

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：重金翰评字[2022]第 0220 号

估价项目名称：人民法院拟处置重庆市永川区卧龙路 220 号 1 幢
2-15 号成套住宅房地产市场价值司法评估项目

估价委托人：重庆市永川区人民法院

房地产估价机构：重庆金翰资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：唐建国（注册号：3720030119）

聂晓华（注册号：5020060020）

估价报告出具日期：2022 年 7 月 15 日

致估价委托人函

重庆市永川区人民法院：

我公司接受贵院的委托，对权属于 [] 位于重庆市永川区卧龙路 220 号 1 幢 2-15 号，建筑面积为 136.81 平方米的成套住宅房地产进行了估价，我们本着独立、客观、公正的原则，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》等，结合估价对象的实际情况，在市场调查基础上，选择适宜的估价方法，经客观分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值作出了反映，估价对象情况及估价结果如下：

一、估价目的

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

本次估价对象为权属于 [] 内位于重庆市永川区卧龙路 220 号 1 幢 2-15 号，建筑面积为 136.81 平方米的 1 套成套住宅房地产。

估价对象范围包含房屋及其占用范围内应分摊的出让土地使用权以及附着在建筑物上的与其功能相匹配的、不可移动设施设备及室内装修；室内部分家具（具体估价范围详见下表）。

1、房地产部分：

估价对象	产权证号	坐落	用途	分摊土地使用权面积 (m ²)	土地使用权类型	建筑面积 (m ²)	备注
1	渝 (2016) 永川区不动产权第 000092023 号	重庆市永川区卧龙路 220 号 1 幢 2-15 号	城镇住宅用地/成套住宅	未证载	出让	136.81	含室内装修

2、室内家具部分：

序号	名称	规格型号	计量单位	数量	备注
1	布沙发		组	1	
2	木质茶几	1.4m×0.8m	张	1	
3	电视柜		组	1	
4	木桌 (带木椅一把)		套	1	桌面有破损
5	木质床	1.5m×1.8m	张	1	
6	皮沙发	双人	张	1	双人
7	衣柜	1.8m×1.5m	个	1	
8	木质床 (带床头柜两个)	1.8m×1.8m	张	1	
9	书桌	1.2m×0.5m	张	2	

序号	名称	规格型号	计量单位	数量	备注
10	书桌带柜	1.8m×1.8m	张	1	
11	木质床（带床头柜两个）	2m×2m	张	1	
合计				12	

三、价值时点

2022年7月8日。

四、价值类型

根据本次估价目的，确定本次估价价值类型为市场价值。

五、估价方法

本次评估对房地产部分采用的估价方法为比较法，对家具部分采用的估价方法为成本法。

六、估价结果

我公司估价人员遵循估价原则，按照估价程序选用适宜的估价方法，经综合分析后认为，估价对象在价值时点的估价结果为52.388万元，人民币大写：伍拾贰万叁仟捌佰捌拾元整。其中：

1、房地产评估价值为52.12万元，详见下表：

估价对象	坐落	产权证号	房屋用途	层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)	备注
1	重庆市永川区卧龙路220号1幢2-15号	渝(2016)永川区不动产权第000092023号	成套住宅	名义层6层	136.81	3810	52.12	含室内装修

2、室内家具评估价值为0.2680万元，详见下表：

序号	名称	规格型号	计量单位	数量	总价(元)	备注
1	布沙发		组	1	600	
2	木质茶几	1.4m×0.8m	张	1	180	
3	电视柜		组	1	240	
4	木桌（带木椅一把）		套	1	100	桌面有破损
5	木质床	1.5m×1.8m	张	1	200	
6	皮沙发	双人	张	1	160	双人
7	衣柜	1.8m×1.5m	个	1	200	
8	木质床（带床头柜两个）	1.8m×1.8m	张	1	280	
9	书桌	1.2m×0.5m	张	2	120	
10	书桌带柜	1.8m×1.8m	张	1	270	
11	木质床（带床头柜两个）	2m×2m	张	1	330	
合计				12	2680	

