

## 涉执房地产处置司法评估报告

铂码[2022]房法（评）渝第0121号

**估价项目名称：**为成都市青羊区人民法院确定财产处置参考价涉及的位于重庆市南岸区南坪镇南湖路23号26幢1单元4层2号的成套住宅房地产估价项目

**估价委托人：**成都市青羊区人民法院

**房地产估价机构：**重庆铂码房地产土地资产评估有限公司

**注册房地产估价师：**王克勤（注册号：5019980100）

邓志韵（注册号：5120160065）

**估价报告出具日期：**2022年8月14日

## 致估价委托人函

### 成都市青羊区人民法院：

我们接受委托，对贵院出具的《成都市青羊区人民法院委托书》（（2022）川 0105 执恢 352 号）委托评估的位于重庆市南岸区南坪镇南湖路23 号26 幢1 单元4 层2 号的成套住宅房地产进行估价，按照《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）、《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）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37 号）规定的技术标准和程序，在合理的假设下进行了专业的分析、测算和判断，现将估价结果报告如下：

### 一、估价对象

（一）坐落：坐落于重庆市南岸区南坪镇南湖路23 号26 幢1 单元4 层2 号，小区名称为溯源居。

（二）财产范围：包含土地使用权、房屋所有权、房屋室内固定装修及为房屋服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包含室内可移动的家电家具、相应的债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

（三）规模：房屋建筑面积192.16 平方米，套内建筑面积173.81 平方米，及应分摊的出让土地使用权面积。

（四）用途：估价对象土地登记用途为城镇住宅用地，房屋登记用途为成套住宅。

（五）权属：依据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》（106 房地证2013 字第01647 号）复印件记载，郑风华、胥清贵拥有估价对象的房屋所有权，郑风华、胥清贵以出让方式取得估价对象分摊的国有土地使用权。

**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 年8 月11 日。

**四、价值类型：**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。

**五、估价方法：**比较法。

**六、估价结果：**207.72 万元(人民币贰佰零柒万柒仟贰佰元整)

具体结果详见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	比较法	收益法	成本法
	测算结果	总价（万元）	207.72	-
单价（元/m <sup>2</sup> ）		10,810	-	-
评估价值	总价（万元）	207.72		
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	10,810		

**特别提示：**

1、评估报告使用期限或评估结果有效期自提交报告之日起计算为壹年,即从2022年8月14日至2023年8月13日止。若评估报告使用期限内,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评估机构重新评估。

2、欲了解本评估项目的全面情况,应认真阅读《涉执房地产处置司法评估报告》全文。

重庆铂码房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘重军

二〇二二年八月十四日

## 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	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.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	15
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
一、《成都市青羊区人民法院委托书》（（2022）川0105 执恢352 号）复印件	
二、估价对象实地查勘情况和相关照片	
三、估价对象位置图	
四、《重庆市房地产权证》（106 房地证2013 字第01647 号）复印件	
五、重庆市南岸区规划和自然资源局出具的《不动产登记查询结果告知单》复印件	
六、房地产估价机构营业执照估价资质证书复印件	
七、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

## 估价师声明

### 我们郑重声明：

一、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；

二、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假设和限制条件的限制；

三、注册房地产估价师王克勤、邓志韵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、我们依照《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日实施）、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）、《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）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）进行估价工作，撰写本估价报告。

五、本估价报告没有其他相关估价专家或单位提供专业帮助，也未依据其他相关专业意见。

姓名	注册号	签名
王克勤	5019980100	
邓志韵	5120160065	

## 估价假设和限制条件

本报告书的估价结果在以下的假设和限制条件下成立，在使用本报告书时应当遵从这些假设和限制条件：

### 一、本次估价的估价假设

#### (一) 一般假设

1、本次估价依据了估价委托人提供的《重庆市房地产权证》（106 房地证2013 字第 01647 号）复印件、《不动产登记查询结果告知单》复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，注册房地产估价师不对估价对象的法律权属发表意见或提供任何保证。

2、注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于外观和使用状况的一般性查勘，不涉及建筑物基础、建筑结构、建筑质量等专业性内容。对建筑物安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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、检测，假定其是安全的。

3、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、发达与完善的竞争性交易市场，主要房地产政策和法规稳定、宏观调控基本稳健且具有连续性、市场供应关系和市场结构保持稳定，不发生重大变化或实质性改变，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿的、非强制性或不受限制的在市场中进行交易；
- (2) 交易双方谨慎行事，都能获取足够市场信息，充分了解交易对象、知晓市场行情，对交易对象具有必要的专业知识，并且不存在特殊的交易方式对交易价格产生影响。
- (3) 交易双方有较充裕的时间进行交易。

4、假设估价对象保持批准的成套住宅用途在未来可预见的使用年限内不改变。

5、本报告假设估价对象交易税费负担方式为按照国家税法相关规定，由转让人和受让人各自承担税费，评估结果含增值税。

6、本次估价中，注册房地产估价师未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

7、人民法院未明确估价对象存在租赁权、除建设用地使用权以外的用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经调查后也未发现、掌握估价对象存在租赁权、除建设用地使用权以外的用益物权及占有使用情况，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）第十四条，本次估价假定评估对象不存在租赁权、除建设用地使用权以外的用益物权及占有使用情况。

8、人民法院提供的资料未明确存在欠缴税金、物业费、水电气费等及其滞纳金，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）第十五条，本次假定评估对象不存在欠缴税金、物业费、水电气费等及其滞纳金。

9、本评估报告未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

10、本评估报告未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

11、本次实地查勘是于2022年8月11日，在人民法院组织下，由申请人代理人、估价对象所在小区物业管理人员、注册房地产估价师共同进行，申请人代理人在《房地产实地查勘记录表》签字。

