

# 房地产估价报告

估价报告编号：重盛大房评字[2022]第 0068 号

估价项目名称：位于铜梁县永嘉镇加庆街的住宅房地产拟财产处置

涉及的房地产

估价委托人：重庆市铜梁区人民法院

房地产估价机构：重庆盛大资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：李 松（注册号 5020090014）

付成刚（注册号 5020070002）

估价报告出具日期：二〇二二年十月二十六日

估价作业期：二〇二二年十月十三日至二〇二二年十月二十六日



## 致估价委托人函

重庆市铜梁区人民法院：

受贵院的估价委托，本公司注册房地产估价师对贵院指定范围内的房地产进行了实地查勘，根据贵院的《司法评估委托书》[(2022)渝铜法委评字第238号]及贵院提供的相关估价资料，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》、《房地产估价基本术语标准》和本公司掌握的房地产估价基础资料，在充分收集估价对象相关资料的基础上，选择适当的估价方法，结合注册房地产估价师的经验，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：

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：

权属于谢人、唐明志的位于铜梁县永嘉镇加庆街的住宅房地产（房屋建筑面积为454.12平方米、土地使用权面积为668.30平方米），包含土地使用权、房屋所有权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、室内二次装饰装修，不包含房屋内可移动的设施设备、室内动产（家具、家电）、相应的债权债务及特许经营权等其他财产或者权益，详见《估价结果明细表》。

### 三、价值时点：

2022年10月17日。

### 四、价值类型：

根据本次估价目的确定价值类型为房地产市场价格，房地产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进行交易的金额。

### 五、估价方法：

对估价对象采用成本法进行估价。

### 六、估价结果：



估价总价：129.42 万元（大写：人民币壹佰贰拾玖万肆仟贰佰元整），  
 详见《估价结果明细表》：

估价结果明细表

币种：人民币

估价对象	产权证证号	权利人	坐落	证载房屋用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	价值单价(元/m <sup>2</sup> )	价值总价(万元)
1	209 房地证 2007 字第 02997 号	谢人、唐 明志	铜梁县永嘉镇加庆 街	住宅	454.12	668.30	2850	129.42
合 计					454.12	668.30	//	129.42

### 七、特别提示：

1. 上述估价结果为包含增值税的价值。
2. 由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此本次是对估价对象的市场价值进行估价，故本次估价未考虑估价对象是否存在拖欠水、电、气、闭路、物业管理费对估价结果的影响。但提请报告使用者关注，上述费用若有拖欠仍需由产权人缴纳。

3. 根据估价委托人提供的《重庆市铜梁区人民法院司法评估移交登记表》记载，估价对象存在查封，估价对象存在抵押、抵押权人为本案申请执行人重庆农村商业银行股份有限公司铜梁支行，而根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的相关规定，司法拍卖估价结果不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次估价未考虑上述查封、尚未注销的抵押权对估价结果的影响。

4. 估价对象证载房屋坐落为“铜梁县永嘉镇加庆街”；实地查勘之日，被执行人带领我公司注册房地产估价师对位于铜梁县永嘉镇的牌楼号为泰康街109号的房屋进行了实地查勘，被执行人口头指认该房屋即为估价对象，法院执行部门督办人现场表示按照该房屋进行评估；我公司注册房地产估价师将估价委托人提供的《重庆市房地产登记审核表》的现场登记勘察表及附图与实地查勘房屋的平面形状及土地平面形状进行了仔细核对，实地查勘房屋的平面形状、房屋平面形状中各拐点的尺寸、土地使用权的平面形状均与《重庆市房地产登记审核表》的房屋平面形状、土地使用权的平面形状相同；故本次估价以被执行人带领我公司注册房地产估价师实地查勘的房屋（铜梁区铜梁县永嘉镇



泰康街 109 号的房屋) 即为估价对象 (铜梁县永嘉镇加庆街的房屋) 为前提, 若与实际不符, 应重新估价; 同时本估价仍按登记坐落进行描述。

5. 注册房地产估价师实地查勘时, 估价对象宗地西侧有一栋房屋 (未在估价对象宗地范围内), 目前该房屋经过估价对象宗地进出, 本次估价未考虑估价对象转让后可能出现的地役权 (供役) 及相邻关系人通行权对估价结果的影响, 提请报告使用者根据《中华人民共和国民法典》对相邻关系人通行权规则及地役权的相关规定予以关注。

