

涉执房地产处置司法评估报告

重大信房评2022字第00048号

估价项目名称：位于沙坪坝区大学城东路21号2幢4-8的住宅
房地产拟处置涉及的房地产估价

估价委托人：重庆市沙坪坝区人民法院

估价机构：重庆大信房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：袁伟（注册号5020140059）

骆秋渝（注册号5020110022）

估价报告出具日期：二零二二年四月二十日

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

重庆市沙坪坝区人民法院：

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《司法评估委托书》[(2021)渝0106执恢1711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

为余世君所有的位于沙坪坝区大学城东路21号2幢4-8的住宅房地产(建筑面积为88.65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，不包括室内动产及相应的债权债务。

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

根据本次评估委托书，本次估价采用市场价值标准，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

2022年4月13日。

五、估价方法

采用比较法、收益法。

六、估价结果

估 价 额：124.29万元(大写：人民币壹佰贰拾肆万贰仟玖佰元整)

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	建筑面积(m ²)	土地使用权面积(m ²)	市场价值单价(元/m ²)	市场价值(万元)
//	104房地证2014字第76116号	余世君	沙坪坝区大学城东路21号2幢4-8	成套住宅	88.65	未记载	14020	124.29
合计		//	//	//	88.65	//	//	124.29

七、特别提示

1、估价委托人未明确估价对象是否存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费及其滞纳金，而本公司估价人员也无法从其他途径获取相关依据，故本次估价是假定估价对象不存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费为前提。但提请报告使用者关注，上述税、费若有拖欠在估价对象拍卖后仍需缴纳。提请报告使用人注意。

重庆大信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘奎

二零二二年四月二十日

目 录

目录.....	1
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。

6、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

二零二二年四月二十日

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、被执行人提供了经估价委托人确认的估价对象《重庆市房地产权证》104房地证2014字第76116号;经核对,上述资料记载的权属、坐落与《司法评估委托书》[(2021)渝0106执恢1711号]一致。

本次估价对象的坐落、权属、建筑面积、房屋用途、建筑结构以及土地用途、土地面积、使用权类型、土地使用权终止日期、抵押权设立情况均以《重庆市房地产权证》104房地证2014字第76116号记载为准。

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2022年4月13日,因此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、本次估价结果是按照相关法律法规规定,转让人和买受人各自负担税费的方式。

5、本次估价结果包含房地产转让时交易环节的增值税。

6、估价委托人未明确估价对象是否存在用益物权及占有使用情况,且本公司房地产估价师也无法通过其他途径获取估价对象是否存在用益物权及占有使用情况。故本次估价是假定估价对象不存在用益物权及占有使用情况为前提。

7、估价委托人未明确估价对象是否存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费及其滞纳金,而本公司估价人员也无法从其他途径获取相关依据,故本次估价是假定估价对象不存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费为前提。

8、估价结果未考虑估价对象会涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费对估价结果的影响。故本次估价是假定评估费、拍卖费、诉讼费、律师费从财产处置价款中扣除为前提。

9、本报告提供的市场价值，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。

(二) 未定事项假设

本报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

1、根据估价对象的《重庆市房地产权证》104房地证2014字第76116号记载，估价对象于价值时点有抵押；又据重庆市沙坪坝区人民法院承办人周剑告知估价对象有查封，而根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《涉执房地产处置司法评估指导意见》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、抵押对估价结果的影响。根据估价委托人提供的资料及估价人员收集的相关资料，未发现估价对象存在其他优先受偿权。

2、实地查勘时，估价对象室内有装修和室内动产，而《司法评估委托书》[(2021)渝0106执恢1711号]未记载本次估价的财产范围，重庆市沙坪坝区人民法院执行部门承办人周剑告知估价对象的财产范围包含室内装修、不包含室内动产，故本次估价对象的财产范围包含室内装修、不包含室内动产。

(四) 不相一致假设

本报告无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本报告无依据不足假设。

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

部门及监管部门审查时使用。

3、本估价报告的使用期限应自估价报告出具之日(即2022年4月20日)起计算、原则上壹年内有效(即2023年4月19日止)。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、应当按照法律规定和本评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内,评估报告或者评估结果未使用之前,如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才可使用。

