

# 致估价委托人函

重庆市武隆区人民法院:

我们接受委托,对贵院出具的《重庆市武隆区人民法院评估委托书》((2022)渝0156执恢317号)委托评估的位于重庆市武隆县巷口镇芙蓉中路22号3幢3-2号住宅房地产、重庆市武隆县巷口镇芙蓉中路43号D幢1-4号商业房地产及室内装饰装修进行估价,按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)、《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)、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)规定的技术标准和程序,在合理的假设下进行了专业的分析、测算和判断,现将估价结果报告如下:

## 一、估价对象

估价对象1为权属于申: [REDACTED] 名下的,位于武隆县巷口镇芙蓉中路22号3幢3-2住宅房地产及应分摊的出让土地使用权(房屋建筑面积208.17平方米及应分摊的出让土地使用权23.87平方米)。

估价对象2权属于申: 廖 [REDACTED] 名下的,位于武隆县巷口镇芙蓉中路43号D幢1-4商业房地产及应分摊的出让土地使用权(房屋建筑面积113.30平方米及应分摊的出让土地使用权21.47平方米)。

估价对象详细情况如下表:

估价对象	权利人	坐落	土地用途	使用权类型	证载房屋结构	房屋证载用途	实际房屋用途	总楼层	分摊土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	共有土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )
1		隆县巷口镇芙蓉中路22号3幢3-2	住宅	出让	框架	住宅	住宅	名义层第3层,共9层	23.87	3,404.36	208.17
2		武隆县巷口镇芙蓉中路43号D幢1-4	商业	出让	框架	门面	门面	名义层第1层,共2层	21.47	1,192.00	113.30
合计											321.47

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载识别智能设备



评估范围：包含土地使用权、房屋所有权、房屋室内固定装修及为房屋服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备；不包含室内可移动的设备设施、相应的债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：2022年8月23日。

四、价值类型：市场价值。为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：住宅房地产采用比较法，商业房地产采用收益法、商业房地产室内装饰装修采用成本法。

六、估价结果：281.07万元(人民币贰佰捌拾壹万零柒佰元整)

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果		估价方法及结果			估价结果
		比较法	收益法	成本法	
估价对象1	总价(万元)	128.86	-	-	128.86
	单价(元/m <sup>2</sup> )	6,190	-	-	6,190
估价对象2	总价(万元)	-	149.33	-	149.33
	单价(元/m <sup>2</sup> )	-	13,180	-	13,180
估价对象2室内装饰装修	总价(万元)	-	-	2.88	2.88
汇总评估价值	总价(万元)	281.07			

### 特别提示：

- 1、评估报告使用期限或评估结果有效期自提交报告之日起计算为壹年,即从2022年9月19日至2023年9月18日止。若评估报告使用期限内,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评估机构重新评估。
- 2、欲了解本评估项目的全面情况,应认真阅读《涉执房地产处置司法评估报告》全文。
- 3、估价对象2武隆县巷口镇芙蓉中路43号D幢1-4商业房地产评估价值为室内装饰装修清水状态下的价值,室内装饰装修价值单独列示。

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载识别智能设备

(此页无正文)

重庆铺码房地产土地资产评估有限公司



法定代表人：刘重军



二〇二二年九月十九日

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载识别智能设备



# 估价假设和限制条件

本报告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、本次估价的估价假设

### (一) 一般假设

1、本次估价依据了估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(307房地证2012字第11号、武307房地证2008字第607号)、重庆市武隆区规划和自然资源局出具的《户室详细情况》复印件，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，注册房地产估价师不对估价对象的法律权属发表意见或提供任何保证。

2、注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于外观和使用状况的一般性查勘，不涉及建筑物基础、建筑结构、建筑质量等专业性内容。对建筑物安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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，假定其是安全的。

3、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，主要房地产政策和法规稳定、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、非强制性或不受限制的在市场中进行交易；

