

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：渝国评[2022]第134号

项 目 名 称：薛小飞位于重庆市涪陵区珍溪镇新大街
3-2 成套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：重庆市涪陵区人民法院

房地产估价机构：重庆国信资产房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：李兴苏（注册号：5019980101）

李 文（注册号：5019980046）

估价报告出具日期：2022年8月26日



目录

| | |
|---------------------|----|
| 一、致估价委托人函 | 2 |
| 二、估价师声明 | 5 |
| 三、估价的假设和限制条件 | 6 |
| 四、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 | 10 |
| (四) 估价对象 | 10 |
| (五) 价值时点 | 14 |
| (六) 价值类型 | 14 |
| (七) 估价原则 | 14 |
| (八) 估价依据 | 15 |
| (九) 估价方法 | 16 |
| (十) 估价结果 | 18 |
| (十一) 注册房地产估价师 | 19 |
| (十二) 实地查勘期 | 19 |
| (十三) 估价作业期 | 19 |
| 五、附件: | 20 |



致估价委托人函

重庆市涪陵区人民法院：

受贵院（以下简称估价委托人）的委托，因“执行重庆农村商业银行股份有限公司涪陵分行与王传兰，薛小飞”一案的需要，重庆国信资产评估有限公司（以下简称“我公司”）对薛小飞位于重庆市涪陵区珍溪镇新大街 3-2 成套住宅房地产及室内家具家电进行了估价。我们根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用恰当的估价方法，经实地查勘和认真分析有关资料，结合估价经验和对影响估价对象价值的各项因素进行综合分析，对委估房地产在价值时点的市场价值作出了公允反映，现将估价结果函告如下：

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：薛小飞位于重庆市涪陵区珍溪镇新大街 3-2（建筑面积为 114.01 平方米，套内面积为 104.6 平方米）及其分摊土地使用权面积的成套住宅房地产，包含土地使用权、房屋所有权、室内不可移动的装饰装修、室内家具家电（详见《家具家电评估明细表》）及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包括债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

三、价值时点：估价委托人提供的《重庆市涪陵区人民法院委托书》（2022）渝 0102 执 1827 号未明确价值时点，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学（2021）37 号）的规定，人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。本次估价实地查勘完成之日为 2022 年 7 月 12 日，即价值时点确定为 2022 年 7 月 12 日。

四、价值类型：本次评估的价值类型为市场价值，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：房地产比较法、家电家具成本法。

六、估价结果：我们根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，确定估价对象房地产在价值时点的市场价值为：¥16.36万元，人民币大写：壹拾陆万叁仟陆佰元整（详见《估价结果一览表》）。

估价结果一览表

| 序号 | 项目 | 权属证书证号 | 权利人 | 坐落 | 房屋用途 | 建筑面积(m ²) | 评估单价(元/m ²) | 评估总价(万元) |
|----|------------|----------------------------|-----|----------------------|------|-----------------------|-------------------------|----------|
| 1 | 房地产 | 303房地证 2015字第 17240号 | 薛小飞 | 重庆市涪陵 区新大街 3-2 | 成套宅 | 114.01 | 1390 | 15.85 |
| 2 | 室内家具 家电 | — | | | — | — | — | 0.51 |
| 合计 | | | | | | 114.01 | — | 16.36 |

注：室内家具家电详见《家具家电评估明细表》

七、特别提示：

（一）根据估价委托人提供的《户室详细情况》复印件显示，估价对象设有抵押且被人民法院查封，由于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，故未考虑抵押、查封等因素对估价结果的影响。

（二）估价对象交易税费（拍卖、变卖等）由转让人和买受人按照法律法规的规定各自负担。

（三）本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

（四）根据估价人员的现场调查，估价对象房地产现空置，无法预测估价对象处置后被执行人是否自愿配合交付，故本次估价未考虑估价对象处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响。



(五) 人民法院未明确估价对象是否存在租赁权及占有使用情况, 估价人员经过尽职调查后也未发现估价对象存在上述情况, 根据《涉执房地产司法指导意见(试行)》[中房学(2021)37号], 本次估价未考虑估价对象的租赁权及占有使用情况。

(六) 人民法院提供的资料未明确存在欠缴税金、物业费、水电气费等及滞纳金, 根据《涉执房地产司法指导意见(试行)》[中房学(2021)37号], 本次估价未考虑估价对象是否存在欠缴税金及相关费用, 包括税金、物业费、水电气费等及滞纳金。