七、特别提示

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即 2022 年 7 月 15 日起至 2023 年 7 月 14 日止。

(一) 本估价报告是反映估价对象在本次估价目的下于价值时点的市场价值，未考虑估价对象存在他项权利等对估价对象价值的影响，仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其它目的和用途。

(二) 本次估价结论未考虑房地产转让有关的手续费（交易费）、税费等费用以及房地产交易过程中所发生的中介费和法律费（公证费、律师费、评估费等费用）。相关税费以交易发生时，相关部门实际征收数额为准。

(三) 现场查勘估价对象时，估价人员、申请人代理人到现场并在勘验记录上签字。

(四) 至价值时点，估价对象已设立抵押登记，并被司法查封。根据估价目的以及与估价委托人沟通后的结果，本次估价未考虑估价对象已存在的抵押及查封情况，对估价对象价值的影响。

(五) 申请人代理人及估价人员实地查勘的地址为“重庆市永川区卧龙路 220 号 1 幢 6-2 号”，证载坐落为“重庆市永川区卧龙路 220 号 1 幢 2-15 号”，本次估价设定估价对象实际坐落与证载坐落为同一地址，提请报告使用者注意。

(六) 室内部分家具由申请人代理人和评估人员共同清点，并签字确认。

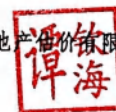
(七) 本次估价未掌握估价对象涉及的当事人欠缴的物业费、水电气费、税金等及其滞纳金，本次估价结果未考虑该情况对估价结果产生的影响。

(八) 本次估价未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付的因素对估价结果的影响。

以上内容摘自估价结果报告，欲了解本估价结果报告的全面内涵，请认真阅读本估价结果报告全文。

评估机构：重庆金翰资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人



2022 年 7 月 15 日

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	11
九、估价方法	13
十、估价结果	14
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
十四、估价报告使用期限	15
附 件	16

估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师唐建国（注册号：3720030119）、聂晓华（注册号：5020060020）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。

二、估价报告的分析、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。

三、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。

四、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、我公司估价人员已于2022年7月8日进行了实地查勘，照相并作了相关查勘记录，估价人员对估价对象的勘察，仅限于其外观和使用状况。除非另有协议，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

六、本次房地产估价报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

七、报告使用人应正确理解和使用估价结果，估价结果不等同于估价对象可实现价格，估价结果不应当被认为是估价结果可实现价格的保证。

八、除参与本次估价的估价人员外，没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

(一) 评估对象为土地使用权, 不包括地上房屋建筑物, 配套设施等以外, 土地使用者取得土地使用权并非通过划拨, 划拨土地使用权在开发、转让中使用, 可以适用土地使用权出让办法, 按出让方式处理问题。

(二) 假设评估对象用途符合规划用途, 用途结构及在有效期内重大变化, 逾期不建或者其用途不符合国家有关评估对象用途的规定, 也未取得合法手续而擅自改变用途, 以及土地用途、容积率等指标的变更等, 可能发生的后果概不推定, 由当事人承担相应的法律责任。

(三) 评估对象符合国家规定的土地使用权出让、转让、出租的交易市场。

(四) 假设评估对象用途符合规划用途并依法取得批准, 且以该状况在评估报告使用范围内不予变更处理。

(五) 假设评估对象已足额缴纳与评估对象相关的债权及债务清偿时评估对象的费用。假设评估对象因缴纳的有关税费已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕, 主要税费已可予以扣除不具已在评估报告披露。

(六) 假设评估对象符合规划用途的权属、面积、用途等资料进行了一般性查验, 无擅自改变用途、容积率、用途性等违规性。本次评估涉及的权属资料由估价委托人提供, 估价委托人对其资料的真实性、准确性有完整性负责。我们在无擅自改变用途、容积率、用途性等违规性且无异议的情况下, 假设估价委托人所提供资料的真实、准确和完整。

