

重庆自由贸易试验区人民法院房地产估价项目

房地 产 估 价 报 告

Chongqing Hua Lian Real Estate Property Valuation Limited Company

重庆华联（2020）估字第 0302 号

报告日期: 2020 年 8 月 15 日



HuaLian

Email:cqhualian@qq.com

Tel:65957513 Fax:63136976

评估机构:重庆华联房地产土地资产评估有限公司
Chongqing Hua Lian Real Estate Property Valuation Limited Company

地址: 重庆市渝北区龙溪街道新溉大道6号都会首站9幢22-1、22-2

房地产估价报告

重庆华联（2020）估字第0302号

估价项目名称： 位于重庆市永川区红河大道888号1幢10-7
的住宅房地产拟处置涉及的房地产估价

估价委托人： 重庆自由贸易试验区人民法院

估价机构： 重庆华联房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师： 黄 序（注册号：5020180053）

熊 雄（注册号：5020100023）

估价报告出具日期： 二零二零年八月十五日

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

重庆自由贸易试验区人民法院：

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，根据贵院提供的《委托书》[(2020)渝0192执1687号]及相关估价资料，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、估价对象

权属于刘显涛的坐落于重庆市永川区红河大道888号1幢10-7的住宅房地产（建筑面积为52.79平方米及其国有出让土地使用权，具体情况请详见《房地产市场价值估价结果汇总表》），包含土地使用权、房屋所有权、室内装修及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包含室内动产（家具家电）、相应的债权债务。

二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值类型

根据本次估价目的，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。

四、价值时点

2020年7月31日。

五、估价方法

采用比较法、收益法。

六、估价结果

估 价 额：29.19 万元（大写：人民币贰拾玖万壹仟玖佰元整）

注：估价结果明细详见《房地产市场价值估价结果汇总表》。

房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	权证号	权利人	坐落	证载房屋用途	证载土地用途（使用权类型）	建筑结构	建筑面积(m ²)	证载楼层(层)	土地使用面积(m ²)	市场价值单价(元/m ²)	市场价值(万元)
//	渝(2018)永川区不动产权第000178772号	刘显涛	重庆市永川区红河大道888号1幢10-7	成套住宅	城镇住宅用地(出让)	钢混	52.79	10	//	5530	29.19
	合计	//	//	//	//	//	52.79	//	//	//	29.19

七、特别提示

1、根据实地查勘时向估价对象所在小区物业管理人员了解，截止2020年7月，该估价对象拖欠物业管理费共计2268元，但水、电、气、通讯费用是否存在拖欠不详；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已拖欠的物业管理费以及是否存在拖欠的水、电、气、通讯对估价结果的影响。但上述已拖欠或若有拖欠的费用在估价对象处置后仍需缴纳，提请报告使用者关注。

2、估价委托人提供的《委托书》[(2020)渝0192执1687号]记载本次估价对象的财产范围含装饰装修、家具家电等，但实地查勘时估价对象室内有装修、但无家具家电，同时重庆自由贸易试验区人民法院承办人黄厚林现场告知本次估价的财产范围仅含装饰装修、不含家具家电，故本次估价对象的财产范围包含其室内装修、不包含室内家具家电。

重庆华联房地产土地资产评估有限公司
 法定代表人：王江
 二零二零年八月十五日

目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
一、本次估价是以下列假设条件为前提.....	2
二、本次估价限制条件.....	3
三、其他需要说明的事项.....	4
房地产估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
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
附 件.....	15

注册房地产估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、由于估价委托人提供用于本次估价的相关资料存在不真实、不合法、不准确或不完整，注册房地产估价师不对由此造成的估价结论失实而导致的不良后果承担责任。

二零二零年八月十五日

估价的假设和限制条件

本报告的估价结果在以下的假设和限制条件下成立,在使用本报告时应当遵从这些假设和限制条件:

一、本次估价是以下列假设条件为前提

(一) 一般假设

1、估价对象的坐落、权属、建筑面积、房屋用途、建筑结构以及土地用途、使用权类型、土地面积、终止日期均以估价委托人提供的《不动产权证书》(渝(2018)永川区不动产权第000178772号)复印件记载为准。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,本次估价假设估价委托人提供的资料均合法、有效、真实、准确、完整为前提。

