

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：权属于何水旺、邓可青所有的位于铜梁县巴川镇中兴路402号2-5-5的住宅房地产市场价格评估

估价报告编号：重宏岭房司评字[2022]第043号

估价委托人：重庆市铜梁区人民法院

房地产估价机构：重庆宏岭资产评估与土地房地产估价有限公司



注册房地产估价师：刘信奇(注册号 5020200036)

胡春利(注册号 5020040067)

估价报告出具日期：二〇二二年九月六日

致估价委托人函

重庆市铜梁区人民法院：

承蒙委托，我机构按照《房地产估价规范》的要求开展了房地产估价工作，现将本次估价工作的基本情况致函如下：

一、估价对象：

估价对象为何水旺、邓可青所属的--坐落于铜梁县巴川镇中兴路402号2-5-5，建筑面积为126.44平方米及其分摊国有出让土地使用权面积为28.46平方米的住宅房地产（包含室内装修价值和家具家电，不包含房屋欠交的水电费、物管费及所涉及的债权债务等其他财产或者权益）。

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：二〇二二年八月二十六日。

四、价值类型：市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

五、估价方法：房地产采用比较法、收益法；家具家电采用成本法。

六、估价结果：经认真分析、测算，确定估价房地产在价值时点以人民币计价的估价结果为：

评估总价：**40.59万元**；

大 写：**人民币肆拾万零伍仟玖佰元整**；

具体详见《估价结果明细表》。

注：评估总价包括室内装修和室内可移动家具家电，其中室内可移动家具家电价值为1.27万元（具体范围详见《室内家具家电估价结果明细表》）。

估价结果明细表

委托人:重庆市铜梁区人民法院

价值时点:2022年8月26日

金额:人民币/元

序号	权利人	坐落	土地使用 权类型	房屋用途	房屋结构	楼层	建筑面积	房地产带装 修评估单价 (元/㎡)	房地产带装 修评估总价 (万元)	室内家具电 器评估总价 (万元)	评估总价 (万元)
1	何水旺 邓可青	铜梁县巴川镇 中兴路402号 2-5-5	出让	住宅	混合	5	126.44	3110	39.32	1.27	40.59
合计											40.59
合计											40.59

室内家具电器估价结果明细表

委托人:重庆市铜梁区人民法院

价值时点:2022年8月26日

金额:人民币/元

序号	设备名称	规格型号	存放地点或安 装部位	计量单位	数量	评估净值 (元)	备注
1	上下床+床垫	1.2×2.1m	卧室1	张	1	500	
2	床头柜	0.5×0.5×0.5m	卧室1	个	1	100	
3	空调挂机	格力1.5匹	卧室2	台	1	530	
4	床+2床头柜+床垫	1.8×2.1m	卧室2	套	1	1040	

序号	设备名称	规格型号	存放地点或安装部位	计量单位	数量	评估净值(元)	备注
5	洗衣机	海尔 XQB50-10DZ	卫生间	台	1	430	
6	电脑桌	1 × 0.6 × 0.7m	客厅	张	1	40	
7	大理石台面茶几	1 × 1.8m	客厅	张	1	800	
8	电视机	海尔 22寸	客厅	台	1	60	
9	电视柜	0.5 × 2.1m	客厅	个	1	170	
10	布艺沙发	3座+1贵妃椅	客厅	张	1	890	
11	空调柜机	美的 KFR-72LW/BP2DN1Y-YA400(B3)	客厅	台	1	4320	
12	床+2床头柜+床垫	1.8 × 2.1m/2个床头柜	卧室3	套	1	650	
13	餐桌+3椅	1.5 × 0.9m	餐厅	套	1	670	
14	圆桌+2凳	陶瓷/直径0.9米	餐厅	套	1	220	
15	方桌	0.9 × 1.7m	餐厅	张	1	130	
16	海尔冰箱	BCD-567WDPV	餐厅	套	1	2150	
合计						12700	

