

重庆市大渡口区人民法院房地产估价项目

房地 产 估 价 报 告

Real estate appraisal report

重庆华联（2022）估字第 0192 号

报告日期: 2022 年 7 月 26 日



HuaLian

Email:cqhualian@qq.com

Tel:65957513 Fax:63136976

估价机构: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（2022）估字第0192号

估价项目名称：权属于邹曦位于重庆市大渡口区春晖路街
道春晖路18号4栋1单2-2号的住宅房地产拟
处置涉及的房地产估价

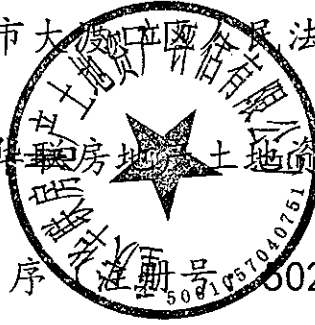
估价委托人：重庆市大渡口区人民法院

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：二零二二年七月二十六日



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

重庆市大渡口区人民法院：

受贵院的估价委托，本公司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》[(2022)渝0104执707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

为权属于邹曦的坐落于大渡口区春晖路街道春晖路18号4栋1单2-2号的住宅房地产（建筑面积为116.97平方米及其国有出让土地使用权，具体情况请详见《房地产市场价格估价结果汇总表》），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、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

2022年7月19日。

五、估价方法

采用比较法、收益法。

六、估价结果

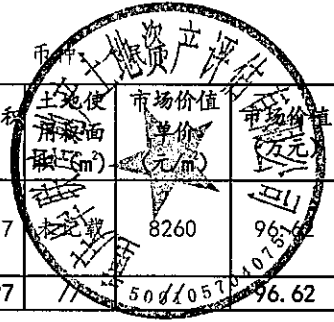
估 价 额：96.62万元（大写：人民币玖拾陆万陆仟贰佰元整）

注：估价结果明细详见《房地产市场价格估价结果汇总表》。



房地产市场价格估价结果汇总表

估价对象	权证号	权利人	坐落	证载房屋用途	证载土地用途(使用权类型)	建筑结构	证载楼层	建筑面积(m ²)	土地使用面积(m ²)	市场价值(元/㎡)	市场价值(元)
//	渝(2019)大渡口区不动产权第000095974号	邹曦	大渡口区春晖路街道春晖路18号4栋1单2-2号	成套住宅	城镇住宅用地(出让)	混合结构	名义层2层	116.97		8260	96.62
	合计	//	//	//	//	//	//	116.97	//	50010570	96.62



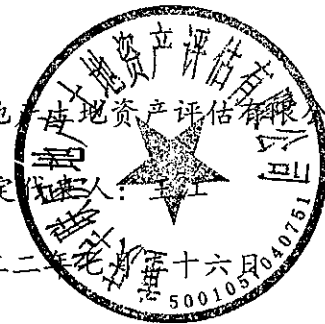
七、特别提示

根据实地查勘时向估价对象所在小区物业管理中心了解,截止价值时点,估价对象未欠缴物业管理费,但是否存在拖欠的水、电、气、讯等费用不详。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是否存在拖欠的水、电、气、讯等费用对估价结果的影响。但提请报告使用者注意,上述费用若有拖欠在估价对象处置后仍需缴纳。

重庆华联房地

法定代理人:王江

二零二二年



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.....	9
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	12
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。

二零二二年七月二十六日

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、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》[渝(2019)大渡口区不动产权第000095974号],上述资料记载的估价对象的坐落与估价委托人出具的《司法评估委托书》[(2022)渝0104执707号]记载一致。

故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、使用权类型、土地面积、土地终止日期以估价委托人提供的《不动产权证书》[渝(2019)大渡口区不动产权第000095974号]记载为准。

2、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估价师完成实地查勘之日,即2022年7月19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

1、实地查勘时,估价对象室内有装修、动产,而《司法评估委托书》[(2022)渝0104执707号]中明确“请对已装修的房产注明该房产包含基础装修,不含家具家电等移动物品”;因此本次估价对象的财产范围包含室内装修、不包含室内动产。