(七) 评估人只对评估对象的地面状况仅限于评估对象的外观和使用状况、内部布局、结构状况等确定, 不承担评估对象建筑物基础、房屋结构、土壤、地质承载力上的测量或检测, 因此存在漏、错、漏测等风险, 是否因评估对象损坏、土壤、地质承载力等是否因地质因素或评估对象因素, 评估人只对房屋安全、环境污染、土壤、地质承载力等影响评估对象用途或结构的重大因素给予了关注, 在无擅自改变评估对象存在安全隐患且无擅自改变用途或容积率等情况下, 假设评估对象无建筑物基础、房屋结构、土壤、地质承载力等方面的重大质量问题, 符合国家有关技术、质量、验收规范, 且符合国家有关安全使用标准。

(八) 报告以申请人代理人领勘准确性为估价前提。

(九) 本次估价未掌握估价对象涉及的当事人欠缴的物业费、水电气费、税金等及其滞纳金，本次估价结果未考虑该情况对估价结果产生的影响。

(十) 本次估价未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付的因素对估价结果的影响。

二、未定事项假设

无。

三、背离事实假设

至价值时点，估价对象已设立抵押登记，并被司法查封。根据估价目的以及与估价委托人沟通后的结果，本次估价未考虑估价对象已存在的抵押及查封情况对估价对象价值的影响。

四、不相一致假设

申请人代理人及估价人员实地查勘的地址为“重庆市永川区卧龙路 220 号 1 幢 6-2 号”，证载坐落为“重庆市永川区卧龙路 220 号 1 幢 2-15 号”，本次估价设定估价对象实际坐落与证载坐落为同一地址。

五、依据不足假设

估价对象《不动产权证书》等相关资料未记载估价对象的建成时间，经过调查了解，估价对象的建成时间约为 2003 年，本次评估设定估价对象的建成时间为 2003 年。

六、估价报告使用限制

(一) 本估价报告和估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。报告使用人应正确理解和使用估价结果，估价结果不等同于估价对象可实现价格，估价结果不应当被认为是对估价结果可实现价格的保证。

(二) 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(三) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(四) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(五) 本次估价结果包括房屋及其占用范围内应分摊的出让土地使用权以及附着在建筑物上的不可移动设施设备及室内装修，包含室内部分家具。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：重庆市永川区人民法院

二、房地产估价机构

名称：重庆金翰资产评估土地房地产估价有限公司

住所：重庆市江北区建新西路2号19-1

通讯地址：重庆市两江新区黄山大道中段5号水星大厦B3区中后楼2-1

法定代表人：谭钦海

备案等级：二级

备案编号：渝房评备字（2021）2-014号

有效期限：2021年8月13日至2024年8月12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

（一）估价对象及范围

本次估价对象为权属于：位于重庆市永川区卧龙路220号1幢2-15号，建筑面积为136.81平方米的1套成套住宅房地产。

估价对象范围包含房屋及其占用范围内应分摊的出让土地使用权以及附着在建筑物上的与其功能相匹配的、不可移动设施设备及室内装修；室内部分家具（具体估价范围详见下表）。

1、房地产部分：

估价对象	产权人	产权证号	坐落	用途	分摊土地使用权面积（m ² ）	土地使用权类型	建筑面积（m ² ）	备注
1		渝（2016）永川区不动产权第000092023号	重庆市永川区卧龙路220号1幢2-15号	城镇住宅用地/成套住宅	未证载	出让	136.81	含室内装修

2、室内家具部分：

序号	名称	规格型号	计量单位	数量	备注
1	布沙发		组	1	

序号	名称	规格型号	计量单位	数量	备注
2	木质茶几	1.4m×0.8m	张	1	
3	电视柜		组	1	
4	木桌(带木椅一把)		套	1	桌面有破损
5	木质床	1.5m×1.8m	张	1	
6	皮沙发	双人	张	1	双人
7	衣柜	1.8m×1.5m	个	1	
8	木质床(带床头柜两个)	1.8m×1.8m	张	1	
9	书桌	1.2m×0.5m	张	2	
10	书桌带柜	1.8m×1.8m	张	1	
11	木质床(带床头柜两个)	2m×2m	张	1	
合计				12	

