

涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：重汇通房地产[2022]第153号

估价项目名称：重庆市黔江区人民法院确定财产处置参考价涉
及位于重庆市黔江区域西办事处水井湾居委龙
神田路38号的一幢住宅房地产市场价值评估

估价委托人：重庆市黔江区人民法院

房地产估价机构：重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

注册房地产估价师：胡 阳 注册号：5020180064
张 宇 注册号：5020220007

估价报告出具日期：二〇二二年八月二十二日



致估价委托人函

重庆市黔江区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于重庆市黔江区城西办事处水井湾居委龙神田路 38 号的一幢住宅房地产(以下简称估价对象)市场价值进行了评估。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的要求，现将报告要点集中提示如下：

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：根据《重庆市房地产权证》(302 房地证 2009 字第 01047 号)复印件记载，结合估价人员实地查勘，估价对象位于重庆市黔江区城西办事处水井湾居委龙神田路 38 号，权利人为严定安、张仁琼，房屋登记用途为住宅，实际用途为仓库、商业、办公及住宅用房，房屋结构为砖混，建筑物共 9 层(-1~8 层)，房屋建筑面积共计 1114.62 平方米，室内已装修；土地用途为住宅，土地使用权面积 126 平方米，土地使用权类型为划拨。

本次估价结果包含建筑物所有权价值、土地使用权价值、维护房屋正常使用的设施设备价值及室内不可移动装饰装修价值，不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

三、价值时点：二〇二二年八月二日(实地查勘完成之日)。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：收益法。

六、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的估价方法，



在满足估价假设和限制条件的基础上，对影响估价对象价值的因素进行综合分析，确定估价对象在价值时点2022年8月2日的市场价值为¥381.20万元（大写金额：人民币叁佰捌拾壹万贰仟元整），详见《估价结果一览表》。

估价结果一览表

产权证号	权利人	坐落	房屋用途	房屋结构	土地使用权类型	房屋建筑面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	评估总价(万元)
302房地证2009字第01047号	严定安、张仁琼	重庆市黔江区城西办事处水井湾居委龙神田路38号	住宅	砖混	划拨	1146.62	3420	381.20

七、特别提示

1.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，也不应该被视为对估价对象处置成交价格的保证。

2.估价结果为房屋建筑面积单价，单价取整至十元位，总价取整至百元位，币种为人民币。

3.根据估价对象《重庆市房地产权证》复印件记载，其房屋总楼层为9层（-1~8层），房屋建筑面积共计1114.62平方米。经估价人员实地查勘，估价对象已分割成户（套）对外出租或自用，各户（套）房屋面积无法确定。本次估价结果是以估价对象作为一个整体的均价。

4.估价对象土地使用权类型为划拨；根据《中华人民共和国城市房地产管理法》的规定，结合估价目的，本次估价假设估价对象转让能获得政府审批；本次估价结果为估价对象正常市场中的交易价值，转让时应缴纳的土地使用权出让金或收益金以相关部门实际收取金额为准。

5.估价对象《重庆市房地产权证》复印件记载用途为住宅；根据权利人介绍，结合估价人员实地查勘，估价对象-1层房屋实际用作仓库，1层实际为临街商业门面，2层2-1实际作办公用房；即估价对象部分房屋实际用途

----- 汇通 -----



与证载用途不相一致。本次估价依据合法原则，以估价对象用途为住宅房地产为前提。

6.经估价委托人现场询问、权利人介绍，结合估价人员实地查勘，估价对象1层、2层2-2、3层(含3-1、3-2)、4层(含4-1、4-2)、5层(含5-1、5-2)已出租，存在租赁权限制；由于估价委托人及相关当事人未提供租赁合同等资料，结合估价委托人意见，本次估价不考虑原有租赁权对估价结果的影响。

7.根据《重庆市房地产权证》复印件记载，估价对象房屋总楼层为9层(-1~8层)，实地查勘过程中，由于对外出租等原因，估价对象第-1层、3层、4层、5层房屋未能入户查勘。本次估价假设估价对象未入户查勘房屋无改造、异形等有损其价值的情况，房屋结构与证载一致；其室内装饰装修材料、内容等状况根据权利人介绍及已入户查勘房屋状况确定，若实际情况与本次估价假设的情况不一致或有较大差异，本次估价结果需作相应调整。

