

房地产估价报告

- 估价项目名称：重庆市铜梁区人民法院拟司法处置涉及的权属于王登楼、刘亚亚位于（重庆市）铜梁县巴川街道办事处八一路288号16-5-2住宅房地产估价报告
- 估价委托人：重庆市铜梁区人民法院
- 房地产估价机构：重庆华信资产评估房地产土地估价有限公司
- 注册房地产估价师：中国注册房地产估价师 罗玮（5020170010）
中国注册房地产估价师 龚春阳（5020040065）
- 估价报告出具日期：二〇二二年五月十一日
- 估价报告编号：重华信房估（2021）019号



致估价委托人函

重庆市铜梁区人民法院:

重庆华信资产评估房地产土地估价有限公司接受贵院委托,对贵院受理的卢彬与王登楼借贷合同纠纷一案涉及的王登楼、刘亚亚所属的房地产在价值时点2022年4月29日的市场价值进行了估价。现将估价结果反映如下:

一. 估价目的: 为人民法院确定财产处置参考价提供参考意见。

二. 估价对象:

估价对象	房地产权证证号	产权持有人	位置	房屋总层数	所在楼层	房屋用途	建筑面积(m ²)	分摊土地面积(m ²)
1	209房地证2011字第10532号	王登楼、刘亚亚	铜梁县巴川街道办事处八一路288号16-5-2	共7层	第5层	住宅	57.08	8.40

三. 价值时点: 二〇二二年四月二十九日

四. 价值类型: 市场价值。

五. 估价方法: 比较法。

六. 估价结果:

经本公司估价人员实地查勘,遵循客观、公正、合法的原则,按照科学的方法分析,确定贵院委估的房地产在价值时点即2022年4月29日的估价结果为:

建筑面积: 57.08 平方米

评估单价: 5030 元/平方米 (取整至十位);

估价总额: ¥28.71 万元 (保留两位小数);

大写: 人民币贰拾捌万柒仟壹佰元整。

七. 特别提示:

(一) 假设在价值时点通过司法拍卖的方式处置鉴定对象,司法费用、拍卖佣金、律师代理费等变现费用将先于产权人受偿。我们未将该项变现费用作为其法定优先受偿权利事项。

(二) 本次估价对象的产权资料是由估价委托人提供的, 假设估价委托人提供的资料真实、合法。如资料失实, 则估价结果失效。

(三) 根据估价委托人经查询后在提供的《重庆市房地产登记审核表》上备注“已抵押”字样显示, 估价对象已设定抵押他项权利, 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意见, 故未考虑抵押因素的影响。

(四) 估价结果包含房屋室内外装修价值、与房屋不可分割的附属设施设备价值、分摊的土地使用权价值, 不含室内动产价值, 也不含交易过户税费。

(五) 估价报告的使用期限自本估价报告出具之日起不超过1年, 房地产市场状况变化较大时不宜超过半年。

(六) 估价结果未考虑拖欠物业费及公摊水电费对估价对象市场价值的影响。

(七) 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文, 特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读, 以免使用不当造成损失! 估价的详细结果、过程及有关说明, 请见《估价结果报告》。

估价机构: 重庆华信资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人:



估价师声明

我们郑重声明：

一、我们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、意见和结论是我们独立、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、我们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、我们按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)以及房地产估价专项标准《房地产抵押估价指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、本项估价业务未超出我们的专业胜任能力和本机构业务范围。

六、我们独立开展估价，未作任何虚假的估价，未按估价委托人或其他个人或单位的要求进行估价，也未按预先设定的价值进行估价。

七、我们搜集了本次估价需要的资料，且对搜集的资料进行了检查，并对估价对象进行了实地查勘。

八、我们在执业过程中，保守在执业活动中知悉的国家秘密、商业秘密、不得泄露个人隐私，妥善保管估价委托人提供的资料，未经估价委托人同意，不能擅自将其提供给其他个人和单位。

九、注册房地产估价师及其助理人员已于价值时点对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。

十、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。

十一、本估价报告所依据的有关资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性、合法性、完整性负责。因资料失实或隐匿造成估价结果误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

