

重庆恒申达资产评估土地房地产估价有限责任公司
Chongqing Hengshenda Assets & Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

垫江县桂溪街道办事处凤山东路77号3幢
14-2成套住宅房地产市场价格司法评估
涉执房地产处置司法技术
报告

渝恒申达房评报字（2022）第023号

中国·重庆

CHINA.CHONGQING



涉执房地产处置司法估价报告

估价项目名称：垫江县桂溪街道办事处凤山东路 77 号 3 幢 14-2 成套住宅房地产市场价值司法评估

估价报告编号：渝恒申达房评报字（2022）第 023 号

估价委托人：重庆市垫江县人民法院

房地产估价机构：重庆恒申达资产评估土地房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：

陈 菁（注册号 5020140048）

彭文沛（注册号 5020190023）

估价报告出具日期：二〇二二年三月十六日

致估价委托人函

重庆市垫江县人民法院：

我们接受贵院的委托，对贵院执行“中国农业银行股份有限公司垫江支行与罗道友、杨成琼借款合同纠纷”一案涉及的位于的垫江县桂溪街道办事处凤山东路77号3幢14-2的成套住宅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，采用比较法，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

估价对象为罗道友、杨成琼所属位于垫江县桂溪街道办事处凤山东路77号3幢14-2，建筑面积为101.62平方米（套内建筑面积为84.54平方米），及其分摊相应国有出让土地使用权的成套住宅房地产（包含以上房地产附着不可分离的实物部分及所涉及到的各类权益，包含不可移动装修）。

三、价值时点

2022年02月09日

四、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，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

本次估价采用比较法。

六、估价结果

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	总价(万元)		59.96
	房屋建筑面积单价(元/平方米)		5900
评估价值	总价(万元)		59.96
	房屋建筑面积单价(元/平方米)		5900
大写	人民币：伍拾玖万玖仟陆佰元整		

七、特别提示

1. 根据估价委托人提供的《户室详细情况》和《垫江县人民法院执行裁定书》((2021)渝0231执2499号之一)复印件记载,截至价值时点,估价对象已被法院查封,本次评估未考虑查封因素对估价结果的影响,提请报告使用者注意。

2. 本次司法评估所采用的评估材料是由估价委托人提供,评估材料的真实性、合法性由估价委托人负责。

3. 本次估价结论为含税价,但不包括交易、过户时所发生的全部费用和税费,提请报告使用者注意。

4. 估价对象交易中所涉及的税、费(包括但不限于所得税、土地增值税、房产税、出让金以及房产、土地交易中规定缴纳的各种费用)由转让人和买受人按国家相关规定各自承担其应缴纳部分,提请报告使用者注意。

5. 本估价报告书所得出的价格结论是在指定价值时点、特定目的,满足全部假设和限制条件下的价值参考意见,不应被估价委托人和估价报告使用者认为是对估价对象和估价目的必然可实现的价格保证。

6. 本报告中所得出的表示为货币数量的估价结果是以人民币在价值时点的购买能力为基础的,评估单价为房屋建筑面积单价,并保留到十位,评估总价保留到百位。

7. 本估价报告使用过程中须保证报告正文内容和附件资料内容的一致性和完整性,否则我公司对其产生的后果不承担任何责任。

8. 委托人及相关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。

9. 本次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。

10. 估价对象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。

11. 本估价报告结论自估价报告出具之日起壹年内有效，即从 2022 年 03 月 16 日起至 2023 年 03 月 15 日内有效。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。

12. 估价委托人、当事人和利害关系人及法律、行政法规规定的估价报告使用人收到估价报告后五日内可对估价报告的估价标准、估价方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；对估价机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托估价行业组织进行专业技术评审。

重庆恒申达资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人：朱远娟

二〇二二年三月十六日



目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	10
一、估价委托人及权利人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	16
七、估价原则.....	16
八、估价依据.....	17
九、估价方法.....	19
十、估价结果.....	20
十一、注册房地产估价师.....	20
十二、实地查勘期.....	21
十三、估价作业期.....	21
附 件.....	22
一、《重庆市垫江县人民法院司法评估委托书》（（2022）渝垫法委评字第9号、（2021）渝0231执2499号）、《垫江县人民法院执行裁定书》（（2021）渝0231执2499号之一）；	
二、《不动产登记申请表》《户室详细情况》《不动产权证书》（渝（2017）垫江县不动产权第001072482号）复印件；	
三、估价对象位置示意图及现状照片；	
四、估价机构《营业执照》（副本）复印件；	
五、估价机构《房地产估价机构备案证书》（复印件）；	
六、注册房地产估价师《职业资格证书》复印件。	

