

本报告防伪编码 696582435897 号，请登陆 www.cqicpa.org.cn 查询

房地产处置司法估价报告

估价报告编号：渝国评[2020]第 76 号

项 目 名 称：龙海位于云阳县盘龙街道长安路 27 号 2-1

成套住宅用途的房地产市场价值司法估
价

委 托 人：云阳县人民法院

估 价 方：重庆国信资产房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：唐翼飞（注册号：5020040084）

罗玉春（注册号：4420070066）

估价报告出具日期：2020 年 5 月 26 日



目 录

一、致估价委托人函	(2)
二、估价师声明	(4)
三、估价的假设和限制条件	(5)
四、估价结果报告	(9)
1.估价委托人	(9)
2.房地产估价机构	(9)
3.估价目的	(9)
4.估价对象	(9)
5.价值时点	(12)
6.价值类型	(12)
7.估价原则	(12)
8.估价依据	(13)
9.估价方法	(14)
10.估价结果	(17)
11.注册房地产估价师	(17)
12.实地查勘期	(18)
13.估价作业期	(18)
五、附件	(19)



致估价委托人函

云阳县人民法院：

受贵院（以下简称委托人）的委托，因“重庆市云阳县兴农融资担保有限责任公司与重庆云通金属制品有限公司、龙海、江秀碧、龙江洋追偿权纠纷”一案的需要，重庆国信资产评估有限公司（以下简称“我公司”）对龙海位于云阳县盘龙街道长安路27号2-1成套住宅用途的房地产进行了估价。估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用恰当的估价方法，经实地查勘和认真分析有关资料，结合估价经验和对影响估价对象价值的各项因素进行综合分析，对委估房地产在价值时点的市场价值作出了公允反映，现将估价结果函告如下：

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：龙海位于云阳县盘龙街道长安路27号2-1（建筑面积为144.34平方米）成套住宅用途的房地产（含应分摊的土地使用权面积和室内不可移动的装修价值）。

三、价值时点：委托人提供的《云阳县人民法院司法评估委托书》（2019）渝0235执4946号未明确价值时点。经与委托人及相关当事人协商，确定价值时点为完成现场查勘之日，即2020年4月23日。

四、价值类型：本次评估的价值类型为市场价值，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：比较法和收益法。

六、估价结果：估价对象房地产在满足本估价报告中的“估价假设和限制条件”下，在价值时点的房地产估价结果如下：

建筑面积：144.34平方米



评估单价：4400元/平方米

评估总价：63.51万元

大写：人民币陆拾叁万伍仟壹佰元整。

注：土地使用权性质为划拨，本次评估结果未包含土地出让金。

七、特别提示：

1、根据委托人提供的《重庆市云阳县不动产登记中心档案查询结果》显示，估价对象于价值时点已被抵押和查封，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，故未考虑抵押和查封因素的影响。

2、本报告有效使用期限为自估价报告出具之日起一年内有效。

（以上内容摘自房地产估价报告书，欲全面了解本评估项目情况，应认真阅读报告书全文，并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件，如该假设和限制条件发生变化，本报告估价结果必须作相应调整。）

重庆国信资产评估土地估价有限公司

估价机构法人代表：

致函日期：二〇二〇年五月二十六日



估价师声明

我们郑重声明:

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，与有关当事人也没有个人利害关系或偏见，在估价过程中，估价师恪守了职业道德规范。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已于2020年4月23日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。实地查勘内容仅限于估价对象的周边环境、装修情况和使用状况，对于被遮盖和不能直接观察的部分，估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖和不能直接观察的部分进行勘察的责任。
- 6、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。
- 7、本估价报告所依据的有关资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性、合法性、完整性负责。因资料失实或隐匿造成估价结果误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

注册房地产估价师

注册证书号

签 字

唐翼飞

5020040084



罗玉春

4420070066



估价的假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设条件

1、我们根据估价委托人提供的《房地产权证》310房地证2015字第07311号复印件作为估价对象重要的权属资料，并对其权属、面积、用途进行一般性检查，我们无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实前提下，我们假定估价委托人提供的资料复印件与原件及房地产管理机构权属登记簿登记内容一致，估价委托人应对其提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。