## （二）未定事项假设

无。

## （三）背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《不动产登记查询结果告知单》复印件记载，估价对象已设立抵押权，抵押权人为成都小企业融资担保有限责任公司。截止价值时点，具体还款情况不详。

2、根据估价委托人提供的《不动产登记查询结果告知单》复印件记载，估价对象已被成都市青羊区人民法院、成都市金牛区人民法院查封。截止价值时点，尚未解除查封。

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）第十三条“涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”。因此本评估报告不考虑抵押、查封事项对估价结果的影响。

## （四）不相一致假设

无。

### **(五) 依据不足假设**

无。

## **二、估价报告使用限制**

(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；

(二) 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；

(三) 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；

(四) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估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。

(五) 评估报告使用期限或评估结果有效期自提交报告之日起计算为壹年，即从2022年8月14日至2023年8月13日止。若评估报告使用期限内，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评估机构重新评估。

(六) 估价结果在上述全部假设条件和限制条件成立的情况有效，这些假设、限制条件由注册房地产估价师根据估价原则、国家标准和规定、估价目的和估价对象实际情况提出的。

## **三、特别事项说明**

报告使用者在使用本报告时，应注意如下情况：

- (一) 估价对象状况和房地产市场状况因时间变化可能会对房地产市场价格产生影响；
- (二) 应合理使用评估价值；
- (三) 定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价格进行再评估。



# 估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人：成都市青羊区人民法院

住所：成都市青羊区署前街42号联

系人：杨可心

联系电话：（028）60733228

## 二、房地产估价机构

机构名称：重庆铂码房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘重军

办公地址：重庆市江北区江北城西大街27号20-3、20-4、20-5、20-6

统一社会信用代码：915001057500640549

证书编号：渝房评备字（2021）1-013号

有效期限：2021年12月14日至2024年12月13日

联系人：王克勤

联系电话：（023）61528243、61528245、67869204

## 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

估价对象为权属于郑凤华、胥清贵，坐落于重庆市南岸区南坪镇南湖路23号26幢1单元4层2号的成套住宅房地产（房屋建筑面积192.16平方米，及应分摊的出让土地使

用权面积), 评估范围包含土地使用权、房屋所有权、房屋室内固定装修及为房屋服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备, 不包含室内可移动的家电家具、相应的债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

估价对象具体情况详见下表:

估价对象一览表

序号	产权证号	权利人	坐落	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	分摊土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )
1	106 房地证2013 字第01647 号	郑凤华、胥清贵	重庆市南岸区南坪镇南湖路23 号26 幢1 单元4 层2 号	成套住宅	192.16	未记载
合计					192.16	

## (二) 估价对象实体状况

### 1、建筑物基本情况

(1) 名称: 位于溯源居小区的住宅。

(2) 坐落: 根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(106 房地证2013 字第01647 号) 复印件记载, 估价对象坐落于重庆市南岸区南坪镇南湖路 23 号 26 幢 1 单元 4 层 2 号, 与实地查勘坐落一致。

(3) 规模: 根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(106 房地证2013 字第01647 号) 复印件记载, 估价对象房屋建筑面积 192.16 平方米, 套内建筑面积 173.81 平方米。

(4) 用途: 根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(106 房地证2013 字第01647 号) 复印件记载, 房屋证载用途为成套住宅, 实际用途为成套住宅, 规划用途为成套住宅, 设计用途为成套住宅。本次估价设定用途为成套住宅。

(5) 建成时间: 经询问小区物业管理人员得知, 估价对象建成时间约为2003 年。

(6) 建筑结构: 根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(106 房地证2013 字第01647 号) 复印件记载, 估价对象建筑结构为钢筋混凝土结构。

(7) 空间布局: 估价对象为跃层住宅, 室内第 1 层户型为一室二厅一厨一卫, 带储物间、阳台和露台, 室内净高约2.8 米; 室内第2 层户型为三室二卫, 带储物间、衣帽间、阳台和露台, 室内净高约2.7 米。

(8) 设施设备：估价对象所在建筑物配备上下水、电、气、通讯、宽带等设施，无电梯。目前使用正常。

(9) 装饰装修：估价对象所在建筑物外墙面饰墙砖，外观条件一般。入户安装防盗门、室内为塑钢窗，室内安装有中央空调，室内装修情况为：

室内第1层客厅、餐厅地面铺地砖、木地板，内墙面饰墙纸，天棚为石膏板吊顶；卧室安装玻璃推拉门，地面铺木地板，内墙面为玻璃墙，天棚为石膏板吊顶；厨房、卫生间地面铺地砖，内墙面饰墙砖，天棚为铝扣板吊顶。

室内楼梯间：安装木质踏步、金属栏杆、金属扶手，内墙面饰墙纸，天棚饰乳胶漆。

室内第2层卧室、衣帽间地面铺木地板，内墙面饰墙纸，天棚为石膏板吊顶；卫生间地面铺地砖，内墙面饰墙砖，天棚为铝扣板吊顶。

现场观察成色一般。

(10) 完损及保养维护状况：根据估价人员现场观察及了解，建筑物及设施完整，成色一般，使用正常，保养维护状况一般。

## 2、土地基本情况

### 1、土地实物状况描述

(1) 用途：土地使用权证载用途为城镇住宅用地，实际用途为城镇住宅用地。

(2) 土地使用权面积：共用土地使用权面积 101,857 平方米，分摊的土地使用权面积未记载。

(3) 土地形状：不规则多边形。

(4) 地形地势：地势有坡度，与相邻道路南湖路有高差，且高差较大。

(5) 地质条件：无不良地质现象，地基有足够承载力。

(6) 土地开发程度：土地开发程度为宗地内六通一平（即：通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整）、宗地外六通（即：通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路）。

