



房地产估价报告

帝威评报字〔2022〕第 218 号

委托人：重庆市大渡口区人民法院



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：帝威评报字（2022）第 218 号

估价项目名称：重庆市大渡口区人民法院受理的申请执行人中国农业银行股份有限公司重庆大渡口支行与被执行人黄小琴借款合同纠纷一案涉及权属黄小琴位于大渡口区铂桥路 63 号 9 幢 2 单元 1-2 的住宅用房市场价值评估

估价委托人：重庆市大渡口区人民法院

房地产估价机构：重庆帝威资产评估房地产土地估价有限公司



注册房地产估价师：徐俊（注册号 5020060045）

熊海霞（注册号 5020180054）

估价报告出具日期：2022 年 10 月 8 日

致估价委托人函

重庆市大渡口区人民法院：

受贵院的委托，我们对黄小琴位于大渡口区铂桥路 63 号 9 幢 2 单元 1-2 住宅用房的
市场价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：估价对象为黄小琴位于大渡口区铂桥路 63 号 9 幢 2 单元 1-2 的住宅用房（
建筑面积 271.11 平方米，分摊土地使用权面积未记载）。估价范围为价值时点实际状态下的房
地产（包含房屋所有权、国有建设用地使用权），不包含动产、债权债务、特许经营权等其他
财产或权益。

价值时点：2022 年 9 月 22 日。

价值类型：市场价值，指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。

估价方法：比较法。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对
象价值诸因素的基础上，采用了比较法进行估价，最后确定估价对象在价值时点的房地产市场
价值为¥265.69万元，总价大写：人民币贰佰陆拾伍万陆仟玖佰元整。

估价结果汇总表

		币种：人民币	
估价对象及相关结果		估价结果	估价结果
大渡口区铂桥路 63 号 9 幢 2 单元 1-2 住宅用房	总价（万元）		265.69
	建筑面积（平方米）		271.11
	单价（元/平方米）		9,800.00

特别提示：

一、经估价委托人提供的资料显示，估价对象已设立抵押且被法院查封，具体抵押、查封
情况以执行法院核实为准，截至价值时点，尚未解除相应的抵押、查封。结合估价目的，本次

估价未考虑抵押、查封等他项权利对估价结果的影响。

二、经估价人员现场查勘了解，估价对象为闲置状态，估价委托人及相关各方未提供租赁合同等相关资料。本次估价不考虑估价对象存在租赁及或有租赁情况对估价结果的影响。

三、估价委托人未提供估价对象的物业费缴纳相关资料，现场勘查中亦未收集到相关资料，估价人员无法判断其是否存在欠费的情况。故本次估价不考虑欠缴物业费等情况对估价结果的影响。

四、估价委托人未提供估价对象的水电气费缴纳相关资料，现场勘查中亦未收集到相关资料，估价人员无法判断其是否存在欠费的情况。故本次估价不考虑欠缴水电气费等情况对估价结果的影响。

五、本估价结果为含税价（含增值税）。

六、估价委托人与估价人员、申请执行人、被执行人联系约定现场查勘时间，现场查勘时，估价委托人、申请执行人已到场并签字确认，被执行人未到场签字确认，提请报告使用者关注该事项。

七、在报告有效期内，若估价假设、估价报告使用的限制条件以及特殊说明事项发生变化，则应及时调整估价结果。

八、应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等适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。

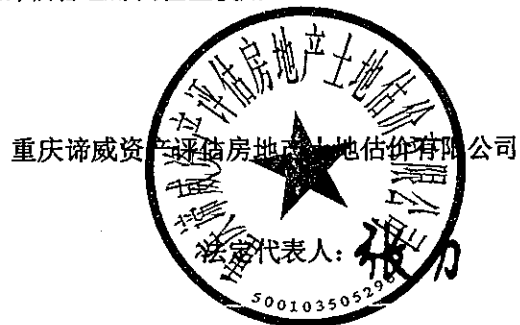
九、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

十、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调整后才可使用。

十一、估价委托人应在报告有效期内使用本估价报告。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可使用。

十二、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、利害关系人对估价机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托估价行业组织进行专业技术评审。

十三、本报告包括《涉执房地产处置司法评估报告》和《涉执房地产处置司法评估技术报告》。根据有关规定，只向估价委托人提供《涉执房地产处置司法评估报告》，《涉执房地产处置司法评估技术报告》供本公司存档和有关评估管理部门检查使用。