十二、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得作其它用途。未经我们和我们所在机构的同意，本估价报告不得向估价委托人、报告审查部门及法律法规规定的第三人以外的单位及个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，我们和我们所在的机构不承担相应的责任。

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、一般假设

(一) 估价对象产权明晰,手续齐全,可在公开市场上自由转让。

(二) 估价委托人提供了估价对象的《重庆市房地产权证》(209房地证2011字第10532号)、《重庆市房地产登记审核表》及附图复印件,我们对该资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查,但未予以核实,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假定估价委托人及申请执行人提供的资料合法、真实、准确和完整。

(三) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(四) 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、交易双方自愿地进行交易;
- 2、交易双方处于利己动机进行交易;
- 3、交易双方精明、谨慎行事,并了解交易对象、知晓市场行情;
- 4、交易双方有较充裕的时间进行交易;
- 5、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(五) 不动产权利人对估价对象合法拥有占有、使用、收益和处分的权利,至价值时点,本次估价以估价对象未发生任何形式的产权转移行为为估价假设前提。

(六) 本次估价以估价对象无行政机关和司法机关限制其权利状况的情形,估价对象产权清晰、完整,权属无纠纷,可以在公开市场上合法转让、销售等处分为假设前提。

(七) 不动产权利人因估价对象应缴纳的各项税费已按国家、省、市法律、法规及规章缴纳完毕,无欠缴税费情况。

(八) 我们已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注,在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,假设估价对象能正常安全使用。

(九) 由于受专业限制, 我们未对估价对象房屋建筑面积及其占用的土地使用权面积进行专业测量, 本次估价假设估价对象房屋建筑面积及其占有的土地使用权面积与《重庆市房地产权证》记载面积一致。

(十) 估价对象为所在建筑物的一部分, 本次估价以估价对象可合理享有配套公共设施和公用设施的使用权益为假设前提。

(十一) 本次估价结果为估价对象房屋及其分摊的土地使用权的市场价格。

二. 未定事项假设

(一) 估价对象《重庆市房地产权证》(209房地证2011字第10532号)、《重庆市房地产登记审核表》及附图均未记载建筑物的建成年份, 估价委托人亦未提供相关建成年份资料, 经注册房地产估价师实地调查, 估价对象约建成于2013年, 本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准, 仅在本报告中使用, 不作其他任何用途使用及不对建成年份作任何保证。

(二) 估价对象的土地使用权权利性质为出让, 故本报告估价结果包含了国有土地使用权出让金, 若至价值时点止, 产权人如尚未缴纳估价对象的土地使用权出让金或存在应缴未缴税费, 应从估价结果中相应扣减。

(三) 由于查询资格的限制, 估价对象是否拖欠物管费、水、电、气、通讯费不详: 由于本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考意见, 因此本次是对估价对象的市场价值进行估价, 未考虑估价对象水、电、气、通讯、物业管理费的拖欠的情况对估价结果的影响。但上述费用若拖欠在估价对象处置后仍需缴纳, 提请报告使用者关注。

三. 背离事实假设:

(一) 估价结果是为房地产司法处置提供参考意见, 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响, 也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜, 以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响, 当上述条件发生变化时, 估价结果一般亦会发生变化。

(二) 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(三) 根据估价委托人经查询后在提供的《重庆市房地产登记审核表》上备注“已抵押”字样显示, 估价对象已设定抵押他项权利, 同时, 根据本次估价的经济行为, 估价对

象应处于查封状态。根据《房地产估价规范》的相关规定，本估价目的对应的估价结果不应包括估价对象被查封及估价对象上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次估价未考虑上述查封、尚未注销的抵押权对估价结果的影响。

(四) 估价人员进行实地查勘时，估价对象室内为精装修、室内有部分动产。而(2022)渝铜法委评字第34号《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》未明确本次估价对象财产范围是否包含其室内装修、动产，根据实地查勘时现场询问，估价当事人现场告知估价对象的财产范围仅含装修、不包含动产，并在实地查勘记录表上签字。故本次估价对象的财产范围包含其室内装修、不包含室内动产。

四. 不相一致假设:

(一) 2014年6月28日，经国务院批复同意重庆行政区划调整璧山铜梁“撤县设区”获通过，同年7月15日，已正式挂牌为铜梁区，估价对象位置描述仍以记载为准。

(二) (2022)渝铜法委评字第34号《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》记载估价对象为“王登楼所有”；根据估价对象涉及的209房地证2011字第10532号《重庆市房地产权证》显示，估价对象为王登楼和刘亚亚共同共有。

五. 依据不足假设:

(一) 估价委托人未能提供估价对象的《重庆市房地产权证》原件，注册房地产估价师虽进行了尽职调查，但由于查询档案资格限制，难以取得估价对象的权属证明原件，房地产估价师无法将估价委托人提供的《重庆市房地产权证》复印件与原件进行核对，本次估价以《重庆市房地产权证》复印件与原件记载事项相一致为假设前提。

(二) 估价委托人仅提供了估价对象所涉及的《重庆市房地产权证》复印件的编号页和登记页，未提供记事页及附图(含房屋平面图及土地附图)，而通过查询估价委托人提供的《重庆市房地产登记审核表》的附件包括现场登记查勘表及附图，我们假设其与《重庆市房地产权证》的附图页一致。同时，估价师无法通过其他方法获取《重庆市房地产权证》的记事页，其记载事项不详，因此本次估价未考虑其记载事项对本次估价以及估价结果有可能存在的影响。

(三) 根据估价委托人经查询后在提供的《重庆市房地产登记审核表》上备注“已抵押”字样显示，估价对象已设定抵押他项权利，但未提供《抵押他项权证》，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意见，故未考虑抵押因素的影响。

六. 估价报告使用限制

(一) 本报告估价结果是根据公开市场原则确定的估价对象在价值时点的市场价格。未考虑司法拍卖中因短期强制变现导致的市场价减值。

(二) 本估价报告仅为估价委托人在受理借款合同纠纷一案中, 为人民法院确定财产处置参考价提供参考意见, 若改变该估价目的、价值时点, 则本估价结果不成立; 未经本估价机构书面许可, 不得以任何形式发展、肢解本报告。估价价格仅作为人民法院确定财产处置参考价, 不对其他任何用途负责。

(三) 因估价对象拍卖或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、欠缴税费状况等与拍卖或变买时的相应状况不一致, 若发生明显变化的, 估价结果应当进行相应调整后才会使用。

(四) 遵守相关法律、法规, 对估价对象在价值时点特定目的下的价值进行分析、估算并发展专业意见, 是注册房地产估价师的责任; 提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、准确性、合法性和完整性, 恰当使用估价报告是估价委托人和估价当事人的责任。注册房地产估价师对估价对象的法律权属状况给予了必要的关注, 但不对其法律权属做任何形式的保证。

(五) 本报告估价结果是在满足全部假设与限制条件下的房地产市场价值。若上述房地产市场行情、估价目的、价值时点、估价对象实体状况、建筑物利用状况、土地开发利用状况、处置方式等假设条件中影响房地产价值的因素发生变化, 本估价报告应用人应根据不同的市场行情和估价对象实际情况作相应调整或委托本估价机构调整或重新估价。

(六) 估价对象的房屋建筑面积、土地使用权面积和房地产权属状况等是根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》、《重庆市房地产登记审核表》及附图复印件所载内容和数据为本次估价依据, 我们无法确保本报告估价对象的建筑面积、土地使用权面积和房地产权属状况与房地产权属登记机构“房屋登记簿”、“土地登记簿”中所记载的上述内容有无差异, 故本报告不能作为确定估价对象确权的依据。

(七) 本估价报告反映估价对象在本次估价目的下的市场价值, 包含建筑物所有权价值(含房屋装修及与房屋不可分割的附属设施设备)及其占用范围内应分摊的出让土地使用权价值, 该价格为买卖双方各自负税条件下最可能实现的价格。未考虑未来市场变化风险和短期强制处分以及特殊的交易方式等因素对估价结果的影响, 也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及自然力和其他不可抗力对估价结果的影响, 当前述条件以及估价中遵循的假设等情况发生变化时, 估价结果一般会失效。

(八) 本估价结果包含房屋(含房屋装修及与房屋不可分割的附属设施设备)和占用范围内应分摊的出让土地使用权价值。该土地使用权若与房屋分割处置,本估价结果无效。

(九) 本报告中所采用的估价对象的平面布局、坐落位置、面积、建成年代、结构和用途等基本情况以估价委托人提供的资料和注册房地产估价师实地查勘及合理假设综合确定,若与有关部门核实的有差异,本估价报告应作相应的调整。