(7) 四至：估价对象所在小区东至溯源阁，西至南湖路，南至溯源阁，北至下海峡路。

(8) 土地使用权类型：出让。

(9) 土地使用期限：土地使用权终止日期为2067年3月25日，剩余使用年限44.62年。

(10) 土地级别：根据《重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知》（渝国土房管〔2012〕305号）、《重庆市人民政府关于公布主城区国有建设用地使用权基准地价的通知》（渝府发〔2016〕22号）可知，估价对象所在宗地位于重庆市南岸区南坪镇，土地级别为重庆市主城区住宅3级，基准地价楼面单价为1,700元/平方米·70年（建筑面积）。

### （三）估价对象区位状况

#### 1、位置状况

① 坐落：估价对象坐落于重庆市南岸区南坪镇南湖路23号26幢1单元4层2号，距最近的购物中心协信星光时代广场约800米，位置条件较好。

具体位置坐落详见《估价对象位置图》。

② 方位：小区位于南湖路以东、海峡路以南。

③ 与重要场所（设施）的距离：距离重庆北站约10公里。

④ 楼层：所在建筑物共计5层，估价对象位于名义层第4、5层。

⑤ 临街状况：估价对象所在小区临南湖路、海峡路。

⑥ 朝向：露台朝西南。

#### 2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在小区周边有南湖路、海峡路、青龙路等道路，均为城市干道，路面状况较好，区域内车流量一般。

(2) 出入可利用交通工具：距轨道交通环线和3号线换乘站四公里站约600米；距南湖路1站公交车站约80米，有108路、354路、356路等公交车停靠；距南坪中学公交车站约400米，有354路、372路、373路公交车停靠。交通便捷程度较好。

(3) 交通管制情况：估价对象所临道路行车较畅通，所临干道为双向车道。

(4) 停车方便程度：估价对象所在小区有地面停车位、但数量较少，停车方便程度

一般。

### 3、环境状况

(1) 自然环境：周边有轻微噪声污染，绿化率一般，卫生环境较好，自然环境一般，小区环境一般、属于普通住宅小区。

(2) 人文环境：所处区域主要为住宅区，流动人口较多，治安状况较好，周边物业多为住宅。

(3) 景观：可观小区中庭。

### 4、外部配套设施状况

(1) 基础设施：区域内道路、供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视等设施完备，均为市政管网，保障度高。

(2) 公共服务设施：附近有思源超市(南湖路店)、永辉超市(四公里店)等超市，有珊瑚实验小学、重庆南坪中学等教育机构，有南岸区人民医院、重庆华医中西医结合医院等医院，有万达广场(重庆南坪店)、各银行网点等，公共服务设施配套完善。

### (四) 估价对象权益状况

#### 1、房屋所有权

(1) 房屋所有权人：根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(106 房地证2013 字第01647 号)复印件记载，估价对象的房屋所有权权利人为郑凤华、胥清贵，房屋用途为成套住宅。

(2) 是否存在共有人：是。郑凤华、胥清贵按份共有，各占50% 。

#### 2、土地使用权

(1) 土地所有权：土地所有权属于国家所有。

(2) 土地使用权：根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(106 房地证2013 字第01647 号)复印件记载，估价对象的土地使用权权利人为郑凤华、胥清贵，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让。

(3) 土地使用管制：属于已建成城市建设用地，符合规划条件。

3、他项权利状况：根据估价委托人提供的《不动产登记查询结果告知单》复印件记

载，估价对象已设立抵押权，抵押权人为成都小企业融资担保有限责任公司。截止价值时点，具体还款情况不详。

4、出租或占用情况：无。

5、物业管理：龙湖物业管理公司，物业服务费标准为每建筑面积2.2元/平方米·月。

6、其他特殊情况：

1) 是否存在权属不清晰或有争议：根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》（106房地证 2013 字第 01647 号）复印件可知，估价对象权属清晰，未发现估价对象存在权属有争议情况。

2) 房屋建设手续是否齐全：估价对象已办理《重庆市房地产权证》，其建设手续齐全。

3) 是否为临时建筑或违法建筑：估价对象已办理《重庆市房地产权证》，无临时建筑或违法建筑。

4) 是否存在查封、采取财产保全措施或以其他形式限制：根据估价委托人提供的《不动产登记查询结果告知单》复印件记载，估价对象已被成都市青羊区人民法院、成都市金牛区人民法院查封。截止价值时点，尚未解除查封。

## 五、价值时点

价值时点的选取基本要求是，选择较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期作为价值时点，并得到估价委托人同意。

本估价机构估价专业人员于2022年8月11日完成了对估价对象实地查勘，以实地查勘日2022年8月11日确定为价值时点符合价值时点选取的基本要求，故价值时点为2022年8月11日。

## 六、价值类型

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

### （一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求评估价值应为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

合法原则要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

### （三）价值时点原则

价值时点原则要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

### （四）替代原则

替代原则要求评估价值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。

### （五）最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

## 八、估价依据

### （一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修正）
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号）
- 4、《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）
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修正）
- 6、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发〔2007〕5号）
- 7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）
- 8、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）

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、《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）

11、《重庆市人民政府关于公布重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价的通知》（渝府〔2016〕22号）

