

重庆市奉节县永安镇、重庆市渝北区人和街道
锦橙路的5套住宅房地产司法处置估价项目

涉执房地产处置司法评估报告

重天健评鉴[2022]020号

(共一册, 第一册)

估价委托人: 重庆市第一中级人民法院
房地产估价机构: 重庆天健资产评估房地产估价有限公司
注册房地产估价师: 唐方智(房地产估价师注册号: 5020040134)
李波(房地产估价师注册号: 5020040092)
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。

重庆市第一中级人民法院：

重庆天健资产评估房地产估价有限公司接受贵院的委托，根据《中华人民共和国资产评估法》、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/T 50899-2013）等，本着独立、客观、公正、合法等原则，通过实地查勘、市场调查、资料搜集、估价测算、撰写报告等必要的估价程序，对估价对象在价值时点所表现的价值作出了反映，现将本次估价基本情况及估价结果报告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：本次估价对象为重庆市奉节县永安镇诗仙西路50号1幢2单元202号、竹枝路162号附2号A2幢1单元19-7、2单元20-4以及重庆市渝北区人和街道锦橙路22号4-3幢2504号、2704号的5套住宅房地产，建筑面积共计624.64平方米，其中，估价对象1的权利人为郑，估价对象2的权利人为倪，估价对象3的权利人为倪，估价对象4的权利人为周，估价对象5的权利人为李何。估价财产范围包括房屋及相应分摊的土地使用权、公共配套、与房屋不可分割的装饰装修，不含家具、家电等可移动财产，不含相关债权债务，估价对象具体如下表：

估价对象	名称	权证号	坐落	土地使用 权类型	土地 用途	房屋 用途	楼层	房屋建筑 面积 (㎡)	土地使用 权面积 (㎡)
1	奉节县永安镇诗仙西路50号1幢2单元202号的住宅	奉节房地证2005字第02196号	奉节县永安镇诗仙西路50号1幢2单元202号	划拨	住宅用 地	住宅	第2层	141.14	17.61
2	奉节县永安镇竹枝路162号附2号“巴蜀花园”A2幢1单元19-7的住宅	301房地证2012字第182456号	奉节县永安镇竹枝路162号附2号A2幢1单元19-7的住宅	出让	城镇混 合住宅 用地	住宅	第19层	120.66	12.86
3	奉节县竹枝路162号附2号“巴蜀花园”A2幢2单元20-4的住宅	301房地证2012字第189649号	奉节县竹枝路162号附2号A2幢2单元20-4的住宅	出让	城镇混 合住宅 用地	住宅	第20层	120.66	12.86

估价对象	名称	权证号	坐落	土地使用权类型	土地用途	房屋用途	楼层	房屋建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)
4	重庆市渝北区人和街道锦橙路22号“龙湖水晶郾城朗苑”4-3幢2504号的住宅	北新高112房地证2006字第01941号	重庆市渝北区人和街道锦橙路22号4-3幢2504号	出让	住宅用地	一般成套住宅	第25层	121.09	4.73
5	重庆市渝北区人和街道锦橙路22号“龙湖水晶郾城朗苑”4-3幢2704号的住宅	北新高112房地证2006字第02630号	重庆市渝北区人和街道锦橙路22号4-3幢2704号	出让	住宅用地	一般成套住宅	第27层	121.09	4.73
合计								624.64	-

价值时点：本次按实地查勘完成之日确定价值时点为2022年2月14日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：经估价测算，估价对象于价值时点的市场价值为**625.08**万元（含增值稅），人民币大写：陆佰贰拾伍万捌佰元整。具体如下表：

估价结果汇总表

估价对象	名称	权证号	土地用途	房屋用途	楼层	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	奉节县永安镇诗仙西路50号1幢2单元202号的住宅	奉节房地证2005字第02196号	住宅用地	住宅	第2层	141.14	4000	56.46
2	奉节县永安镇竹枝路162号附2号“巴蜀花园”A2幢1单元19-7的住宅	301房地证2012字第182456号	城镇混合住宅用地	住宅	第19层	120.66	6000	72.40
3	奉节县竹枝路162号附2号“巴蜀花园”A2幢2单元20-4的住宅	301房地证2012字第189649号	城镇混合住宅用地	住宅	第20层	120.66	6000	72.40
4	重庆市渝北区人和街道锦橙路22号“龙湖水晶郾城朗苑”4-3幢2504号的住宅	北新高112房地证2006字第01941号	住宅用地	一般成套住宅	第25层	121.09	17500	211.91
5	重庆市渝北区人和街道锦橙路22号“龙湖水晶郾城朗苑”4-3幢2704号的住宅	北新高112房地证2006字第02630号	住宅用地	一般成套住宅	第27层	121.09	17500	211.91
合计						624.64		625.08

特别提示：

1、报告使用人应当按照法律规定和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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对估价报告的参照标准，计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人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评估行业组织进行专业技术评审。

6、截至价值时点，估价对象均已设定抵押且被查封。本次为司法处置估价，未考虑估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，即估价结果是估价对象未被查封、无担保物权和其他优先受偿权前提下的价值。

7、本次估价假定房地产转让交易时，转让方和受让方按照法律法规规定各自承担相应的交易税费和交易费用，估价结果是在此前提下得出的，估价结果不是房地产转让方的净得金额，也不是房地产受让方的全部应付金额。房地产转让交易时，转让方可能需承担增值税及附加、土地增值税、所得税、印花税等税费，受让方可能需承担契税等税费，具体以相关部门确定为准。

