



致估价委托人函

重庆市涪陵区人民法院：

受贵院委托，我公司根据（2019）渝 0102 执 3923 号《重庆市涪陵区人民法院委托书》，于 2019 年 12 月 19 日至 2019 年 12 月 27 日对位于涪陵区黎明南路三爱海陵花园 7 幢 1-负 1-A 号房地产市场价值进行了司法估价。

注册房地产估价师本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，结合估价对象房地产的实际情况，对估价对象实施了必要的估价程序，估价工作已完成。按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》的要求，致函于贵院：

一、估价对象

根据（2019）渝 0102 执 3923 号《重庆市涪陵区人民法院委托书》、渝（2016）涪陵区不动产权第 000256754 号《中华人民共和国不动产权证书》复印件等相关资料记载：本次估价对象为周文文位于涪陵区黎明南路三爱海陵花园 7 幢 1-负 1-A 号的房地产，房屋用途为成套住宅，建筑面积 116.68 平方米，套内建筑面积 103.68 平方米，及对应分摊的出让土地使用权面积。

估价对象范围为其房屋所有权、出让国有建设用地使用权以及室内装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

明细如下：

产权证号	权利人	坐落	房屋部分					土地使用权部分		
			房屋用途	房屋结构	所在楼层	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期
渝(2016)涪陵区不动产权第000256754号	周文文	涪陵区黎明南路三爱海陵花园7幢1-负1-A号	成套住宅	钢筋混凝土结构	名义层负1层	116.68	103.68	城镇住宅用地	出让	2051年7月2日



二、估价目的

为重庆市涪陵区人民法院执行相关案件，提供估价对象在价值时点2019年12月19日的房地产市场价格参考。

三、价值时点

本报告估价对象实地查勘期为2019年12月19日，故本次价值时点定于2019年12月19日。

四、价值类型

本估价报告中估价结果的价值内涵为估价对象的市场价值。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交易的金额。

五、估价方法

本次估价采用比较法、收益法评估估价对象的市场价值。

六、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，选择适宜的估价方法，综合分析影响房地产价格的因素，评估确定估价对象于2019年12月19日市场价值如下：

评估单价：3440 元/m²

建筑面积：116.68 m²

估价总值：40.14 万元；

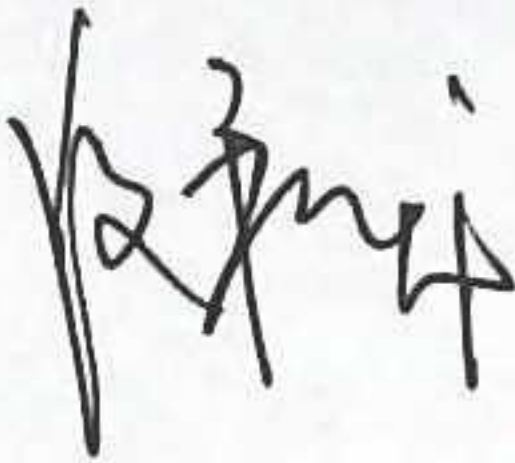
人民币大写：肆拾万零壹仟肆佰元整。



七、特别提示:

1、在报告有效期内,若估价假设、估价报告使用的限制条件以及特殊说明事项发生变化,则应及时调整估价结果。

2、估价委托人应在报告有效期内使用本估价报告。

房地产估价机构法定代表人: 

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

致函日期: 2019年十二月二十七日





目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	8
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价原则	12
八、估价依据	13
九、估价方法	15
十、估价结果	17
十一、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	18
十三、估价作业期	18
附 件	19
一、《重庆市涪陵区人民法院委托书》复印件	19
二、估价对象相关资料复印件	19
三、估价对象位置示意图	19
四、估价对象现状照片	19
五、房地产估价机构营业执照及备案证书复印件	19
六、注册房地产估价师资格证书复印件	19



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的和准确的，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》、《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告。



估价假设和限制条件

本估价报告估价结果的价值内涵为估价对象在价值时点的房地产市场价格。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交易的金额。根据估价委托人提供的（2019）渝 0102 执 3923 号《重庆市涪陵区人民法院委托书》原件、渝（2016）涪陵区不动产权第 000256754 号《中华人民共和国不动产权证书》复印件、重庆市涪陵区规划和自然资源局出具的资料、抵押第 307832 号《涪陵区房地产抵押合同》复印件等相关资料，并按以下假设进行市场价值的估价：