(二) 估价对象基本状况

1、建筑物基本状况

(1) 估价对象所在物业状况

估价对象坐落为重庆市永川区卧龙路220号1幢2-15号，所在小区名称为高洁商住楼，建成时间约为2003年，没有专业物管公司进行物业管理。所在大楼为多层商住楼，总楼层为7层（1层为商业，2-7为住宅），无电梯，同层3户。大楼外墙贴墙砖、安装铝合金窗，所在大楼消防、通讯等设施齐全。

(2) 估价对象建筑物状况

坐落：重庆市永川区卧龙路220号1幢2-15号；

建筑面积：136.81平方米；

房屋用途：成套住宅；

建成时间：约2003年；

新旧程度：约七成新；

房屋结构：混合结构；

所在楼层/总楼层：证载为名义层6层/共7层；

层高：约3米；

户型：平层，三室两厅一厨两卫；

装饰装修、使用维护状况：实地查勘现场时，该房现空置，室内装修如下：入户防盗门，室内客厅地面铺地砖、墙面贴墙布、天棚刷乳胶漆；卧室地面铺地砖、墙面刷乳胶漆、天棚刷乳胶漆；厨房及卫生间地面铺地砖，墙面瓷砖到顶，天棚扣板吊顶；室内安套裝木

... (transcribed text) ...

表一 灌溉工程表

序号	工程名称	设计灌溉面积	已建工程	受益面积	备注
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
合计				12	

... (transcribed text) ...

二、工程名称及设计标准

1. 设计标准：... (transcribed text) ...

2. 设计标准：... (transcribed text) ...

3. 设计标准：... (transcribed text) ...

4. 设计标准：... (transcribed text) ...

5. 设计标准：... (transcribed text) ...

6. 设计标准：... (transcribed text) ...

7. 设计标准：... (transcribed text) ...

8. 设计标准：... (transcribed text) ...

9. 设计标准：... (transcribed text) ...

10. 设计标准：... (transcribed text) ...

3. 区域基本情况

(1) 位置情况

坐落：估价对象位于重庆市永川区卧龙路220号1幢2-15号，所在物业名称为高洁商住楼；

与重要场所设施的距离：距望城公园约600米；

临路状况：估价对象所在小区临卧龙路；

楼层：证载为名义层6层（共7层）；

朝向：估价对象客厅阳台朝市景，较安静，通风、采光条件良好。

（2）交通条件

道路状况：估价对象所在物业周边有卧龙路等城市主次干道，区域交通网络较发达；

出入可利用的交通工具：周边有龙海花园、奥韵天居、汇龙二转盘等公交站，有永川105路、永川102路、永川112路、永川115路、永川117路等多路公交车经过，公共交通便捷度较好；距离高铁站永川东站约3.5公里，距离重庆江北国际机场约80.4公里，区域对外交通条件一般；

交通管制情况：无特殊交通管制；

停车方便程度：估价对象所在小区无自备停车库，有露天停车位，车位较紧张，停车方便程度较差。

（3）环境状况

自然环境：估价对象所在区域内绿化程度一般，城市卫生状况较好，周边无重大污染源，无空气污染、噪音污染，自然环境较好；

人文环境：估价对象所在区域以住宅小区、社区商业为主，周边有金盾小区、龙海锦绣花园等住宅小区，住宅聚集度较高，人文环境较好；

景观：无特殊景观。

（4）外部配套设施状况

基础设施：估价对象所在宗地周边开发程度已达到“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气），宗地内开发程度达到“六通一平”，基础设施完善。