8、本次估价中，委托人未明确税金、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等欠缴情况。本次未考虑此类税费和费用对估价结果的影响，即估价结果是在估价对象无欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等前提下的价值。

9、本次仅评估估价对象的市场价值，未在市场价值基础上扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

10、根据委托人相关情况介绍及实地查勘情况，截止本次价值时点，估价对象5已出租，但未提供任何租赁合同，且经委托人明确不考虑租约相关情况；此外，估价委托人未明确估价对象1-5还存在其他的租赁权、居住权、地役权及被他人占有使用情况，



估价机构经调查后也未发现、掌握相关情况，故本次未考虑租赁权、居住权、地役权及被他人占有使用情况对估价结果的影响，即估价结果是估价对象 1-5 无租赁权、居住权、地役权及被他人占有使用情况下的价值。

11、估价对象 1 所在宗地对应的土地使用权类型为划拨，根据《房地产管理法》规定：“以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产报批时，有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应当按照国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。”本次估价结果为划拨土地条件下的价值，即估价结果已扣除划拨用地变更为出让用地应当补交的地价款，最终补交地价款应当以国土部门确定为准。请报告使用者关注估价对象的土地使用权类型为划拨对房地产价格的影响，合理使用估价结果。



估价机构法定代表人：

二〇二二年三月十六日

目 录

估价师声明.....	6
估价假设和限制条件.....	7
一、估价假设.....	7
二、估价报告使用限制.....	9
估价结果报告.....	12
一、估价委托人.....	12
二、房地产估价机构.....	12
三、估价目的.....	12
四、估价对象.....	13
五、价值时点.....	19
六、价值类型.....	19
七、估价原则.....	19
八、估价依据.....	19
九、估价方法.....	20
十、估价结果.....	22
十一、注册房地产估价师.....	23
十二、实地查勘期.....	23
十三、估价作业期.....	23
附 件.....	25
一、估价委托书（司法评估委托书）复印件.....	25
二、估价对象位置示意图.....	26
三、估价对象实地查勘情况和相关照片.....	29
四、估价对象权属证明复印件.....	32
五、专业帮助情况和相关专业意见.....	38
六、估价所依据的其他文件资料.....	39
七、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件.....	40
八、注册房地产估价师资格证书复印件.....	45

估价师声明

1、注册房地产估价师在本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、本估价报告中的分析、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，但受到本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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4、注册房地产估价师按照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）等规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、本估价报告是根据已提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一估价对象的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的估价结论。



估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、【估价结论对应的估价对象利用前提】根据提供的资料和信息，本次按证载用途进行估价，因此，估价对象按证载用途使用是估价结论成立的首要前提。

2、【对权属资料审慎检查】注册房地产估价师对本次估价所依据的权属、用途等资料进行了一般性核查验证，除在报告中进行特别说明以外，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，我们认为前述资料合法、真实、准确和完整。

3、【对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注】注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《房地产权证》载明的建筑面积大体相当。

4、【对房屋安全关注但无鉴定、检测】注册房地产估价师对估价对象实体状况的查勘仅限估价对象在价值时点可观察到的外观、内部和使用状况等，对于被遮盖和不能直接观察的部分，受估价的专业范围限制，未做建筑物基础、结构及建筑质量等方面的专业检测，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、检测的情况下假设估价对象的基础、结构及质量符合国家有关法律、法规的规定，能正常安全使用。

5、【对水文地质及土壤状况、环境污染关注但无鉴定、检测】注册房地产估价师对影响房地产价值的估价对象所在地块的水文地质及土壤状况、是否存在有害物质或环境污染等给予了关注，受估价的专业范围限制，未进行相关的专业鉴定、检测，在无理由怀疑其存在重大问题和瑕疵的情况下，假定不存在对房地产价值有重大不利影响的水文地质及土壤状况、有害物质或环境污染。

6、【对房地产市场的假设】估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、发达与完善的竞争性交易市场，主要房地产法规和政策稳定、宏观调控基本稳健且具有连续性、市场供应关系和市场结构保持稳定，不发生重大变化或实质性改变，即能满足以下条件：

(1)交易双方自愿的、理智的、非强制性或不受限制的在市场中进行交易；

(2)交易双方地位平等,按利己动机进行交易;

(3)交易双方精明、谨慎行事,都能获取足够市场信息,充分了解交易对象、知晓市场行情;

(4)交易双方有较充裕的时间进行交易;

(5)不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

7、【对估价对象享有公共配套权益的假设】本估价结果是以估价对象可独立享有相应的公共配套设施、水、电、通讯及道路交通等使用的权益为前提。

8、本次估价中,注册房地产估价师未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

9、本次仅评估估价对象的市场价值,未在市场价值基础上扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

10、本次估价假定房地产转让交易时,转让方和受让方按照法律法规规定各自承担相应的交易税费和交易费用,估价结果是在此前提下得出的,估价结果不是房地产转让方的净得金额,也不是房地产受让方的全部应付金额。房地产转让交易时,转让方可能需承担增值税及附加、土地增值税、所得税、印花税等税费,受让方可能需承担契税等税费,具体以相关部门确定为准。

11、本次估价中,委托人未明确税金、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等欠缴情况。本次未考虑此类税费和费用对估价结果的影响,即估价结果是在估价对象无欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等前提下的价值。