12、《重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知》（渝国土房管〔2012〕305号）

13、《重庆市规划和自然资源局办公室关于现行基准地价有关问题的复函》（2019—61）

#### （二）技术规范依据

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）

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）

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）

4、本公司评估工作规程

#### （三）估价委托人提供的相关估价资料

1、《成都市青羊区人民法院委托书》（〔2022〕川0105执恢352号）

2、《重庆市房地产权证》（106房地证2013字第01647号）复印件

3、估价委托人提供的重庆市南岸区规划和自然资源局出具的《不动产登记查询结果告知单》复印件

4、其他估价相关资料

#### （四）本公司收集掌握的信息资料和估价人员实地查勘、调查收集的资料

## 九、估价方法

### （一）估价方法及适用性分析

根据《房地产估价规范》，房地产估价主要有比较法、收益法、成本法，假设开发法。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。



**适用范围：**比较法适用于同种类型的数量较多、可比性较好的存量或成套住宅、写字楼、商铺、标准厂房等，比较法一般不适用于同类房地产数量很少的房地产，（如特殊厂房，机场、码头、博物馆、寺庙、教堂等），很少发生交易的房地产（如学校、医院、行政办公楼等），可比性很差的房地产（如在建工程等）。

**适用性分析：**本次估价对象证载用途为成套住宅，根据注册房地产估价师的调查了解，估价对象在价值时点近期类似房地产的交易案例较易取得，故适用于比较法估价。

## 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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

**适用范围：**收益法适用于估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）、农地等。收益法一般不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性房地产的估价。

**适用性分析：**本次估价对象证载用途为成套住宅，实际用途为住宅利用。虽然区域住宅租赁颇为活跃，理论上适宜收益法测算，但根据注册房地产估价师调查了解、分析认为，房地产收益价格是以预测未来年期的收益为导向，在宏观市场情况变幻不定、国际金融动荡、货币贬值以及未来对疫情的控制不明朗情况下，对未来收益预测带有较多主观判断；区域内租赁住宅多为自用住宅空置后转租赁，以权利人自发行为为主，主流观念在于房地产持有升值，对出租收益关注不高，出租人定价随意性较大，以致租售比率严重偏低。测算结果难以客观反映房地产客观价值。故本次不采用收益法估价。

## 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。

**适用范围：**成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。如新近开发完成的房地产，可以假设重新开发建设的现有房地产、正在开发的房地产（在建工程）、计划开发建设的房地产都可以采用成本法估价。对于很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收益或潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产特别适用成本法估价。

有独特设计或者只针对特定使用者的特殊需要而开发的房地产，以及单纯的建筑物或者其装饰装修部分，通常也是采用成本法估价。

适用性分析：本次估价对象证载用途为成套住宅，为整幢建筑物的部分，非独立开发建设的整体房地产，且无明确分摊土地使用权面积，故不适用成本法估价。

#### 4、假设开发法

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。

适用范围：假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取房地产。在建工程（或称房地产开发项目）、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房（如：改建、扩建、重新装饰装修等）。

适用性分析：估价对象为已建成物业，结合区位条件，认为估价对象维持现状最为有利，即估价对象不具有开发或再开发潜力，故本次评估不适用假设开发法估价。

综上所述，本次选用比较法进行估价。

### （二）选用的估价方法的技术路线及公式

#### 比较法

##### （1）比较法原理

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）技术路线

1) 搜集交易实例；2) 选取可比实例；3) 建立比较基础；4) 进行交易情况修正；5) 进行市场状况调整；6) 进行房地产状况调整；7) 计算比较价值。

##### （3）计算公式

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


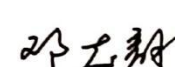
十、估价结果

房地产估价师根据本次估价目的，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下进行了专业的分析、测算和判断，最终得出估价对象在价值时点的估价结果。  
 估价结果：207.72 万元(人民币贰佰零柒万柒仟贰佰元整)  
 具体结果详见下表：

估价结果汇总表

相关结果		估价方法			币种：人民币
		比较法	收益法	成本法	
测算结果	总价(万元)	207.72	-	-	
	单价(元/m <sup>2</sup> )	10,810	-	-	
评估价值	总价(万元)	207.72			
	单价(元/m <sup>2</sup> )	10,810			

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王克勤	5019980100		2022年8月14日
邓志韵	5120160065		2022年8月14日

十二、实地查勘期

2022年8月11日。

十三、估价作业期

2022年8月11日至2022年8月14日。

## 附 件

- 一、《成都市青羊区人民法院委托书》（（2022）川0105 执恢352 号）复印件
- 二、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 三、估价对象位置图
- 四、《重庆市房地产权证》（106 房地证2013 字第01647 号）复印件
- 五、重庆市南岸区规划和自然资源局出具的《不动产登记查询结果告知单》复印件
- 六、房地产估价机构营业执照估价资质证书复印件
- 七、注册房地产估价师估价资格证书复印件

## 成都市青羊区人民法院 委托书

(2022)川0105执恢352号

重庆铂码房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行成都小企业融资担保有限责任公司与成都兴蜀物资贸易有限公司,胥清贵,郑凤华,重庆天顺金属材料有限公司,成都兴天诚绿色建筑科技有限公司 追偿权纠纷一案中,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：