2、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。

3、本报告的价值时点为注册房地产估价师完成实地查勘之日,即2020年7月31日。本次估价以估价对象于价值时点的区位状况、实物状况和权益状况为估价前提。

4、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。

(二) 未定事项假设

本报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

根据估价对象的《不动产权证书》(渝(2018)永川区不动产权第000178772号)记载,估价对象于价值时点已设立了抵押权;另根据重庆自由贸易试验区人民法院承办人黄厚林介绍,估价对象已被查封;而根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的相关规定,本估价目的对应的估价结果不应包括估价对象被查封及估价对象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）不一致假设

估价委托人提供的《委托书》[(2020)渝0192执1687号]记载本次估价对象的财产范围含装饰装修、家具家电等，但实地查勘时估价对象室内有装修、但无家具家电，同时重庆自由贸易试验区人民法院承办人黄厚林现场告知本次估价的财产范围仅含装饰装修、不含家具家电，故本次估价对象的财产范围包含其室内装修、不包含室内家具家电。

（五）依据不足假设

用于本次估价的《不动产权证书》(渝(2018)永川区不动产权第000178772号)为复印件，本次估价我们是以上述资料的原件与该复印件记载事项一致为前提。

二、本次估价限制条件

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”仅供估价委托人拟进行财产处置时使用，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估价行业管理部门审查时使用。

3、本估价报告的使用期限应自估价报告出具之日(即2020年8月15日)起计算、原则上壹年内有效(即2021年8月14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，对房地产市场价格产生明显影响时，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、本报告估价结果为满足全部假设条件下的市场价值。

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以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

6、本估价报告需经估价师签字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。

7、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。

8、本报告及相关部分的解释权属重庆华联房地产土地资产评估有限公司。

9、用于本次估价的《不动产权证书》(渝(2018)永川区不动产权第000178772号)为复印件，若上述资料的复印件与其原件记载事项不一致，应以原件为准，若其原件记载与产权部门登记不一致，应以产权登记部门登记为准，本报告应做相应的调整或重新估价。

10、由于本次估价对象财产范围包含房屋室内装修，而在实地查勘时相关当事人无法提供估价对象房屋室内装修的资料，因此本次估价是按估价对象的实际情况以与其室内家庭装修类似档次的客观水平进行估价，若相关当事人能提供出与本次估价设定情况不同的合法、有效的证明材料，并经估价委托人确认，则本次估价结果应作相应的调整或重新估价。

三、其他需要说明的事项

1、本次估价结果未考虑处置估价对象所涉及的各项税费、诉讼费、律师费、评估费、拍卖费等影响，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、在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑于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，房地产市场价值将随之发生相应变化。

3、估价对象处置时，应通知相关利益人，并充分考虑相关利益人的权益。

4、实地查勘时，重庆自由贸易试验区人民法院承办人黄厚林和申请人中信银行股份有限公司重庆分行代理人张解到现场，并在注册房地产估价师的《实地查看记录表》上签字，被执行人刘显涛未到现场。

5、根据实地查勘时向估价对象所在小区物业管理人员了解，截止2020年7月，该估价对象拖欠物业管理费共计2268元，但水、电、气、通讯费用是否存在拖欠不详；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已拖欠的物业管理费以及是否存在拖欠的水、电、气、通讯对估价结果的影响。但上述已拖欠或若有拖欠的费用在估价对象处置后仍需缴纳，提请报告使用者关注。

6、由于本次估价对象的财产范围包含房屋室内装修，报告中关于估价对象

的室内装修情况按价值时点（2020年7月31日）实际查勘情况进行描述。本公司不对实地查勘日后因保管不当或其它原因造成的室内装修变化负责。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆自由贸易试验区人民法院

承办人：

联系电话：

二、房地产估价机构

名称：重庆华联房地产土地资产评估有限公司

住所：重庆市渝北区龙溪街道新溉大道6号都会首站9幢22-1、22-2

法定代表人：王江

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2017）2-028号

有效期限：2017年12月23日至2020年12月22日。

经营范围：可以从事除证券评估业务以外的各类资产评估业务及资产评估咨询业务；资产评估司法鉴定（以上范围凭相关资质证书执业）**【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

联系人：徐太华

联系电话：023-65952187

传真：023-63136976

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）房地产基本状况

1、名称：“巴塞罗那”住宅房地产。

2、坐落：重庆市永川区红河大道888号1幢10-7。

3、范围：包含土地使用权、房屋所有权、室内装修及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包含室内动产（家具家电）、相应的债权债务。