2022年10月8日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
涉执房地产处置司法评估报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
十四、估价报告使用期限.....	14

附件

- 一、估价委托人提供的《重庆市大渡口区人民法院司法评估委托书》复印件
- 二、估价对象产权证明相关复印件
- 三、估价对象位置图
- 四、估价对象内外部状况照片
- 五、估价人员和估价机构资格证书复印件
- 六、估价机构《营业执照》复印件



估价师声明

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，但受到本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和潜在的利益，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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)及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)的规定进行估价工作、撰写估价报告。

估价假设和限制条件

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

一、本次估价是以下列假设条件为前提

（一）一般假设

1. 估价委托人提供的估价对象产权证明和其他相关资料，我们未向相关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
2. 经估价人员现场查勘了解，估价对象为闲置状态，估价委托人及相关各方未提供租赁合同等相关资料，本次假设估价对象无租赁。
3. 估价委托人未提供估价对象水电气费缴纳相关资料，现场勘查中亦未收集到相关资料，估价人员无法判断其是否存在欠费的情况。本次假设估价对象未欠缴水电气费。
4. 估价委托人未提供估价对象物管费缴纳相关资料，现场勘查中亦未收集到相关资料，估价人员无法判断其是否存在欠费的情况。本次假设估价对象未欠缴物管费。
5. 我们对房屋安全、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，假定估价对象不存在安全隐患及环境污染。
6. 估价对象能自由在公开市场上出售。
7. 撰写估价报告时，是以价值时点公开房地产市场前提下估价对象的市场价值为标准。买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。
8. 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，交易双方有较充裕的时间进行交易，不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。
9. 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。



10. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等公用设施的使用权。

11. 本估价报告中所指的估价对象处于正常的使用状态，如遇到不可抗拒的自然力或其他原因对估价对象造成损坏，会对估价结果造成影响，如有上述状况，本估价报告结果失效，并应对估价对象进行重估。

12. 任何有关估价对象房地产的运作方式、程序应符合国家、地方的有关法律、法规。

（二）未定事项假设

无。

（三）背离事实假设

经估价委托人提供的资料显示，估价对象已设立抵押且被法院查封，具体抵押、查封以执行法院核实为准，截止价值时点，尚未解除相应的抵押、查封。本次假设估价对象无抵押、查封。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

估价对象产权证明相关信息均未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，估价对象房屋建成年份约为2017年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

（六）其他与估价工作和报告存在的限制条件

1. 估价对象由估价委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；我们没有接受进行结构测试和检验设施等技术鉴定的要求，因此，估价人员只对估价对象作一般性的察看，未进行建筑物基础、房屋结构的测量和实验，本次假设估价对象无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

2. 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，估价结果未考虑交易过程中的各种税费。根据本报告估价目的，估价委托人应充分考虑转让过程中的各种交易费用。

3. 本次估价时未考虑估价委托人未完全提供估价对象的相关资料，估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不应当被视为估价目的实现的价格保证。建议估价委托



人及相关当事方在参考分析估价结果的基础上，结合经济行为实施时资产状况和市场状况等因素，进行合理决策。

4. 本报告中所依据的有关资料复印件由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性、完整性和合法性负责。因估价委托人提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构和估价人员不承担相应责任。我公司仅对本报告的操作程序的合规性和采用方法的公允性负责。

5. 价值时点后由于经济、自然或其他因素的变动而对估价结论造成的影响，我公司将不承担任何责任，在报告有效期内估价师根据这些变动因素的影响保留对报告中观点、分析或结论的修正权。

6. 在报告完成后若估价师获得对估价报告结论产生影响的可靠的新资料，估价师保留其对估价报告中观点、分析或结论的修正权；否则，报告差错部分无效。

7. 估价结论为满足全部假设与限制条件及价值类型所设定条件下的价值，若价值时点、房地产利用方式等影响房地产价值的因素发生变化，估价结果应作相应调整。

二、资料数据来源说明

(一) 估价对象的产权证明相关复印件和其他相关资料由估价委托人提供。

(二) 估价对象的区位条件、市场交易资料等估价相关资料由估价人员实地调查所得。

(三) 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规范，结合估价对象的具体情况，确定估价原则、方法及参数的选取。

三、估价报告使用限制

(一) 估价报告使用者

估价委托人及其主管部门、估价行业管理部门。

(二) 估价报告的用途

本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对用作其他任何用途负责。

(三) 估价报告使用期限

根据国家有关法律、法规的规定，本估价报告自报告出具日 2022 年 10 月 8 日起一年内有效，在有效期内对本报告的利用应充分考虑估价对象的价格变动因素。

(四) 使用本估价报告时需注意的其他事项



重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司
Chongqing Diwei Asset Appraisal & Real Estate Appraisal CO., LTD.

