

重庆市涪陵区人民法院拟执行位于涪陵区的五套房地产  
市场价值司法评估项目

# 房地产估价报告

(重庆)华西[2020]估字第F344号

重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司

中国·重庆

# 房地产估价报告

估价报告编号：（重庆）华西[2020]估字第F344号

估价项目名称：重庆市涪陵区人民法院拟执行位于涪陵区的五套房  
地产市场价值司法评估项目

估价委托人：重庆市涪陵区人民法院

房地产估价机构：重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：宋 露（注册号：5020090020）

秦连善（注册号：5020070005）

估价报告出具日期：2020年12月11日

## 致估价委托人函

重庆市涪陵区人民法院：

受贵院委托，重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司（以下简称“本公司”）对中国农业银行股份有限公司重庆涪陵分行与刘旭、刘慧容、宁仲军、邵春梅、重庆运昌物流有限公司、舒金虎3269一案所涉及的房地产进行估价，本公司注册房地产估价师根据估价目的，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分析、测算和判断，现将估价报告的要点内容致函如下：

一、估价目的：为估价委托人执行案件提供委估房地产的公开市场价值参考依据。

二、估价对象：位于涪陵区太极大道42号B幢10-2、涪陵区董家湾步阳路五号A幢2-3-1号、涪陵区董家湾步阳路五号第1层1号、夹层、涪陵区董家湾杨家坡B栋负1-1号、负1-2号的房地产（建筑面积1942.71平方米及其分摊土地使用权），包含室内固定装修，但不含室内可移动家具家电等。

三、价值时点：2020年11月10日。

四、价值类型：市场价值，即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：比较法、收益法。

六、估价结果：

经本公司估价人员实地查勘，遵循客观、公正、合法的原则，按照科学的方法分析，确定贵院委估的房地产在价值时点即2020年11月10日的评估价值为：

评估总价：¥982.84万元

大写：人民币玖佰捌拾贰万捌仟肆佰元整，详见下表，



估价结果明细表

估价对象	产权证号	权利人	坐落	房屋结构	所在楼层	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
1	303房地证2008字第13669号	舒金虎	涪陵区太极大道42号B幢10-2	钢混	10	住宅	197.36	5440	107.36
2	303房地证2012字第01467号	宁仲军	涪陵区董家湾步阳路五号A幢2-3-1号	钢混	3	住宅	108.67	3910	42.49
3	303房地证2011字第11308号	刘旭、邵春梅	涪陵区董家湾步阳路五号第1层1号、夹层	钢混	1	商业用房	576.22	6800	391.83
4	303房地证2011字第11309号	刘旭、邵春梅	涪陵区董家湾杨家坡B栋负1-1号	钢混	-1	商业用房	462.49	4160	192.40
5	303房地证2011字第11310号	刘旭、邵春梅	涪陵区董家湾杨家坡B栋负1-2号	钢混	-1	商业用房	597.97	4160	248.76
合 计							1942.71	/	982.84

## 七、特别提示

1、本次评估价值为含税价，提请报告使用人注意。

2、根据委托人提供的《重庆市涪陵区不动产登记中心不动产登记信息查询结果》记载：估价对象1-2已被抵押；估价对象3-5已被抵押、查封。由于本次估价目的是为估价委托人执行案件提供委估房地产的公开市场价值参考依据，故未考虑抵押、查封因素的影响。

3、根据《房地产权证》(303房地证2011字第11309号、303房地证2011字第11310号)复印件附图所示及估价人员现场查勘，估价对象4不临街，须经估价对象5临街口进出，通达度受限，现估价对象4、5已打通成一个整体，统一利用。本次估价假设估价对象4可以自由进出，未考虑进出可能受限因素的影响，建议将估价对象4、5作为一个整体进行处置。

重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司



法定代表人 刘军



二〇二〇年十二月十一日

# 目 录

第一部分	估价师声明.....	1
第二部分	估价假设和限制条件.....	2
第三部分	房地产估价结果报告.....	5
	一、估价委托人、申请人和被执行人.....	5
	二、房地产估价机构.....	5
	三、估价目的.....	5
	四、估价对象.....	5
	五、价值时点.....	8
	六、价值类型.....	8
	七、估价依据.....	9
	八、估价原则.....	10
	九、估价方法.....	12
	十、估价结果.....	13
	十一、注册房地产估价师.....	14
	十二、实地查勘期.....	14
	十三、估价作业期.....	14
第四部分	附件.....	15