4、规模：建筑面积为52.79平方米（套内建筑面积为43.61平方米）及其国有出让土地使用权。

5、用途：证载土地用途为城镇住宅用地，证载房屋用途及实际用途为成套

住宅。

6、权属：刘显涛拥有估价对象的房屋所有权及其国有出让土地使用权。

(二) 房地产区位状况

1、位置

(1) 方位：所在小区位于红河大道的西侧，与永川体育中心隔红河大道正街相对。

(2) 距离（直线距离）：所在小区与永川体育中心隔红河大道相对，距永川区人民政府约 1.5 公里。

(3) 朝向：朝北。

(4) 楼层：第 10 层。

(5) 临街状况：所在小区四面临路，一面临红河大道、一面临学府大道、一面临人民东路、一面临红河南路。

2、交通状况

(1) 道路状况：区域内除估价对象所在小区所临道路外另有星光大道、化工路等，道路均已硬化，路面状况好，区域内车流量较大、较拥堵。

(2) 出入可利用的交通工具：所在小区紧邻体育中心公交站，区域内有永川 101a 路、永川 101b 路、永川 107 路、永川 108 路、永川 301 路、永川 303 路等定线公交车经过或停靠。

(3) 交通管制情况：限制车速。

(4) 停车方便程度和收费标准：估价对象所在小区有地下停车库，按相关标准收费。

3、周围环境和景观

(1) 自然环境：区域内绿化率一般，有轻微噪音，卫生环境较好。

(2) 人文环境：估价对象所在区域为住宅小区及配套商业为主，所在区域有康安尚都、清华苑、汇悦·悦城等住宅小区及其配套商业，另有永川体育中心，区域主要为常住人口，治安状况较好。

(3) 景观：看市政道路。

4、外部配套设施

(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、电、天然气保障度

高。

(2) 外部公共服务设施：区域内永川体育中心、红河小学、时代国际幼儿园、永川观音山公园、重庆文理学院红河校区B区、万达广场(永川店)等公共服务设施，外部公共服务设施齐备。

(三) 房地产实物状况

1、土地实物状况

(1) 证载土地面积：估价对象共有土地使用权面积为 90054 平方米，土地使用权面积未记载。

(2) 证载土地四至：详见《不动产权证书》宗地图。

(3) 证载土地形状：详见《不动产权证书》宗地图。

(4) 地形地势：坡地地形，坡度为 3-10 度，自然排水畅通。

(5) 土壤：未见受过污染。

(6) 地基(地质)：无不良地质现象，地基有足够承载力。

(7) 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、通路及场地平整)。

2、建筑物实物状况

(1) 名称：“巴塞罗那”住宅房地产。

(2) 建筑年代：约建成于 2017 年。

(3) 规模：建筑面积为 52.79 平方米，套内建筑面积为 43.61 平方米。

(4) 总层数和高度：共 26 层(地上共 26 层)，高度约 78 米。

(5) 建筑结构：钢混结构。

(6) 外观：现代建筑风格，外观较好，详见《估价对象现状照片》。

(7) 装饰装修：

外墙装修：外墙为贴砖和刷涂料。

室内装修：入户为防盗门，室内为套装门、玻璃窗；客厅地面贴地砖，墙面贴墙纸，天棚吊顶；房间地面为木地板，墙面贴墙纸，顶刷乳胶漆；厨房、卫生间地面及四壁贴砖，天棚吊顶；另有洗漱台、橱柜、马桶、油烟机、热水器、洗菜盆等。详见《估价对象现状照片》。

(8) 设施设备：通水、通电、通气、通讯等，所在大楼安装有电梯、消防。

(9) 通风和采光：较好。

(10) 层高和室内净高：层高约为 3 米，净高约为 2.8 米。

(11) 空间布局：户型为 2 室 1 厅 1 厨 1 卫。

(12) 物业管理：专业物业管理。

(13) 维修保养情况、完损程度及新旧程度：估价对象维护保养较好，结构完好牢固，建筑物成新度较好。

(四) 房地产权益状况

1、土地权益状况

(1) 土地所有权：土地为国家所有。

(2) 土地使用权：根据估价对象的《不动产权证书》(渝(2018)永川区不动产权第 000178772 号)记载，刘显涛拥有估价对象的国有土地使用权，土地使用权类型为出让；土地使用权终止日期为 2056 年 1 月 10 日，于价值时点土地剩余使用年限为 35.44 年。