七、特别提示：

1、估价对象具体情况、有关估价的分析和专业意见详见估价报告，并请特别关注其中“估价假设和限制条件”的有关内容。

2、委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

此致！

重庆宏岭资产评估与土地房地产估价有限公司



二〇二二年九月六日

估价的假设和限制条件

一、估价假设

(一)一般性假设

1、本次估价是假设我国现行政策无重大变化，经济稳定发展，不出现不可抗拒因素等条件下进行的，也未考虑未来市场风险和短期强制处分等因素对估价结果的影响。

2、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。

3、估价假设估价对象的建设符合国家标准，并在其耐用年限内，除不可抗力因素外，能正常、有效地按合法用途持续使用。若估价报告使用者对此存有疑虑，须请专业机构进行勘测。

4、本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。估价对象应缴纳的各种税费已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据及其它法律保护依据。

5、委托人提供的估价对象的权属资料有《重庆市房地产登记审核表》、《现场登记查勘表》、《附图》复印件1页，假定该资料合法、真实、准确、完整。

6、估价人员于2022年8月26日对估价对象进行了实地查勘，未对房屋建筑面积进行专业测量，本次估价对象建筑面积以《重庆市房地产登记审核表》、《现场登记查勘表》记载为准。

7、本次估价按照法律法规规定，交易税费的负担方式假设为转

让人和买受人各自负担。

8、注册房地产估价师对估价对象用益物权及占有使用情况给予了关注，并且经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，故假设估价对象不存在用益物权及占有使用情况。

9、注册房地产估价师对估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（税收、物业费、水电气费等及其滞纳金）以及财产处置费用（评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）给予了关注，在与本案承办法官确认上述费用从财产处置价款中扣除，故本次估价假设不考虑欠缴税金、相关费用以及财产处置费用对估价结果的影响。

10、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

11、自价值时点至报告出具之日，估价对象实物状况未发生实质性变化，估价对象价格未发生重大改变。

（二）特殊类假设

主要包括未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设等：

1. 【未定事项假设】

估价委托人提供的资料均未记载估价对象的房屋实体建成年份；经估价师实地查勘，估价对象建成年份约为2003年，本次估价描述房屋实体建成年份以此为准。

2. 【背离事实假设】

①根据委托人提供的《重庆市铜梁区人民法院司法评估移交登记表》记载，估价对象有抵押权登记记载；基于本次估价目的，本次估价未考虑该因素对估价结果的影响。

②本次估价未考虑估价对象其他优先受偿权对估价结果的影响。

3、【不相一致假设】

估价对象证载坐落为铜梁县巴川镇中兴路402号2-5-5，现场查勘时现坐落为铜梁区中兴路428号2-5-5。经权利人和申请人现场指认上述两位置为同一位置，本次估价以估价对象证载坐落位置进行描述。

4、【依据不足假设】

无。

二、本估价报告书使用限制条件

(一)本估价报告书及估价结果只对本估价报告中的估价目的适用，其它用途的使用均属无效；

(二)根据国家有关规定，本估价报告书自报告出具之日二〇二二年九月六日起，有效期为一年。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。

(三)本估价报告中内容未经估价机构书面同意，不得见诸任何公开媒体；

(四)在本估价报告有效期内，若估价对象发生损毁及其权益的重大变化，本估价报告及估价结果无效。

(五)本估价报告需经本公司盖章及至少两名注册房地产估价师签名后有效。

(六)遵守相关法律、法规和估价规范，对估价对象在价值时点的估价目的下价值进行分析、估算并发表专业意见，使我们注册房地产估价师的责任，我们不对估价对象的法律权属提供保证；提供必要的资料并保证所提供资料真实性、合法性、完整性，恰当使用

本次估价报告是估价委托人和相关当事方责任。

三、需特别说明的事项：

1、根据委托人提供的《重庆市铜梁区人民法院司法评估移交登记表》记载估价对象评估范围为房地产及室内家具家电。家具家电为经现场清点并由申请人、被执行人、承办法官签字确认本次的评估明细；委托人及相关当事人未提供家具家电相关资料（购买合同、发票），其中家电根据实地查勘可明确其品牌及规格型号，其余可移动家具未能根据实地查勘明确其品牌及规格型号，经与估价委托人沟通，本次按照市场上类似家具进行评估，在此敬请估价委托人及报告使用方注意。