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，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

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。

4. 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5 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)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)、中国房地产估价师与房地产经纪人学会《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)进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6. 由于未来事实与估价假设条件或限制条件不符时，导致的估价结果与实际价值不符，估价师不承担法律责任。

7. 我们已对本报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。我们不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其他被掩盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任。

8. 没有人对本估价提供重要的专业帮助。

估价假设和限制条件

本报告书的估价结果在以下的假设和限制条件下成立，在使用本报告书时应当遵从这些假设和限制条件：

一、估价假设条件

（一）一般假设

1. 估价委托人提供的用于本次房地产估价结果的情况和资料应完全真实、合法、有效、完整，并应对情况和资料的真实性、合法性和完整性及产生的后果负责。

2. 估价对象的权属、房屋用途以及土地用途、使用权类型等信息均以估价委托人提供的《不动产权证书》（渝（2017）垫江县不动产权第 001072482 号）复印件为准，估价师未向有关职能部门核实。

3. 本次估价工作不涉及对估价对象的详细测量，其建筑面积以估价委托人提供的《不动产权证书》（渝（2017）垫江县不动产权第 001072482 号）复印件中记载的数据为准，如对估价对象面积有争议，以有关产权部门核定为准。

4. 本次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或价格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，假定估价对象能正常安全使用。

5. 房地产估价师对估价对象的实地查勘仅限于外观和使用状况的查勘，不涉及建筑结构、建筑质量等专业性内容。本次估价假设估价对象符合国家有关技术、质量规范，能正常使用。

6. 本次估价结果是以价值时点（2022 年 02 月 09 日）的外部经济环境条件为前提得出。估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、及遇到自然力和其他不可抗力因素的影响；仅为本报告所列明估价目的而提出的市场价值意见。

7. 本次估价基于公开市场假设，即在该市场上交易双方自愿进行交易目的的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交

易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

8. 估价委托人未提供估价对象租赁权、用益物权及占有使用权等权利限制的相关资料，估价相关人员经过相关的尽职调查也未发现存在上述权利限制情况，故设定本次估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用权等权利限制。

9. 截止价值时点，经估价相关当事人和估价人员现场调查了解，估价对象小区内重庆威旺物业管理有限公司工作人员口头告之，估价对象欠缴 2018 年 3 月至 2022 年 2 月的物业管理费共计 4774.49 元。因估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，同时估价对象财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致可能导致其欠缴税费等情况发生变化，故本次未考虑估价对象可能欠缴的税费对估价结论的影响，提请报告使用者注意。

（二）未定事项假设

1. 本次估价未取得估价对象容积率规划资料，本次以估价对象实际容积率为假设容积率。

2. 估价委托人未提供估价对象相关建筑修建资料，经房地产估价师实地调查和房屋领勘人介绍，估价对象大约建成于 2015 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，建成时间仅在本报告中使用，不作其他任何用途。

（三）背离事实假设

1. 根据估价委托人提供的《户室详细情况》和《垫江县人民法院执行裁定书》（（2021）渝 0231 执 2499 号之一）复印件记载，截至价值时点，估价对象已被法院查封，本次评估未考虑查封因素对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

1. 本次司法评估所采用的评估材料是由估价委托人提供，评估材料的真实性、合法性由估价委托人负责。本次估价结论采用的相关数据是假设估价对象产权原件与《不动产权证书》（渝（2017）垫江县不动产权第 001072482 号）复印

件记载信息一致为前提，若两者不一致，我公司保留修正权，提醒报告使用者注意。

2. 由于估价委托人未提供权利人的身份信息，本次估价按照《不动产权证书》（渝（2017）垫江县不动产权第 001072482 号）复印件记载信息进行描述，提醒报告使用者注意。

二、估价限制条件

1. 本报告估价结果为满足全部假设条件下的市场价值。

2. 本报告中所得出的表示为货币数量的估价结果是以人民币在价值时点的购买能力为基础的，评估单价为房屋建筑面积单价，并保留到十位，评估总价保留到百位。

3. 本报告书中所称的估价对象是指该房地产的不动产部分（包含建筑物、附属配套设施、土地使用权及不可分离的实物及所涉及到的各类权益及室内不可移动装修），不包含动产部分（可移动的家具家电）。