(二) 未定事项假设

估价对象无未定事项,故无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

截至价值时点,估价对象均已设定抵押且被查封。本次为司法处置估价,未考虑估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响,即估价结果是估价对象未被查封、无担保物权和其他优先受偿权前提下的价值。

(四) 不相一致假设

估价对象无不相一致事项,故无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次提供的资料中未记载房屋建成年代,本次估价以现场了解到的建成年代为准。

（六）其他假设及事项

1、根据委托人相关情况介绍及实地查勘情况，截止本次价值时点，估价对象5已出租，但未提供任何租赁合同，且经委托人明确不考虑租约相关情况；此外，估价委托人未明确估价对象1-5还存在其他的租赁权、居住权、地役权及被他人占有使用情况，估价机构经调查后也未发现、掌握相关情况，故本次未考虑租赁权、居住权、地役权及被他人占有使用情况对估价结果的影响，即估价结果是估价对象1-5无租赁权、居住权、地役权及被他人占有使用情况下的价值。

2、估价对象1所在宗地对应的土地使用权类型为划拨，根据《房地产管理法》规定：“以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产报批时，有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应当按照国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。”本次估价结果为划拨土地条件下的价值，即估价结果已扣除划拨用地变更为出让用地应当补交的地价款，最终补交地价款应当以国土部门确定为准。请报告使用者关注估价对象的土地使用权类型为划拨对房地产价格的影响，合理使用估价结果。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告依据有关法律法规的相关规定发生法律效力。

2、【估价报告完整使用限制】本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件共五部分，必须完整使用方为有效。对仅使用报告中部分内容所导致的可能损失，我们将不承担法律责任。

3、【估价报告用途限制】本估价报告及结果仅适用于本次特定估价目的，且仅用于重庆市第一中级人民法院办理“公司与被执行人

公司、公司、公司、

公司、李、李、倪、李、李、何、倪、周、

李、唐、郑 追偿权纠纷”一案对本次估价房地产进行公开方式司法处置之

需,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。

4、【估价报告使用者限制】本估价报告仅供本次估价委托人使用。

5、【按规定的使用范围使用报告】报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本报告载明的使用范围使用本估价报告;报告使用人违反前述规定使用本估价报告的,本估价机构、估价师及其他相关人员不承担责任。

6、【报告分类使用限制】本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人,“估价技术报告”根据有关规定在需要时提供给房地产估价相关主管部门,且仅供其审核使用。

7、【估价报告使用期限】本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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会使用。

8、【报告内容引用限制】未经估价机构书面同意,本估价报告的全部或部分均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用,亦不得以任何方式公开转载或发表,任何单位和个人不得擅自修改、肢解本报告,对估价委托人或权利人等不当引用估价结果于其他经济行为而造成的后果,估价机构及签字注册房地产估价师不承担任何法律责任。

9、本估价报告系房地产估价机构及其估价师遵守法律、行政法规和房地产估价规范,根据委托履行必要的估价程序后出具的专业报告,在房地产估价机构盖章及估价师签名后方可正式使用。

10、估价委托人及相关当事人对所提供资料的合法性、真实性、准确性、完整性负责,并承担相应的法律责任;本估价机构仅对上述材料进行估价专业范围内的一般性核查验证,具体鉴定由有关部门负责,本报告不能作为权属和面积的依据。若委托人及相关当事人提供虚假资料、证明文件以及隐瞒事实,我们将不承担由此导致的法律责任。

11、估价结果在上述全部假设条件和限制条件成立的情况下有效,这些假设、限制条件由注册房地产估价师根据估价原则、国家标准和规定、估价目的和估价对象实际情况提出。注册房地产估价师对市场变化的情况不承担发表意见的责任,没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。若未来事实与估价假设条件或限制条件不符导致的

估价结果与实际价值不符，我们将不承担由此导致的法律责任。

重庆天健资产评估房地产估价有限公司

PAN-CHINA(CHONGQING)ASSETS&REAL ESTATE APPRAISAL Co.,LTD

重天健评鉴[2022]020 号



重庆市奉节县永安镇、重庆市渝北区人和街道
锦橙路的 5 套住宅房地产司法处置估价项目

估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市第一中级人民法院

地址：重庆市渝北区黄泥磅龙塔街道紫薇支路36号

二、房地产估价机构

名称：重庆天健资产评估房地产估价有限公司

统一社会信用代码：915001037958603614

住所：渝中区人和街74号12楼

法定代表人：潘理科

备案等级：房地产评估一级

备案证书编号：渝房评备字(2021)1-001号

备案证书有效期：2021年02月22日至2024年02月21日

联系电话：023-86218718

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)估价对象基本状况及范围

本次估价对象为重庆市奉节县永安镇诗仙西路 50 号 1 幢 2 单元 202 号、竹枝路 162 号附 2 号 A2 幢 1 单元 19-7、2 单元 20-4 以及重庆市渝北区人和街道锦橙路 22 号 4-3 幢 2504 号、2704 号的 5 套住宅房地产，建筑面积共计 624.64 平方米，其中，估价对象 1 的权利人为郑 ，估价对象 2 的权利人为倪 ，估价对象 3 的权利人为倪 ，估价对象 4 的权利人为周 ，估价对象 5 的权利人为李 、何 。估价财产范围包括房屋及相应分摊的土地使用权、公共配套、与房屋不可分割的装饰装修，不含家具、家电等可移动财产，不含相关债权债务。估价对象具体如下表：