7、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。

8、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。

9、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。

10、本报告及相关部分的解释权属重庆大信房地产土地资产评估有限公司。

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。

3、估价师已对估价委托人提供的资料履行了必要的复核,对估价对象的相关权属资料有可能影响估价结果的瑕疵事项进行了必要的关注,在估价委托人和其他当事人未作特殊说明而估价师已履行评估程序仍无法获知的情况下,评估机构及估价师不承担相关责任。估价委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

4、本次估价由估价委托人重庆市沙坪坝区人民法院组织联系相关人员进行实地查勘,实地查勘时,重庆市沙坪坝区人民法院承办人周剑、申请人姚德琼、

被执行人余世君均到现场并在注册房地产估价师的《现场勘察表》上签字。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6、本报告估价结果未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的影响。

7、估价委托人未明确估价对象是否存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费及其滞纳金，而本公司估价人员也无法从其他途径获取相关依据，故本次估价是假定估价对象不存在拖欠税费、水、电、气、通讯、物业管理费为前提。但提请报告使用者关注，上述费用若有拖欠在估价对象拍卖后仍需缴纳。

8、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

9、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（2022年4月13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：重庆市沙坪坝区人民法院

承办人：周剑

联系电话：023-65483220

二、房地产估价机构

名称：重庆大信房地产土地资产评估有限公司

住所：重庆市北部新区金渝大道68号4栋第10层（3号房）

法定代表人：刘奎

营业执照注册号：915000005721181430

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2019）2-009号

有效期限：2019年7月1日至2022年6月30日

经营范围：一般项目：房地产估价（二级）；全国范围内从事土地评估业务；可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；资产评估咨询服务（法律、法规规定禁止和限制的不得经营；法律、法规、国务院规定需前置审批的，未获审批前不得经营）。**（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

联系人：骆秋渝

联系电话：（023）63411821

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：“西城湖景”。

2、坐落：沙坪坝区大学城东路21号2幢4-8。

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，不包括室内动产及相应的债权债务。

4、规模：建筑面积为88.65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，证载房屋用途为成套住宅，实际为住宅。

6、权属：余世君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：估价对象所在小区位于大学城东路以西、汇贤路以南，紧邻“大学城第一中学初中部”。

（2）距离（直线距离）：距“恒大台北城生活广场”1.3公里，距火车站（重庆西站）约15公里，距江北国际机场T2航站楼约34公里。

（3）朝向：朝东南。

（4）楼层：物理层第6、7层。

（5）临街状况：所在小区三面临路，一面临大学城东路、两面临支路。

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景阳路、思贤路、曾家大道等，道路均已硬化，路面状况好，区域内车流量一般、较通畅。

（2）出入可利用的交通工具：公交车、重庆市轨道交通。所在小区距公交车站（科技学院路口站）约400米，区域内有272、291、294路等定线公交车经过；距重庆市轨道交通一号线大学城站约2公里，交通条件一般。

（3）交通管制情况：限制车速。

（4）停车方便程度和收费标准：估价对象所在小区配备地下停车库，停车位较充足，收费按重庆市物价局统一标准。

3、周围环境和景观

（1）自然环境：所在区域绿化率较好，轻微噪音，卫生环境较好。

（2）人文环境：估价对象所在区域以住宅及其配套的商业为主，所在区域有康田·漫城、贝蒙天地、龙湖睿城等住宅小区，区域主要以常住人口为主，治安状况良好。

（3）景观：无特殊景观。

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：区域内有西城湖景幼儿园、重庆科学城树人思贤小学、南开景阳小学、重庆市第一实验中学学校、大学城第一中学、重庆医科大学附属大学城医院、重庆中美海吉亚国际医院、中国工商银行、中国农业银行等公共服务设施，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) 土地面积：共有宗地面积为 2906 平方米，土地使用权面积未记载。

(2) 土地四至：四至为东至大学城东路、西至支路、南至“大学城第一中学初中部”、北至“汇贤体育文化公园”，详见《重庆市房地产权证》“附图”页。

(3) 土地形状：不规则；详见《重庆市房地产权证》“附图”页。

(4) 地形地势：坡地地形，坡度为 5-10 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：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：“西城湖景”。

