

重庆市南岸区人民法院拟执行权属于 立于重庆市
南岸区海棠溪街道南坪东路 587 号 6 栋 29-1 号的住宅
房地产及室内家具家电市场价值司法评估项目

涉执房地产处置司法估价报告

(重庆)华西[2022]估字第 F372 号

重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司
中国·重庆

涉执房地产处置司法估价报告

估价报告编号：（重庆）华西[2022]估字第F372号

估价项目名称：重庆市南岸区人民法院拟执行权属于...位于重庆市南岸区海棠溪街道南坪东路587号6栋29-1号的住宅
房地产及室内家具家电市场价值司法评估项目

估价委托人：重庆市南岸区人民法院

房地产估价机构：重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：秦连善（注册号：5020070005）

宋露（注册号：5020090020）

估价报告出具日期：2022年9月19日

致估价委托人函

重庆市南岸区人民法院：

受贵院委托，重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司（以下简称“本公司”）对贵院受理的重庆农村商业银行股份有限公司两江分行与
公证债权文书纠纷一案所涉及的房地产进行估价，本公司注册房地产估价师根据估价目的，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分析、测算和判断，现将估价报告的要点内容致函如下：

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：权属 位于南岸区海棠溪街道南坪东路587号6栋29-1号的住宅房地产（建筑面积126.19平方米及其分摊的土地使用权面积4.33平方米）及室内家具家电，详见《估价结果明细表》。

三、价值时点：2022年8月3日。

四、价值类型：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：比较法、收益法。

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，采用科学的方法分析、估算，确定贵院委估的房地产在价值时点即2022年8月3日的评估价值为：

估价总额：¥1532660元

大写：人民币壹佰伍拾叁万贰仟陆佰陆拾元整，详见下表：

估价结果明细表

一、房地产（含室内固定装修）									
序号	产权人	产权证号	坐落	所在楼层	房屋结构	房屋用途	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	评估总价（元）
1		106房地证2010字第22330号	南岸区海棠溪街道南坪东路587号6栋29-1号	5	钢混	住宅	126.19	12060	1521900
小 计							126.19	/	1521900

二、家具家电							
序号	名称	品牌/材质	规格/型号	单位	数量	评估单价 (元)	评估总价 (元)
1	餐桌(含6把餐椅)	石材台面	1.36×0.85	套	1	500	500
2	餐边柜	木玻	0.6×0.6×2.1	个	1	100	100
3	松下三门冰箱	松下	BCD-254WPCCCNR-C25VP31	台	1	600	600
4	洗衣机	松下	XQB90-Q9H2F	台	1	500	500
5	书柜	木	1.3×0.3×2.1	个	1	400	400
6	书桌(含座椅)	木	1.2×0.6×0.75	套	1	80	80
7	床(含2个床头柜)	皮质	1.5×2	套	1	300	300
8	空调	美的	KFR-26GW	台	1	1100	1100
9	电视柜	木	1.3×0.4	个	1	80	80
10	电视机	长虹	27寸	台	1	200	200
11	床(含2个床头柜)	皮质	1.8×2	套	1	500	500
12	落地衣架	木质		个	1	50	50
13	空调	美的	KFR-26GW	台	1	1100	1100
14	电视柜	石材台面	2.1×0.45×0.45	个	1	300	300
15	电视机	松下	52寸	台	1	500	500
16	空调(柜机)	美的	KFR-72LW	台	1	2300	2300
17	动感单车	莫尔健		台	1	300	300
18	单人座沙发	皮质	1.5	张	1	400	400
19	贵妃椅沙发	皮质	2	张	1	500	500
20	三人座沙发	皮质	2.9	张	1	600	600
21	茶几	石材台面	1.35×0.8×0.45	张	1	350	350
小计					/	10760	10760
合计					/	1592660	1592660

七、特别提示

- 1、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价格依据，故未考虑抵押、查封因素对估价结果的影响。
- 2、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。
- 3、根据估价人员调查，无法预测估价对象处置后被执行人和使用人

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和使用人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响。

4、本次估价未考虑估价对象是否存在欠缴税金及相关费用,包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金。

