



估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(303房地证2010字第10141号),注册房地产估价师对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了必要的关注和检查。假定用于本次房地产市场价值估价的情况和资料完全合法、真实、准确。

2、注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观、内部状况、维护管理状况和周围环境,对房屋安全及环境污染未作特别鉴定,不能确定估价对象有房屋质量问题及环境污染。假定估价对象无房屋质量问题及环境污染。

3、价值时点房地产市场为公平、公开、自愿之市场,估价对象有足够的买方和卖方,且进入市场无障碍;同时也未考虑特殊交易方式对估价结果的影响。

4、估价对象无质量和结构缺陷、能独立持续使用、独立变现并能合法享有及分摊整体房地产的各项权益和服务配套设施。

5、本次假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

6、本次假定估价对象不存在用益物权、租赁权及占有使用情况。

(二) 未定事项假设

估价对象不存在未定事项,故本估价报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

截止价值时点,估价对象已被重庆市涪陵区人民法院查封、估价对象已抵押给重庆市涪陵区金诚小额贷款股份有限公司,但因本次为司法评估完全产权下的房地产价值,因此不考虑抵押、被查封对房地产市场价值的影响。

(四) 不相一致假设

估价对象证载坐落为涪陵区董家湾松翠路1幢1-10-2,实际坐落为松翠路15号1单元8-2,证载坐落与实际坐落不一致。估价对象证载附图记载总十一层,经现场查勘,估价对象所在大楼总楼层为11层,因地形地势原因,



平松翠路以上共 10 层，平松翠路以下 1 层，其中平松翠路以上 1-2 层为商用房、3-10 层为住宅用房，而估价对象为平松翠路以上第 10 层（住宅部分第 8 层），因此门牌号为 8-2，实为同一房屋。同时申请人代理人及被执行人亲属在《房屋基本情况勘察表》签字确认证载坐落与实际坐落为同一房屋。

（五）依据不足假设

估价委托人提供了《重庆市房地产权证》（303 房地证 2010 字第 10141 号）复印件，本次假设收集的估价对象权属资料真实可信，权利人拥有合法产权。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告结果仅在本次估价目的下使用，不得作其他用途，如果用于其他目的，则估价结果应进行相应调整直至重新估价，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，相关责任由估价报告使用者承担。

2、本估价报告使用者为估价委托人，或为估价委托合同约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规的规定的估价报告使用者。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构和个人，不得因得到本估价报告而成为估价报告使用者。

3、估价报告自报告出具之日起壹年内有效，若在此期间使用本估价报告的，相关责任由估价机构和签名的注册房地产估价师承担，但对本估价报告使用不当的除外；若超过了本估价报告有限期使用的，则相关责任有估价报告使用者承担。

4、未经本估价机构同意，任何单位和个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

报告的估价结果是估价人员在估价报告已列明的估价假设和限制条件下做出的结论，报告使用方超出估价假设和限制条件而使用本报告估价结论造成的后果估价方不负任何法律责任。在价值时点特定目的或报告中所遵循的估价原则、估价对象用途以及估价假设和限制条件发生变化时，估价结果相应失效。



涉执房地产处置司法评估结果报告

一、估价委托人

估价委托人：重庆市涪陵区人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

联系电话：（023）63066920

三、估价目的

根据《重庆市涪陵区人民法院委托书》〔(2022)渝0102执恢570号〕，需对“重庆市涪陵区金诚小额贷款股份有限公司与李德娟3269”一案中所涉及的李德娟名下位于涪陵区董家湾松翠路1幢1-10-2的住宅房地产进行市场价值评估，为贵院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

李德娟所有的位于涪陵区董家湾松翠路1幢1-10-2，建筑面积为138.68平方米的住宅房地产。估价对象范围为其房屋所有权及出让国有建设用地使用权，包含室内不可移动的装饰装修，不包含可移动家具家电、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）区位状况描述：