6. 注册房地产估价师实地查勘之日, 估价对象室内已进行了室内二次装饰装修, 有家具、家电等动产; 由于《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》[(2022) 渝铜法委评字第 238 号] 未记载评估范围是否包含室内动产 (家具、家电); 实地查勘之日询问法院执行部门承办人, 其口头告知注册房地产估价师仅对房屋的价值进行评估、不含室内家具及电器的价值, 同时由注册房地产估价师在《房地产现场查勘表》上写明“包含室内装修、不包含室内动产”, 法院执行部门承办人、司法技术部门督办人及被执行人谢人均签字确认, 若与委托方认定的不符, 应重新估价。

特致此函。

重庆盛大资产评估房地产土地估价有限公司  
法定代表人: 李松  
5001078222160  
5001078315705  
二〇二二年十月二十六日



## 注册房地产估价师声明

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. 注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 注册房地产估价师付成刚（注册号 5020070002）、评估助理周亮吉已于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查并进行了记录，估价委托人对所提供资料的真实性负责，如果因提供资料不实而造成估价结论失实，评估公司不承担相关责任。



## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一)一般假设：

1. 本次估价是假设我国现行政策无重大变化，经济稳定发展，不出现不可抗拒因素等条件下进行的，也未考虑未来市场风险和短期强制处分等因素对估价结果的影响，假定人民法院判决执行之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

2. 估价委托人提供的资料属实，估价对象为完全产权，且无产权纠纷。

3. 估价委托人提供了由重庆市铜梁区规划和自然资源局出具的《重庆市土地房地产登记审核表》（含现场登记查勘表、附图）复印件（以下简称产权登记档案）；本次估价对象的坐落、权属、土地用途、土地面积、房屋用途、建筑结构、楼层、房屋面积、房屋平面图、宗地图以上述产权登记档案记载的为准，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。

4. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了表面的观察，但对隐蔽的房屋安全、环境污染等因素在不能借助相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，我们是假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等有害物质为前提。

5. 本报告提供的市场价值，是估价对象于价值时点的市场价格。所谓市场价格是指估价对象于价值时点在市场上出售并按以下条件进行交易最可能实现的价格：①是经过适当营销的；②交易双方熟悉情况、谨慎行事且不受强迫；③交易方式是公平的；④交易双方是自愿进行交易的。

6. 自价值时点至报告提出日，估价对象实物状况未发生实质性变化，估价对象价格未发生重大改变。

(二) 未定事项假设：无。

(三) 背离事实假设：

1. 根据估价委托人提供的《重庆市铜梁区人民法院司法评估移交登记表》记载，估价对象存在查封，估价对象存在抵押、抵押权人为本案申请执行人重庆



农村商业银行股份有限公司铜梁支行，据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的相关规定，司法拍卖估价结果不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次估价未考虑上述查封、尚未注销的抵押权对估价结果的影响。

#### (四) 不相一致假设：

估价对象证载房屋坐落为“铜梁县永嘉镇加庆街”；实地查勘之日，被执行人带领我公司注册房地产估价师对位于铜梁县永嘉镇的牌楼号为泰康街 109 号的房屋进行了实地查勘，被执行人口头指认该房屋即为估价对象，法院执行部门督办人现场表示按照该房屋进行评估；我公司注册房地产估价师将估价委托人提供的《重庆市房地产登记审核表》的现场登记勘察表及附图与实地查勘房屋的平面形状及土地平面形状进行了仔细核对，实地查勘房屋的平面形状、房屋平面形状中各拐点的尺寸、土地使用权的平面形状均与《重庆市房地产登记审核表》的房屋平面形状、土地使用权的平面形状相同；故本次估价以被执行人带领我公司注册房地产估价师实地查勘的房屋（铜梁区铜梁县永嘉镇泰康街 109 号的房屋）即为估价对象（铜梁县永嘉镇加庆街的房屋）为前提。

#### (五) 依据不足假设：

1. 本次估价委托人提供的《重庆市房地产登记审核表》（含现场登记查勘表、附图）为复印件。若复印件与原件不一致，应重新进行估价。

#### 二、估价报告使用限制条件

1. 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合法性、有效性、真实性、完整性、及本次估价的假设条件和估价原则为前提。若由于估价委托人提供的用于本次估价的资料失实而影响估价结果，相关责任由估价委托人负责，估价报告应根据影响程度作相应调整或重新估价。

