

# 房地产估价报告

估价报告编号：渝开睿源（房估）2022字第129号

估价项目名称：重庆市涪陵区人民法院执行重庆市涪陵区银科融资担保有限责任公司与李天英、卢兵、卢鹏旭、重庆旭宇摩托车销售有限公司3306一案所涉及的位于涪陵区李渡新区聚业大道11号的成套住宅、涪陵区太乙大道26号附25号的商服用房房地产估价

估价委托人：重庆市涪陵区人民法院

房地产估价机构：重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：陈洁（注册号5020210011）

唐道菊（注册号5020170032）

估价报告出具日期：二〇二二年八月十五日



## 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。

## 致估价委托人函

重庆市涪陵区人民法院：

受贵院的评估委托，我公司估价人员对贵院指定范围内的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，选择适当的估价方法，结合估价人员的经验，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

重庆市涪陵区人民法院执行重庆市涪陵区银科融资担保有限责任公司与李天英、卢兵、卢鹏旭、重庆旭宇摩托车销售有限公司 3306 一案，特委托重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司对卢兵所有的位于涪陵区李渡新区聚业大道 11 号的成套住宅、李天英所有的位于涪陵区太乙大道 26 号附 25 号的商服用房房地产市场价值进行评估，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

## 二、估价对象

估价对象	产权证号	权利人	坐落地址	土地使用 权类型	土地 用途	房屋 用途	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1								
2	渝 2016 涪陵区不动 产权第 000863954 号	卢兵	涪陵区李渡新区聚业大道 11 号(恒大山水城) 14 幢 14-4	出让	城镇 住宅 用地	成套 住宅	名义层 14 层	152.90
3								
4	渝 2016 涪陵区不动 产权第 000446232 号	李天英	涪陵区太乙大道 26 号附 25 号赛特大厦 3-商业 3	出让	其他 商服 用地	商服 用房	名义层 3 层	344.50
	合计							943.37



估价对象 1-4 范围包含出让国有建设用地使用权、房屋所有权及为房地产服务且不可分割或者分割后影响其使用功能的设施设备和室内装饰装修,不包含室内动产物品、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### 三、价值类型

本次估价采用的价值类型为市场价值。

### 四、价值时点

2022 年 7 月 28 日。

### 五、估价方法

估价对象 1-2 采用比较法,估价对象 3-4 采用比较法、收益法。

### 六、估价结果

估价人员本着客观、公平、公正的原则,在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上,全面分析了影响估价对象市场价值,根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国资产评估法》《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》《人民法院委托评估工作规范》等法律法规,以及《房地产估价规范》等标准规范,按照估价程序,并选用适宜的估价方法,对上述估价对象进行了评估,确认估价对象于价值时点满足全部假设和限制条件下的估价结果如下:

评估总价: ¥553.96 万元  
 总价大写: 人民币伍佰伍拾叁万玖仟陆佰元整

估价结果一览表

币种:人民币

估价对象	权利人	坐落	房屋用途	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1							
2	卢兵	涪陵区李渡新区聚业大道 11 号 (恒大山水城) 14 幢 14-4	成套住宅	名义层 14 层	152.90	6450	98.62
3							
4	李天英	涪陵区太乙大道 26 号附 25 号赛特大厦 3-商业 3	商服用房	名义层 3 层	344.50	5800	199.81
合计					943.37	—	553.96



## 七、特别提示

1. 估价委托人及相关当事人提供了《重庆市房地产权证》、《不动产权证书》、《不动产登记证明》复印件，本次估价以上述资料所记载的产权信息资料为前提进行的。

2. 根据估价委托人提供的资料记载及介绍，估价对象 1-4 已设定抵押且被查封，根据估价目的，此次估价未考虑抵押、查封以及可能存在的其他优先受偿权情况对估价结果的影响，提请报告使用人关注。

3. 估价委托人及相关当事人未提供估价对象是否存在欠缴税金及相关费用的资料，本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用，未考虑估价对象可能存在的欠缴税费、拖欠物业费、水电气费等情况对估价结果的影响。