4. 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，并以本次估价的假设条件和估价经济原则为前提。

5. 本次估价中对有害物质和超出估价师专业范围之外的其他专业问题未作任何结论和说明，现场工作人员对因遮盖、未暴露、预埋设施及其它人为阻碍难以触及到的部分未进行检验，有关这部分事项的提示应征询有关工程师和专业人士。

6. 由于经济、自然或其他因素的变动对评估结论造成的影响本公司将不承担任何责任，若本评估机构和注册房地产估价师获得上述对估价结论产生影响的可靠的新资料（估价委托人有责任和义务及时告知并提供相关资料）；我们将保留对报告中所述观点、分析、结论之修正权。

7. 本估价报告结论自估价报告出具之日起壹年内有效，即从 2022 年 03 月 16 日起至 2023 年 03 月 15 日内有效。如估价报告有效期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对象重新进行估价。

8. 本估价报告书所得出的价格结论是在指定价值时点、特定目的，满足全部假设和限制条件下的价值参考意见，不应被估价委托人和估价报告使用者认为是对估价对象和估价目的必然可实现的价格保证。

9. 本次估价结论只适用于本次估价目的（为人民法院财产处置提供市场价值参考依据），不作其他目的使用。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和相关法律法规约定的其他报告使用者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。

10. 本估价报告使用人包括估价委托人、估价委托合同中约定的其他估价报告使用人和法律、行政法规规定的估价报告使用人。

11. 本估价报告使用过程中须保证报告正文内容和附件资料内容的一致性和完整性，否则我公司对其产生的后果不承担任何责任。

12. 若发现本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。

三、其他事项说明

1. 本次估价结论为含税价，但不包括交易、过户时所发生的全部费用和税费，提请报告使用者注意。

2. 估价对象交易中所涉及的税、费（包括但不限于所得税、土地增值税、房产税、出让金以及房产、土地交易中规定缴纳的各种费用）由转让人和买受人按国家相关规定各自承担其应缴纳部分，提请报告使用者注意。

3. 估价委托人、当事人和利害关系人及法律、行政法规规定的估价报告使用人收到估价报告后五日内可对估价报告的估价标准、估价方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；对估价机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托估价行业组织进行专业技术评审。

房地产估价结果报告

一、估价委托人及权利人

(一) 估价委托人

单位名称：重庆市垫江县人民法院

(二) 权利人

姓名：罗道友、杨成琼

二、房地产估价机构

机构名称：重庆恒申达资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人：朱远娟

住所：重庆市北部新区黄山大道中段 55 号双鱼座 B 座 9 楼

统一社会信用代码：91500000784233290L

资质等级：二级

证书编号：渝房评备字（2020）2-016 号

有效期限：2020 年 9 月 22 日至 2023 年 9 月 21 日

联系人：朱远娟

联系电话：023-67785907

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) 估价对象概况

估价对象为罗道友、杨成琼所属位于垫江县桂溪街道办事处凤山东路 77 号 3 幢 14-2，建筑面积为 101.62 平方米（套内建筑面积为 84.54 平方米），及其分摊相应国有出让土地使用权的成套住宅房地产（包含以上房地产附着不可分离

