

房地产估价报告

估价报告编号：渝开睿源（房估）2022字第113号

估价项目名称：重庆市大渡口区人民法院受理申请人重庆市渝中区捷贷小额贷款有限公司与被执行人胡志清、江晓菊公证债权文书一案所涉及的位于大渡口区八桥镇春

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

重庆市大渡口区人民法院：

受贵院的评估委托，我公司估价人员对贵院指定范围内的房地产进行了实地查勘，根据贵院提供的用于本次估价的相关文件，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》和我公司掌握的房地产估价基础资料，在市场调查基础上，选择适当的估价方法，结合估价人员的经验，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、估价目的

重庆市大渡口区人民法院受理申请人重庆市渝中区捷贷小额贷款有限公司与被执行人胡志清、江晓菊公证债权文书一案，特委托重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司对胡志清、江晓菊所有的位于大渡口区八桥镇春晖花园 2-1-22 号的成套住宅及室内家具家电市场价值进行评估，为贵委委托事项提供价值参考依据。

二、估价对象

权属人胡志清、江晓菊坐落于大渡口区八桥镇春晖花园 2-1-22 号的成套住宅房地产，建筑面积为 187.21 平方米，分摊土地使用权面积 37.49 平方米。估价对象范围包含出让国有建设用地使用权、房屋所有权及为房地产服务且不可分割或者分割后影响其使用功能的设备设施和室内装饰装修及室内动产物品，不包含债权债务、特许经营权等其他财产权利。

估价对象具体情况如下：

1. 房屋坐落

2. 房屋用途

3. 房屋结构

4. 房屋层数

5. 房屋

四、价值时点

2022年7月14日。

五、估价方法

- 1) 房地产采用比较法；
- 2) 室内动产采用市场法。

六、估价结果

估价人员本着客观、公平、公正的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国资产评估法》《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》《人民法院委托评估工作规范》等法律法规，以及《房地产估价规范》等标准规范，按照估价程序，并选用适宜的估价方法，对上述估价对象进行了评估，确认估价对象于价值时点满足全部假设和限制条件下的估价结果如下：

房地产及室内动产物品总计 146.317 万元（人民币壹佰肆拾陆万叁仟壹佰柒拾元整），

其中：

(1) 房地产估价结果为 145.27 万元，详见下表：

评估单价：7760 元/平方米

建筑面积：187.21 平方米

评估总价：¥145.27 万元

总价大写：人民币壹佰肆拾伍万贰仟柒佰元整

(2) 室内物品的清单系现场清点制作，估价委托人及相关当事方未提供其购置发票、票据等资料，估价人员根据现场查勘情况，按照一般可使用的二手物品，通过二手物品市场询价，采用市场法综合估算其价值总计为 1.047 万元（人民币壹万零肆佰柒拾元整），详见《室内动产物品清单及评估明细表》。（仅供参考，不等同于其可实现的价格，也不应当被认为是其可实现价格的保证。）

七、特别提示

1、估价委托人提供了《登记信息查询结果》、《不动产权证书》复印件，本次估价是以

上述资料所记载的房产信息作为估价前提进行的。

2、根据《登记信息查询结果》载明，估价对象已设定抵押且被查封，根据估价目的，此次估价未考虑抵押、查封以及可能存在的其他优先受偿权情况对估价结果的影响，提请报告使用人关注。

3、估价估价委托人未提供估价对象是否存在欠缴税金及相关费用的资料，本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用，未考虑估价对象可能存在的欠缴税费、拖欠物业费、水电气费等情况对估价结果的影响。

4、根据估价委托人提供的《登记信息查询结果》、《不动产权证书》载明地址为重庆市大渡口区八桥镇春晖花园 2-1-22 号，经估价人员现场查勘，实际坐落地址为大渡口区松青路 1058 号 2 幢 1-22 号，经估价委托人现场确认，两者为同一处房地产，本次估价报告描述以《不动产权证书》载明坐落地址为准。

5、估价委托人提供的资料未记载估价对象建成年代，本次估价房屋建成年代以估价人员实地调查为准。

6、本次估价结果为建筑面积对应的结果。

7、室内家电因客观条件所限，均未能进行开机测试，本次评估设定为可正常使用，提请报告使用人注意。

8、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。

9、本估价报告结论自估价报告出具之日(即 2022 年 7 月 25 日)起原则上壹年内有效。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，对估价结果产生明显影响时，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。