## 第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

一、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。

二、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。

三、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。

四、注册房地产估价师是按照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）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），的规定进行估价工作，并进行专业分析，形成意见和结论，最终撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师宋露、秦连善于2020年11月10日对本估价报告中的估价对象的外观及周边情况进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖，隐蔽及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行估价。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、除参与本次估价的专业人员外，没有他人对估价报告提供重要专业帮助。

## 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、根据估价委托人提供的《房地产权证》(303房地证2008字第13669号、303房地证2012字第01467号、303房地证2011字第11308号、303房地证2011字第11309号、303房地证2011字第11310号)复印件作为估价对象重要的权属资料,我们以此为依据进行估价。

2、我们对估价对象进行现场查勘,但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况,对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或者价格的重大因素给予了重大关注,在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,对被遮盖、隐蔽及难以接触到的部分,我们假设其不存在安全隐患。

3、本次估价是以估价对象系权利人合法取得,产权明晰,手续齐全,且已按国家和地方法律、法规规定缴纳完毕各种税费,具有完整房屋和土地产权,权利人对估价对象拥有合法的占有权、使用权、收益权和处置权,且在价值时点未发生任何形式的产权转移行为为估价假设前提。

4、本次估价是以公开市场价值为基础,所以应满足公开市场价值的假设条件:

- (1) 在价值时点,房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场;
- (2) 交易双方掌握必要的市场信息,有合理的议价时间;
- (3) 估价委托人提供的资料真实、合法、准确、完整;
- (4) 在价值时点,估价对象不存在任何产权纠纷,不受任何权利限制,可以在公开市场上合法地进行转让;
- (5) 假设估价对象在价值时点及报告有效期内保持现有状态继续使用;
- (6) 在报告有效期内无重大规划调整;
- (7) 不考虑未来房地产市场变化风险等因素对估价对象价格的影响。

5、估价对象为所在建筑物的一部分，本次估价以估价对象可合理享有配套公共设施和公用设施的使用权益为假设前提。

#### （二）未定事项假设

无未定事项假设。

#### （三）背离事实假设

估价对象 1-2 已被抵押，估价对象 3-5 已被抵押、查封。由于本次估价目的是为估价委托人执行案件提供委估房地产的公开市场价值参考依据，故未考虑抵押、查封限制因素的影响。

#### （四）不相一致假设

根据估价委托人提供的《房地产权证》（303 房地证 2011 字第 11309 号、303 房地证 2011 字第 11310 号）记载，估价对象 4、5 房屋坐落：涪陵区董家湾杨家坡 B 栋负 1-1 号、负 1-2 号，在现场查勘中，现场门牌号为稻香路 31 号。后根据涪陵区公安局荔枝派出所出的《坐落证明》，确认现场地址与证载地址一致，本次估价以证载坐落进行描述。

#### （五）依据不足假设

根据估价人员现场了解，估价对象 1-3 约建成于 2008 年，估价对象 4、5 约建于 2010 年。

如果以上假设条件和前提发生变化，则估价结论应作相应调整。

### 二、报告使用限制条件

（一）本次估价报告估价结果仅为贵院执行案件提供委估房地产的公开市场价值参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需作相应调整或委托估价机构重新估价。



(三) 本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

(四) 未经估价机构书面同意，本估价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，亦不得以其他方式公开发表。

### 三、报告使用说明

(一) 本报告估价结果是指估价对象在价值时点的状况下的评估价值，随着房地产市场状况及时间变化，将会对其价值产生一定影响，报告使用者应合理使用市场价值，综合考虑各种风险因素。

(二) 本次估价结果我公司具有最终解释权。

(三) 本报告属于专业意见，其是否被采信取决于办案机关的审查和判断，估价人员和估价机构无权干涉。

(四) 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

## 第三部分 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人、申请人和被执行人

#### (一) 估价委托人

1、单位名称：重庆市涪陵区人民法院

#### (二) 申请人

1、名称：中国农业银行股份有限公司重庆涪陵分行

#### (三) 被执行人

1、姓名：刘旭、邵春梅

### 二、房地产估价机构

单位名称：重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司

统一社会信用代码：91500107671010891R

法定代表人：刘军

房地产估价资质等级：一级

证书编号：渝房评备字（2019）1-006号

住 所：九龙坡区杨家坪前进路38号7-1号

联系电话：（023）68689895

### 三、估价目的

为估价委托人执行案件提供委估房地产的公开市场价值参考依据。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象范围