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，具有完整的土地产权；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) 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、本次估价以估价对象可合理享有公用设施的使用权益为假设前提。

(二) 未定事项假设条件

无。

(三) 背离事实假设条件

截止价值时点, 估价对象已被抵押和查封, 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, 故未考虑抵押和查封因素的影响。

(四) 不相一致假设条件

无。

(五) 依据不足的假设条件

估价对象《房地产权证》未载明建成年份, 本次估价根据实地查勘及现场询问设定估价对象建筑物建成于 1999 年。

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、使用限制

1、根据委托人提供的《重庆市云阳县不动产登记中心档案查询结果》显示, 估价对象于价值时点已被抵押和查封, 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, 故未考虑抵押和查封因素的影响。

2、本次估价现场查勘估价对象已装修, 经与委托人及相关当事人协商, 确定将估价对象室内不可移动的装修纳入本次估价范围内, 本次估价所得出的价值由建筑面积及分摊土地使用权面积和室内不可移动的装修



三部分组成。

3、根据委托人提供的《房地产权证》310房地证2015字第07311中记事页显示，房屋用途均为门市和住宅，现场查勘时，一层作为门市使用，二层作为住宅使用。

4、本次估价对象权利人、房屋用途、建筑面积、套内面积、土地用途、土地使用权面积、土地使用权类型等信息以委托人提供的《房地产权证》为依据。

5、根据委托人提供的《房地产权证》310房地证2015字第07311显示，估价对象土地使用权类型为划拨，本次评估结果未包含划拨土地的土地出让金。

6、现场查勘时，估价对象独立的一层进入二层的通道口已暂时封闭，截至价值时点，现与其他相邻的住户共用一个通道进入到二至四层。

7、本次估价房地产的建筑面积等资料由委托人提供，委托人对所提供资料的真实性、合法性、完整性以及产生的后果负责。估价师仅对本估价报告的操作程序和采用方法负责。

8、本次估价报告估价结果仅为委托人确定财产处置参考价提供参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，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。

9、本估价报告结论自估价报告出具之日起计算有效期为一年，即2020年5月26日至2021年5月25日有效，超过有效期限使用本估价报告，应重新进行评估；若报告有效使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

10、本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

11、本次估价中市场价值受价值时点限制，仅为估价对象在价值时点



的房地产市场价格，本估价结果不应被认为是估价对象可实现价格的保证。

三、其他需要说明的事项

(一) 本报告估价结果是指估价对象在价值时点状况下的评估价值，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) 委托方收到估价报告次日起十五日内如对本估价报告及收费有异议，应书面提出，逾期未提出书面异议，则视为认可。

(三) 报告分为《房地产估价报告》和《房地产估价技术报告》两部分，《房地产估价报告》仅供委托人用于报告列明的估价目的，未经我公司书面同意，不得将其用于除此之外的其他经济活动。《房地产估价技术报告》用于估价机构主管部门、协会备案和检查。

(四) 本次估价结果我公司具有最终解释权。

(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。



房地产估价结果报告

一、委托人：

名称：云阳县人民法院

承办人：

联系电话：

二、房地产估价机构：

名称：重庆国信资产评估有限公司

法定代表人：李文

住所：重庆市九龙坡区科园二路137号申基会展国际A座27-1-4号

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2018）2-010号

有效期限：2021年6月14日

发证机关：重庆市国土资源和房屋管理局

统一社会信用代码：91500107763895091P

联系人：黄兴芹

联系电话：（023）86109763 传 真：（023）86109758

三、估价目的：

此次估价为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象：

（一）估价对象范围

本次估价对象为龙海位于云阳县盘龙街道长安路27号2-1成套住宅用途的房地产。



（二）估价对象区位状况

1、位置状况

估价对象位于云阳县盘龙街道长安路27号2-1，临长安路，共四层，位于第1至2层，朝东，距盘龙街道文化中心约300米，距云阳长江大桥约700米，位置状况一般。

2、交通状况

估价对象位于云阳县盘龙街道长安路27号2-1，临长安路，长安路为双向两车道，无交通管制；估价对象距盘龙转盘公交车站约200米，有云阳608路、云阳611路公交车经过该区域，交通状况一般。