5、本次评估结果为包括增值税的价格,估价对象交易税费由转让人和买受人按照法律法规规定各自负担,提请报告使用人注意。

6、本次估价范围中的家具家电由法院承办人、申请人、被执行人签字确定。

7、估价委托人及案件当事人均未提供家具家电的权属资料证明,本次估价不对家具家电的权属发表意见。

重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司



二〇二二年九月十九日

目 录

第一部分 估价师声明.....	1
第二部分 估价假设和限制条件.....	2
第三部分 房地产估价结果报告.....	5
一、估价委托人、申请人和被执行人.....	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、估价依据.....	10
八、估价原则.....	11
九、估价方法.....	13
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
第四部分 附件.....	16

第一部分 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、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的规定进行估价工作，并进行专业分析，形成意见和结论，最终撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象的外观及周边情况进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、隐蔽及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、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。

第二部分 估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、本次估价根据委托人提供的《房地产权证》(106房地证2010字第22330号)、《不动产登记查询结果告知单》作为估价对象重要的权属资料,并以此为依据进行估价。

2、我们对估价对象进行现场查勘,但我们对估价对象的现场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,具有完整房屋和土地产权,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) 估价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、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。

6、人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金。本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

7、根据估价委托人提供的资料，估价对象无租赁权、用益物权及占有使用情况记载；估价人员经过尽职调查，发现估价对象为产权人自用，未发现、掌握估价对象存在租赁权、用益物权的相关情况。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据《不动产登记查询结果告知单》记载，估价对象有抵押、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、查封因素对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价委托人未提供估价对象建成时间的资料，且估价人员尽职调查后仍无法取得该资料。本次估价对象建成时间根据估价人员调查确定。

如果以上假设条件和前提发生变化，则估价结论应作相应调整。

二、报告使用限制条件

（一）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。

（二）报告使用人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。

(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调整后才可使用。

(四) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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。

(五) 未经估价机构书面同意, 本估价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, 亦不得以其他方式公开发表。

三、报告使用说明

(一) 本报告估价结果是指估价对象在价值时点的状况下的评估价值, 随着房地产市场状况及时间变化, 将会对其价值产生一定影响, 报告使用者应合理使用市场价值, 综合考虑各种风险因素。

(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。

(三) 本次估价结果我公司具有最终解释权。

(四) 本估价意见属于专业意见, 其是否被采信取决于办案机关的审查和判断, 估价人员和估价机构无权干涉。

(五) 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。

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人、申请人和被执行人

(一) 估价委托人

单位名称：重庆市南岸区人民法院

承办人：夏文

联系电话：(023) 65589085

(二) 申请人

单位名称：重庆农村商业银行股份有限公司两江分行

联系电话：1

(三) 被执行人

姓名：

联系电话：无

二、房地产估价机构

单位名称：重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司

统一社会信用代码：91500107671010891R

法定代表人：刘军

房地产估价资质等级：一级

房地产估价证书编号：渝房评备字(2022)1-006号

住 所：重庆市九龙坡区杨家坪前进路38号7-1号

联系电话：(023) 68689895

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

本次估价对象为权属于 位于南岸区海棠溪街道南坪东路587号6栋29-1号的住宅房地产(建筑面积126.19平方米及其分摊的土地使用权面积

4.33平方米)及室内家具家电,详见《估价结果明细表》。

(二) 估价对象区位状况

1、位置状况

估价对象坐落于南岸区海棠溪街道南坪东路587号6栋29-1号,所在建筑物地上共33层,估价对象位于第29层,朝小区中庭。估价对象周边有“怡景天域”、“云天小苑”、“和泓南山道”等住宅小区,位置条件较好。

