屋结构: 钢筋混凝土结构 3.房屋套内建筑面积: 101.31m <sup>2</sup> 4.所在楼层(名义层): 2层 5.业务编号: 20201191060167

本宗  
内不:


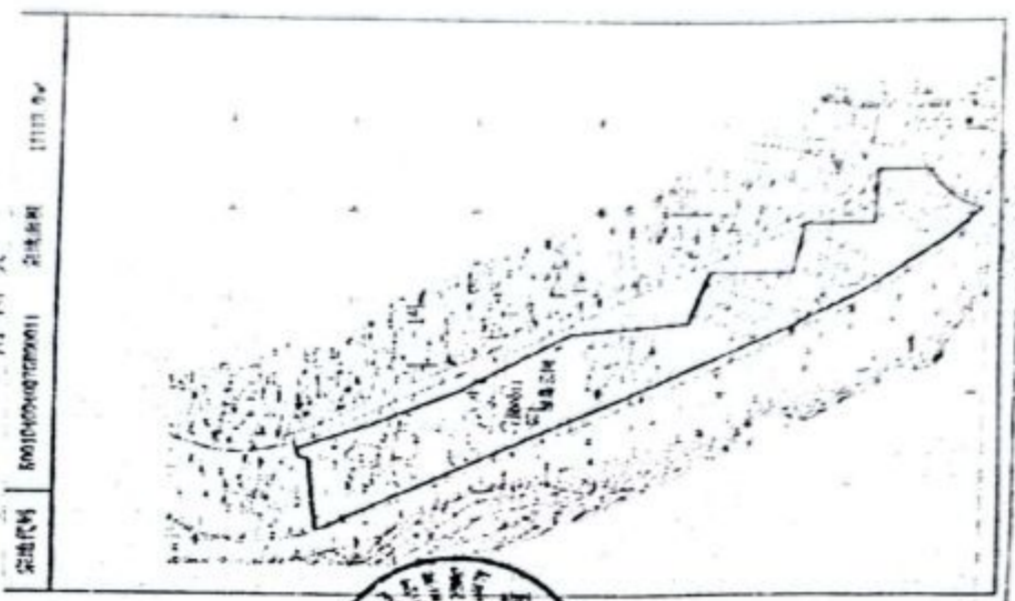
附 记

本宗土地已分推，本套房屋土地分推面积3.73平方米。两年内不得上市交易。

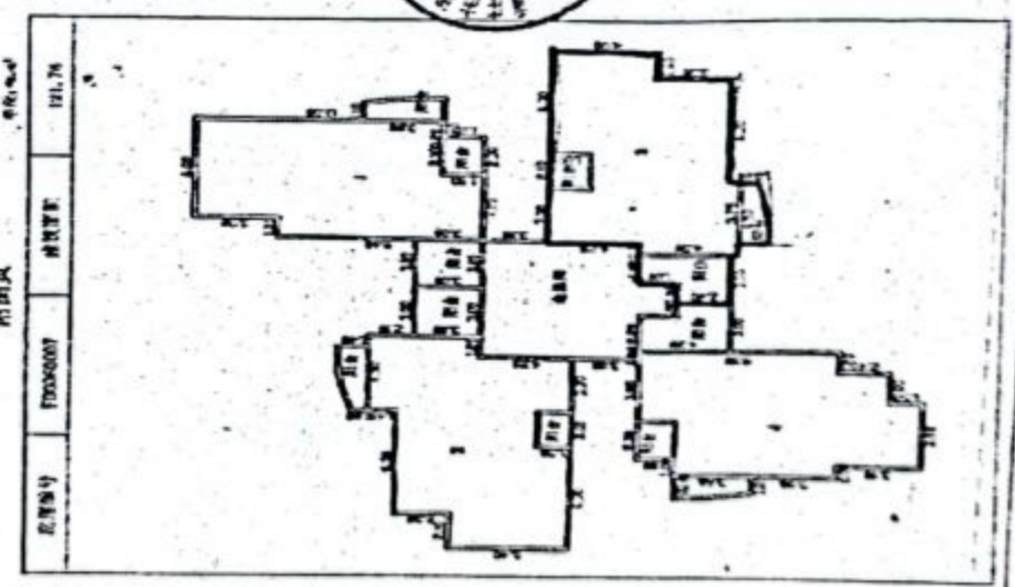
复印无  
图

附 图 页

附 图 页



附 图 页



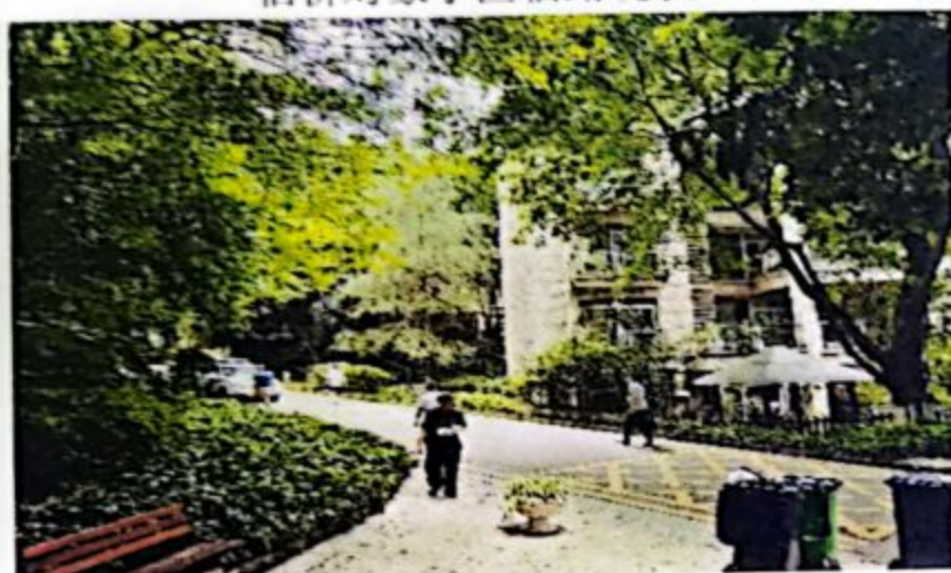
## 估价对象现状照片



估价对象小区临路现状



估价对象小区大门现状



估价对象小区内部环境现状



估价对象所在楼栋入户现状



估价对象入户门牌号现状



估价对象客厅现状

## 估价对象现状照片



估价对象客厅现状