(2) 建筑年代：约 2013 年。

(3) 规模：建筑面积为 88.65 平方米。

(4) 总层数和高度：共 27 层（地上 27 层），高度约 81 米。

(5) 建筑结构：钢筋混凝土结构。

(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：外墙刷漆，入户门为防盗门，室内门为套装木门，窗为玻璃窗，天棚为部分刷漆、部分吊顶，内墙为部分刷漆、部分贴墙布；楼地面为部分铺木地板、部分铺地砖；厨房、卫生间：地面铺地砖，内墙面贴墙砖，天棚吊顶。室内有蹲便器、马桶、附着于墙体的橱柜、洗菜盆、热水器、吸油烟机、燃气灶、洗衣台、洗漱柜、衣柜、书柜、鞋柜。

(8) 设施设备：通水、电、气、通讯。所在小区配备电梯、安装消防。

(9) 通风和采光：较好

(10) 层高和净高：估价对象层高约 3 米，净高约 2.8 米。

(11) 空间布局：跃层住宅，3 室 2 厅 1 厨 2 卫。

(12) 物业管理：有专业物业管理。

(13) 维修养护情况、完损程度及新旧程度：维护保养较好，结构完好牢固，建筑物成新率较高。

(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《重庆市房地产权证》104 房地证 2014 字第 76116 号可知，余世君拥有估价对象的国有土地使用权。土地使用权类型为出让，土地终止日期为 2059 年 7 月 2 日，于价值时点，土地剩余年限为 37.24 年。

(3) 土地利用现状：地上已建成房屋。

(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《重庆市房地产权证》104 房地证 2014 字第 76116 号可知，余世君拥有估价对象的国有出让土地使用权。

(2) 房屋用途：证载房屋用途为成套住宅，实际为住宅。

3、房地产他项权利状况

(1) 抵押权、租赁权设立情况：根据《重庆市房地产权证》104 房地证 2014 字第 76116 号记载，估价对象于价值时点已设立抵押权。

实地查勘时，估价对象由被执行人自用；且重庆市沙坪坝区人民法院执行部门承办人周剑告知估价对象不存在租赁权；

(2) 房地产出租或占用情况：实地查勘时，估价对象由被执行人自用。

4、其他特殊情况：根据重庆市沙坪坝区人民法院执行部门承办人周剑告知估价对象于价值时点有查封。

5、其他：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、物业管理费等费用不详。

五、价值时点

估价委托人提供的《司法评估委托书》[(2021)渝0106执恢1711号]记载“评估基准日为现场勘测日”，注册房地产估价师于2022年4月13日进行了实地查勘，故实地查勘之日2022年4月13日作为本报告的价值时点。

六、价值类型

根据本次评估委托书，本次估价采用市场价值标准，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、《中华人民共和国民法典》(2020年国家主席令第45号)；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年国家主席令第32号)；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》(2019年国家主席令第32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、《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七43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、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办[2018]273号)。

12、《中房学关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知(中房学(2021)37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) 估价委托人提供或经其认可的有关资料

《司法评估委托书》[(2021)渝0106执恢1711号]、《重庆市房地产权证》104房地证2014字第76116号；

(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，区域内有类似房地产交易案例，且具有一定可比性，故适宜采用比较法进行估价。

估价对象为住宅房地产，区域内有类似房地产租赁案例，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，估价对象为所在大楼的一部分，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，估价对象暂不具有开发或再开发潜力，假设开发法不适宜本次估价。

3、选用的估价方法公式

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

收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法。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 2022 年 4 月 13 日的估价结果为：

估 价 额：124.29 万元（大写：人民币壹佰贰拾肆万贰仟玖佰元整）

注：估价结果明细详见《房地产市场价格价值估价结果汇总表》。

房地产市场价格价值估价结果汇总表

估价对象	权证号	权利人	坐落	证载房屋用途	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	市场价值单价 (元/m ²)	市场价值 (万元)
//	104 房地证 2014 字第 76116 号	余世君	沙坪坝区大学城东路 21 号 2 幢 4-8	成套住宅	88.65	未记载	14020	124.29
	合计	//	//	//	88.65	//		124.29

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
袁伟	5020140059	袁伟	2022年4月20日
骆秋渝	5020110022	骆秋渝	2022年4月20日