的实物部分及所涉及到的各类权益，包含不可移动装修）。

（二）估价对象实物状况

1. 建筑物实物状况

产权证：渝（2017）垫江县不动产权第 001072482 号；

权利人：罗道友、杨成琼；

坐落：垫江县桂溪街道办事处凤山东路 77 号 3 幢 14-2；

不动产单元号：500231 001032 GB00043 F00010105；

楼盘名称：凤城天街；

建筑年代：约 2015 年；

成新率：约 88%；

建筑面积：101.62 平方米；

套内面积：84.54 平方米；

建筑规模：估价对象所在小区共 4 幢建筑楼，建筑规模一般；

建筑外观：现代风格建筑，外墙涂料；

建筑结构：钢混结构；

房屋用途：证载用途为成套住宅；

楼层：估价对象所在建筑物名义层共 18 层、物理层共 19 层；本次估价对象位于该楼名义层 14 层、物理 15 层；

层高：约 2.8 米；

通风、采光：通风采光一般、视野一般；

平面布置：3 室 2 厅 1 厨 2 卫；

电梯：2 部客梯；

消防通道：1 个消防通道出口；

物业管理：一般物业管理；

车位：地下停车位；

朝向：朝中庭；

利用状况：估价对象证载为成套住宅，现状为住宅自住，房屋基础稳固、未

发现沉降情况，空间分区及各个空间的交通流线合理，地面、门窗无明显破损，维护保养一般；

房屋装修情况：房屋所在建筑物外墙为涂料，入户为防盗门；室内客厅，地面地砖，墙面涂漆，吊顶；卧室为套装木门，地面地砖，墙面涂漆，天棚刷白，塑钢玻璃窗；厨房和卫生间，地砖地面，墙面四面瓷砖至顶、吊顶；维护保养一般；

配套设施情况：水、电、气、路、通信等各项配套设施完备。

2. 土地实物状况

产权证：渝（2017）垫江县不动产权第 001072482 号；

坐落：垫江县桂溪街道办事处凤山东路 77 号 3 幢 14-2；

不动产单元号：500231 001032 GB00043 F00010105；

土地用途：城镇住宅用地；

共有使用权面积：22947.84 平方米；

分摊土地使用权面积：未记载；

土地使用权类型：出让；

土地使用权终止日期：2064 年 07 月 30 日；

土地四至：经现场查勘北至凤山隧道；南至马蹄路；西至凤山公园；东至凤山路；

土地形状：经现场查勘为较规则多边形；

地形地势：地势有一定坡度，自然排水畅通；

地基（地质）水文状况：无不良地质水文现象，地基有足够承载力；

土壤：估价对象附近无垃圾填埋场、化工厂；不属盐碱地；土壤未受污染；

土地开发程度：红线外“六通”（路、上水、下水、电、气、通讯通），红线内“六通一平”（路、上水、下水、电、气、通讯通及场地平整）；

土地级别：根据《垫江县人民政府关于公布全县国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知（垫江府发〔2016〕16 号）》记载估价对象土地级别为垫江县住宅 3 级；

容积率：实际容积率；

规划限制条件：无规划限制条件。

（三）估价对象区位状况

1. 区位总体情况

垫江县，位于长江上游地区，重庆东北部，距重庆主城九区 120 公里，是重庆 1 小时经济圈和渝东北翼的重要接点，渝川东部的陆上交通枢纽，为渝东北地区重要的商贸流通、物资集散地。垫江县东邻丰都县、忠县，南连涪陵区、长寿区，西靠四川大竹县、邻水县，北与梁平县接壤。截止 2013 年，垫江县幅员面积 1518 平方公里。2010 年第六次全国人口普查时，垫江县常住人口为 70.45 万人。垫江县是重庆市统筹城乡综合配套改革示范县、市级山水园林城市、市级卫生城市、市级森林城市，素有“牡丹故里”、“千年古县”的美称。垫江县基础条件好，是全国城市基层党建示范县、重庆建设国家数字经济创新发展试验区城镇群唯一试点、国家新一代人工智能全域数字经济创新发展示范区、全国市域社会治理现代化试点地区、国家县城新型城镇化建设示范县、国家财政支持深化民营和小微企业金融服务综合改革试点城市、国家数字乡村试点县、全国社会救助改革创新试点县、全国中医药发展综合改革试验县、全国农村生活垃圾分类和资源化利用示范县、国家园林县城、国家电子商务进农村综合示范县、国家义务教育发展基本均衡县、国家级杂交水稻种子生产基地、国家农产品质量安全县、全国支持农民工等人员返乡创业试点县、中国石磨豆花美食之乡。2020 年，GDP 增长 4%，一般公共预算收入增长 4.3%、税收收入增长 2.9%、固定资产投资增长 14.5%，主要经济指标增速排位进入全市第一方阵、渝东北三峡库区城镇群前列，创直辖以来新高最高，连续 4 年跻身中国西部百强县市。

据初步核算，2021 年全县实现地区生产总值 502.6 亿元，按可比价计算，同比增长 9.3%，两年平均增长 6.6%。分产业看，第一产业增加值 63.9 亿元，同比增长 7%，两年平均增长 5.9%；第二产业增加值 215.1 亿元，同比增长 9.8%，两年平均增长 7.7%；第三产业增加值 223.6 亿元，同比增长 9.6%，两年平均增长 5.9%。三次产业结构比为 12.7：42.8：44.5，三次产业贡献率