(十) 本估价结果是注册房地产估价师所作的估价意见,并非是对实际经济行为的价格保证。

(十一) 本估价报告专为估价委托人和相关当事人所使用,未经本估价机构同意,有关本报告的全部或部分内容不得向估价委托人、估价当事人和估价行业管理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均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。

(十二) 本估价报告自出具日2022年5月11日起壹年内有效。但价值时点后,在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化,并对估价对象价值产生明显影响时,不能直接使用本估价结果,超过一年,需重新进行估价。

(十三) 如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时,请通知本机构进行更正。否则,本报告误差部分无效。

(十四) 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用,估价机构仅对本报告的原件承担责任,对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

房地产估价报告

重华信房估(2021)019号

重庆华信资产评估房地产土地估价有限公司接受重庆市铜梁区人民法院委托,根据国家有关法律、法规和房地产估价规范的要求,本着客观、独立、公正、科学的原则,按照公认的房地产估价方法,对为人民法院确定财产处置参考价提供参考意见之目的而涉及的房地产进行了估价工作。本机构估价人员按照必要的估价程序对委托估价的房地产实施了实地查勘、市场调查与询证等工作,对委估房地产在2022年4月29日所表现的市场价值作出了公允反映。现将房地产估价情况及估价结果报告如下:

一. 估价委托人、估价当事人:

(一) 估价委托人

- 1、单位名称:重庆市铜梁区人民法院
- 2、住所:重庆市铜梁区白龙大道143号
- 3、承办人:郑德伟

(二) 申请人

- 1、姓名:卢彬

(三) 被执行人

- 1、姓名:王登楼

二. 房地产估价机构:

估价方:重庆华信资产评估房地产土地估价有限公司

地址:重庆市大渡口区天安数码城2期5幢8-1/8-2号

法定代表人:邹徽

统一社会信用代码: 91500104671012328Y

本公司取得重庆市国土资源和屋管理局颁发的《房地产资质证书》, 资质等级为二级, 证书编号: 渝房评备字(2021)2-012号, 有效期限: 2021-7-12至2024-7-11。

联系方式: 办公电话及传真: 023-68051592。

三. 估价目的:

为人民法院确定财产处置参考价提供参考意见。

四. 估价对象:

(一) 估价范围

估价对象范围包含委托房屋室内外装修价值、与房屋不可分割的附属设施设备价值、分摊的土地使用权价值, 不含室内动产价值, 也不含交易过户税费。

(二) 估价对象的基本情况

估价对象涉及的《重庆市房地产权证》记载内容如下:

《房地产权证》编号	209房地证2011字第10532号		
权利人	王登楼、刘亚亚		
证件名称及号码	公民身份号码:		
坐落	铜梁县巴川街道办事处八一路288号16-5-2		
房地籍号			
土地使用权类型	出让	房屋结构	混合
土地用途	城镇混合住宅用地	房屋用途	住宅
土地使用权面积	8.40平方米	楼层	第5
共有宗地面积		房屋建筑面积	57.08平方米
土地使用权终止日期	2059年7月30日	套内建筑面积	49.22平方米
房屋共有或共用部位及设施	梯间公用		

(三) 地理位置及周边环境

1、位置状况

1) 坐落: 位于铜梁县巴川街道办事处八一路288号16-5-2的住宅用房地产, 为“书香门第”小区住宅。

2) 方位: 估价对象位于铜梁县巴川街道办事处八一路288号16-5-2, 所在地块东临八一路, 南临支路, 西临西环路, 北临支路, 位置条件较好。

3) 楼层: 该幢房屋共7层, 估价对象位于第5层。

4) 朝向: 朝南。

2、交通状况

1) 内部交通条件

估价对象所在区域内道路路网较通达, 临八一路及支路均为双向两车道, 西环路为双向六车道, 内部交通条件较好。

2) 外部交通条件

估价对象距铜梁中学公交车站约 50 米, 有铜梁 104、铜梁 302、铜梁 303、铜梁 305 路公交车线路停靠, 周边暂无轨道交通, 距铜梁汽车北站约 4.7 公里, 距铜梁西互通约 0.3 公里, 距重庆江北国际机场约 87 公里, 外部交通条件较好。