(3) 土地利用现状：地上已建成“巴塞罗那”住宅小区。

(4) 土地使用管制：建设用地，证载土地用途为城镇住宅用地。

2、建筑物权益状况

(1) 房屋所有权：根据估价对象的《不动产权证书》(渝(2018)永川区不动产权第 000178772 号)记载，刘显涛拥有估价对象房屋的所有权。

(2) 房屋用途：证载房屋用途为成套住宅，实际用途为成套住宅。

3、房地产他项权利状况

(1) 抵押权、租赁权设立情况：根据估价对象的《不动产权证书》(渝(2018)永川区不动产权第 000178772 号)记载，估价对象于价值时点已设定抵押权。实地查勘时，估价对象为空置，另估价委托人也未提供估价对象存在租赁权的相关资料。

(2) 房地产出租或占用情况：实地查勘时，估价对象为空置。

4、其他特殊情况：根据重庆自由贸易试验区人民法院承办人黄厚林介绍，估价对象已被查封。

5、其他：根据实地查勘时向估价对象所在小区物业管理人员了解，截止 2020 年 7 月，该估价对象拖欠物业管理费共计 2268 元，因估价委托人未协助提供相关资料，估价对象是否存在拖欠的水、电、气、通讯费用不详。

五、价值时点

估价委托人提供的《委托书》[(2020)渝 0192 执 1687 号]未约定价值时点,注册房地产估价师于 2020 年 7 月 31 日进行了实地查勘,故本次估价以实地查勘之日 2020 年 7 月 31 日作为本报告的价值时点。

六、价值类型

根据本次估价目的,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

(一) 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。

(二) 合法原则

合法原则要求评估价值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

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

替代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的原则。

(五) 最高最佳利用原则

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、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。

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》(中华人民共和国主席令第 72 号);
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号);
- 3、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号);
- 4、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令(第四十六号));

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）；

6、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）；

7、《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）；

8、《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）；

9、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）；

10、《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）；

11、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）。

（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、《重庆自由贸易试验区人民法院委托书》[（2020）渝 0192 执 1687 号]原件；

2、估价对象的《不动产权证书》（渝（2018）永川区不动产权第 000178772 号）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。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）以及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）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，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价

对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象作为独立开发建设项目或可假定为独立开发建设项目进行重新开发的，应选用成本法以及当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少且没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力，且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

估价中注册房地产估价师会结合估价对象的用途及特性、估价目的、估价对象资料的获取情况等考虑适当的估价方法，在选取两种或两种以上估价方法时，通过对选取的估价方法进行测算后，注册房地产估价师会对选取的估价方法的适用程度、数据可靠程度、测算结果之间差异程度等情况进行比较分析，得到估价对象的综合测算结果。在综合测算结果的基础上，注册房地产估价师会分析已选取的估价方法中是否存在未能在综合测算结果中反映的其它价值影响因素，最后得到估价对象的市场价值。

1、各估价方法的定义：

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。

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。

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。

假设开发法是求取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。

2、本次估价方法的选取及分析：

(1) 采用比较法、收益法。

(2) 估价方法的选取分析：

估价对象为住宅房地产，区域内类似房地产交易案例较多，且具有一定可比性，故适用采用比较法进行估价；

估价对象为住宅房地产，区域内住宅用房租赁案例较多，但住宅房地产功能是以居住为主，出租获取收益不是住宅房地产的主要功能，而根据《房地产估价

规范》(GB/T 50291-2015)的要求,当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时,宜同时选用所有适用的估价方法进行估价,因此本次估价根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的要求采用收益法进行估价。

成本法适用于可独立开发的整体房地产的价值,或新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产,均适用于成本法,估价对象为其所在项目的一部分、且为住宅房地产,成本法不适宜本次估价。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产,都适用假设开发法,估价对象暂无再开发潜力,假设开发法不适宜本次估价。

3、选用的公式

(1) 比较法

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

根据注册房地产估价师对估价对象所在区域相似房地产的调查了解以及对估价对象自身情况的分析,本次决定采用报酬资本化法、并且选用全剩余寿命模式进行估价。其基本公式如下:

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

V——收益价值(元)

A_i——第i年净收益(元);

n——未来可获收益的年限(年);

Y——报酬率(%)。

十、估价结果

注册房地产估价师根据本次估价目的,遵循既定的估价原则,采用适当的估价方法,认真分析所掌握的资料以及影响估价对象市场价值的因素后,最终得出估价对象在2020年7月31日的估价结果为:

估 价 额：29.19 万元（大写：人民币贰拾玖万壹仟玖佰元整）

注：估价结果明细详见《房地产市场价值估价结果汇总表》。


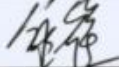
房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	权证号	权利人	坐落	证载房屋用途	证载土地用途（使用权类型）	建筑结构	建筑面积(m ²)	证载楼层(层)	土地使用权面积(m ²)	市场价值单价(元/m ²)	市场价值(万元)
//	渝(2018)永川区不动产权第000178772号	刘显涛	重庆市永川区红河大道888号1幢10-7	成套住宅	城镇住宅用地(出让)	钢混	52.79	10	//	5530	29.19
	合计	//	//	//	//	//	52.79	//	//	//	29.19

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
黄 序	5020180053		2020年8月15日
熊 雄	5020100023		2020年8月15日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师自2020年7月31日进入实地查勘现场，并于2020年7月31日完成实地查勘。

十三、估价作业期

2020年6月15日至2020年8月15日。

附件

- 1、《重庆自由贸易试验区人民法院委托书》[(2020)渝0192执1687号](复印件)
- 2、估价对象的《不动产权证书》(渝(2018)永川区不动产权第000178772号)(复印件)
- 3、估价对象位置示意图
- 4、估价对象现状照片
- 5、《关于本报告是否接受专业帮助的情况说明》
- 6、估价机构《中华人民共和国房地产估价机构备案证书》(副本)(复印件)
- 7、估价机构《营业执照》(复印件)
- 8、参与人员《房地产估价师注册证》(复印件)



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 50002715476

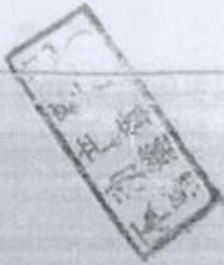
渝 (2018) 永川区 不动产权第 000178772 号

权利人	刘显涛
共有情况	单独所有
坐落	重庆市永川区红河大道888号1幢10-7
不动产单元号	500118 001011 GB00068 F09990079
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积 90054 m ² /房屋建筑面积 52.79 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2056年01月10日 止
权利其他状况	权利人身份证号码: 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积(套内面积): 43.61m ² 所在楼层(名义层): 10层 业务编号: 201802110170058 权证RFID编号: 7430010843418