4. 根据现场查勘，估价对象 3-4 无门牌编号，现场查勘地址由委托方、产权方指认与证载坐落地址为同一房地产，本次估价设定是以资料记载坐落地址为准，若现场查勘的房地产与估价委托人委托估价的房地产不一致，则本次评估无效，提请报告使用人关注。

5. 根据现场查勘估价对象 3-4 所在楼层室内整层连通，无分隔界限；本次以《不动产权证书》附图记载的平面布局进行估价，未考虑室内平面布局改变及恢复对估价结果的影响。提请报告使用人关注。

6. 估价委托人提供的资料未记载估价对象建成年代，本次估价房屋建成年代以估价人员实地调查为准。

7. 本次估价结果为建筑面积对应的结果。

8. 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。

9. 本估价报告结论自估价报告出具之日(即 2022 年 8 月 15 日)起原则上壹年内有效。如超过有效期，或价值时点之后、有效期之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结果进行相应调整或重新估价。

10. 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，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果进行相应调整或重新估价。

11. 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。

报告使用人在使用本报告之前需对报告全文，特别是“估价师声明”、“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司  
法定代表人：



二〇二二年八月十五日



# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
一、估价的假设 .....	2
二、估价报告使用的限制条件 .....	3
三、其他需要说明的事项 .....	4
估价结果报告 .....	4
一、估价委托人 .....	5
二、估价机构 .....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
五、价值时点 .....	9
六、价值类型 .....	9
七、估价原则 .....	10
八、估价依据 .....	10
九、估价方法 .....	11
十、估价结果 .....	12
十一、注册房地产估价师 .....	13
十二、实地查勘期 .....	14
十三、估价作业期 .....	14
附件 .....	15



# 估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师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。
2. 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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。



# 估价假设和限制条件

## 一、估价的假设

### (一) 一般假设

1. 注册房地产估价师已对估价委托人提供的有关估价对象的权属、面积等资料进行了检查，但未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的权属证明文件合法、真实、准确、完整，并以所提供的权属证明文件作为估价依据。

2. 注册房地产估价师对房地产安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了极大的关注，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司法评估、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 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。

4. 估价委托人及相关当事人未提供估价对象是否存在欠缴税金及相关费用的资料，本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用，未考虑估价对象可能存在的欠缴税费、拖欠物业费、水电气费等情况对估价结果的影响。

### (二) 未定事项假设

估价委托人提供的相关资料未记载房屋建成年代，本次估价房屋建成年代以估价人员实地调查为准。

### (三) 背离事实假设

根据估价委托人提供的资料记载及介绍，估价对象 1-4 已设定抵押且被查封，根据估价目的，此次估价未考虑抵押、查封以及可能存在的其他优先受偿权情况对估价结果的影响，提请报告使用人关注。

### (四) 不相一致假设

根据现场查勘估价对象 3-4 所在楼层室内整层连通，无分隔界限；本次以《不动产





权证书》附图记载的平面布局进行估价，未考虑室内平面布局改变及恢复对估价结果的影响。提请报告使用人关注。

### （五）依据不足假设

根据现场查勘，估价对象 3-4 无门牌编号，现场查勘地址由委托方、产权方指认与证载坐落地址为同一房地产，本次估价设定是以资料记载坐落地址为准，若现场查勘的房地产与估价委托人委托估价的房地产不一致，则本次评估无效，提请报告使用人关注。

## 二、估价报告使用的限制条件

1. 本报告估价结果为满足全部假设条件下的市场价值。

2. 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、本次估价的假设条件和估价经济原则为前提。

3. 本估价报告结论自估价报告出具之日(即 2022 年 8 月 15 日)起原则上壹年内有效。如超过有效期，或价值时点之后、有效期之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结果进行相应调整或重新估价。

4. 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，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果进行相应调整或重新估价。

5. 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或产权方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。

6. 本估价报告分为“房地产估价报告”和“房地产估价技术报告”。“房地产估价报告”仅供估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据时使用，不能用于本次估价目的之外的其他经济活动；“房地产估价技术报告”作为本公司存档资料及提交管理部门审查时使用。