2. 本估价报告的使用期限应自估价报告出具之日（即 2022 年 10 月 26 日）起计算、原则上壹年内有效（即 2023 年 10 月 25 日）。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。

3. 本估价报告的使用者是估价委托人、相关主管部门。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. 本估价报告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损失，估价机构和估价师不承担相应的责任。

5. 本次估价以被执行人带领我公司注册房地产估价师实地查勘的房屋（铜梁区铜梁县永嘉镇泰康街109号的房屋）即为估价对象（铜梁县永嘉镇加庆街的房屋）为前提，若与实际不符，应重新估价；同时本估价仍按登记坐落进行描述。

6. 本报告由重庆盛大资产评估房地产土地估价有限公司负责解释。

7. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

### 三、特别事项说明

1. 本次估价结果未考虑财产处置所涉及的各项税费、诉讼费、律师费、评估费等影响，同时也未考虑可能存在的追加支付对估价结果的影响。

2. 估价结果是反映估价对象于价值时点的市场价值，估价时没有考虑价值时点之后国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产市场价值的影响。当上述条件发生变化时，尤其是当市场水平发生较大波动，房地产的市场价值将随之发生相应变化。

3. 由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此本次是对估价对象的市场价值进行估价，故本次估价未考虑估价对象是否存在拖欠水、电、气、闭路、物业管理费对估价结果的影响。但提请报告使用者关注，上述费用若有拖欠仍需由产权人缴纳。

4. 注册房地产估价师实地查勘时，估价对象宗地西侧有一栋房屋（未在估价对象宗地范围内），目前该房屋经过估价对象宗地进出，本次估价未考虑估价



对象转让后可能出现的地役权（供役）及相邻关系人通行权对估价结果的影响，提请报告使用者根据《中华人民共和国民法典》对相邻关系人通行权规则及地役权的相关规定予以关注。

5. 实地查勘时，被执行人之一的罗永萍、唐明志及申请执行人均未到现场，法院执行部门承办人、司法技术部门督办人、被执行人之一的谢人均到现场，法院执行部门承办人、司法技术部门督办人、被执行人谢人均在注册房地产估价师实地查勘表上签字。

6. 注册房地产估价师实地查勘之日，估价对象室内已进行了室内二次装饰装修，有家具、家电等动产；由于《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》[(2022)渝铜法委评字第238号]未记载评估范围是否包含室内动产（家具、家电）；实地查勘之日询问法院执行部门承办人，其口头告知注册房地产估价师仅对房屋的价值进行评估、不含室内家具及电器的价值，同时由注册房地产估价师在《房地产现场查勘表》上写明“包含室内装修、不包含室内动产”，法院执行部门承办人及被执行人谢人均签字确认，若与委托方认定的不符，应重新估价。

7. 本报告所列的估价结果为各估价对象于价值时点的市场价值，但在交易过程中受交易时间、交易双方对市场的熟悉程度、交易资产的规模、交易双方的谈判技巧等的影响，实际交易可实现的价格可能与市场价值存在差异，提醒报告使用者注意。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：重庆市铜梁区人民法院  
 联系地址：重庆市铜梁区白龙大道 143 号  
 联系人：叶春

### 二、房地产估价机构

单位名称：重庆盛大资产评估房地产土地估价有限公司  
 住 所：重庆市九龙坡区杨家坪珠江路 48 号 4 幢 25-2 号  
 法定代表人：李松  
 统一社会信用代码：9150010766893302XH  
 备案等级：二级  
 资质证书编号：渝房评备字（2021）第 2-021 号  
 有效期限：2021 年 11 月 24 日 至 2024 年 11 月 23 日  
 行政许可机关：重庆市住房和城乡建设委员会

### 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

1、估价对象基本状况：权属于谢人、唐明志的位于重庆市铜梁区永嘉镇加庆街的住宅房地产（房屋建筑面积为 454.12 平方米、土地使用权面积为 668.30 平方米），详见下表：

估价对象	产权证证号	权利人	名称	坐落	用途		规模	
					证载土地用途	证载房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )
1	209 房地证 2007 字第 02997 号	谢人、唐明志	永嘉镇加庆街 自建房	重庆市铜梁区 永嘉镇加庆街	住宅用地	住宅	454.12	668.30
合 计							454.12	668.30