2、本估价报告书一式伍份，无副本，复印件无法律效力，任何使用本估价报告书复印件的行为造成的一切后果与本房地产估价机构无关。

3、估价报告提供的照片为所描述房地产梗概，此梗概仅仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象，不作为确定估价对象的依据。

4、本估价报告中所附估价对象位置标图仅是对估价对象所在区域的位置示意，不能作为确定估价对象具体位置依据。

●评估报告和评估结果使用特别提示：

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会使用；

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会使用。

房地产估价结果报告

重宏岭房司评字[2022]第 043 号

一、估价委托人

估价委托人：重庆市铜梁区人民法院

联系地址：铜梁区白龙大道 143 号

联系人：赵青华

联系电话：023-45659430

二、房地产估价机构

名称：重庆宏岭资产评估与土地房地产估价有限公司

机构住所：重庆市渝中区人民路 248 号 16-5#

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字(2019)2-016 号

有效期：2019 年 9 月 29 日至 2022 年 9 月 28 日

法定代表人：易春光

邮政编码：400015

联系电话：(023)63600253

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) 估价对象界定

估价对象为何水旺、邓可青所属的一坐落于铜梁县巴川镇中兴路 402 号 2-5-5，建筑面积为 126.44 平方米及其分摊国有出让土地使用权面积为 28.46 平方米的住宅房地产（包含室内装修价值和家具家电，不包含房屋欠交的水电费、物管费及所涉及的债权债务等其他财产或者权益）。

(二) 估价对象区位状况

1、位置状况

(1) 坐落：铜梁县巴川镇中兴路 402 号 2-5-5。

(2) 方位：位于铜梁一中西北侧。

(3) 与重要场所(设施)的距离：距铜梁区政府约 2 公里，距铜梁汽车客运北站约 5.3 公里，距铜梁西郡桂花博览园约 1.5 公里。

(4) 临街(路)状况：估价对象临西环路、中兴路，区域内以西环路、中兴路、铁石路等交通主、次干道，对内对外交通便捷度较高。

(5) 朝向：东北朝向。

(6) 楼层：所在楼宇共 8 层，估价对象位于第 5 层。

2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象临西环路、中兴路，道路状况较好、通达度较高。

(2) 出入可利用交通工具：估价对象距九洲市场(公交站)约 100 米，有铜梁 103 路内环、铜梁 106 路、铜梁 109 路、铜梁 115 路、铜梁 602 路等多路公交车、出租车从附近经过或停靠，距铜梁汽车客运北站约 5.3 公里，交通便捷度、通达度较高。

(3) 交通管制情况：无。

(4) 停车方便程度：估价对象所在小区周边路面有临时停车位，停车方便程度较高。

3、环境状况

(1) 自然环境：估价对象所处地段人、车流量不大，商业氛围、商服业聚集度一般，白天噪声污染较大。

(2) 人文环境：属于成熟住宅区，人文及社会治安状况较好。

(3) 景观：小区绿化状况一般。

4、外部配套设施状况

(1)基础设施：道路、供水、排水、供电、供气、通信、有线电视等均完备，能够满足供应。

(2)公共服务设施：估价对象附近所在区域有铜梁一中、铜梁县中医院、铜梁区民政局、铜梁区公共资源综合交易中心、铜梁区税务局、铜梁区博物馆、铜梁区城南派出所等，周边城市公共基础配套设施齐备。

5、繁华程度

估价对象位于铜梁县巴川镇中兴路402号2-5-5，区域内有铜梁双龙井大酒店、好客连锁超市、三和平价超市、中国工商银行、中国建设银行、重庆农村商业银行等商服设施和金融机构营业网点；区域内人流量、车流量不大，繁华程度一般。

