

涉执房地产处置司法评估报告

重大信房评2021字第00179号

估价项目名称：位于万盛区铁路二村8幢25-2-2号的住宅房
地产拟处置涉及的房地产估价

估价委托人：重庆市綦江区人民法院

估价机构：重庆大信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：骆秋渝（注册号5020110022）

华雪（注册号5020040110）

资产评估师：华雪（登记编号50110016）

估价报告出具日期：二零二一年十月九日

重 要 提 示

以下内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

致估价委托人函

重庆市綦江区人民法院：

受贵院的估价委托，本公司注册房地产估价师对贵院指定范围内的房地产进行了实地查勘，根据贵院提供的《委托书》[(2021)渝0110执557号]及相关估价资料，本着独立、客观、公正的原则，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和本公司掌握的房地产估价基础资料，在充分收集估价对象相关资料的基础上，选择适当的估价方法，结合注册房地产估价师的经验，经过客观的分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值作出了反映，现将估价对象情况及估价结果报告如下：

一、估价对象

权属于贺青青位于万盛区铁路二村8幢25-2-2号的住宅房地产(建筑面积为45.1平方米及其国有划拨土地使用权，具体情况请详见《房地产市场价格估价结果汇总表》)，包含土地使用权、房屋所有权、室内装修及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备以及由估价委托人重庆市綦江区人民法院司法评估联系人李克洪在评估师的《家具家电现场勘察明细表》上签字确认的估价对象室内的家具家电，不包括其他未确认的家具家电及相应的债权债务。

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、价值类型

根据本次评估委托书，本次估价采用市场价值标准，是经适当营销后，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。

四、价值时点

2021年9月1日。

五、估价方法

房地产采用比较法；室内家具家电采用成本法。

六、估价结果

估 价 额：13.53 万元（大写：人民币壹拾叁万伍仟叁佰元整）

注：估价结果明细详见《房地产市场价格估价结果汇总表》。

房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	权证号	权利人	坐落	证载房屋用途	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	市场价值单价 (元/m ²)	市场价值 (万元)
//	213房地证2015字第09323号	贺青青	万盛区铁路二村8幢25-2-2号	成套住宅	45.1	7.52	3000	13.53
合计	//	//	//	//	45.1	7.52	//	13.53

（二）估价对象室内家具家电估价额：0.696 万元（大写：人民币陆仟玖佰陆拾元整）

注：室内家具家电估价结果详见附件《室内家具家电评估明细表》。

七、特别提示

1、估价委托人未明确估价对象是否存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费及其滞纳金，而本公司估价人员也无法从其他途径获取相关依据，故本次估价是假定估价对象不存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费为前提。但提请报告使用者关注，上述税、费若有拖欠在估价对象拍卖后仍需缴纳。

2、估价对象的土地使用权类型为划拨，本次估价结果中不包含土地使用权由划拨转为出让应按相关规定补缴的地价款（土地增值收益），同时也不包含土地使用权为划拨的房地产转让时经依法批准不办理转出让手续时按规定应缴纳的划拨土地收益金。另提请报告使用者应对《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）中关于涉及土地使用权为划拨的房地产转让相关规定予以关注。

3、因本次估价未考虑室内家具家电权属的影响也不对其权属发表意见，但若相关当事人能提供有效的能证明其权属的材料、并经估价委托人确认且对本次估价以及估价结果存在影响，则本次估价以及估价结果应作相应的调整或重新估价。

上述事项的具体情况详见《估价的假设和限制条件》。



重庆大信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘奎



二零二一年十月九日

目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
二、本次估价限制条件.....	3
三、其他需要说明的事项.....	4
房地产估价结果报告.....	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.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	15
附件.....	16

注册房地产估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

1、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。

2、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。

3、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。

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、由于估价委托人提供用于本次估价的相关资料存在不真实、不合法、不准确或不完整，注册房地产估价师不对由此造成的估价结论失实而导致的不良后果承担责任。

6、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。

二零二一年十月九日

估价的假设和限制条件

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、估价委托人提供了估价对象的《重庆市房地产权证》[213 房地证 2015 字第 09323 号],经核对,上述资料记载的权属、坐落与《委托书》[(2021)渝 0110 执 557 号]相符。

