

# 「房地产估价报告」

Real Estate Appraisal Report

估价项目名称：权属于岳翔的位于涪陵区兴华西路 53 号（双龙庭）A 幢负 2-2 的成套住宅房地产及室内家具家电市场价值司法估价报告

估价委托人：重庆市涪陵区人民法院

房地产估价机构：重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司

估价报告编号：渝海特【2020】评鉴字第 181 号

注册房地产估价师：黎压波（注册号 5020190019）

康文武（注册号 5020180022）

估价报告出具日期：2020 年 11 月 19 日





Real Estate Appraisal Report  
房地产估价报告

致估价委托人函

重庆市涪陵区人民法院：

受贵院委托，本公司估价人员对位于涪陵区兴华西路 53 号（双龙庭）A 幢负 2-2 的估价对象进行了实地查勘，根据估价目的，按照估价程序和技术标准，经市场调查，进行了认真的分析和测算，撰写了本估价报告。

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价而评估其市场价值；

2、估价对象：权属于岳翔，位于涪陵区兴华西路 53 号（双龙庭）A 幢负 2-2，建筑面积为 120.41 平方米的成套住宅用房及其分摊的城镇住宅用地土地使用权和室内家具家电；

3、价值时点：2020 年 11 月 5 日；

4、价值类型：市场价值；

5、估价方法：房地产部分采用比较法，家具家电部分采用重置成本法；

6、估价结果（币种：人民币）：

总价：¥51.42 万元



评估机构：重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司  
Chongqing Height Land And Real Estate And Property Assessment Co.,LTD





Real Estate Appraisal Report  
房地产估价报告

大写：伍拾壹万肆仟贰佰元整

评估结果明细表：

房地产部分									家具家电部分	估价对象合计
权利人	权证号	坐落	用途	建筑结构	楼层(证载)	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	总价(万元)	总价(万元)
岳翔	渝(2016)涪陵区不动产权第001093000号	涪陵区兴华西路53号(双龙度)A幢负2-2	成套住宅	钢筋混凝土结构	名义层负2层	120.41	4250	51.17	0.25	51.42

特别提示：

1、评估报告中涉及的各种参数来源于估价委托人所提供的资料。对于资料的真实性、有效性、合法性，请报告使用者到相应房地产登记管理部门查证，以免由于上述原因造成损失；

2、据估价人员了解，于价值时点，估价对象尚拖欠有物管费，基于估价目的，本次估价不考虑拖欠有物管费对估价结论的影响；

3、估价委托人未提供本次评估范围内家具家电的清单，在经估价委托人同意后，此次评估范围内家具家电的数量、规格型号等数据由申请执行人及被执行方与评估人员实地查勘清点得来，本次评估未考虑家具家电处置时拆卸、运输等





Real Estate Appraisal Report  
房地产估价报告

费用，提请报告使用者注意；

4、以上内容摘自本估价报告书，仅作为我们与估价委托人沟通之用。欲了解本估价结果的全面内涵，请阅读本估价报告全文。

法定代表人：



评估机构：重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司  
中国·重庆市渝北区星光大道62号海王星科技大厦C区3楼

电话：(023) 86867108

传真：(023) 86867130

2020年11月19日





Real Estate Appraisal Report  
房地产估价报告

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	3
一、估价假设	3
二、本报告使用的限制条件	5
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	11
六、价值类型	12
七、估价原则	12
八、估价依据	13
九、估价方法	15
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
附件	18
1、估价对象现状照片；	18
2、估价对象位置示意图；	18
3、重庆市涪陵区人民法院委托书：（2020）渝 0102 执恢	





Real Estate Appraisal Report  
房地产估价报告

1430 号; . . . . .	18
4、《不动产权证书》复印件; . . . . .	18
5、委估家具家电清单; . . . . .	18
6、估价机构营业执照复印件; . . . . .	18
7、估价机构备案证书复印件; . . . . .	18
8、注册房地产估价师注册证书复印件。 . . . .	18