2、根据申请方工作人员潘奕菲介绍,估价对象已设定抵押、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、抵押权事项对估价结果的影响。

（四）不一致假设

本报告无不一致假设。

（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；另使用报告时应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告，否则，房地产估价机构和估价师依法不承担责任；“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 2022 年 7 月 26 日）起计算、原则上壹年内有效（即 2023 年 7 月 25 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估价机构对估价结果进行相应调整后后方可使用或重新估价。

4、本报告估价结果为满足全部假设条件下的市场价值。

5、本次估价是依据估价委托人提供的相关资料进行，未考虑估价委托人可能未完全提供的估价对象的其它相关资料对估价结果的影响，同时本次估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为估价对象处置成交价格保证。建议估价委托人及相关当事人在参考分析估价结果的基础上，结合经济行为实施时资产状况和市场状况等因素，进行合理决策。

6、因估价对象拍卖或变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与拍卖或变买时的相应状况不一

致，若发生明显变化的，估价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华联房地产土地资产评估有限公司。

11、由于本次估价对象财产范围包含房屋室内装修，而相关当事人无法提供估价对象房屋室内装修的相关资料，因此本次估价是按估价对象的实际情况以其室内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；另因本次是对估价对象的市场价值进行估价，故估价时对估价对象交易所涉及的税费是按照法律法规规定按由转让人和买受人各自负担其应负担部分进行。

重庆华联房地产土地资产评估有限公司 重庆华联房地产土地资产评估有限公司

其他当事人未作特殊说明而估价师已履行估价程序仍无法获知的情况下，估价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。

6、对于估价委托人提供的资料中无记载、但可通过实地查勘获取的估价对象的相关状况，是以实地查勘为准，但仅限在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

7、本次估价由重庆市大渡口区人民法院联系组织相关人员进行实地查勘，实地查勘时，重庆市大渡口区人民法院工作人员、申请方工作人员潘奕菲到现场并在《房地产现场勘察表》上签字，被执行人邹曦未到现场。

8、根据实地查勘时向估价对象所在小区物业管理中心了解，截止价值时点，估价对象未欠缴物业管理费，但是否存在拖欠的水、电、气、讯等费用不详。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是否存在拖欠的水、电、气、讯等费用对估价结果的影响。但提请报告使用者注意，上述费用若有拖欠在估价对象处置后仍需缴纳。

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7月19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：重庆市大渡口区人民法院

承办人：全斗成

联系电话：023-68900976、15922925360

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：一级

证书编号：渝房评备字（2021）1-002号

有效期限：2021年2月22日至2024年2月21日。

经营范围：许可项目：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活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：房地产评估，土地调查评估服务，社会稳定风险评估，企业管理咨询（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：贾梦妮

联系电话：13883812991

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：“枫丹筱筑半山居”住宅房地产。

2、坐落：大渡口区春晖路街道春晖路18号4栋1单2-2号。

3、范围：为包含土地使用权、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、相应的债权债务。

4、规模：建筑面积为116.97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。

6、权属：邹曦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：所在小区位于春晖路西侧、文体路南侧。

(2) 距离（直线距离）：所在小区距重庆陈家坪汽车站约 4.9 公里，距重庆西站约 4.4 公里，距重庆江北国际机场约 30 公里。

(3) 朝向：南。

(4) 楼层：名义层第 2 层。

(5) 临街状况：所在小区三面临路，西临西城大道、北临文体路、东临春晖路。

2、交通状况

(1) 道路状况：区域内除所在小区所临道路外另有翠柏路、翠华街、翠园路等，道路已硬化，路面状况好，区域内车流量较大、较通畅。

(2) 出入可利用的交通工具：公交车、轨道交通，所在小区近临轨道交通 2 号线大渡口站，近临阳光花园公交站，所在区域内有 230、344、836 等定线公交车经过或停靠。