本次估价对象的坐落、权属、建筑面积、房屋用途、建筑结构以及土地用途、土地面积、使用权类型、抵押权设立情况均以《重庆市房地产权证》[213 房地证 2015 字第 09323 号]记载为准。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了表面的观察,但对隐蔽的房屋安全、环境污染等因素在不能借助相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,我们是假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等有害物质为前提。

3、本报告的价值时点为注册房地产估价师完成实地查勘之日,即 2021 年 9 月 1 日,因此本次估价以估价对象于价值时点的区位状况、实物状况和权益状况为估价前提。

4、本次估价结果是按照相关法律法规规定,转让人和买受人各自负担税费的方式。

5、本次估价结果包含房地产转让时交易环节的增值税。

6、估价委托人未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况,且本公司房地产估价师也无法通过其他途径获取估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况。故本次估价是假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况为前提。

7、估价委托人未明确估价对象是否存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费及其滞纳金,而本公司估价人员也无法从其他途径获取相关依据,故本次估价是假定估价对象不存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费为前提。

8、估价结果未考虑估价对象会涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费对估价结果的影响。故本次估价是假定评估费、拍卖费、诉讼费、律师费从财产处

置价款中扣除为前提。

9、本报告提供的市场价值，是经适当营销后，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。

（二）未定事项假设

本报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

1、根据估价对象的《重庆市房地产权证》[213房地证2015字第09323号]记载，估价对象于价值时点有抵押，重庆市綦江区人民法院司法评估联系人李克洪告知，估价对象于价值时点有查封；而根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《涉执房地产处置司法评估指导意见》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、抵押对估价结果的影响。根据估价委托人提供的资料及估价人员收集的相关资料，未发现估价对象存在其他优先受偿权。

（四）不相一致假设

本报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本报告无依据不足假设。

二、本次估价限制条件

1、估价报告及结论仅针对本次估价目的适用，作其它用途使用均属无效。估价结论的有效性取决于估价委托人提供资料的合法性、有效性、真实性、完整性、及本次估价的假设条件和估价原则为前提。若由于估价委托人提供的用于本次估价的资料失实而影响估价结果，相关责任由估价委托人负责，估价报告应根据影响程度作相应调整或重新估价。

2、本估价报告分为“房地产估价报告”和“房地产估价技术报告”。“房地产估价报告”仅供估价委托人拟进行处置时使用，不能用于本次估价目的之外的其他经济活动；“房地产估价技术报告”作为本公司存档资料及估价行业管理部门及监管部门审查时使用。

3、本估价报告的使用期限应自估价报告出具之日（即2021年10月9日）起计算、原则上壹年内有效（即2022年10月8日）。如超过有效期，或价值时点

之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产政策、市场状况等发生变化，对房地产市场价格产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果进行相应调整或重新估价。

4、本报告估价结果为满足全部假设条件下的市场价值。

5、应当按照法律规定和本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。

6、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可使用。

7、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以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

8、本估价报告需经估价师签字并加盖估价机构公章，估价报告作为一个整体使用时方为有效，复印件无效。

9、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。

10、本报告及相关部分的解释权属重庆大信房地产土地资产评估有限公司。

11、因本次估价未考虑室内家具家电权属的影响也不对其权属发表意见，但若相关当事人能提供有效的能证明其权属的材料、并经估价委托人确认且对本次估价以及估价结果存在影响，则本次估价以及估价结果应作相应的调整或重新估价。

三、其他需要说明的事项

1、本次估价结果未考虑处置估价对象所涉及的各项税费、诉讼费、律师费、评估费、拍卖费等影响，同时也未考虑可能存在的追加支付对估价结果的影响。

2、估价对象处置时，应通知相关利益人，并充分考虑相关利益人的权益。

3、估价师已对估价委托人提供的资料履行了必要的核查验证，对估价对象的相关权属资料有可能影响估价结果的瑕疵事项进行了必要的关注，在估价委托人和其他当事人未作特殊说明而估价师已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及估价师不承担相关责任。估价委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

4、本次估价由估价委托人重庆市綦江区人民法院组织联系相关人员进行实

地查勘,实地查勘时,估价委托人重庆市綦江区人民法院司法评估联系人李克洪、申请人代理人张璟、被执行人朋友寇雨桐到现场并在注册房地产估价师的《现场勘察表》上签字,被执行人贺青青未到现场。

5、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。

6、本报告估价结果未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的影响。

7、估价委托人未明确估价对象是否存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费及其滞纳金,而本公司估价人员也无法从其他途径获取相关依据,故本次估价是假定估价对象不存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费为前提。但提请报告使用者关注,上述费用若有拖欠在估价对象拍卖后仍需缴纳。