10、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，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。

11、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用。

报告使用人在使用本报告之前需对报告全文，特别是“估价师声明”、“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司



法定代表人：



二〇二二年七月二十五日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价的假设	2
二、估价报告使用的限制条件	3
三、其他需要说明的事项	4
估价结果报告	4
一、估价委托人	5
二、估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
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	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	14
附件	15

估价师声明

我们郑重声明：

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估价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. 注册房地产估价师依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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价的假设

(一) 一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价委托人提供的有关估价对象的权属、面积等资料进行了检查，但未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的权属证明文件合法、真实、准确、完整，并以所提供的权属证明文件作为估价依据。

2. 注册房地产估价师对房地产安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了极大的关注，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司法评估、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 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) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2) 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；(3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；(5) 不存在特殊买者的附加出价。

4. 估价委托人提供了《登记信息查询结果》、《不动产权证书》复印件，本次估价是以上述资料所记载的房产信息作为估价前提进行的。

5. 估价委托人未提供估价对象是否存在欠缴税金及相关费用的资料，本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用，未考虑估价对象可能存在的欠缴税费、拖欠物业费、水电气费等情况对估价结果的影响。

(二) 未定事项假设

估价委托人提供的相关资料未记载房屋建成年代，本次估价房屋建成年代以估价人员实地调查为准。

(三) 背离事实假设

根据《登记信息查询结果》载明，估价对象已设定抵押且被查封，根据估价目的，此次估价未考虑抵押、查封以及可能存在的其他优先受偿权情况对估价结果的影响，提请报

告使用人关注。

（四）不相一致假设

根据估价委托人提供的《登记信息查询结果》、《不动产权证书》载明地址为重庆市大渡口区八桥镇春晖花园 2-1-22 号，经估价人员现场查勘，实际坐落地址为大渡口区松青路 1058 号 2 幢 1-22 号，经估价委托人现场确认，两者为同一处房地产，本次估价报告描述以《不动产权证书》载明坐落地址为准。

（五）依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足，故本估价报告无依据不足致假设。

二、估价报告使用的限制条件

1. 本报告估价结果为满足全部假设条件下的市场价值。

2. 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真实性、本次估价的假设条件和估价经济原则为前提。

3. 本估价报告结论自估价报告出具之日(即 2022 年 7 月 25 日)起原则上壹年内有效。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，对估价结果产生明显影响时，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. 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，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。

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或产权方以及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”仅供估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据时使用，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提交管理部门审查时使用。

7. 本估价报告需经估价师签名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。

8. 本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用。

三、其他需要说明的事项

1. 本次估价结果为建筑面积对应的结果。

2. 室内家电因客观条件所限，均未能进行开机测试，本次评估设定为可正常使用，提请报告使用人注意。

3. 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。

4. 估价估价委托人未提供估价对象是否存在欠缴税金及相关费用的资料，本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用，未考虑估价对象可能存在的欠缴税费、拖欠物业费、水电气费等情况对估价结果的影响。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市大渡口区人民法院

联系人：门放

联系电话：68954755

二、估价机构

名称：重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司

机构住所：重庆市沙坪坝区天陈路 29-5-2-1、附 5-2-3、附 5-3-3 号

法定代表人：周东斌

备案等级：房地产二级

证书编号：渝房评备字（2020）2-014 号

三、估价目的

重庆市大渡口区人民法院受理申请人重庆市渝中区捷贷小额贷款有限公司与被执行人胡志清、江晓菊公证债权文书一案，特委托重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司对胡志清、江晓菊所有的位于大渡口区八桥镇春晖花园 2-1-22 号的成套住宅及室内家具家电市场价值进行评估，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价范围

权属于胡志清、江晓菊坐落于大渡口区八桥镇春晖花园 2-1-22 号的成套住宅房地产，建筑面积为 187.21 平方米，分摊土地使用权面积 37.49 平方米。估价对象范围包含出让国有建设用地使用权、房屋所有权及为房地产服务且不可分割或者分割后影响其使用功能的设备设施和室内装饰装修及室内动产物品，不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。室内动产物品包括可移动的沙发、热水器等家具家电，详见附件《室内动产物品清单及评估明细表》。