(3) 交通管制情况：限制车速。

(4) 停车方便程度及收费标准：所在小区有地下停车库，按相关停车收费标准收费。

3、周围环境和景观

(1) 自然环境：区域有轻微噪声、空气污染，绿化率较好，卫生环境较好。

(2) 人文环境：估价对象所在区域以住宅小区及配套商业为主，有阳光花园、翠华园、园丁小区等住宅小区及其配套商业；区域主要为常住人口，治安状况较好。

(3) 景观：一面为小区园景、一面为市政道路。

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 有线由相应基础设施单位 为市政管网 上水 由 天然气保障供应

施齐备。

(三) 房地产实物状况

1、土地实物状况

(1) 土地面积：估价对象的共有宗地面积为 23605.4 平方米，土地使用权面积未记载。

(2) 土地四至：估价对象所在小区西临西城大道、北临文体路、东临春晖路、南临春晖公园。

(3) 土地形状：较规则，详见《不动产权证书》“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：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：“枫丹筱筑半山居”住宅房地产。

(2) 建筑年代：约建成于 2004 年。

(3) 规模：建筑面积为 116.97 平方米。

(4) 总层数和高度：共 7 层，地上建筑物高度约 21 米。

(5) 建筑结构：混合结构。

(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：外墙贴墙砖。估价对象入户为防盗门，室内为套装门、推拉门、玻璃窗；客厅地面铺地砖，内墙面刷涂料，天棚部分吊顶、部分刷涂料；卧室地面铺木地板，内墙面刷涂料，天棚刷涂料；厨房卫生间：地面铺地砖，墙面贴砖至顶，天棚吊顶；另有橱柜、洗漱台、洗衣池、油烟机、燃气灶、防盗网、蹲便器等不可移动的装饰装修。详见《估价对象现状照片》。

估价对象现状照片见本报告附件。

(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：估价对象维护保养较好，结构完好牢固，建筑物成新度一般。

(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(2019)大渡口区不动产权第000095974号]记载，邹曦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2050年10月10日，于价值时点，剩余土地使用年限为28.23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，估价对象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(2019)大渡口区不动产权第000095974号]记载，邹曦拥有估价对象房屋的所有权。

(2) 房屋用途：估价对象证载房屋用途为成套住宅。

3、房地产他项权利状况

(1) 抵押权、居住权和租赁权设立情况：根据申请方工作人员潘奕菲介绍，估价对象已设立抵押权；实地查勘时，估价对象有人使用，其告知该房屋为被执行人邹曦及其亲属居住使用；另估价委托人未提供估价对象存在居住权、租赁权的相关资料。

(2) 房地产出租或占用情况：实地查勘时，估价对象有人使用，其告知该房屋为被执行人邹曦及其亲属居住使用。

4、其他特殊情况：根据申请方工作人员潘奕菲介绍，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中心了解，截止价值时点，估价对象未欠缴物业管理费，但是否存在拖欠的水、电、气、讯等费用不详。

五、价值时点

根据估价委托人提供的《司法评估委托书》[(2022)渝0104执707号]记载，“评估基准日为现场勘查日”，估价师于2022年7月19日完成了实地查勘，故本次估价以实地查勘日2022年7月19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》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈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〉的决定》第三次修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈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〉的决定》第三次修正）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020年国家主席令第45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、《关于加强房地产、土地司法评估管理的通知》(渝地房评经协发[2013]021号);

10、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);

11、《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);

12、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);

13、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订)。

(二) 本次估价采用的技术规程

1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

3、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)。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1、《司法评估委托书》[(2022)渝0104执707号];

2、估价对象的《不动产权证书》[渝(2019)大渡口区不动产权第000095974号]。

(四) 估价机构和估价师所收集掌握的信息资料和估价师实地查勘、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建设的,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,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,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。

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;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，适用于成本法，估价对象为其所在小区的一部分、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