一、估价假设：

（一）本次估价的一般假设：

1、假设交易行为满足：自愿销售的卖方，物业可以自由转让，有足够的时间进行议价，信息对比等，在此期间物业价值稳定，不考虑特殊买家的额外出价。

2、假设价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。

3、假设估价对象的建设符合国家标准，并在其耐用年限内，除不可抗力因素外，能正常、有效地按合法用途持续使用。若估价报告使用人对此存有疑虑，须请专业机构进行勘测。

4、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘时观察，估价对象房屋建筑面积与渝（2016）涪陵区不动产权第 000256754 号《中华人民共和国不动产权证书》记载建筑面积大体相当，另外，注册房地产估价师还对估价对象的权属、用途等进行了关注。估价对象的建筑



面积、结构、权属、用途等均以估价委托人提供的渝（2016）涪陵区不动产权第 000256754 号《中华人民共和国不动产权证书》记载为准。

5、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，假定估价对象能正常安全使用。

6、假设重庆市房地产市场在短期内无重大变化。

（二）本次估价的未定事项假设：

根据估价委托人提供的（2019）渝 0102 执 3923 号《重庆市涪陵区人民法院委托书》、渝（2016）涪陵区不动产权第 000256754 号《中华人民共和国不动产权证书》均未记载估价对象房屋的建成年份，根据估价人员实地调查，估价对象的房屋建成年份约为 2003 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

（三）本次估价的背离事实假设：

1、根据估价委托人提供的重庆市涪陵区规划和自然资源局出具的资料载明，截止价值时点，估价对象已被查封，但因本次估价是为重庆市涪陵区人民法院执行相关案件提供估价对象在价值时点的市场价值参考，故本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

2、根据估价委托人提供的抵押第 307832 号《涪陵区房地产抵押合同》复印件载明，截止价值时点，估价对象已设定抵押，但因本次估价是为重庆市涪陵区人民法院执行相关案件提供估价对象在价值时点的市场价值参考，故本次估价不考虑估价对象已抵押因素的影响。

（四）本次估价的不相一致假设：

本次估价，估价对象无不相一致假设事项需要说明，故本次估价无不相一致假设。



（五）本次估价的依据不足假设：

注册房地产估价师尽责地对估价委托人提供的有关优先受偿权有关情况 and 资料进行核查，由于受自身能力及客观条件的限制，房地产估价师未发现本次估价报告内容已披露以外的法定优先受偿款。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告书及结论只对本估价报告中的估价目的适用，其它用途的使用均属无效；

2、根据国家有关规定，本估价报告书使用期限为一年（自估价报告出具之日起计算）；

3、本估价报告中内容未经估价机构同意，不得见诸任何公开媒体；

4、在本估价报告有效期内，若估价对象发生损毁及其权益的重大变化，本估价报告及估价结果无效。

5、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”由估价机构存档。

6、非为法律、行政法规规定，本报告的全部或部分内容未经房地产估价机构同意不得修改或提供给除人民法院、诉讼双方当事人及其代理人以及人民法院指定单位以外的其他任何法人和个人，亦不得见诸于公开媒体。

7、使用本估价报告应当保持其完整性和严肃性。

三、需特别说明的事项：

（一）评估范围：

根据（2019）渝0102执3923号《重庆市涪陵区人民法院委托书》，本次估价范围为涪陵区黎明南路三爱海陵花园7幢1-负1-A号房屋及装修，不含家具家电等移动物品。



(二) 有关实地查勘的说明:

受重庆市涪陵区人民法院委托本公司注册房地产估价师和本案承办法官、申请执行人工作人员共同对估价对象进行实地查勘, 估价对象(位于涪陵区黎明南路三爱海陵花园7幢1-负1-A号)由本案承办法官、申请执行人工作人员指认无误并签字确认。被执行人因故未到实地查勘现场。

(三) 有关估价对象房屋权属状况的说明:

根据估价委托人提供的渝(2016)涪陵区不动产权第000256754号《中华人民共和国不动产权证书》复印件记载: 估价对象权利人为周文文。

(四) 有关土地使用权的说明:

本次估价以房地合一的方式体现估价对象的市场价值, 其对应的土地使用权为分割或分摊部分, 无明确的界址及实体状况, 故未单独对估价对象对应的出让土地使用权价值进行估价。

(五) 有关估价结果的说明:

- 1、本次估价结果的面积内涵是指建筑面积。
- 2、本估价报告的估价结果为房地产现状利用下的市场价值。
- 3、本估价结果包含估价对象对应分摊的出让土地使用权价值及室内装修价值, 不含可移动的家具家电等。
- 4、本估价结果包含该物业所配设的设施设备等对其价值的贡献。
- 5、本估价结果未考虑估价对象或存在的他项权利及可能需缴纳的相关费用。