（二）房地产基本状况

- 1、名称：春晖花园。
- 2、坐落：大渡口区八桥镇春晖花园 2-1-22 号。
- 3、规模：建筑面积为 187.21 平方米，套内面积为 168.84 平方米。
- 4、用途：土地证载用途为城镇住宅用地，房屋证载用途为成套住宅；土地实际用途为住宅用地，房屋实际用途为成套住宅。

5、权属：根据《不动产权证书》及不动产登记簿，胡志清、江晓菊拥有估价对象的房屋所有权及分摊的国有土地使用权。

- 6、产权证号：渝（2017）大渡口区不动产权第 000315218 号。

（三）房地产区位状况

1. 位置

- （1）坐落：大渡口区八桥镇春晖花园 2-1-22 号。
- （2）方位：估价对象位于春晖路以东、翠云街以南、松青路以西、锦霞街以北。
- （3）楼层：估价对象所在建筑物共 7 层，估价对象证载名义层为第 6-7 层，实际楼层为名义层第 6-7 层（带阁楼）。

2. 交通状况

- （1）道路状况：估价对象所在区域临路，路况一般，区域内车流量一般。
- （2）出入可利用交通工具：估价对象距公交车站锦霞街站约 250 米，站内有 207 路、229 路、230 路、238 路、275 路、342 路、452 路等公交线经过此处，距轨道交通 2 号新山村约 300 米，距汽车站及高铁站重庆西站约 9 公里，距重庆江北国际机场约 40 公里。
- （3）交通管制情况：无任何交通管制。
- （4）停车方便程度：估价对象所在区域配有露天停车位，停车较方便。

3. 环境状况

- （1）自然环境：估价对象所在区域绿化覆盖率一般，卫生环境一般。
- （2）人文环境：估价对象距大渡口区商圈新天泽国际广场约 700 米，所处区域内有秋实小区、三木花园等住宅小区，居住氛围一般，流动人口一般，治安状况较好。

- （3）朝向：西南。

4. 外部配套设施

(1) 外部基础设施：区域内道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、供气、通信、有线电视等设施完备。

(2) 外部公共服务设施等：附近有大渡口钰鑫小学、大渡口区钢花小学等多所学校；大渡口区第三人民医院、重庆育恩联华妇产医院、重庆市大渡口区妇幼保健院等医疗机构；中国银行（春晖路支行）、中国工商银行（重庆西城支行）等金融机构；新天泽国际广场等购物场所。

(四) 房地产实物状况

1. 土地实物状况

(1) 土地坐落：大渡口区八桥镇春晖花园 2-1-22 号。

(2) 土地面积：共有使用权面积不详，分摊土地使用权面积为 37.49 平方米。

(3) 四至：见附图页。

(4) 土地用途：城镇住宅用地。

(5) 土地级别：重庆市主城区住宅 4 级。

(6) 土地使用权类型：出让，土地使用权期限为 2048 年 12 月 11 日。

(7) 土地形状：不规则多边形。

(8) 地形地势：地势较为平坦，自然排水畅通。

(9) 土壤：未受过污染。

(10) 地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力。

(11) 土地开发程度：宗地外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气和场地平整）。

2. 建筑物实物状况

(1) 规模及户型：建筑面积为 187.21 平方米，套内面积为 168.84 平方米；户型为跃层（第一层 1 室 1 厅 1 厨 1 卫 1 阳台，第二层 2 室 1 玄关 2 卫 1 阳台，带阁楼）。