备注：本次建筑面积 454.12 平方米为 1 栋 3 层楼的房屋与 1 栋 2 层楼的房



屋的建筑面积之和。

2、估价对象财产范围：包含土地使用权、房屋所有权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、室内二次装饰装修，不包含房屋内可移动的设施设备、室内动产（家具、家电）、相应的债权债务及特许经营权等其他财产或者权益。

## （二）房地产实物状况

### 1. 建筑物实物状况

（1）估价对象名称、建筑面积、所在建筑总楼层、层高、建筑结构、通风采光详见下表：

估价对象	名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在建筑物总楼层			层高 (m)	建筑结构	通风采光
			总楼层	地上楼层	地下楼层			
1	泰康街109号自建房	454.12	共2栋房屋，其中1栋房屋共2层、另1栋房屋共3层	1栋地上2层、1栋地上3层	0	其中1栋3层房屋：客厅部分挑高6米、其余层高3米；其中1栋2层房屋：每层层高为3米。	混合	较优

（2）估价对象空间布局、设施设备、外观、建成年代、维护保养和完损状况详见下表：

估价对象	空间布局	设施设备	外观	建成年代	维护保养和完损状况
1	其中1栋总楼层为三层的房屋为五室两厅一厨五卫带天台和花园；其中1栋为两层的房屋1楼为车库、2楼为1室。	给水、排水、电、燃气、通讯、消防	外立面为墙砖，现代风格，外观成新度较新	2002年	经实地查勘，建筑结构完好；基础无不均匀沉降，室内装修维护保养较好，水、电、气等设备设施齐全；维护保养较好。

（3）估价对象装修情况详见下表：

估价对象	外立面	入户门	室内门	窗	室内
1	墙砖	防盗门、卷帘门（车库）	套装门	铝合金玻璃窗	3层楼房：客厅地面贴地砖，墙面为乳胶漆，顶棚石膏板吊顶刷乳胶漆；卧室地面为木地板，墙面为乳胶漆，顶棚刷乳胶漆；厨房及厕所地面铺防滑地砖，墙面贴墙砖，顶棚扣板吊顶；车库地面为水泥地，墙面及顶棚刷乳胶漆；另有马桶（4套）、蹲便器（1套）、浴室洗手台组合（5组）、花洒、洗碗槽、橱柜（吊柜及地柜）、固定衣柜、鞋柜、假山、花台、水池等。 2层楼房：第1层车库地面为水泥地，墙面及顶棚刷乳胶漆；第2层地面为地砖，墙面及顶棚刷乳胶漆。

### 2. 土地实物状况

估价对象土地名称、土地面积、证载土地形状、地形地势、地质、土壤、开发程度、证载土地四至详见下表：



估价对象	土地名称	土地面积		证载土地形状	地形地势、地质、土壤	开发程度	证载土地四至
		土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	共有宗地面积(m <sup>2</sup> )				
1	永嘉镇加庆街自建房住宅用地	668.3	未记载	不规则多边形	宗地地形地势有一定坡度,排水畅通;无不良地质构造,地基承载力和稳定性较好;宗地土壤未见受过污染。	宗地红线外“六通”,宗地红线内“六通一平”。	详见《重庆市房地产登记审核表》附图。

注:宗地土地开发程度达到红线外“六通”(通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通路),宗地红线内“六通一平”(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气及场地平整)。

### (三) 房地产权益状况

#### 1. 估价对象建筑物权益状况

估价对象房屋所有权人、产权证证号、共有情况、证载房屋用途详见下表:

估价对象	房屋所有权人	产权证证号	共有情况	证载房屋用途
1	谢人、唐明志	209房地证2007字第02997号	共同所有	住宅

#### 2. 估价对象土地基本权益状况:

估价对象土地产权证证号、土地所有权人、土地使用权人、证载土地用途、土地使用权类型、土地使用权终止日期、土地使用权剩余使用年限、土地使用管制详见下表:

估价对象	产权证证号	土地所有权人	土地使用权人	证载土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期	土地使用权剩余使用年限	土地使用管制
1	209房地证2007字第02997号	国家	谢人、唐明志	住宅用地	划拨	//	无限年	地上已按规划建成“永嘉镇加庆街自建房”,符合土地使用管制。