7. 本估价报告需经估价师签名并加盖估价机构公章，估价报告作为一个整体使用时方为有效，复印件无效。

8. 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。



### 三、其他需要说明的事项

1. 本次估价结果为建筑面积对应的结果。
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。



# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：重庆市涪陵区人民法院

联系人：王老师

## 二、估价机构

名称：重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司

机构住所：重庆市沙坪坝区天陈路 29-5-2-1、附 5-2-3、附 5-3-3 号

法定代表人：周东斌

备案等级：房地产二级

证书编号：渝房评备字（2020）2-014 号

## 三、估价目的

重庆市涪陵区人民法院执行重庆市涪陵区银科融资担保有限责任公司与李天英、卢兵、卢鹏旭、重庆旭宇摩托车销售有限公司 3306 一案，特委托重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司对卢兵所有的位于涪陵区李渡新区聚业大道 11 号的成套住宅、李天英所有的位于涪陵区太乙大道 26 号附 25 号的商服用房房地产市场价格价值进行评估，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

### （一）估价范围

估价对象	产权证号	权利人	坐落地址	土地使用 权类型	土地 用途	房屋 用途	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1								
2	渝 2016 涪陵区不 动产第 000863954 号	卢兵	涪陵区李渡新区聚业 大道 11 号（恒大山水 城）14 幢 14-4	出让	城镇 住宅 用地	成套 住宅	名义层 14 层	152.90



3								
4	渝 2016 涪陵区不动产权第 000446232 号	李天英	涪陵区太乙大道 26 号附 25 号赛特尔大厦 3-商业 3	出让	其他商服用地	商服用房	名义层 3 层	344.50
合计								943.37

估价对象 1-4 范围包含出让国有建设用地使用权、房屋所有权及为房地产服务且不可分割或者分割后影响其使用功能的设施设备和室内装饰装修, 不包含室内动产物品、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 房地产基本状况

估价对象	1	2
名称	恒大山水城	恒大山水城
坐落		涪陵区李渡新区聚业大道 11 号(恒大山水城)14 幢 14-4
规模		建筑面积 152.9 平方米, 套内面积 129.6 平方米
用途	土地证载用途为城镇住宅用地, 房屋证载用途为成套住宅; 土地实际用途为城镇住宅用地, 房屋实际用途为成套住宅	土地证载用途为城镇住宅用地, 房屋证载用途为成套住宅; 土地实际用途为城镇住宅用地, 房屋实际用途为成套住宅
权属	卢兵拥有估价对象的房屋所有权及分摊的国有土地使用权	
产权证号	渝 2016 涪陵区不动产权第 000863954 号	

估价对象	3	4
名称	赛特尔大厦	赛特尔大厦
坐落		涪陵区太乙大道 26 号附 25 号赛特尔大厦 3-商业 3
规模		建筑面积 344.5 平方米, 套内面积 231.08 平方米
用途	土地证载用途为其他商服用地, 房屋证载用途为商服用房; 土地实际用途为其他商业用地, 房屋实际用途为商服用房	土地证载用途为其他商服用地, 房屋证载用途为商服用房; 土地实际用途为其他商业用地, 房屋实际用途为商服用房
权属	李天英拥有估价对象的房屋所有权及分摊的国有土地使用权	
产权证号	渝 2016 涪陵区不动产权第 000446232 号	

(三) 房地产区位状况

1. 位置

估价对象	1-2	3-4
坐落	涪陵区李渡新区聚业大道 11 号(恒大山水城)、14-4	涪陵区太乙大道 26 号附 25 号赛特尔大厦、商业 3
方位	位于聚业大道以南	位于太乙大道以东



楼层	所在楼栋共 18 层, 1 14 层	所在商业裙楼地上共 3 层, 估价对象位于第 3 层
----	-----------------------	-------------------------------