估价对象	名称	权证号	坐落	土地使用权类型	土地用途	房屋用途	楼层	房屋建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)
1	奉节县永安镇诗仙西路 50 号 1 幢 2 单元 202 号的住宅	奉节房地证 2005 字第 02196 号	奉节县永安镇诗仙西路 50 号 1 幢 2 单元 202 号	划拨	住宅用地	住宅	第 2 层	141.14	17.61
2	奉节县永安镇竹枝路 162 号附 2 号“巴蜀花园” A2 幢 1 单元 19-7 的住宅	301 房地证 2012 字第 182456 号	奉节县永安镇竹枝路 162 号附 2 号“巴蜀花园” A2 幢 1 单元 19-7 的住宅	出让	城镇混合住宅用地	住宅	第 19 层	120.66	12.86
3	奉节县竹枝路 162 号附 2 号“巴蜀花园” A2 幢 2 单元 20-4 的住宅	301 房地证 2012 字第 189649 号	奉节县竹枝路 162 号附 2 号“巴蜀花园” A2 幢 2 单元 20-4 的住宅	出让	城镇混合住宅用地	住宅	第 20 层	120.66	12.86
4	重庆市渝北区人和街道锦橙路 22 号“龙湖水晶郦城朗苑” 4-3 幢 2504 号的住宅	北新高 112 房地证 2006 字第 01941 号	重庆市渝北区人和街道锦橙路 22 号 4-3 幢 2504 号	出让	住宅用地	一般成套住宅	第 25 层	121.09	4.73
5	重庆市渝北区人和街道锦橙路 22 号“龙湖水晶郦城朗苑” 4-3 幢 2704 号的住宅	北新高 112 房地证 2006 字第 02630 号	重庆市渝北区人和街道锦橙路 22 号 4-3 幢 2704 号	出让	住宅用地	一般成套住宅	第 27 层	121.09	4.73
合计								624.64	-

(二)估价对象实物状况

1、估价对象土地实物状况

估价对象	估价对象 1	估价对象 2-3	估价对象 4-5
名称	重庆市奉节县永安镇诗仙西路 50 号所在地块	重庆市奉节县永安镇竹枝路 162 号附 2 号“巴蜀花园”所在地块	重庆市渝北区人和街道锦橙路 22 号“龙湖水晶郦城朗苑”所在地块
坐落	重庆市奉节县永安镇诗仙西路 50 号	重庆市奉节县永安镇竹枝路 162 号附 2 号	重庆市渝北区人和街道锦橙路 22 号
四至	估价对象 1 所在地块东临太白公园，南临夔州路，西临施家梁转盘，北临诗仙西路	估价对象 2-3 所在地块东临羽声街，南临诗仙西路，西临竹枝路，北临锦绣巷	估价对象 4-5 所在地块东临星湖路，南临锦橙路，西临银杉路，北临洪湖西路

估价对象	估价对象 1	估价对象 2-3	估价对象 4-5
共有土地使用权面积(m ²)或土地使用权面积(m ²)	根据委托人提供的《房地产权证》记载, 估价对象所在宗地面积为 561.66 平方米, 估价对象土地使用权面积 17.61 平方米	根据委托人提供的《房地产权证》记载, 估价对象 2-3 所在宗地面积均为 19565.46 平方米, 估价对象 2-3 土地使用权面积均为 12.86 平方米	根据委托人提供的《房地产权证》记载, 估价对象 4-5 所在宗地面积均为 838.10 平方米, 估价对象 4-5 土地使用权面积均为 4.73 平方米
土地用途	住宅用地	城镇混合住宅用地	住宅用地
地块形状	较规则	较规则	较规则
地形地势	所在宗地地形平坦, 与相邻地块间无明显地势落差	所在宗地地形平坦, 与相邻地块间无明显地势落差	所在宗地地形平坦, 与相邻地块间无明显地势落差
开发程度	宗地外“六通”(通上水、通下水、通讯、通路、通气、通电), 宗地内“六通一平”(通上水、通下水、通讯、通路、通气、通电、场地平整)	宗地外“六通”(通上水、通下水、通讯、通路、通气、通电), 宗地内“六通一平”(通上水、通下水、通讯、通路、通气、通电、场地平整)	宗地外“六通”(通上水、通下水、通讯、通路、通气、通电), 宗地内“六通一平”(通上水、通下水、通讯、通路、通气、通电、场地平整)
地质及土壤	注册房地产估价师对影响估价对象价值的估价对象所在地块的水文地质及土壤状况给予了关注, 但未受估价的专业范围限制, 未进行相关的专业鉴定、检测, 在无理由怀疑其存在重大问题和瑕疵的情况下, 假定不存在对房地产价格有重大不利影响的水文地质及土壤状况	注册房地产估价师对影响估价对象价值的估价对象所在地块的水文地质及土壤状况给予了关注, 但未受估价的专业范围限制, 未进行相关的专业鉴定、检测, 在无理由怀疑其存在重大问题和瑕疵的情况下, 假定不存在对房地产价格有重大不利影响的水文地质及土壤状况	注册房地产估价师对影响估价对象价值的估价对象所在地块的水文地质及土壤状况给予了关注, 但未受估价的专业范围限制, 未进行相关的专业鉴定、检测, 在无理由怀疑其存在重大问题和瑕疵的情况下, 假定不存在对房地产价格有重大不利影响的水文地质及土壤状况

