



请扫描上方二维码在线校验

涉执房地产处置司法估价报告

估价项目名称 重庆市沙坪坝区华岩一村 88 号附 11-12-2 号（创豪
华岩世家）成套住宅用途的房地产司法估价

估价委托人 重庆市江北区人民法院

房地产估价机构 重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

注册房地产估价师 张 昉（注册号：5020020106）
石晓玲（注册号：5020050011）

估价报告出具日期 二〇二二年九月十二日

估价报告编号 重庆展华[2022]估字第 0358 号

致估价委托人函

重庆市江北区人民法院：

受贵院（以下简称委托人）的委托，[委托案卷号：（2022）渝 0105 执恢 1273 号]，重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司（以下简称本公司）于 2022 年 9 月 7 日派员对 [] 所有的，坐落于沙坪坝区华岩一村 88 号附 11-12-2 号（创豪华岩世家）成套住宅用途的房地产进行了现场实地查勘，估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用恰当的估价方法，经实地查勘和认真分析有关资料，结合估价经验和对影响估价对象价值的各项因素进行综合分析，对委估房地产在价值时点的市场价值作出了公允反映，现将估价结果函告如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：[] 所有的，坐落于沙坪坝区华岩一村 88 号附 11-12-2 号成套住宅用途的房地产，建筑面积 113.58 平方米，套内面积 95.96 平方米，共有宗地面积 820 平方米，包含建筑物所有权、应分摊的土地使用权、室内装修及维护房屋正常使用的设施设备，不含室内动产及相应的债权债务等。

其估价范围具体如下：

权属证号	权利人	坐落	房屋部分				土地使用权部分			
			房屋用途	房屋结构	所在楼层	建筑面积 (m ²)	土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期	共有宗地面积 (m ²)
渝（2018）沙坪坝区不动产权第 001015989 号	[]	沙坪坝区华岩一村 88 号附 11-12-2 号	成套住宅	钢筋混凝土结构	名义第 12 层	113.58	城镇住宅用地	出让	2052 年 08 月 17 日	820
合计						113.58	/	/	/	/

三、价值时点：委托人提供的《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》（2022）渝 0105 执恢 1273 号记载“评估基准日为评估之日”，我公司估价人员于 2022 年 9 月 7 日对估价对象进行了实地查勘，本次估价确定价值时点为完成现场查勘日，即

2022年9月7日。

四、价值类型：本次估价的**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：比较法、收益法。

六、估价结果：本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象房地产在2022年9月7日的市场价值为：

建筑面积：113.58平方米；

建筑面积单价：9840元/平方米；

总价：¥111.76万元；

大写：人民币壹佰壹拾壹万柒仟陆佰元整。

特别提示：

◆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，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

◆根据委托人提供的《重庆市沙坪坝不动产登记中心档案调查结果》记载，截止价值时点，估价对象有抵押且被人民法院查封，委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金），且本公司房地产估价师也无法从其他途径获取估价对象是否存在欠缴税金及相关费用情况。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，故未考虑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情况对估价对象价值的影响。

◆本报告有效使用期自报告完成之日起为壹年，即2022年9月12日至2023年

9月11日有效。

特致此函。

重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

法定代表人：

致函日期：二〇二二年九月十二日



张昉



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
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	14
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
附 件	16



估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、所有参加估价的注册房地产估价师以及相关评估从业人员在本次估价活动中谨守估价职业道德，在具备专业胜任能力的前提下勤勉尽责的搜集了合法、真实、准确、完整的估价所需资料，且对所搜集的估价所需资料进行了检查；

二、注册房地产估价师在本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；

三、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制；

四、注册房地产估价师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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

五、注册房地产估价师按照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、我们根据委托人提供的《不动产权证书》渝（2018）沙坪坝区不动产权第001015989号复印件作为估价对象重要的权属资料，并对其权属、面积、用途进行一般性检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价对象为完全产权，且无产权纠纷。

2、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3、本次估价是以公开市场价值为基础，所以应满足公开市场价值的假设条件：