## 2. 交通状况

估价对象	1-2	3-4
道路状况	估价对象所在区域临聚业大道, 路况一般, 区域内车流量一般	估价对象所在区域临太乙大道, 路况一般, 区域内车流量一般
出入可利用交通工具	附近有恒大山水城站, 站内有涪陵 112、涪陵 123、涪陵 125 等多路公交车经过此处, 距涪陵北站约 8 公里, 距涪陵高山湾交通枢纽约 11 公里, 交通便捷程度一般	附近有金科路口站, 站内有涪陵 114、涪陵 118、涪陵 501 等路公交车经过此处, 距涪陵北站约 4 公里, 距涪陵高山湾交通枢纽约 11 公里, 交通便捷程度一般
交通管制情况	未发现交通管制	未发现交通管制
停车方便程度	所在小区有停车库, 停车便捷度较好	所在楼栋附近有停车位, 停车便捷度较好

## 3. 环境状况

估价对象	1-2	3-4
自然环境	估价对象所在区域绿化覆盖率一般, 卫生环境一般	估价对象所在区域绿化覆盖率一般, 卫生环境一般
人文环境	所处区域内有玉屏安置小区等住宅小区, 居住氛围一般, 流动人口一般, 治安状况较好	所处区域内有金科·中央公园城等住宅小区, 居住氛围一般, 流动人口一般, 治安状况较好

## 4. 外部配套设施

估价对象	1-2	3-4
外部基础设施	区域内道路、供水、排水、供电、供气、通信等设施完备	区域内道路、供水、排水、供电、供气、通信等设施完备
外部公共服务设施等	附近有吉的堡恒大山水城幼儿园、重庆市涪陵外国语学校等学校; 有重庆市涪陵新城区玉屏社区卫生服务站等医疗机构; 有重庆农村商业银行等金融机构; 有玉屏农贸市场等购物场所	附近有涪陵城区第十四小学、涪陵第二十一中学校等学校; 有重庆市涪陵区中医院(总院)、涪陵妇幼保健院(新城院区)等医疗机构; 有重庆农村商业银行等金融机构; 有涪陵百汇广场等购物场所

## (四) 房地产实物状况

## 1. 土地实物状况

估价对象	1-2	3-4
土地坐落	涪陵区李渡新区聚业大道 11 号(恒大山水城) 14 幢 1、14-4	涪陵区太乙大道 26 号附 25 号赛特大厦 商业 3
土地面积	共有宗地面积不详, 分摊土地使用权面积未记载	共有宗地面积 4747.93 平方米, 分摊土地使用权面积未记载
四至	详见附图	详见附图
土地用途	城镇住宅用地	其他商服用地
土地使用权类型	出让	出让
土地形状	不规则	不规则
地形地势	地势较为平坦, 自然排水畅通	地势有一定坡度, 自然排水畅通
土壤	未受过污染	未受过污染



地基(地质)	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	宗地外“六通”(通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气) 宗地内“六通一平”(通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气和场地平整)	宗地外“六通”(通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气) 宗地内“五通一平”(通上水、通下水、通路、通电、通讯和场地平整)

2. 建筑物实物状况

估价对象	1	2
规模及户型		建筑面积 152.9 平方米, 套内面积 129.6 平方米, 室内为 3 室 2 厅 1 厨 2 卫 1 书房带阳台
层数		楼栋共 18 层, 估价对象位于第 14 层
外观	建筑物外墙刷涂料, 详见附件“估价对象现状照片”	建筑物外墙刷涂料, 详见附件“估价对象现状照片”
建筑结构	钢混结构	钢混结构
新旧程度	约于 2013 年建成, 外观成新率较高	约于 2013 年建成, 外观成新率较高
设施设备	有供水、排水、供电、供气、通信等系统配置并能正常使用	有供水、排水、供电、供气、通信等系统配置并能正常使用
装饰装修	入户门为防盗门, 室内客厅地面铺地砖, 墙面贴墙布, 顶棚刷涂料; 卧室地面铺木地板, 墙面贴墙布, 顶棚刷涂料; 厨房、卫生间地面铺地砖, 墙面贴内墙砖, 顶棚吊顶; 室内安装套装门及塑钢窗	入户门为防盗门, 室内客厅地面铺地砖, 墙面贴墙砖, 顶棚吊顶; 卧室地面铺木地板, 墙面贴墙布, 顶棚局部吊顶、部分刷涂料; 厨房、卫生间地面铺地砖, 墙面贴内墙砖, 顶棚吊顶; 室内安装套装门及塑钢窗
通风、采光	较好	较好
层高	层高约 3 米	层高约 3 米
空间布局	较合理	较合理
通道状况	配有 1 组人行步梯, 2 部电梯	配有 1 组人行步梯, 2 部电梯
维修养护情况及完损程度	基础稳固、未发现沉降情况, 维修养护较好	基础稳固、未发现沉降情况, 维修养护较好
物业管理	专业物管	专业物管