2、估价对象建筑物实物状况

估价对象1所在大楼概况: 估价对象所在大楼为奉节县永安镇诗仙西路50号1幢, 约2000年建成, 以居住功能为主, 大楼地上共8层, 估价对象1位于大楼第2层, 所在大楼配有步梯, 并在大楼外侧安装电梯, 但估价对象1位于大楼第2层, 未开通电梯使用权, 所在大楼未配备有地下停车场, 周边有少量地面停车位。

估价对象2-3所在大楼概况: 估价对象2-3所在大楼为奉节县竹枝路162号附2号“巴蜀花园”A2幢, 其中估价对象2位于1单元19层, 估价对象3位于2单元20层, 大楼约2009年建成, 以居住功能为主, 大楼地上共26层, 配有步梯、电梯, 且配备有地下停车场, 小区周边有少量地面停车位。

估价对象4-5所在大楼概况: 估价对象所在大楼为重庆市渝北区人和街道锦橙路22号“龙湖水晶郛城朗苑”4-3幢, 约2005年建成, 以居住功能为主, 大楼地上共31层, 估价对象4位于大楼第25层, 估价对象5位于大楼第27层, 所在大楼配有步梯、电梯, 并配备有地下停车场, 小区周边有少量地面停车位。各估价对象用途、建筑结构、所在层数、建筑面积、套内面积、外观、空间布局、层高、室内装饰装修、完损状况新旧程度等实物状况详见下表:

名称	用途	建筑结构	所在层数	建筑面积(平方米)	套内面积(平方米)	外观	空间布局
奉节县永安镇诗仙西路50号1幢2单元202号的住宅	住宅用地	混合结构	第2层	141.14	127.90	涂料	平层, 三室二厅一厨一卫, 形状较规则, 无异形
奉节县永安镇竹枝路162号附2号“巴蜀花园”A2幢1单元19-7的住宅	城镇混合住宅用地	钢筋混凝土结构	第19层	120.66	102.72	墙砖	平层, 三室二厅一厨两卫, 形状较规则, 无异形
奉节县竹枝路162号附2号“巴蜀花园”A2幢2单元20-4的住宅	城镇混合住宅用地	钢筋混凝土结构	第20层	120.66	102.72	墙砖	平层, 三室二厅一厨两卫, 形状较规则, 无异形
重庆市渝北区人和街道锦橙路22号“龙湖水晶郛城朗苑”4-3幢2504号的住宅	住宅用地	钢筋框架	第25层	121.09	103.74	墙砖	平层, 三室二厅一厨两卫一衣帽间, 形状较规则, 无异形
重庆市渝北区人和街道锦橙路22号“龙湖水晶郛城朗苑”4-3幢2704号的住宅	住宅用地	钢筋框架	第27层	121.09	103.74	墙砖	平层, 三室二厅一厨两卫一衣帽间, 形状较规则, 无异形

续上表:

名称	层高	设施设备	室内装饰装修	实际用途、使用及维护状况	建成年代	完损状况	新旧程度
奉节县永安镇诗仙西路50号1幢2单元202号的住宅	层高约3米	通水、通电、通讯、通气、电梯等	入户门为防盗门, 客厅地面为地砖, 墙面为墙纸, 天棚为涂料, 窗为塑钢窗, 卧室地面为木地板, 墙面为墙纸, 天棚为涂料, 厨卫地面为地砖、墙面为墙砖、天棚为扣板吊顶	截至价值时点, 估价对象现自用, 维护一般	约2000年	基本完好房	约六五成新
奉节县永安镇竹枝路162号附2号“巴蜀花园”A2幢1单元19-7的住宅	层高约3米	通水、通电、通讯、通气、电梯等	入户门为防盗门, 客厅地面为地砖, 墙面为墙布, 天棚为涂料, 窗为塑钢窗, 卧室地面为木地板, 墙面为墙布, 天棚为涂料, 厨卫地面为地砖、墙面为墙砖、天棚为扣板吊顶	截至价值时点, 估价对象现自用, 维护一般	约2009年	完好房	约八成新
奉节县竹枝路162号附2号“巴蜀花园”A2幢2单元20-4的住宅	层高约3米	通水、通电、通讯、通气、电梯等	入户门为防盗门, 客厅地面为地砖, 墙面为墙布, 天棚为涂料, 窗为塑钢窗, 卧室地面为木地板, 墙面为墙布, 天棚为涂料, 厨卫地面为地砖、墙面为墙砖、天棚为扣板吊顶	截至价值时点, 估价对象现自用, 维护一般	约2009年	完好房	约八成新
重庆市渝北区人和街道锦橙路22号“龙湖水晶郛城朗苑”4-3幢2504号的住宅	层高约3米	通水、通电、通讯、通气、电梯等	入户门为防盗门, 客厅地面为木地板, 墙面为墙纸, 天棚为涂料, 窗为铝合金窗, 卧室地面为木地板, 墙面为墙纸, 天棚为涂料, 厨卫地面为地砖、墙面为墙砖、天棚为扣板吊顶	截至价值时点, 估价对象现自用, 维护一般	约2005年	基本完好房	约七五成新
重庆市渝北区人和街道锦橙路22号“龙湖水晶郛城朗苑”4-3幢2704号的住宅	层高约3米	通水、通电、通讯、通气、电梯等	入户门为防盗门, 客厅地面为地砖, 墙面为墙纸, 天棚为涂料, 窗为铝合金窗, 卧室地面为木地板, 墙面为墙纸, 天棚为涂料, 厨卫地面为地砖、墙面为墙砖、天棚为扣板吊顶	截至价值时点, 估价对象现出租用作住宅, 维护一般	约2005年	基本完好房	约七五成新