8.经估价人员实地查勘，估价对象第8层建造有未经登记的棚房。根据合法原则，结合估价委托人意见，本次估价对象范围不包含该未经登记房屋，且不考虑其对估价结果的影响。

9.根据《不动产登记证明》复印件、《最高额抵押合同》复印件记载，估价对象已设立抵押登记未解押；根据估价委托人及相关当事人介绍，估价对象已被法院查封。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，结合估价目的，本次估价未考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

10.财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应

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，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

11. 估价人员未能查询到估价对象是否存在欠缴税收、水电气等费用及其滞纳金，估价委托人及相关当事人亦未能提供相关资料。本次估价未考虑是否存在欠缴税收、水电气等费用及其滞纳金对估价结果的影响。

12. 本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费(按法律规定转让人和买受人各自负担应缴纳的交易税费)等财产处置费用对估价结果的影响。

以上内容摘自估价报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。并特别关注“估价假设和限制条件”，以免使用不当造成损失。

特此致函!

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司



二〇一二年八月二十二日



第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

一、我们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。



二、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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。

三、我们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。

四、注册房地产估价师胡阳及评估专业人员余晓雲于2022年8月2日对估价对象进行了实地查勘，并作了相关记录。

五、注册房地产估价师是依照《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)等有关房地产估价专项标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

六、没有人对本估价报告提供专业帮助或意见。

注册房地产估价师	注册号	签名
胡 阳	5020180064	
张 宇	5020220007	



第二部分 估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一)一般假设

1.估价人员对估价委托人提供的《重庆市房地产权证》复印件及《不动产登记证明》复印件进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法的、真实的、准确的和完整的为假设前提。

2.估价人员对估价对象的房屋安全性、周围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，假设估价对象房屋安全、不存在任何可能影响房地产价值的污染物和有害物质。

3.市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化和实质性改变。

4.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。

5.估价对象产权明晰、手续齐全，已按国家和地方法律、法规缴纳完毕各种税费，可以在公开市场上自由转让。



6.本次估价以估价对象可合理享有配套设施（水、电、气、讯、道路、消防等）的使用权益为前提。

7.估价人员对估价对象的实地查勘仅限于其在查勘日的外观和使用状况，估价人员无法对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行专业检测。本次估价假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

8.估价人员未对估价对象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产权证登记的房屋建筑面积大体相当。

9.估价人员未能查询到估价对象是否存在欠缴税收、水电气等费用及其滞纳金，估价委托人及相关当事人亦未能提供相关资料。本次估价未考虑是否存在欠缴税收、水电气等费用及其滞纳金对估价结果的影响。

10.本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费(按法律规定转让人和买受人各自负担应缴纳的交易税费)等财产处置费用对估价结果的影响。

(二)未定事项假设

估价对象《重庆市房地产权证》复印件及《不动产登记证明》复印件未记载其建成年代，经估价人员实地调查和现场询问，估价对象约建成于2004年，本次估价假设估价对象建成年代为2004年。

(三)背离事实假设

1.根据《不动产登记证明》复印件、《最高额抵押合同》复印件记载，估价对象已设立抵押登记未解押；根据估价委托人及相关当事人介绍，估价对象已被法院查封。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，结合估价目的，本次估价未考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先



受偿权对估价结果的影响。

2.经估价委托人现场询问、权利人介绍，结合估价人员实地查勘，估价对象1层、2层2-2、3层(含3-1、3-2)、4层(含4-1、4-2)、5层(含5-1、5-2)已出租，存在租赁权限制；由于估价委托人及相关当事人未提供租赁合同等资料，结合估价委托人意见，本次估价不考虑原有租赁权对估价结果的影响。

3.经估价人员实地查勘，估价对象第8层建造有未经登记的棚房。根据合法原则，结合估价委托人意见，本次估价对象范围不包含该未经登记房屋，且不考虑其对估价结果的影响。

(四)不相一致假设

1.估价委托人提供的《重庆市黔江区人民法院委托书》记载估价对象坐落为“黔江区城西办事处水井湾居委龙神田路38号-1、1-8层”；估价对象《重庆市房地产权证》复印件记载其坐落为“黔江区城西办事处水井湾居委龙神田路38号”；估价人员实地查勘估价对象第-1层张贴的街道号为“龙神田路12号”，第1层街道号为“龙神田路14号和龙神田路16号”。根据估价委托人、权利人领勘指认，结合估价人员现场核对产权证附图，本次估价假设委托书记载坐落、证载坐落与实际查勘坐落系同一房地产，具有唯一性，本报告估价对象坐落表述以证载坐落为准，区位状况以实际坐落为准。