估价对象	3	4
规模及户型		建筑面积 344.5 平方米, 套内面积 231.08 平方米; 第 3 层室内整层连通, 无分隔界限
层数	所在商业裙楼地上共 3 层, 估价对象位于第 3 层	所在商业裙楼地上共 3 层, 估价对象位于第 3 层
外观	建筑物外墙贴墙砖, 详见附件“估价对象现状照片”	建筑物外墙贴墙砖, 详见附件“估价对象现状照片”
建筑结构	钢混结构	钢混结构
新旧程度	约于 2015 年建成, 外观成新率较高	约于 2015 年建成, 外观成新率较高
设施设备	有供水、排水、供电、通信等系统配置并能正常使用	有供水、排水、供电、通信等系统配置并能正常使用
装饰装修	室内为清水	室内为清水



通风、采光	较好	较好
层高	层高约 5 米	层高约 5 米
空间布局	室内整层连通，无分隔界限，独立使用需重新分隔	室内整层连通，无分隔界限，独立使用需重新分隔
通道状况	配有 3 组人行步梯，3 部电梯（电梯现未运行）	配有 3 组人行步梯，3 部电梯（电梯现未运行）
维修养护情况及完损程度	基础稳固、未发现沉降情况，维修养护一般	基础稳固、未发现沉降情况，维修养护一般
物业管理	专业物管	专业物管

### （五）房地产权益状况

#### 1. 土地权益状况

估价对象	1	2	3-4
土地所有权	土地为国家所有		
土地使用权	本次估价对象分摊的国有土地使用权权属于卢兵		本次估价对象分摊的国有土地使用权权属于李天英
土地用途	土地证载用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让	土地证载用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让	土地证载用途为其他商服用地，土地使用权类型为出让
土地利用现状	地上已建成普通住宅小区	地上已建成普通住宅小区	地上已建成普通商住楼
出租和占用情况	于现场查勘日处于产权人家属使用中	于现场查勘日处于产权人使用中	于现场查勘日处于空置中
其他权利设立情况	估价对象均已被抵押、查封，根据估价目的，本次估价未考虑上述因素对估价结果的影响。		

#### 2. 建筑物权益状况

估价对象	1	2	3-4
房屋所有权	本次估价对象分摊的国有土地使用权权属于卢兵		本次估价对象分摊的国有土地使用权权属于李天英
出租和占用情况		于现场查勘日处于产权人使用中	于现场查勘日处于空置中
共有情况	卢兵单独所有		李天英单独所有
其他权利设立情况	估价对象均已被抵押、查封，根据估价目的，本次估价未考虑上述因素对估价结果的影响。		

### 五、价值时点

我公司估价人员于 2022 年 7 月 28 日对估价对象进行了实地查勘，经与委托人协商，确定本报告价值时点为现场查勘日，即 2022 年 7 月 28 日。

### 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。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

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

### （一）独立、客观、公正原则

要求估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公正平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。

### （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。所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

### （三）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。最高最佳利用应是法律上允许、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。

### （四）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。

### （五）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价值或价格偏差在合理范围内。

## 八、估价依据

### （一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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第三次修正）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》及其实施细则（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第三次修正）；





3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国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）；
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）；
6. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）；
7. 其他相关的法律法规文件。