#### 3. 房地产其他权利状况:

##### (1) 租赁或占用情况、他项权利设立情况:

估价对象	租赁或占用情况	他项权利设立情况
1	于实地查勘之日估价对象为权利人自用。	根据估价委托人提供的《重庆市铜梁区人民法院司法评估移交登记表》记载,估价对象于价值时点已设立抵押权,抵押权人为本案申请执行人重庆农村商业银行股份有限公司铜梁支行;估价对象未设定租赁权、地役权、典权等他项权利。

##### (2) 拖欠税费情况、查封状况、物业管理状况、权属清晰状况及其他特殊



情况:

估价对象	拖欠税费情况	查封状况	物业管理状况	权属清晰状况	其他特殊情况
1	未见估价对象拖欠税费	已查封	无物业管理	估价对象权属清晰	无

#### (四) 房地产区位状况

##### 1. 位置状况

估价对象坐落、方位、与重要场所(设施)的距离、楼层、朝向详见下表:

估价对象	坐落	方位	与重要场所(设施)的距离(车行距离)	楼层		朝向
				证载楼层	实际楼层	
1	重庆市铜梁区永嘉镇加庆街	估价对象位于泰康街北侧,与永嘉中心卫生院隔泰康街相对,方位一般。	距铜梁区永嘉镇人民政府约230米,距铜梁区人民政府约37.5公里,距铜梁汽车北站约37.9公里,距重庆江北国际机场约80公里。	第1-3层	其中1栋为第1-3层、其中1栋为第1-2层	朝西北

##### 2. 交通状况

估价对象道路状况、出入可利用的交通工具、交通管制、停车方便程度详见

下表:

估价对象	道路状况	出入可利用交通工具	交通管制	停车方便程度
1	区域内有泰康街、永昌街、永安街等主次干道及支路,区域内道路均已硬化,路面状况较好,区域内车流量一般,交通畅通。	估价对象距铜梁永嘉汽车站约230米,有客运班车通往铜梁、重庆主城及相邻乡镇。	限制车速	所在物业配建有室内停车位,停车较方便。

##### 3. 外部配套设施状况

估价对象外部基础设施、外部公共服务设施详见下表:

估价对象	外部基础设施	外部公共服务设施
1	估价对象区域内道路平整,供水、排水、供电、供气、通讯、消防等基础设施设备完备,保障度较高。	估价对象附近有嘉利幼儿园、永嘉小学、永嘉中学、永嘉中心卫生院、铜梁区嘉永综合农贸市场、朝阳文化广场、永安邮政储蓄(重庆铜梁区永嘉支行)、中国农业银行(永嘉支行)、重庆农村商业银行(永加分理处)等,外部公共服务设施较完备。

##### 4. 周围环境状况

估价对象自然环境、人文环境、景观详见下表:

估价对象	自然环境	人文环境	景观
1	周边物业以自建房、住宅小区及配套商业为主,有轻微噪音及空气污染,空气质量较好,绿化率较好,自然环境较好。	估价对象所在物业类别为自建住宅,周边有福源小区,周边以自建房及配套商业为主,居住适宜度较高,所在区域主要以常住人口为主,人流量一般,所在区域治安状况较好,人文环境较好。	无特殊景观



## 五、价值时点

根据《司法评估委托书》记载，评估基准日为现场勘验日。本次估价注册房地产估价师对估价对象实地查勘之日为2022年10月17日，故本次估价设定的价值时点为2022年10月17日。

## 六、价值类型

本次估价的类型类型为房地产市场价格。

根据本次《司法评估委托书》的要求确定价值类型为房地产市场价格，房地产市场价格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进行交易的金额。

## 七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的，具体遵循了如下估价原则：

### （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。

## 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》（1994年7月5日中华人民共和国主席令第二十九号公布，2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号第三次修正，自2020年1月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日中华人民共和国主席令第四十一号公布，2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号第三次修正，自2020年1月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，自2021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46号，自2016年12月1日起施行）；
5. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号，自2005年1月1日起施行）；
6. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号，自2016年5月1日起施行）；
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，自2009年11月20日起施行）；
8. 《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，自2018年9月1日起施行）；
9. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21号，自2012年1月1日起施行）；
10. 《重庆市司法鉴定条例》（重庆市人民代表大会常务委员会公告[2007]第31号发布，自2008年1月1日起施行）；
11. 《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》（渝高法发[2012]1号，自2012年4月1日起施行）；
12. 《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，自2013年12月1日起施行）



13. 《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，自2021年9月1日起施行]

14. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令第256号发布，2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订，自2021年9月1日起施行）；

15. 最高人民法院办公厅、中国资产评估师协会、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、中国珠宝首饰首饰行业协会官员印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）。

#### （二）本次估价采用的技术规程

1. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

#### （三）估价委托人提供的有关资料

1. 《司法评估委托书》〔(2022)渝铜法委评字第238号〕复印件；
2. 《重庆市铜梁区人民法院司法评估移交登记表》复印件；
3. 《重庆市房地产登记审核表》（含现场登记查勘表、附图）复印件；
4. 《重庆市铜梁区人民法院执行裁定书》〔(2022)渝0151执1915号〕、《个人借款合同》〔合同编号铜梁支行2018年个贷字第2048012018200060号〕、《重庆市铜梁区人民法院民事判决书》〔(2021)渝0151民初7708号〕、《重庆市大渡口区人民法院移送执行函》〔(2022)渝0104执恢1915号〕、《重庆市大渡口区人民法院协助执行通知书》〔(2019)渝0104执保503号、(2021)渝0104执540号共计2份〕、《重庆市大渡口区人民法院执行裁定书》〔(2019)渝0104执保503号、(2021)渝0104执540号共计2份〕、《重庆市渝北区人民法院协助执行通知书》〔(2020)渝0112执7762号之二〕、《重庆市渝北区人民法院执行裁定书》〔(2020)渝0112执7762号之二〕等复印件。

（四）估价机构和注册房地产估价师所收集掌握的信息资料和注册房地产估价师实地查勘、调查收集的资料。

#### （五）取价依据



1. 房屋完损等级评定标准;
2. 注册房地产估价师现场查勘获得的资料和估价机构掌握的其他相关资料;
3. 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## 九、估价方法

### (一) 估价方法选取

#### (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。该方法适用于同类房地产数量较多、有较多交易、相互间具有一定可比性的房地产，如住宅，特别是数量较多、可比性较好的住宅；写字楼；商铺；标准厂房；房地产开发用地等。下列房地产难以采用比较法估价：数量很少的房地产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；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。

估价对象为自建住宅用房，且房屋占用的土地使用权面积较大，在估价对象所在区域内，由于近期无类似房地产交易案例（土地使用权面积较大），不能收集到足够数量的可比实例，因此本次对估价对象不适宜采用比较法。

#### (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。该方法适用于估价对象是收益性房地产，包括商品住房、写字楼、商店、旅馆、餐馆、游乐场、影剧院、停车场（库）、汽车加油站、非专业性厂房（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、公益性房地产估价。

估价对象为自建住宅用房，且房屋占用的土地使用权面积较大，估价对象所在区域无类似房地产的租赁案例，客观租金不易获取，故不适宜采用收益法。

#### (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额或成新率，将重置成本或重建成本减去折旧额或乘以成新率得到估价对象价值价格的方法。



法。新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的既有房地产、正在建设的房地产（即在建工程）、计划开发的房地产，都可以采用成本法进行估价。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，如行政办公楼、学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、军事设施等以公益、公用为目的的房地产，特别适用于成本法估价。特殊厂房（如化工厂、钢铁厂、发电厂）、油田、码头、机场之类有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产，以及单独的建筑物或其装饰装修部分，通常也采用成本法进行估价。

评估对象作为自建住宅用途房地产，能够收集到整个项目的资料，整个项目的土地使用权面积，同时房屋建设成本也易获取，故满足采用成本法估价的条件，故适宜采用成本法。

#### （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。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，包含可供开发的土地（包含生地、毛地、净地、熟地，典型的是各种房地产开发用地）、在建工程或房地产开发项目、更新改造或改变用途的旧房（包括可改建、扩建、重新装饰装修等的旧房。如规划允许并适宜改建为写字楼、超级市场、租赁住房等的旧厂房；如果是将旧房拆除后重新开发建设，则属于可供开发的毛地）。

估价对象修建于约 2002 年，目前能够正常使用，暂不符合假设开发法适用前提，因此本次对估价对象未选用假设开发法进行估价。

综上所述，估价师决定对估价对象采用成本法进行估价。

#### （二）估价方法定义

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。

#### （三）计算公式

房地产价值=房地产重置成本-建筑物折旧



房地产重置成本=土地成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

#### (四) 估价技术路线

本次估价对象采用成本法对估价对象的市场价值进行测算。即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；由于本次估价仅采用一种方法进行估价，故成本法测算结果即为综合测算结果，并在综合测算结果的基础上，注册房地产估价师对估价测算进行分析，考虑未能在综合测算结果中反映的其它价值影响因素的影响后，最后得到估价对象假定未设立法定优先受偿权下价值单价。