1. 本报告包括《涉执房地产处置司法评估报告》和《涉执房地产处置司法评估技术报告》。根据有关规定，只向估价委托人提供《涉执房地产处置司法评估报告》，《涉执房地产处置司法评估技术报告》供本公司存档和有关评估管理部门检查使用。
2. 本估价报告需重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司盖章及本公司两名注册房地产估价师签名后方可使用。
3. 本报告的复印件一律无效，本公司对使用报告复印件产生的后果不承担任何责任。
4. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容导致的有关损失，或者违规使用估价报告及估价结果造成的经济损失及法律后果，本估价机构不承担任何责任。
5. 未经本公司书面同意，有关本报告的全部或部分内容不得传阅给除估价委托人、估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。
6. 本报告估价结果受本报告所述说明事项的影响，利用本报告的有关各方对此应予以充分关注。
7. 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。



重庆谛威资产评估房地产土地估
价有限公司
重庆市渝中区邹容路
131号重庆世界贸易中
心22楼邮编400010

Chongqing DiWei Asset Appraisal Real
Estate Appraisal Co., Ltd.
22/F, WTCC Building, 131 Zourong Road,
Yuzhong District, Chongqing, China 400010

联系电话: (023) 63885336
投诉电话: (023) 63885933
传 真: (023) 63885334
网 址: www.dwcpa.com.cn

涉执房地产处置司法评估报告

谛威评报字(2022)第218号

一、估价委托人

估价委托人:重庆市大渡口区人民法院。

联系人:门放。

联系电话:6895 4755。

二、房地产估价机构

名称:重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司。

法定代表人:张力。

住 所:重庆市渝中区邹容路131号(世界贸易中心大厦)22楼。

社会统一信用代码:91500103790713418P。

备案等级:一级。

证书编号:渝房评备字(2022)第1-001号。

联系人:张力。

联系电话:(023)63885336。

投诉电话:(023)63885933。

三、估价目的

估价委托人受理的申请执行人中国农业银行股份有限公司重庆大渡口支行与黄小琴借款合同纠纷一案,需对权属黄小琴位于大渡口区铂桥路63号9幢2单元1-2的住宅用房市场价值评估,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)估价对象及估价范围

估价对象为黄小琴位于大渡口区铂桥路63号9幢2单元1-2的住宅用房(建筑面积271.11



平方米，分摊土地使用权面积未记载）。估价范围为价值时点实际状态下的房地产（包含房屋所有权、国有建设用地使用权），不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）权益状况

根据估价委托人提供的权属资料，权益状况为：

1. 估价对象名称：住宅用房。
2. 产权证号：渝（2019）大渡口区不动产权第001221837号。
3. 坐落：大渡口区铂桥路63号9幢2单元1-2。
4. 证载权利人：黄小琴。
5. 证载房屋用途：成套住宅。
6. 证载土地用途：城镇住宅用地。
7. 实际用途：住宅用房。
8. 土地使用权类型：出让。
9. 土地使用权终止日期：2063年05月31日。
10. 土地使用权分摊面积：未记载。
11. 建筑面积：271.11平方米。

估价对象分摊的土地为国有建设用地，土地所有权属中华人民共和国，房屋所有权和土地使用权属证载权利人。

估价对象已设立抵押且被法院查封，具体抵押、查封情况以执行法院核实为准，截至价值时点，尚未解除抵押、查封。

估价对象为闲置状态，估价委托人及相关各方未提供租赁合同等相关资料。本次估价不考虑估价对象存在租赁及或有租赁情况对估价结果的影响。

（三）区位状况

1. 位置状况

估价对象位于大渡口区铂桥路63号9幢2单元1-2。距万达广场约1.0公里，估价对象朝小区内道路，所在楼层为地上第1层，整幢建筑地上共7层（地下2层），周边有琅榭江山小区、建桥工业园等住宅及工业聚集。所在建筑东临铂桥路、南临建桥大道、西临铜桥路、北



临其他地块。

2. 交通状况

估价对象位于大渡口区铂桥路 63 号 9 幢 2 单元 1-2，区域内路面均已硬化，所在建筑距“建桥大道中段”公交站约 0.3 公里，有 477 路、489 路、观光巴士 T006 路 3 条公交车路过及停靠，距轨道交通“建桥”站约 1.2 公里，距重庆陈家坪汽车站约 8.4 公里，距重庆西站约 7.4 公里，距江北机场约 33.1 公里。