3) 交通管制情况

实地查勘时未发现有交通管制。

4) 停车方便程度

估价对象所在区域路边及小区可提供多个停车位, 就现场查勘的情况来说, 停车方便程度较好。

3、外部配套设施

1) 基础设施

估价对象所处位置为老城区, 该区域内通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯等, 基础设施完善, 保证率较高, 外部配套设施较完善。

2) 公共服务设施

估价对象周边有铜梁中学凤山校区、凤山公园、农贸市场、铜梁中医院、邮政银行等为住宅进行生活配套的相关服务性产业, 商业及公共设施配套较完善。

4、周边环境状况

1) 自然环境

估价对象周边绿化一般, 自然环境一般。

2) 人文环境

估价对象周边有主要为商住及校区, 流动人口一般, 治安环境较好。

3) 景观

估价对象有城市基础景观, 无特殊景观, 总体视野一般, 景观一般。

(四) 估价对象房屋及土地状况描述

1、房屋实物状况

- 1) 规模: 建筑面积57.08平方米, 套内面积为49.22平方米。
- 2) 户型: 二室二厅一厨一卫单阳台。
- 3) 层高: 约3米。
- 4) 外观: 贴墙砖, 外观一般。
- 5) 建筑结构: 混合。
- 6) 新旧程度: 根据实地查勘, 成新率约为80%。
- 7) 设施设备: 已开通水、电、气、讯等, 实地查勘日正常供应, 未安装电梯。
- 8) 装饰装修: 入户防盗门, 室内安装套裝门及铝合金玻璃窗, 客厅地面铺贴地砖, 内墙面刷乳胶漆、电视墙, 装饰吊顶; 卧室铺贴地砖, 内墙面及顶棚刷乳胶漆; 厨卫地面铺贴防滑地砖, 贴墙砖至顶, 扣板吊顶等。
- 9) 通风、采光: 自然采光较好, 通风较好。
- 10) 空间布局: 较合理。
- 11) 维护保养情况及完损程度: 所在楼幢基础稳固, 未发现明显沉降现象, 室内养护正常。
- 12) 物业管理: 有专业物业管理。

2、土地实物状况

- 1) 坐落: 铜梁县巴川街道办事处八一路288号16-5-2。
- 2) 土地用途: 城镇混合住宅用地。
- 3) 土地使用权面积: 共有宗地面积未记载, 分摊土地使用权面积为8.40平方米。
- 4) 土地使用权类型: 出让。
- 5) 土地级别: 铜梁区住宅用途2级。
- 6) 土地使用权四至: 经实地查勘, 估价对象所在建筑物四至为: 东临八一路, 南临支路, 西临西环路, 北临支路。
- 7) 地形、地势: 较平坦。
- 8) 土地使用权开发程度: 估价对象所在土地使用权已经实现宗地红线外“六通”(通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯), 宗地红线内“六通一平”(通上水、通下水、

通路、通电、通气、通讯及场地平整)。

9) 承载力: 根据注册房地产估价师实地查勘, 估价对象所在建筑物无明显沉降, 未发现不良地质构造。

(五) 权益状况

1、房屋权益状况

根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》显示, 估价对象权利人为王登楼、刘亚亚。

2、土地权益状况

估价对象所在土地所有权属于国家。根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》记载, 估价对象土地使用权人为王登楼、刘亚亚, 土地使用权类型为出让, 土地使用权终止日期为2059年7月30日。

3、他项权益状况

根据估价委托人经查询后在提供的《重庆市房地产登记审核表》上备注“已抵押”字样显示, 估价对象已设定抵押他项权利。

4、出租或占用情况

根据实地查勘, 估价对象为产权持有人自住。

5、共有情况:

估价对象为王登楼、刘亚亚共同共有。

6、权属清晰情况

根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》确认估价对象权属于王登楼、刘亚亚, 权属清晰。

五. 价值时点:

二〇二二年四月二十九日, 为实地查勘之日。

六. 价值类型:

本次估价目的系为估价委托人拟进行司法处置提供委估房地产的公开市场价值参考意见, 故本次估价价值类型确定为市场价值。

本次估价采用公开市场价值标准。公开市场价值是指估价对象在价值时点,在满足公开市场价值标准及估价的假设和限制条件下,所形成的客观合理价格即估价对象在价值时点的现时客观市场价格。本次估价对象价值隐含下列内涵:

(一)用途:估价对象用途为住宅用房;

(二)权利状况:产权人王登楼、刘亚亚在委估对象出售前拥有估价对象合法房屋权属和土地使用权,土地使用权类型为国有出让土地,土地使用权终止日期为2059年7月30日。

(三)本次估价结果包含房屋室内外装修价值以及强弱电系统、给排水、消防系统等附属设施设备价值及分摊的土地使用权价值。

七. 估价原则:

(一)遵循独立、客观、公正原则,估价结果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)遵循合法原则,估价结果应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格;

(三)遵循价值时点原则,估价结果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)遵循替代原则,估价结果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应在合理范围内;

(五)遵循最高最佳利用原则,估价结果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)行为依据

《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》[(2022)渝铜法委评字第34号]。

(二)法律依据

1、《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,自2016年12月1日起施行);

2、《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

过了,自2021年1月1日起施行);

3、《中华人民共和国土地管理法》(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修正);

4、《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);

5、《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,1999年1月1日起施行,2014年7月29日第二次修订);

6、《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第132号,2016年5月1日起施行);

7、《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第055号,1990年5月19日起施行);

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,自2018年9月1日起施行);

9、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学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰玉石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);

10、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);

11、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)

(三) 估价规范依据

1、中华人民共和国国家标准《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。

(四) 估价委托人提供资料

1、《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》〔(2022)渝铜法委评字第34号〕;

2、重庆市铜梁区人民法院《司法评估移交登记表》;

3、估价对象涉及的《重庆市房地产权证》、《重庆市房地产登记审核表》及附图复

印件;

4、案件相关的其他材料。

(五) 房地产估价机构及估价师掌握和收集的资料

1、收集的近期类似房地产出售交易案例;

2、估价人员实地查勘记录及拍照;

3、估价人员实地查勘,调查所取得的资料:估价对象所在区域经济发展状况、内外交通条件、投资环境及水、电、气、讯等基础设施状况的调查资料。

九. 估价方法:

(一) 房地产估价的一般方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价;收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价;成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价情况下的房地产估价;假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

(二) 本次估价方法的选择

估价对象是住宅用房,现时该住宅用房价格与成本关联性较弱,房地产的开发成本不能够准确反映房地产的实际市场价值,不适宜成本法;在估价对象区域内,与估价对象相似的住宅用房出售案例较多,适宜比较法;在估价对象区域内,与估价对象相似的住宅用房出租案例难以取得,估价对象客观收益较难获得,故不宜采用收益法;估价对象为建成后的房地产,且为最高最佳使用,不适合假设开发法。

(三) 估价方法的原理

比较法是以估价对象同一地区或类似地区类似房地产的近期市场交易价格为基准,通过比较修正,据以确定估价对象价格的一种估价方法。其计算的一般公式为:

可比实例修正后单价=比准价格=可比交易实例价格×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。

估价结果=建筑面积×比准价格

比较法的估价步骤:

- 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。

十. 估价结果:

本次估价以掌握的有关估价对象的信息资料为依据,根据估价目的,遵循估价程序,采用科学的估价方法,经过周密的计算,重庆市铜梁区人民法院委托估价的房地产于价值时点的估价结果为:

建筑面积: 57.08 平方米;
评估单价: 5030 元/平方米 (取整至十位);
估价总额: ¥28.71 万元 (保留两位小数);
大写: 人民币贰拾捌万柒仟壹佰元整。

特别提示:

(一) 假设在价值时点通过司法拍卖的方式处置鉴定对象,司法费用、拍卖佣金、律师代理费等变现费用将先于产权人受偿。我们未将该项变现费用作为其法定优先受偿权利事项。

(二) 本次估价对象的产权资料是由估价委托人及申请人提供的,假设估价委托人及申请人提供的资料真实、合法。如资料失实,则估价结果失效。

(三) 根据估价委托人经查询后在提供的《重庆市房地产登记审核表》上备注“已抵押”字样显示,估价对象已设定抵押他项权利,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意见,故未考虑抵押因素的影响。