8、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;

9、估价对象的土地使用权类型为划拨,本次估价结果中不包含土地使用权由划拨转为出让应按相关规定补缴的地价款(土地增值收益),同时也不包含土地使用权为划拨的房地产转让时经依法批准不办理转出让手续时按规定应缴纳的划拨土地收益金。另提请报告使用者应对《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年修正)中关于涉及土地使用权为划拨的房地产转让相关规定予以关注。

10、由于本次估价范围包含室内家具家电,而在实地查勘时相关当事人未提供室内家具家电的相关票据,因此注册房地产估价师无法获知其权属情况,因此本次仅对室内家具家电的市场价值进行了估价,未考虑其权属的影响也不对其权属发表意见。

11、由于本次估价对象的财产范围包含房屋室内装修及家具家电,报告中关于估价对象的室内装修及家具家电情况按价值时点(2021年9月1日)实际查勘情况进行描述。本公司不对实地查勘日后因保管或其它原因造成的室内装修及家具家电变化负责。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市綦江区人民法院

司法评估联系人：李克洪

联系电话：85890595

二、房地产估价机构

名称：重庆大信房地产土地资产评估有限公司

住所：重庆市北部新区金渝大道68号4栋第10层（3号房）

法定代表人：刘奎

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2019）2-009号

有效期限：2019年7月1日至2022年6月30日

经营范围：一般项目：房地产估价（二级）；全国范围内从事土地评估业务；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；资产评估咨询服务（法律、法规规定禁止和限制的不得经营；法律、法规、国务院规定需前置审批的，未获审批前不得经营）。**（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

联系人：骆秋渝

联系电话：（023）63411821

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）房地产基本状况

1、名称：“铁路二村”。

2、坐落：万盛区铁路二村8幢25-2-2号。

3、范围：包含土地使用权、房屋所有权、室内装修及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备以及由估价委托人重庆市綦江区人民法院司法评估联系人李克洪在评估师的《家具家电现场勘察明细表》上签字确认的估价对象室内的家具家电，不包括其他未确认的家具家电及相应的债权债务。

4、规模：建筑面积为 45.1 平方米及其国有划拨土地使用权。

5、用途：证载土地用途为城镇住宅用地，证载房屋用途为成套住宅，实际为住宅。

6、权属：贺青青拥有估价对象的房屋所有权及其国有划拨土地使用权。

（二）房地产区位状况

1、位置

（1）方位：估价对象所在小区位于万盛站以南，与万盛站隔放生河相望。

（2）距离（直线距离）：距矿工广场约 300 米，距火车站（万盛站）约 200 米，距万盛汽车站约 1.3 公里。

（3）朝向：朝西南。

（4）楼层：估价对象位于第 2 层。

（5）临街状况：所在大楼一面临路，临内部道路。

2、交通状况

（1）道路状况：区域内除估价对象所在小区所临道路外另有万东南路、黑山谷大道等，道路均已硬化，路面状况好，区域内车流量较小、较通畅。

（2）出入可利用的交通工具：公交车。所在小区距公交车站（干堰沟站）约 600 米，区域内有万盛 105、106、108 区间路定线公交车经过，交通条件一般。

（3）交通管制情况：限制车速。

（4）停车方便程度和收费标准：估价对象所在大楼附近可临时停车，停车位较充足。

3、周围环境和景观

（1）自然环境：所在区域绿化率较好，轻微噪音，卫生环境较好。

（2）人文环境：估价对象所在区域以住宅及其配套的商业为主，所在区域有和平家园、安居家园等住宅小区，区域主要以常住人口为主，治安状况良好。

（3）景观：无特殊景观。

4、外部配套设施

（1）外部基础设施：区域内道路、上水、下水（雨水、污水）、电、天然气、通信、有线电视等基础设施完备，均为市政管网，上水、电、天然气保障度高。

(2) 外部公共服务设施：区域内有和平幼儿园、和平小学、重庆市进盛实验中学学校、广进东林农贸市场、东林街道腰子口社区养老服务站、重庆农村商业银行(火车站分理处)、中国邮政储蓄银行 ATM(东林支行)等公共服务设施，外部公共服务设施齐备。