3. 环境状况

估价对象位于大渡口区铂桥路 63 号 9 幢 2 单元 1-2，附设各种商业形态，如商场、超市、医院、学校、集贸市场、娱乐茶楼、美容美发、各类餐馆等。

4. 公共服务设施完备程度

估价对象位于大渡口区铂桥路 63 号 9 幢 2 单元 1-2，周边有大渡口区人民医院、重庆市大渡口区中医院、重庆市民族中学、大渡口小学、重庆市九十五中佳兆业中学等医疗教育配套设施，区域内各大银行网点分布其中，公共服务设施完备。

5. 基础设施状况

估价对象所在区域基础设施已达“六通”，即，通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯。

（四）实物状况

1. 土地实物状况

- （1）估价对象证载土地使用权分摊面积未记载。
- （2）估价对象土地使用权类型为出让。
- （3）土地使用权终止日期：2063 年 05 月 31 日。
- （4）估价对象土地用途为城镇住宅用地。
- （5）估价对象所处宗地东临铂桥路、南临建桥大道、西临铜桥路、北临其他地块。
- （6）估价对象整形度、基地承载力为土地形状较规则，地势较平坦，地基承载能力较强。
- （7）估价对象开发程度已达红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯）、红线内“场地平整”的开发程度。



2. 建筑物实物状况

估价对象为大渡口区铂桥路 63 号 9 幢 2 单元 1-2 住宅用房。证载所在楼层（名义层）1 层，实际为地上第 1 层、地下采光夹层，整幢建筑地上共 7 层（地下 2 层），约建成于 2017 年，钢筋混凝土结构，整幢建筑通上水、通下水、通电、通气、通讯，估价对象所处建筑外墙部分刷涂料部分为文化石，有楼梯及电梯上下互通。估价对象建筑面积 271.11 平方米。

估价对象为端户，带花园，入户防盗门，第 1 层与地下采光夹层之间有室内楼梯互通，整体装饰装修为清水，每层层高约 3 米，整体通风采光较差。估价对象朝小区内道路，现场勘查时为闲置状态。

经现场勘查，估价对象有水、电、气、通信等设施设备配套，消防设施较完善，能正常使用，维护状况一般。

五、价值时点

价值时点是指估价对象价值或价格对应的某一特定时间。本次估价设定的价值时点为 2022 年 9 月 22 日，为估价人员对估价对象实地查勘之日。

六、价值类型

本报告采用的价值标准为市场价值标准。

市场价值是指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

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的工作原则以及遵守最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

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均是公平合理的价值或价格的原则。

（二）合法原则

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。

（三）最高最佳利用原则



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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用,包括最佳的用途、规模、档次等。本次估价人员以估价对象证载用途为最高最佳利用。

(四) 替代原则

替代原则要求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在合理范围内的原则。类似房地产是指与估价对象的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

(五) 价值时点原则

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。

八、估价依据

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》(2020年国家主席令第45号);
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年国家主席令第32号);
3. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年国家主席令第32号);
4. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年国家主席令第46号);
5. 与本次估价目的相关的法律法规。

(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/T 50899-2013);
3. 《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);
4. 《重庆市高级人民法院关于执行工作中司法评估的规定》(2015年试行);
5. 《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);
6. 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);
7. 最高人民法院办公厅等《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办(2018)



273号)；

8.《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)；

9.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.估价委托人提供的产权证明相关复印件；
- 2.其他估价相关资料。

(四)估价人员实地查勘，调查所取得的资料

- 1.估价人员实际踏勘获取的有关估价对象区域及实体状况的资料；
- 2.估价人员调查收集的市场交易、租金水平、成本费用等资料；
- 3.估价人员实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法

(一)估价思路

估价对象证载用途为成套住宅，实际为位于大渡口区铂桥路63号9幢2单元1-2的住宅用房。通过对估价对象所在区域的市场调查，结合估价人员实地勘察、本报告估价目的和估价对象所在区域市场情况以及估价对象的具体特点，依据《房地产估价规范》，决定选用房地合一的技术路线进行估价。

(二)估价方法介绍

1.比较法

比较法是指选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法，主要适用于区域内同类型房地产数量较多且经常发生交易并具有一定可比性的房地产。