公共服务配套：所在区域有银行（建设银行、三峡银行、中国银行）、学校（汇龙小学）、幼儿园（天骄幼儿园、中山幼儿园）、超市（家和便民店、万家福超市、大润发）、医院（永川人民医院）等配套设施，周边公共配套较完备。

4、权属基本状况

根据估价对象《不动产权证书》等资料显示：

- (1) 土地所有权状况：为国家所有；
- (2) 房屋所有权及土地使用权状况：国有土地使用权及房屋所有权人为潘建华，并办理了《不动产权证书》（证号：渝（2016）永川区不动产权第000092023号）；
- (3) 他项权利设立情况：根据委托方提供的相关资料，至价值时点估价对象已被抵押、查封；
- (4) 土地使用管制：估价对象规划利用为城镇住宅用地；
- (5) 出租或占用情况：实地查勘现场时，该房现空置，无其他出租或占用情况；
- (6) 其他特殊情况：无记载。

五、价值时点

司法评估委托书确定评估基准日为现场查勘日，本次实地查勘现场时间为2022年7月8日，故确定价值时点为2022年7月8日。

六、价值类型

根据本次估价目的，确定本次估价价值类型为市场价值。

市场价值为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

我们按照国家有关估价的规定，遵循估价行业公认的估价原则，对委托估价的对象进行独立、客观、公正的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下几条原则：

（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是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估

价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

（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的原则。

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（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），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（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪一种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

（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值或价格的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。本次评估中，运用比较法时，对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

（四）替代原则

要求估价结果与估价对象是在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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

（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利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

八、估价依据

（一）相关法律法规、政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据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《关于修改〈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〉的决定》第三次修正)；

3. 《中华人民共和国土地管理法》(根据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《关于修改〈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〉的决定》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,自2016年12月1日起施行)；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过,自2021年9月1日起施行)；

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

7. 《不动产登记暂行条例》；

8. 《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)；

9. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273号)；

10. 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)。

(二) 相关估价标准

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)；

(三) 估价委托人及权利人提供的有关资料

1. 《重庆市永川区人民法院司法评估委托书》((2022)渝0118执401号)；

2. 估价对象《不动产权证书》(证号:渝(2016)永川区不动产权第000092023号)
(复印件)

3. 估价对象《不动产登记证明》(证号:渝(2016)永川区不动产证明第000113743号(复印件))。

(四) 注册房地产估价师掌握和收集的估价所需资料

1. 实地查勘、影像和记录；

2. 可比实例相关资料；

3. 重庆市房地产市场信息；
4. 人民银行公布的资金存、贷款利率；
5. 估价对象所在区域同类型房地产投资回报状况；
6. 其它有关估价对象的资料。

九、估价方法

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：

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。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

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。估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。

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。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法；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。

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。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

估价对象证载用途为成套住宅，实际作为住宅使用，区域内近期类似房地产交易较多，交易可比实例较充足，故本次评估可选取比较法对估价对象进行估价；估价对象周边虽有类似房产出租情况，但租金水平受内部装饰家具影响较大，且租金收益主要反映居住权价值，不能完整反映房地产其他方面的价值，故不宜采用收益法进行测算；估价对象为所在

建设项目一部分，无法作为独立的开发建设项目进行重新开发的，且周边有类似交易案例，故不宜使用成本法进行估价；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产，估价对象开发完毕后投入使用，无新的规划开发资料，故不适用假设开发法进行评估。

因本次评估的室内物品为家具，结合本次评估的目的，所能收集的资料、估价对象现时的状态和相关资产的重置价值可通过市场调查获取，适合采用成本法进行评估。

根据以上的分析，估价人员采用比较法对估价对象房地产部分进行估价，采用成本法对室内部分家具部分进行估价，基本原理及公式如下：

比较法基本公式：

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×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。

成本法基本原理及公式：

成本法是在现实条件下重新购造全新状态委估资产所需的全部成本，并扣除实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额来用以确定委估资产评估值的一种方法：