(三) 房地产实物状况

1、 土地实物状况

(1) 土地面积：共有土地使用权面积为 399.2 平方米，土地使用权面积为 7.52 平方米。

(2) 土地四至：四至详见《重庆市房地产权证》“附图页”。

(3) 土地形状：较规则；详见《重庆市房地产权证》“附图页”。

(4) 地形地势：坡地地形，坡度为 10-15 度，自然排水畅通。

(5) 土壤：未见受过污染。

(6) 地基(地质)：无不良地质现象，地基有足够承载力。

(7) 土地开发程度：土地开发程度：宗地红线外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)，红线内“六通一平”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整)。

2、 建筑物实物状况

(1) 名称：“铁路二村”。

(2) 建筑年代：约 1984 年。

(3) 规模：建筑面积为 45.1 平方米。

(4) 总层数和高度：共 6 层，高度约 18 米。

(5) 建筑结构：混合结构。

(6) 外观：现代建筑风格，外观一般，详见《估价对象现状照片》。

(7) 装饰装修：外墙刷漆，入户门为防盗门，室内门为套装木门，窗为玻璃窗，天棚刷漆，内墙刷漆；楼地面铺地砖；卫生间：地面铺地砖，内墙面贴墙砖，天棚吊顶。室内有附着于墙体的储物柜、衣柜、蹲便器、灶台、排风扇。

(8) 经估价委托人重庆市綦江区人民法院司法评估联系人李克洪、申请人代理人张璟签字确认并由估价委托人同意的室内家具家电：沙发、茶几、冰箱、消毒柜、电视柜、洗衣机、床、衣柜、空调(室内家具家电具体详见附件《室内家具家电评估明细表》)。

(9) 设施设备：通水、电、气、通讯。所在小区安装消防。

(10) 通风和采光：一般

(11) 层高和净高：估价对象层高约3米，净高约2.8米。

(12) 空间布局：平层住宅，2室1厅1厨1卫。

(13) 物业管理：无专业物业管理。

(14) 维修养护情况、完损程度及新旧程度：维护保养一般，结构完好牢固，建筑物成新率较差。

(四) 房地产权益状况

1、土地权益状况

(1) 土地所有权：土地为国家所有。

(2) 土地使用权：根据《重庆市房地产权证》[213房地证2015字第09323号]可知，贺青青拥有估价对象的国有土地使用权。土地使用权类型为划拨。

(3) 土地利用现状：地上已建成房屋。

(4) 土地使用管制：建设用地，证载土地用途为城镇住宅用地。

2、建筑物权益状况

(1) 房屋所有权：根据《重庆市房地产权证》[213房地证2015字第09323号]可知，贺青青拥有估价对象的房屋所有权。

(2) 房屋用途：证载房屋用途为成套住宅，实际为住宅。

3、房地产他项权利状况

(1) 抵押权、租赁权设立情况：根据估价对象的《重庆市房地产权证》[213房地证2015字第09323号]可知，估价对象于价值时点已设立抵押权。

实地查勘时，估价对象由被执行人朋友寇雨桐使用；据重庆市綦江区人民法院司法评估联系人李克洪告知估价对象不存在租赁权；

(2) 房地产出租或占用情况：实地查勘时，估价对象由被执行人朋友寇雨桐使用。

4、其他特殊情况：重庆市綦江区人民法院司法评估联系人李克洪告知，估价对象于价值时点有查封。

5、其他：因估价委托人未协助提供相关资料，估价对象是否存在拖欠的水、电、气、通讯、物业管理费等费用不详。

五、价值时点

估价委托人提供的《委托书》[(2021)渝0110执557号]未约定价值时点,注册房地产估价师于2021年9月1日进行了实地查勘,经与估价委托人协商,确定以实地查勘之日2021年9月1日作为本报告的价值时点。

六、价值类型

根据本次评估委托书,本次估价采用市场价值标准,是经适当营销后,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

合法原则要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

(三) 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。

(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的原则。

(五) 最高最佳利用原则

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。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 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》(中华人民共和国主席令(第四十六号));
- 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、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)；

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)；

8、《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)；

9、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)；

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、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办[2018]273号)。