十二、实地查勘期

注册房地产估价师自2022年4月13日进入实地查勘现场，并于2022年4月13日完成实地查勘。

十三、估价作业期

2022年1月11日至2022年4月20日。

附件

- 1、《司法评估委托书》[(2021)渝0106执恢1711号]
- 2、《重庆市房地产权证》104房地证2014字第76116号
- 3、估价对象位置图
- 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《房地产估价机构备案证书》
- 7、估价机构《营业执照》
- 8、参与项目的注册房地产估价师《房地产估价师注册证》

重庆市沙坪坝区人民法院 司法评估委托书

(2021)渝0106执恢1711号

重庆大隆房地产估价有限公司:

我院受理“姚德琼与余世君借款合同纠纷一案”，根据《民事诉讼法》等规定，委托你公司对余世君名下的位于重庆市沙坪坝区大学城东路21号2幢4-8号的房屋价值进行司法评估。评估基准日为现场勘测日。价值类型为市场价值。

请你单位对该财产进行评估，并将书面评估报告报送我院。如不能按期做出书面评估报告，请于评估期间届满前五日向本院出具书面情况说明，逾期未出具书面评估报告或情况说明的，本院将自行撤销委托。

评估收费情况请以书面形式与评估报告一并送我院。另我院送来的有关材料，请一并退还我院。

执行部门承办人：周剑，联系电话：65483220。

申请执行人代理人联系方式：姚德琼代理人13908317905

被执行人联系方式：余世君13627688518

附:1、案情说明; 2、相关资料。



104 房地证 2014 字第 76116 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



中国国土资源

权利人	余世君		
证件名称及号码	身份证: 510222197512052527		
坐落	沙坪坝区大学城东路21号2幢4-8		
房地籍号	SP02100501180010010100100060008		
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 物理层 5、7
共有使用权面积	2906 m ²	房屋建筑面积	88.65 m ²
土地使用权终止日期	2059年07月02日	套内建筑面积	71.33 m ²
房屋共有或共用部位及设施	外墙、楼梯间		

201411701040386

填证单位:

填证单位:

登记日期:

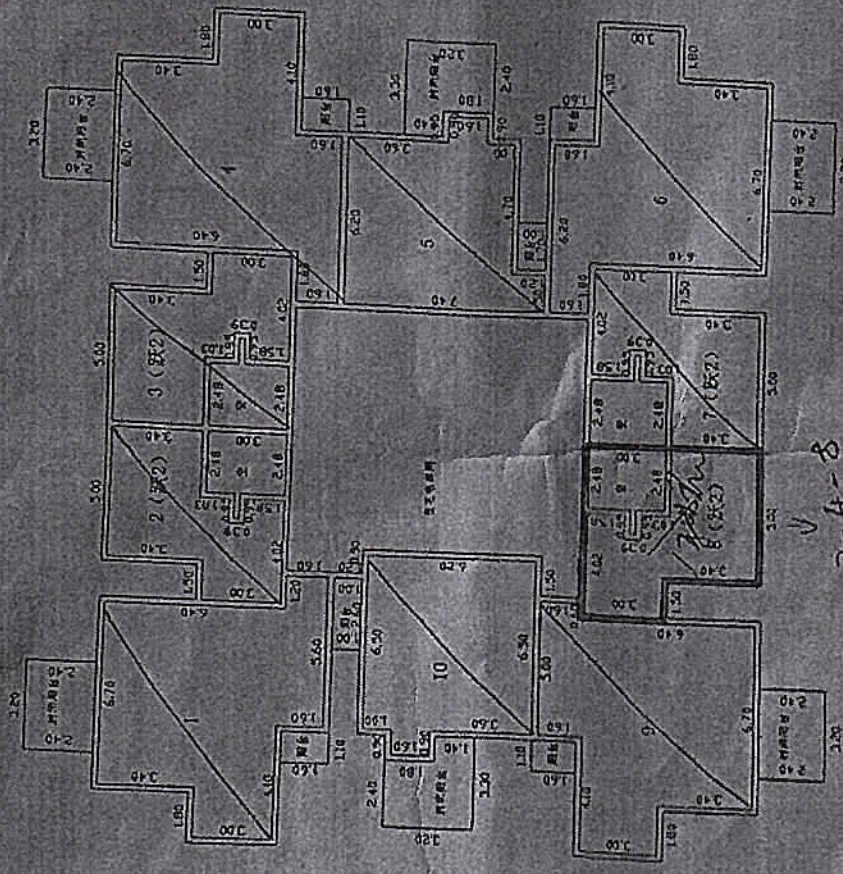
登记日期:

2014年11月13日

年 月 日

记 事

该房已设定抵押权，抵押登记业务编号为：201302041040117，抵押
权人为：中国建设银行股份有限公司重庆市分行。
土地使用权分摊系数为：0.1390。



第2幢第3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23层平面图

比例 1: 长度单位:

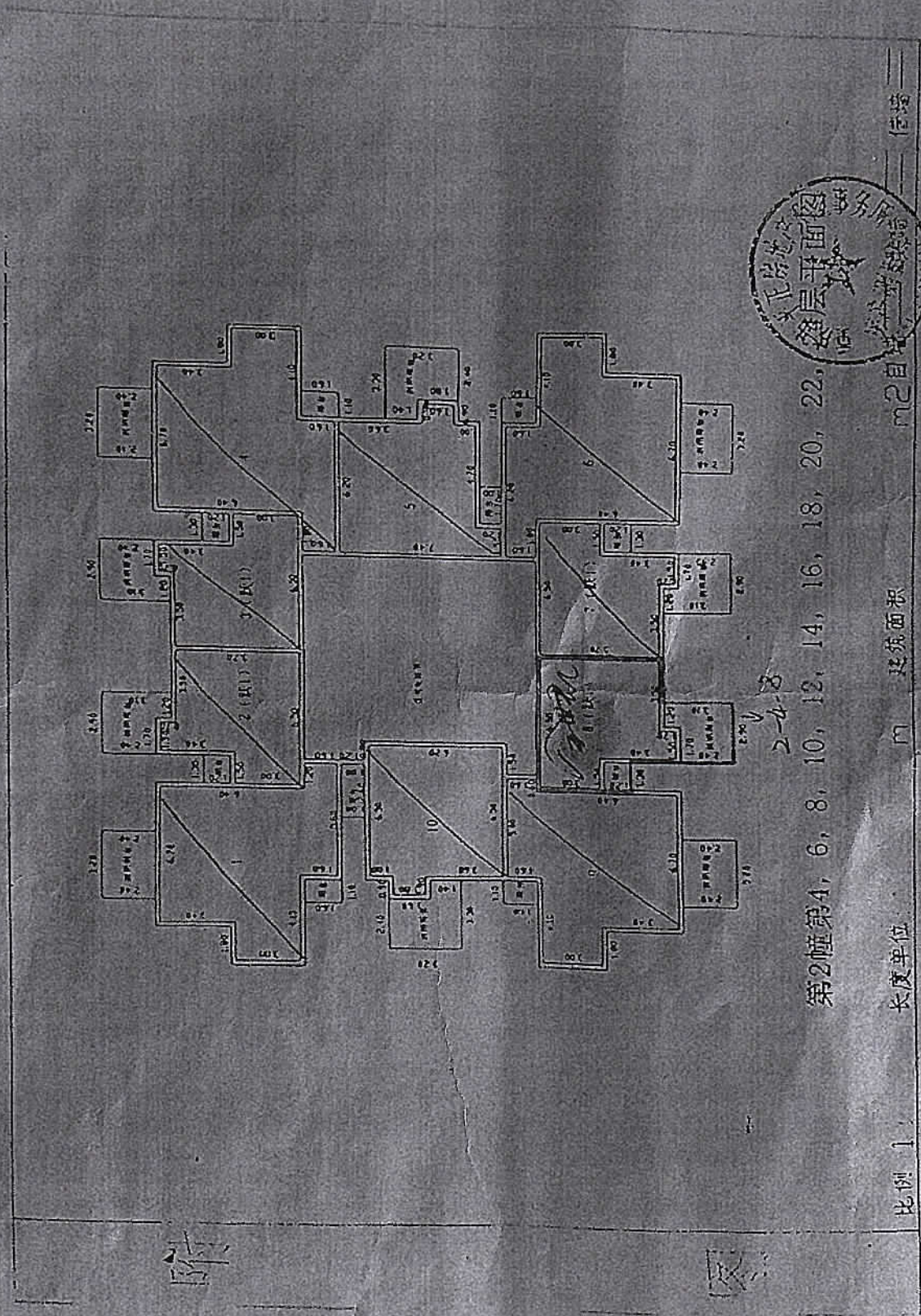
建筑面积

m²自造

测绘单位 重庆市平正房地产测量事务所

勘丈:

制图 文



第2幢第4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22,

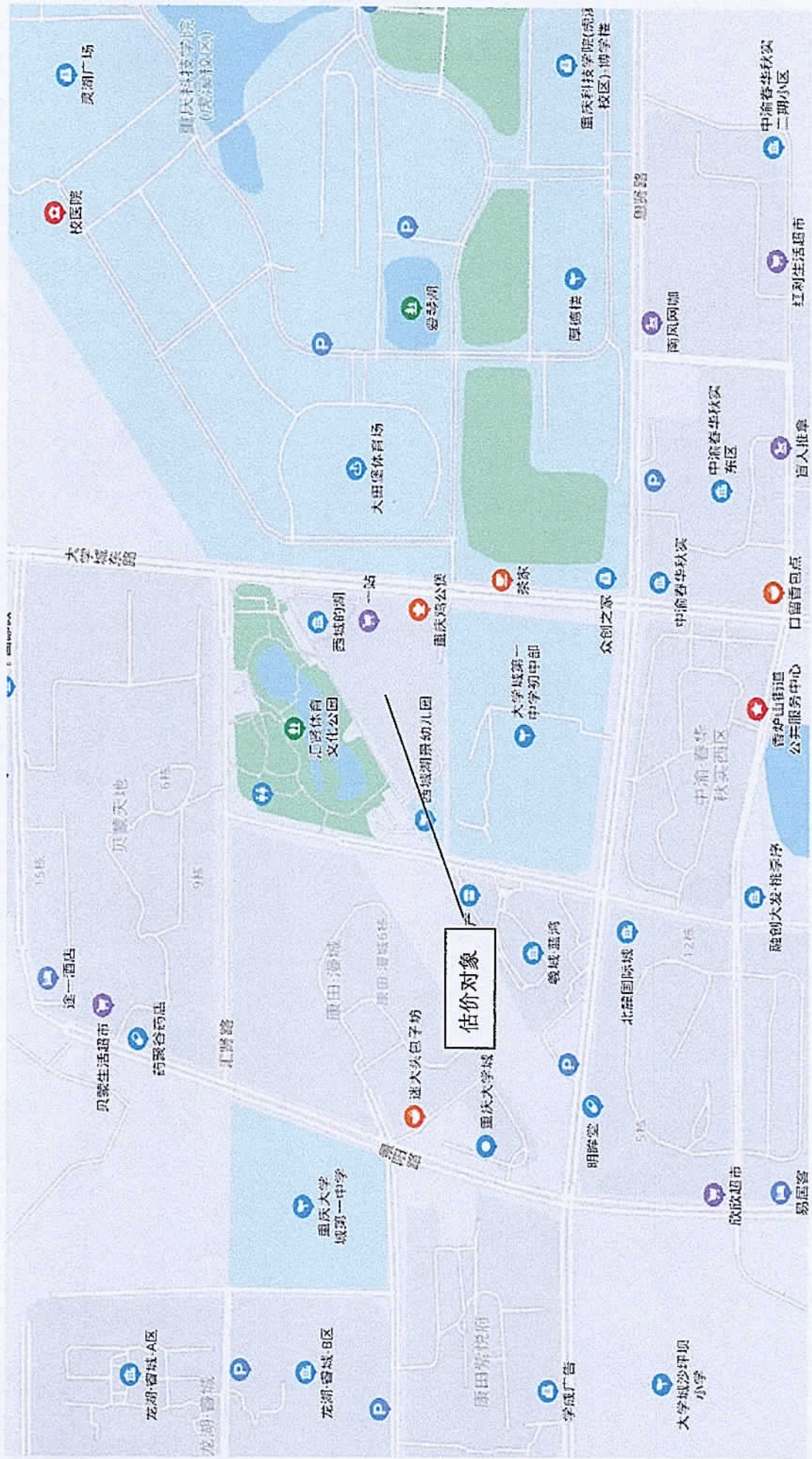
比例 1: 长度单位: m2自... m2建筑面积

测绘单位 重庆市平正房地产测量事务所

勘丈:

制图: 文志

估价对象位置图



估价对象现状照片



估价对象小区大门



估价对象外观



估价对象单元入口



估价对象门牌



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状