(七) 本报告有效使用期限为自估价报告出具之日起一年内有效, 自2022年8月26日起至2023年8月25日止。

(以上内容摘自房地产估价报告书, 欲全面了解本评估项目情况, 应认真阅读报告书全文, 并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件, 如该假设和限制条件发生变化, 本报告估价结果必须作相应调整。)

重庆国信资产评估有限公司

估价机构法定代表人

致函日期: 二〇二二年八月二十六日



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。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，与有关当事人也没有个人利害关系或偏见，在估价过程中，估价师恪守了职业道德规范。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我公司估价师李兴苏于2022年7月12日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。实地查勘内容仅限于估价对象的周边环境、装修情况和使用状况，对于被遮盖和不能直接观察的部分，估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖和不能直接观察的部分进行勘察的责任。
- 6、除参与本次估价的专业人员外，没有他人对估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

李兴苏

李文

注册证书号

5019980101

5019980046

签字



估价的假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设条件

1、我们根据估价委托人提供的《户室详细情况》及《重庆市房地产权证》(303房地证2015字第17240号)复印件作为估价对象重要的权属资料,并对其权属、面积、用途进行一般性检查,我们无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实前提下,我们假定估价委托人提供的资料复印件与原件及房地产管理机构权属登记簿登记内容一致,估价委托人应对其提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。

2、我们对估价对象进行实地查勘,但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况,对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或者价格的重大因素给予了重大关注,在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,对被遮盖、隐蔽及难以接触到的部分,我们假设其不存在安全隐患。

3、本次估价是以估价对象系权利人合法取得,产权明晰,手续齐全,且已按国家和地方法律、法规规定缴纳完毕各种税费,具有完整的房地产权;权利人对估价对象拥有合法的占有权、使用权、收益权和处置权,且在价值时点未发生任何形式的产权转移行为为估价假设前提。

4、本次估价是以公开市场价值为基础,所以应满足公开市场价值的假设条件:

- (1)在价值时点,房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场;
- (2)交易双方掌握必要的市场信息,有合理的议价时间;
- (3)委托人提供的资料真实、合法、准确、完整;
- (4)在价值时点,估价对象不存在任何产权纠纷,不受任何权利限制,



可以在公开市场上合法地进行转让；

(5) 假设估价对象在价值时点及报告有效期内保持现有状态继续使用；

(6) 在报告有效期内无重大规划调整；

(7) 不考虑未来房地产市场变化风险等因素对估价对象价格的影响。

5、本次估价以估价对象可合理享有公用设施的使用权益为假设前提。

6、根据估价人员的现场调查，估价对象房地产现空置，无法预测估价对象处置后被执行人是否自愿配合交付，故本次估价未考虑估价对象处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响。

7、人民法院未明确估价对象是否存在租赁权及占有使用情况，估价人员经过尽职调查后也未发现估价对象存在上述情况，根据《涉执房地产司法指导意见（试行）》[中房学（2021）37号]，本次估价未考虑估价对象的租赁权及占有使用情况。

8、人民法院提供的资料未明确存在欠缴税金、物业费、水电气费等及滞纳金，根据《涉执房地产司法指导意见（试行）》[中房学（2021）37号]，本次估价未考虑估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税金、物业费、水电气费等及滞纳金。

（二）未定事项假设条件

估价委托人提供的估价对象《重庆市房地产权证》（303房地证2015字第17240号）复印件等资料均未载明建成年份，本次估价根据实地查勘及现场询问，估价对象建筑物约建成于1999年，本此估价设定估价对象建筑物建成于1999年。

（三）背离事实假设条件

根据估价委托人提供的《户室详细情况》复印件显示，估价对象设有抵押且被人民法院查封，由于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，故未考虑抵押、查封等因素对估价结果的影响。

（四）不相一致假设条件



本次根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》（303房地证2015字第17240号）复印件记载，估价对象坐落为涪陵区珍溪镇新大街3-2。实地查勘实际地址为重庆市涪陵区珍溪镇兴盛路18号的3-2。经承办法官确认：实地查勘的房屋与委托评估房屋为同一房屋。本报告仍按《重庆市房地产权证》（303房地证2015字第17240号）复印件记载的坐落进行描述。