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7月19日的估价结果为：

估 价 额：96.62 万元（大写：人民币玖拾陆万陆仟贰佰元整）

注：估价结果明细详见《房地产市场价值估价结果汇总表》


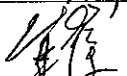
房地产市场价值估价结果汇总表

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）	证载楼幢结构	证载楼层	建筑面积	土地使用面积（m ² ）	市场价值单价（元/m ² ）	市场价值（万元）
//	渝（2019）大渡口区不动产权第000095974号	邹曦	大渡口区春晖路街道春晖路18号4栋1单2-2号	成套住宅	城镇住宅用地（出让）	混合结构	名义层2层	116.97	未记载	8260	96.62
	合计	//	//	//	//	//	//	116.97	//	//	96.62

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		2022年7月26日
熊 雄	5020100023		2022年7月26日

十二、实地查勘期

估价师自2022年7月19日进入实地查勘现场，并于2022年7月19日完成实地查勘。

十三、估价作业期

2022年6月24日至2022年7月26日。

附件

- 1、《司法评估委托书》[(2022)渝0104执707号]
- 2、估价对象的《不动产权证书》[渝(2019)大渡口区不动产权第000095974号]
- 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《房地产估价机构备案证书》
- 7、估价机构《营业执照》
- 8、《房地产估价师注册证》

重庆市大渡口区人民法院 司法评估委托书

(2022)渝 0104 执 707 号

重庆华联房地产土地资产评估有限公司：

我院受理的申请人重庆三峡银行股份有限公司两江支行与被执行人邹曦公证债权文书一案中，根据相关法律规定，委托你公司对本案被执行人位于重庆市大渡口区春晖路街道春晖路 18 号 4 栋 1 单元 2-2 号房屋进行司法评估（请对已装修的房产注明该房产包含基础装修，不含家具家电等移动物品）。评估基准日为现场勘查日。价值类型为市场价值。

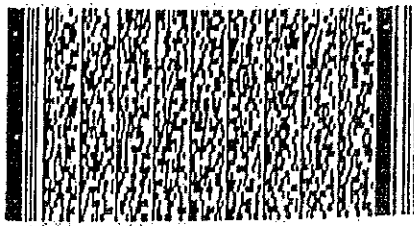
请委派具有专业知识和资格的人员进行司法评估，评估现场后 15 日内出具报告，如在评估期限内不能完成评估报告，应当于期限届满前 5 日内向本院书面说明理由并申请延期。所需资料由本院提交，需补充相关材料的应及时通知本院，由本院通知负有举证责任的当事人补齐。

执行部门承办人：全斗成

联系电话：68900976

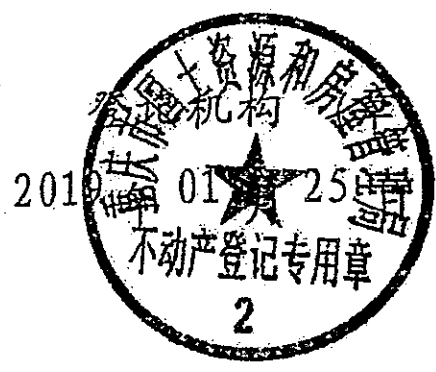
承办人电话：15922925360





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。

颁发此证
条件核对无误
经办人
张文韬



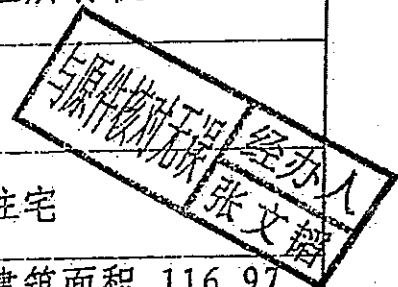
中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 50004039992

000035

渝 (2019) 大渡口区 不动产权第000095974 号

权利人	邹曦
共有情况	单独所有
坐落	大渡口区春晖路街道春晖路18号4栋1单元2-2号
不动产单元号	500104 004005 GB00001 F00040010
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 23605.4 m ² /房屋建筑面积 116.97 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2050年10月10日 止
权利其他状况	<ol style="list-style-type: none"> 1. 身份证: 510203198311080826 2. 房屋结构: 混合结构 3. 房屋套内建筑面积: 107.09m² 4. 所在楼层(名义层): 2层 5. 业务编号: 201901241060084