(2) 交易双方谨慎行事，都能获取足够市场信息，充分了解交易对象、知晓市场行情，对交易对象具有必要的专业知识，并且不存在特殊的交易方式对交易价格产生影响。

(3) 交易双方有较充裕的时间进行交易。

4、假设估价对象保持批准的住宅、门面用途在未来可预见的使用年限内不改变。

5、本报告假设估价对象交易税费负担方式为按照国家税法相关规定，由转让人和受让人各自承担税费，评估结果含增值税。

6、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。





7. 人民法院未明确估价对象存在除建设用地使用权以外的用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经调查后也未发现，掌握估价对象存在除建设用地使用权以外的用益物权及占有使用情况。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）第十四条，本次估价假定评估对象不存在除建设用地使用权以外的用益物权及占有使用情况。

8. 本评估报告未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

9. 本评估报告未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

10. 本次实地查勘是于2022年8月23日，在人民法院组织下，由法官、申请人和注册房地产估价师共同进行，法官、申请人在《房地产实地查勘记录表》上签字。

## （二）未定事项假设

无。

## （三）背离事实假设

1. 根据重庆市武隆区规划和自然资源局出具的《户室详细情况》复印件记载：估价对象1、2均存在抵押。截止价值时点，还款情况不详。

2. 根据重庆市武隆区规划和自然资源局出具的《户室详细情况》复印件记载：估价对象1、2已被重庆市武隆区人民法院查封。截止前述资料的打印时间，尚未解除查封。

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）第十三条“涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”。因此本评估报告不考虑抵押、查封事项对估价结果的影响。

3. 人民法院明确估价对象2存在租赁权，根据房地产估价机构、人民法院、申请人、承租方现场确认，该房产租赁性质为不定时租赁，并经人民法院《涉执房地产处置司法评估有关事项记录》书面确认，本次估价不考虑估价对象2租赁事项对评估结果的影响

## （四）不相一致假设

无。

## （五）依据不足假设





1、估价委托人未提供估价对象 2 室内装修相关权属证明，室内装修工程量根据现场测量取得，并经承租人、人民法院、申请人三方确认，如有争议，应以专业测量机构确认为准。

2、根据现场询问了解，估价对象 2 室内装修由承租人于 2018 年自行装修并使用，但估价委托人未提供室内装修权益状况证明，我们不对估价对象权益状况提供任何保证。

## 二、估价报告使用限制

(一) 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；

(二) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

(三) 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评估对象状况、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；

(四) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估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。

(五) 评估报告使用期限或评估结果有效期自提交报告之日起计算为壹年，即从 2022 年 9 月 19 日至 2023 年 9 月 18 日止。若评估报告使用期限内，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评估机构重新评估。

(六) 估价结果在上述全部假设条件和限制条件成立的情况有效，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的。

## 三、特别事项说明

报告使用者在使用本报告时，应注意如下情况：

(一) 估价对象状况和房地产市场状况因时间变化可能会对房地产市场价格产生影响；

(二) 应合理使用评估价值；

(三) 定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价格进行再评估。





# 估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人：重庆市武隆区人民法院

地址：重庆市武隆区芙蓉中路 47 号

联系人：任法官

联系电话：(023) 77823032

## 二、房地产估价机构

机构名称：重庆铂码房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘重军

办公地址：重庆市江北区江北城西大街 27 号 20-3、20-4、20-5、20-6

统一社会信用代码：915001057500640549

证书编号：渝房评备字(2021)1-013 号

有效期限：2021 年 12 月 14 日至 2024 年 12 月 13 日

联系人：王克勤

联系电话：(023) 61528242、61528243、67869204

## 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) 估价对象范围

估价对象 1 为权属于 [REDACTED] 下的, 位于武隆县巷口镇芙蓉中路 22 号 3 幢 3-2 住宅



房地产及应分摊的出让土地使用权（房屋建筑面积 208.17 平方米及应分摊的出让土地使用权 23.87 平方米）。

估价对象 2 为权属于申 [ ] 下的，位于武隆县巷口镇芙蓉中路 43 号 D 幢 1-4 商业房地产及应分摊的出让土地使用权（房屋建筑面积 113.30 平方米及应分摊的出让土地使用权 21.47 平方米）。

评估范围包含土地使用权、房屋所有权、房屋室内固定装修及为房屋服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备；不包含室内可移动的家具家电，相应的债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