(1) 在价值时点，房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；

(2) 交易双方掌握必要的市场信息，有合理的议价时间；

(3) 委托人提供的资料真实、合法、准确、完整；

(4) 在价值时点，估价对象不存在任何产权纠纷，不受任何权利限制，可以在公开市场上合法地进行转让；

(5) 假设估价对象在价值时点及报告有效期内保持现有状态继续使用；

(6) 在报告有效期内无重大规划调整；

(7) 不考虑未来房地产市场变化风险等因素对估价对象价格的影响。

4、我们对估价对象进行现场查勘，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注。本估价结论的提出是基于估价对象处于并保持目前正常使用状态为前提，如遇不可抗力或其他原因对估价对象造成损坏，将对估价结论产生影响，本估价结论不再适用。若有必要，应对估价对象进行重新估价。

5、本估价结论是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、水、电、通讯及道路交通等使用的权益为前提。

6、委托人未明确估价对象是否存在租赁、占有使用及用益物权等情况，且本公司房地产估价师也无法从其他途径获取估价对象是否存在租赁、占有使用及用益物权，本次评估假定估价对象不存在租赁、占有使用及用益物权等情况为前提。

7、委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金），且本公司房地产估价师也无法从其他途径获取估价对象是否存在欠缴税金及相关费用情况，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用为前提。

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。故本次估价是假定估费、拍卖费、诉讼费、律师费从财产处置中扣除为前提。

（二）未定事项假设

本次估价未设立未定事项假设。

（三）背离事实假设

截止价值时点，估价对象有抵押且被人民法院查封，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，故未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对估价对象价值的影响。

（四）不相一致假设

本次估价未设立不相一致假设。

（五）依据不足假设

委托人提供的权属资料未记载估价对象房屋的建成年份，经领勘人介绍及估价人员实地调查，房屋建成年份约为 2003 年，本次估价房屋建成年份假设为 2003 年，若与相关部门登记不一致，我公司保留修正权。

如果以上假设条件和前提发生变化，则估价结论应作相应调整。

二、本报告使用的限制条件



- 1、根据委托人提供的《重庆市沙坪坝不动产登记中心档案调查结果》记载，截止价值时点，估价对象有抵押且被人民法院查封，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，故未考虑被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权情况对估价对象价值的影响。
- 2、委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金），且本公司房地产估价师也无法从其他途径获取估价对象是否存在欠缴税金及相关费用情况，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用为前提，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。
- 3、估价对象的权利人、坐落、建筑面积、套内面积、房屋用途、房屋结构、土地用途、土地使用权类型、共有宗地面积等信息以委托人提供的《不动产权证》渝（2018）沙坪坝区不动产权第 001015989 号复印件为依据。
- 4、估价结果包含建筑物所有权价值、应分摊的土地使用权价值、室内装修价值及维护房屋正常使用的设施设备价值，不含室内动产及相应债权债务等价值。
- 5、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，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
- 6、本估价报告所依据的有关估价对象资料由委托人提供，委托人应如实向估价机构提供房地产司法估价所必需的情况和资料，并对所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责因所提供情况和资料有误造成估价结论错误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 7、本报告必须完整使用方可有效，对仅使用报告中部分内容所导致的损失，机构和人员不承担相应的责任。
- 8、本报告有效使用期自报告完成之日起为壹年，即 2022 年 9 月 12 日至 2023 年 9 月 11 日有效。在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果

应当进行相应调整后才可使用。

9、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

10、财产拍卖或者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、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

三、特别事项说明

1、委托人未明确估价对象交易税费负担方式，本次估价按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

2、本报告估价结果是指估价对象在价值时点状况下的评估价值，随着房地产市场状况及时间变化，将会对其价值产生一定影响，报告使用者应合理使用市场价值，综合考虑各种风险因素。

3、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、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。

4、报告分为《房地产估价报告》和《房地产估价技术报告》两部分，《房地产估价报告》仅供委托人用于报告列明的估价目的，未经我公司书面同意，不得将其用于除此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、估价行业监管部门及估价行业管理部门审查时使用。

估价结果报告

一、估价委托人

- 1、名称：重庆市江北区人民法院
- 2、承办法官：[REDACTED]
- 3、联系电话：[REDACTED]

