



重庆恒申达资产评估土地房地产估价有限责任公司  
Chongqing Hengshenda Assets & Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

重庆市南岸区花园路街道丹景路14号11层6  
号成套住宅房地产司法评估

渝恒申达（司法）房评报字（2020）083号

中国·重庆

CHINA.CHONGQING



# 房地产估价技术报告

渝恒申达（司法）房评报字（2020）第 083 号

估价项目名称：重庆市南岸区花园路街道丹景路 14 号 11 层 6 号成套住宅房地产市场价值司法评估

估价委托人：重庆市垫江县人民法院

房地产估价机构：重庆恒申达资产评估土地房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：

朱远娟（注册号 5019980063）

陈 菁（注册号 5020140048）

估价报告出具日期：二〇二〇年七月二十八日

## 致估价委托人函

重庆市垫江县人民法院：

我们接受贵院的委托，对位于重庆市南岸区花园路街道丹景路14号11层6号的成套住宅房地产进行了实地查勘，根据贵院提供的用于本次估价的相关文件，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》和我公司掌握的房地产估价基础资料，在市场调查基础上，采用比较法，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

为重庆市垫江县人民法院受理“重庆市垫江县兴农融资担保有限公司、贾慧（2020）渝0231执724号”一案，提供委估房地产市场价值参考依据。

### 二、估价对象

估价对象为贾慧所属位于重庆市南岸区花园路街道丹景路14号11层6号，建筑面积为133.58平方米（套内建筑面积115.71平方米），及其分摊相应国有出让土地使用权的成套住宅房地产（含以上房地产所涉及到的各类权益）。

### 三、价值时点

2020年7月09日

### 四、价值类型

根据本次估价目的以及估价委托人要求，确定本次估价结果价值类型为市场价值，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

本次估价采用比较法。

## 六、估价结果

相关结果		估价方法	比较法
		测算结果	总价 (万元)
	房屋建筑面积单价 (元/平方米)	7990	
评估价值	总价 (万元)	106.73	
	房屋建筑面积单价 (元/平方米)	7990	
大写	人民币：壹佰零陆万柒仟叁佰元整		

## 七、特别提示

1、根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(106房地证2015字第62845号)、《重庆市南岸区不动产登记中心登记信息查询证明》(106字第20200610103524062)复印件记载,估价对象已设定抵押权,抵押权人为重庆市垫江县兴农融资担保有限公司,截至价值时点,估价对象尚未解押,本次评估未考虑已设定抵押权对估价结果的影响,提请报告使用者注意。

2、根据估价委托人提供的《重庆市南岸区不动产登记中心登记信息查询证明》(106字第20200610103524062)复印件记载,估价对象已被法院查封,本次评估未考虑查封因素对估价结果的影响,提请报告使用者注意。

3、根据估价对象所在楼宇的物业管理公司重庆国鑫物业服务有限公司提供的《催费函》复印件记载,截止价值时点,估价对象尚有10375.52元的费用未缴纳(包括2014年4月1日至2020年6月30日物业费9179.20元、电梯改造费896.32元、水表改造费300元),本次评估未考虑估价对



象欠缴物业及相关费用对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

4、估价委托人提供的《重庆市垫江县人民法院司法评估委托书》((2020)渝执法委评字76号、(2020)渝0231执724号)复印件记载的产权人为贾惠，《重庆市房地产权证》(106房地证2015字第62845号)、《重庆市南岸区不动产登记中心登记信息查询证明》复印件记载的产权人为贾慧，二者不相一致，据委托人介绍，委托书上记载的产权人书写有误，本次评估以《重庆市房地产权证》(106房地证2015字第62845号)记载的产权人为准。

5、本次司法评估所采用的评估材料是由估价委托人提供，评估材料的真实性、合法性由估价委托人负责。本次估价结论采用的相关数据是假设估价对象产权原件与《重庆市房地产权证》(106房地证2015字第62845号)复印件记载信息一致为前提，若两者不一致，我公司保留修正权，提醒报告使用者注意。