## Real Estate Appraisal Report 房地产估价报告

### 估价师声明

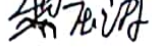
- 1、报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、报告的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制性条件的限制。
- 3、我们现在和可预见的未来与本报告中的估价对象都没有利害关系，也同估价当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2005）以及《重庆市司法鉴定条例》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师黎压波、康文武于2020年11月5日已经对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，我们不承担对建筑物结构质量及家具家电质量进行调查的责任。
- 6、没有人对估价报告签署人提供过重要的专业帮助。
- 7、本报告所有权及相关部分的解释权属我们。未经我们书面同意，有关本报告的全部或部分内容不得泄露给估价师——客户关系保密要求限定范围外的第三人，亦不可公布于任何公开媒体。






Real Estate Appraisal Report  
房地产估价报告

(此页以下无正文)

注册房地产估价师：黎压波 注册号：5020190019 

注册房地产估价师：康文武 注册号：5020180022 

2020年11月19日







## Real Estate Appraisal Report 房地产估价报告

### 估价假设和限制条件

#### 一、估价假设

##### 一般假设

1、估价委托人提供的《不动产权证书》复印件等资料，我们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、估价对象产权清晰，不存在产权、债务纠纷，可以在公开市场上自由交易，有自愿买方、卖方，且交易双方具有完全市场信息；

3、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，假定估价对象无结构缺陷等重大质量问题，能正常安全使用；

4、估价对象房屋为整个房地产中的一部分，本次评估假设估价对象可享有合理分摊的公共配套设施使用的权益；

5、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场





## Real Estate Appraisal Report 房地产估价报告

结构及供求关系重大变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对委估对象价值的影响。

### 未定事项假设

1、估价对象所对应的资料均未记载估价对象房屋的建成年代，经注册房地产估价师实地查勘及调查了解，估价对象房屋建成年代约为 2006 年，本次估价对象房屋建成年代以实地查勘为准；

2、估价委托人提供的资料未显示估价对象分摊的土地使用权面积，本估价报告假设估价对象含合理分摊的土地使用权面积。

### 背离事实假设

1、据估价人员了解，估价对象已抵押且被司法查封，基于估价目的，本次估价不考虑抵押及司法查封对估价结论的影响；

2、据估价人员了解，于价值时点，估价对象尚拖欠有物管费，基于估价目的，本次估价不考虑拖欠有物管费对估价结论的影响。

### 不相一致假设





## Real Estate Appraisal Report 房地产估价报告

本次评估无不相一致假设。

依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

### 二、本报告使用的限制条件

● 本估价报告不能用于本次估价目的之外的其他经济活动，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

● 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”提供给估价委托人，“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。

● 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，亦不得以其他任何方式公开发表。

● 估价结果是建立在本次估价的假设、限制以及本次估价所遵循经济原则形成的估价平台上的，估价结果不能脱离该平台而单独存在。估价结果也未考虑未来处置风险。

● 估价结果的有效性是建立在价值时点时的经济环境、





## Real Estate Appraisal Report 房地产估价报告

区域环境和估价范围内房地产的现状的基础上的，上述状况若有改变，估价结果所依赖的估价基础发生改变，估价结果亦相应发生变化，本估价结果和估价报告书需交回本公司做相应修改。

●本报告书的使用期限为一年。即从 2020 年 11 月 19 日至 2021 年 11 月 18 日。超过一年需重新进行估价。





## Real Estate Appraisal Report 房地产估价报告

### 估价结果报告

#### 一、估价委托人

- 1、名称：重庆市涪陵区人民法院

#### 二、房地产估价机构

- 1、名称：重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司
- 2、住所：重庆市渝北区星光大道 62 号海王星科技大厦 C 区 3 楼
- 3、法定代表人：郭松
- 4、备案等级：一级
- 5、备案证书编号：渝房评备字（2018）1-001 号

#### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价而评估其市场价值。

#### 四、估价对象

##### 1、估价对象范围

本次估价对象为权属于岳翔，位于涪陵区兴华西路 53 号（双龙庭）A 幢负 2-2，建筑面积为 120.41 平方米的成套





Real Estate Appraisal Report  
房地产估价报告

住宅用房及其分摊的城镇住宅用地土地使用权和室内家具家电。

**2、建筑物状况**

所在大楼状况：所在大楼共 11 层，外形方正、外墙贴墙砖，建成年代为 2006 年。

估价对象情况：

名称：双龙庭；

产权资料：《不动产权证书》（渝（2016）涪陵区不动产权第 001093000 号）；

权利人：岳翔；

坐落：涪陵区兴华西路 53 号（双龙庭）A 幢负 2-2；

所在楼层（名义层）：负 2 层；

层高：约 3 米；

建筑面积：120.41 平方米；

套内面积：102.83 平方米；

空间布局：平层，三室二厅一厨四卫；

通风采光：一般；

建筑结构：钢筋混凝土结构；





## Real Estate Appraisal Report 房地产估价报告

用途：成套住宅；

朝向：东北朝向；

装饰装修状况：入户防盗门，铝合金玻璃窗，客厅地面铺木地板，内墙面瓷砖墙裙，其余部分刷乳胶漆，顶棚石膏板吊顶；卧室地面铺木地板，内墙面瓷砖墙裙，其余部分刷乳胶漆，顶棚未吊顶；厨卫地面铺地砖，墙面瓷砖到顶，顶棚铝扣板吊顶；

设施设备状况：无电梯，楼梯房，水、电、通讯、消防等设施设备齐全；

维护状况：空置，维护保养较差。

### 3、土地状况

土地坐落：涪陵区兴华西路 53 号(双龙庭)A 幢负 2-2；

土地用途：城镇住宅用地；

土地使用权面积：未记载；

共有使用权面积：496.92 平方米；

土地等级：重庆市涪陵区住宅 2 级；

土地使用权类型：出让；

土地使用权终止日期：2052 年 4 月 21 日；





## Real Estate Appraisal Report 房地产估价报告

土地形状：不规则；

四至：北、南、东均临其他住宅楼，西临兴华西路；

土地平整度：有一定坡度；

地质构造：无不良地质构造；

土地开发程度：估价对象宗地内“场地平整”，宗地外“六通”（通路、通燃气、通讯、通电、通上水、通下水），为已开发熟地。

#### 4、环境与基础设施状况

位置：估价对象位于涪陵区兴华西路 53 号（双龙庭）A 幢负 2-2；

交通条件：估价对象紧邻“中天广场”公交站，沿途有涪陵 102 路、涪陵 110 路、涪陵 112 路、涪陵 114 路等多路公交车经过及停靠，人、车流量较大，交通便捷度较高；

住宅聚集度：估价对象位于涪陵区兴华西路 53 号（双龙庭）A 幢负 2-2，附近有金祥小区、龙都邨景、春江花月、城中郡等住宅小区，区域内住宅聚集度较高；

环境条件：估价对象附近无污染的企业，周围污染主要为交通噪音和生活污染；







## Real Estate Appraisal Report 房地产估价报告

公共设施：估价对象附近有渝济肛肠医院、涪陵协和中医院、超市及银行等相关配套设施，区域内水、电、气、通讯、网络等基础设施以及配套设施较完善。

### 5、权益状况

#### 5.1、产权状况：

根据估价委托人提供的《不动产权证书》记载，估价对象房屋所有权和土地使用权属于岳翔。

#### 5.2、他项权利状况：

据估价师调查了解，于价值时点，估价对象已设立抵押权。

#### 5.3、查封限制状况

据估价师调查了解，于价值时点，估价对象已司法查封。

### 6、家具家电状况

经估价人员实地查勘及调查了解，估价对象房屋空置，家具家电维修保养较差。

## 五、价值时点

为使估价结果更好地服务于估价目的，本估价报告的价值时点为实地查勘日，即为2020年11月5日。





## Real Estate Appraisal Report 房地产估价报告

### 六、价值类型

本次估价采用的价值标准为公开市场价值标准，其公开市场价值是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，以公平方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### 七、估价原则

我们按照国家有关估价规定，本次估价中我们主要遵循了以下原则：

#### 7.1 客观、独立、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。

#### 7.2 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。

#### 7.3 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。

#### 7.4 替代原则





## Real Estate Appraisal Report 房地产估价报告

要求估价结果与估价对象是在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。

### 7.5 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的原则。

最高最佳利用：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

本次估价的主要依据有：

### 法律法规依据

- 1、中华人民共和国土地管理法；
- 2、中华人民共和国城市房地产管理法；
- 3、中华人民共和国担保法；
- 4、中华人民共和国合同法；
- 5、中华人民共和国拍卖法；
- 6、中华人民共和国资产评估法；
- 7、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解