二、房地产估价机构

- 1、名称：重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司
- 2、地址：重庆市渝北区龙溪街道新溉大道 101 号中渝·香奈公馆 7 幢 9-办公 2
- 3、法定代表人：张昉
- 4、估价资质等级：房地产二级
- 5、估价资格证书：渝房评备字（2020）2-006 号
- 6、营业执照：统一社会信用代码 91500103673393873U

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）估价对象基本情况

1、估价对象范围

本次估价对象属 [REDACTED] 所有的，坐落于沙坪坝区华岩一村 88 号附 11-12-2 号成套住宅用途的房地产，建筑面积 113.58 平方米，套内面积 95.96 平方米，共有宗地面积 820 平方米。

包含建筑物所有权、应分摊的土地使用权、室内装修及维护房屋正常使用的设施设备，不含室内动产及相应的债权债务等。

2、估价对象基本情况

权属证号	权利人	坐落	房屋部分				土地使用权部分			
			房屋用途	房屋结构	所在楼层	建筑面积 (m ²)	土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期	共有宗地面积 (m ²)
渝(2018)沙坪坝区不动产权第001015989号		沙坪坝区华岩一村88号附11-12-2号	成套住宅	钢筋混凝土结构	名义层第12层	113.58	城镇住宅用地	出让	2052年08月17日	820
合计						113.58	/	/	/	/

(二) 估价对象区位状况

位置状况	坐落	沙坪坝区华岩一村88号附11-12-2号
	方位	位于华岩寺路以南、华凤路以东。
	与重要场所(设施)距离	估价对象距轨道交通五号线南段华岩寺站约600米,距重庆华岩寺约650米,距重庆西站约1.2公里,位置状况较好。
	临路状况	估价对象所在小区临华岩寺路。
	楼层及朝向	估价对象所在建筑物共12层(均为住宅),估价对象位于名义层第12层;朝向为朝西南(朝小区环境)。
交通状况	道路状况	估价对象所在小区临主干道—华岩寺路(双向二车道)
	出入可利用交通工具	估价对象距轨道交通五号线南段华岩寺站约600米、距轨道交通环线重庆西站站约1公里,距华岩寺公交车站约600米,有268路、325路、425路、499路等多条公交线路及出租车、网约车途经该区域,交通状况好。
	交通管制状况	周边有限速等交通管制。
	停车方便程度	估价对象所在小区设有停车位,停车较便捷。
环境状况	自然环境	估价对象所在区域属城镇混合住宅区,绿化率较好,无明显污染源,卫生状况较好,自然环境较好。
	人文环境	估价对象所在区域规划以及土地利用多以普通住宅及配套的商业为主,周边有华福山水、华龙苑、富安居等住宅小区,住宅集聚度较高;区域内人流量较大,商业繁华程度较高;区域内治安状况较好,人文环境较好。
	景观	无特殊景观
外部配套设施状况	外部基础设施	区域内道路、上水、下水(雨水、污水)、电、天然气、通信网络、有线电视等基础设施完备,保证度较高。
	外部公共服务设施	估价对象周边有重庆农村商业银行、中国邮政储蓄银行、中国银行、重庆实验外国语学校、重庆工商职业学院、九龙坡区华岩小学校、老街坊超市、思源超市、中百超市、方英医院等生活设施,其所在区域水、电、气、通讯等市政基础设施齐全,外部配套设施较完善。

(三) 估价对象实物状况

1、估价对象土地实物状况

坐落	沙坪坝区华岩一村88号附11-12-2号
权利人	

土地用途	城镇住宅用地
土地级别	重庆市住宅 6 级
土地面积	共有宗地面积 820 平方米
土地使用权类型	出让
土地使用权终止日期	2052 年 08 月 17 日
土地四至	东至小区、南至小区、西至小区、北至小区
土地形状	较规则多边形
地形地势	地形较平缓，自然排水畅通，无淹没可能性
土地开发程度	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）
基础设施完备程度	红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），保证度较高
地质及土壤	注册房地产估价师对影响估价对象价值的估价对象所在地块的水文地质及土壤状况给予了关注，未见不良地质现象和明显污染源，地基有足够承载力。