估价对象具体情况详见下表：

估价对象一览表

估价对象	权利人	坐落	土地用途	使用权类型	证载房屋结构	房屋证载用途	实际房屋用途	总楼层	分摊土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	共有土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1		武隆县巷口镇芙蓉中路 22 号 3 幢 3-2	住宅	出让	框架	住宅	住宅	名义层第 3 层，共 9 层	23.87	3,404.36	208.17
2		武隆县巷口镇芙蓉中路 43 号 D 幢 1-4	商业	出让	框架	门面	门面	名义层第 1 层，共 2 层	21.47	1,192.00	113.30
合计										27,926.81	321.47

## (二) 估价对象实体状况

### 1. 建筑物实体情况

项目	估价对象 1	估价对象 2
建筑物实体状况		
名称	建银小区	滨江花园
坐落	武隆县巷口镇芙蓉中路 22 号 3 幢 3-2	武隆县巷口镇芙蓉中路 43 号 D 幢 1-4
房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	208.17	113.30
套内面积 (m <sup>2</sup> )	192.64	-
证载用途	住宅	门面
实际用途	目前空置	目前出租做餐馆使用
建成时间	约 2004 年	约 2006 年
建筑结构	框架结构	框架结构
楼层	名义层第 3 层/共 9 层 (地上第 1 至 9 层均为住宅)	名义层第 1 层/共 2 层 (裙楼共 2 层)





空间布局	错层式住宅，4室3厅1厨2卫，其平面布局有利于估价对象作为住宅使用	商业底商，室内净高约2.85米，平面形状呈矩形，宽深比约为1:3。入口临街，其平面布局有利于估价对象作为商业用房使用
层高	室内净高约2.8米	室内净高约2.85米
设施设备	楼栋配备水、电、气、通讯、宽带等设施，配备一部楼梯、电梯供上下使用，所在楼层共两户	楼栋配备水、电、气、通讯、宽带等设施
装饰装修	所在建筑物外墙为墙砖。入户安装防盗门，室内二次装修情况为：客、餐厅地面贴地砖，墙面贴墙纸，天棚部分为石膏板吊顶，其余刷白，卧室地面铺木地板，内墙面贴墙纸、天棚刷乳胶漆；厨房、卫生间地面贴地砖，内墙面贴墙砖，天棚为铝扣板吊顶。现场观察成色较好	所在建筑物外墙为石材。入户安装卷帘门，室内二次装修情况为：地面为地砖，墙面贴墙面胶，天棚石膏板吊顶刷白。现场观察成色一般
完损及保养维护状况	根据估价人员现场观察及了解，建筑物及设施完整，成色一般，使用正常。估价对象1餐厅右侧次卧天棚处存在少量霉变痕迹。	根据估价人员现场观察及了解，建筑物及设施完整，成色一般，使用正常。保养维护状况一般
土地使用权实体状况		
土地用途	住宅用地	商业用地
分摊土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	23.87	21.47
共有使用权面积 (m <sup>2</sup> )	3,404.36	1,192.00
土地形状	不规则多边形	规则矩形
地形地势	所在宗地地势较平坦	所在宗地地势较平坦
地质条件	无不良地质现象，地基有足够承载力	无不良地质现象，地基有足够承载力
土地开发程度	土地开发程度为宗地内六通一平（即：通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整）、宗地外六通（即：通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路）	土地开发程度为宗地内六通一平（即：通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整）、宗地外六通（即：通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路）
四至	所在小区东至南溪街、南至房屋、西至支路、北至支路	所在建筑物东至房屋、南至房屋、西至房屋、北至芙蓉中路
土地使用权类型	出让	出让
土地使用期限	土地使用权终止日期为2074年6月30日，剩余使用年限51.85年	土地使用权终止日期为2045年4月19日，剩余使用年限22.66年
土地级别	根据《重庆市武隆区人民政府关于公布武隆区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（武隆府发〔2022〕15号），估价对象所在宗地位于重庆市武隆区芙蓉街道，土地级别为重庆市武隆区住宅1级	根据《重庆市武隆区人民政府关于公布武隆区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（武隆府发〔2022〕15号），估价对象所在宗地位于重庆市武隆区芙蓉街道，土地级别为重庆市武隆区商业1级
基准地价	基准地价楼面单价为1190元/平方米·70年（建筑面积）	基准地价楼面单价为1250元/平方米·40年（建筑面积）

