

# 房地产估价报告

重恒申达（司法）房评报字（2019）080号

**估价项目名称：**重庆市渝北区恒山东路5号附3号4幢3-6-1成套住宅房地产市场价格司法评估

**估价委托人：**重庆市九龙坡区人民法院

**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：**

王永中（注册证号 5020180049）

朱远娟（注册证号 5019980063）

**估价报告出具日期：**二〇一九年十月十五日



## 致估价委托人函

重庆市九龙坡区人民法院：

我们接受贵院的委托，对位于重庆市渝北区恒山东路5号附3号4幢3-6-1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

为重庆市九龙坡区人民法院受理的“中国农业银行股份有限公司重庆九龙坡支行申请执行刘建”一案，提供委估房地产市场价值参考依据。

### 二、估价对象

估价对象为刘建所属位于重庆市渝北区恒山东路5号附3号4幢3-6-1，建筑面积为55.69平方米，套内面积为46.98平方米及其分摊相应国有划拨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

2019年7月9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)		54.91
	房屋建筑面积单价(元/平方米)		9860
评估价值	总价(万元)		54.91
	房屋建筑面积单价(元/平方米)		9860
大写	人民币: 伍拾肆万玖仟壹佰元整		

## 七、特别提示

1、截至价值时点,根据委托方介绍,估价对象已被法院查封,估价对象已被查封,依据本次估价目的,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。

2、截至价值时点,根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(115房地证2013字第18537号)复印件记载,估价对象已设定抵押权,抵押权人为中国农业银行股份有限公司重庆九龙坡支行。本次未考虑估价对象已设定的抵押权对估价结果的影响,提请报告使用者注意。

3、根据委托方提供《重庆市房地产权证》(115房地证2013字第18537号)复印件记载,土地使用权类型为划拨。根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十七条规定:“对划拨土地使用权,市、县人民政府根据城市建设发展需要和城市规划的要求,可以无偿收回,并可依照本条例的规定予以出让”,提请报告使用者注意。

4、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》(115房地证2013字第18537号)复印件记载信息进行描述,提醒报告使用者注意。

5、本次司法鉴定所采用的鉴定材料是由估价委托人提供,鉴定材料的真实性、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

二〇一九年十月十五日



## 目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	10
一、估价委托人及权利人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	16
六、价值类型.....	16
七、估价原则.....	17
八、估价依据.....	17
九、估价方法.....	19
十、估价结果.....	19
十一、注册房地产估价师.....	20
十二、实地查勘期.....	21
十三、估价作业期.....	21
十四、估价报告应用的有效期.....	21
附 件.....	22
一、《重庆市九龙坡区人民法院评估委托书》（（2018）渝 0107 委评 521 号）复印件；	
二、《重庆市房地产权证》（115 房地证 2013 字第 18537 号）复印件；	
三、《家具家电评估明细表》；	
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)进行分析,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、建筑结构以及土地用途、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》(115房地证2013字第18537号)复印件为准，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》(115房地证2013字第18537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鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

6、本次估价结果是以价值时点(2019年7月9日)的外部经济



环境条件为前提得出。估价结果未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、及遇到自然力和其他不可抗力因素的影响；仅为本报告所列明估价目的而提出的市场价值意见。

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，估价对象大约建成于2008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、截至价值时点，根据委托方介绍，估价对象已被查封，依据本次估价目的，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。

2、截至价值时点，根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》（115房地证2013字第18537号）复印件记载，估价对象已设定抵押权，抵押权人为中国农业银行股份有限公司重庆九龙坡支行。本次未考虑估价对象已设定的抵押权对估价结果的影响，提请报告使用者注意。





(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

1、本次司法鉴定所采用的鉴定材料是由估价委托人提供，鉴定材料的真实性、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》(115房地证2013字第18537号)复印件登记信息进行描述，提请报告使用者注意。

## 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、本估价报告的有效期限为自估价报告出具之日起原则上规定为壹年。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(为重庆市九龙坡区人民法院受理的“中国农业银行股份有限公司重庆九龙坡支行申请执行刘建”一案,提供委估房地产市场价格参考依据),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。

12、本估价报告结论自估价报告出具之日起壹年内有效,即从2019年10月15日起至2020年10月14日内有效。



## 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: 重庆市九龙坡区人民法院

承办法官: 侯状

联系电话: 61246934

#### (二) 权利人

姓名: 刘建

身份证号码:

### 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

为重庆市九龙坡区人民法院受理的“中国农业银行股份有限公司重庆九龙坡支行申请执行刘建”一案,提供委估房地产市场价格价值参考依据。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象概况

估价对象为刘建所属位于重庆市渝北区恒山东路5号附3号4幢3-6-1,建筑面积为55.69平方米,套内面积为46.98平方米及其分



摊相应国有划拨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》(115房地证2013字第18537号);