6、本估价报告书所得出的价格结论是在指定价值时点、特定目的，满足全部假设和限制条件下的评估价格，提请报告使用者注意，否则我公司对产生的一切后果不承担任何责任。

7、本报告中所得出的表示为货币数量的估价结果是以人民币在价值时点的购买能力为基础的，评估单价为房屋建筑面积单价，并保留到十位，评估总价保留到百位。

8、本估价报告使用过程中须保证报告正文内容和附件资料内容的一致性和完整性，否则我公司对其产生的后果不承担任何责任。

重庆恒申达资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人：徐敏

二〇二〇年七月二十八日



## 目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	11
一、估价委托人及权利人.....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价目的.....	11
四、估价对象.....	11
五、价值时点.....	17
六、价值类型.....	17
七、估价原则.....	18
八、估价依据.....	18
九、估价方法.....	20
十、估价结果.....	21
十一、注册房地产估价师.....	22
十二、实地查勘期.....	22
十三、估价作业期.....	22
附 件.....	23
一、《重庆市垫江县人民法院司法评估委托书》（（2020）渝执法委评字 76 号、（2020）渝 0231 执 734 号）复印件；	
二、《重庆市房地产权证》（106 房地证 2015 字第 62845 号）、《重庆市南岸区不动产登记中心登记信息查询证明》复印件；	
三、《催费函》；	
四、估价对象位置示意图及现状照片；	
五、估价机构《营业执照》（副本）复印件；	
六、估价机构《房地产估价机构备案证书》（复印件）；	
七、注册房地产估价师复印件。	

## 估价师声明

我们郑重声明:

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行估价工作,形成意见和结论,撰写本估价报告。

6、由于未来事实与估价假设条件或限制条件不符时,导致的估价结果与实际价值不符,估价师不承担法律责任。

7、没有人对本估价提供重要的专业帮助。



## 估价假设和限制条件

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

### 一、估价假设条件

#### (一) 一般假设

1、估价委托人提供的用于本次房地产估价结果的情况和资料应完全真实、合法、有效、完整，并应对情况和资料的真实性、合法性和完整性及产生的后果负责。

2、本次估价对象以价值时点的权属实物存量—包括房屋及附着的不可分离的部分为前提。

3、估价对象的权属、房屋用途以及土地用途、使用权类型等信息均以估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(106房地证2015字第62845号)为准，估价师未向有关职能部门核实。

4、本次估价工作不涉及对估价对象的详细测量，其建筑面积以估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(106房地证2015字第62845号)复印件中记载的数据为准，如对估价对象面积有争议，以有关产权部门核定为准。

5、本次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或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行评估、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

6、本报告的结果是在价值时点(2020年7月09日)为确定房地产司法拍卖市场价值提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将



来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

7、本次估价基于公开市场假设，即在该市场上交易双方自愿进行交易目的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

8、房地产估价师对估价对象的实地查勘仅限于外观和使用状况的查勘，不涉及建筑结构、建筑质量等专业性内容。本次估价假设估价对象符合国家有关技术、质量规范，能正常使用。

### （二）未定事项假设

1、本次估价未取得估价对象容积率规划资料，本次以估价对象实际容积率为假设容积率。

2、估价委托人未提供估价对象相关建筑修建资料，经房地产估价师实地调查和房屋领勘人介绍，估价对象约建成于2000年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，建成时间仅在本报告中使用，不作其他任何用途。

### （三）背离事实假设

1、根据根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》（106房地证2015字第62845号）复印件及《重庆市南岸区不动产登记中心登记信息查询证明》复印件记载，估价对象已设定抵押权，抵押权利人为重庆市垫江县兴农融资担保有限公司，截至价值时点，估价对象尚未解除抵押权，本次估价未考虑已设定抵押权对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

2、根据估价委托人提供的《重庆市南岸区不动产登记中心登记信息查询证明》（106字第20200610103524062）复印件记载，估价对象已被法院查封，本次评估未考虑查封因素对估价结果的影响，提请报告使

用者注意。

#### (四) 不相一致假设

估价委托人提供的《重庆市垫江县人民法院司法评估委托书》((2020)渝执法委评字76号、(2020)渝0231执734号)复印件记载的产权人为贾惠,《重庆市房地产权证》(106房地证2015字第62845号)、《重庆市南岸区不动产登记中心登记信息查询证明》复印件记载的产权人为贾慧,二者不相一致,据委托人介绍,委托书上记载的产权人书写有误,本次评估以《重庆市房地产权证》(106房地证2015字第62845号)记载的产权人为准。