2、估价对象建筑物状况

坐落	沙坪坝区华岩一村 88 号附 11-12-2 号
所在小区名	创豪华岩世家
证载用途	成套住宅
实际用途	成套住宅
面积	建筑面积 113.58 平方米，套内面积 95.96 平方米
楼层	估价对象所在建筑物共 12 层（均为住宅），估价对象位于名义层第 12 层。
空间布局	平层结构（户型为三室二厅一厨二卫一书房）
层高	层高约 3 米
通风采光	通风、采光状况较好
建筑结构	钢筋混凝土结构
建成年代	约 2003 年
综合成新率	约 70%
外观情况	现代建筑风格，外墙贴墙砖
电梯情况/梯户比	通 1 部电梯，电梯品牌为沃克斯电梯，每层 4 户
物业管理	由事竟成物业管理服务（重庆）有限公司进行物业管理，物管费 0.95 元/平方米·月
装饰装修	客厅地面铺地板砖，内墙面及天棚刷乳胶漆；卧室地面铺木地板，内墙面及天棚刷乳胶漆；书房地面铺地板砖，内墙面刷乳胶漆，天棚吊顶；厨房及卫生间地面铺防滑地砖，内墙面贴墙砖至顶，扣板吊顶；入户门为防盗门，其余室内门为套装门，

	铝合金窗。室内有衣柜、橱柜、灶台、洗脸台、鞋柜等不可以移动设施。（注：我公司工作人员现场查勘时，估价对象客厅天棚有掉漆，卧室墙面有渗水痕迹。）
设施设备	估价对象所在建筑物水、电、燃气、通讯、宽带等设施齐全
维护及保养状况	维护一般，保养状况一般
工程质量	估价对象已办理《不动产权证》，根据国家相关法律法规，其工程质量应符合国家相关标准

（四）估价对象权益状况

1、房地产权属状况

根据委托人提供的《不动产权证》渝（2018）沙坪坝区不动产权第 001015989 号复印件记载：权利人为 []，房屋用途为成套住宅，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期 2052 年 08 月 17 日，截止价值时点，土地使用权剩余年限约 29.95 年。

2、抵押情况

截止价值时点，估价对象已设立抵押。

3、共有情况

根据委托人提供的《不动产权证》，估价对象为单独所有。

4、租赁及使用情况

自住。

5、其他特殊情况

截止价值时点，估价对象已被查封。

五、价值时点

委托人提供的《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》（2022）渝 0105 执恢 1273 号记载“评估基准日为评估之日”，我公司估价人员于 2022 年 9 月 7 日对估价对象进行了实地查勘，本次估价确定价值时点为完成现场查勘日，即 2022 年 9 月 7 日。

估价工作中所采用的价格及其他参数均为价值时点的标准。

六、价值类型

本次估价结果界定于完全公开市场假设前提下的市场价值(以人民币计价)。

市场价值是指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

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下,结合估价目的,具体遵循了如下估价原则:

1、独立、客观、公正原则

该原则要求房地产估价应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。

2、合法原则

该原则要求房地产估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值,包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

3、价值时点原则

该原则要求房地产估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。

4、替代原则

该原则要求房地产估价结果应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。

5、最高最佳利用原则

该原则要求房地产估价结果应是在法律上允许、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、档次等状况下的价值。

八、估价依据

(一) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》;

- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6、《重庆市城镇房地产交易管理条例》；
- 7、《中华人民共和国拍卖法》；
- 8、《最高人民法院关于委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》；
- 9、《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会等关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》；
- 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》；
- 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》；
- 12、《重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知》（渝国土房管〔2012〕305号）；

（二）技术规范依据

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》；
- 3、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；
- 4、《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》；
- 5、本公司制定的房地产、土地估价操作规范。

（三）估价委托人提供的资料

- 1、《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》（2022）渝 0105 执恢 1273 号；
- 2、《重庆市沙坪坝不动产登记中心档案调查结果》；
- 3、《不动产权证书》渝（2018）沙坪坝区不动产权第 001015989 号复印件。