权利人: 刘建;

坐落: 重庆市渝北区恒山东路5号附3号4幢3-6-1;

楼盘名称: 金竹苑;

建筑年代: 2008年;

建筑面积: 55.69平方米;

套内面积: 46.98平方米;

建筑规模: 建筑规模较大;

建筑外观: 现代风格建筑, 外墙铺墙砖;

建筑结构: 混合结构;

房屋用途: 证载用途为成套住宅, 实际用途为住宅;

楼层: 估价对象所在建筑物共6层, 本次估价对象位于该楼第6层;

层高: 约3米;

通风、采光: 通风采光一般、视野一般;

平面布置: 1室1厅1厨1卫;

电梯: 无;

消防通道: 1个消防通道出口;

物业管理: 专业物管;

车位: 小区地面停车位;

朝向: 朝小区道路;

利用状况: 估价对象证载为成套住宅, 现状为住宅自用, 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、门窗无明显破损; 维护保养一般;



房屋装修情况：房屋所在建筑物外墙铺墙砖，入户为防盗门、铝合金窗；室内客厅，地面地砖，墙面刷白，天花吊顶，套装木门，塑钢窗；卧室地砖地面，墙面刷白，天棚刷白；厨卫，地砖地面，墙面四面瓷砖至顶、扣板吊顶；维护保养一般；

配套设施情况：水、电、气、通讯、消防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》(115房地证2013字第18537号)；

位置：重庆市渝北区恒山东路5号附3号4幢3-6-1；

土地用途：城镇住宅用地；

共有使用权面积：/；

分摊土地使用权面积：9.16平方米；

土地使用权类型：划拨；

土地使用权终止日期：/；

土地四至：经估价人员实地查勘，估价对象东、南、西、北均临小区道路；

土地形状：/；

地形地势：地势较平坦，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：通供水、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：重庆市住宅5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



估价对象证载位于渝北区，先属于两江新区，两江新区是重庆市下辖的副省级新区、国家级新区，也是中国内陆第一个国家级开发开放新区，同时是继上海浦东新区、天津滨海新区后，由国务院直接批复的第三个国家级开发开放新区。两江新区因位于长江以北、嘉陵江以东而得名，辖江北区、渝北区、北碚区 3 个行政区部分区域，规划总面积 1200 平方公里，2015 年常住人口 221 万人。两江新区是中国（重庆）自由贸易试验区、中新（重庆）战略性互联互通示范项目、渝新欧国际铁路、重庆两路寸滩保税港区等项目所在地或实施地。

4 月 28 日，两江新区召开 2019 年一季度经济运行调度专题会议，传达学习市委常委会议、市政府第五次全体会议关于经济工作的部署要求，分析新区一季度经济形势，部署下一步经济工作。市委常委，两江新区党工委书记、管委会主任段成刚主持会议并讲话。他强调，要全面贯彻习近平总书记对重庆提出的“两点”定位、“两地”“两高”目标、发挥“三个作用”和营造良好政治生态的重要指示要求，坚持用习近平总书记视察重庆重要讲话精神统领当前经济工作，按照市委部署和陈敏尔书记在新区调研时的指示要求，更加注重从全局谋划一域、以一域服务全局，发挥好区位、生态、产业、体制四大优势，在重庆推进西部大开发形成新格局中打头阵、作先锋，坚定信心、抢抓机遇、攻坚克难，奋力推动两江新区高质量发展之路越走越宽广。

## 2、位置状况描述

坐落：估价对象位于重庆市渝北区恒山东路 5 号附 3 号 4 幢 3-6-1。

方位：位于重庆容光医院以西。

楼层：估价对象所在建筑物总楼层共 6 层，估价对象位于第 6 层。

朝向：朝小区道路。



距离：距离财富中心商业中心约 5.7 公里，距离观音桥商圈约 11 公里，距离重庆北站汽车北广场、重庆北火车站约 9 公里，距离江北机场约 25.9 公里。

综上所述，估价对象位置状况一般。

### 3、交通状况描述

交通道路状况：估价对象所在小区临嵩山中路，以嵩山中路形成其对外交通网；嵩山中路为双向六车道，宽约 24 米，柏油路面，道路状况及通行能力较好。

可利用交通工具：公交车（距离金竹苑公交站约 280 米，有 625 路、669 路、869 路、878 路等多条公交线路在附近停靠）；出租车；自备汽车。

交通管制情况：无交通管制。

停车方便程度：小区地上停车位，停车较为不便。

综上所述，估价对象区域内道路状况较好，交通条件较好。

### 4、商业繁华程度及住宅密集度

估价对象位于重庆市渝北区恒山东路 5 号附 3 号 4 幢 3-6-1，沿街商铺较多，周边有酒店（重庆天运酒店、重庆久雅酒店、重庆街坊公寓等），餐饮娱乐（渝宗老灶老火锅、冬水田三合鱼、将就吃泡椒鱼府等），购物（新世纪百货等）等设施，附近有银竹苑、康庄美地公租房、金科天元道、江与城等住宅楼盘，人、车流量较大。