2、交通状况

(1) 内部交通条件

估价对象所在小区距轨道交通环线海棠溪站约700米;距海棠晓月公交站约200米,有129、304、308、321、347等多路公交在此经停,内部交通条件较好。

(2) 外部交通条件

估价对象距重庆四公里交通换乘枢纽约3公里,距重庆北站南广场汽车站、重庆北火车站约12公里,距重庆江北国际机场约25公里,外部交通条件较好。

3、外部配套设施

(1) 基础设施

估价对象位于重庆市南岸区,所在区域属城市建成区,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。

(2) 公共服务设施

估价对象周边有东原1891时光道商场、江南体育中心、南滨路景区、海棠溪小学、辅仁中学、南岸区中医院等,公共服务设施配套较齐全。

4、周边环境状况

估价对象位于南岸区海棠溪街道南坪东路587号,周边区域为成熟商住区,自然、人文环境较好,居住适宜度较高。

(三) 估价对象实物状况

小区概况：估价对象所在小区名称为“海棠晓月C区”，由12幢高层住宅楼组成，占地面积约为110000m²，绿化率为25%，容积率为3.5，开发商为重庆浦辉房地产开发有限公司。

1、房屋实物状况

房屋坐落：南岸区海棠溪街道南坪东路587号6栋29-1号。

房屋结构：钢混。

房屋用途：住宅。

房屋规模：建筑面积为126.19平方米，套内建筑面积为106.1平方米。

空间布局：三室一厅一厨二卫，空间布局合理。

楼层：位于第29层，所在建筑物地上共33层。

层高：约3米。

通风采光：较好。

物业名称：海棠晓月C区。

物业类型：高层住宅。

物业档次：有专业物业管理，物业档次较高。

建成时间：约为2008年。

设施设备：所在建筑物配备水、电、气、讯、消防设施等，配备2部电梯。

装饰装修：估价对象外墙贴墙砖，入户门为防盗门，窗户为铝合金窗；客厅地面贴地砖，墙面贴墙纸，天棚吊顶；卧室地面铺木地板，墙面贴墙纸，天棚吊顶；厨房、卫生间地面贴地砖，墙面贴墙砖至顶，天棚吊顶。

使用及维护状况：在现场查勘日，估价对象有人居住，维护保养较好，成新度较高。

2、土地实物状况

坐落：南岸区海棠溪街道南坪东路587号6栋。

土地用途：城镇住宅用地。

土地级别：重庆市主城区住宅4级。

分摊土地使用权面积：4.33平方米。

土地共有使用权面积：811平方米。

土地使用权类型：出让。

土地使用权终止日期：2053年6月21日。

四至：据现场查勘，估价对象所在小区北临怡景天域小区，南临南坪东路，西临晓月路，东临烟雨路。

宗地形状：较规则多边形。

地形地势：有一定坡度，自然排水通畅。

开发程度：红线外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯），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）。

承载力：据现场查勘，估价对象所在建筑物无明显沉降，未发现不良地质构造，承载力较优。

3、家具家电实物状况

纳入本次估价范围的家具家电均存放于重庆市南岸区海棠溪街道南坪东路587号6栋29-1号内，具体详见下表：

序号	名称	品牌/材质	规格/型号	单位	数量	维护保养及成新度
1	餐桌(含6把餐椅)	石材台面	1.36×0.85	套	1	维护保养一般,成新度一般。
2	餐边柜	木玻	0.6×0.6×2.1	个	1	维护保养一般,成新度一般。
3	松下三门冰箱	松下	BCD-254WPCCCNR-C25VP31	台	1	维护保养一般,成新度一般。
4	洗衣机	松下	XQB90-Q9H2F	台	1	维护保养一般,成新度一般。
5	书柜	木	1.3×0.3×2.1	个	1	维护保养一般,成新度一般。
6	书桌(含座椅)	木	1.2×0.6×0.75	套	1	维护保养一般,成新度一般。
7	床(含2个床头柜)	皮质	1.5×2	套	1	维护保养一般,成新度一般。
8	空调	美的	KFR-26GW	台	1	维护保养一般,成新度一般。
9	电视柜	木	1.3×0.4	个	1	维护保养一般,成新度一般。