(2) 层数和高度：估价对象所在建筑物共 7 层，估价对象证载名义层为第 6-7 层，实际楼层为名义层第 6-7 层（带阁楼），地上建筑物总高度约 22 米。

(3) 外观：建筑物外墙贴墙砖、为现代简约风格的小高层建筑，详见附件“估价对象

现状照片”。

(4) 建筑结构：混合。

(5) 新旧程度：约 2005 年建成，外观成新率一般。

(6) 设施设施设备：有供水、排水、供电、通气、通信、消防等系统配置并能正常使用。

(7) 装饰装修：估价对象入户门为防盗门，第一层客厅及卧室地面铺木地板，墙面贴墙纸，顶棚简易吊顶，卫生间及厨房地面铺地砖，墙面贴内墙砖，顶棚简易吊顶；第二层玄关及卧室卧室地面铺木地板，墙面贴墙纸，顶棚简易吊顶，卫生间地面铺地砖，墙面贴内墙砖，顶棚吊顶，阁楼地面铺木地板，墙面贴墙纸，室内安装套装门及塑钢窗。

(8) 通风、采光：一般。

(9) 层高：6-7 层室内层高约 3 米，阁楼室内层高约 1.5 米。

(10) 空间布局：较合理。

(11) 通道状况：估价对象所在楼栋单元配有 1 组人行步梯。

(12) 维修养护情况及完损程度：基础稳固、未发现沉降情况，地面、墙面、门窗等较完好。

(13) 物业管理：专业物管。

(五) 房地产权益状况

1. 土地权益状况

(1) 土地所有权：国家所有。

(2) 土地使用权：本次估价对象的土地使用权属于胡志清、江晓菊，估价对象土地使用权类型为出让，土地使用权期限为 2048 年 12 月 11 日。

(3) 土地用途：城镇住宅用地。

(4) 目前使用情况：

① 土地利用现状：地上已建成春晖花园小区。

② 出租或占用情况：于现场查勘日土地随地上房屋目前由产权人使用。

(5) 其他权利设立情况：估价对象已设定抵押且被查封，根据估价目的，本次估价未考虑该事项对估价结果的影响。

2. 建筑物权益状况

(1) 房屋所有权：胡志清、江晓菊拥有估价对象的房屋所有权。

(2) 占用情况：于现场查勘日目前由产权人使用。

(3) 共有情况：胡志清、江晓菊共同所有。

(4) 其他权利设立情况：估价对象已设定抵押且被查封，根据估价目的，本次估价未考虑该事项对估价结果的影响。

五、价值时点

我公司估价人员于 2022 年 7 月 14 日对估价对象进行了实地查勘，根据《司法评估委托书》载明，评估基准日为现场勘查日，故确定本报告价值时点为 2022 年 7 月 14 日。

六、价值类型

根据本次估价目的以及估价委托人要求，确定本次估价结果价值类型为市场价值。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、合法的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

(一) 独立、客观、公正原则

要求估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公正平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。

(二) 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。所称依法，是指不仅要依据有关法律、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，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，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地方政府规章和政策，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。

(三) 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。最高最佳利用应是法

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。

（四）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。

（五）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价值或价格偏差在合理范围内。

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）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》及其实施细则（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）；
3. 《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）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
5. 《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）；
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. 《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. 其他相关的法律法规文件。

（二）本次估价采用的技术规程

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

（三）估价估价委托人提供的有关资料

1. 《重庆市大渡口区人民法院司法评估委托书》〔（2022）渝0104执1091号〕；

2. 《登记信息查询结果》(复印件);

3. 《不动产权证书》(渝(2017)大渡口区不动产权第000315218号)(复印件);

(四) 估价机构和估价人员所收集掌握的信息资料和估价人员实地查勘、调查收集资料。

九、估价方法

(一) 房地产估价方法

1. 估价方法确定理由

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015), 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, 估价方法的选择应根据估价目的结合估价对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性, 综合考虑选择适当的估价方法。以下为各估价方法的定义:

(1) 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) 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的价值或价格的方法。

(3) 成本法是测算估价对象在价值时点时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。

(4) 假设开发法是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。

上述方法中比较法是最能体现估价对象市场价值的一种估价方法, 一般应首选; 收益法是针对收益性物业(如商业用房)进行评估时宜采用的一种估价方法; 假设开发法是对具有开发或再开发潜力的房地产(如土地、在建工程等)比较适宜的一种方法; 当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少, 且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时, 应选用成本法。