分别为 10.2%、43.3%、46.5%。

2. 位置状况描述

坐落：垫江县桂溪街道办事处凤山东路 77 号 3 幢 14-2。

方位：凤山路以西。

楼层：根据估价委托人提供的《不动产权证书》（渝（2017）垫江县不动产权第 001072482 号）复印件记载估价对象楼层名义层 14 层，物理层 15 层。

朝向：朝小区。

距离：距离垫江中信广场约 1.5 公里，距离西门广场约 2 公里，距离垫江客运中心约 1.2 公里，距离垫江站约 4 公里，距离重庆江北国际机场约 133 公里。

综上所述，估价对象位置状况一般。

3. 交通状况描述

交通道路状况：估价对象临凤山路，以凤山路构成其对外交通网，凤山路为双向四车道，宽约 15 米，柏油路面，道路状况及通行能力较好。

可利用交通工具：公交车（距离“凤场天街站”公交站约 150 米，且有垫江 004 路、垫江 008 路等公交在附近停靠）；出租车；自备汽车，交通便捷度一般。

交通管制情况：无交通管制。

停车方便程度：地下停车位，停车状况较好。

综上所述，估价对象区域内道路状况较好，交通条件良好。

4. 商业繁华程度及住宅密集度

估价对象位于垫江县桂溪街道办事处凤山东路 77 号 3 幢 14-2，沿街商铺较多，周边有酒店（垫江尼罗河酒店、福家花园酒店、国能国际大酒店等），餐饮娱乐（龙鸡公、炉之坊北京烤鸭（垫江店）、君悦国际 SPA 养生足道会馆、歌利亚国际宫馆等），购物（A 馆购物中心、百货大厦等），附近楼盘（西欧花园檀香苑、明庆财富中心、牡丹壹号等）。

综上所述，估价对象所在区域人、车流量较大，商业繁华程度一般，住宅密集度一般。

5. 环境状况描述

自然环境：估价对象位于垫江县桂溪街道办事处凤山东路 77 号 3 幢 14-2，有轻微噪声污染，周边无高压输电线路、无无线电发射塔，无垃圾站及公共厕所；所在区域绿化面积较好，空气质量较好，自然环境条件较好。

人文环境：估价对象所在区域，学习氛围较好，聚集人员多为本地居民，治安环境较好，文化教育程度较好，人口素质较好；

景观条件：估价对象所在区域绿化覆盖率较好，建筑物以现代风格为主，景观条件较好。

综上所述，估价对象环境状况较好。

6. 外部配套设施状况描述

基础设施：估价对象所在区域道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、燃气、有线电视等城市基础设施能够保障生活、生产需要。

公共服务配套设施：超市（永辉超市、浙联优选生活超市、语珈生活超市等），医院（重庆惠安中西医结合医院、重庆市垫江县中医院等），学校（桂阳小学、凤山小学、重庆市垫江实验中学等），银行（中国邮政储蓄银行（重庆垫江县桂东大道营业所）），凤山公园等设施，公共配套设施较完善。

综上所述，估价对象坐落于垫江县桂溪街道办事处凤山东路 77 号 3 幢 14-2，所在区域配套设施较完善。对内对外交通便捷度较好，商业繁华程度一般，环境状况较好，住宅密集度一般，估价对象总体区域状况较好，宜居指数较好。

（四）权属状况

1. 土地权益状况

土地所有权状况：土地所有权为国家所有。

土地使用权状况：权利人罗道友、杨成琼以有偿出让方式取得土地使用权，土地使用权 2064 年 07 月 30 日止。截至价值时点，剩余土地使用年期约为 42.47 年，土地使用年限到期后可以续期使用。

土地使用管制情况：土地用途为城镇住宅用地，容积率为实际容积率。

他项权利设定情况：无。

其他特殊情况：截至价值时点，根据估价委托人提供的《户室详细情况》记

载，估价对象已被查封。

2. 建筑物权益状况

房屋所有权状况：根据估价委托人提供的《不动产权证书》（渝（2017）垫江县不动产权第 001072482 号）复印件，记载产权人罗道友、杨成琼共同拥有房屋的所有权。