## 2、估价对象2室内装饰装修情况

根据承租人介绍，室内装修由承租方于2018年自行装修并使用。装修工程量根据现场测量，并经承租人、人民法院、申请人三方确认，装修具体情况如下：

序号	装饰项目及内容	单位	工程量	备注
1	入户门	m <sup>2</sup>	13.74	玻璃隔断+玻璃推拉门





2	天棚石膏板吊顶	m <sup>2</sup>	65.07	刷白
3	墙面胶	m <sup>2</sup>	101.75	
4	地面地砖	m <sup>2</sup>	65.07	
5	隔墙	m <sup>2</sup>	30.95	砖砌
6	墙面刷白	m <sup>2</sup>	101.75	乳胶漆
7	木质推拉门	m <sup>2</sup>	6.51	
8	不锈钢门	樘	1.00	

### (三) 估价对象区位状况

#### 1、位置状况

估价对象位置状况表

因素	估价对象	1	2
坐落		武隆县巷口镇芙蓉中路22号3幢3-2	武隆县巷口镇芙蓉中路43号D幢1-4
方位		位于芙蓉中路支路南侧，南溪街西侧	位于芙蓉中路（武隆博物馆）南侧
与重要场所的距离		距离武隆区人民医院约600米，距离武隆汽车客运中心约650米	距离武隆县中医院约500米，距离武隆汽车客运中心约420米
临街状况		所在建筑物临芙蓉中路支路	所在建筑物临芙蓉中路
朝向		阳台朝南	门面临街面朝北

#### 2、交通状况

估价对象交通状况表

因素	估价对象	1	2
道路状况	所临道路	周边有芙蓉中路、南溪街等道路	周边有芙蓉中路、柏杨路等道路
	路面状况	柏油路面，较好	柏油路面，较好
	区域车流量	往来车辆量较少，区域内车流量一般	往来车辆量多，区域内车流量较大
	拥堵状况	往来车辆量较少，拥堵情况较少	往来车辆量较多，拥堵情况一般
对外交通	最近公交车站	“时代广场”公交站	“滨江花园”公交站
	距公交站距离	约70米	约40米
	定线公交线路	武隆101路、武隆103路、武隆105路等多路公交线路	武隆103路、武隆105路等多路公交线路
	最近轻轨站	无	无
	距火车站距离	距“武隆站”约1千米	距“武隆站”约320米
	距飞机场距离	距“重庆仙女山机场”约16.3公里	距“重庆仙女山机场”约16.6公里
交通管制		所临道路行车较畅通，道路为双向车道	所临道路行车较畅通，道路为双向车道
停车方便程度	自身停车库配备	无	无
	停车位充足/否	不充足	充足
	距停车场距离	较近	较近
	周边停车位供应	周边临时停车位	周边临时停车位
	收费标准	合理	合理

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器





## 3、环境状况

估价对象环境状况表

因素 \ 估价对象		1	2
自然	区域绿化	区域内多为市政绿化, 区域绿化程度一般	区域内多为市政绿化, 区域绿化程度一般
	噪音污染	噪音来源于行使车辆, 噪声较小, 噪音污染程度较低	噪音来源于行使车辆, 噪声较大, 噪音污染程度一般
	其他污染	区域内无其他声光等污染, 其他污染程度较低	区域内无其他声光等污染, 其他污染程度较低
	卫生环境	环境整洁, 卫生环境较好	环境整洁, 卫生环境较好
	小区内环境	小区内有少量绿植, 小区环境一般	无小区环境
人文	所在物业类别	住宅小区	商住混合区
	所在物业知名度	一般	无
	区域特征	商业、住宅混合区域	商业、住宅混合区域
	附近建筑物名称	滨江大厦、瑜珠职工住宅楼	滨江花园、龙溪柳岸
	附近建筑物特征	主要为商业、住宅	主要为商业、住宅
	居民特征	常住居民为主	常住居民为主
	治安状况	较好	较好
景观		城市建筑	城市建筑