本次估价对象已建成投入使用，暂不具有投资开发和再开发潜力，使用假设开发法已不适宜。因估价对象为一小区内的单套房地产，不能假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不宜采用成本法。本次估价对象为成套住宅用房，周边类似成套住宅房地产交易案例较多，且交易资料容易收集，故本次可以采用比较法求取估价对象市场价值。本次估价对象为成套住宅用房，所在区域内租赁案例较多，且租赁资料容易收集，但所在区域房地产市场成套住宅房屋投资收益主要来源于房屋

的价值的一种评估方法，其使用的基本条件是：评估对象的可比参照物具有公开的市场以及活跃的交易，且其有关交易的必要信息可以获得。

收益法是指通过将评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。

成本法的基本思路是将重建或者重置成本作为确定被评估资产价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估资产价值。采用成本法的前提条件包括：被评估资产能正在使用或者在用，且能通过重置途径或得，同时其重置成本以及贬值能够合理估算。

本次纳入评估的室内动产处于使用状态中，购置启用时间难以确定，委托人未提供购置发票且部分已经停产，难以合理估算其重置成本，同时其经济性贬值难以确定，故不宜使用成本法。本次纳入评估的室内动产不具有独立获利能力，且其收益无法进行量化，故不宜采用收益法。本次纳入评估的室内动产在相关二手交易市场上类似交易案例较多，且交易资料容易收集，故适宜采用市场法。

根据以上分析，结合本次待评估资产的实际情况，估价人员采用市场法评估，具体采用市场法中的现行市价法对纳入评估范围的家具家电进行评估。

2、现行市价法的评估技术思路

其基本计算公式为：

评估值=现行市价×数量

十、估价结果

估价人员本着客观、公平、公正的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国资产评估法》《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》《人民法院委托评估工作规范》等法律法规，以及《房地产估价规范》等标准规范，按照估价程序，并选用适宜的估价方法，对上述估价对象进行了评估，确认估价对象于价值时点满足全部假设和限制条件下的估价结果如下：

房地产及室内动产物品总计 146.317 万元（人民币壹佰肆拾陆万叁仟壹佰柒拾元整），其中：

(1) 房地产估价结果为 145.27 万元，详见下表：

评估单价：7760 元/平方米

建筑面积：187.21 平方米

评估总价：¥145.27 万元

总价大写：人民币壹佰肆拾伍万贰仟柒佰元整

(2) 室内物品的清单系现场清点制作，估价委托人及相关当事方未提供其购置发票、票据等资料，估价人员根据现场查勘情况，按照一般可使用的二手物品，通过二手物品市场询价，采用市场法综合估算其价值总计为 1.047 万元（人民币壹万零肆佰柒拾元整），详见《室内动产物品清单及评估明细表》。（仅供参考，不等同于其可实现的价格，也不应当被认为是其可实现价格的保证。）

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师如下：

姓名	注册号	签名	签名日期
陈洁	5020210011	陈洁	2022.7.25
张熊洋	2220120029	张熊洋	2022.7.25

十二、实地查勘期

2022 年 7 月 14 日

十三、估价作业期

2022 年 7 月 14 日至 2022 年 7 月 25 日。

重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年七月二十五日

附 件

1. 《重庆市大渡口区人民法院司法评估委托书》(复印件);
2. 《室内动产物品清单及评估明细表》;
3. 《登记信息查询结果》(复印件);
4. 《不动产权证书》(复印件)
5. 估价对象实地查勘情况和现状照片;
6. 估价对象位置示意图;
7. 估价机构《营业执照》(复印件);
8. 估价机构《房地产估价机构备案证书》(复印件);
9. 估价人员《房地产估价师注册证书》(复印件)。