注: 以上房屋实际用途、使用及维护状况系估价师根据实地查勘情况进行判断, 完损状况及新旧程度系根据实地查勘并参照《房屋完损等级评定标准(试行)》等进行估

计、分析、判断。

(三)估价对象权益状况

1、土地基本权益状况

估价对象对应的土地所有权属于国家。

根据委托人提供的《房地产权证》，土地使用权状况如下表：

名称	产权证号	权利人	土地使用 权类型	土地用途	共有使用权面 积(平方米)	土地使用权面 积(平方米)	土地使用权 终止日期
奉节县永安镇诗仙西路50号1幢2单元202号的住宅	奉节房地证2005字第02196号	郑	划拨	住宅用地	561.66	17.61	未记载
奉节县永安镇竹枝路162号附2号“巴蜀花园”A2幢1单元19-7的住宅	301房地证2012字第182456号	倪	出让	城镇混合住宅用地	19565.46	12.86	2078年7月18日
奉节县竹枝路162号附2号“巴蜀花园”A2幢2单元20-4的住宅	301房地证2012字第189649号	倪	出让	城镇混合住宅用地	19565.46	12.86	2078年7月18日
重庆市渝北区人和街道锦橙路22号“龙湖水晶郛城朗苑”4-3幢2504号的住宅	北新高112房地证2006字第01941号	周	出让	住宅用地	838.10	4.73	2053年4月8日
重庆市渝北区人和街道锦橙路22号“龙湖水晶郛城朗苑”4-3幢2704号的住宅	北新高112房地证2006字第02630号	李何	出让	住宅用地	838.10	4.73	2053年4月8日

2、房屋基本权益状况

根据委托人提供的《房地产权证》，房屋权益状况如下表：

名称	产权证号	权利人	房屋用途	建筑 结构	楼层	房屋建筑面积 (平方米)	套内建筑面积 (平方米)
奉节县永安镇诗仙西路50号1幢2单元202号的住宅	奉节房地证2005字第02196号	郑	住宅	混合结构	第2层	141.14	127.90
奉节县永安镇竹枝路162号附2号“巴蜀花园”A2幢1单元19-7的住宅	301房地证2012字第182456号	倪	住宅	钢筋混 凝土结构	第19层	120.66	102.72
奉节县竹枝路162号附2号“巴蜀花园”A2幢2单元20-4的住宅	301房地证2012字第189649号	倪	住宅	钢筋混 凝土结构	第20层	120.66	102.72
重庆市渝北区人和街道锦橙路22号“龙湖水晶郛城朗苑”4-3幢2504号的住宅	北新高112房地证2006字第01941号	周	一般成 套住宅	钢筋框 架	第25层	121.09	103.74

名称	产权证号	权利人	房屋用途	建筑结构	楼层	房屋建筑面积 (平方米)	套内建筑面积 (平方米)
重庆市渝北区人和街道锦橙路22号“龙湖水晶郛城朗苑”4-3幢2704号的住宅	北新高112房地证2006字第02630号	李何一	一般成套住宅	钢筋框架	第27层	121.09	103.74