（四）估价机构掌握的资料



- 1、重庆市近几年统计年鉴；
- 2、本估价机构掌握的技术指标、相关参数、市场信息等资料。

(五) 估价人员实地调查资料

- 1、估价对象现场实地查勘记录；
- 2、估价对象现状及周边环境照片；
- 3、估价对象所在区域类似房地产询价资料；
- 4、估价对象所在区域经济发展状况、内外交通条件、投资环境及水、电、气、通讯等基础设施状况的调查资料。

九、估价方法

(一) 估价方法选取

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，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。

上述方法中比较法是同类房地产市场交易活跃,可比实例较多时宜采用的一种估价方法;收益法是针对收益性物业(如商业用房)进行估价时宜采用的一种估价方法;假设开发法是对具有投资开发或再开发潜力的房地产(如土地、在建工程等)比较适宜的一种方法;在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法估价的情况下,可以将成本法作为主要的估价方法。

本次估价对象证载用途为成套住宅,根据《房地产估价规范》,我们对估价对象选用比较法和收益法进行测算,其主要理由为:

1、估价对象所在区域内近期可比较性交易案例较多,符合比较法的估价要求,故宜采用比较法(该方法适用于市场交易活跃,具有最大可比性的类似交易案例多的项目估价)。

2、估价对象证载用途为成套住宅,存在潜在租金收益。收益性房地产的估价,应选用收益法作为其中的一种估价方法。估价人员对周边类似物业调查后,取得的租金资料能客观、公正地量化估价对象价值,故宜采用收益法进行估价。

综上所述,根据估价对象的特点和估价目的,遵循房地产价格估价的原则,确定本次估价采取比较法和收益法进行测算估价对象的价格。

(二) 估价方法计算公式

1、比较法公式如下:

估价对象比较价值 = 可比实例成交价格 × 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、收益法基本测算公式如下:

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

式中：V —收益价值

A_i —未来第 i 年的净收益

Y_i —未来第 i 年的报酬率

n —收益期

(三) 不选用其他方法进行测算，其主要理由为：

1、估价对象为已建成在用房地产，其客观成本资料难以取得，又由于成本法是一种积算价格，其局限性导致不能充分的反映估价对象的市场价值，故不宜采用成本法进行估价。

2、具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法，由于估价对象作为已建好并正常使用的房地产，不具有投资开发价值或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行估价。

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象房地产在2022年9月7日的市场价值为：


建筑面积：113.58平方米；

建筑面积单价：9840元/平方米；

总价：¥111.76万元；

大写：人民币壹佰壹拾壹万柒仟陆佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张昉	5020020106		2022年9月12日
石晓玲	5020050011		2022年9月12日

十二、实地查勘期

二〇二二年九月七日

十三、估价作业期

二〇二二年九月七日至二〇二二年九月十二日

重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司



二〇二二年九月十二日

附 件

- 1、《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》（2022）渝 0105 执恢 1273 号复印件；
- 2、《不动产权证》渝（2018）沙坪坝区不动产权第 001015989 号复印件；
- 3、《重庆市沙坪坝不动产登记中心档案调查结果》；
- 4、估价对象现状照片；
- 5、估价对象位置示意图；
- 6、房地产估价机构营业执照复印件；
- 7、房地产估价机构备案证书复印件；
- 8、房地产估价师注册证书复印件。

重庆市江北区人民法院 司法评估委托书

(2022)渝0105执恢1273号

重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司：

我院受理

支行申请执行被执行人 借款合同纠纷一案，根据《民事诉讼法》等规定，委托你公司对被执行人 名下位于重庆市沙坪坝区华岩一村88号附11-12-2号（渝（2018）沙坪坝区不动产权第001015989号）房屋及装修价值进行司法评估。评估基准日为评估之日。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，勘查后10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3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承办人，由本院通知负有举证责任的当事人补齐。