12、《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)。

(二)本次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/T 50291-2015)；

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

(三)估价委托人提供或经其认可的有关资料

《委托书》[(2021)渝0110执557号]、《重庆市房地产权证》[213房地证2015字第09323号]；

(四)估价机构和注册房地产估价师所收集掌握的信息资料和注册房地产估价师实地查勘、调查收集的资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)以及《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)房地产估价常用方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等,估价对象的同类房地产有较多交易的,应选用比较法;估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的,应选用收益法;估价对象作为独立开发建设项目或可假定为独立开发建设项目进行重新开发的,应选用成本法以及当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少且没有租金等经济收入时,应选用成本法;估价对象具有开发或再开发潜力,且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的,应选用假设开发法。

估价中注册房地产估价师会结合估价对象的用途及特性、估价目的、估价对

象资料的获取情况等考虑适当的估价方法，在选取两种或两种以上估价方法时，通过对选取的估价方法进行测算后，注册房地产估价师会对选取的估价方法的适用程度、数据可靠程度、测算结果之间差异程度等情况进行比较分析，得到估价对象的综合测算结果。在综合测算结果的基础上，注册房地产估价师会分析已选取的估价方法中是否存在未能在综合测算结果中反映的其它价值影响因素，最后得到估价对象的市场价值。

1、各估价方法的定义：

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。

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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

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。

假设开发法是求取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。

2、本次估价方法的选取及分析：

(1) 住宅房地产采用比较法；室内家具家电采用成本法。

(2) 估价方法的选取分析：

估价对象为住宅房地产，区域内有满足比较法的类似房地产交易案例，且具有一定可比性，故适用采用比较法进行估价。

估价对象为住宅房地产，区域内租赁案例较少，故本次估价不适宜采用收益法。

成本法适用于可独立开发的整体房地产的价值，或新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，均适用于成本法，估价对象为其所在大楼的一部分、且为住宅房地产，成本法不适宜本次估价。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产，都适用假设开发法，估价对象暂无再开发潜力，假设开发法不适宜本次估价。

(3) 室内家具家电估价方法的选取分析

根据《资产评估执业准则—机器设备》，机器设备评估一般可采取成本法、市场法和收益法进行。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选取适当的方法。

市场法是根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价值的一种方法。如果参照物与被评估对象不是完全相同，则需要根据评估对象与参照物之间的差异对价值的影响做出调整。因二手室内家具市场上不能收集到参照物的详细资料，也不能了解具体的交易情况，因此不适合选用市场法。

收益法是通过估算被评估资产在未来期间的预期收益，选择使用一定的折现率，将未来收益折算成价值时点的现值，用各期未来收益现值累加之和作为评估对象价值的一种方法。其适用条件要求是：评估对象使用时间较长且具有连续性，能在未来相当年内取得一定收益；评估对象的未来收益和评估对象的所有者所承担的风险能用货币来衡量。因本次评估的资产无历史收益资料，评估人员也未能收集到可量化归属于类似资产的经济收益或贡献价值资料，因此也不适宜选用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料，因此适宜选用成本法。

因此，针对本次估价的估价目的和资产类型，考虑各种估价方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次估价我们采用成本法。

3、选用的公式

(1) 住宅房地产

比较法

比较价值=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) 室内家具家电

采用成本法。其基本公式为：

评估值=重置全价×成新率

十、估价结果

注册房地产估价师根据本次估价目的，遵循既定的估价原则，采用适当的估价方法，认真分析所掌握的资料以及影响估价对象市场价值的因素后，最终得出估价对象在 2021 年 9 月 1 日的估价结果为：

估 价 额：13.53 万元（大写：人民币壹拾叁万伍仟叁佰元整）

注：估价结果明细详见《房地产市场价格估价结果汇总表》。

房地产市场价格估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	权证号	权利人	坐落	证载房屋用途	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	市场价值单价 (元/m ²)	市场价值 (万元)
//	213 房地证 2015 字第 09323 号	贺青青	万盛区铁路二村 8 幢 25-2-2 号	成套住宅	45.1	7.52	3000	13.53
合计	//	//	//	//	45.1	7.52	//	13.53

(二) 估价对象室内家具家电估价额：0.696 万元（大写：人民币陆仟玖佰陆拾元整）

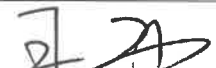
注：室内家具家电估价结果详见附件《室内家具家电评估明细表》。

十一、注册房地产估价师和资产评估师

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
骆秋渝	5020110022		2021 年 10 月 9 日
华 雪	5020040110		2021 年 10 月 9 日