序号	名称	品牌/材质	规格/型号	单位	数量	维护保养及成新度
10	电视机	长虹	27寸	台	1	维护保养一般,成新度一般。
11	床(含2个床头柜)	皮质	1.8×2	套	1	维护保养一般,成新度一般。
12	落地衣架	木质		个	1	维护保养一般,成新度一般。
13	空调	美的	KFR-26GW	台	1	维护保养一般,成新度一般。
14	电视柜	石材台面	2.1×0.45×0.45	个	1	维护保养一般,成新度一般。
15	电视机	松下	52寸	台	1	维护保养一般,成新度一般。
16	空调(柜机)	美的	KFR-72LW	台	1	维护保养一般,成新度一般。
17	动感单车	莫尔健		台	1	维护保养一般,成新度一般。
18	单人座沙发	皮质	1.5	张	1	维护保养一般,成新度一般。
19	贵妃椅沙发	皮质	2	张	1	维护保养一般,成新度一般。
20	三人座沙发	皮质	2.9	张	1	维护保养一般,成新度一般。
21	茶几	石材台面	1.35×0.8×0.45	张	1	维护保养一般,成新度一般。

(四) 估价对象权益状况

1、房地产权属状况

(1) 房地产权益状况

根据《房地产权证》(106房地证2010字第22330号)记载,估价对象权利人为赵璐,房屋用途为住宅,土地用途为城镇住宅用地,土地使用权类型为出让,土地使用权终止日期为2053年6月21日,截至价值时点,估价对象土地使用权剩余年限为30.83年。

(2) 他项权益状况

根据《不动产登记查询结果告知单》记载,估价对象有抵押,抵押权人为重庆农村商业银行股份有限公司两江分行,有查封,查封单位为重庆市南岸区人民法院;未设立居住权。经现场查勘,无租赁、地役等他项权利限制。

2、家具家电权属状况

因估价委托人及案件当事人均未提供家具家电的权属资料证明,本次估

价不对家具家电的权属发表意见。

五、价值时点

本次价值时点为现场查勘之日，即2022年8月3日；估价工作中所采用的价格及其他参数均为价值时点的标准。

六、价值类型

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、估价依据

（一）行为依据

《重庆市南岸区人民法院委托书》（2022渝0108执6104号）。

（二）法律法规依据

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日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，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日十三届全国人大常委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修正）；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，2021年9月1日起施行）；

6、《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055号，1990年5月19日起施行）；

7、《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）；

8、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）；

9、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、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）；

11、《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）。

（三）估价采用的技术规程

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

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

3、《中房学关于印发〈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）。

（四）估价委托人及相关单位提供的有关资料

1、《重庆市南岸区人民法院委托书》（2022渝0108执6104号）；

2、《房地产权证》（106房地证2010字第22330号）；

3、《不动产登记查询结果告知单》；

4、其他有关估价对象的资料。

（五）本公司收集掌握的信息资料和估价人员现场查勘、调查收集的資料。

八、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

要求房地产估价人员应站在中立的立场上，求出一个对各方估价利害关

系人均是公平合理的价值或价格。

“独立”，注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；“客观”，注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”，注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

（二）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。

房地产估价应依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释；估价对象所在地的地方性法规；国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策；估价对象所在地人民政府颁发的有关部门规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等为前提进行评估。

（三）替代性原则

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。

根据经济学理论，在同一个市场中，具有相同的使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格，以房地产市场价格为导向，利用实际发生、经过市场“检验”的类似房地产成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求得房地产的价值或价格。

（四）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。

房地产估价实际上是求取估价对象在某一时点上的价值或价格，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房

地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

（五）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的原则。

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的利用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，而达到最高最佳利用状态。我们认为估价对象保持规划用途最为有利，并以此为前提估价。

九、估价方法

（一）房地产估价方法

1、估价方法的选用

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）记载，房地产估价方法主要有：比较法、收益法、假设开发法、成本法等四种。

比较法适用于同类房地产交易案例比较多的房地产估价；估价对象用途为住宅，周边同类房地产市场交易活跃，可比实例较多，宜采用比较法。

收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；估价对象作为住宅，可出租，周边类似房地产租赁案例较多，客观租金较易获取，宜采用收益法。

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；估价对象已作为建成房屋使用，不宜采用假设开发法。

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的情况下的房地产估价；估价对象位于成熟城市区域，且为住宅，其重置成本和开发利润也难以确定，不宜采用成本法。

因此，本次采用比较法和收益法进行评估。

2、估价方法的简介

（1）比较法

①比较法定义：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适用公式:

比准价格=可比实例价格×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

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

①收益法定义: 预测估价对象的未来收益, 利用报酬率、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。

②收益法公式:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r_i)^i}$$

其中: V—收益价值;