(六) 其他特殊说明事项:

1、本次估价过程中利用了估价委托人提供的估价对象相关资料, 上述资料的真实性、合法性、准确性、及完整性由估价委托人负责; 如因该资料任何部分内容有误引致估价结果失真或失实, 房地产估价机构不承担责任。



2、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属的界定以有关管理部门认定的为准。

3、由于估价对象室内不可移动家具附着于室内装修上，且作为室内装修的其中一部分，故本次估价考虑其对估价结果的影响。

4、估价报告中所描述的估价对象现状为建筑物梗概，此梗概仅仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象。

5、本估价报告提供的照片是描述估价对象梗概，此梗概仅仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象，不作为确定估价对象的依据。

6、本估价报告中所附估价对象位置标图仅是对估价对象所在区域的位置示意，不能作为确定估价对象具体位置依据。

7、本估价报告书一式伍份，无副本，复印件无法律效力，任何使用本估价报告书复印件的行为造成的一切后果与本房地产估价机构无关。

(七) 其它：

1、估价委托人仔细阅读本估价报告，并合理使用本估价报告的估价结果；

2、估价委托人应在报告有效期内使用本估价报告。



房地产估价结果报告

(重庆) 华康 (2019) (估) 字第 992 号

一、估价委托人

- 1、名称：重庆市涪陵区人民法院
- 2、联系人：钟亚林
- 3、联系电话：18315116969

二、房地产估价机构

1、房地产估价机构名称：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

- 2、住所：重庆市渝中区中山三路 168 号
- 3、统一社会信用代码：915001036761192206
- 4、法定代表人：殷翔龙
- 5、联系电话：(023) 63867263

6、估价机构备案等级：

《房地产估价机构备案证书》 备案等级：一级

证书编号：渝房评备字 (2018) 1-003 号

审批发证机关：重庆市国土资源和房屋管理局

三、估价目的

为重庆市涪陵区人民法院执行相关案件，提供估价对象在价值时点 2019 年 12 月 19 日的房地产市场价格参考。



四、估价对象

(一) 估价对象范围：

根据（2019）渝 0102 执 3923 号《重庆市涪陵区人民法院委托书》、渝（2016）涪陵区不动产权第 000256754 号《中华人民共和国不动产权证书》复印件等相关资料记载：本次估价对象为周文文位于涪陵区黎明南路三爱海陵花园 7 幢 1-负 1-A 号的房地产，房屋用途为成套住宅，建筑面积 116.68 平方米，套内建筑面积 103.68 平方米，及对应分摊的出让土地使用权面积。

估价对象范围为其房屋所有权、出让国有建设用地使用权以及室内装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

明细如下：

产权证号	权利人	坐落	房屋部分					土地使用权部分		
			房屋用途	房屋结构	所在楼层	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期
渝（2016）涪陵区不动产权第 000256754 号	周文文	涪陵区黎明南路三爱海陵花园 7 幢 1-负 1-A 号	成套住宅	钢筋混凝土结构	名义层负 1 层	116.68	103.68	城镇住宅用地	出让	2051 年 7 月 2 日

(二) 估价对象基本状况：

1、估价对象所在建筑物基本状况：

估价对象所在建筑物位于涪陵区黎明南路，所在物业的物业类型为住宅小区，物业名称为“三爱海陵花园”。估价对象所在建筑物建成于 2003 年，房屋结构为钢筋混凝土结构，共 17 层，外墙面刷涂料，房屋保养状况一般。

2、估价对象房屋基本状况：

(1) 名称：“三爱海陵花园”的成套住宅用房。

(2) 坐落：涪陵区黎明南路三爱海陵花园 7 幢 1-负 1-A 号。



(3) 建筑面积: 建筑面积 116.68 平方米, 套内建筑面积 103.68 平方米。

(4) 建成年份: 估价对象约建成于 2003 年。

(5) 用途: 房屋用途为成套住宅, 目前空置中。

(6) 总层数: 估价对象所在建筑物总楼层为 17 层, 估价对象位于第名义层负 1 层。

(7) 房屋结构: 钢筋混凝土结构。

(8) 层高: 标准层高。

(9) 平面布置: 户型为 3 室 2 厅 1 厨 2 卫, 房屋布局较合理。

(10) 外观: 现代建筑风格, 外墙面刷涂料, 外观一般, 详见《估价对象现状照片》。

(11) 室内状况: 室内客厅、厨房及卧室水泥地面、卫生间地面铺地砖, 客厅及卧室内墙抹灰、厨卫内墙贴墙砖, 天棚抹灰, 入户为防盗门, 室内为木门, 窗为木窗。