胥清贵、郑凤华名下位于重庆市南岸区南坪镇南湖路23号26幢1单元4层2号房屋及附着装修。

2022年05月05日

承办人：杨可心      联系电话：  
联系人：杨可心      联系电话：02860733228  
本院地址：

### 估价对象实地查勘照片

以下估价对象现状照片为注册房地产估价师王克勤于 2022 年 8 月 11 日实地查勘拍摄，估价对象现状照片如下

	
估价对象所在小区临道路状况	估价对象所在小区临道路状况
	
估价对象所在小区入口	估价对象所在小区门牌号
	
估价对象所在小区环境	估价对象所在小区环境

### 估价对象实地查勘照片



估价对象所在建筑物外观



估价对象楼栋入口



估价对象入户门



室内第 1 层现状



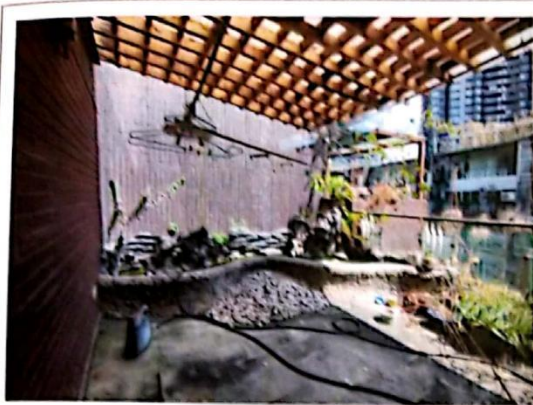
室内第 1 层现状



室内第 1 层现状



估价对象实地查勘照片



室内第 1 层现状



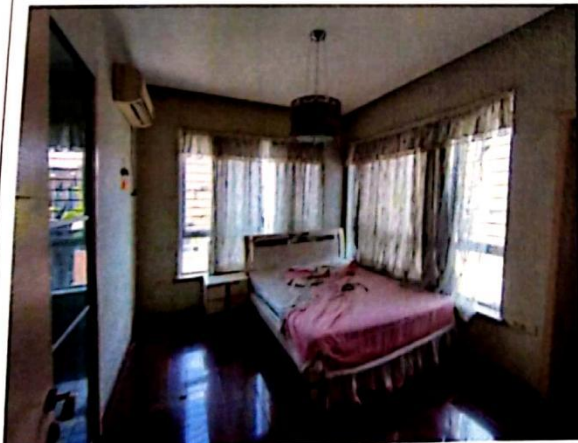
室内第 2 层现状



室内第 2 层现状



室内第 2 层现状



室内第 2 层现状



估价对象视野

### 估价对象位置图



注	本图仅作为估价对象位置示意用，不作测量依据。	制图	重庆铂码房地产土地资产评估有限公司
---	------------------------	----	-------------------

重慶市房產管理局

106 房地证 2013 字第01047 号

根据《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》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权利人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



发证机关

106 房地证 2013 字第01047 号



重慶市房產管理局

编号: 03558180

权利人	郑风华, 胥清贵		
证件名称及号码	身份证: 510128196902183467, 身份证: 51012819681118347X		
坐落	重庆市南岸区南坪镇南湖路23号26幢1单元4层2号		
房地籍号	NA0030060312001262600100040002		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	成套住宅
土地使用权面积		楼层	名义层 4、5 物理层
共有使用权面积	101857 m <sup>2</sup>	房屋建筑面积	192.16 m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期	2067年03月25日	套内建筑面积	173.81 m <sup>2</sup>
房屋共有或共用部位及设施			

201301244030231



填证单位:

登记日期:

填证单位:

登记日期:

年 月 日

2013 年 1 月 23 日

抵押登记事项

该房屋由以上2个权利人按分共有, 其中郑风华占50%产权, 胥清贵占50%产权,

抵押权人: 成都中小企业担保有限公司  
受理编号: 201304091020067  
抵押担保金额: 人民币贰拾万元

抵押权人: 成都中小企业担保有限公司  
受理编号: 2014008103027  
抵押担保金额: 人民币贰拾万元

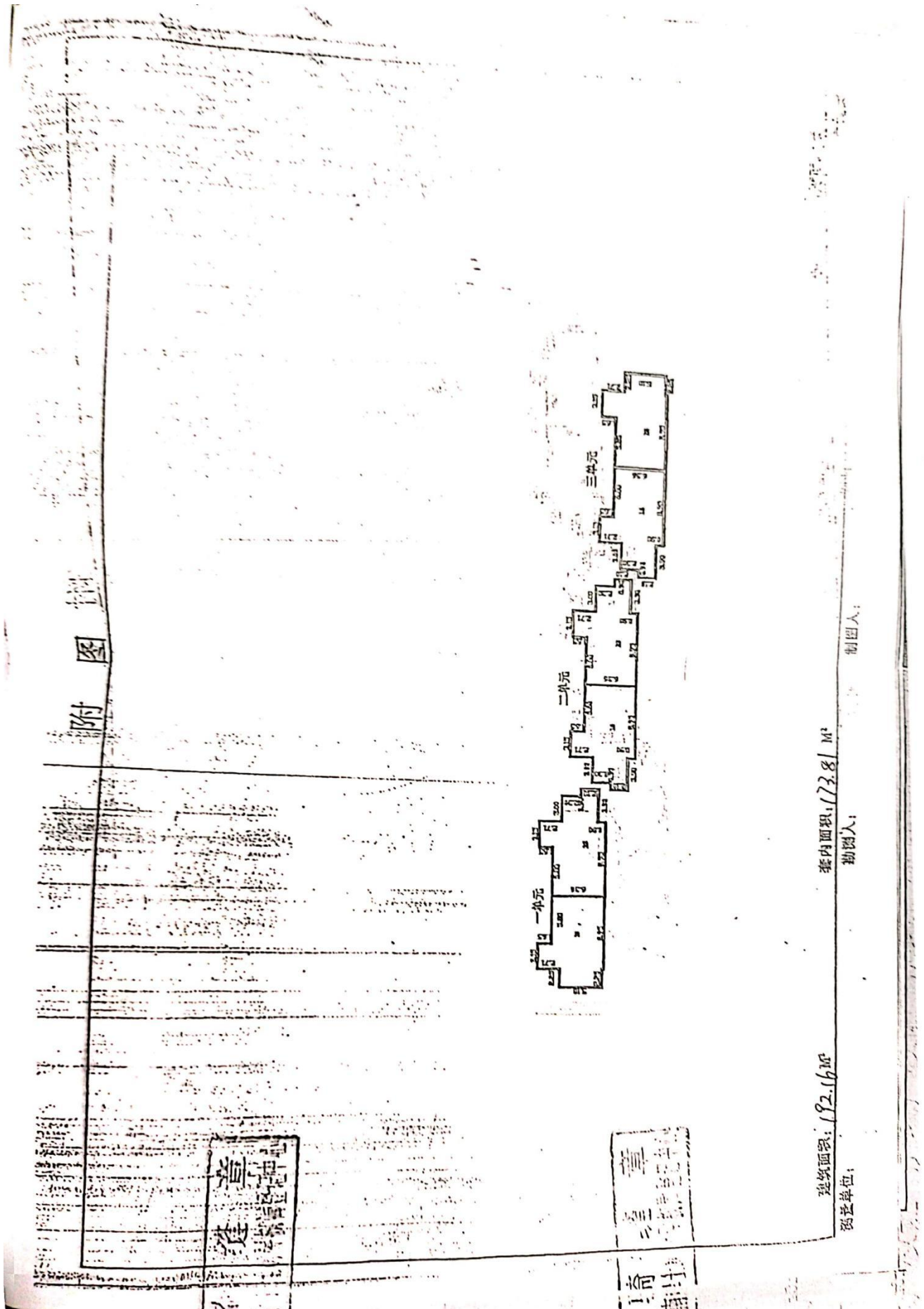
抵押权人: 成都中小企业担保有限公司  
受理编号: 2014008103026  
抵押担保金额: 人民币贰拾万元