2.收益法

收益法是指通过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，收益法适用的估价对象为收益性房地产，包括其



类似房地产具有收益即可。

3. 成本法

成本法是通过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，主要适用于很少发生市场交易，且没有经济收益或没有潜在经济收益的房地产。

4. 假设开发法

假设开发法是指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，适用于具有开发或再开发潜力的房地产。

（三）估价方法的选取

1. 比较法

估价对象证载用途为成套住宅，实际为住宅用房，实际与证载相符。估价人员对估价对象以及同类型的房地产进行了市场调查、了解，该区域同类型的房地产在市场中出售较活跃，同时也易收集到同类型房地产的出售交易案例，适宜采用比较法进行估价。

2. 收益法

估价对象证载用途为成套住宅，实际为住宅用房，实际与证载相符。估价人员对估价对象以及同类型的房地产进行了市场调查、了解，结合估价对象的具体情况，该区域市场上1层带夹层的“花园洋房”出租情况极少，难以收集到同类型房地产出租的租金水平，故不宜采用收益法进行估价。

3. 成本法

估价对象证载用途为成套住宅，实际为住宅用房，实际与证载相符。本次估价结合估价对象的性质，成本法难以合理反映估价对象的市场价值，不宜采用成本法进行估价。

4. 假设开发法

估价对象证载用途为成套住宅，实际为住宅用房，实际与证载相符。截至价值时点，估价对象已完成开发，不宜采取假设开发法进行估价。



(四) 估价方法的确认

估价人员通过实地勘察，结合上述分析，依据《房地产估价规范》，在收益法、成本法、假设开发法不宜使用的情况下最终决定对估价对象采用比较法进行估价，求出估价对象在价值时点的市场价值。

(五) 所选取的方法介绍

比较法是指选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。其计算的一般公式为：

比准价格=可比案例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数。

首先按上述一般公式对所选取的可比案例进行比较修正求出的比准价格，然后对每个可比案例的情况进行分析、判断，选择适当的权重比例以此来求出估价对象价格。

(六) 相关数据的来源与确定、参数的选取与运用

采用比较法估价时，所选取的可比实例是由估价人员在与估价对象同一区域内市场调查获取的。根据《房地产估价规范》和估价人员调查获取的资料，对影响估价对象价值的各个影响因素进行修正，最终以三个比准价格的平均数确定委估房地产在价值时点的市场价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用了比较法进行估价，最后确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为¥265.69万元，总价大写：人民币贰佰陆拾伍万陆仟玖佰元整。



币种：人民币

估价结果		估价结果
估价对象及相关结果		
大渡口区铂桥路63号9幢 2单元1-2住宅用房	总价(万元)	265.69
	建筑面积(平方米)	271.11
	单价(元/平方米)	9,800.00



重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司
Chongqing Diwei Asset Appraisal & Real Estate Appraisal CO.,LTD.

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
徐俊	5020060045		2022年10月8日
熊海霞	5020180054		2022年10月8日

十二、实地查勘期

估价人员自2022年9月22日进入实地查勘现场，并于2022年9月22日完成实地查勘。

十三、估价作业期

估价作业期为自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。即2022年9月14日至2022年10月8日。

十四、估价报告使用期限

根据国家有关法律、法规的规定，本估价报告自估价报告出具日2022年10月8日起一年内有效，在有效期内对本报告的利用应充分考虑估价对象的价格变动因素。

重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司



2022年10月8日

重庆市大渡口区人民法院 司法评估委托书

(2022)渝 0104 执 1359 号

重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司：

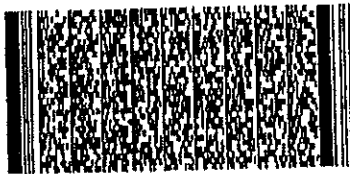
我院受理的申请执行人中国农业银行股份有限公司重庆大渡口支行与被执行人黄小琴借款合同纠纷一案，根据相关法律规定，委托你公司对本案被执行名下位于重庆市大渡口区铂桥路63号9幢2单元1-2号房屋进行司法评估（请对已装修的房产注明该房产包含基础装修，不含家具家电等移动物品）。评估基准日为现场勘查日。价值类型为市场价值。