评估拍卖承办人： 联系电话：

附：不动产登记查询结果复印件一份

申请执行人：

支行

联系电话：

被执行人：

联系电话：

注：所需补充资料与承办人联系。评估报告需5份，并附电子档，送评估拍卖承办人处。



800000

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 50003601655

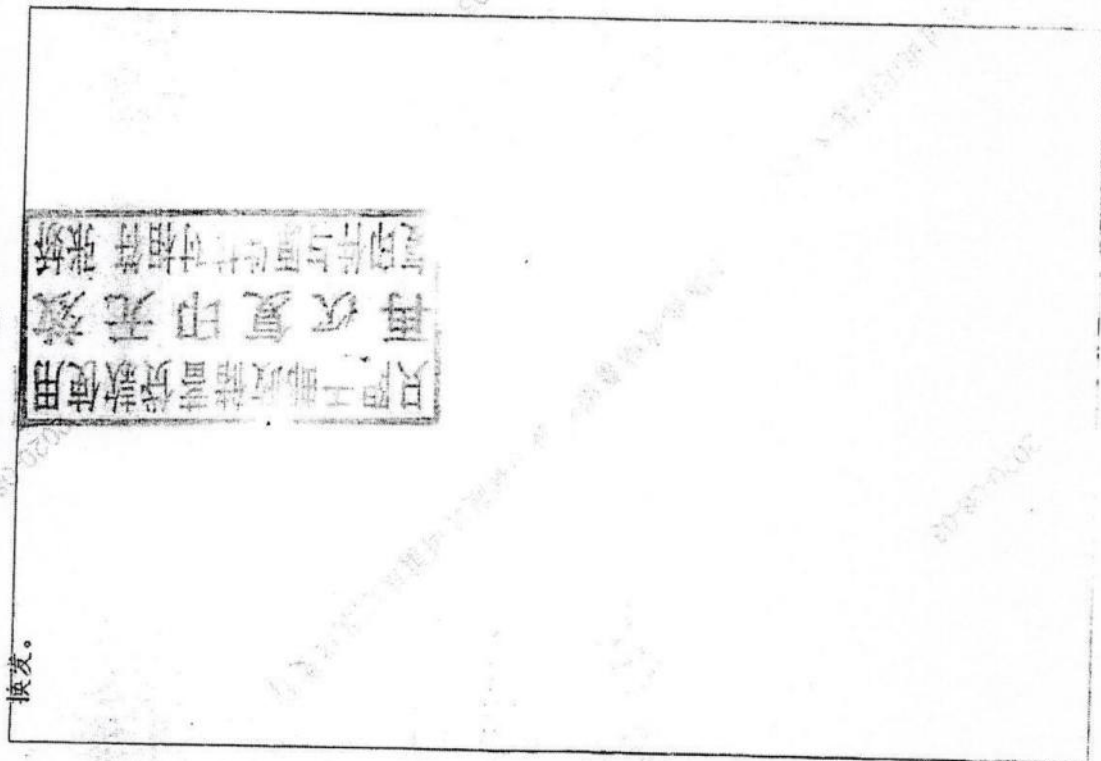
只一邮政储蓄贷款使用
再以复印无效
冒印与原件不符张统

010000

渝(2018)沙坪坝区不动产权第 001015989号

权利人	[Redacted]	
共有情况	单独所有	
坐落	沙坪坝区华岩一村88号附11-12-2号	
不动产单元号	500106 011004 GB00140 F00010046	
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 820 m ² /房屋建筑面积 113.58 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2052年08月17日 止	
权利其他状况	身份证: [Redacted] 房屋结构: 钢筋混凝土结构 套内建筑面积: 95.916平方米 所在楼层(名义层): 12 业务编号: 2018092C1040366	