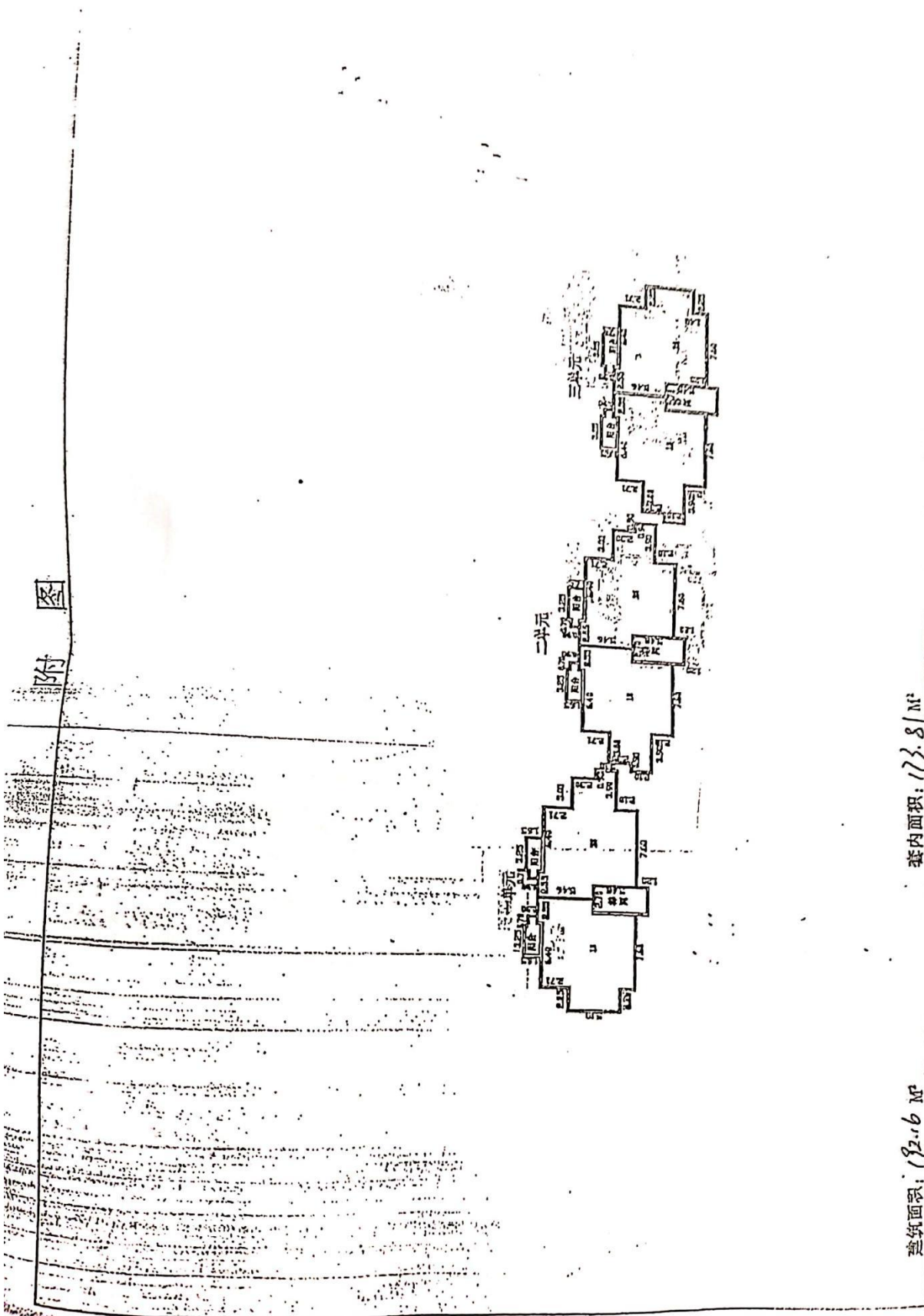
抵押权人: 成都中小企业担保有限公司  
受理编号: 20150130103024  
抵押担保金额: 人民币贰拾万元