3、土地、房屋他项权利设立及其他权利限制状况

(1)用益物权设立情况

根据估价委托人提供的资料，截至价值时点，估价对象对应的土地为建设用地使用权，未设立地役权、居住权等其他用益物权。

(2)抵押、担保物权设立情况

根据委托人提供的资料及现场了解，截至本次价值时点，估价对象均已设定抵押。

(3)租赁或占用情况

根据估价委托人提供的资料及实地查勘情况，截至本次价值时点，估价对象1-4现为权利人自用，估价对象5出租用作住宅。

(4)拖欠税费情况

本次估价中，委托人未明确税金、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等欠缴情况。

(5)查封等形式限制权利情况

根据委托人提供的资料及现场了解，截至本次价值时点，估价对象均已被查封。

(6)土地使用管制

估价对象房地产均已取得产权证，进行了权属登记，土地使用合法，符合土地使用管制。

(7)共有情况

估价对象1-4的权利人分别为郑、倪、倪、周，系个人所有，无共有情况。

估价对象5的权利人为李、何，为按份共有，其中李占建筑面积的80%，何占建筑面积的20%。

(8)其他特殊情况

截至价值时点，估价对象均无其他特殊权利限制状况。

(四) 估价对象区位状况

	估价对象	估价对象 1	估价对象 2-3	估价对象 4-5
位置状况	坐落	奉节县永安镇诗仙西路 50 号 1 幢 2 单元 202 号	奉节县竹枝路 162 号附 2 号“巴蜀花园” A3 幢 1 单元 19-7、2 单元 20-4 的住宅	重庆市渝北区人和街道锦橙路 22 号“龙湖水晶郦城御苑” 4-3 幢 2504 号、2704 号的住宅
	方位	位于夔州路以北，太白公园以西	位于竹枝路以东，锦橙巷以南	位于银杉路以东，洪湖西路以南
	与重要场所（设施）距离	距奉节县人民广场商业步行街等商业聚集区约 0.6 公里	距奉节县人民广场商业步行街等商业聚集区约 0.8 公里	距爱融茶城等商业聚集区约 0.7 公里
	居住氛围	估价对象所处楼栋周边有巴蜀花园、民丰小区等居住小区，居住氛围较浓厚	估价对象所处小区周边有巴蜀花园、民丰小区、香山花苑等居住小区，居住氛围较浓厚	估价对象所处小区周边有枫林秀水、劲力·五星城、尚源·印象等居住小区，居住氛围较浓厚
	临街（路）状况	估价对象 1 所在楼栋临诗仙西路、夔州路、县政路等道路	估价对象所在小区临竹枝路、羽声街、花墙街等道路	估价对象所在小区临竹枝路、羽声街、花墙街等道路
	朝向	朝北	朝东	朝北
	楼层	估价对象所在大楼地上共 8 层，估价对象位于地上 2 层	估价对象所在大楼地上共 26 层，估价对象 2 位于地上第 19 层、估价对象 3 位于地上第 20 层	估价对象所在大楼地上共 31 层，估价对象 4 位于地上第 25 层、估价对象 5 位于地上第 27 层
	交通状况	道路状况	周边有竹枝路、夔州路、诗仙西路等道路，临生活型次干道	周边有竹枝路、夔州路、诗仙西路等道路，临生活型主干道
出入可利用交通工具		周边有自来水公交站，有奉节 101 路，奉节 102 路，奉节 103 路，奉节 104 路，奉节 105 路，奉节 107 路，奉节 108 路，奉节 109 路，奉节 110 路，奉节 111 路，奉节 207 路，奉节 301 路，奉节 302 路等 13 条公交线路	周边有巴蜀花园站公交站，有奉节 101 路，奉节 102 路，奉节 103 路，奉节 104 路，奉节 105 路，奉节 107 路，奉节 108 路，奉节 109 路，奉节 110 路，奉节 111 路，奉节 207 路，奉节 301 路，奉节 302 路等 13 条公交线路	周边有水晶郦城站公交站，有 124 路，133 路，145 路，231 路，245 路，411 路，465 路，502 路，550 路，579 路，621 路，0811 路，826 路，851 路，852 路，859 路等 16 条公交线路；距离轨道环线动步公园站约 0.7 公里
交通管制情况		周边有限速等交通管制	周边有限速等交通管制	周边有限速等交通管制
停车方便程度		所在楼栋未配备有地下停车场，周边有少量地面停车位	小区配备有地下停车场，周边有少量地面停车位	小区配备有地下停车场，周边有少量地面停车位
环境状况	自然环境	周边绿化、空气质量条件一般	绿化、空气质量条件一般	绿化、空气质量条件一般
	人文环境	周边住宅小区入住率较高，区域为中低档住宅区	周边住宅小区入住率较高，区域为中低档住宅区	周边住宅小区入住率较高，区域为中档住宅区
	景观	太白公园	太白公园	盘溪河公园、动步公园、石子山公园
外部配套设施	基础设施	周边具备水、电、讯、路、气等基础设施	周边具备水、电、讯、路、气等基础设施	周边具备水、电、讯、路、气等基础设施
	公共服务设施	周边有新世纪百货、太阳百货等超市，有重庆银行、重庆三峡银行等金融机构，有重庆市奉节县中医院等医疗机构，有奉节师范学校附属小学，奉节县实验中学等教育机构。	周边有中国邮政储蓄银行、中国农业银行等金融机构，有新世纪百货连顺超市、彭辉超市等超市，有奉节县中医院等医疗机构，有奉节县实验中学、奉节县永安小学等教育机构。	周边有中国光大银行、中国建设银行等金融机构，有水辉超市、重百超市等超市，有龙湖医院、重庆渝北锦橙门诊部、铭博医院等医疗机构，有星光学校、重庆天一新城小学等教育机构。

五、价值时点

本次按实地查勘完成之日确定价值时点为 2022 年 2 月 14 日。

六、价值类型

根据司法评估委托书，本次选用市场价值作为评估价值类型。

市场价值是指房地产经适当营销后，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。本次市场价值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不利影响。

七、估价原则

本报告估价遵循了以下估价原则：

(一)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：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。

(三)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：要求估价结果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：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)估价所依据的有关法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2020 年 1 月 1 日起施行，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修订）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2020 年 1 月 1 日起施行，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修订）；

- 4、《中华人民共和国民法典》（自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 5、《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，2018 年 9 月 1 日起施行）；
- 6、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号，2018 年 12 月 10 日印发）；
- 7、与司法财产处置参考价评估相关的其他法律法规。

(二)估价规范、标准

- 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、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37 号）。