#### 十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，对房地产采用成本法，并结合估价经验与对影响房地产价格因素的分析，确定估价结果如下：

估价总价：129.42 万元（大写：人民币壹佰贰拾玖万肆仟贰佰元整），

详见《估价结果明细表》：

估价结果明细表

币种：人民币

估价对象	产权证证号	权利人	坐落	证载房屋用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	价值单价(元/m <sup>2</sup> )	价值总价(万元)
1	209 房地证 2007 字第 02997 号	谢人、唐 明志	铜梁县永嘉镇加庆 街	住宅	454.12	668.30	2850	129.42
合 计					454.12	668.30	//	129.42

#### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李松	5020090014		2022年10月26日
付成刚	5020070002		2022年10月26日



十二、实地查勘期

二〇二二年十月十七日。

十三、估价作业期

本次估价工作的起止日期为自受理估价委托之日二〇二二年十月十三日至二〇二二年十月二十六日止。

重庆盛大资产评估房地产土地估价有限公司





### 重庆市房地产登记审核表

0005

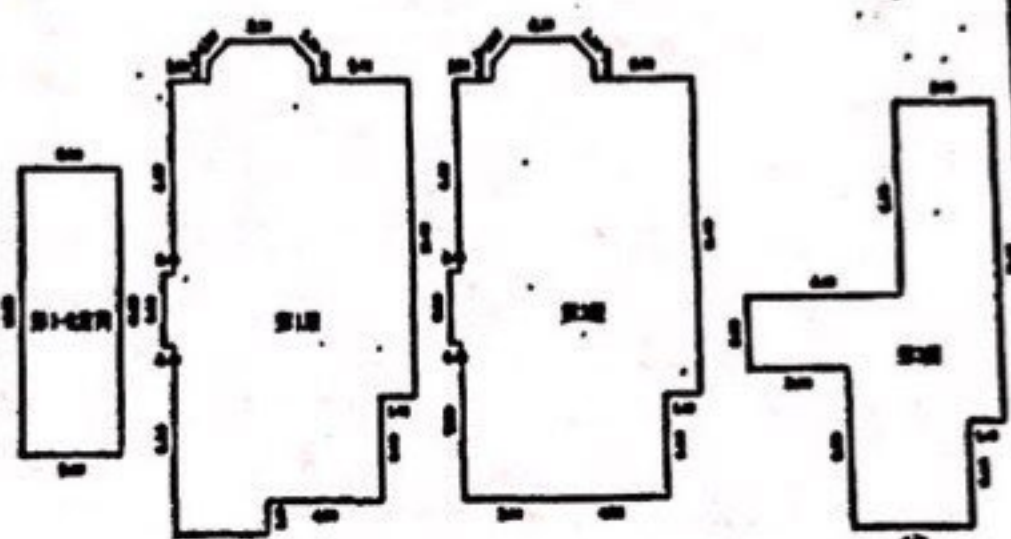

房地产坐落	铜梁县永嘉镇加庆街								登记类别	非权属转移变更			
申请人情况	申请人	谢人、唐明志						证件号码					
	单位性质	自然人						地址	同座落				
委托代理人情况	姓名	性别	年龄	与权利人关系	工作单位或地址			身份证号	签字				
土地情况	土地性质	国有土地使用权						用途	住宅用地				
	使用权类型	划拨						起止日期	至				
	共有土地使用权使用面积	(平方米)						土地等级					
	使用权面积	668.3 (平方米)						其中	独用面积	668.3 (平方米)			
							分摊面积	(平方米)					
幢号	房号	产别	建筑结构	总层数	用途	建筑面积	所在层数	套内面积	公摊面积	申报价值	修建年代	取得方式	
1		私有	混合	3	住宅	454.12	第1、2、3				2002	变更	
共有产权情况说明						共有或共用部位及设施说明							
备注	共有产权情况说明：共网共有												