位于涪陵区太极大道42号B幢10-2、涪陵区董家湾步阳路五号A幢2-3-1号、涪陵区董家湾步阳路五号第1层1号、夹层和涪陵区董家湾杨家坡B栋负1-1号、负1-2号的房地产（建筑面积1942.71平方米及其分摊土地使用权），包含室内固定装修，但不含室内可移动家具家电等。

## （二）估价对象区位状况

估价对象	位置状况	交通状况	外部配套设施	周边环境状况
1	坐落于涪陵区太极大道42号B幢10-2，所在建筑物共18层，估价对象位于第10层，朝白鹤森林公园，周边有林业花苑、水资源小区、化苑晓月等住宅小区，土地级别为涪陵区住宅2级，位置条件较好。	距白鹤公园公交车站约100米，有涪陵111、涪陵114、涪陵118等多条公交线路停靠，内部交通条件较好；距涪陵高山湾交通枢纽站约5公里，距涪陵北火车站约20公里，距重庆江北国际机场约114公里，外部交通条件较好。	位于重庆市涪陵区，属城市建成区，通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯等，基础设施完善，保证率较高；周边有重庆市涪陵中心医院（口腔分院）、涪陵荔枝希望小学、重庆市涪陵实验中学、涪陵师范学院（B区）、涪陵区博物馆、三峡广场等公共服务设施，配套设施较为齐全。	周边有较多住宅小区，区域内绿化率、居住条件较好，自然、人文环境较好。
2	坐落于涪陵区董家湾步阳路五号A幢2-3-1号，所在建筑物共11层，估价对象位于第3层，朝步阳路，周边有步阳小区、金穗华庭、三江小区等住宅小区，土地级别为涪陵区住宅2级，位置条件较好。	距轻纺小区公交车站约400米，有涪陵108、涪陵302等多条公交线路停靠，内部交通条件较好；距涪陵高山湾交通枢纽站约4公里，距涪陵北火车站约19公里，距重庆江北国际机场约112公里，外部交通条件较好。	位于重庆市涪陵区，属城市建成区，通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯等，基础设施完善，保证率较高；周边有重庆市涪陵中心医院（口腔分院）、涪陵荔枝希望小学、重庆市涪陵实验中学、涪陵师范学院（B区）、涪陵区博物馆、三峡广场等公共服务设施，配套设施较为齐全。	周边有较多住宅小区，区域内绿化率、居住条件较好，自然、人文环境较好。
3	坐落于涪陵区董家湾步阳路五号第1层1号、夹层，所在建筑物共11层，估价对象位于第1层，临步阳路，周边有三峡广场、海怡天广场等商业广场，土地级别为涪陵区商业3级，位置条件较好。	距轻纺小区公交车站约400米，有涪陵108、涪陵302等多条公交线路停靠，内部交通条件较好；距涪陵高山湾交通枢纽站约4公里，距涪陵北火车站约19公里，距重庆江北国际机场约112公里，外部交通条件较好。	位于重庆市涪陵区，属城市建成区，通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯等，基础设施完善，保证率较高；周边有重庆市涪陵中心医院（口腔分院）、涪陵荔枝希望小学、重庆市涪陵实验中学、涪陵师范学院（B区）、涪陵区博物馆、三峡广场等公共服务设施，配套设施较为齐全。	周边有较多商业门面，所处区域绿化率一般，人流量，车流量较大，商业繁华度较好。
4	坐落于涪陵区董家湾杨家坡B栋负1-1号，所在建筑物共11层，估价对象位于负一层，临稻香路，周边有三峡广场、海怡天广场等商业广场，土地级别为涪陵区商业3级，位置条件较好。	距水务局公交车站约200米，有涪陵101、涪陵104、涪陵111等多条公交线路停靠，内部交通条件较好；距涪陵高山湾交通枢纽站约4公里，距涪陵北火车站约19公里，距重庆江北国际机场约112公里，外部交通条件较好。	位于重庆市涪陵区，属城市建成区，通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯等，基础设施完善，保证率较高；周边有重庆市涪陵中心医院（口腔分院）、涪陵荔枝希望小学、重庆市涪陵实验中学、涪陵师范学院（B区）、涪陵区博物馆、三峡广场等公共服务设施，配套设施较为齐全。	周边有较多商业门面，所处区域绿化率一般，人流量，车流量较大，商业繁华度较好。
5	坐落于涪陵区董家湾杨家坡B栋负1-2号，所在建筑物共11层，估价对象位于负一层，临稻香路，周边有三峡广场、海怡天广场等商业广场，土地级别为涪陵区商业3级，位置条件较好。	距水务局公交车站约200米，有涪陵101、涪陵104、涪陵111等多条公交线路停靠，内部交通条件较好；距涪陵高山湾交通枢纽站约4公里，距涪陵北火车站约19公里，距重庆江北国际机场约112公里，外部交通条件较好。	位于重庆市涪陵区，属城市建成区，通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯等，基础设施完善，保证率较高；周边有重庆市涪陵中心医院（口腔分院）、涪陵荔枝希望小学、重庆市涪陵实验中学、涪陵师范学院（B区）、涪陵区博物馆、三峡广场等公共服务设施，配套设施较为齐全。	周边有较多商业门面，所处区域绿化率一般，人流量，车流量较大，商业繁华度较好。