抵押权人: 成都中小企业担保有限公司  
受理编号: 2014008103027  
抵押担保金额: 人民币贰拾万元

抵押担保金额: 人民币贰拾万元

共 5 页





附 图

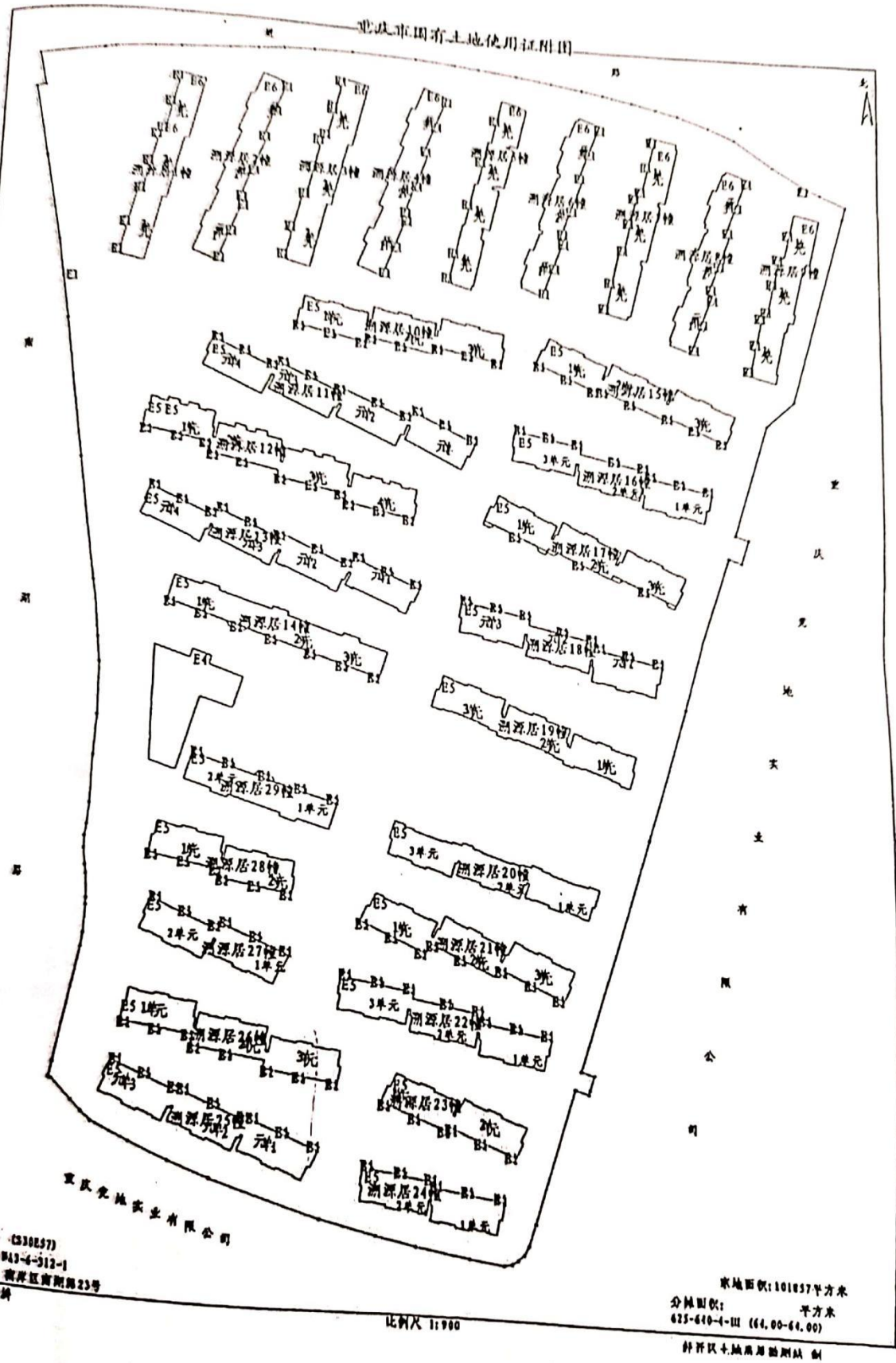
二单元

建筑面积: 192.6 M<sup>2</sup>

套内面积: 173.8 M<sup>2</sup>

制图单位:

制图人:



图幅号: (330257)  
 地籍号: 643-4-313-1  
 土地座落: 南岸区南滨路23号  
 作业员: 周洪

宗地面积: 101037平方米  
 分摊面积: 平方米  
 625-640-4-III (64.00-64.00)  
 经开区土地局勘测队制

比例尺 1:900

不动产登记查询结果告知单

查询时间：2022年8月12日10时22分23秒

查询申请人：成都市青羊区法院，证件号码：

被查询人姓名（名称）：郑凤华，胥清贵，证件号码：510128196811183467，510128196902183467，51012819681118347X，房屋坐落：重庆市南岸区南湖路23号26幢1单元4层2号  
根据申请人提供的房屋坐落，经查询信息如下：

序号	不动产坐落	不动产单元号	建筑面积/套内面积(m²)	用途	登记时间	产权人	证书号(证明号)	有无抵押	有无查封	有无异议登记	有无预告登记	是否设立居住权	产权取得方式	有无其他限制处分	备注
1	重庆市南岸区南湖路23号26幢1单元4层2号	500108101002GB00701002GB00751F0020008	建筑面积：192.16 套内面积：173.81	成套住宅	2013/01/23	郑凤华，胥清贵	106房地证2013字第01647号	有	有	无	无	否	/	无	已办证