3、外部配套设施

（1）基础设施

估价对象位于云阳县盘龙街道长安路27号，属建成区，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）公共配套设施

估价对象周边有盘石镇派出所、盘石中学、盘石小学、盘龙镇税务局、盘龙街道办事处、盘石集贸市场、重庆农村商业银行、中国邮政银行、鸿瑞大酒店等，区域内生活及公共配套设施齐全。

4、周边环境状况

估价对象位于云阳县盘龙街道长安路27号2-1，周边有联建小区、永旺永祥花园小区、盘石社区、吉祥家苑等，区域范围内环境卫生状况及人文环境较好，人流量一般，出行便捷，区域范围内自然及人文环境较好，景观较好，商业氛围一般。

（三）估价对象实物状况

1、房产状况

坐落：云阳县盘龙街道长安路27号2-1



房地产权证证号：310房地证2015字第07311号

建筑面积：144.34平方米 套内面积：--

建成时间：约1999年 成新率：约五八成新

建筑结构：混合 证载用途：成套住宅

实际用途：一层门市、二层住宅 外墙：贴外墙砖

户型：一层为通间（开间4.25米，进深6.8米），二层为三室两厅
一厨一卫

层 高：约3米 内 墙：刷白

地 面：一层为水磨石地板，二层厨卫贴地板砖，其他铺木地板

顶 棚：石膏板吊顶及刷白

门 窗：一层为卷帘门，二层为防盗门，内为套装木门，铝合金窗

厨 卫：贴瓷砖至顶，并铝扣板吊顶

电梯情况：--

物 管：--

内部设施：通水、电、通讯等

使用、维护及保养状况：一般

2、地产状况

坐 落：云阳县盘龙街道长安路27号

房地产权证证号：310房地证2015字第07311号

土地用途：城镇住宅用地 土地级别：住宅4级

土地使用权面积：39.97平方米

四至：西至余绍波、北至长安路、东至二小区路、南至民房

形状：规则多边形

地形地势地质：平坦，未发现不良地质构造

土地使用权类型：划拨

土地使用权终止日期：--



开发程度：地块内上水、下水、电、燃气、通讯、道路等基础设施齐全，为“六通一平”的熟地。

（四）估价对象权益状况

1、房地产权属状况

根据《房地产权证书》310房地证2015字第07311号复印件显示估价对象权利人为龙海，房屋用途为成套住宅用途，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为划拨。

2、他项权益状况

根据委托人提供的《重庆市云阳县不动产登记中心档案查询结果》显示，估价对象于价值时点已被抵押和查封。

五、价值时点：

我公司估价人员于2020年4月23日对估价对象进行现场查勘，《云阳县人民法院司法评估委托书》（2019）渝0235执4946号未明确价值时点，经与委托人及相关当事人协商，确定本报告价值时点为完成现场查勘之日2020年4月23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：

本次评估的价值类型为市场价值，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、估价原则：

本次估价遵循的房地产估价原则有：

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。



2、合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。估价对象已取得《房地产权证》，具备合法性。

3、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行，在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

4、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

5、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格，同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

八、估价依据：

1、本次估价所依据的法律、法规和部门规章：

(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) 全国人民代表大会常务委员会发布的《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2019年8月26日修订）；

(3) 全国人民代表大会常务委员会发布的《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2019年8月26日修订）；

(4) 全国人民代表大会常务委员会发布的《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日起施行）；

(5) 《云阳县人民政府关于公布执行全县国有建设用地使用权土地



级别和基准地价的通知》（云阳府发[2016]38号）；

（6）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）；

（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）；

（8）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）国家及地方有关房地产评估及司法估价的其他法律法规资料。