区域位置：估价对象是位于涪陵区董家湾松翠路1幢1-10-2的住宅用房，



所在大楼共 11 层，估价对象位于平松翠路 10 层（住宅部分第 8 层），无电梯。估价对象所在区域土地级别为涪陵区住宅 2 级。

涪陵区是重庆市辖区之一，地处重庆市中部、三峡库区腹地，扼长江、乌江交汇要冲，历来有川东南门户之称。经济上处于长江经济带、成渝地区双城经济圈、乌江干流开发区、武陵山扶贫开发区的结合部，有承东启西和沿长江、乌江辐射的战略地位，是重庆主城都市区重要战略支点城市、重庆一小时经济圈核心城市、成渝经济区东部中心城市。涪陵区幅员面积 2942.36 平方公里，辖 11 个街道、14 个镇、2 个乡。

交通条件：估价对象位于涪陵区董家湾松翠路，所在区域有涪陵 101 路、涪陵 104 路、涪陵 114 路、涪陵 115 路、涪陵 117 路、涪陵 118 路、涪陵 127 路、涪陵 205 路、涪陵 310 路等公交线路在此经过和停靠，交通便捷度好。

外部配套设施：估价对象水、电、气、讯等基础配套设施完善，周边有生活超市、海怡天广场、涪陵荔枝希望小学、涪陵实验中学、白鹤森林公园等，生活便利度较好。

周围环境：估价对象周边多为住宅区，如松翠一小区、江科花园、稻香一小区、花好月圆等，适宜居住。

（三）实物状况描述：

1、土地基本状况

土地坐落	涪陵区董家湾松翠路 1 幢 1-10-2
土地用途	住宅用地
四至	东、西、北：建筑物 南：松翠路
分摊土地使用权面积 (m ²)	12.80
共有宗地面积 (m ²)	1378
土地形状	不规则多边形
地势	坡度较小
地形	丘陵
地质土壤	地质优良，无污染
土地开发程度	红线内六通一平，红线外六通
基础设施完备程度	完备

2、建筑物基本状况

估价对象位于涪陵区董家湾松翠路 1 幢 1 单元，所在楼栋建筑结构为钢混结构，建成年代约为 2004 年，住宅部分共 8 层，每层 2 户。估价对象位于 10 层 2 号，房屋证载用途及实际用途均为住宅，建筑面积 138.68 平方米，



套内建筑面积 122.99 平方米，层高约 3 米，户型为三室两厅两卫一厨，房屋形态为错层。至价值时点，估价对象为权利人自用。

设施设备情况：水、电、气、讯齐全，所在大楼未安装电梯。

外观及装饰装修状况：估价对象所在楼栋外墙饰外墙砖；入户为防盗门，室内安装塑钢玻璃窗、成套木门。室内客厅天棚吊顶，内墙面刷乳胶漆，地面铺地砖、木地板；卧室天棚刷乳胶漆，内墙面贴壁纸，地面铺木地板；厨房、卫生间天棚吊顶，内墙面贴瓷砖，地面铺地砖。

新旧程度：经现场勘查，估价对象建筑结构、装饰装修、设施设备等维护使用状况较好，但室内部分壁纸损坏、木地板松动，建筑物成新率约为 70%。

(四) 权益状况描述：

产权证号	303 房地证 2010 字第 10141 号
房屋用途	住宅
土地用途	住宅用地
权利人	李德娟
土地使用权类型	出让
土地使用权终止日期	2054 年 10 月 26 日
土地剩余使用年限 (年)	32.16 年
共有情况	无
用益物权	无
担保物权	已设定抵押，抵押权人为重庆市涪陵区金诚小额贷款股份有限公司，债权金额为 300000 元
拖欠税费情况	设定为无
查封等形式限制权利情况	已被重庆市涪陵区人民法院查封
租赁权	无
权属清晰情况	清晰，无争议

五、价值时点

2022 年 8 月 31 日，现场查勘之日。

六、价值类型

本次估价采用市场价值标准，即所估价的客观合理价格，是经适当营销后，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

此次估价在独立性、客观性、科学性的工作原则及房地产估价合法原



则、价值时点等经济性原则指导下进行,主要遵循如下操作性原则进行评估。

1、独立、客观、公正原则

在估价过程中,要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上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。

本次估价,估价人员与估价委托人及相关各方没有利害关系,估价工作是按照估价对象本来情况实事求是地进行的,且估价人员不会偏袒各方利害关系人。故本次估价遵循了独立、客观、公正原则。

2、合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地证载用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求,即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行。

本次估价依据法律、法规、规章、规范,并根据估价委托人提供的及向有关部门查询的合法权属证明等资料进行房地产估价体现了合法原则。

3、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的,因此在不同价值时点,同一项房地产往往具有不同的价格水平。