#### (五) 依据不足假设

1、本次司法评估所采用的评估材料是由估价委托人提供,评估材料的真实性、合法性由估价委托人负责。本次估价结论采用的相关数据是假设估价对象产权原件与《重庆市房地产权证》(106房地证2015字第62845号)、《重庆市南岸区不动产登记中心登记信息查询证明》复印件记载信息一致为前提,若两者不一致,我公司保留修正权,提醒报告使用者注意。

2、由于估价委托人未提供权利人身份信息,本次估价按照《重庆市房地产权证》(106房地证2015字第62845号)复印件记载信息进行描述,提醒报告使用者注意。

## 二、估价限制条件

1、本报告估价结果为满足全部假设条件下的市场价值。

2、本报告中所得出的表示为货币数量的估价结果是以人民币在价值时点的购买能力为基础的,评估单价为房屋建筑面积单价,并保留到十位,评估总价保留到百位。

3、本报告书中所称的估价对象是指该房地产的不动产部分(包含建筑物、附属配套设施、土地使用权、室内不可移动装修),不包含动产部分。

4、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真实性，并以本次估价的假设条件和估价经济原则为前提。

5、本次估价中对有害物质和超出估价师专业范围之外的其他专业问题未作任何结论和说明，现场工作人员对因遮盖、未暴露、预埋设施及其它人为阻碍难以触及到的部分未进行检验，有关这部分事项的提示应征询有关工程师和专业人士。

6、由于经济、自然或其他因素的变动对评估结论造成的影响本公司将不承担任何责任，若本评估机构和注册房地产估价师获得上述对估价结论产生影响的可信的新资料（估价委托人有责任和义务及时告知并提供相关资料），我们将保留对报告中所述观点、分析、结论之修正权。

7、本估价报告结论自估价报告出具之日起壹年内有效，即从2020年7月28日起至2021年7月27日内有效。如估价报告有效期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对象重新进行估价。

8、本估价报告书所得出的价格结论是在指定价值时点、特定目的，满足全部假设和限制条件下的评估价格，提请报告使用者注意，否则我公司对产生的一切后果不承担任何责任。

9、本次估价结论只适用于本次估价目的“重庆市垫江县兴农融资担保有限公司、贾慧（2020）渝0231执724号”一案，提供委估房地产市场价值参考依据，不作其他目的使用。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和相关法律法规约定的其他报告使用者以及估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

10、本估价报告使用人包括估价委托人、估价委托合同中约定的其他估价报告使用人和法律、行政法规规定的估价报告使用人。

11、本估价报告使用过程中须保证报告正文内容和附件资料内容的一致

性和完整性，否则我公司对其产生的后果不承担任何责任。

### 三、其他需要说明事项

1、根据估价对象所在楼宇的物业管理公司重庆国鑫物业服务有限责任公司提供的《催费函》复印件记载，截止价值时点，估价对象尚有 10375.52 元的费用未缴纳（包括 2014 年 4 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日物业费 9179.20 元、电梯改造费 896.32 元、水表改造费 300 元），本次评估未考虑估价对象欠缴物业及相关费用对估价结果的影响，提请报告使用者注意。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人及权利人

#### (一) 估价委托人

单位名称：重庆市垫江县人民法院

承办法官：

联系电话：

#### (二) 权利人

姓名：贾慧

身份证号：

### 二、房地产估价机构

机构名称：重庆恒申达资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人：徐敏

住所：重庆市渝北区黄山大道中段55号双鱼B座9层

资质等级：二级

证书编号：渝房评备字（2017）2-014号

有效期限：2017年9月22日至2020年9月21日

联系人：朱远娟

联系电话：023-67785907

### 三、估价目的

为重庆市垫江县人民法院受理“重庆市垫江县兴农融资担保有限公司、贾慧（2020）渝0231执724号”，提供委估房地产市场价值参考依据。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象概况

估价对象为贾慧所属位于重庆市南岸区花园路街道丹景路14号11层6号，建筑面积为133.58平方米（套内建筑面积115.71平方米），及其分摊

相应国有出让土地使用权的成套住宅房地产(含以上房地产所涉及到的各类权益)。

(二) 估价对象实物状况

1、建筑物实物状况

产权证:《重庆市房地产权证》(证号:106房地证2015字第62845号);

权利人:贾慧;

楼盘名称:变维大厦;