### 现场登记查勘表

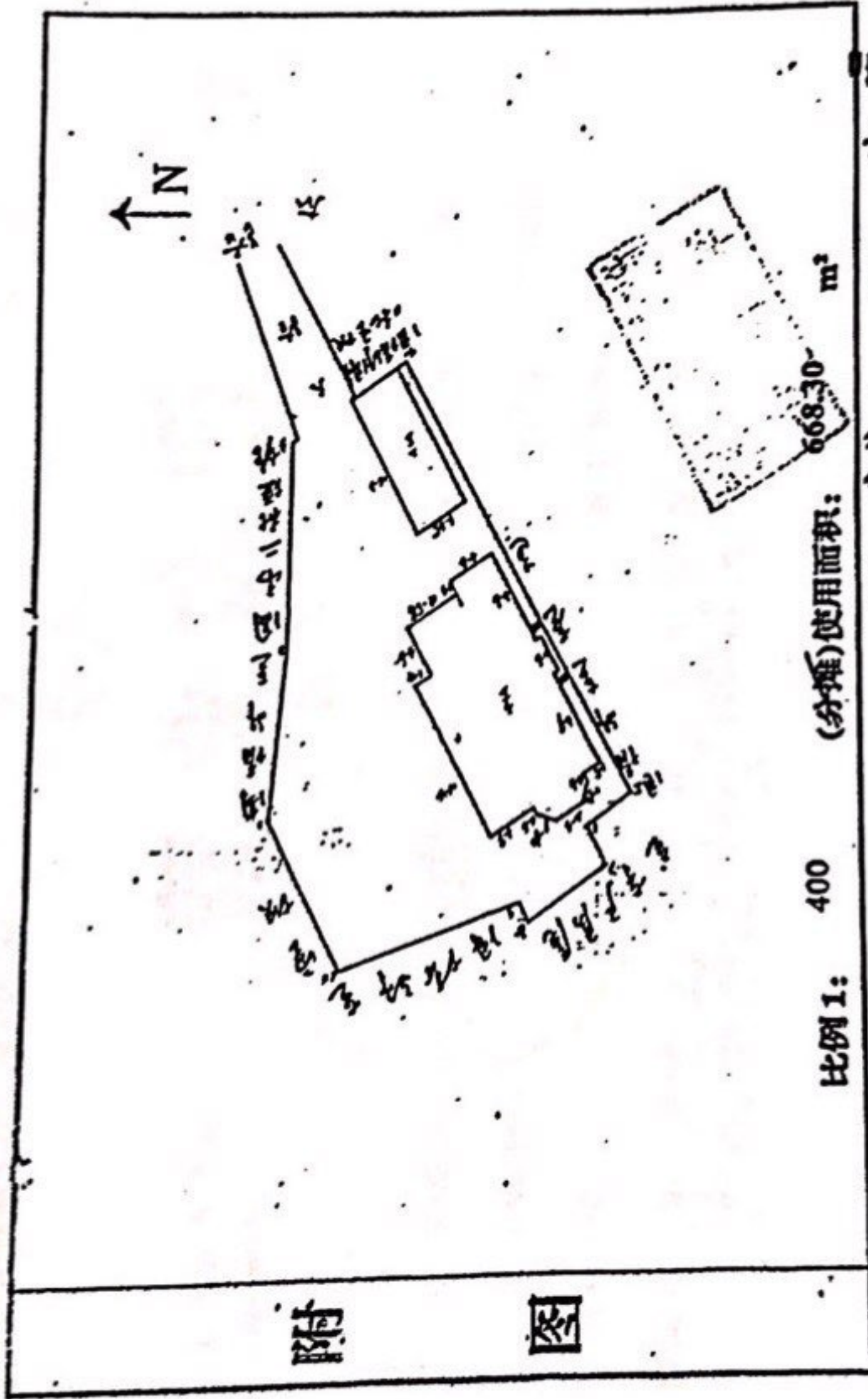
0007

房屋座落	铜梁县 永寿镇街加		产权人(单位)	谢人						
四界说明	加水									
墙体归属	前墙: 自墙	后墙: 自墙	左墙: 自墙	右墙: 自墙						
长度单位: m										
										
面积计算公式	注:建筑面积为房产软件计算									
										
结构	混合	层数	第13	建筑面积	454.12 m <sup>2</sup>	用途	住宅	查勘	袁芳	2007年5月23日

铜梁县  
 房屋管理局  
 不动产登记科  
 专用章







比例 1: 400 (分摊)使用面积: 668.30 m<sup>2</sup>

制文: 未考 制图: 叶松

附 图