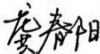
(四) 估价结果包含房屋室内外装修价值、与房屋不可分割的附属设施设备价值、分摊的土地使用权价值,不含室内动产价值,也不含交易过户税费。

(五) 估价报告的使用期限自本估价报告出具之日起不超过1年,房地产市场状况变化较大时不宜超过半年。

(六) 估价结果未考虑拖欠物业费及公摊水电费对估价对象市场价值的影响。

十一. 注册房地产估价师:

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
罗 玮	5020170010		2022年5月11日
龚春阳	5020040065		2022年5月11日

十二. 实地查勘日期:

2022年4月29日。

十三. 估价作业期:

2022年3月21日至5月11日。

209 房地证 2011 字第 10532 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



权利人	王登楼、刘亚亚		
证件名称及号码			
坐落	铜梁县巴川街道办事处八一路288号1C-5-2		
房地籍号			
土地使用权类型	出让	房屋结构	混合
土地用途	城镇混合住宅用地	房屋用途	住宅
土地使用权面积	捌点肆平方米	楼层	第5
共有使用权面积		房屋建筑面积	伍拾柒点零捌平方米
土地使用权终止日期	2059-07-30	套内建筑面积	肆拾玖点贰贰平方米
房屋共有或共用部位及设施	梯间共用		

收件编号:2011015074

填证单位:

填证单位:

登记日期:

登记日期:

年 月 日

2011年11月11日



0003

重庆市房地产登记审核表

房地产坐落	铜梁县巴川街道办事处八一路288号16-5-2										登记类别	其他转移登记		
申请人情况	申请人	王登楼、刘亚亚						证件号码						
	单位性质	自然人						地址		同座落				
委托代理情况	姓名	性别	年龄	与权利人关系		工作单位或地址			身份证号		签字			
土地情况	土地性质		国有土地使用权					用途		城镇混合住宅用地				
	使用权类型		出让					起止日期		2009-07-31 至 2059-07-30				
	共有土地使用权		(平方米)					土地等级						
	使用权面积		8.4 (平方米)					其中	独用面积	(平方米)				
		分摊面积		8.4 (平方米)										
幢号	房号	产别	建筑结构	总层数	用途	建筑面积	所在层数	套内面积	公摊面积	申报价值	修建年代	取得方式		
1	16-5-2	私有	混合	7	住宅	57.08	第5	49.22	7.86			购买		
共有产权情况说明						共有或共用部位及设施说明								
						梯间共用								
备注	共有产权情况说明：共同共有 小区内的道路、绿化用地属全体业主共有。													



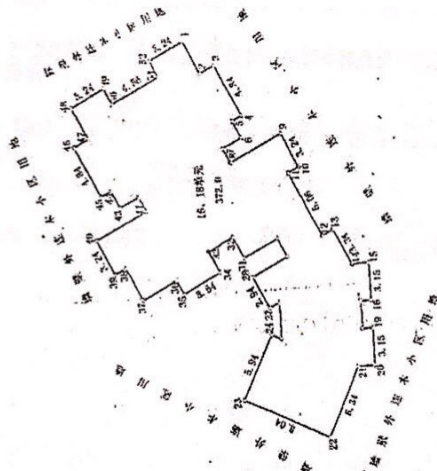
有抵押

现场登记查勘表

0005

房屋座落	铜梁县巴川街道办事处八一路288号16-5-2		产权人(单位)	王登楼、刘亚亚							
四界说明	前共墙、后共墙、左共墙、右共墙										
墙体归属	前墙：共墙	后墙：共墙	左墙：共墙	右墙：共墙							
面积计算公式	该建筑面积为：“数字化房产综合处理系统”计算					需要说明的问题	其中： 套内面积：4.25平方米 分摊面积：7.26平方米				
结构	混合	层数	第5层	建筑面积	57.08平方米	用途	住宅	楼栋	黄梅	日期	2011年8月22日

0007



III

8.40

(分摊)使用面积:

比例1:

制图:

勘丈:

附图