Real Estate Appraisal Report  
房地产估价报告

释；

8、重庆市司法鉴定条例；

**技术规范**

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

10、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》  
(GB/T50899-2005)；

**行为依据**

11、《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）；

12、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 中国珠宝玉石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）；

13、重庆市涪陵区人民法院委托书：（2020）渝 0102 执恢 1430 号；

**取价依据**





Real Estate Appraisal Report  
房地产估价报告

14、估价委托人提供的基本数据；

15、估价委托人提供的其它辅助资料和我们实地查勘，  
调查所得的资料；

**产权依据**

16、由估价委托人提供的《不动产权证书》。

**九、估价方法**

**1、估价思路**

本次估价的估价目的是为人民法院确定财产处置参考价而评估其市场价值，根据本次估价的估价目的，同时综合考虑估价对象的实际情况和收集到的相关资料，本次估价采用适宜的估价方法求取估价对象的市场价值。

**2、估价方法的选用**

房地产部分				
可选估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
是否选取	选取	不选	不选	不选
估价方法选取理由	类似地区、类似物业、类似交易的近期交易案例较多，代表性较强，故可以采用该方法。	类似地区、类似物业、类似出租较少，租金案例不易于获取，且住宅物业的租赁情况容易受其他条件影响，长期、稳定的收益流难以形成，故不适宜采用该方法。	估价对象不属于可开发或有开发潜力的房地产，故不适宜采用该方法。	估价对象属已建成房产，成本构成难以反映真实的市场价值（房地产效用），故不适宜采用该方法。
家具、家电部分				
可选估价方法	市场法	收益法	重置成本法	





Real Estate Appraisal Report  
房地产估价报告

是否选取	不选	不选	选取
估价方法选取理由	市场法评估家具家电的前提条件是要有一个活跃的市场，而纳入本次评估范围的家具家电，二手交易市场不活跃，故本次评估不适宜采用市场法。	由于评估对象为家具家电，不具有独立获利能力，不宜选用收益法进行评估。	估价对象为家具家电，属于可复制、可再生、可重新建造和购买的，具有有形损耗和无形损耗特性的单项资产，故本次评估适宜采用重置成本法。

3、估价方法的定义

比较法：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。

重置成本法：就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。确定评估值也可先估算被评估资产与其全新状态相比求出成新率，然后用重置成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

十、估价结果

本次估价采用合理的估价方法，经过上述估价程序后，反映估价对象在估价目的和有关假设和限制条件下，于价值时点 2020 年 11 月 5 日所体现的市场价值如下：

总价：¥51.42 万元





Real Estate Appraisal Report  
房地产估价报告

大写(人民币): 伍拾壹万肆仟贰佰元整

房地产部分								家具家电部分	估价对象合计 总价(万元)	
权利人	权证号	坐落	用途	建筑结构	楼层(证载)	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)		
岳翔	渝(2016)涪陵区不动产权第001093000号	涪陵区兴华西路53号(双龙庭)A幢负2-2	成套住宅	钢筋混凝土结构	名义层负2层	120.41	4250	51.17	0.25	51.42

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
黎压波	5020190019		2020年11月19日
康文武	5020180022		2020年11月19日

十二、实地查勘期

本估价报告的实地查勘期为2020年11月5日。

十三、估价作业期

本估价报告的作业日期为2020年11月5日至2020年11月19日。

谨此报告!

重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司

2020年11月19日



### 家具家电清单

序号	名称	材料/规格/型号	数量
1	柜机空调	TCL, KFRd-71LW/K, 3P 冷暖	1
2	冰箱	Panasonic, NR-B16S3, 双开门 163L	1
3	床	木质, 1.5 米	1
4	床	木质, 1.8 米	1
5	衣柜	木质, 5 门	2
6	挂机空调	志高, KFR-23GW, 1P 冷暖	1
7	挂机空调	澳柯玛, KFR-3421G, 1.5P 冷暖	1
8	挂机空调	现代, KFR-23GW/E, 1P 冷暖	1