(三)估价对象实物状况

1、土地状况

(1)土地用途：城镇混合住宅用地；

(2)四至：东临铁石路、南临中兴路、西临西环路、北临国有用地。

(3)土地形状：不规则多边形；

(4)地形地势：较平坦；

(5)土地使用权面积：共有土地使用权面积未记载，分摊土地使用权面积为28.46平方米；

(6)开发程度：宗地红线外达到“六通”（通上水、通下水、通气、通电、通路、通讯）、红线内达到“六通一平”（通上水、通下水、通气、通电、通讯、通路，场地平整）。

2、建筑物实物状况：

(1)物业名及物业类型：中心花园B区，楼梯房；

- (2) 建筑结构: 混合结构;
- (3) 建成年代: 约为 2003 年;
- (4) 房屋面积: 据《重庆市房地产登记审核表》记载房屋建筑面积为 126.44 平方米, 套内面积为 116.44 平方米;
- (5) 房屋用途: 住宅;
- (6) 空间布局: 户型为三室二厅一厨二卫(错层);
- (7) 通风采光: 一般;
- (8) 层高: 约 3.0 米;
- (9) 设施设备: 所在大楼未安装电梯, 消防设施完善;
- (10) 装饰、装修: 外墙饰墙砖, 入户为防盗门, 室内安装套装门、铝合金窗, 客厅地面铺地砖, 内墙为涂料, 天棚为石膏板吊顶; 卧室地面铺地砖, 内墙及天棚为为涂料; 厨卫地面为地砖, 内墙为墙砖, 天棚为塑吊顶。
- (11) 使用维护及建筑物完损状况: 实地查勘时, 估价对象自住, 维护保养状况一般; 建筑物基本完好。
- (12) 经现场清点并由申请人、被执行人、承办法官签字确认本次家具家电的评估明细, 具体范围详见下表《室内可移动家具家电明细表》。

室内可移动家具家电明细表

序号	设备名称	规格型号	存放地点或安装部位	计量单位	数量
1	上下床+床垫	1.2 × 2.1m	卧室 1	张	1
2	床头柜	0.5 × 0.5 × 0.5m	卧室 1	个	1
3	空调挂机	格力 1.5 匹	卧室 2	台	1
4	床+2 床头柜+床垫	1.8 × 2.1m	卧室 2	套	1
5	洗衣机	海尔 XQB50-10DZ	卫生间	台	1
6	电脑桌	1 × 0.6 × 0.7m	客厅	张	1

序号	设备名称	规格型号	存放地点或安装部位	计量单位	数量
7	大理石台面茶几	1 × 1.8m	客厅	张	1
8	电视机	海尔 21 寸	客厅	台	1
9	电视柜	0.5 × 2.1m	客厅	个	1
10	布艺沙发	3 座+1 贵妃躺	客厅	张	1
11	空调柜机	美的 KFR-72LW/BP2DN1Y-YA400(B3)	客厅	台	1
12	床+2 床头柜+床垫	1.8 × 2.1m/2 个床头柜	卧室 3	套	1
13	餐桌+3 椅	1.5 × 0.9m	餐厅	套	1
14	圆桌+2 凳	陶瓷/直径 0.9 米	餐厅	套	1
15	方桌	0.9 × 1.7m	餐厅	张	1
16	海尔冰箱	BCD-567WDPV	餐厅	套	1

根据现场实地勘查情况，估价对象房屋内：空调柜机、海尔冰箱等外观成新度较好，洗衣机、电视机等外观成新度较差，整体维护保养状况一般。

(四) 估价对象权益状况

产权依据系《重庆市房地产登记审核表》记载的房地产权益状况为：

- (1) 土地使用权证载权利人：何水旺、邓可青；
- (2) 土地所有权状况：国有；
- (3) 土地使用权状况：土地使用权终止日期为 2051 年 4 月 25 日，至价值时点土地使用权剩余年限为 28.68 年；
- (4) 土地使用权类型：出让；
- (5) 土地使用管制：无；
- (6) 房屋所有权状况：何水旺、邓可青；
- (7) 出租或者占用情况：无；
- (8) 他项权利设立情况：至价值时点估价对象存在抵押；未考虑