附 记

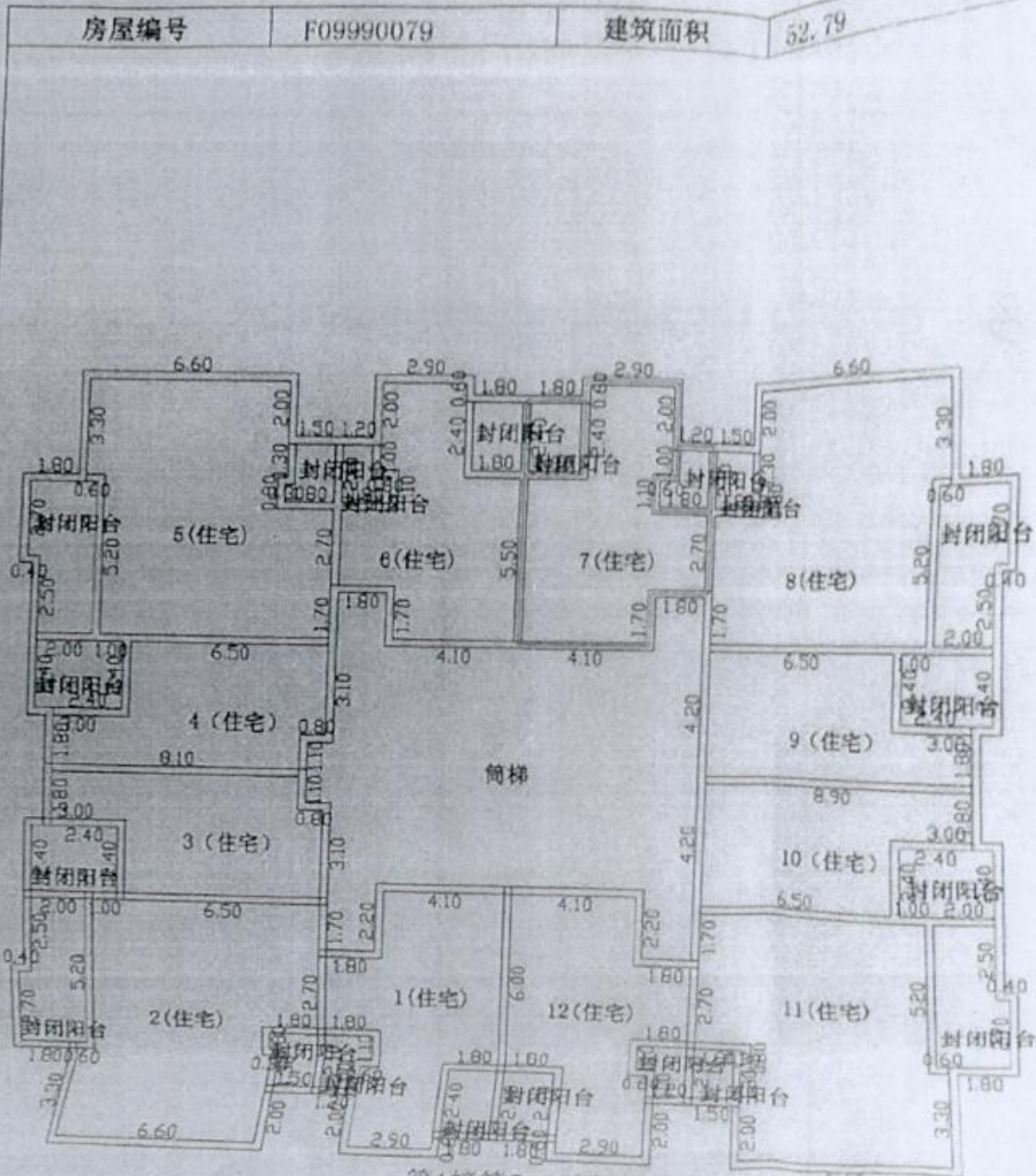
房屋产别：私有房产

已设定抵押登记



附图页

单位 m.m²



制图日期: 2018年1月4日

地籍号: YC0010110073000

土地坐落: 重庆市永川区红河大道888号

不动产单元号: 500118001011GB00068

宗地属性: 地表宗地

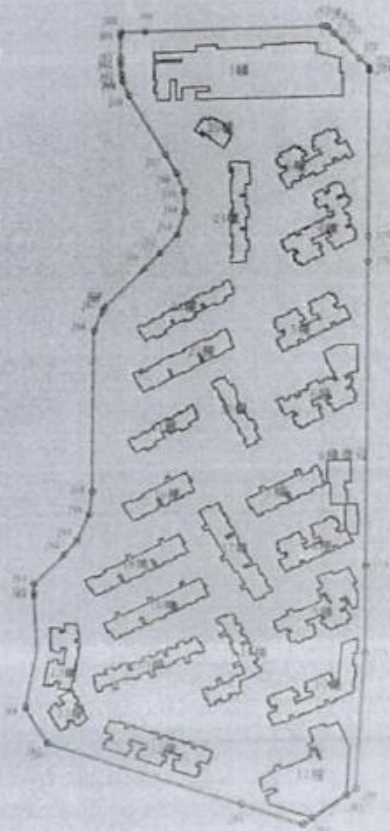
北



学府大道

国有土地