请委派具有专业知识和资格的人员进行司法评估，评估现场
后 15 日内出具报告 如在规定时间内不能完成评估报告 应当

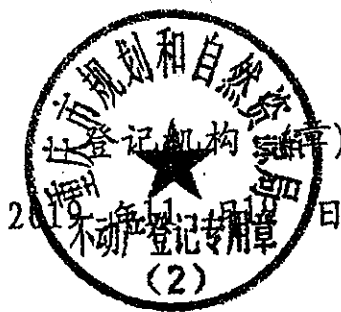
于期限届满前 5 日内向本院书面说明理由并申请延期。所需资料由本院提交，需补充相关材料的应及时通知本院，由本院通知负有举证责任的当事人补齐。

执行部门承办人：门放

联系电话：68954755



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。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 50004947024

与原件核对一致
经办人: [Signature]

0000135

渝 (2019) 大渡口区 不动产权第 001221837 号

权利人	黄小琴
共有情况	单独所有
坐落	大渡口区铂桥路63号9幢2单元1-2
不动产单元号	500104 005002 GB11804 F00080006
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/成套住宅

土地占地面积 100258.6 m²/房屋建筑面积 271.00 m²

附 记

本宗地的土地分摊系数为0.4664。两年内不得上市交易。

与原件核对一致
经办人: 林

0000137

附图页

0000138

房屋编号

F00080006

附图页

建筑面积

271.11

单位: m.m²

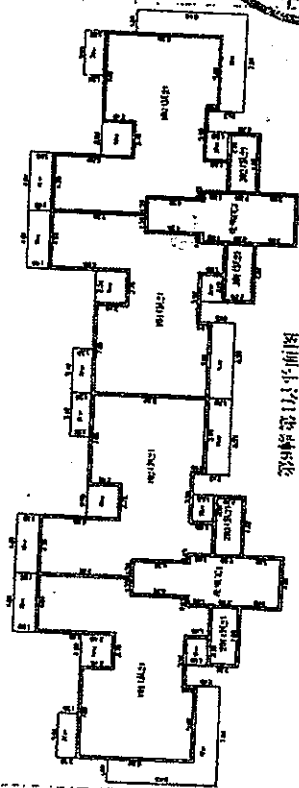
附图页

宗地代码

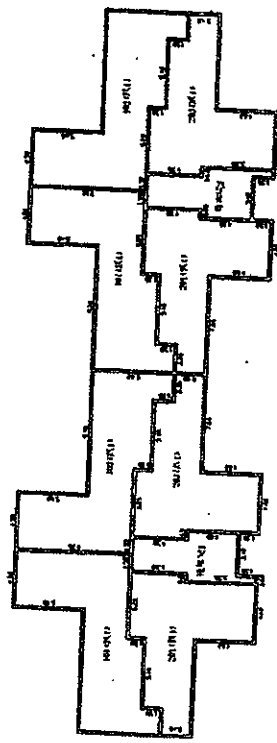
500104005002GB11804

宗地面积

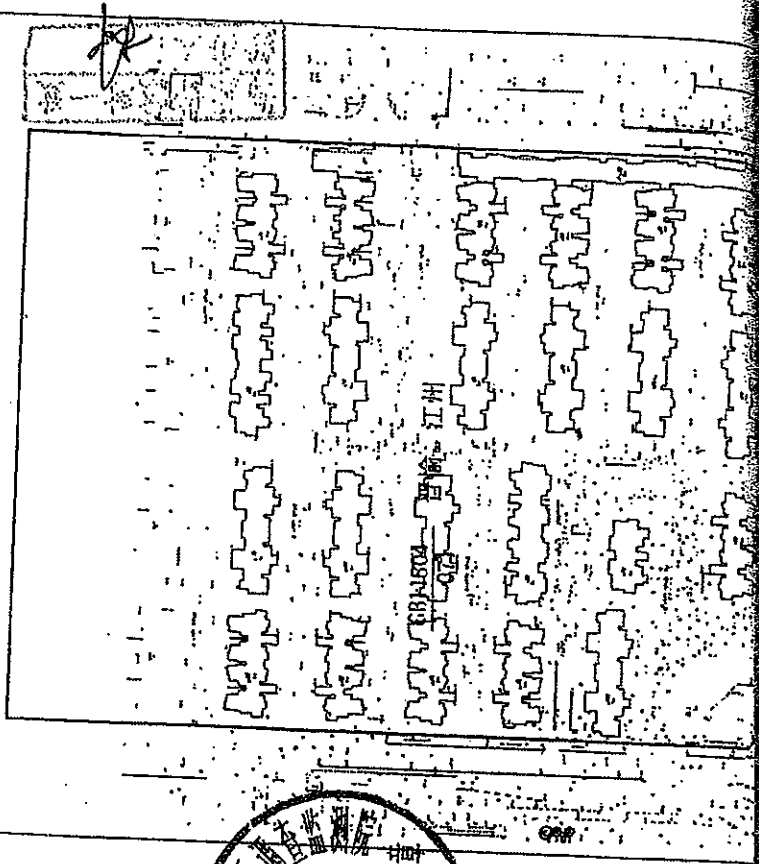
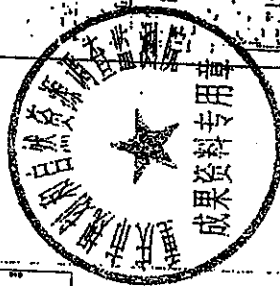
100258.6 m²