家具评估值=重置全价-实体性贬值-经济性贬值-功能性贬值
=重置全价×综合成新率。

十、估价结果

(一) 估价结果

我公司估价人员遵循估价原则，按照估价程序选用适宜的估价方法，经综合分析后认为，估价对象在价值时点的估价结果为**52.388万元**，人民币大写：**伍拾贰万叁仟捌佰捌拾元整**。其中：

1、房地产评估价值为 52.12 万元，

估价对象	坐落	产权证号	房屋用途	证载楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)	备注
1	重庆市永川区卧龙路 220 号 1 幢 2-15 号	渝 (2016) 永川区不动产权第 000092023 号	成套住宅	名义层 6 层	136.81	3810	52.12	含室内装修

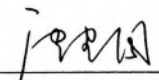

2、室内家具评估价值为 0.2680 万元，详见下表：

序号	名称	规格型号	计量单位	数量	总价(元)	备注
1	布沙发		组	1	600	
2	木质茶几	1.4m×0.8m	张	1	180	
3	电视柜		组	1	240	
4	木桌(带木椅一把)		套	1	100	桌面有破损
5	木质床	1.5m×1.8m	张	1	200	
6	皮沙发	双人	张	1	160	双人
7	衣柜	1.8m×1.5m	个	1	200	
8	木质床(带床头柜两个)	1.8m×1.8m	张	1	280	
9	书桌	1.2m×0.5m	张	2	120	
10	书桌带柜	1.8m×1.8m	张	1	270	
11	木质床(带床头柜两个)	2m×2m	张	1	330	
合计				12	2680	

(二) 估价结果内涵

本次估价结果包含房屋及其占用范围内应分摊的出让土地使用权以及附着在建筑物上的不可移动设施设备及室内装修, 包含室内部分家具。本次估价未考虑已存在的抵押、查封情况对估价对象价值的影响。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
唐建国	3720030119		2022.7.15
聂晓华	5020060020		2022.7.15

十二、实地查勘期

2022年7月8日

十三、估价作业期

2022年6月14日至2022年7月15日

十四、估价报告使用期限

本估价报告有效期自估价报告出具之日起为壹年(2022年7月15日至2023年7月14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。