(12) 设施设备: 通上下水、电、气、通讯, 无电梯。

(13) 通风和采光: 通风、采光一般。

(14) 朝向: 朝街道, 客厅主阳台朝西南。

(15) 工程质量: 根据国家相关法律法规, 其工程质量应符合国家相关标准。

(16) 物业管理: 有专业物业管理。

(17) 维修保养情况及完损程度: 经现场查勘, 估价对象使用情况正常; 承重构件完好牢固, 梁柱无倾斜变形; 墙体完好未发现裂缝, 墙面有掉漆现象; 地面完好平整; 门窗完好无损, 开启灵活; 上下水管道畅通, 卫生配件齐全; 供电照明装置完好, 能正常使用。

3、估价对象土地基本状况:



(1) 土地面积：根据渝（2016）涪陵区不动产权第 000256754 号《中华人民共和国不动产权证书》复印件载明，估价对象共用土地使用权面积 3272.2 平方米，分摊土地使用权面积未记载。

(2) 用途：证载土地用途为城镇住宅用地，实际作为城镇住宅用地使用。

(3) 土地使用权类型：土地使用权类型为出让，土地级别为涪陵区住宅 2 级。

(4) 土地四至：南、北、西临其他建筑物，东临黎海路。

(5) 地形地势：地形有一定坡度，自然排水畅通，无淹没可能性。

(6) 土壤：区域以住宅小区为主，土壤受污染的可能性较小。

(7) 地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力。

(8) 土地开发程度：宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），红线内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及平整场地）。

（三）估价对象区位状况：

1、位置状况

(1) 坐落：估价对象所在宗地坐落于涪陵区黎明南路三爱海陵花园 7 幢 1-负 1-A 号，详见《估价对象位置示意图》。

(2) 方位：估价对象所在小区位于黎海路以西。

(3) 距离：估价对象所在小区距离重庆市涪陵实验中学约 500 米。

(4) 楼层：估价对象所在建筑物总楼层为 17 层，估价对象位于第名义层负 1 层。

(5) 临街状况：估价对象所在小区临黎海路，估价对象临黎海路。

2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在区域内有黎海路，区域内路面均已硬化，



路况好，区域车流量一般，交通较畅通。

(2) 出入可利用的交通工具：估价对象所在小区距离建业花园公交车站约 100 米，有涪陵 102 路、涪陵 108 路、涪陵 110 路等多路公交车经过。

(3) 交通管制状况：限速。

(4) 停车方便程度：估价对象所在物业无配套停车库，停车较不方便。

3、环境状况

(1) 自然环境：估价对象所在区域内自然环境状况一般，区域内绿化率一般，轻微噪音污染，卫生状况一般。

(2) 人文环境：估价对象所在区域规划以及土地利用多以普通住宅小区及配套商业为主，附近有太极村、建业花园、金色阳光、太极二小区等物业。区域内人流量一般，商业繁华程度一般；区域内主要为常住及流动人口，治安状况一般。

(3) 景观：一般。

4、外部配套设施状况

(1) 外部基础设施：区域内道路、上水、下水（雨水、污水）、电、天然气、通信、有线电视等基础设施完备，均为市政管网，上水、下水、电、天然气保证度高。

(2) 外部公共服务设施：区域内有重庆市涪陵实验中学、重庆市涪陵第十八中学校、堡子城公园、新世纪百货（兴华店）、涪陵区人民医院-A 区、中国农业发展银行（涪陵分行）、重庆农村商业银行等，外部公共服务设施齐备。

(四) 估价对象权属：

根据委托人提供的渝（2016）涪陵区不动产权第 000256754 号《中华人民共和国不动产权证书》复印件记载：估价对象权利人为周文文。

(五) 估价对象他项权利状况：



1、根据委托人提供的抵押第 307832 号《涪陵区房地产抵押合同》复印件载明，估价对象已设定抵押，抵押权人为中国工商银行股份有限公司重庆涪陵分行，抵押金额为 35 万元。截止价值时点，尚未注销。

2、查封状况：根据委托人提供的重庆市涪陵区规划和自然资源局出具的资料载明，截止价值时点，估价对象已被查封。

（六）估价缘由：

根据（2019）渝 0102 执 3923 号《重庆市涪陵区人民法院委托书》可知：重庆市涪陵区人民法院在执行中国工商银行股份有限公司涪陵分行与周文文 3269 一案中，需要对周文文名下的位于涪陵区黎明南路三爱海陵花园 7 幢 1-负 1-A 号房屋及装修价值进行司法评估。