（五）依据不足的假设条件

本次估价无不依据不足假设条件。

二、报告使用限制条件

（一）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。

（二）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，也不应当视为对估价对象处置成交价格的保证。

（三）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的调整后才会使用。

（四）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。

（五）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。

（六）本报告有效使用期限为自估价报告出具之日起一年内有效，自



2022年8月26日起至2023年8月25日止。

三、其他需要说明的事项

(一) 本次估价对象的权利人、房屋用途、建筑面积、套内面积、土地用途、土地使用权类型等信息以估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(303房地证2015字第17240号)复印件为依据。

(二) 因估价委托人及相关当事人无法提供家具家电的购买票据及购置年月、规格型号、使用年限等具体信息,经现场查勘,估价对象室内家具家电使用年限较长、款式较旧、维护保养状况一般。受条件限制,我公司估价人员未能测试估价对象家电是否能够正常使用,本次评估假设家电能正常使用。

(三) 本次估价房地产的建筑面积等资料由估价委托人提供,估价委托人对所提供资料的真实性、合法性、完整性以及产生的后果负责。

(四) 报告分为《房地产估价报告》和《房地产估价技术报告》两部分,《房地产估价报告》仅供估价委托人用于报告列明的估价目的,未经我公司书面同意,不得将其用于除此之外的其他经济活动。《房地产估价技术报告》用于估价机构主管部门、协会备案和检查;未我公司同意,报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(五) 本估价报告我公司具有最终解释权。

(六) 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时,请通知本公司进行更正。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市涪陵区人民法院

二、房地产估价机构

名称：重庆国信资产房地产土地评估有限公司

法定代表人：李文

注册地址：重庆市九龙坡区科园二路137号申基会展国际A座27-1-4

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2021）2-006号

有效期限：2021年5月28日至2024年5月27日

发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会

统一社会信用代码：91500107768895091P

联系人：李兴苏

联系电话：（023）86109769 传 真：（023）86109765

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）估价范围

薛小飞位于重庆市涪陵区珍溪镇新大街3-2（建筑面积为114.01平方米，套内面积为104.6平方米）及其分摊土地使用权面积的成套住宅用途



房地产，包含土地使用权、房屋所有权、室内不可移动的装饰装修、室内家具家电（详见《家具家电评估明细表》）及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包括债权债务、特许经营权等其他财产和权益。

（二）估价对象区位状况

1、位置状况

估价对象位于重庆市涪陵区珍溪镇新大街3-2，所在楼幢为单体楼，临珍溪镇步行街和新苑路；距珍溪综合农贸市场约400米，距珍溪镇政府约600米；所在楼幢共7层，所在楼层为第3层，朝向：南，位置状况较好。

2、交通状况

估价对象所在楼幢周边有新苑路交通主干道，周边路网密度一般，道路等级一般，对外交通程度一般，周边无特殊交通管制；有珍溪镇至涪陵城区及相邻乡镇的客运车辆经过，公共交通便捷度一般；所在楼幢周边仅有少量的地面车位，车位紧张，停车便捷度差；交通状况一般。

3、外部配套设施

（1）基础设施

估价对象位于重庆市涪陵区珍溪镇新大街，属珍溪镇片区，该区域内通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯等基础设施设备较完善，保证率一般。

（2）公共配套设施

估价对象周边分布有涪陵区珍溪镇郑淑文小学校、珍溪镇中心小学、重庆市涪陵区第十二中学校；珍溪中心卫生院；马头山公园；珍溪综合农贸市场；万家隆服饰广场、福满园大酒店等商业服务网点以及重庆农村商业银行（珍溪分理处）、中国农业银行（重庆涪陵珍溪分理处）等金融服务网点，区域内生活及公共配套设施较齐全。

4、周边环境状况

估价对象周边以居民自建房为主，住宅聚集度较高，较适宜居住。周边主要以常住人口为主，治安环境较好，卫生状况一般，人文环境一般，区域范围内无大型污染企业，周围主要为生活污染，绿化率一般，无特殊