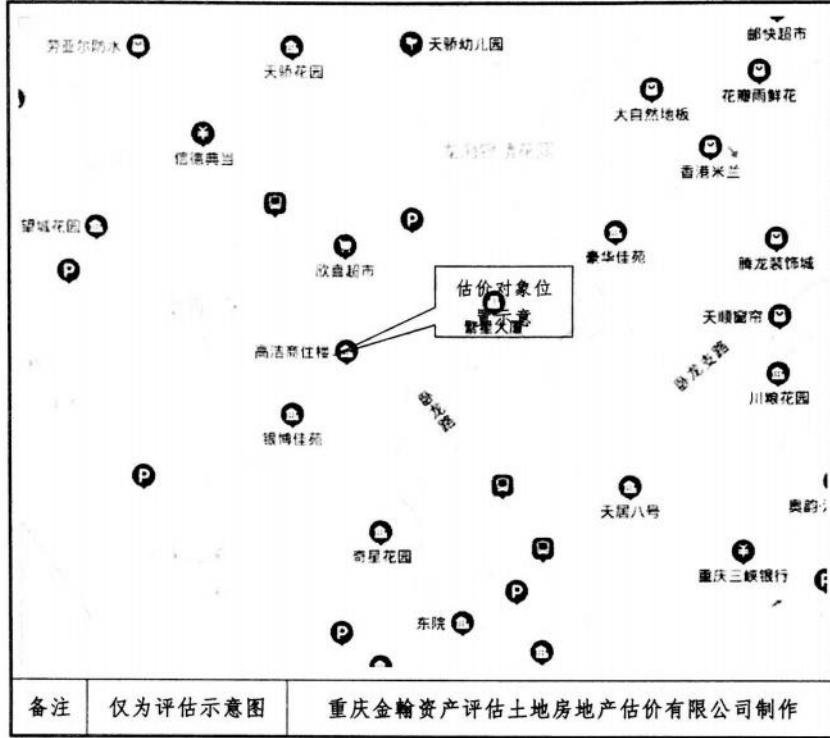
附 件

- 一、估价对象现状照片
- 二、估价对象所在位置图
- 三、《重庆市永川区人民法院司法评估委托书》（（2022）渝0118执401号）（复印件）
- 四、估价对象《不动产权证书》（证号：渝（2016）永川区不动产权第000092023号）（复印件）；
- 五、估价对象《不动产登记证明》（证号：渝（2016）永川区不动产证明第000113743号）（复印件）；
- 六、房地产估价师资质证书（复印件）
- 七、估价机构《备案证书》（复印件）
- 八、估价机构《营业执照》（复印件）

估价对象现状照片

估价对象外观		估价对象现状	
估价对象现状		估价对象现状	
估价对象现状		估价对象现状	
估价对象现状		估价对象现状	

估价对象位置示意图



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。



四川省国土资源管理局
不动产登记专用章
2016年11月08日
四川省国土资源管理局
不动产登记专用章
2016年11月08日

中华人民共和国国土资源部监制

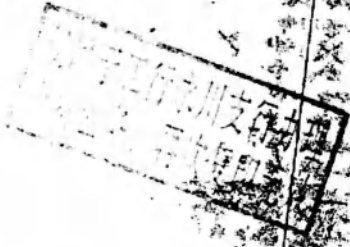
编号NO D 50000105804

渝(2016) 永川区 不动产权第 000092023 号

086

权利人	
共有情况	单独所有
坐落	重庆市永川区卧龙路220号1幢2-15号
不动产单元号	YC07790001170000480100100060005
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 780m ² /房屋建筑面积 136.81m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2052年6月30日
权利其他状况	权利人身份证号码: 房屋结构: 混合结构 所在楼层(名义层): 6 业务编号201602060170014