坐落:重庆市南岸区花园路街道丹景路14号11层6号;

建筑年代:2000年;

建筑面积:133.58平方米;

套内面积:115.71平方米;

建筑规模:单体楼,建筑规模较小;

建筑外观:现代风格建筑,外墙贴瓷砖;

建筑结构:钢筋混凝土结构;

房屋用途:成套住宅;

楼层:估价对象所在建筑物共19层,估价对象位于名义层11层、11J;

层高:底层高约3米,跃层高约2.6米;

通风、采光:通风采光一般、视野一般;

平面布置:跃层、三房两厅一厨两卫

电梯:两部;

消防通道:2个消防通道出口;

物业管理:一般物业管理;

车位:地上划线停车。

朝向:朝小区道路,景观一般;

利用状况：估价对象证载为成套住宅，现状为空置，房屋基础稳固、未发现沉降情况，空间分区及各个空间的交通流线合理，地面、墙面、门窗轻度破损；维护保养一般。

房屋装修情况：防盗门、塑钢窗、室内清水。

配套设施情况：水、电、气、路、通信等各项配套设施完备。

## 2、土地实物状况

产权证：《重庆市房地产权证》（证号：106房地证2015字第62845号）；

位置：重庆市南岸区花园路街道丹景路14号11层6号；

房地籍号：NA00300602360000010100100110006

土地用途：城镇住宅用地；

共有使用权面积：2000平方米；

土地使用权面积：未记载；

土地使用权类型：出让；

土地使用权终止日期：2049年01月09日；

土地四至：根据估价人员现场查勘，估价对象东至海韵大厦，南至嘉本花园，西至明佳园小区，北至丹景园；

土地形状：不规则多边形；

地形地势：地势有一定坡度，自然排水畅通；

地基（地质）水文状况：无不良地质水文现象，地基有足够承载力；

土壤：估价对象附近无垃圾填埋场、化工厂；不属盐碱地；土壤未受污染；

基础设施完备程度：供水、通排水、通电、通路、通讯、通气；

土地平整程度：场地平整；

土地级别：重庆市南岸区住宅3级；



容积率：实际容积率；

规划限制条件：无规划限制条件。

### （三）估价对象区位状况

#### 1、区位总体情况

南岸区地处长江、嘉陵江交汇处的长江南岸，幅员面积 262.43 平方千米。西部、北部临长江，与九龙坡区、渝中区、江北区隔江相望，东部、南部与巴南区接壤。陆地占 90.33%，河流占 9.67%。南岸区是全国文明城区、全国卫生城区，属重庆市主城核心区，是以城市为主的都市工业区、中央商务区、国际会展区、服务贸易示范区、风景旅游区。南岸依山傍水，仰拥“山城花冠”南山，俯临长江、嘉陵两江，山水园林特色显著，风景秀丽优美宜人。

2019 全年地区生产总值增长 6.1%（达到 770.6 亿元），位居主城第三；规上工业总产值增长 3.7%（达到 792.8 亿元），增加值增长 6.3%、位居主城第一；社会消费品零售总额增长 6.6%（达到 472.1 亿元），商品销售总额增长 10%（达到 1858.4 亿元），均位居主城第三；实际利用外资 8.88 亿美元，位居主城第三；进出口总额增长 5.4%（达到 16.3 亿美元），位居主城第三；大数据智能产业规模突破 900 亿元、增长 12%；金融机构存贷款余额增长 20.5%（达到 2965 亿元），位居主城第一；坚决执行广阳岛片区、“两江四岸”、高铁重庆东站等区域规划建设管控调整，固定资产投资增长 6.4%（达到 376 亿元）；严格落实国家减税降费政策，全口径减税降费 41.3 亿元，一般公共预算收入完成 57.4 亿元，扣除政策性减收因素后，同口径增长 6.1%；城乡居民人均可支配收入分别增长 8.3%、9.6%（分别达到 41915 元、23059 元），农村居民人均可支配收入、建筑业增加值增速位居全市第一。