综上所述，估价对象所在区域商业繁华程度较高、住宅聚集度较好。

### 5、环境状况描述

自然环境：估价对象位于重庆市渝北区恒山东路 5 号附 3 号 4 幢 3-6-1，有轻微噪声污染，周边无高压输电线路、无限电发射塔，有垃圾站及公共厕所；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：估价对象小区道路，视野朝向一般，并且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（天天超市、百佳超市），医院（重庆容光医院、重庆两江新区第二人民医院、大竹林街道社区卫生服务中心），学校（金竹幼儿园、重庆竹林实验学校、康庄美地第二小学），银行（中国工商银行、交通银行、华夏银行）等公共配套设施完善。

综上所述，估价对象坐落于重庆市渝北区恒山东路5号附3号4幢3-6-1，所在区域配套设施较完善。

#### （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：权利人刘建以划拨方式取得土地使用权，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第四十七条规定：“对划拨土地使用权，市、县人民政府根据城市建设发展需要和城市规划的要求，可以无偿收回，并可依照本条例的规定予以出让”。

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：截至价值时点，根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》（115房地证2013字第18537号）复印件记载，估





价对象已设定抵押权，抵押权人为中国农业银行股份有限公司重庆九龙坡支行。

其他特殊情况：截至价值时点，根据委托人介绍，估价对象已被查封。

## 2、建筑物权益状况

房屋所有权状况：刘建单独拥有房屋的所有权。

出租或占用情况：截至价值时点，估价对象为住宅自用。

他项权利设定情况：截至价值时点，根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》（115房地证2013字第18537号）复印件记载，估价对象已设定抵押权，抵押权人为中国农业银行股份有限公司重庆九龙坡支行。

其他特殊情况：截至价值时点，根据委托方介绍，估价对象已被查封。

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》（115房地证2013字第18537号）复印件记载，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，被查封，本次估价结果未考虑估价对象已设定的抵押权、已被查封等因素对价值的影响。

## 五、价值时点

以估价委托人确定的评估基准日2019年7月9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、公正的原则，合法原则、价值时点原则及替代原则、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》(第十届全国人大常委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)。

## (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、《重庆市九龙坡区人民法院评估委托书》((2018)渝0107委评521号)复印件;
- 2、《重庆市房地产权证》(115房地证2013字第18537号)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

(一) 估价方法确定理由

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。

估价对象作为住宅房地产, 其土地、建筑物成本构成之和往往与房地产市场价值有较大差异, 不适合采用成本法评估; 估价对象作为住宅房地产, 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; 假设开发法是预计估价



对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，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，不需要修建或改造，因此本次估价不宜采用假设开发法。但估价对象所在区域房地产市场交易活跃，成交案例较多，符合采用比较法的条件，且比较法的结果也最能代表估价对象的客观合理价值水平，因此我们对估价对象采用比较法进行评估。

(二) 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：

房地产估价额 = 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)		54.91
	房屋建筑面积单价 (元/平方米)		9860
评估价值	总价 (万元)		54.91
	房屋建筑面积单价 (元/平方米)		9860
大写	人民币：伍拾肆万玖仟壹佰元整		



十一、注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	签名日期
王永中	5020180049	王永中	2019年10月15日
朱远娟	5019980063	朱远娟	2019年10月15日

十二、实地查勘期

2019年7月9日

十三、估价作业期

2019年7月9日至2019年10月15日



115 房地证 2013 字第 18537 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	刘洋		
证件名称及号码	身份证:		
坐落	重庆市渝北区恒山东路5号附3号4幢3-1		
房地籍号	BX002005000602101330030006000		
土地使用权类型	划拨	房屋结构	混合结构
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	9.16m <sup>2</sup>	楼层	名义层 6 物理层
共有使用权面积		房屋建筑面积	55.89m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期		套内建筑面积	46.89m <sup>2</sup>
房屋共有或共用部位及设施			

201306250460236

填证单位:

登记日期:

2013年



填证单位:

登记日期:

年 月 日

记 事

系遗失补发,原房地产权证号为[模糊]房地证2008字第012882号,原登记时间为2008年10月18日。

时间: 2013年7月1日



该房地产已抵押给中国农业银行重庆九龙坡支行,抵押金额为180000元,于2013年8月2日办理抵押登记(抵押权证号:115房地证(押)2013字第06302号)



扫描全能王 创建