

重庆市第一中级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 0220 号

报告日期:2022年9月2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0220号

估价项目名称： 位于重庆市北碚区北温泉街道云华路56
号10幢1-3的住宅房地产拟处置涉及的
房地产估价

估价委托人： 重庆市第一中级人民法院

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： 熊 雄（注册号：5020100023）

柏瑞雪（注册号：5020170008）

估价报告出具日期： 二零二二年九月二日



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**重庆市第一中级人民法院：**

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《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》[(2022)渝01执委评字第231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

为权属于王晨宇的坐落于北碚区北温泉街道云华路56号10幢1-3的住宅房地产（建筑面积为398.35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20日。

五、估价方法

采用比较法。

六、估价结果

估 价 额：493.16万元（大写：人民币肆佰玖拾叁万壹仟陆佰元整）

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

估价对象	产权证号	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	建筑面积(m ²)	所在楼层(层)	土地使用权面积(m ²)	市场价值单价(元/m ²)	市场价值(万元)
//	107房地证2014字第07864号	王晨宇	北碚区北温泉街道云华路56号10幢1-3	成套住宅	城镇住宅用地(出让)	钢筋混凝土	398.35	负1、1、2、3	未记载	12380	493.16
	合计	//	//	//	//	//	398.35	//	//	//	493.16

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人员了解,于价值时点,估价对象不存在拖欠的物业管理费,是否拖欠水、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。

重庆华联房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:王江

二零二二年九月二日



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.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	11
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。

二零二二年九月二日

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、由申请人提供经估价委托人确认的估价对象的《不动产登记查询结果告知单》、《重庆市房地产权证》(107房地证2014字第07864号),其记载权证号、坐落与估价委托人出具的《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》[(2022)渝01执委评字第231号]记载相符、且均有记载的内容相符。

故估价对象的坐落、权属、建筑面积、建筑结构、房屋用途以及土地用途、土地使用权类型、土地面积、土地终止日期均以《重庆市房地产权证》(107房地证2014字第07864号)记载为准,抵押、查封情况以《不动产登记查询结果告知单》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20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、根据《不动产登记查询结果告知单》记载,估价对象有抵押、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抵押、查封事项对估价结果的影响。

2、实地查勘时，估价对象室内有装修、且有动产，而《重庆市第一中级人民法院委托书》〔（2022）渝01执委评字第231号〕未明确本次估价对象财产范围是否包含其室内装饰装修及室内动产。而经估价委托人明确，本次估价财产范围包含其室内装饰装修、不包含其室内动产。故本次估价对象的财产范围包含其室内装饰装修、但不包含室内动产。

（四）不一致假设

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9月2日）起计算，原则上壹年内有效（即2023年9月1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会使用。

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，而在实地查勘时相关当事人无法提供估价对象房屋室内装修的资料，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。

2、估价结果是反映估价对象于价值时点、在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑于价值时点之后国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产市场价值的影响。当上述条件发生变化时，房地产市场价值将随之发生相应变化。

3、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；同时提请报告使用者应关注在估价对象处置后可能存在的被执行人不自愿配合交付而带来的影响。

4、当事人、利害关系人可在收到估价报告后五日内向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托估价行业组织进行专业技术评审。

5、估价师已对估价委托人提供的资料履行了必要的核查验证，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。

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，均是以实地查勘为准，但仅限在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

7、本次估价由重庆市第一中级人民法院组织联系相关人员进行实地查勘；实地查勘时，重庆市第一中级人民法院工作人员张相福以及申请人的代理人李甜到现场并在估价师的《房地产现场勘察表》上签字确认，被执行人王晨宇未到现场。

8、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20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

9、根据实地查勘时向估价对象所在小区物业管理人員了解，于价值时点，估价对象不存在拖欠的物业管理费，是否拖欠水、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。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市第一中级人民法院

督办人：尹强

联系电话：023-67679342

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：熊雄

联系电话：023-65957513

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：“西湖山水”住宅房地产。
- 2、坐落：北碚区北温泉街道云华路56号10幢1-3。
- 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，不包含室内动产、相应的债权债务。
- 4、规模：建筑面积为398.35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；实际用

途为成套住宅。

6、权属：王晨宇拥有估价对象房屋所有权及国有出让土地使用权。

（二）房地产区位状况

1、位置

（1）方位：所在小区位于云华路西侧、缙云大道东侧，紧邻缙云小区-B区；估价对象所在楼栋位于小区东南侧。

（2）距离（直线距离）：所在小区距缙云山健身梯道约400米，距北碚区政府约500米，距北碚汽车客运中心（长途汽车站）约750米，距北碚站（火车站）约3.6公里。

（3）朝向：南北通透。

（4）楼层：负1、1、2、3。

（5）临街状况：所在小区三面临路，临云华路、缙云大道、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云清路、碚南大道、双元大道等道路均已硬化，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：公交车和轨道交通；所在小区紧邻云华路公交车站，距云华路北公交车站150米，区域内有560路、583路、585路、588路等多条定线公交车经过或停靠；所在小区距轨道交通6号线状元碑站约600米。

（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停车位，估价对象自备停车位，不收费。

3、周围环境和景观

（1）自然环境：区域内绿化率较好，有轻微噪音，卫生环境较好。

（2）人文环境：估价对象所在区域为住宅小区及配套商业为主，所在区域有缙云小区-B区、鲁商·云山原筑、银鸿畔山雅筑、缙云印象、东原碧云天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：小区内湖景。