房屋
土地
登记

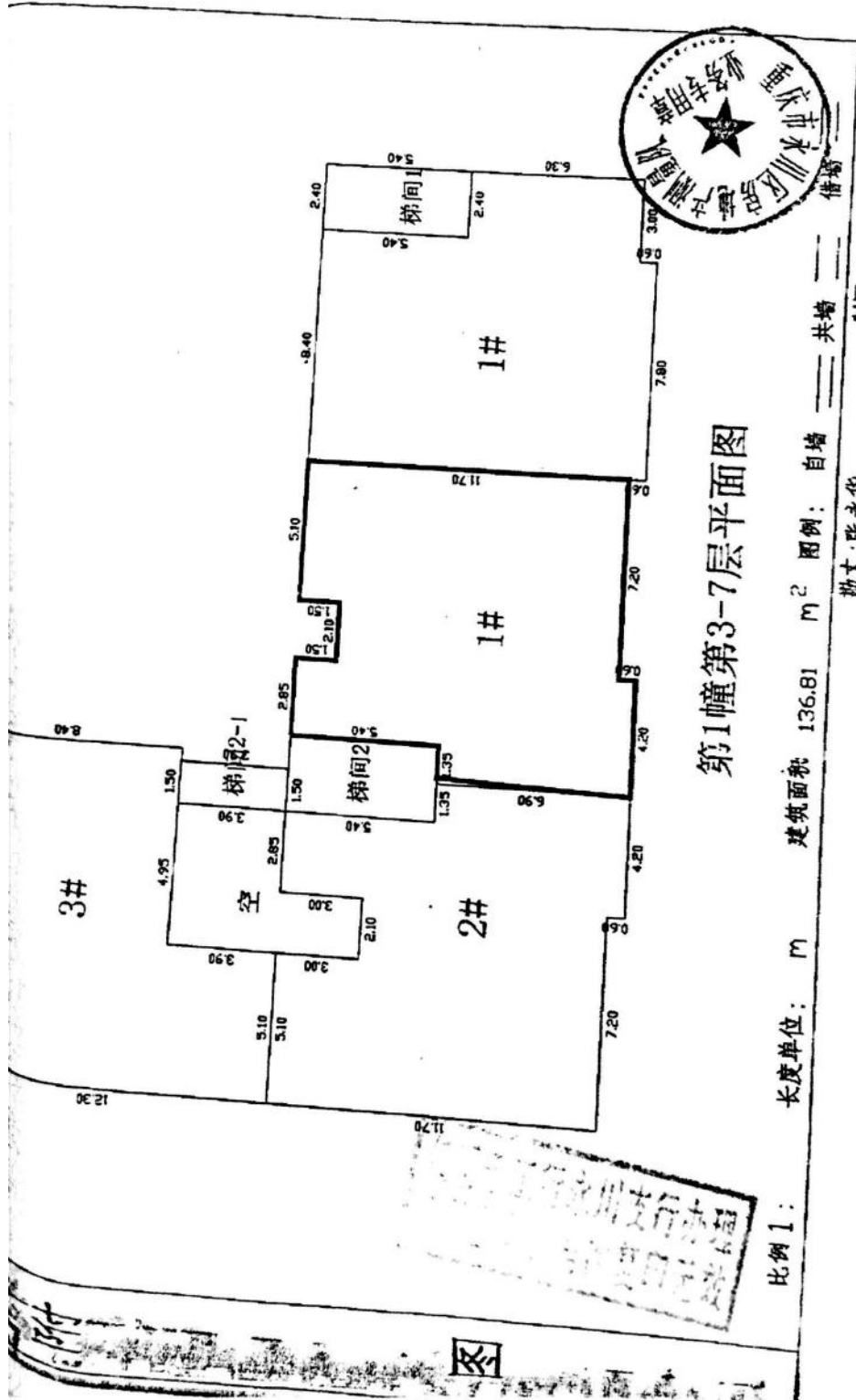


附 记

土地等级: 11级
房屋产别: 私有房产
土地分摊系数: 0.02034

已设定抵押登记

工行永川支行办理
复印无效



第1幢第3-7层平面图

长度单位: m

建筑面积 136.81 m²

图例: 自墙 共墙 借墙

撰文: 张永华

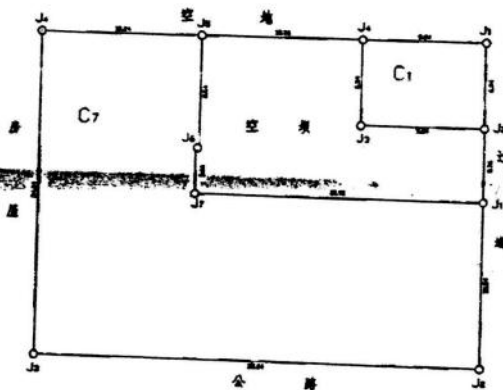
制图: 张永华

比例 1:1

永川支行
 支行行长
 张永华

每户混宗

高程图位置



土地共用面积: 780M² 土地分摊系数: 0.2034

土地分摊面积: M²



重慶市永川區地產測量隊
 業務專用章
 發行辦理
 五效

渝(2016)永川区不动产权证明第 00011743 号



不动产登记证明

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，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



中华人民共和国国土资源部监制
 编号NQ 50000324986

证明权利或事项	土地房屋最高额抵押权(地房)
权利人(申请人)	中国工商银行股份有限公司重庆永川支行
坐落	重庆市永川区卧龙路220号1幢2-15号
不动产单元号	YC07790001170000480100100060005
其他	抵押不动产权证书:渝(2016)永川区不动产权第000092023号
附记	债权金额: 280000元 债权确认期限: 2016年2月24日至2036年2月24日止 业务编号: 201602240170645