(三)估价行为依据

《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》（2022）渝 01 执委评字第 5 号。

(四)委托人提供的估价所需材料

《房地产权证》。

(五)估价机构、估价师掌握和搜集的资料

- 1、估价师调查的类似房地产市场交易实例资料；
- 2、估价师调查的类似房地产租赁实例资料；
- 3、估价机构和估价师掌握的类似房地产租金增长率、空置率等资料；
- 4、中国人民银行颁布的人民币存款基准利率；
- 5、《中华人民共和国城市维护建设税法》（2021 年 9 月 1 日起施行）；
- 6、《中共中央关于教育体制改革的决定》（国发〔1986〕50 号）及其两次修订文件；
- 7、《重庆市人民政府办公厅关于印发重庆市地方教育附加征收使用管理办法的通知》（渝办发〔2011〕109 号）；
- 8、《重庆市地方税务局关于明确税务机关代开发票地方税收综合征收率的公告》（重庆市地方税务局公告 2016 年第 2 号）；
- 9、房地产估价师对估价对象的实地踏勘记录；
- 10、估价师搜集的经济和社会发展相关公开信息资料；
- 11、其他相关资料。



九、估价方法

(一)估价方法

1、各种估价方法的适用性分析

比较法：估价对象同类房地产有较多交易的，比较法理论上适用。

估价对象 1-3 为重庆市奉节县的三套普通住宅、估价对象 4-5 为重庆市渝北区的两套普通住宅，其同类房地产通常会发生交易，且周边有足够数量的类似房地产交易实例，比较法理论上适用且具备客观条件，故可选用。

收益法：估价对象的同类房地产通常有租金等经济收入的，收益法理论上适用。

估价对象 1-3 为重庆市奉节县的三套普通住宅、估价对象 4-5 为重庆市渝北区的两套普通住宅，同类房地产通常有租金收入，且租金、出租费用、转售收益、转售费用等资料易于收集，收益法理论上适用且具备客观条件，故可选用。

成本法：估价对象可假定为独立开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；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。

估价对象 1-5 均为所在楼栋的单套普通住宅，不可假定为独立的开发建设项目，因其同类房地产有交易且有租金收入，故本次不选用成本法。

假设开发法：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进行测算的，应选用假设开发法。

估价对象 1-5 均为已建成物业，可正常利用，不宜重新开发、改造或改变利用方式，假设开发法理论上不适用，故不选用。

2、本次选用的估价方法及其技术路线

根据以上对各种估价方法的理论适用性、所具备的客观条件分析，最终确定选用比较法、收益法进行估价。

(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。

$$V = V_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：V—估价对象价值

V_B —可比实例价格

A—交易情况修正系数

B—市场状况调整系数

C—区位状况调整系数

D—实物状况调整系数

E—权益状况调整系数

(2)所谓收益法,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。

根据《房地产估价规范》,收益法估价时,应区分报酬资本化法和直接资本化法,并应优先权益报酬资本化法。报酬资本化法估价时,应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时,宜选用持有加转售模式。本次住宅的收益期较长,且从投资者角度而言,通过持有加转售而赚取收益的模式也较为普遍,故采用持有加转售模式,其公式如下:

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{1+Y_i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中:V——收益价值(元,元/平方米);

A_i ——未来第*i*年的净收益(元,元/平方米);

Y_i ——未来第*i*年的报酬率(%);

Y_t ——持有期末报酬率(%)

t——持有期(年)。

(二)估价测算的简要内容

本次选用了比较法和收益法进行估价,在确认两种方法的测算结果无差错及其之间的差异的合理性后,根据本次估价目的及各方法的适用程度、数据可靠程度、测算结果之间差异程度等情况,选用简单算术平均的方式得出综合测算结果。因不存在未能在综合测算结果中反映的价值影响因素,故将综合测算结果确定为最终评估价值。

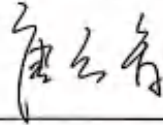
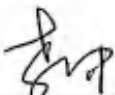
十、估价结果

经估价测算,估价对象于价值时点的市场价值为**625.08**万元(含增值税),人民币大写:陆佰贰拾伍万捌佰元整。具体如下表:

估价结果汇总表

估价对象	名称	权证号	土地用途	房屋用途	楼层	建筑面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价(万元)
1	奉节县永安镇诗仙西路50号1幢2单元202号的住宅	奉节房地证2005字第02196号	住宅用地	住宅	第2层	141.14	4000	56.46
2	奉节县永安镇竹枝路162号附2号“巴蜀花园”A2幢1单元19-7的住宅	301房地证2012字第182456号	城镇混合住宅用地	住宅	第19层	120.66	6000	72.40
3	奉节县竹枝路162号附2号“巴蜀花园”A2幢2单元20-4的住宅	301房地证2012字第189649号	城镇混合住宅用地	住宅	第20层	120.66	6000	72.40
4	重庆市渝北区人和街道锦橙路22号“龙湖水晶郦城朗苑”4-3幢2504号的住宅	北新高112房地证2006字第01941号	住宅用地	一般成套住宅	第25层	121.09	17500	211.91
5	重庆市渝北区人和街道锦橙路22号“龙湖水晶郦城朗苑”4-3幢2704号的住宅	北新高112房地证2006字第02630号	住宅用地	一般成套住宅	第27层	121.09	17500	211.91
合计						624.64		625.08

十一、注册房地产估价师

姓名	房地产估价师注册号	签名	签名日期
唐方智	5020040134		2022年3月16日
李波	5020040092		2022年3月16日

十二、实地查勘期

2022年1月18日至2022年2月14日。

十三、估价作业期

2022年1月7日至2022年3月16日。

(本页无正文)



估价机构法定代表人:

A handwritten signature in black ink, followed by a red square seal. The seal contains the characters "陈明" (Chen Ming) and "印" (Seal), indicating the official stamp of the appraiser.

二〇二二年三月十六日