## 4、外部配套设施状况

估价对象外部配套设施状况表

因素 \ 估价对象		1	2
基础设施	配套情况	所在区域内道路、供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视等设施完备	所在区域内道路、供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视等设施完备
	是否市政管网	为市政管网	为市政管网
	保障度	保障度较高	保障度较高
公共服务	学校	武隆区实验小学、武隆区职业技术学校、武隆实验中学	武隆区职业技术学校、武隆区第二实验小学
	医院	武隆县中医院、武隆区人民医院	武隆县中医院、武隆区人民医院
	银行	中国人民银行(武隆区支行)、中国建设银行(武隆支行)	重庆市武隆融兴村镇银行(龙城支行)
	超市	重百超市(武隆店)	永辉超市(南城中央广场店)
	农贸市场	兴旺农贸市场	兴旺农贸市场

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器





	邮政、电影院	中国邮政(芙蓉中路邮政所)、横店电影城(武隆店)	中国邮政(芙蓉中路邮政所)、横店电影城(武隆店)
--	--------	--------------------------	--------------------------

#### (四) 估价对象权益状况

##### 1、房屋所有权

(1) 房屋所有权人: 根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(307 房地证 2012 字第 11 号) 复印件记载, 估价对象 1 的房屋所有权权利人为 [REDACTED] 房屋用途为住宅。

根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(武 307 房地证 2008 字第 607 号) 复印件记载, 估价对象 2 的房屋所有权权利人为 [REDACTED] 房屋用途为门面。

(2) 是否存在共有权人: 根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(武 307 房地证 2008 字第 607 号) 复印件记载, 估计对象 2 存在共有权人, 未记载共有权人所占份额。

##### 2、土地使用权

(1) 土地所有权: 土地所有权属于国家所有。

(2) 土地使用权: 根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(307 房地证 2012 字第 11 号) 复印件记载, 估价对象 1 的土地使用权权利人为 [REDACTED] 土地用途为商业用地, 土地使用权类型为出让, 土地使用权类型为出让土地使用权终止日期为 2074 年 6 月 30 日。

根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(武 307 房地证 2008 字第 607 号) 复印件记载, 估价对象 2 的土地使用权权利人为 [REDACTED], 土地用途为商业用地, 土地使用权类型为出让, 土地使用权终止日期为 2045 年 4 月 19 日。

(3) 土地使用管制: 属于已建成城市建设用地, 符合规划条件。

3、他项权利状况: 根据重庆市武隆区规划和自然资源局出具的《户室详细情况》复印件记载, 估价对象 1、2 均存在抵押。截止价值时点, 还款情况不详。

4、出租或占用情况: 估价对象 1 空置, 估价对象 2 目前出租作餐馆使用。

5、物业管理: 估价对象 1 有专业物业管理(重庆市翔耀物业管理公司), 估价对象 2 无物业管理公司。

##### 6、其他特殊情况:

1) 是否存在权属不清晰或有争议: 根据估价委托人提供的估价对象 1、2 相关权属资





物、估价对象 1、2 权属清晰，未发现估价对象存在权属有争议情况。

2) 房屋建设手续是否齐全：估价对象 1、2 均已办理《重庆市房地产权证》，其建设手续齐全。

3) 是否涉及抵押、查封等限制措施：估价对象 1、2 已办理《重庆市房地产权证》，无抵押、查封等限制措施。

4) 是否涉及查封，采取财产保全措施或以其他形式限制：根据重庆市武隆区规划和自然资源局出具的《不动产登记簿》复印件记载，估价对象 1、2 已被重庆市武隆区人民法院查封，截止调查时查封时间，尚未解除查封。

5) 是否已被公告列入征收、征用范围：无证明材料证明其列入征收、征用范围。

6) 根据现场访问了解，室内装修由承租人于 2018 年自行装修并使用，但估价委托人未提供室内装修权益状况证明，我们不对估价对象权益状况提供任何保证。

## 五、价值时点

价值时点的选取基本要求是，选择较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期作为价值时点，并得到估价委托人同意。

本估价机构估价专业人员于 2022 年 8 月 23 日完成了对估价对象实地查勘，以实地查勘日 2022 年 8 月 23 日确定为价值时点符合价值时点选取的基本要求，故价值时点为 2022 年 8 月 23 日。