室内动产物品清单及评估明细表

评估基准日：2022年7月14日

金额单位：人民币元

估价对象（家具家电）

权属人胡志清、江晓菊位于大渡口区八桥镇春晖花园2-1-22号室内

权利人

胡志清、江晓菊

序号	设备名称	所在房间	规格型号 (家具以长宽高厘米为单位)	生产厂家/代理商	计量单位	数量	评估价值
1	热水器	厨房（一楼）	XISLO		台	1	300.00
2	餐桌含餐椅	客厅（一楼）	木质		套	1	450.00
3	冰箱	客厅（一楼）	SAMSUNG		台	1	1,500.00
4	鱼缸柜	客厅（一楼）	木质		个	1	580.00
5	沙发	客厅（一楼）	木料		套	1	300.00
6	液晶电视	客厅（一楼）			台	1	480.00
7	电视柜	客厅（一楼）			个	1	360.00
8	书柜	阳台（二楼）	木质		个	1	300.00
9	单人床	阳台（二楼）			张	1	480.00
10	液晶电视（小）	次卧（二楼）			台	1	300.00
11	挂式空调	次卧（二楼）			台	1	680.00
12	橱柜	次卧（二楼）	木质		个	1	300.00
13	书柜	次卧（二楼）	木质		个	1	400.00
14	洗衣机	卫生间（二楼）	XQB100-1098	深圳市荣事达中科技术有限公司	台	1	200.00
15	双人床	主卧（二楼）			张	1	780.00
16	橱柜	主卧（二楼）	木质		个	1	300.00
17	液晶电视	主卧（二楼）			台	1	300.00
18	书柜	主卧（二楼）	木质		个	1	400.00
19	空调	主卧（二楼）			台	1	680.00
20	空调	老人房（一楼）			台	1	680.00
21	双人床	次卧（二楼）			台	1	700.00
合计						21	10,470.00