2、本次估价采用的技术规程

（1）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

（2）《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

3、有关估价依据：

（1）委托人提供的《云阳县人民法院司法评估委托书》（2019）渝0235执4946号；

（2）委托人提供的《房地产权证》310房地证2015字第07311号复印件；

（3）委托人提供的《重庆市云阳县不动产登记中心档案查询结果》复印件；

（4）其他依据。

4、估价机构和估价师掌握和搜集的有关资料。

九、估价方法：

1、根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），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：

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）进行估价时宜采用的一种估价方法；假设开发法是对具有投资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；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法估价的情况下，可以将成本法作为主要的估价方法。

本次估价对象证载用途为成套住宅（门市和住宅）。根据《房地产估价规范》，我们对估价对象住宅选用比较法，门市选用比较法和收益法进行测算，其主要理由为：

（一）住宅

估价对象作为住宅，所在区域内近期可比较性交易案例较多，符合比较法的评估要求，故宜采用比较法（该方法适用于市场交易活跃，具有最大可比性的类似交易案例多的项目评估）。

比较法测算公式如下：

估价对象比准价格=可比实例成交价格×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=区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

2、不选用其他方法进行测算，其主要理由为：

(1) 因估价对象为已建成在用房地产，其客观成本资料难以取得，又由于成本法是一种积算价格，其局限性导致不能充分的反映估价对象的市场价值，故不宜采用成本法进行估价。

(2) 由于估价对象作为已完工在用房地产，不具有投资开发价值或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行估价。

(3) 本次估价对象证载用途为成套住宅，存在潜在租金收益，收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。但估价人员对周边类似物业调查后，取得的租金资料不能客观、公正地量化估价对象价值，难以测算客观净收益，故本次估价不宜采用收益法进行估价。

(二) 门市

(1) 估价对象作为门市，所在区域内近期可比较性交易案例较多，符合比较法的评估要求，故宜采用比较法（该方法适用于市场交易活跃，具有最大可比性的类似交易案例多的项目评估）。

(2) 估价对象作为门市，存在潜在租金收益。收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。估价师对周边类似物业调查后，取得的租金资料能客观、公正地量化估价对象价值，故宜采用收益法进行估价。

综上所述，根据估价对象的特点和估价目的，遵循房地产价格评估的原则，确定本次评估采取比较法和收益法进行测算估价对象的价格。

比较法公式如下：

估价对象比准价格=可比实例成交价格×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=区位状况修正系数×实物状况修正系数×



权益状况修正系数

收益法测算公式如下:

$$V = a / (r-s) \times [1 - ((1+s) / (1+r))^n]$$

其中: V - 房地产的市场价值

a - 房地产的年纯收益

r - 报酬率

s - 纯收益逐年递增的比率

n - 剩余收益年限

2、不选用其他方法进行测算,其主要理由为:

(1) 估价对象为已建成在用房地产,其客观成本资料难以取得,又由于成本法是一种积算价格,其局限性导致不能充分的反映估价对象的市场价值,故不宜采用成本法进行估价。

(2) 具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价,应选用假设开发法作为其中的一种估价方法,由于估价对象作为已完工在用房地产,不具有投资开发价值或再开发潜力,故不宜采用假设开发法进行估价。

十、估价结果:

估价对象房地产在满足本估价报告中的“估价假设和限制条件”下,在价值时点的房地产估价结果如下:

建筑面积: 144.34 平方米

评估单价: 4400 元/平方米

评估总价: 63.51 万元

大 写: 人民币陆拾叁万伍仟壹佰元整。

注: 土地使用权性质为划拨,本次评估结果未包含土地出让金。



十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册证书号	签字	签字日期
唐翼飞	5020040084		2020-5-26



罗玉春

4420070066



2020-5-26

十二、实地查勘期

2020年4月23日

十三、估价作业期

本次估价作业日期为2020年4月14日至2020年5月26日。



附件：

- (一) 《云阳县人民法院司法评估委托书》复印件；
- (二) 《房地产权证》和《重庆市云阳县不动产登记中心档案查询结果》复印件；
- (三) 现场查勘照片；
- (四) 位置图；
- (五) 估价机构《营业执照》及《备案证书》复印件；
- (六) 估价师《资格证书》复印件。