#### 2、位置状况描述



坐落：重庆市南岸区花园路街道丹景路14号11层6号；

方位：丹景路以北。

楼层：估价对象所在建筑物共19层，估价对象位于名义层11层、11J；

朝向：朝小区道路，景观一般

距离：距离SO私家广场约300米，距离南坪汽车站约2.4公里；距离重庆北站火车站约10公里；距离重庆江北国际机场约35公里。

综上所述，估价对象位置状况较好。

### 3、交通状况描述

交通道路状况：估价对象周边道路为柏油路面，双向两车道、宽约8米，道路状况及通行能力一般。

可利用交通工具：公交车（距光电路西站公交站约240米，有350路；364路；426路、桃源路121、305、322等公交在附近停靠）、出租车；自备汽车。

交通管制情况：无交通管制。

停车方便程度：地上划线停车。

综上所述，估价对象区域内道路状况一般，停车便捷度一般，交通条件一般。

### 4、商业繁华程度及住宅密集度

估价对象位于重庆市南岸区花园路街道丹景路14号11层6号，沿街商铺一般，周边酒店（康梦宾馆、美华酒店、重庆国防宾馆），餐饮娱乐（一家亲老火锅、牛香阁串串王、三妹面馆），购物（丹丹超市、91超市、民心超市）等设施，附近有住宅楼（军代局住宅院、海韵大厦、嘉本花园、丹景园等）。

综上所述，估价对象所在区域人、车流量较大，商业繁华程度一般，住宅密集度较高。

### 5、环境状况描述

自然环境：估价对象位于重庆市南岸区花园路街道丹景路14号11层6

号，有轻微噪声污染，周边无高压输电线路、无无线电发射塔、垃圾站及公共厕所；所在区域绿化面积一般，空气质量一般，自然环境条件一般。

人文环境：估价对象所在区域学习生活氛围一般，聚集人员多为常住人口，治安环境一般，文化教育程度一般，人口素质一般。

景观条件：估价对象朝小区道路，视野朝向一般，区域内绿化覆盖率一般，景观条件一般。

综上所述，估价对象环境状况一般。

#### 6、外部配套设施状况描述

基础设施：估价对象所在区域道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、燃气、有线电视等城市基础设施能够保障生活、生产需要。

公共服务配套设施：超市（丹丹超市、91超市、民心超市），医院（重庆市第六人民医院、康平医院、西计医院），学校（金色欢童幼儿园、天台岗小学、珊瑚中学），银行（重庆农村商业银行、中国建设银行、大连银行）等公共配套设施较齐备。

综上所述，估价对象坐落于重庆市南岸区花园路街道丹景路14号11层6号，所在区域配套设施较齐备，对内对外交通便捷度一般，商业繁华程度一般，环境状况一般，住宅密集度较好；估价对象总体区域状况一般，较适宜居住。

#### （四）权属状况

##### 1、土地权益状况

土地所有权状况：土地所有权为国家所有。

土地使用权状况：权利人贾慧以出让方式取得土地使用权，终止日期为2049年01月09日。截至价值时点，估价对象剩余土地使用年期29.48年。土地使用年限到期后可自动续期使用。

土地使用管制情况：土地用途为城镇住宅用地，容积率为实际容积率。

他项权利设定情况：根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》（106房地证2015字第62845号）、《重庆市南岸区不动产登记中



心登记信息查询证明》复印件记载，估价对象已设定抵押权，抵押权人为重庆市垫江县兴农融资担保有限公司，截至价值时点，估价对象尚未解押。

其他特殊情况：根据估价委托人提供的《重庆市南岸区不动产登记中心登记信息查询证明》（106字第20200610103524062）复印件记载，估价对象已被法院查封。

## 2、建筑物权益状况

房屋所有权状况：贾慧拥有房屋所有权。

出租或占用情况：截至价值时点，估价对象为住宅空置。

他项权利设定情况：根据估价委托人提供的《重庆市南岸不动产登记中心房屋登记信息查询证明》复印件记载，估价对象已设定抵押权，抵押权人为重庆市垫江县兴农融资担保有限公司，截至价值时点，估价对象尚未解押。

其他特殊情况：根据估价委托人提供的《重庆市南岸区不动产登记中心登记信息查询证明》（106字第20200610103524062）复印件记载，估价对象已被法院查封。

综上所述，估价对象包括物质实体和依托于物质实体上的权益，根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》（106房地证2015字第62845号）复印件记载，贾慧拥有估价对象的房屋所有权并以出让方式取得分摊国有土地使用权；估价对象以合法方式取得，权属无争议，产权明晰。截至价值时点，估价对象已设定抵押权、已被法院查封，本次估价结果未考虑估价对象已被查封、已设定的抵押权等因素对价值的影响。