## （三）估价对象实物状况

### 1、房屋实物状况

估价对象因素	1	2	3	4	5
房屋坐落	涪陵区太极大道 42 号 B 幢 10-2	涪陵区董家湾步阳路五号 A 幢 2-3-1 号	涪陵区董家湾步阳路五号第 1 层 1 号、夹层	涪陵区董家湾杨家坡 B 栋负 1-1 号	涪陵区董家湾杨家坡 B 栋负 1-2 号
房屋结构	钢混	钢混	钢混	钢混	钢混
房屋用途	住宅	住宅	商业用房	商业用房	商业用房
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	197.36	108.67	576.22	462.49	597.97
套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	169.2	99.04	564.57	429.4	555.19
空间布局	空间布局规则合理	空间布局规则合理	空间布局规则合理	空间布局规则合理	空间布局规则合理
层高	约 3 米	约 3 米	约 3 米	约 3 米	约 3 米
通风采光	较好	较好	较好	较好	较好
物业档次	有物业管理, 物业档次一般	有物业管理, 物业档次一般	有物业管理, 物业档次一般	有物业管理, 物业档次一般	有物业管理, 物业档次一般
建成时间	约 2008 年	约 2008 年	约 2008 年	约 2010 年	约 2010 年
设施设备	所在建筑水、电、气、讯、消防等设施齐备, 有电梯。	所在建筑水、电、气、讯、消防等设施齐备, 无电梯。	所在建筑水、电、气、讯、消防等设施齐备, 无电梯。	所在建筑水、电、气、讯、消防等设施齐备, 无电梯。	所在建筑水、电、气、讯、消防等设施齐备, 无无梯。
装饰装修	估价对象外墙贴面砖, 入户门为防盗门, 塑钢窗; 客厅地面贴地砖, 内墙刷漆, 顶棚平项; 卧室地面铺木地板, 内墙刷漆, 顶棚平项; 厨房及卫生间地面贴地砖, 墙面贴墙砖, 天棚扣板吊顶。	估价对象外墙刷白, 入户门为防盗门, 铝合金窗; 客厅、卧室地面贴地砖, 内墙墙布, 顶棚平项; 厨房及卫生间地面贴地砖, 墙面贴墙砖, 天棚扣板吊顶。	估价对象外墙刷白, 入户门为卷帘门、玻璃门, 塑钢窗; 室内地面贴地砖, 内墙贴砖, 顶棚平项。	估价对象外墙贴面砖, 入户门为卷帘门, 窗户为铝合金窗, 室内清水。	估价对象外墙贴面砖, 入户门为卷帘门, 窗户为铝合金窗, 室内清水。
使用及维护状况	目前有人居住, 维护保养状况较好。	目前有人居住, 维护保养状况较好。	目前用作洗车场, 维护保养状况一般。	目前用作仓库, 维护保养状况一般。	目前用作仓库, 维护保养状况一般。

## 2、土地实物状况

估价对象因素	1	2	3	4	5
坐落	涪陵区太极大道 42 号 B 幢	涪陵区董家湾步阳路五号 A 幢	涪陵区董家湾步阳路五号	涪陵区董家湾杨家坡 B 栋	涪陵区董家湾杨家坡 B 栋
土地用途	住宅	住宅	商业	商业	商业
土地使用权类型	出让	出让	出让	出让	出让
土地四至	估价对象所在宗地北临望涪路, 东临无名支路, 南临太极大道, 西临扇翔韵动人家小区。	估价对象所在宗地北临步阳路, 东临花园, 南临翔正丽都, 西临步阳小区。	估价对象所在宗地北临步阳路, 东临花园, 南临翔正丽都, 西临步阳小区。	估价对象所在宗地北临松翠路, 东、西临其他建筑物, 南临稻香路。	估价对象所在宗地北临松翠路, 东、西临其他建筑物, 南临稻香路。
土地级别	涪陵区住宅 2 级	涪陵区住宅 2 级	涪陵区商业 3 级	涪陵区商业 3 级	涪陵区商业 3 级
宗地形状	规则多边形	规则多边形	规则多边形	规则多边形	规则多边形
分摊土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	15.15	10.54	地下物权	55.78	72.13
共有宗地面积 (m <sup>2</sup> )	1143.4	2128.5	2128.5	3022	3022