2.估价对象《重庆市房地产权证》复印件记载用途为住宅；根据权利人介绍，结合估价人员实地查勘，估价对象-1层房屋实际用作仓库，1层实际为临街商业门面，2层2-1实际作办公用房；即估价对象部分房屋实际用途与证载用途不相一致。本次估价依据合法原则，以估价对象用途为住宅房



地产为前提。

(五)依据不足假设

1.估价委托人未提供估价对象查封信息资料,估价人员未能取得其查封登记信息,根据估价委托人及相关当事人介绍,估价对象已被查封,本次估价假设估价对象存在查封登记。

2.根据《重庆市房地产权证》复印件记载,估价对象房屋总楼层为9层(-1~8层),实地查勘过程中,由于对外出租等原因,估价对象第-1层、3层、4层、5层房屋未能入户查勘。本次估价假设估价对象未入户查勘房屋无改造、异形等有损其价值的情况,房屋结构与证载一致;其室内装饰装修材料、内容等状况根据权利人介绍及已入户查勘房屋状况确定,若实际情况与本次估价假设的情况不一致或有较大差异,本次估价结果需作相应调整。

3.估价对象土地使用权类型为划拨,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第三十九条规定:“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。”

本次估价假定估价对象能顺利获得有批准权的人民政府审批,并由受让方依法缴纳土地使用权出让金或收益金,其价值内涵为该房地产正常市场中的交易价值。



二、报告使用限制条件

1.本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的和用途，用于其他用途本报告估价结论无效。

2.估价对象若分割转让或与其他房地产合并转让，估价结果应作相应调整或重新评估。

3.本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本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。

4.本估价结论未考虑特殊交易方式对估价结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化及自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

5.本估价结论是在满足全部估价假设与限制条件下的市场价值，若假设和限制条件中影响房地产价值的因素发生变化，估价结果应作调整或重新估价。

6.本估价报告使用期限为壹年(2022年8月22日至2023年8月21日)，若此期间国家政策、市场状况或物业本身发生较大变化，估价结果需作相应调整或重新估价。

7.报告使用者应严格按照本估价报告全部完整地应用，否则由此引起的后果与本公司和估价人员无关。本报告须由法定代表人签章、至少两名注册房地产估价师签字及估价机构盖章后方为有效，房地产估价机构仅对正确使用本报告者负责。

8.本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



给估价委托人及相关当事人，估价技术报告供估价机构存档和有关管理部门查阅。

9.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。

三、其他需要特别说明的事项

1.评估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，也不应该被视为对估价对象处置成交价格的保证。

2.财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估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，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

3.在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，若估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

4.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，否则误差部分及受影响部分无效。



第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市黔江区人民法院

单位地址：重庆市黔江区正阳街道武陵大道南段39号

联系人：张法官

二、房地产估价机构

机构名称：重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

住所：重庆市北部新区星光五路8号15-3、4、5、6

法定代表人：朱满全

统一社会信用代码：91500000622190558C

证书名称：《房地产估价机构备案证书》

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字(2021)2-005号

有效期限：2021年3月27日至2024年3月26日

行政许可机关：重庆市住房和城乡建设委员会

联系电话：(023)63524171

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)估价对象财产范围

估价对象为位于重庆市黔江区城西办事处水井湾居委龙神田路38号的



住宅房地产，建筑物共9层（-1~8层），房屋建筑面积共计1114.62平方米，室内已装修；本报告估价结果包含建筑物所有权价值、土地使用权价值、维护房屋正常使用的设施设备价值及室内不可移动装饰装修价值，不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

（二）估价对象基本状况

估价对象位于重庆市黔江区城西办事处水井湾居委龙神田路38号，权利人为严定安、张仁琼，房屋登记用途为住宅，实际用途为仓库、商业、办公及住宅用房，房屋结构为砖混，建筑物共9层（-1~8层），房屋建筑面积共计1114.62平方米，室内已装修；土地用途为住宅，土地使用权面积126平方米，土地使用权类型为划拨。

（三）估价对象土地基本状况

根据《重庆市房地产权证》复印件记载，结合估价人员实地查勘，估价对象土地基本状况如下：

土地座落：重庆市黔江区城西办事处水井湾居委龙神田路38号；

土地面积：土地使用权面积126平方米；

土地用途：住宅用地；

土地使用权类型：划拨；

土地使用权终止日期：无限期；

宗地四至：宗地北面临龙神田路、东、南、西三面均临其它建筑物；

形状及地形地势：宗地形状较规则，地形略有坡度，与周边地块基本齐平；

土壤及地质：土壤未受污染，宗地内已建成房屋，未见不良地质现象；

土地开发程度：宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、

汇通

通路),宗地内“六通一平”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路、场地平整)。

(四)估价对象建筑物基本状况

根据《重庆市房地产权证》复印件记载,结合估价人员实地查勘,估价对象建筑物基本状况如下:

估价对象为位于重庆市黔江城区西办事处水井湾居委龙神田路38号一幢住宅建筑物(查勘坐落为重庆市黔江区龙神田路12号、14号、16号),建筑总楼层为9层(-1~8层),估价对象位于-1~8层,未配备电梯,通过步行楼梯上下,证载用途为住宅,建筑结构为砖混结构,建成年代为2004年,南北朝向,外墙贴墙砖、部分搓砂,铝合金窗。

估价对象-1层,实际平行署街,据权利人介绍,实际用作仓库;层高约2.8米,入户防盗门,未入户查勘,室内状况不详。

估价对象1层,实际为临龙神田路1层,实际对外出租作商业用房使用,开间约9米,进深约14米,层高约4米,通上水、下水、电、讯等基础设施,维护保养情况一般。装修情况:临街入户卷帘门、玻璃门,室内地面铺地砖,墙面刷乳胶漆、贴墙砖,顶棚刷乳胶漆。

估价对象第2层分割为2-1、2-2两套住宅,其中,2-1权利人自用办公,2-2出租作住宅使用,户型结构均为2室1厅1厨1卫,层高约2.8米,户型结构方正,功能布局明确,采光通风条件达标,通上水、下水、电、气、讯等基础设施,维护保养情况一般。装修情况:入户防盗门、木门,室内地面铺地砖,墙面刷乳胶漆、贴墙砖,顶棚刷乳胶漆。

估价对象第3层(含3-1、3-2)、4层(含4-1、4-2)、5层(含5-1、5-2),均已对外出租作住宅使用,层高约2.8米,入户防盗门、木门。未入



户查勘，室内状况不详（据权利人介绍，其户型结构与2层房屋相同，室内装修情况与2层房屋类似）。

估价对象第6、7层，为成套跃层住宅用房，权利人自用居住，户型结构为5室2厅1厨4卫，层高约2.8~5.6米，户型结构方正，功能布局明确，采光通风条件较好，通上水、下水、电、气、讯等基础设施，维护保养情况较好。装修情况：入户防盗门，室内地面铺木地板、地砖，墙面刷乳胶漆、贴墙砖，顶棚石膏板、扣板吊顶、刷涂料。

估价对象第8层为权利人自用居住，户型结构为4室1厅1厨1卫，层高约2.8米，户型结构较方正，功能布局基本明确，采光通风条件较好，通上水、下水、电、气、讯等基础设施，维护保养情况一般。装修情况：入户防盗门，室内地面铺地砖，墙面刷乳胶漆、贴墙砖，顶棚扣板吊顶、刷涂料。第8层露台建造有未经登记的彩钢棚房，与第8层房屋配套使用。

(五)估价对象权益状况

1.估价对象权属登记状况

根据《重庆市房地产权证》复印件记载，估价对象权属登记状况如下：

估价对象产权登记信息表

产权证号	302房地证2009字第01047号		
权利人	严定安、张仁琼		
证件名称及号码			
坐落	黔江区城西办事处水井湾居委龙神田路38号		
房地籍号	未记载		
土地使用权类型	划拨	房屋结构	砖混
土地用途	住宅	房屋用途	住宅
土地使用权面积	126 m ²	楼层	-1, 1-8
共有使用权面积	0	房屋建筑面积	1114.62 m ²

-----汇通-----

土地使用权终止日期	-	套内建筑面积	-
房屋共有或共用部位及设施	未记载		
记事	未记载		

2.他项权利设立状况

根据《不动产登记证明》复印件、《最高额抵押合同》复印件记载，估价对象于价值时点已设立抵押登记未解押。

3.出租或占有使用情况

估价对象 1 层出租作商业门面使用，2 层 2-2、3 层（含 3-1、3-2）、4 层（含 4-1、4-2）、5 层（含 5-1、5-2）出租作住宅用房使用；-1 层为权利人自用仓库，2 层 2-1 为权利人自用办公用房，6、7、8 层为权利人自用住宅用房。