## 六、价值类型

市场价值。为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

### (一) 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。





## (二) 合法原则

合法原则要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

## (三) 价值时点原则

价值时点原则要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

## (四) 替代原则

替代原则要求评估价值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。

## (五) 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

## 八、估价依据

### (一) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第45号)
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日修正)
- 3、《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256号)
- 4、《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)
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日修正)
- 6、《最高人民法院关于委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发〔2007〕5号)
- 7、《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)
- 8、重庆市高级人民法院印发《关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定(试行)》的通知(渝高法〔2013〕285号)
- 9、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273号)
- 10、《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)
- 11、重庆市武隆区人民政府关于公布武隆区国有建设用地使用权土地级别和基准地价





的通知》(武隆府发〔2022〕15号)

12、重庆市建设委员会2018年颁发的《2018年重庆市房屋建筑与装饰工程计价定额》(渝建发〔2018〕29号)

## (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、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)
- 4、本公司评估工作规程

## (三) 估价委托人提供的相关估价资料

- 1、《重庆市武隆区人民法院评估委托书》((2022)渝0156执恢317号)
- 2、《重庆房地产权证》(307房地证2012字第11号、武307房地证2008字第607号)

复印件

- 3、重庆市武隆区规划和自然资源局出具的《户室详细情况》复印件
- 4、《重庆市武隆区人民法院司法评估移交登记表》((2022)渝0156执恢317号)复

印件

- 5、《房地产抵押典当合同》复印件
- 6、其他估价相关资料

(四) 本公司收集掌握的信息资料和估价人员实地查勘、调查收集的资料

## 九、估价方法

### (一) 估价方法及适用性分析

根据《房地产估价规范》，房地产估价主要有比较法、收益法、成本法，假设开发法。

#### 1、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。

适用范围：比较法适用于同种类型的数量较多、可比性较好的存量或成套住宅、写字楼、商铺、标准厂房等，比较法一般不适用于同类房地产数量很少的房地产，(如特殊厂房，





机场、码头、博物馆、寺庙、教堂等), 很少发生交易的房地产(如学校、医院、行政办公楼等), 可比性很差的房地产(如在建工程等)。

适用性分析: 本次估价对象1证载用途为住宅, 根据注册房地产估价师的调查了解, 估价对象在价值时点近期, 周边类似房地产的交易案例较易取得, 故适用于比较法估价, 估价对象2证载用途为门面, 根据注册房地产估价师的调查了解, 估价对象在价值时点近期, 周边类似房地产的交易案例不易取得, 故不适用于比较法估价。

## 2、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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

适用范围: 收益法适用于估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产, 包括住宅、写字楼、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租的)、仓库(用于出租的)、农地等。收益法一般不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性房地产的估价。

适用性分析: 本次估价对象1证载用途为住宅, 实际用途为成套住宅利用。虽然区域住宅租赁颇为活跃, 理论上适宜收益法测算, 但根据注册房地产估价师调查了解、分析认为: 房地产收益价格是以预测未来年期的收益为导向, 在宏观市场情况变幻不定、国际金融动荡、货币贬值以及未来对疫情的控制不明朗情况下, 对未来收益预测带有较多主观判断; 区域内租赁住宅多为自用住宅空置后转租赁, 以权利人自发行为为主, 主流观念在于房地产持有升值, 对出租收益关注不高, 出租人定价随意性较大, 以致租售比率严重偏低。测算结果难以客观反映房地产客观价值。故本次不采用收益法估价, 估价对象2证载用途为门面, 实际用途为门面利用, 区域商业门面租赁颇为活跃, 故本次采用收益法估价。

## 3、成本法

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。

适用范围: 成本法一般适用于测算可独立开发建设整体房地产的价值或价格。如新近开发完成的房地产, 可以假设重新开发建设的现有房地产、正在开发的房地产(在建工





程)、计划开发建设的房地产都可以采用成本法估价。对于很少发生交易而限制了比较法运用,又没有经济收益或潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产特别适用成本法估价。有独特设计或者只针对特定使用者的特殊需要而开发的房地产,以及单纯的建筑物或者其装饰装修部分,通常也是采用成本法估价。

适用性分析:本次估价对象1证载用途为住宅,估价对象2证载用途为门面,为整幢建筑物的部分,非独立开发建设的整体房地产,故不适用成本法估价,其中估价对象2室内装饰装修部分重置价格可求取,故采用成本法进行估价。