估价对象卧室现状



估价对象卧室现状



估价对象卧室现状



估价对象厨房现状



估价对象卫生间现状

## 估价对象现状照片



餐桌椅现状



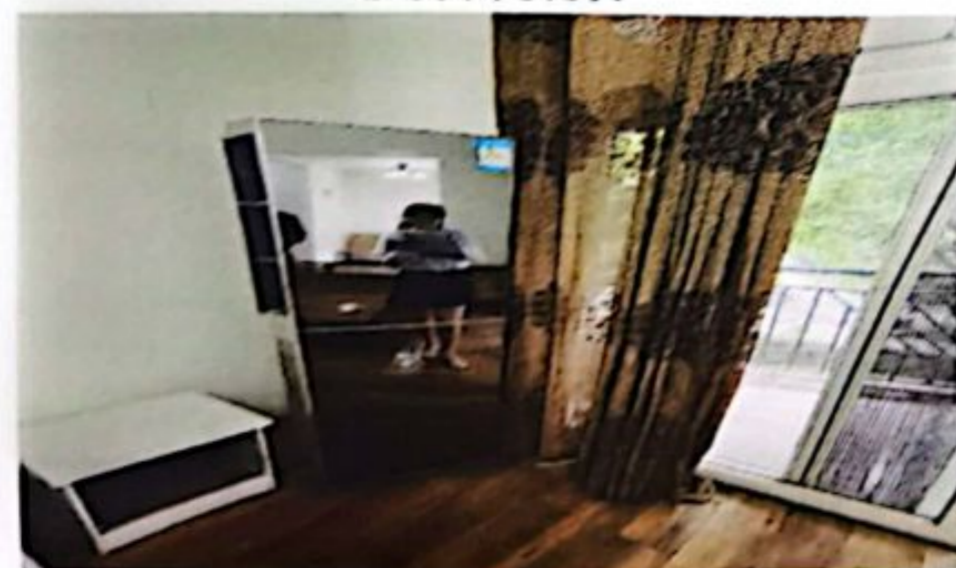
斗柜（部分）现状



沙发茶几现状



洗衣机现状



空调柜机现状

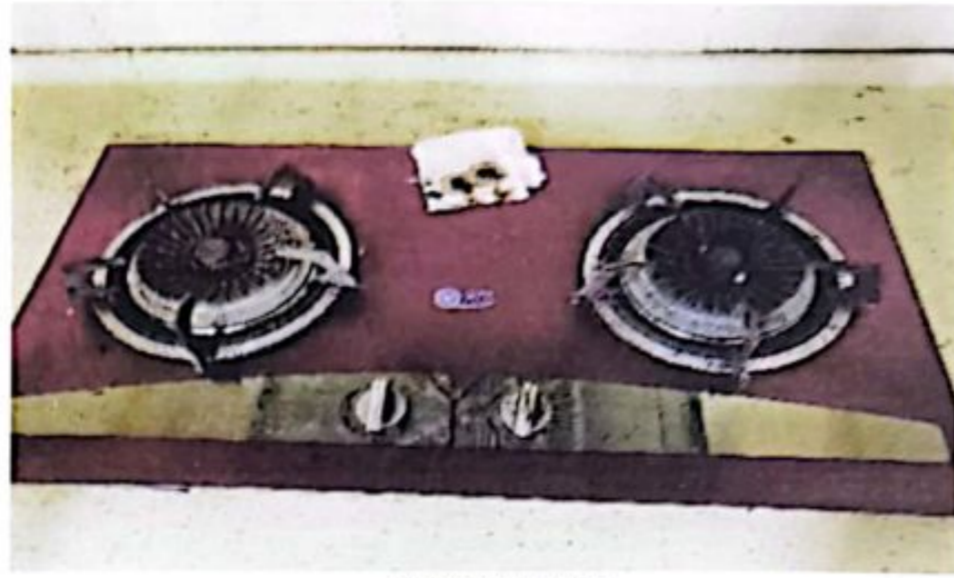


电视机现状

## 估价对象现状照片



书桌现状



燃气灶现状



油烟机现状



管线饮水机现状



热水器现状



木床（含床垫）及床头柜现状

## 估价对象现状照片



书柜现状



空调挂机（部分）现状



上下床（含床垫）现状



衣柜现状



# 估价对象位置示意图



备注	“●”代表估价对象位置	重庆华川土地房地产估价与资产估价有限责任公司 制图日期：2022年7月
----	-------------	--