4.其他特殊情况

根据估价委托人及相关当事人介绍，估价对象已被法院查封。

(六)估价对象区位状况

根据《重庆市房地产权证》复印件记载，结合估价人员实地查勘，估价对象区位状况如下：

1.位置条件：估价对象位于重庆市黔江区龙神田路 12 号、14 号、16 号，地处重庆市黔江区城西街道水井湾社区；位于龙神田路南侧、行署街北侧；距离黔江区人民政府约 770 米；估价对象位于第-1 至 8 层。

2.交通条件：估价对象区域内分布有龙神田路、城西一路、行署街等道路；估价对象距“水井湾农贸市场”公交站约 220 米，区域内有黔江 101 路、黔江 104 路、黔江 105 路、黔江 106 路等公交车经过或停靠；区域内无车辆限行等交通管制情况；周边街道分布有路边停车位。

3.外部配套设施状况：估价对象区域通上水、下水、电、路、气、讯等基础设施；附近分布有永辉超市（行署街）、重庆黔江银座村镇银行（平安路）、中国邮政储蓄银行（重庆黔江分行）、武黔医院、黔江区实验小学、城西小学等公服单位和商服网点。

4.环境状况：估价对象区域分布有马山森林公园、黔江河等公园水系，街道绿化率一般；估价对象区域属于普通商住区，居民素质一般，治安状况一般。

五、价值时点

《重庆市黔江区人民法院委托书》（(2022)渝 0114 执 1752 号）未约定价值时点。根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）记载，人民法院未明确价值时点的，一般以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点。估价人员于2022年8月2日对估价对象进行了实地查勘，故本次价值时点确定为2022年8月2日。

六、价值类型

本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。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

本次估价遵循以下估价原则：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，实事求是



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

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权利包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，估价出的价格必须符合国家的价格政策。

(三)价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以在该时点的状况为准。

(四)替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同意遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

(五)最高最佳利用原则

指法律上允许、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。评估价值应在估价对象最高最佳利用状况下的价值。

总之，在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中知悉的估价委托人的商业秘密。

八、估价依据

(一)有关法律法规、政策文件和技术规范

1. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行)；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年中华人民共和国主席令第三十二号，2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行)；

3. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年中华人民共和国主席令第三十二号，2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行)；

4. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年中华人民共和国主席令第四十六号，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，自2016年12月1日起施行)；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第743号，2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过，自2021年9月1日起施行)；

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华



人民共和国国务院令 第 732 号，2020 年 11 月 29 日修订施行)；

7.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号，2016 年 5 月 1 日起施行)；

8.《关于营改增后契稅、房產稅、土地增值稅、個人所得稅計稅依據問題的通告》(財稅[2016]43 號，2016 年 5 月 1 日起施行)；

9.《重慶市高級人民法院印發<關於進一步規範民事執行中評估、拍賣工作的規定(試行)>的通告》(渝高法[2013]285 號)；

10.《最高人民法院關於人民法院確定財產處置參考價若干問題的規定》(法釋[2018]15 號)；

11.《重慶市黔江區人民政府關於公布黔江區國有建設用地使用權土地級別和基準地價的通告》(黔江附發[2016]25 號)；

12.《重慶市黔江區國土資源和房屋管理局關於公布黔江區土地收益系數的通告》(黔江國土房管發[2016]140 號)；

13.《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 中国珠宝首饰行业协会关于印發<人民法院委託評估工作規范>的通告》(法辦[2018]273 號)；

14.《房地產估價規范》(GB/T 50291-2015)；

15.《房地產估價基本術語標準》(GB/T50899-2013)；

16.《涉執房地產處置司法評估指導意見(試行)》(中房學[2021]37 號)；

17.本次估價中涉及的其他相關法律、法規。

(二)估價委託人提供的有關估價對象的資料

1.《重慶市黔江區人民法院委託書》((2022)渝 0114 執 1752 號)；

- 2.《重庆市房地产权证》(302 房地产 2009 字第 01047 号)复印件;
- 3.《不动产登记证明》(渝(2021)黔江区不动产证明第 000326981 号)复印件;
- 4.《最高额抵押合同》复印件;
- 5.其他资料。

(三)受托房地产估价机构掌握的有关资料

- 1.重庆市黔江区房地产租售资料;
- 2.估价对象所在区域的区位条件资料;
- 3.行政机关和行业协会公布的相关取值参数;
- 4.估价人员现场勘查资料及实地调查资料。

九、估价方法

(一)估价方法的选用

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 房地产评估常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等, 估价对象作为住宅房地产, 可出租获得租金收益, 区域住宅房地产租赁市场发育较为完善, 类似住宅房地产近期租赁案例较多, 市场依据较充分, 故可采用收益法进行估价。