5218 号

附 记

本宗土地已分摊,本套房屋土地分摊面积37.49平方米。本证系补发,原权利证书号:房权证102字第019615号,原核准登记日期:2002年2月22日。

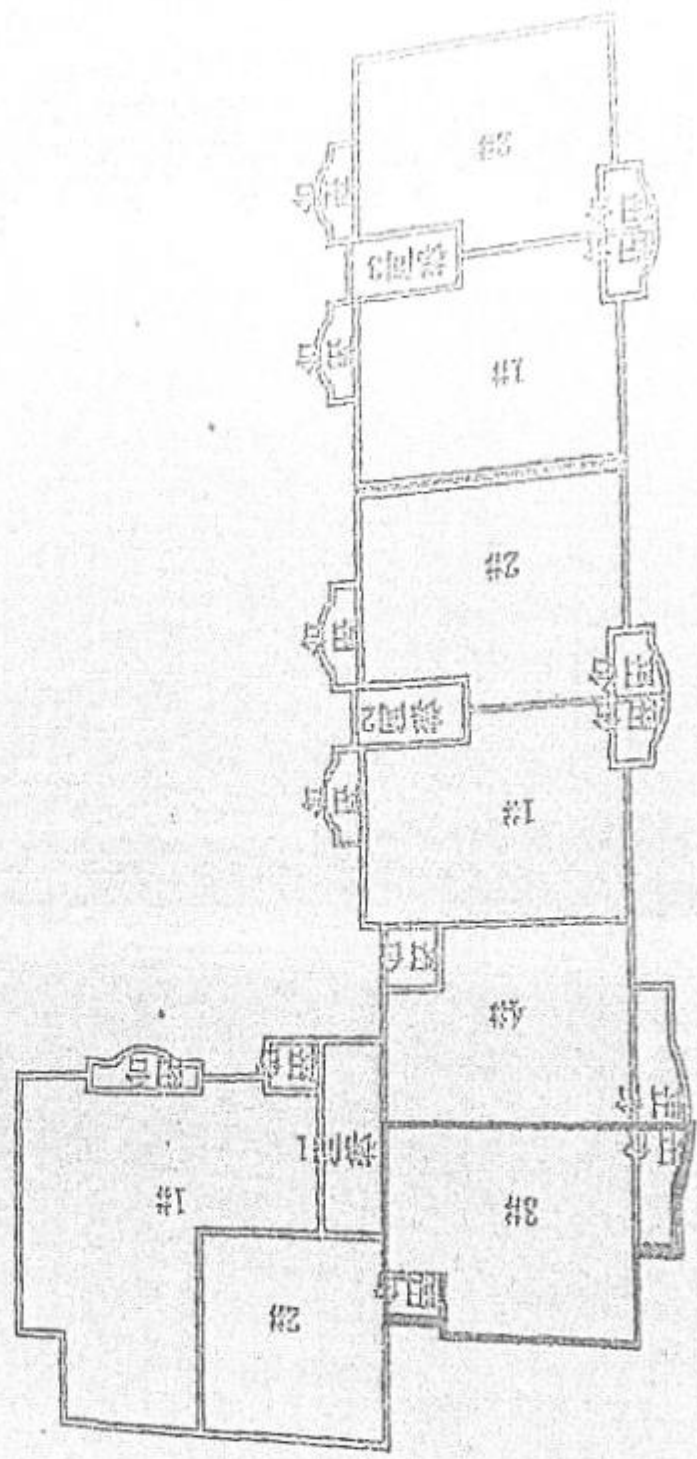
10

所有权

21 m²

止

附 图 页



房屋编号	F00020040	建筑面积	187.21
------	-----------	------	--------

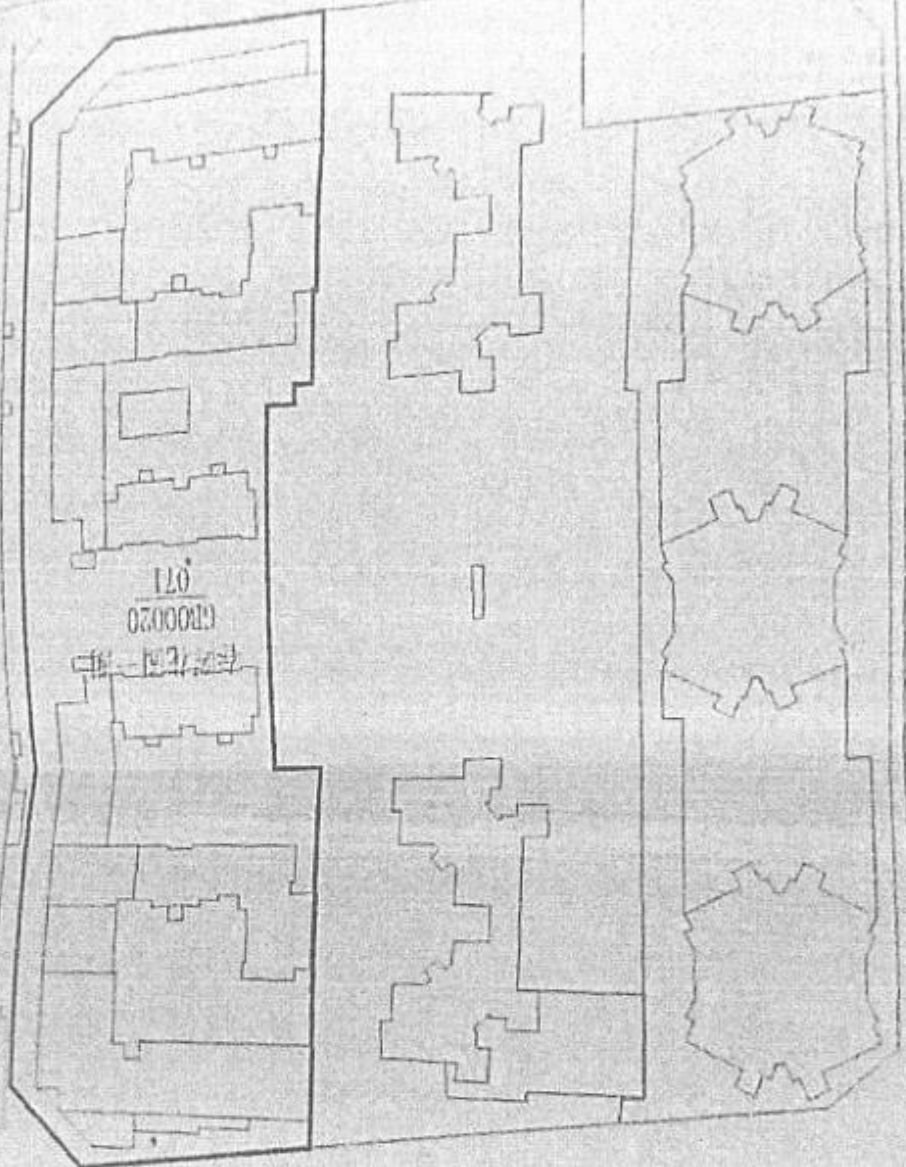
附 图 页

单位: m²
187.21

不可分割共有部分

HC

1 2 3 4



宗地面积

附图页

500104004015GR00020

宗地代码



重庆市大渡口不动产登记中心

登记信息查询结果



经查本中心档案管理系统，房屋[大渡口区八桥镇春晖花园2-1-22号]权属、抵押、查封登记信息如下：

序号	业务编号	业务细类	受理时间	坐落	建筑面积	使用用途	权证号	权利人	抵押	查封	备注
1	201704121060126	房屋遗失补证变更登记(国有土地)	2017-04-26	大渡口区八桥镇春晖花园2-1-22号	187.21	成套住宅	渝(2017)大渡口区不动产权第000315218号	房屋所有权人:胡志清、房屋所有权人:江晓菊、房屋原所有权人:胡志清、房屋原所有权人:江晓菊	有	有	
2	202009231060354	土地房屋抵押权(地房)	2020-09-23	大渡口区八桥镇春晖花园2-1-22号	187.21	成套住宅	渝(2017)大渡口区不动产权第000315218号	土地房屋抵押权人:重庆市渝中区捷贷小额贷款有限公司、土地房屋抵押人:江晓菊、土地房屋抵押人:胡志清	有	有	
3	202103261060886	土地房屋抵押权(地房)	2021-03-26	大渡口区八桥镇春晖花园2-1-22号	187.21	成套住宅	渝(2017)大渡口区不动产权第000315218号	土地房屋抵押权人:重庆市渝中区捷贷小额贷款有限公司、土地房屋抵押人:江晓菊、土地房屋抵押人:胡志清	有	有	
4	202201271060332	土地房屋抵押权(地房)	2022-01-27	大渡口区八桥镇春晖花园2-1-22号	187.21	成套住宅	渝(2017)大渡口区不动产权第000315218号	土地房屋抵押权人:李超、土地房屋抵押人:江晓菊、土地房屋抵押人:胡志清	有	有	