房屋抵押信息如下：

序号	不动产坐落	不动产单元号	证明号	抵押权人	抵押登记时间	抵押业务编号
1	重庆市南岸区南湖路23号26幢1单元4层2号	500108101002GB00751F00020008	106房地证(押)2015字第13307号	成都小企业融资担保有限公司 责任公司	2015/11/17	2015111610302S0
2	重庆市南岸区南湖路23号26幢1单元4层2号	500108101002GB00751F00020008	106房地证(押)2015字第07643号	成都小企业融资担保有限公司 责任公司	2015/09/09	201507301030244
3	重庆市南岸区南湖路23号26幢1单元4层2号	500108101002GB00751F00020008	106房地证(押)2015字第04574号	成都小企业融资担保有限公司 责任公司	2015/08/09	2015060S1030555
4	重庆市南岸区南湖路23号26幢1单元4层2号	500108101002GB00751F00020008	2014抵押第0-161030327号	成都小企业融资担保有限公司 责任公司	2014/08/27	201404161030527

房屋查封信息如下：

序号	不动产坐落	不动产单元号	证明号	来文单位	查封登记时间	查封业务编号
	不动产坐落	不动产单元号	证明号	来文单位	查封登记时间	查封业务编号





1	重庆市南岸区南湖路23号26幢1单元4层2号	500108101002GB007 51F00020008	(2018)川0106民初4490号之一、 (2021)川0106执保1317-1号	成都市金牛区人民法院	2021/06/11	2021061010 30498
2	重庆市南岸区南湖路23号26幢1单元4层2号	500108101002GB007 51F00020008	2019/川0105执2318号之一、2019/川0105执2318号	成都市青羊区人民法院	2019/08/12	2019081210 30619

特别告知:

- 1、如对上述查询信息有异议,可向不动产所在地的不动产登记机构档案查询窗口申请复核。
- 2、本次信息查询仅依据查询人提供的身份信息、房屋坐落信息进行查询。若查询人提供的信息与系统中记录的信息不一致导致无法查询的,不在本次查询范围内。

重庆市南岸不动产登记中心



# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 重庆铂码房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:  
(执行事务合伙人) 刘红军

住所: 重庆市江津区双福新区大智路7号9-1-101室

统一社会信用代码: 91500118MA5U421041

备案等级: 一级

证书编号: 渝房出[2021]0011

有效期限: 2021年05月01日至2024年04月30日



# 营业执照

统一社会信用代码 915001057500640549

名称 重庆铂码房地产土地资产评估有限公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 重庆市江北区江北城西大街27号20-3、20-4、20-5、20-6  
 法定代表人 刘重军  
 注册资本 贰佰万元整  
 成立日期 2003年04月28日  
 营业期限 2003年04月28日至永久  
 经营范围 房地产评估一级；房地产评估（一级）司法鉴定、土地评估（全国执业）司法鉴定、资产评估（综合B级）司法鉴定；全国范围内从事土地评估业务；资产评估综合B级；可从事除证券评估业务以外的各类资产评估业务及资产评估咨询业务（以上经营范围均凭资质证书执业）；多（镇）土地利用总体规划和专项土地规划的编制、设计、咨询等业务。\*[国家法律、行政法规禁止的不得经营；国家法律、行政法规规定取得许可后方可从事经营的，未取得许可前不得经营]



登记机关

2018年1月23日



提示：每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统（重庆）报送上一年度年度报告并公示；  
 股东及出资、股权变更、行政许可、行政处罚等信息形成后应在20个工作日内通过国家企业信用信息公示系统（重庆）进行公示。  
<http://gsxt.cqgs.gov.cn>

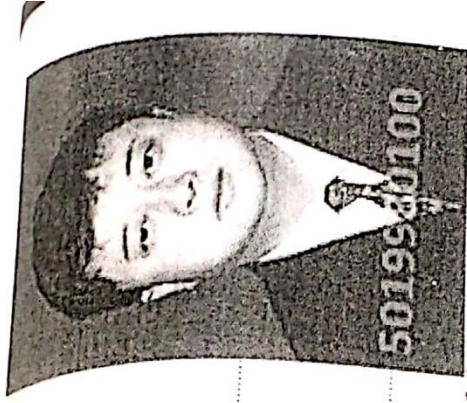
中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



姓名 / Full name

王克勤

性别 / Sex

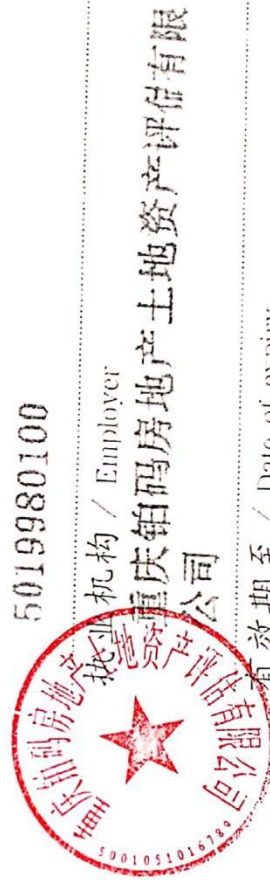
男

身份证件号码 / ID No.

51021519750821231X

注册号 / Registration No.

5019980100



机构 / Employer

重庆铂码房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-08

持证人签名 / Bearer's signature

*王克勤*



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。  
本证书合法持有者有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称、执业房地产业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



姓名 / Full name

邓志韵

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

513023198711230026

注册号 / Registration No.

5120160065



执业机构 / Employer

重庆铂码房地产资产评估有限

有效期至 / Date of expiry

2025-07-22

持证人签名 / Bearer's signature

邓志韵



No. 00267153