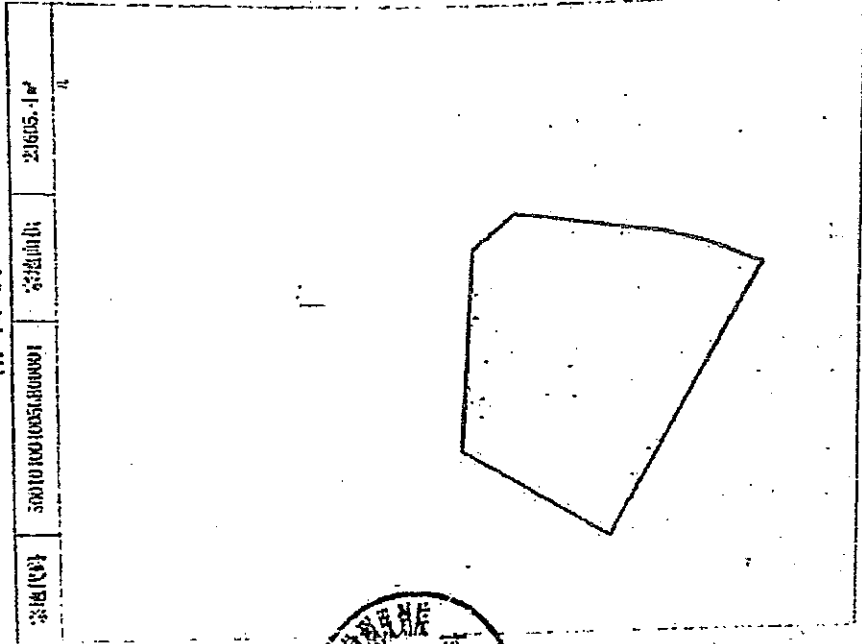
000036

附 记

本宗土地已分摊，本套房屋土地分摊面积19.31平方米。本证系补发，原权利证书号为：渝（2018）大渡口区不动产权第000067692号，原核准登记日期为：2018-01-23。两年内不得上市交易。