5	202206011060010	土地房屋查封登记(专网)	2022-06-01	大渡口区八桥镇春晖花园2-1-22号	187.21	成套住宅	渝(2017)大渡口区不动产权第000315218号	被限制单位:胡志清、江晓菊、其他(包括查封):江晓菊、其他(包括查封):胡志清、申请人:重庆市渝中区捷贷小额贷款有限公司	有	有	

打印日期:





不动产单元号	被限制权利人	文号	执行时间	结束时间	不动产类型	登记类型	产权证号	坐落	权利人名称	权利人证件号	权利人联系方式	是否抵押	有无其他限制
202206011060010	胡志清、江晓菊	(2022)渝执1091号	2022/6/1	2025/5/31	房屋	土地房屋查封登记(专网)	渝(2017)大渡口不动产第000315218号	大渡口区八桥镇春晖花园2-1-22号	胡志清、江晓菊	510203195809100018, 510203195812290043	13908369730, 13708328603	是	无

房屋(土地)抵押信息如下:











序号	不动产坐落	不动产单元号	抵押证号	抵押权人	抵押登记时间	抵押金额(元)	抵押业务编号
1	大渡口区八桥镇春晖花园2-1-22号	500104004015GB00020F00020040	渝(2021)大渡口区不动产证明第000370954号	重庆市渝中区捷贷小额贷款有限公司	2021/3/26 16:58:52	830000	202103261060886
2	大渡口区八桥镇春晖花园2-1-22号	500104004015GB00020F00020040	渝(2022)大渡口区不动产证明第000120535号	李超	2022/1/27 16:11:44	200000	202201271050332
3	大渡口区八桥镇春晖花园2-1-22号	500104004015GB00020F00020040	渝(2020)大渡口区不动产证明第002198738号	重庆市渝中区捷贷小额贷款有限公司	2020/9/23 15:30:21	830000	202009231060354








房屋(土地)查封信息如下:

序号	不动产坐落	不动产单元号	产权证号	查封机关	查封登记时间	查封业务编号

估价对象实地查勘情况和现状照片

1. 房屋部分

临路		小区名称	
小区环境		楼栋外观	
楼栋出入口		楼梯间	
入户门		朝向	
室内状况		室内状况	

室内状况		室内状况	
室内状况		室内状况	
室内状况		室内状况	
室内状况		室内状况	