参加估价的资产评估师

姓 名	登记编号	签 名	签名日期
华 雪	50110016		2021 年 10 月 9 日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师自 2021 年 9 月 1 日进入实地查勘现场，并于 2021 年 9 月 1 日完成实地查勘。

十三、估价作业期

2021年7月1日至2021年10月9日。

附 件

- 1、《委托书》〔（2021）渝 0110 执 557 号〕
- 2、《重庆市房地产权证》〔213 房地证 2015 字第 09323 号〕
- 3、《室内家具家电评估明细表》
- 4、估价对象位置图
- 5、估价对象现状照片
- 6、《关于本报告是否接受专业帮助的情况说明》
- 7、估价机构《房地产估价机构备案证书》
- 8、估价机构《营业执照》
- 9、参与项目的注册房地产估价师《房地产估价师注册证》
- 10、参与项目的注册资产评估师《资产评估师职业资格证书登记卡》

重庆市綦江区人民法院

委托书

(2021)渝 0110 执 557 号

重庆大信房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆万盛经开区支行与贺青青借款合同纠纷一案中，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：

重庆市綦江区（原万盛区）铁路二村 8 幢 25-2-2 号 213 房地证 2015 字第 09323 号。

评估报告电子版请通过网络传回（如不能请传到綦江区人民法院电子邮箱：qijiangfayuan@qq.com.），另邮寄纸质报告 5 份到本院执行局（地址：綦江区文龙街道通惠大道 24 号负 5 号）。

司法评估联系人：李克洪 85890595.13883025318

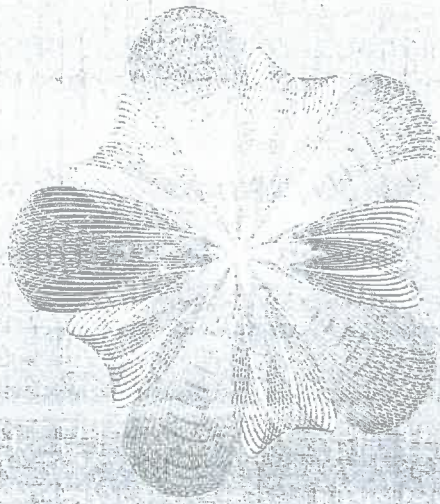


413 房地证 2015 字第 09823 号

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



重庆市国土资源和房屋管理局制

编号: 0487688

870000

权利人	魏月青	
身份证号码	500382199507204046	
住所	万盛区铁路... 100025-2-2号	
土地籍号	WS002002009400608096010003004	
使用权类型	划拨	混合结构
土地用途	城镇住宅用地	房屋结构 成套住宅
使用权面积	7.52m ²	楼层 4幢/层 2
所有权面积	399.2m ²	房屋建筑面积 45.1m ²
抵押使用日期		套内建筑面积 40.73m ²
共有或共 部位及设施	201608200110096	

填证单位:

登记日期:

年 月 日

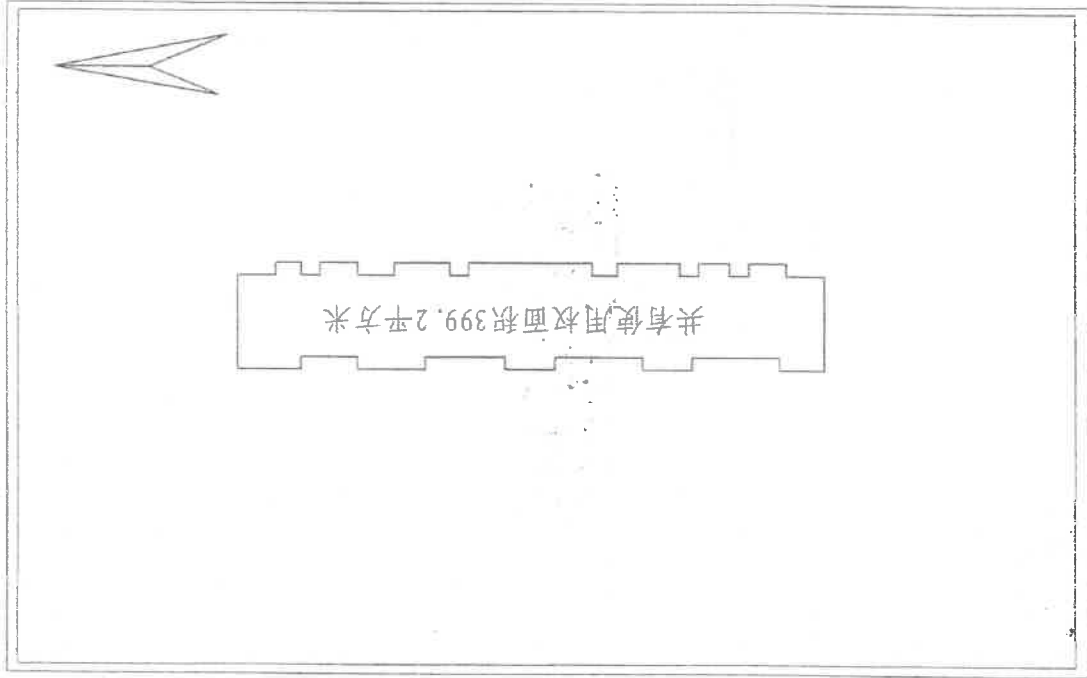


650030

记事



重庆市土地证附图



比例尺 1:500

重庆中地土地公司印务



中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆万盛经开区支行

记 事

青青

万盛区铁路二村8幢26-2-2号

218房地证2015字第09323号

划拨

城镇住宅用地

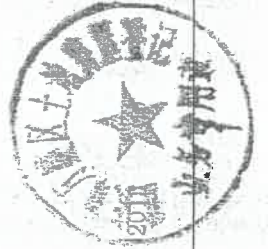
土地房屋抵押登记记载专用章

50110 成重住

501176

债权金额1000000元

509070110075



000050

附 图

第二层



比例 1:1000 单位: 毫米

设计单位: 中核工程研究院



中国核工业集团

核工业

万盛

213号

45.10

1501176

债权金额

160970110076

0000

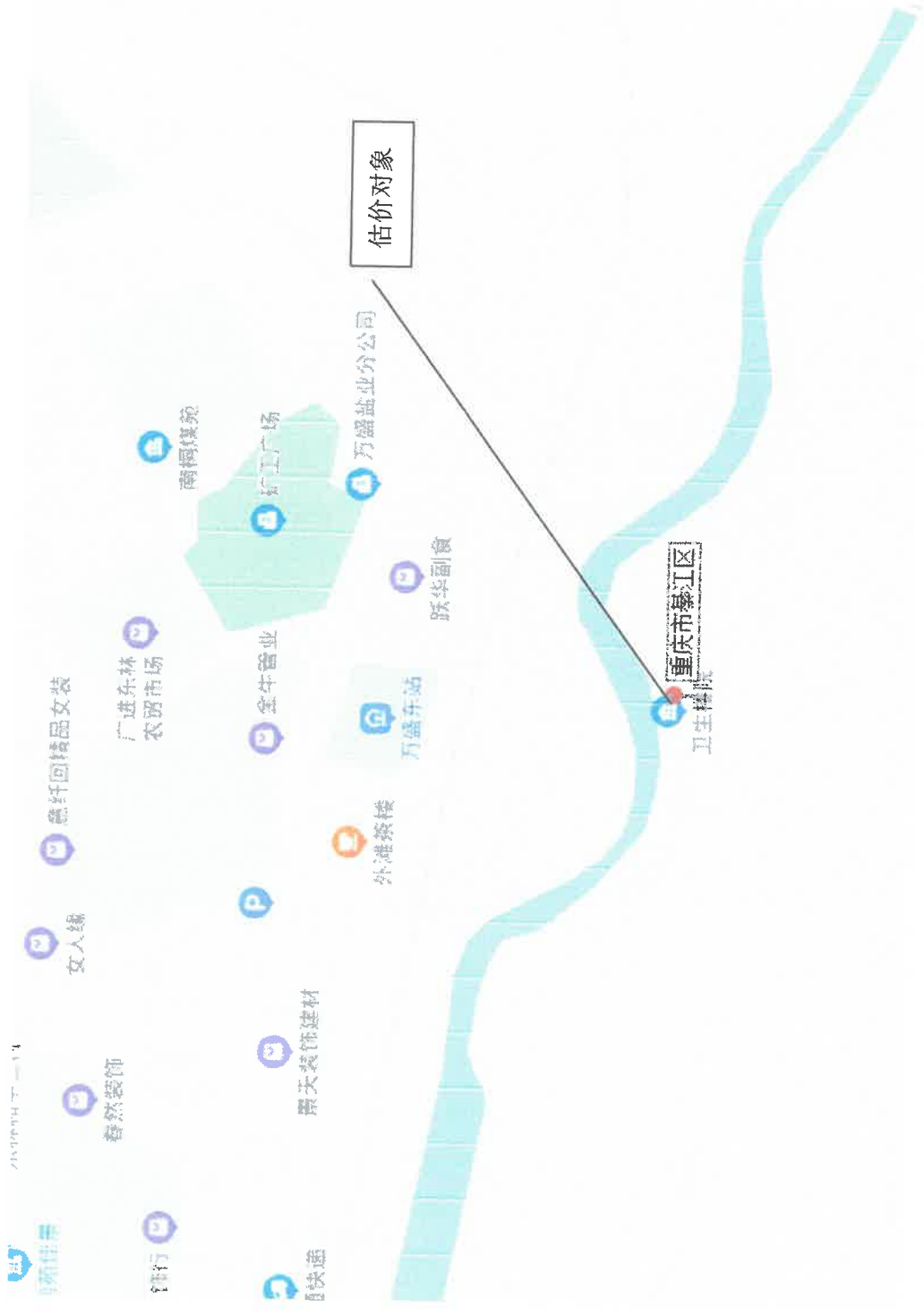
室内家具家电评估明细表

评估基准日：2021年9月1日

金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	评估值	备注
1	沙发	2人位+单人位+贵妃	//	张	1	1,270.00	//
2	茶几	1.5M*0.8M	//	张	1	150.00	//
3	冰箱	BCD-192	小天鹅	台	1	750.00	//
4	消毒柜	0.4M*0.4M*1.5M	真宝	个	1	120.00	//
5	电视柜	1.8M*0.5M	//	个	1	350.00	//
6	洗衣机	XPB90-2009S	辰佳	台	1	390.00	//
7	床	1.5M*2.0M	//	张	1	540.00	//
8	衣柜	3拉伸门	//	个	1	1,670.00	//
9	床	1.8M*2.0M	//	张	1	740.00	//
10	空调	KFRd-35GW-CQ22	TCL	台	1	980.00	//
合计					10	6,960.00	

估价对象位置图



估价对象现状照片



估价对象区域环境



估价对象外观



估价对象所在大楼门牌号



估价对象门牌号



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状

关于本报告是否接受专业帮助的情况说明

本次估价由重庆大信房地产土地资产评估有限公司注册房地产估价师骆秋渝、华雪独立完成，未接受专业帮助。

重庆大信房地产土地资产评估有限公司

2021年10月9日



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：重庆大信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) 刘奎

住所：重庆市北部新区金渝大道68号4栋第10层（3号房）

统一社会信用代码：915000005721181430

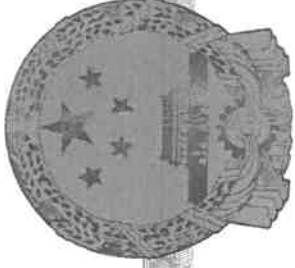
备案等级：二级

证书编号：渝房评备字(2019)2-009号

有效期限：2019年7月1日至2022年6月30日