他项权利因素的影响；

(9)其他特殊情况：无。

五、价值时点

1、本项目价值时点确定为2022年8月26日（实地查勘日），本次估价的所有取价标准为价值时点之有效价格标准；

2、价值时点是估价结果对应的时间点。

六、价值类型

1、价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格。

2、价值定义

市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

七、估价原则

我们按照国家有关房地产估价的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对委托估价的资产进行独立、客观、公正、科学的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则：应站在中立的立场上实事求是、公平正直地估价出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值。

2、合法原则：评估价值应是在依法判定的估价对象状况下的价值。

3、价值时点原则：评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则：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。

5、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。

最高最佳利用：最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次等，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

八、估价依据

(一)政策法规

- 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、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）；
- 3、《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）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- 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 743 号）；
- 6、《人民法院委托评估工作规定》法办[2018]273 号；
- 7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21 号，自 2012 年 1 月 1 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，2020 年 12 月 23 日修正版，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 10、《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，2013 年 12 月 1 日起施行）；

11、《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）；

12、其他相关法律法规。

（二）有关技术规范

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

2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

（三）估价委托人提供的资料

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180号）；

2、《重庆市铜梁区人民法院司法评估报送表》；

3、《重庆市房地产登记审核表》、《现场登记查勘表》、《附图》等。

（四）估价机构掌握的资料及注册房地产估价师实地查勘、调查所获得的资料。

九、估价方法

本次评估价值内涵为市场价格，即为估价对象在进行了适当的营销后，由懂行、审慎且无被迫的自愿的买方和自愿的卖方，以公平交易方式在估价时点进行交易的估计金额。也可以为估价对象由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在估价时点自愿进行交易的金额。

（一）房地产的估价方法

1、各种估价方法的适用性分析和方法的选择

房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法四种。

(1) 比较法：适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产的估价。

估价对象作为住宅房地产，在价值时点的近期类似房地产的交易案例较多，适宜采用比较法进行评估。

(2) 收益法：收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产的估价。

估价对象作为住宅用房。周边多为住宅小区，类似房地产的出租案例较多，租赁活跃度较好，未来的收益和风险可以预测，故适宜采用收益法进行估价。

(3) 成本法：新开发的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、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，又没有经济收益或没有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建设的房地产，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。成本法不适用于估价建筑物过于老旧的房地产的价值。城区非工业类房地产也不适合采用成本法评估。

估价对象作为住宅房地产，估价对象为所在物业的一部分，不能假定为独立项目进行重新开发建设，且简单的成本累加无法体现房屋的市场价值，故不适宜选用成本法对房地产进行评估。

(4) 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采用比较法、收益法等成本法以外的方法评估的房地产估价。

估价对象作为住宅房地产，属已经建成且正常使用的房地产，因此不选用假设开发法作为本次估价的方法。

根据上述适用性分析，估价对象房地产采用比较法、收益法进

行估价。

(二)、家具家电的估价方法

根据本次估价目的及估价对象的特点，我们采用成本法对估价对象室内的家具家电进行估价确定评估价值。

所谓成本法是指在现实条件下购置或安装待估资产全新状态所需花费的客观支出（即重置全价）扣除该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后估算资产价值的方法。

(三)、方法定义及计算公式

(1) 比较法：是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。具体操作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。其计算公式为：

比较价格=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

(2) 收益法：是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其基本计算公式如下：

$$v = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中：v—房地产收益价格

A_i—第i年房地产年净收益

R—报酬率

n—收益年期

(3) 成本法是指在现实条件下购置或安装待估资产全新状态所需花费的客观支出（即重置全价）扣除该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后估算资产价值的方法。

评估值=重置成本×综合成新率

十、估价结果

经分析、测算，估价对象在价值时点以人民币计价的估价结果如下：

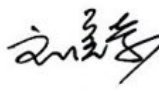

评估总价：40.59 万元；

大 写：人民币肆拾万零伍仟玖佰元整；

具体详见《估价结果明细表》。

注：评估总价包括室内装修和室内部分可移动家具家电，其中室内可移动家具家电价值为 1.27 万元（具体范围详见《室内家具家电估价结果明细表》）

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘信奇	5020200036		2022 年 9 月 6 日
胡春利	5020040067		2022 年 9 月 6 日