A_i —未来第 i 年的净收益;

r_i —未来第 i 年房地产的报酬率;

n —收益年限。

(二) 家具家电估价方法

1、估价方法的确定理由

家具家电评估方法一般有成本法、市场法和收益法等三种。经估价人员尽职调查, 类似的家具家电在市场有交易案例, 可以查询到类似新家具家电购置价格, 但估价对象作为二手家具家电, 其各项贬值难以确定, 故不宜采用成本法评估; 同时, 由于缺乏同类资产租赁信息, 其客观收益难以确定, 不宜采用收益法评估; 经估价人员联系二手家具家电经销商调查咨询, 可以找到与估价对象类似二手家具家电交易价格, 适宜采用市场法评估, 具体采用市场法中的现行市价法。

2、现行市价法简介

本次评估采用的现行市价法是指按市场现行价格作为价格标准，据以确定资产价格的一种资产评估方法。运用现行市价法的前提条件是：要有一个充分发育的、活跃公平的市场，尤其是二手货市场、旧货市场；要能找到近期的、与被评估资产相同或类似的参照物；凡是现行交易市场有交易的资产，均可运用现行市价法进行评估。

基本公式：

按数量计量资产评估价值=现行市场单价×评估对象数量

十、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，采用科学的方法分析、估算，确定委估的房地产在价值时点即2022年8月3日的评估价值为：

估价总额：¥1532660元

大写：人民币壹佰伍拾叁万贰仟陆佰陆拾元整

详见《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
秦连善	5020070005	秦连善	2022年9月19日
宋露	5020090020	宋露	2022年9月19日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为2022年8月3日。

十三、估价作业期

2022年6月22日至2022年9月19日。

第四部分 附件

- 1、《重庆市南岸区人民法院委托书》（2022渝0108执6104号）复印件；
- 2、《房地产权证》（106房地证2010字第22330号）复印件；
- 3、《不动产登记查询结果告知单》复印件；
- 4、房地产估价机构《营业执照》复印件；
- 5、房地产估价机构备案证书复印件；
- 6、注册房地产估价师资格证书复印件；
- 7、估价对象现状照片；
- 8、估价对象位置示意图。



20220811100311277

房地证 字第 号
106 2010 22330

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。

印花税已征收

发证机关





20220811100313842

0012

权利人			
证件名称及号码			
坐落	南岸区海棠溪街道南坪东路587号6栋29-1号		
房地籍号	NA64-51-209		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢混
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	住宅
土地使用权面积	4.33 m ²	楼层	第29层
共有使用权面积	811 m ²	房屋建筑面积	126.19 m ²
土地使用权终止日期	2053-6-21	套内建筑面积	106.1 m ²
房屋共有或共用部位及设施			





20220811100316174

记 事 .0011

抵押人：中国工商银行股份有限公司重庆南坪支行，贷款金额：
478000元

统一编号：201005170001060086 业务编号：201006040030109
收件编号：2010044477 房屋代码：206413

资料 (8) 3001081

不动产登记查询结果告知单

查询时间：2022年8月11日10时2分9秒

查询申请人：南岸区法院，证件号码，

被查询人姓名（名称）：
根据申请人提供的房屋坐落，经其叫信息如下：

房屋坐落：南岸区海棠溪街道南坪东路587号6栋29-1号

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	南岸区海棠溪街道南坪东路587号6栋29-1号	500108101001GB01899F0010140	建筑面积：126.19 套内面积：106.1	成套住宅	2010/05/17		106-2010-22330	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	南岸区海棠溪街道南坪东路587号6栋29-1号	500108101001GB01899F00010140	渝(2020)南岸区不动产证明第002259928号		2020/10/09	202009301030591
2	南岸区海棠溪街道南坪东路587号6栋29-1号	500108101001GB01899F00010140	渝(2020)南岸区不动产证明第001662920号	重庆农村商业银行股份有限公司两江分行	2020/08/25	202008311030216

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
1	南岸区海棠溪街道南坪东路587号6栋29-1号	500108101001GB01899F00010140	(2022)渝0108执6104号之一、(2022)渝0108执6104号	重庆市南岸区人民法院	2022/05/26	202205251030320



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