## 五、价值时点

以实地查勘日2020年7月09日确定为价值时点。价值时点是估价结果对应的时间点；本价值时点的选取是较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期，并经估价委托人同意。

## 六、价值类型

根据本次估价目的以及估价委托人要求，确定本次估价结果价值类型为市场价值，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、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则及最高最佳利用原则等技术性原则。

### （一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发。公平合理地进行估价。

### （二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受到法律保护，并体现其权益价值。

### （三）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

### （四）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

### （五）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

## 八、估价依据



(一) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 2、《中华人民共和国土地管理法》;
- 3、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号);
- 4、《重庆市城镇房地产交易管理条例》;
- 5、《重庆市土地房屋权属登记条例》;
- 6、《中华人民共和国资产评估法》;
- 7、《司法鉴定程序通则》(司法部令第132号);
- 8、《全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定》(第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过);
- 9、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖和变卖财产的规定》(法释[2004]16号);
- 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);
- 11、《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);
- 12、《重庆市高级人民法院、重庆市人民检察院、重庆市公安局、重庆市国家安全局、重庆市司法局关于推进司法鉴定工作的若干意见》(渝司法[2015]175号);
- 13、《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);
- 14、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办[2018]273号)。
- 15、关于印发《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》的通知(中评协(2019)14号)。

(二) 技术规范依据

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);

2、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)。

### (三) 估价委托人提供的有关资料

1、《重庆市垫江县人民法院司法评估委托书》((2020)渝执法委评字76号、(2020)渝0231执734号)复印件

2、《重庆市房地产权证》(106房地证2015字第62845号)、《重庆市南岸区不动产登记中心登记信息查询证明》复印件。

### (四) 估价机构和注册房地产估价师所收集掌握的其他资料

- 1、估价人员实地查勘获得的资料;
- 2、估价人员搜集的近期房地产交易案例资料。

## 九、估价方法

### 1、估价方法的定义

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015), 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。以下为各估价方法的定义:

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, 利用报酬率和资本化率、收益乘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, 将重置成本或建设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。

## 2、估价方法确定理由

估价对象作为成套住宅房地产，因住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适合采用成本法评估；估价对象作为成套住宅房地产，经市场调查，其租金水平不高，租售比不能恰当反映其房地产市场价值，故不适宜采用收益法评估；估价对象为已完工在用建筑物，不具有投资开发或再开发潜力且不需要重新修建或改造，因此不宜采用假设开发法。鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域类似物业的市场交易案例较多，因此我们对估价对象采用比较法进行评估。

## 3、估价方法的原理及公式

比较法是将估价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和调整，以此估算估价对象的客观合理价格。

适用公式：

房地产估价值 = 比较价格 × 建筑面积

比较价格 = 可比实例交易价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 房地产权益状况调整系数

## 十、估价结果

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	总价 (万元)		106.73
	房屋建筑面积单价 (元/平方米)		7990
评估价值	总价 (万元)		106.73
	房屋建筑面积单价 (元/平方米)		7990
大写	人民币：壹佰零陆万柒仟叁佰元整		



## 2、估价方法确定理由

估价对象作为成套住宅房地产，因住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适合采用成本法评估；估价对象作为成套住宅房地产，经市场调查，其租金水平不高，租售比不能恰当反映其房地产市场价值，故不适宜采用收益法评估；估价对象为已完工在用建筑物，不具有投资开发或再开发潜力且不需要重新修建或改造，因此不宜采用假设开发法。鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域类似物业的市场交易案例较多，因此我们对估价对象采用比较法进行评估。

## 3、估价方法的原理及公式

比较法是将估价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和调整，以此估算估价对象的客观合理价格。

适用公式：

房地产估价值 = 比较价格 × 建筑面积

比较价格 = 可比实例交易价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 房地产权益状况调整系数

## 十、估价结果

相关结果		估价方法	比较法
		测算结果	总价 (万元)
	房屋建筑面积单价 (元/平方米)	7990	
评估价值	总价 (万元)	106.73	
	房屋建筑面积单价 (元/平方米)	7990	
大写	人民币：壹佰零陆万柒仟叁佰元整		