收益法: 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。该方法适用于有租金等经济收入的收益性房地产。

(二)估价方法计算公式及操作步骤

1.收益法基本公式为:

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

V—收益价值(元或元/m²);

A_i—未来第 i 年的净收益(元或元/m²);

Y_i—未来第 i 年的报酬率(%);

n—收益期限(年)。

2.具体操作步骤: 选用具体估价方法; 测算收益期或持有期; 测算未来收益; 确定报酬率、资本化率或收益乘数; 计算收益价值。



十、估价结果

估价人员根据估价目的, 遵循独立、客观、公正、合法等原则, 按照国家规定的技术标准和估价程序, 选用适宜的估价方法, 在满足估价假设和限制条件的基础上, 对影响估价对象价值的因素进行综合分析, 确定估价对象在价值时点 2022 年 8 月 2 日的市场价值为¥381.20 万元(大写金额: 人民币叁佰捌拾壹万贰仟元整), 详见《估价结果一览表》。

估价结果一览表

产权证号	权利人	坐落	房屋用途	房屋结构	土地使用权类型	房屋建筑面积(m ²)	评估单价(元/㎡)	评估总价(万元)
302房地证2009字第01047号	严定安、张仁琼	重庆市黔江区城西办事处水井湾居委龙神田路38号	住宅	砖混	划拨	3420	381.20	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
胡 阳	5020180064		2022年8月22日
张 宇	5020220007		2022年8月22日



十二、实地查勘期

实地查勘始于2022年8月2日，完成于2022年8月2日。

十三、估价作业期

本报告估价作业期为二〇二二年八月一日至二〇二二年八月二十二日。

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇二二年八月二十二日

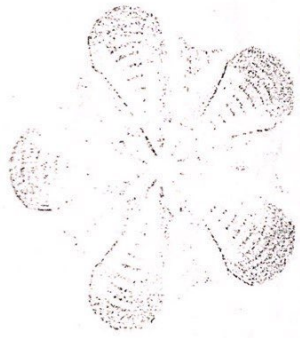


302 房地证 2009 字第 01047号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



发证机关 (盖章)



重庆市国土资源和房屋管理局监制

编号: 200901047

权利人	严定安、蔡仁翠		
土地名称或类别			
坐落	黔江及城西办事处水井湾原松花林社路88号		
房地籍号			
土地权利类型	划拨	房屋结构	砖混
土地用途	住宅	房屋用途	住宅
土地使用权面积	126	楼层	-1,1-3
共有使用权面积	0	房屋建筑面积	1114.62
土地使用权限终止日期		套内建筑面积	
房屋共有或共用部位及设施			

黔江农村房屋土地房屋地籍管理科

黔江农村房屋土地房屋地籍管理科

填证单位:

2009 6 17 登记日期: 2009 6 17

年 月 日

年 月 日

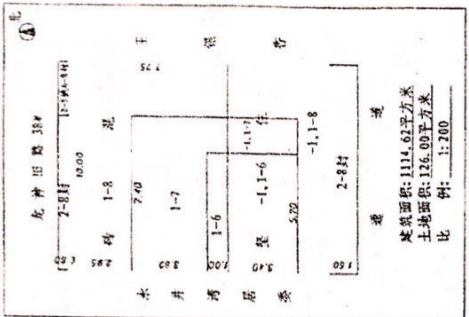
记事

670...





黔江区严定安房地产权图



建筑面积: 1114.63 平方米
 土地面积: 126.00 平方米
 比例: 1:200

记事



不动产登记证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。

与登记信息核对一致
核对人: [Signature]

与登记信息核对一致
核对人: [Signature]



扫一扫进行核验



2021年03月19日

中华人民共和国自然资源部监制

渝 (2021) 黔江区 不动产证明第000326981号

证明权利或事项	土地房屋最高额抵押权 (银行专项)
权利人(申请人)	重庆农村商业银行股份有限公司黔江支行
义务人	严定安, 张仁琼
坐落	黔江区域西办事处水井湾居委龙种田路38号
不动产单元号	500114213006GB00076F00010001
其他	不动产权证书号: 302房地证2009字第01047号 抵押面积: 1114.62平方米 最高债权数额: 3650300元 债权确定期间: 2021-03-17起 2022-03-16止 担保范围: 详见合同
附记	业务编号: 202103180380140 义务人: 严定安, 身份证号: 张仁琼, 身份证号



黔江区城西办事处水井湾居委龙种田路38号-1、1-8层