出租或占用情况：截至价值时点，估价对象现为住宅自住。

他项权利设定情况：无。

其他特殊情况：截至价值时点，根据估价委托人提供的《户室详细情况》记载，估价对象已被查封。

物业管理：有物业管理，根据估价人员现场调查，该房屋物业管理费为 1 元/m²/月。

综上所述，估价对象包括物质实体和依托于物质实体上的权益，根据估价委托人提供的《不动产权证书》（渝（2017）垫江县不动产权第 001072482 号）复印件、《户室详细情况》记载，产权人罗道友、杨成琼共同拥有估价对象房屋的所有权、以出让方式取得分摊的土地使用权。估价对象以合法方式取得，权属无争议，产权明晰。截至价值时点，估价对象已被查封，本次估价结果未考虑估价对象查封因素对价值的影响。

五、价值时点

以实地查勘日 2022 年 02 月 09 日确定为价值时点。价值时点是估价结果对应的时间点；本价值时点的选取是较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期，并经估价委托人同意。

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，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

本次估价遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则

及最高最佳利用原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员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。

（二）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，其权益才能受到法律保护，并体现其权益价值。

（三）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。

（四）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、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。

（五）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、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使用方式。

八、估价依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《重庆市城镇房地产交易管理条例》；
5. 《重庆市土地房屋权属登记条例》；
6. 《中华人民共和国资产评估法》；

7. 《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民法典〉物权编的解释（一）》（法释〔2020〕24号）；
8. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；
9. 《全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定》（第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；
10. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖和变卖财产的规定》（法释〔2004〕16号）；
11. 《重庆市司法鉴定条例》（重庆市人民代表大会常务委员会公告〔2007〕第31号）；
12. 《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）；
13. 《重庆市高级人民法院、重庆市人民检察院、重庆市公安局、重庆市国家安全局、重庆市司法局关于推进司法鉴定工作的若干意见》（渝司法〔2015〕175号）；
14. 《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）；
15. 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；
16. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）；
17. 其他相关法律、法规、规章、政策性文件及司法解释。

（二）技术规范依据

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
2. 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）。
3. 中国房地产估价师与房地产经纪人学会《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）。

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 《重庆市垫江县人民法院司法评估委托书》（〔2022〕渝垫法委评字第9

号)、《垫江县人民法院执行裁定书》((2021)渝0231执2499号之一);

2.《户室详细情况》、《不动产权证书》(渝(2017)垫江县不动产权第001072482号)复印件。

(四)估价机构和注册房地产估价师所收集掌握的其他资料

- 1.估价人员实地查勘获得的资料;
- 2.估价人员搜集的近期房地产交易案例资料;

九、估价方法

(一)估价方法的定义

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:

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。

(二)估价方法选择的理由

根据估价委托人提供的《不动产权证书》(105房地证2010字第52743号)复印件记载,估价对象为住宅,根据估价对象合法用途,本次估价按照住宅用房进行评估。

估价对象作为住宅房地产,现实的房地产价格与成本关联性弱,近几年重庆

市房地产发展较快，房地产的开发成本不能准确的反应房地产的市场价值，不宜选用成本法进行估价。

估价对象作为住宅房地产，经市场调查，租金水平不高，租售比不能恰当反映其房地产市场价值，故不适宜采用收益法评估。

估价对象已建成投入使用，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，不宜选用假设开发法进行估价。

估价对象所在区域房地产市场交易活跃，成交案例较多，符合采用比较法的条件，且比较法的结果也最能代表估价对象的客观合理价值水平，因此我们对估价对象采用比较法进行评估。

综上所述，估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托人提供的资料和自己掌握的资料，在实地勘察和调查的基础上，为使估价结果更具科学性、准确性、客观性，本报告选用比较法进行估价。

（三）估价方法的原理及公式

比较法是选取一定数量的可比案例，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的估价对象价值或价格的方法。

适用公式：

房地产估价值 = 比较价格 × 建筑面积

比较价格 = 可比实例交易价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区域因素调整系数 × 实物因素调整系数 × 房地产权益状况调整系数

十、估价结果

相关结果		估价方法	比较法
		测算结果	总价（万元）
	房屋建筑面积单价（元/平方米）	5900	
评估价值	总价（万元）	59.96	
	房屋建筑面积单价（元/平方米）	5900	
大写	人民币：伍拾玖万玖仟陆佰元整		

十一、注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	签名日期
陈菁	5020140048	陈菁	2022年3月16日
彭文沛	5020190023	彭文沛	2022年03月16日

十二、实地查勘期

2022年02月09日

十三、估价作业期

2022年02月09日至2022年03月16日。