与原件核对无异
经办人
张文韬

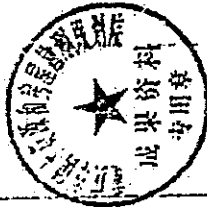
附 图 页



比例尺: 1:5000

图 号: 160001500100101005

日期: 1952.10.10

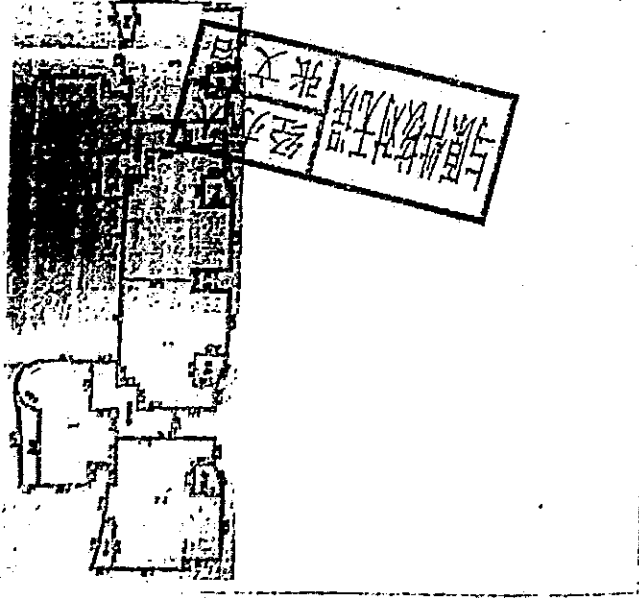


附 图 页

比例尺: 1:5000

图 号: 160001500100101005

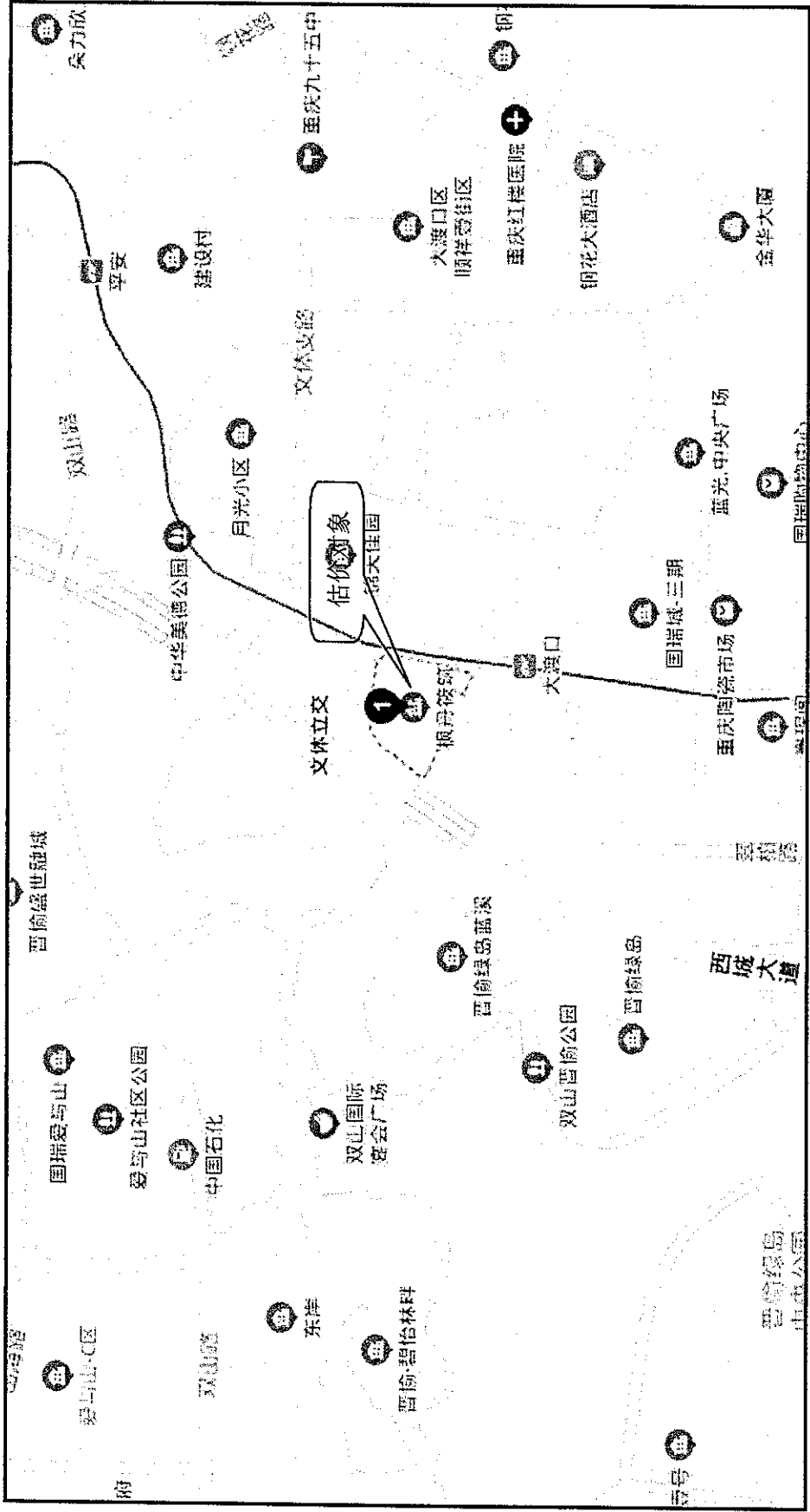
日期: 1952.10.10



附 图 页

000037

估价对象位置示意图



估价对象现状照片

估价对象小区



估价对象所在大楼



估价对象门牌号



估价对象现状



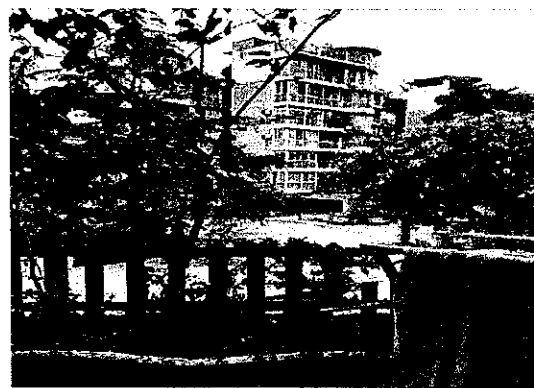
估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状朝向



估价对象小区环境



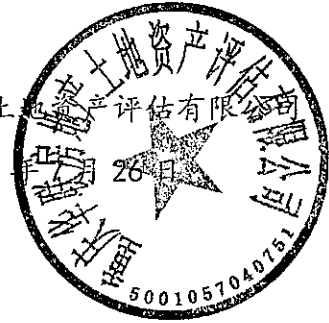
关于本报告是否接受专业帮助的情况说明

本次估价由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、熊雄独立完成，未接受专业帮助。

重庆华联房地产土地资产评估有限公司

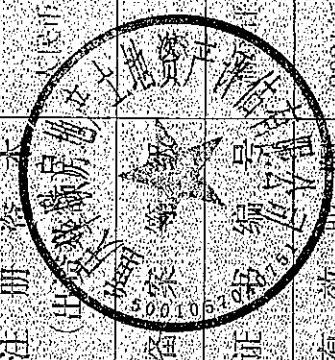
2022

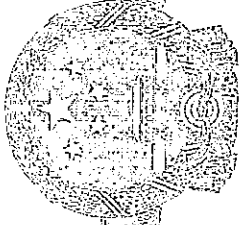
26日



重庆市房地产
资产评估
估价机构
备案。

机构名称	重庆华联房地产土地资产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	王江
住所	重庆市渝北区李溪街新溉大道6号都会首站9幢22-1、22-2
邮政编码	401147
联系电话	023-63106976
统一社会信用代码	91500105759286059K
组织形式	有限责任公司
成立日期	2004/3/15
注册资本 (出资额/币种)	人民币200万元
备案等级	甲级
证书编号	川备字(2021)1-003号