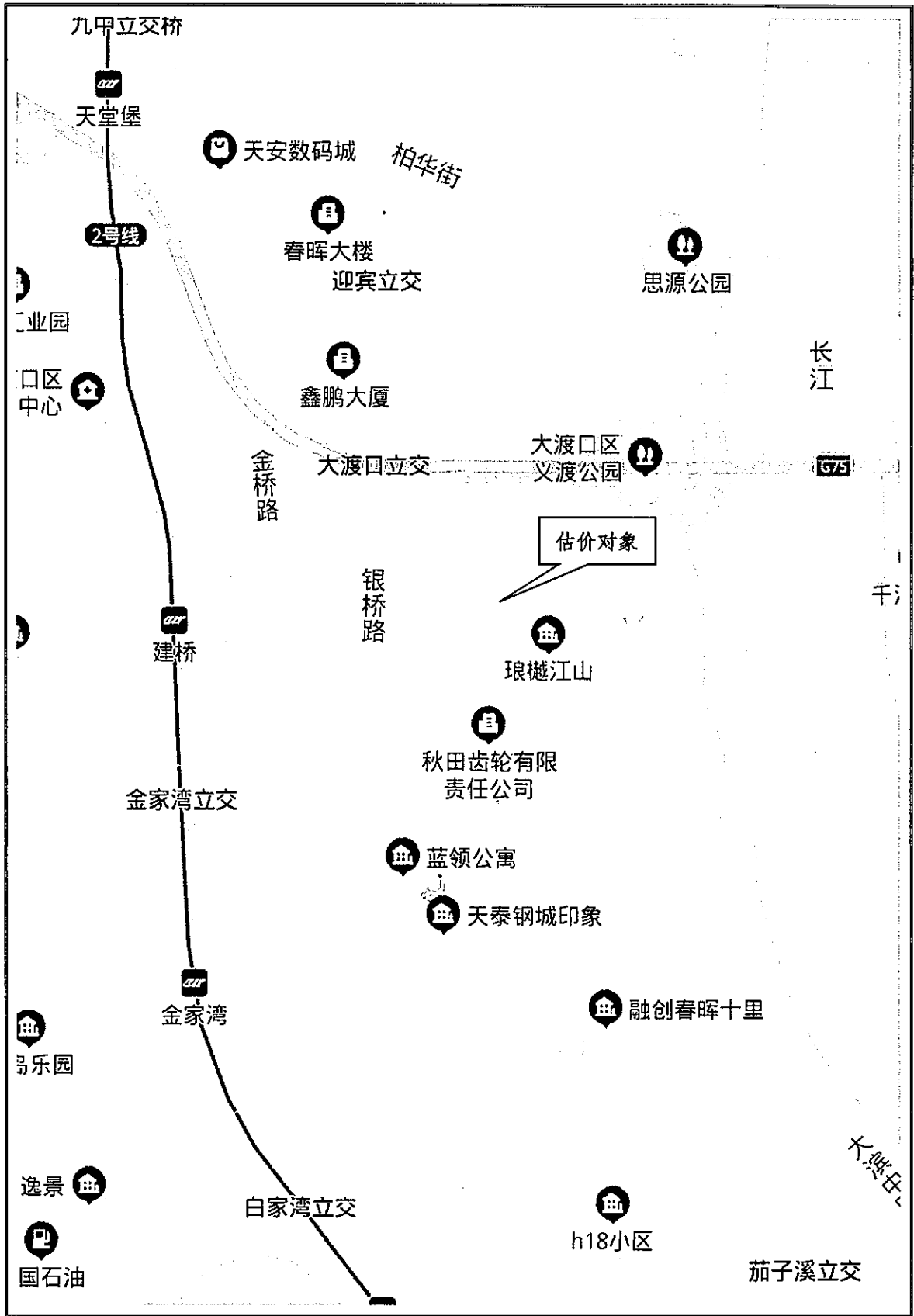
第5层第11层平面图



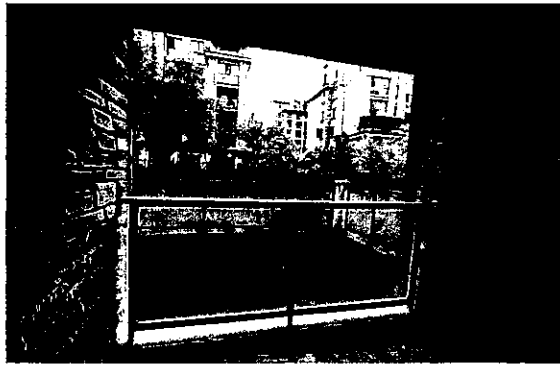
第5层第12层平面图



估价对象位置图



估价对象内外部状况照片

	
估价对象	估价对象
	
估价对象	估价对象
	
估价对象	估价对象
	
估价对象	估价对象

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

徐俊

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

513521197909210012

注册号 / Registration No.

5020060045

执业机构 / Employer

重庆锦威资产评估房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-06-29

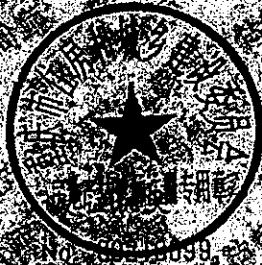
持证人签名 / Bearer's signature

中华人民共和国住房和城乡建设部
住房和城乡建设部公告

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，从事
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 in proceeding estate appraisal practices
and to sign on real estate appraisal reports and
national scale.



姓名 / Full name

陆海霞

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

510219198209163124