景观，自然环境一般。

(三) 估价对象实物状况

1、建筑物状况

(1) 估价对象所在楼幢概况

估价对象所在楼幢为单体楼，建成于 1999 年，共 8 层，外墙贴外墙砖，为普通外观，所在楼幢无物管人员管理。

(2) 估价对象内部状况，具体详见下表：

| | |
|-----------|---|
| 坐落 | 重庆市涪陵区珍溪镇新大街 3-2 |
| 权属证书证号 | 303 房地证 2015 字第 17240 号 |
| 建筑面积/套内面积 | 114.01m ² /104.6m ² |
| 建成年份 | 约 1999 年 |
| 成新度 | 五成新 |
| 房屋用途 | 成套住宅 |
| 所在楼层/总楼层 | 第 3 层/8 层 |
| 层高 | 约 3 米 |
| 房屋结构 | 混合结构 |
| 空间布局 | 采光较好，布局合理 |
| 电梯情况 | 无电梯，1 层 2 户 |
| 装饰装修 | 入户门为防盗门，室内套装木门，窗为塑钢窗。客厅及卧室顶棚刷涂料；客厅地面铺地砖，卧室地面部分铺木地板，部分铺地砖；客厅及卧室墙面均刷涂料；厨卫墙面贴瓷砖至顶，顶棚为扣板吊顶，地面铺地砖；封闭式阳台；室内另有一体式厨柜、洗菜池、蹲便器、洗手台。 |
| 景观 | 朝新苑路 |
| 内部设备设施 | 上水、下水、电、气、闭路、通讯、宽带、消防等基础设施较齐全。 |
| 使用状况 | 截止价值时点，现空置。 |
| 维修养护情况 | 一般 |
| 物业管理 | 无 |



2、土地使用权状况

| | |
|-----------|---|
| 坐落 | 重庆市涪陵区珍溪镇新大街 |
| 权属证书证号 | 303房地证2015字第17240号 |
| 土地使用权人 | 薛小飞 |
| 使用权类型 | 出让 |
| 土地使用权终止日期 | 2040年12月23日 |
| 土地剩余年限 | 18.45年 |
| 土地用途 | 城镇住宅用地 |
| 土地使用权面积 | 9.41m ² |
| 共有使用权面积 | 198.06m ² |
| 土地利用状况 | 地上已建成房屋 |
| 四至 | 北、东均至其他住宅，南、西均至人行道 |
| 形状 | 矩形 |
| 地势地质 | 地势较平坦，无不良地质构造 |
| 开发程度 | 宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路、场地平整）及绿化配套、道路硬化。 |

(四) 估价对象权益状况

估价对象权益状况表

| | |
|--------|---|
| 权属证书证号 | 303房地证2015字第17240号 |
| 权利人 | 薛小飞 |
| 产权状况 | 估价对象在价值时点已办理《重庆市房地产权证》（303房地证2015字第17240号），产权完整；估价对象房屋所有权与土地使用权的权利人均为薛小飞，权利主体一致，权属清晰，无争议；估价对象所分摊的土地使用权属国家所有，使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地。 |
| 其他权利情况 | 根据估价委托人提供的《户室详细情况》复印件显示，截止价值时点，估价对象设有抵押且被人民法院查封。 |



五、价值时点

估价委托人提供的《重庆市涪陵区人民法院委托书》（2022）渝 0102 执 1827 号未明确价值时点，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学（2021）37 号）的规定，人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。本次估价实地查勘完成之日为 2022 年 7 月 12 日，即价值时点确定为 2022 年 7 月 12 日。

六、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值，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

本次估价遵循的房地产估价原则有：

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行，在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

（四）价值时点原则



估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

(五) 替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格，同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的法律、法规和部门规章

1、《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，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第四十六号，自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》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过；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、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过；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）及其实施条例；

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、最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人协会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）；



7、中国房地产估价师与房地产经纪人学会印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）

8、重庆市高级人民法院印发《关于执行工作中司法评估的规定（试行）》的通知（渝高法发〔2012〕1号）；

10、国家及地方有关房地产评估及司法估价的其他法律法规资料。

（二）本次估价采用的技术规程

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

（三）有关估价依据

1、《重庆市涪陵区人民法院委托书》（2022）渝 0102 执 1827 号；

2、《重庆市房地产证》（303房地证2015字第17240号）、《户室详细情况》复印件；

3、其他依据。

（四）估价机构和房地产估价师收集掌握的信息资料和房地产估价师实地查勘、调查收集的资料。

九、估价方法

（一）房地产的估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），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。以下为常用估价方法的定义：

（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。

(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同类房地产市场交易活跃，可比实例较多，宜采用的一种估价方法；收益法是针对收益性物业（如商业用房）进行估价时宜采用的一种估价方法；假设开发法是对具有投资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；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法估价的情况下，可以将成本法作为主要的估价方法。

本次估价对象证载用途为成套住宅，根据《房地产估价规范》，我们对估价对象选用比较法进行测算，其主要理由为：估价对象所在区域内近期可比较性交易案例较多，符合比较法的评估要求，故宜采用比较法。