#### 4、假设开发法

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。

适用范围:假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取房地产。在建工程(或称房地产开发项目)、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房(如:改建、扩建、重新装饰装修等)。

适用性分析:估价对象1、2均为已建成物业,结合区位条件,认为估价对象维持现状最为有利,即估价对象不具有开发或再开发潜力,故不适用假设开发法估价。

综上所述,本次估价对象1选用比较法进行估价,估价对象2选用比较法进行估价,其中估价对象2室内装饰装修部分采用成本法进行估价。

#### (二) 选用的估价方法的技术路线及公式

##### 1、比较法

##### 1) 比较法原理

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。

##### 2) 技术路线

①搜集交易实例;②选取可比实例;③建立比较基础;④进行交易情况修正;⑤进行





市场状况调整; ⑥进行房地产状况调整; ⑦计算比较价值。

## 3) 基本公式

估价对象比较价格=可比实例成交价格×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整  
×实物状况调整×权益状况调整

## 2、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。

基本公式:

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

式中: V—收益价格(元或元/m<sup>2</sup>)

A<sub>i</sub>—未来第 i 年的净收益(元或元/m<sup>2</sup>)

N—收益期(年)

Y<sub>i</sub>—未来第 i 年的报酬率(%)

## 3、成本法

成本法即通过求取估价对象在价值时点的重置价格, 扣除折旧, 以此估算估价对象的市场价值。其中重置价格为重新取得或重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常合理利润之和, 本次估价测算为估计对象在价值时点的全新重置价格, 未考虑折旧对估价结果的影响。

基本公式:

评估价值 = 重置价值 × 成新率

重置价值 = 建安造价 + 前期费用 + 管理费用 + 资金成本 + 投资利润

## 十、估价结果

房地产估价师根据本次估价目的, 按照国家规定的技术标准和程序, 在合理的假设下进行了专业的分析、测算和判断, 最终得出估价对象在价值时点的估价结果。

估价结果: 281.07 万元(人民币贰佰捌拾壹万零柒佰元整)







## 估价结果汇总表

币种: 人民币

估价方法及结果		测算结果			估价结果
		比较法	收益法	成本法	
估价对象 1	总价 (万元)	128.86	-	-	128.86
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	6,190	-	-	6,190
估价对象 2	总价 (万元)	-	149.33	-	149.33
	单价 (元/m <sup>2</sup> )	-	13,180	-	13,180
估价对象 2 室内装饰装修	总价 (万元)	-	-	2.88	2.88
汇总评估价值	总价 (万元)	281.07			

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李俊峰	5019980016		2022年9月19日
王克勤	5019980100		2022年9月19日

## 十二、实地查勘期

2022年8月23日。

## 十三、估价作业期

2022年8月23日至2022年9月19日。

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载到智能设备



307 房地证 2012 字第 11 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



来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载到智能设备



坐落	武隆县巷口镇芙蓉中路22号3幢3-2		
房地籍号	4010801073-3-14		
土地使用权类型	出让	房屋结构	框架
土地用途	住宅	房屋用途	住宅
土地使用权面积	23.87 m <sup>2</sup>	楼层	第3层
共有使用权面积		房屋建筑面积	208.17 m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期	2074年6月30日	套内建筑面积	
房屋共有或共用部位及设施			

填证单位:

武隆县国土资源局

填证单位:

武隆县国土资源局

登记日期:

年 月 日

登记日期:

年 月 日

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载到智能设备



武307 房地证 2008 字第 601 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、房地产他项权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载到智能设备



坐落	武隆县巷口镇芙蓉中路43号D幢1-4		
房地籍号	6800110001 2 31-4		
土地使用权类型	出让	房屋结构	框架
土地用途	商业	房屋用途	门面
土地使用权面积	21.47M <sup>2</sup>	楼层	第1层
共有使用权面积		房屋建筑面积	113.3
土地使用权终止日期	2045年4月19日	套内建筑面积	产权登记专用章
房屋共有或共用部位及设施			

填证单位：武隆县国土资源局

填证单位：武隆县国土资源局

登记日期：

登记日期：

2008年 4月 7 日

2008 年 月 日

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载到智能设备