注册号 / Registration No.

5020180054

执业机构 / Employer

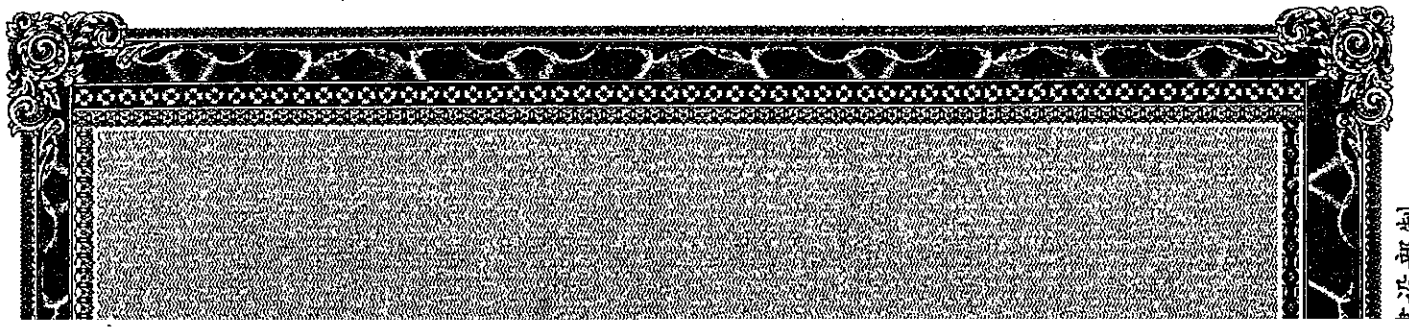
重庆渝康资产评估房地产土地估价

有限公司

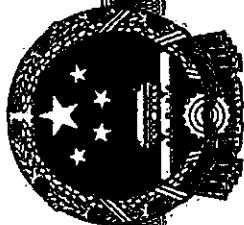
有效期至 / Date of expiry

2024-09-27

持证人签名 / Bearer's signature



主设部制



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91500103790713418P

扫描二维码
用手机登录
国家企业信用信息公示系统
了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 重庆帝威资产评估房地产土地估价有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 张力

经营范围 房地产估价一级；综合评估B级；从事除证券评估业务以外的各类资产评估咨询业务；土地评估业务；全国范围内从事土地评估（一级）业务；土地评估（全国范围内执业）；司法鉴定（综合B级）；司法鉴定（一级）；资产评估（综合B级）；司法鉴定（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）★★

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2006年07月06日

营业期限 2006年07月06日至永久

住所 重庆市渝中区邹容路131号（世界贸易中心大厦）22楼



登记机关

2019年04月25

副本号：1-1

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过