本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定,均以其在价值时点的状况为准。

4、替代性原则

根据经济学原理,在同一个市场内效用相同的商品的价格将趋于一致,这一原理同样适用于房地产市场。

本次估价对象采用比较法进行价值测算时,即是依据该原则。通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的案例作为参照实例,确定估价对象在价值时点的价格取值依据。

5、最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响,两者的配合适当均衡时,房地产的效用便能高度发挥,而达到最高最佳使用状态。



估价对象规划证载用途为住宅用房，我们认为保持现状证载用途最为有利，并以此为前提估价。

八、估价依据

(一) 政策法规：

- 1、《中华人民共和国民法典》（主席令第45号2020年5月28日）；
 - 2、《中华人民共和国资产评估法》（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于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；
 - 3、《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）；
 - 4、《中华人民共和国土地管理法》（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）；
 - 5、重庆市高级人民法院印发《关于执行工作中司法评估的规定（试行）》的通知（渝高发发[2012]1号）；
 - 6、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）；
 - 7、最高人民法院关于《人民法院审理案件若干问题》的规定（法释[2018]15号）；
 - 8、《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释[2019]19号）；
 - 9、最高人民法院、中国资产评估协会、中国土地估价师协会、中国矿业权评估师协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）；
 - 10、中房学关于印发《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）；
 - 11、《重庆市涪陵区规划和自然资源局关于公布涪陵区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（涪规资〔2022〕42号）。
- ### (二) 技术规范
- 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、本公司制定的房地产估价操作规范。

(三) 估价委托人提供的资料：

1、《重庆市涪陵区人民法院委托书》[(2022)渝0102执恢570号]复印件；

2、《重庆市房地产权证》(303房地证2010字第10141号)。

(四) 估价人员现场查勘、搜集、整理的资料：

1、估价对象所在区域位置、交通、基础设施等影响因素的调查资料；

2、估价对象实物状况等个别条件的现场查勘笔录；

3、可比实例的市场调查；

4、估价对象现状及周边环境照片。

九、估价方法

(一) 估价方法：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。

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。

比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

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。

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。

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。

对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产，特别适用成本法估价。

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。

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测算的房地产,包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房。

(二) 选用方法及理由:

(1) 估价对象为住宅房地产,同一市场供需圈内,同类型的住宅房地产市场交易较活跃,交易案例较多,可比实例易选取,故本次选用比较法进行评估。

(2) 估价对象为已开发完成的房地产,在该区域内无重新开发规划,故本次不适宜用假设开发法进行评估。

(3) 估价对象是位于成熟城市区域的住宅用房,同类型的住宅租赁较活跃,收益额易于取得,但住宅用房作为国民的重要资产,相对其他投资品种,住宅用房主要功能为“住家和资产保值增值”,投资回报率不是作为投资的最重要的衡量指标,故住宅类房地产的租售比一般失真,不能客观的反映市场行情,故住宅用房一般不选用收益法进行评估。

(4) 成本法评估一般适用于独立的开发建设项目进行重新开发建设,且成本法不宜体现住宅房地产市场价值,故不选用。

因此我们认为比较法是本次评估最适宜的方法。

(三) 方法的定义及计算公式

比较法的基本原理——替代原理

比较法的定义:比较法是将评估对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法的基本公式:

比较价值=比准单价×建筑面积

其中:比准单价=可比实例价格×交易情况调整系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

房地产状况调整系数=区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物



状况调整系数

十、估价结果：

经本公司估价人员实地查勘，遵循独立、客观、公正的估价原则，采用比较法测算，确定估价对象在价值时点2022年8月31日的市场价值为：

估价总额：49.51万元（大写：人民币肆拾玖万伍仟壹佰元整），详见下表：

房地产估价结果明细表

项目及结果	估价对象
建筑面积 (m ²)	涪陵区董家湾松翠路1幢1-10-2
评估单价 (元/m ²)	138.68
评估总价 (万元)	3570
	49.51

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王宇	5020090040		2022年9月19日
廖伟	5019980075		2022年9月19日

十二、实地查勘期

估价人员进入估价对象现场实地查勘的日期为2022年8月31日。

十三、估价作业期

本估价作业期为2022年8月17日起至2022年9月19日。