附 记

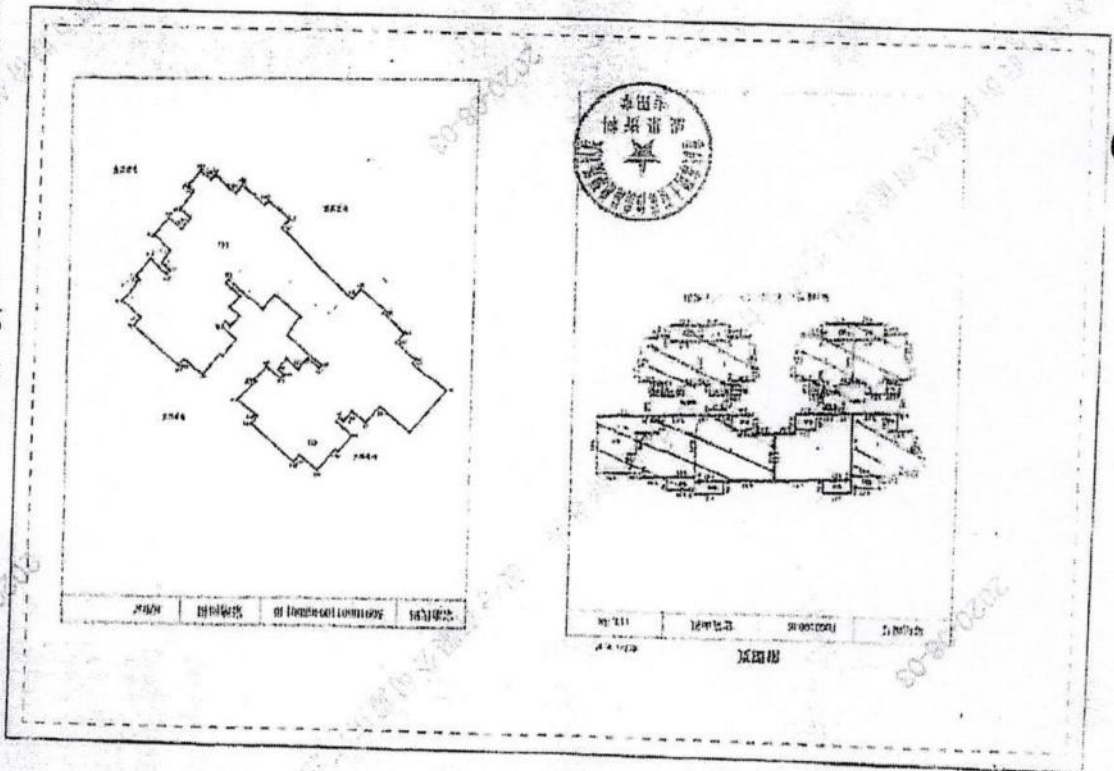


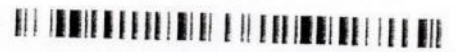
0000111

凡... 扫描... 使用
每次复印无效
复印与原件相符 张娇

2020-08-03

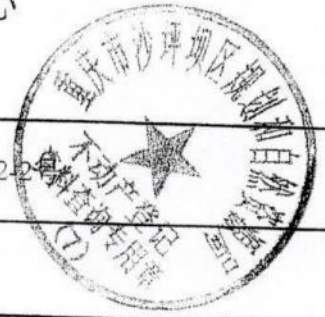
附 图 页





验证码: 184190

重庆市沙坪坝不动产登记中心 档案调查结果



房屋坐落	沙坪坝区华岩一村88号附11-12-2		
权利人	[REDACTED]		
权证号	渝(2018)沙坪坝区不动产权第001015989号		
建筑面积	113.58	套内面积	95.96
用途	成套住宅	结构	钢筋混凝土结构
附注	仅用于: 有查封。有抵押。诉讼		

业务类别	业务编号	受理日期	相关信息
查封登记(地房)	202206011040088	2022-06-06	被限制人: [REDACTED]; 来文单位: 重庆市江北区人民法院; 申请人: [REDACTED] 支行; 现权利人: [REDACTED]
查封登记(地房)	202111151040067	2021-11-16	被限制人: [REDACTED]; 来文单位: 重庆市江北区人民法院; 申请人: [REDACTED] 支行; 现权利人: [REDACTED]
土地房屋抵押权(地房)	201907161040478	2019-07-17	土地房屋抵押权人: [REDACTED] 公司重庆分公司; 土地房屋抵押人: [REDACTED]
土地房屋最高额抵押权(地房)	201906141040550	2019-06-18	土地房屋抵押权人: [REDACTED] 支行; 土地房屋抵押人: [REDACTED]
房屋权属证书换证(国有土地)	201809201040366	2018-09-21	现所有权人: [REDACTED]; 原所有权人: [REDACTED]

沙坪坝区华岩一村 88 号附 11-12-2 号 (创豪华岩世家)