十一、注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	签名日期
朱远娟	5019980063		2020年7月28日
陈菁	5020140048		2020年7月28日



十二、实地查勘期

2020年7月09日

十三、估价作业期

2020年7月09日至2020年7月28日。

## 附 件

一、《重庆市垫江县人民法院司法评估委托书》（（2020）渝执  
法委评字 76 号、（2020）渝 0231 执 724 号）复印件；

二、《重庆市房地产权证》（106 房地证 2015 字第 62845 号）、  
《重庆市南岸区不动产登记中心登记信息查询证明》复印件；

三、《催费函》

四、估价对象位置示意图及现状照片；

五、估价机构《营业执照》（副本）复印件；

六、估价机构《房地产估价机构备案证书》（复印件）；

七、注册房地产估价师复印件。



106 房地证 2015 字第62845 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关





权利人	贾慧		
证件名称及号码	身份证: [REDACTED]		
坐落	重庆市南岸区花园路街道丹景路14号11层6号		
房地籍号	NA00300602360000010100100110006		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	成套住宅
土地使用权面积		楼层	名义层 11、11J 物理层
共有使用权面积	2000m <sup>2</sup>	房屋建筑面积	133.58m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期	2049年01月09日	套内建筑面积	115.71m <sup>2</sup>
房屋共有或共用部位及设施			



填证单位:

登记日期:

2015年 12月 11日

填证单位:

登记日期:

年 月 日



记 事

抵押权人:重庆市垫江县兴农融资担保有限公司  
受理编号:201512161030644 贷款金额:700元  
备注:最高额抵押。

重庆市垫江县兴农融资担保有限公司  
登记中心

抵押权人:重庆市垫江县兴农融资担保有限公司  
受理编号:201612281030693 250元  
最高额抵押 本行抵押 201612161030644 第二顺位抵押

抵押权人:重庆市垫江县兴农融资担保有限公司  
受理编号:201712251031376 450元  
备注:抵押 该抵押物 20161229 1030693 抵押

重庆市垫江县兴农融资担保有限公司

重庆市垫江县兴农融资担保有限公司  
5002



记 事

附图



东恒有限公司



# 重庆市南岸不动产登记中心 登记信息查询证明

编号： 106字第20200610103524062号



垫江县人民法院： 经查，贾慧（身份证：\_\_\_\_\_）位于重庆市南岸区花园路街道丹景路14号11层6号的房屋查封抵押现势信息情况如下：

2016年12月30日办理土地房屋最高额抵押权（地房），抵押权人为重庆市垫江县兴农融资担保有限公司。2017年12月26日办理土地房屋抵押权（地房），抵押权人为重庆市垫江县兴农融资担保有限公司。2018年10月17日重庆市沙坪坝区人民法院送达文书办理查封登记（地房）[来文文号]2018渝0106执4113号。2018年11月23日安徽省宁国市人民法院送达文书办理查封登记（地房）[来文文号]（2018）皖1881执保519号。2018年12月17日重庆市沙坪坝区人民法院送达文书办理查封登记（地房）[来文文号]（2018）渝0106执6248号。2018年12月18日重庆市沙坪坝区人民法院送达文书办理查封登记（地房）[来文文号]（2018）渝0106执6454号。2019年4月29日重庆市渝中区人民法院送达文书办理查封登记（地房）[来文文号]2019渝0103执保588号。2019年7月8日重庆市沙坪坝区人民法院送达文书办理查封登记（地房）[来文文号]（2019）渝0106执4314号。2020年1月17日重庆市沙坪坝区人民法院送达文书办理查封登记（地房）[来文文号]（2019）渝0106执11543号。2020年3月9日重庆市渝北区人民法院送达文书办理查封登记（地房）[来文文号]2020渝0112执1305号之一。2020年4月24日重庆市渝中区人民法院送达文书办理查封登记（地房）[来文文号]2020渝0103执187。2020年5月8日重庆市垫江县人民法院送达文书办理查封登记（地房）[来文文号]（2020）渝0231执724号之一、（2020）渝0231执724号之二。