十二、实地查勘期

二〇二二年八月二十六日。

十三、估价作业期

二〇二二年八月十日至二〇二二年九月六日。

重庆宏岭资产评估与土地房地产估价有限公司

二〇二二年九月六日



房地产局部现状照片

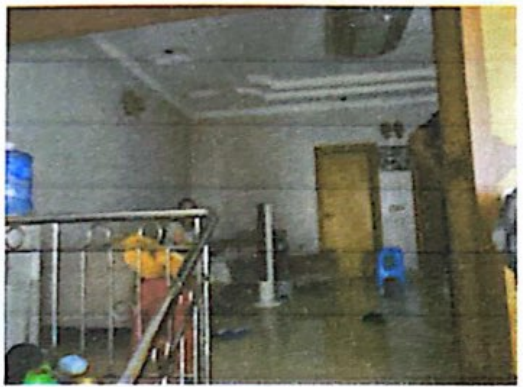
估价对象位于铜梁县巴川镇中兴路 402 号 2-5-5



楼幢外观



门牌号



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状



室内现状

室内家具家电局部现状照片



上下床现状



茶几现状



沙发现状



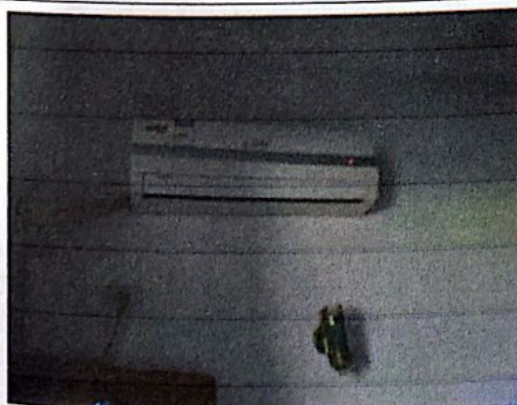
空调现状



冰箱现状



餐桌现状



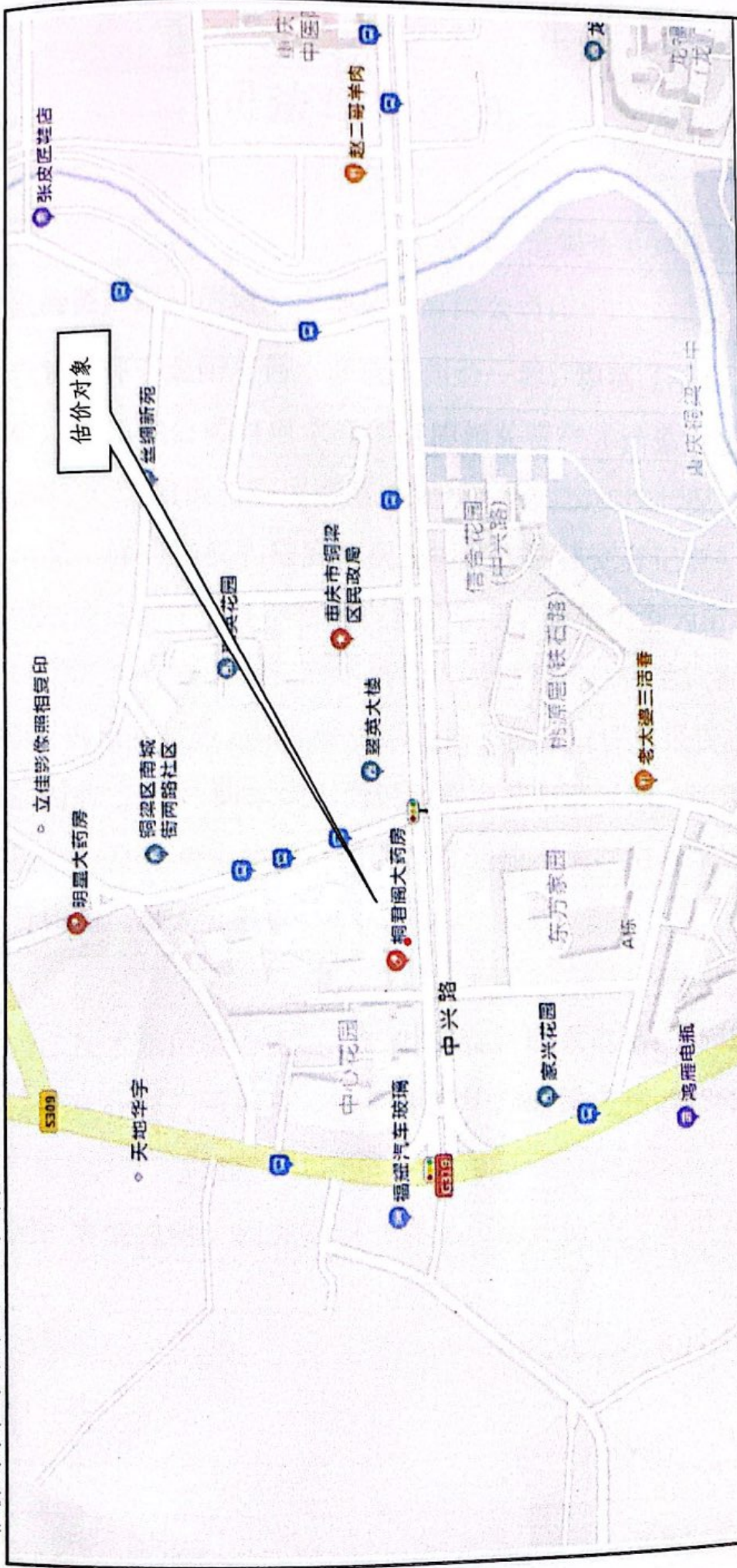
空调现状



洗衣机现状

房地地理位置标图

估价对象位于铜梁县巴川镇中兴路 402 号 2-5-5



备注
仅为评估示意图，不作测量依据。

重庆宏岭资产评估与土地房地产估价有限公司制作

重庆市房地产登记审核表

房地产坐落	铜梁县巴川镇中兴路402号2-5-5								登记类别	现房(存量房)买卖			
申请人情况	申请人	何水旺、邓可青						证件号码	50000				
	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	2001-04-26 至 2051-04-25				