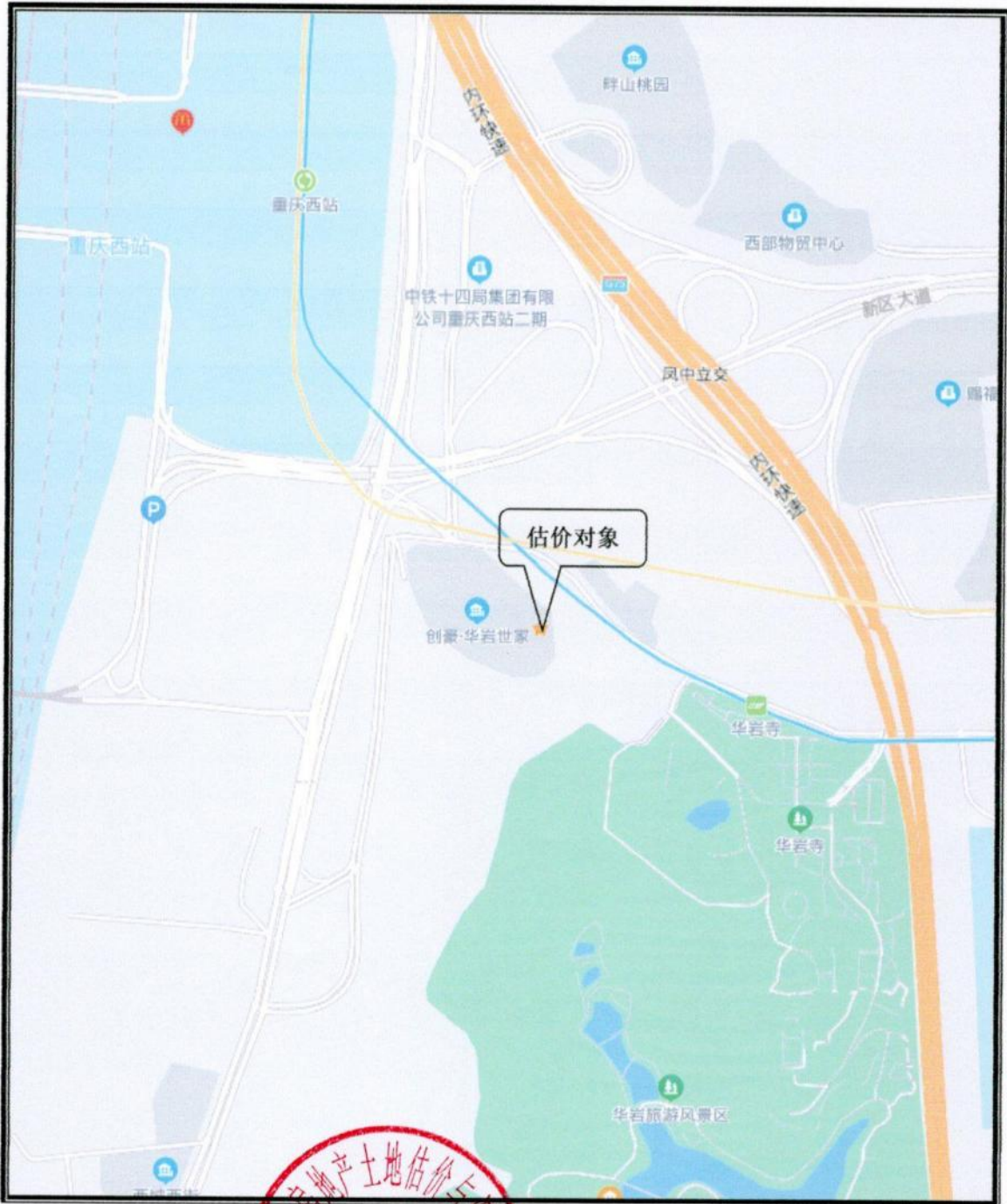
估价对象现状照片





沙坪坝区华岩一村 88 号附 11-12-2 号（创豪华岩世家）

估价对象位置示意图



估价单位：重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

查勘时间：二〇二二年九月七日