有效期	2021年2月23日至2024年2月21日

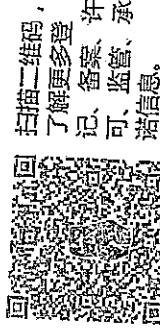




营业执照

(副本)

信用
码
J105759286059K



扫描二维码，
了解更多登
记、备案、许
可、监管、承
诺信息。

名称 重庆华联房地产土地资产评估有限公司

类型 有限责任公司

、 王江

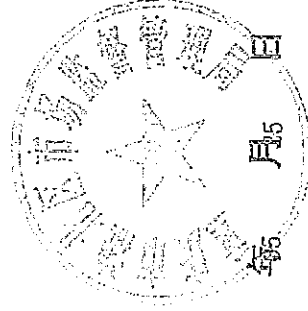
注册资本 贰佰万元整

成立日期 2004年04月15日

营业期限 2004年04月15日至永久

许可项目：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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；社会稳定风险评估；企业管理咨询。（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）

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



2022

年5月5日

系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



姓名 / Full name

李序

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

510201198903161510

注册号 / Registration No.

5020130053

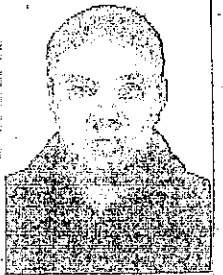
执业机构 / Employer

重庆中联房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-08-16

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate

姓名 / Full name

潘德

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

5026200026