五、价值时点

本报告估价对象实地查勘期为 2019 年 12 月 19 日，故本次价值时点定于 2019 年 12 月 19 日。

六、价值类型

本估价报告中估价结果的价值内涵为估价对象的市场价值。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交易的金额。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则：

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。

2、合法原则：

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。

3、价值时点原则：

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。

4、替代原则：

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。

5、最高最佳利用原则：

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）政策法规

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《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；
- 6、《重庆市高级人民法院关于执行工作中司法评估的规定》（2012年试行）；
- 7、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）；
- 8、渝地房评经协发〔2013〕021号《关于加强房地产、土地司法评估管理的通知》；



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、《人民法院委托评估工作规定》法办〔2018〕273号；

11、《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）。

（二）技术规范

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、《房地产估价报告评审标准》。

（三）估价委托人提供资料

1、（2019）渝0102执3923号《重庆市涪陵区人民法院委托书》原件；

2、渝（2016）涪陵区不动产权第000256754号《中华人民共和国不动产权证书》复印件；

3、抵押第307832号《涪陵区房地产抵押合同》复印件；

4、重庆市涪陵区规划和自然资源局出具的资料。

（四）房地产估价机构掌握的资料

1、近几年重庆市统计年鉴资料；

2、近几年重庆市及涪陵区房地产市场信息资料；

3、本房地产估价机构掌握的房地产估价技术指标、相关参数、市场信息等资料。

（五）注册房地产估价师实地查勘、搜集、整理的资料

1、估价对象实地查勘记录；

2、估价对象外部现状及周边环境照片；

3、估价对象所在区域类似房地产调查资料。



九、估价方法

(一) 估价思路:

本报告估价目的是为重庆市涪陵区人民法院执行相关案件, 提供估价对象在价值时点的房地产的市场价值参考, 本次估价选用适当的估价方法测算估价对象的市场价值。

(二) 估价方法的选用:

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)以及《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013) 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。在分析估价委托人提供的资料, 并结合实地查勘、市场调查所获取的信息, 注册房地产估价师对各种估价方法进行了如下分析:

房地产估价可以采用比较法、收益法、成本法及假设开发法对估价对象房地产进行估价。

1、比较法:

比较法主要用于房地产市场发达, 有充足的具有替代性的房地产交易实例的地区。估价对象房屋用途为成套住宅, 近期同类或类似房地产交易实例较多, 有条件选用比较法进行估价的, 应以比较法为估价方法之一。故本次采用比较法进行评估。

2、收益法:

收益法主要用于有现实收益或潜在收益的房地产估价。估价对象房屋用途为成套住宅, 为收益性房地产。估价对象所在区域有一定数量类似房地产的出租实例, 且房地产未来的收益和风险都能够较准确的预测, 应以收益作为估价方法之一。故本次采用收益法进行评估。



3、成本法：

成本法一般适用于新近开发完成的房地产、正在开发的房地产或是房地产市场欠发育、交易案例较少的地区的房地产评估。估价对象为单套住宅用房，无法独立开发，其房地产成本不能合理进行分摊，故不适合采用成本法进行评估。

4、假设开发法：

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可能采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产。本次估价对象为已建成房地产，已投入使用，不符合假设开发法的使用条件，故本次未采用假设开发法进行评估。

综上所述，本次估价根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法、收益法进行测算，评估估价对象市场价值。

(三) 估价方法：

1、比较法是指在同等市场条件下，根据替代原则，将估价对象与在价值时点的近期已发生过交易的可比房地产加以比较对照，对这些可比房地产的成交价格进行修正来求取估价对象价格的方法。

其计算公式为：

比较价值=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×实物状况调整系数×权益
状况调整系数

2、收益法是指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。



根据估价对象所在区域市场状况，本次估价适宜采用收益法中全剩余寿命模式进行测算，其基本公式为：

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

式中：

V—收益价值（元或元/ m²）；

A_i—未来第 i 年的净收益（元或元/ m²）；

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）；

n—收益期（年）。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，选择适宜的估价方法，综合分析影响房地产价格的因素，评估确定估价对象于 2019 年 12 月 19 日的市场价值如下：



评估单价：3440 元/m²

建筑面积：116.68 m²

估价总值：40.14 万元；

人民币大写：肆拾万零壹仟肆佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
罗琳	5020020047		2019 年 12 月 27 日
熊欣	5019970005		2019 年 12 月 27 日



十二、实地查勘期

2019年12月19日

十三、估价作业期

2019年12月19日至2019年12月27日

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司



二〇一九年十二月二十七日