红河大道



红河南路



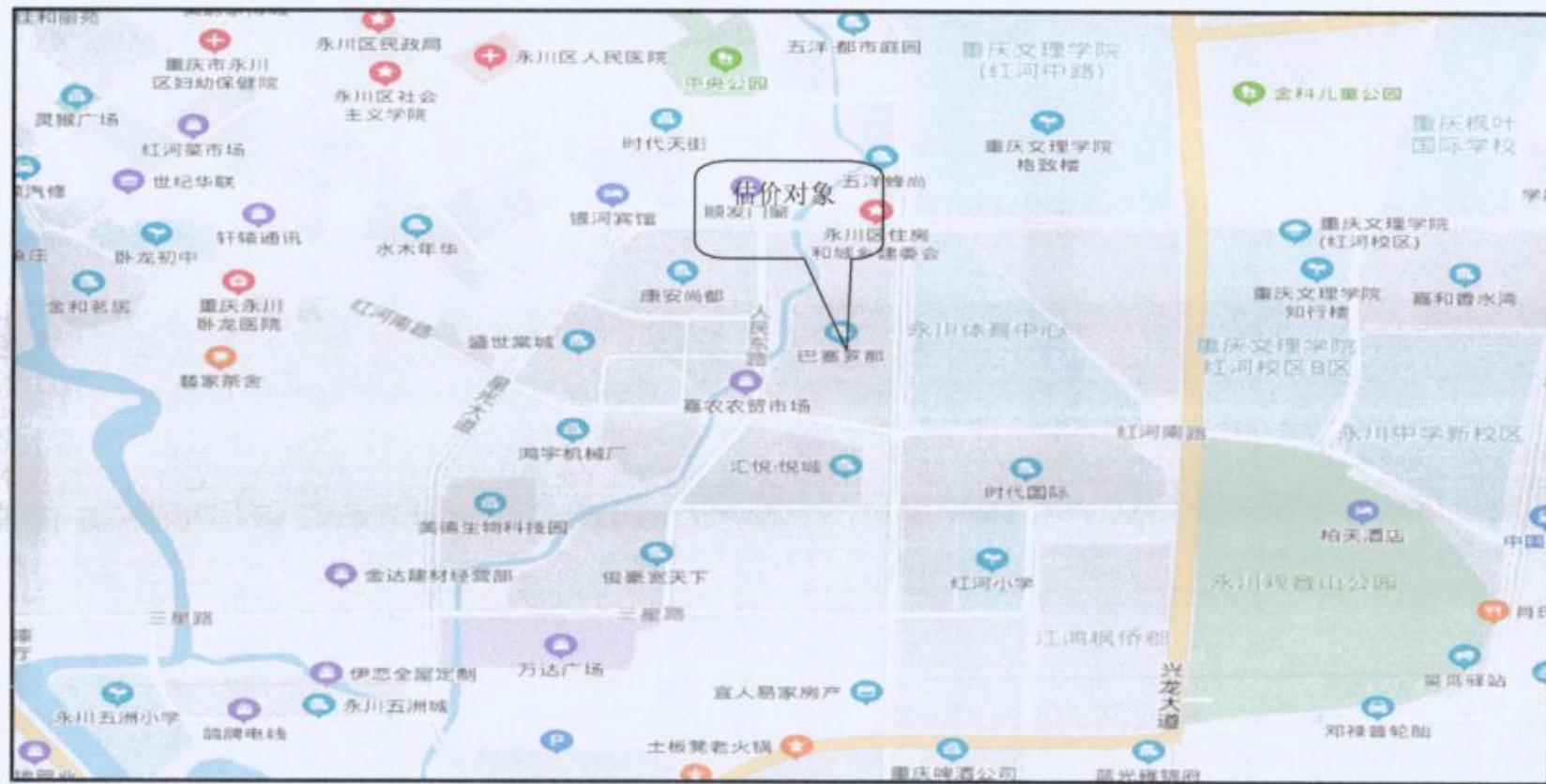
90054 平方米

图日期: 2017年12月19日
川区房地产测量队 制

1:4070

绘图员: 方 杨
审核员: 胡 晗

估价对象位置示意图



估价对象现状照片

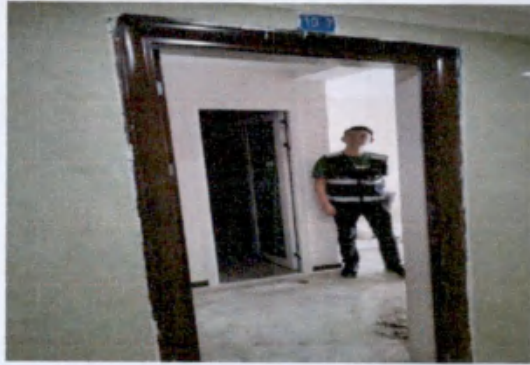
估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状