比较法测算公式如下：

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×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

不选用其他方法进行测算，其主要理由为：

(1) 成本法一般适用于可独立开发假设项目进行重新开发假设的；估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的。本次估价对象为整栋楼的一部分，其房地产成本不能合理进行分摊，故不宜采用成本法进行估价。

(2) 由于估价对象作为已完工在用房地产，暂不具有投资开发价值或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行估价。

(3) 本次估价对象证载用途为成套住宅，存在潜在租金收益，收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。但我们对周边



类似物业调查后，取得的租金资料不能客观、公正地量化估价对象价值；住宅房地产应以居住为目的，不宜使用租赁模式来测算住宅房地产的市场价值。故本次估价不宜采用收益法进行估价。

（二）资产的估价方法

根据《资产评估准则》规定：资产价值评估方法包括收益法、市场法和成本法。根据本次评估目的、范围以及谨慎原则，在考虑各种估价方法的作用、特点和所要求具备的条件下，结合评估资产（家具家电）的特性，此次估价我们采用成本法。

成本法公式如下：

评估值=重置全价×成新率

十、估价结果

我们根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，确定估价对象房地产在价值时点的市场价值为：¥16.36万元，人民币大写：壹拾陆万叁仟陆佰元整（详见《估价结果一览表》）。

估价结果一览表

| 序号 | 项目 | 权属证书证号 | 权利人 | 坐落 | 房屋用途 | 建筑面积(m ²) | 评估单价(元/m ²) | 评估总价(万元) |
|----|--------|--------------------|-----|-----------------|------|-----------------------|-------------------------|----------|
| 1 | 房地产 | 303房地证2015字第17240号 | 薛小飞 | 重庆市涪陵区珍溪镇新大街3-2 | 成套住宅 | 114.01 | 1390 | 15.85 |
| 2 | 室内家具家电 | — | | | — | — | — | 0.51 |
| 合计 | | | | | | 114.01 | -- | 16.36 |

注：室内家具家电详见《家具家电评估明细表》



十一、注册房地产估价师

| 注册房地产估价师姓名 | 注册证书号 | 签字 | 签字日期 |
|------------|------------|-----|-----------|
| 李兴苏 | 5019980101 | 李兴苏 | 2022.8.26 |
| 李文 | 5019980046 | 李文 | 2022.8.26 |

十二、实地查勘期

2022年7月12日至2022年7月12日。

十三、估价作业期

本次估价作业日期为2022年6月22日至2022年8月26日。

重庆国信资产评估有限公司

二〇二二年八月二十六日



家具家电评估明细表

委托人：重庆市涪陵区人民法院 价值时点：2022年7月12日 货币单位：人民币元

| 序号 | 名称 | 规格型号 | 生产厂家 | 计量单位 | 数量 | 评估值 | 备注 |
|----|--------|---------------|------|------|----|-----------------|-------|
| 1 | 电视柜 | \ | \ | 个 | 1 | 190.00 | \ |
| 2 | 电视 | 34SI9000 | 创维 | 台 | 1 | 180.00 | \ |
| 3 | 木质沙发 | \ | \ | 套 | 1 | 740.00 | 带茶几 |
| 4 | 方桌 | \ | \ | 套 | 1 | 240.00 | 带四个板凳 |
| 5 | 空调柜机 | KFRd-71LW/F | TCL | 台 | 1 | 990.00 | \ |
| 6 | 床 | 2x2.3m | \ | 张 | 1 | 620.00 | \ |
| 7 | (六门)衣柜 | \ | \ | 个 | 1 | 420.00 | \ |
| 8 | 写字台 | \ | \ | 张 | 1 | 200.00 | \ |
| 9 | 床 | 1.5x2m | \ | 张 | 2 | 880.00 | \ |
| 10 | (两门)衣柜 | \ | \ | 个 | 1 | 180.00 | \ |
| 11 | 洗衣机 | XQB45-208G | 小天鹅 | 台 | 1 | 160.00 | \ |
| 12 | 热水器 | JSD20-10BT04H | 好迪 | 台 | 1 | 130.00 | \ |
| 13 | 电视 | \ | TCL | 台 | 1 | 160.00 | \ |
| 14 | 书桌 | \ | \ | 张 | 1 | 50.00 | \ |
| 合计 | | | | | 15 | 5,100.00(保留至百位) | \ |

重庆国信资产评估有限公司

二〇二二年八月二十六日