#### （二）本次估价采用的技术规程

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 《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）。

#### （三）估价委托人提供的有关资料

1. 《重庆市涪陵区人民法院委托书》[2022渝0102执2027号]；
2. 《重庆市房地产权证》、《不动产权证书》、《不动产登记证明》复印件。

（四）估价机构和估价人员所收集掌握的信息资料和估价人员实地查勘、调查收集资料。

### 九、估价方法

#### 1. 估价方法确定理由

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：

（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。

（2）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的价值或价格的方法。

（3）成本法是测算估价对象在价值时点时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。

（4）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）进行评估时宜采用的一种估价方法；假设开发法是对具有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；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。

本次估价对象 1-4 已建成投入使用，暂不具有投资开发和再开发潜力，使用假设开发法已不适宜。因估价对象 1-4 为一幢楼内的单套房地产，不能假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不宜采用成本法。本次估价对象 1-2 为成套住宅用房，估价对象 3-4 为商服用房，周边类似房地产交易案例较多，且交易资料容易收集，故本次可以采用比较法求取估价对象 1-4 市场价值。本次估价对象 1-2 为成套住宅用房，所在区域内租赁案例较多，且租赁资料容易收集，但所在区域房地产市场成套住宅房屋投资收益主要来源于房屋增值，市场租金较低，且在估价实践求取报酬率时，往往会考虑土地还原利率、CPI 指数、银行存、贷款利率等指标，其取值一般会高于银行贷款一年期贷款利率，往往会高于物业的实际投资回报率；同时在物业持有期内，租金增长率也会随环境的变化可能会有差异，这些因素均会导致收益价值与正常的市场价值的偏离较大，故不宜采用收益法；估价对象 3-4 为商服用房，其所在区域内租赁案例较多，且租赁资料易于获取，故适宜采用收益法。

根据以上的分析，估价对象 1-2 采用比较法，估价对象 3-4 采用比较法、收益法。

## 2. 比较法的评估技术思路

比较法的技术思路为先收集交易实例，建立价格可比基础，进行交易情况修正，将其成交价格修正为正常，再进行市场状况修正，将可比实例在其成交日期的价格修正到价值时点的价格，再进行房地产状况修正，将可比实例在其外部环境状况和个体状况下的价格调整为估价对象状况下的价格，最后求出比准价格，确定综合结果，比较法适用公式：

比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 房地产状况调整系数

其中：

房地产状况调整系数 = 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数



### 3. 收益法的评估技术思路

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的价值或价格的方法。其基本公式为：

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

式中：V——收益价值；

A<sub>i</sub>——未来第 i 年的净收益；

R——未来第 i 年的报酬率；

n——收益期（年）。

### 十、估价结果

估价人员本着客观、公平、公正的原则，在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国资产评估法》《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》《人民法院委托评估工作规范》等法律法规，以及《房地产估价规范》等标准规范，按照估价程序，并选用适宜的估价方法，对上述估价对象进行了评估，确认估价对象于价值时点满足全部假设和限制条件下的估价结果如下：

评估总价：

¥553.96 万元

总价大写：

人民币伍佰伍拾叁万玖仟陆佰元整

估价结果一览表

币种：人民币

估价对象	权利人	坐落	房屋用途	楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1							
2	卢兵	涪陵区李渡新区聚业大道 11 号 (恒大山水城) 14 幢 14-4	成套住宅	名义层 14 层	152.90	6450	98.62
3							
4	李天英	涪陵区太乙大道 26 号附 25 号 赛特大厦 3-商业 3	商服用房	名义层 3 层	344.50	5800	199.81
合计					943.37	—	553.96



### 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师如下：

姓名	注册号	签名	签名日期
陈洁	5020210011	陈洁	2022.8.15
唐道菊	5020170032	唐道菊	2022.8.15

### 十二、实地查勘期

2022年7月28日

### 十三、估价作业期

2022年7月28日至2022年8月15日。

重庆开春源资产评估土地房地产估价有限公司  
二〇二二年八月十五日