	共有土地 使用面积		(平方米)					土地等级					
	使用权面积		28.46 (平方米)					其中	独用面积	(平方米)			
								分摊面积	28.46 (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	修年代	取得方式	
1	2-5-5	私有	混合	8	住宅	126.44	第5	116.44	10	150000		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												

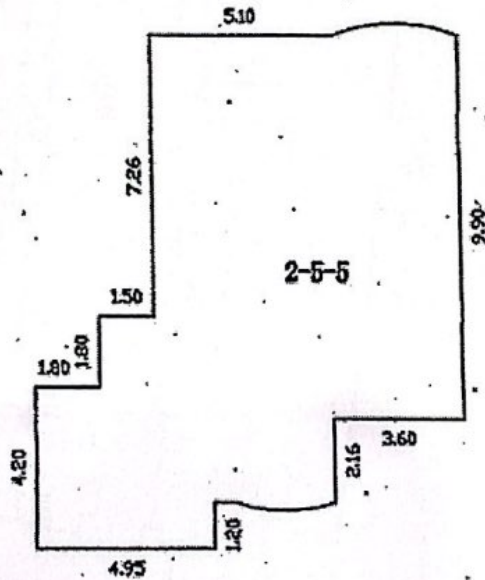


现场登记查勘表

0007

房屋座落	铜梁县川镇中兴路 402 号 2-5-5		产权人(单位)	邓可青
四界说明				
墙体归属	前墙: 共墙	后墙: 共墙	左墙: 共墙	右墙: 共墙

长度单位:m



面积计算公式

注:建筑面积为房产软件计算



需要说明的问题

套内面积 116.44 平方米,分摊面积 10.00 平方米。

结构	混合	层数	第 5	建筑面积	126.44 m ²	用途	住宅	查勘人	叶强	日期	2009 年 11 月 19 日
----	----	----	-----	------	-----------------------	----	----	-----	----	----	------------------