2021年5月19日



统一社会信用代码

915000005721181430

营业执照



扫描二维码登录“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 重庆大信房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 刘奎

经营范围 一般项目：房地产估价（二级）；全国范围内从事土地评估业务；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服务；资产评估咨询服务（法律、法规规定禁止和限制的不得经营；法律、法规、国务院规定需前置审批的，未获审批前不得经营）。**（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 壹佰柒拾万元整

成立日期 2010年12月21日

营业期限 2010年12月21日至永久

住所 重庆市北部新区金渝大道68号4栋第10层（3号房）



登记机关

2021 05 10

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.



No. 00218121

姓名 / Full name

骆秋楠

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

513024197608249708

注册号 / Registration No.

5020110022

执业机构 / Employer

重庆大信房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-07-13

持证人签名 / Bearer's signature

备注 / Observations



备注 / Observations

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.



No. 5020040110

姓名 / Full name

华雪

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

510202197402103826

注册号 / Registration No.

5020040110

执业机构 / Employer

重庆大信房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-10-24

持证人签名 / Bearer's signature



备注 Observations



备注 Observations



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：华雪

性别：女

登记编号：50110016

单位名称：重庆大信房地产土地资
产评估有限公司

初次执业登记日期：2011-09-26

年检信息：通过（2021-03-17）



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2021-08-03

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>