地形、地势	估价对象所在宗地地势有一定坡度，自然排水通畅。	估价对象所在宗地地势有一定坡度，自然排水通畅。	估价对象所在宗地地势有一定坡度，自然排水通畅。	估价对象所在宗地地势有一定坡度，自然排水通畅。	估价对象所在宗地地势有一定坡度，自然排水通畅。
土地开发程度	估价对象所在土地已经实现宗地红线外“六通”(通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯)，宗地红线内“六通一平”(通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯及场地平整)。	估价对象所在土地已经实现宗地红线外“六通”(通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯)，宗地红线内“六通一平”(通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯及场地平整)。	估价对象所在土地已经实现宗地红线外“六通”(通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯)，宗地红线内“六通一平”(通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯及场地平整)。	估价对象所在土地已经实现宗地红线外“六通”(通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯)，宗地红线内“六通一平”(通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯及场地平整)。	估价对象所在土地已经实现宗地红线外“六通”(通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯)，宗地红线内“六通一平”(通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯及场地平整)。
承载力	根据估价人员现场查勘，估价对象所在建筑物无明显沉降，未发现不良地质构造。	根据估价人员现场查勘，估价对象所在建筑物无明显沉降，未发现不良地质构造。	根据估价人员现场查勘，估价对象所在建筑物无明显沉降，未发现不良地质构造。	根据估价人员现场查勘，估价对象所在建筑物无明显沉降，未发现不良地质构造。	根据估价人员现场查勘，估价对象所在建筑物无明显沉降，未发现不良地质构造。

(四) 估价对象权益状况

估价对象因素	1	2	3	4	5
产权证号	303房地证2008字第13669号	303房地证2012字第01467号	303房地证2011字第11308号	303房地证2011字第11309号	303房地证2011字第11310号
权利人	舒金虎	宁仲军	刘旭、邵春梅	刘旭、邵春梅	刘旭、邵春梅
房屋用途	住宅	住宅	商业用房	商业用房	商业用房
土地用途	住宅	住宅	商业	商业	商业
土地使用权类型	出让	出让	出让	出让	出让
土地使用权终止日期	2058年1月21日	2060年10月25日	2050年6月24日	2056年2月22日	2056年2月22日
土地使用权剩余年限	剩余约37.2年	剩余约39.96年	剩余约29.62年	剩余约35.28年	剩余约35.28年
他项权益状况	估价对象有抵押限制，未发现租赁、查封、地役等他项权利限制。	估价对象有抵押限制，未发现租赁、查封、地役等他项权利限制。	估价对象有抵押、查封、租赁限制，未发现地役等他项权利限制。	估价对象有抵押、查封、租赁限制，未发现地役等他项权利限制。	估价对象有抵押、查封、租赁限制，未发现地役等他项权利限制。

五、价值时点

本次价值时点为现场查勘之日，即2020年11月10日；估价工作中所采用的价格及其他参数均为价值时点的标准。

六、价值类型

市场价值，即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、估价依据

### (一) 行为依据

《重庆市涪陵区人民法院委托书》（2020渝0102执2787号）。

### (二) 法律法规依据

- 1、《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，自2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日起施行）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议修正）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议修正）；
- 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256号，2014年07月29日修订）；
- 6、《中华人民共和国城镇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055号，1990年5月19日起施行）；
- 7、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号，2016年5月1日起施行）；
- 8、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、中国珠宝首饰首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；
- 9、《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）；
- 10、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）；

11、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）；

12、《重庆市涪陵区人民政府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》（涪陵府发[2016]47号）。

### （三）估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；
- 3、本公司制定的相关估价规定。

### （四）估价委托人及相关单位提供的有关资料

- 1、《重庆市涪陵区人民法院委托书》（2020渝0102执2787号）；
- 2、《重庆市涪陵区不动产登记中心不动产登记信息查询结果》复印件；
- 3、《房地产权证》（303房地证2008字第13669号、303房地证2012字第01467号、303房地证2011字第11308号、303房地证2011字第11309号、303房地证2011字第11310号）复印件；
- 4、《抵押合同》（合同编号：55100220190062342）复印件；
- 5、《房屋租赁合同》、《租赁协议》复印件；
- 6、《坐落证明》（涪陵区公安局荔枝派出所）复印件；
- 7、其他有关估价对象的资料。