本次查询截止时间： 2020/6/10 10:35:24



验证防伪请关注公众号

特别告知：

1. 如提供的证件号码与房屋登记系统中记录的证件号码不一致导致无法查询的不在此次查询范围内。
2. 申请人请当场核实申请人身份信息是否准确，如信息有误请及时告知工作人员，如隐瞒不报或提供虚假信息，由申请人自行承担法律责任。
3. 如本次查询结果与真实情况不符，应向档案查询窗口申请复核，如使用与真实情况不符的查询结果，由申请人自行承担法律责任。
4. 单位用户验证防伪请联系重庆市南岸不动产登记中心。

重庆市南岸不动产登记中心档案科



经办人：熊永梅1



## 催费函

变维大厦 贾惠业主  
您使用的 11-6 ，目前所欠物业费如下：

楼层编号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价9 (元)	公摊费	欠费日期	欠费金额
11-6	133.58	0.75	9	2014年4月1日-12月31日	982.8
11-6	133.58	0.75	9	2015年1月1日-12月31日	1310.4
11-6	133.58	0.9	5	2016年1月1日-12月31日	1502.4
11-6	133.58	0.9	5	2017年1月1日-12月31日	1502.4
11-6	133.58	0.9	5	2018年1月1日-12月31日	1502.4
11-6	133.58	0.9	5	2019年1月1日-12月31日	1502.4
11-6	133.58	0.9	5	2020年1月1日-6月30日	876.4
欠费总金额					9179.2

电梯改造费：896.32元

水表改造费：300元

总计：10375.52元

(一式3份，法院一份、评估公司一份、物业管理处一份)

请业主及时缴纳上述费用

重庆市国鑫物业管理有限公司

2020年7月22日



# 估价对象位置示意图

重庆市南岸区花园路街道丹景路14号11层6号住宅



# 估价对象实地查勘情况和相关照片

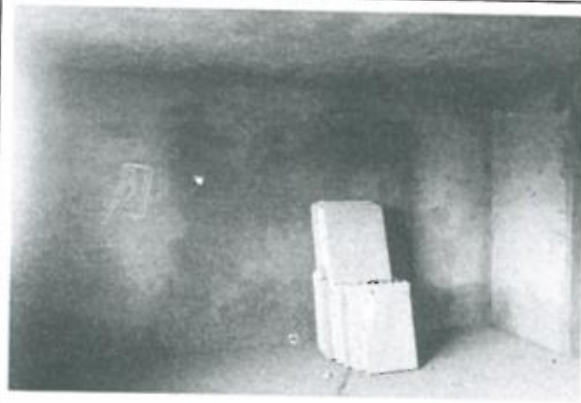
价值时点：2020年07月09日



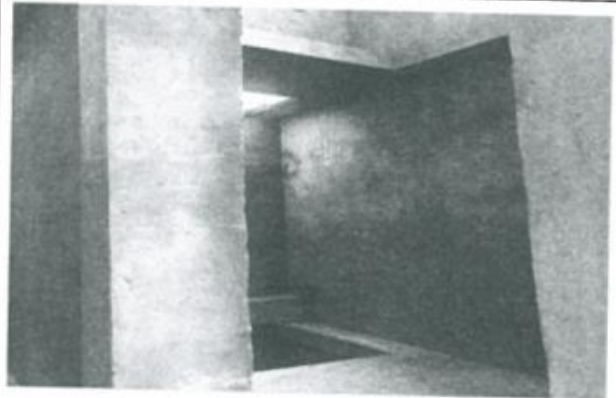
估价对象外部状况



估价对象现状



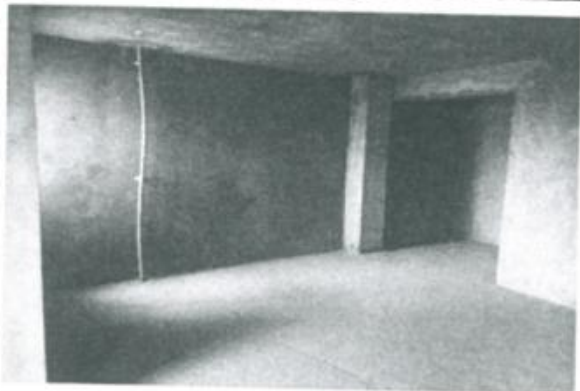
估价对象内部现状



估价对象内部现状



估价对象内部现状



估价对象内部现状

估价对象实际查勘情况：注册房地产估价师、估价人员于2020年07月09日进行了实地查看和估价范围的核对，但仅限于估价对象的外观和使用情况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检测的责任；没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。