（五）本公司收集掌握的信息资料和估价人员现场查勘、调查收集的資料。

## 八、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：

### （一）独立、客观、公正原则

要求房地产估价人员应站在中立的立场上，求出一个对各方估价利害关

系人均是公平合理的价值或价格。

“独立”，注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；“客观”，注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”，注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

### （二）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。

房地产估价应依据有关法律、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；估价对象所在地的地方性法规；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部门规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等为前提进行评估。

### （三）替代性原则

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。

根据经济学理论，在同一个市场中，具有相同的使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格，以房地产市场价格为导向，利用实际发生、经过市场“检验”的类似房地产成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求得房地产的价值或价格。

### （四）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。

房地产估价实际上是求取估价对象在其一时点上的价值或价格，所以在



评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

#### （五）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的原则。

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的利用方式。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，而达到最高最佳利用状态。我们认为估价对象保持规划用途最为有利，并以此为前提估价。

### 九、估价方法

#### （一）估价方法的选用

根据《房地产估价规范》记载，房地产估价方法主要有：比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种。

比较法适用于同类房地产交易案例比较多的房地产估价；估价对象1-2用途为住宅，位于住宅小区内部，周边同类房地产市场活跃，交易实例较多，宜采用比较法；估价对象3-5用途为商业用房，周边同类房地产市场交易实例较少，可比实例缺乏，不宜采用比较法。

收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；估价对象1-2为住宅房地产，可出租，所在区域类似房地产的租赁市场较为成熟，租赁案例较多，均适宜采用收益法；估价对象3-5证载用途为商业用房，均可出租，租赁案例较多，客观租金较易获得，宜采用收益法。

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价，估价对象均已作为建成房屋使用，不宜用假设开发法。

成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价，估价对象1-5均位于成熟城市区域，其重置成本和开发利润难以确定，不宜采用成本法。

因此，本次对估价对象1-2采用比较法、收益法，估价对象3-5采用收益

法求取其市场价值。

## (二) 估价方法的简介

### 1、比较法

#### (1) 定义

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) 基本公式

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×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×权益状况调整系数×实物状况调整系数

### 2、收益法

#### (1) 收益法定义

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率、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。

#### (2) 收益法基本公式

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

式中：V — 房地产评估价格；

A — 未来各年的净收益；

Y — 报酬率；

i — 未来可获收益的年限。

## 十、估价结果

经本公司估价人员实地查勘，遵循客观、公正、合法的原则，按照科学的方法分析，确定委估的房地产在价值时点即2020年11月10日的评估价值为：

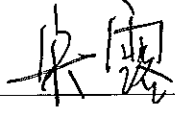
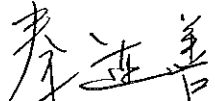
评估总价：¥982.84 万元

大写：人民币玖佰捌拾贰万捌仟肆佰元整，详见下表，

## 估价结果明细表

估价对象	产权证号	权利人	坐落	房屋结构	所在楼层	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	303 房地证 2008 字第 13669 号	舒金虎	涪陵区太极大道 42 号 B 幢 10-2	钢混	10	住宅	197.36	5440	107.36
2	303 房地证 2012 字第 01467 号	宁仲军	涪陵区董家湾步阳路五号 A 幢 2-3-1 号	钢混	3	住宅	108.67	3910	42.49
3	303 房地证 2011 字第 11308 号	刘旭、邵春梅	涪陵区董家湾步阳路五号第 1 层 1 号、夹层	钢混	1	商业用房	576.22	6800	391.83
4	303 房地证 2011 字第 11309 号	刘旭、邵春梅	涪陵区董家湾杨家坡 B 栋负 1-1 号	钢混	-1	商业用房	462.49	4160	192.40
5	303 房地证 2011 字第 11310 号	刘旭、邵春梅	涪陵区董家湾杨家坡 B 栋负 1-2 号	钢混	-1	商业用房	597.97	4160	248.76
合 计							1942.71	/	982.84

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
宋 露	5020090020		2020年12月11日
秦连善	5020070005		2020年12月11日

## 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为2020年11月10日。

## 十三、估价作业期

2020年10月28日至2020年12月11日。