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：区域内有缙云幼儿园、北碚区正大未来幼儿园、朝阳小学(南校区)、重庆市朝阳中学(南校区)、雄风百货、国泽生活广场、重庆市北碚中医院、重庆九院(第三分院)、缙云广场、北碚博物馆、中国农业发展银行(重庆市北碚区支行)、中国建设银行(重庆北碚城南支行)等公共服务设施，外部公共服务设施较齐备。

(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 40254.54 平方米，估价对象的土地使用权面积未记载。

(2) 土地四至：实地勘查时，估价对象所在大楼东、南、西、北均至小区绿化。

(3) 土地形状：不规则。

(4) 地形地势：地势较平坦，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：“西湖山水”住宅房地产。

(2) 建筑年代：约建成于 2012 年。

(3) 规模：建筑面积为 398.35 平方米。

(4) 总层数和高度：地上共 4 层，高度约 15 米。

(5) 建筑结构：钢筋混凝土。

(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：

外墙装修：外墙刷涂料。

室内装修：入户为防盗门，室内为套装门、玻璃窗；客厅：地面部分铺地砖、部分铺木地板，内墙贴墙布，天棚为装饰吊顶；卧室：地面铺木地板，内墙局部贴墙布、局部为装饰材料及装饰软包，天棚局部刷乳胶漆、局部吊顶；厨房及卫生间：

地面铺地砖，内墙面贴砖至顶，天棚吊顶。另有蹲便器、洗漱台、淋浴玻璃隔断、浴缸、厨房操作台、洗碗槽、抽油烟机、燃气灶及不可移动的定制梳妆柜、衣柜、储物柜、鞋柜、厨柜、酒柜、木质楼梯，详见《估价对象现状照片》。

(8) 设施设备：通水、电、气、讯、中央空调，所在大楼安装消防设施。

(9) 通风和采光：较好。

(10) 层高和室内净高：层高约 3 米，净高约 2.8 米。

(11) 空间布局：户型为 5 室 4 厅 1 厨 6 卫 1 衣帽间 1 储物室 1 车库 1 花园的联排别墅。

(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，建筑物成新度较好。

(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《重庆市房地产权证》（107 房地证 2014 字第 07864 号）记载，王晨宇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 2053 年 3 月 25 日，于价值时点土地剩余使用年限为 30.70 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。证载的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《重庆市房地产权证》（107 房地证 2014 字第 07864 号）记载，王晨宇拥有估价对象房屋的所有权。

(2) 房屋用途：证载房屋用途为成套住宅；实际为成套住宅。

3、房地产他项权利状况

(1) 抵押权、居住权、租赁权设立情况：根据估价对象的《不动产登记查询结果告知单》记载，估价对象有抵押。

实地查勘时，估价对象有人居住（其告知为房地产权利人（被执行人）王晨宇的父母），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，估价对象有人居住（其告知为房

地产权利人（被执行人）王晨宇的父母）。

4、其他特殊情况：根据《不动产登记查询结果告知单》记载，估价对象有查封。

5、其他：根据实地查勘时向估价对象所在小区物业管理人员了解，于价值时点，估价对象不存在拖欠的物业管理费，是否拖欠水、电、气、讯等费用不详。

五、价值时点

根据估价委托人提供的《重庆市第一中级人民法院委托书》〔（2022）渝01执委评字第231号〕记载“评估基准日：以现场勘察之日为准”，因估价师于2022年7月20日完成了实地查勘，故本次估价以实地查勘日2022年7月20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）；

4、《中华人民共和国民法典》（2020年国家主席令 第45号）；

5、《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）]；

6、《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）；

7、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）；

8、《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）；

9、《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）；

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、《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）；

12、《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）；

13、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）。

(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、由估价委托人直接提供的资料：《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》〔（2022）渝01执委评字第231号〕；

2、由申请人提供的经估价委托人确认的资料：估价对象的《不动产登记查询结果告知单》、《重庆市房地产权证》（107房地证2014字第07864号）。

（五）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。

(2) 估价方法的选取分析：

估价对象为住宅房地产，为联排别墅，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；

估价对象为住宅房地产，为联排别墅，其区域内无与之类似的房地产租赁案例，故收益法不适宜本次估价。

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，估价对象为其所在项目的一部分、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

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

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20日的估价结果为：

估 价 额：493.16 万元（大写：人民币肆佰玖拾叁万壹仟陆佰元整）

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	产权证号	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	建筑面积(m ²)	所在楼层(层)	土地使用权面积(m ²)	市场价值单价(元/m ²)	市场价值(万元)
//	107房地证2014字第07864号	王晨宇	北碚区北温泉街道云华路56号10幢1-3	成套住宅	城镇住宅用地(出让)	钢筋混凝土	398.35	负1、1、2、3	未记载	12380	493.16
	合计	//	//	//	//	//	398.35	//	//	//	493.16

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
熊 雄	5020100023		2022年9月2日
柏瑞雪	5020170008		2022年9月2日

十二、实地查勘期

估价师自2022年7月20日进入实地查勘现场,并于2022年7月20日完成实地查勘。

十三、估价作业期

2022年7月1日至2022年9月2日。

附件

- 1、《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》〔（2022）渝 01 执委评字第 231 号〕
- 2、估价对象的《不动产登记查询结果告知单》、《重庆市房地产权证》（107 房地证 2014 字第 07864 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》



不动产登记查询结果告知单

查询日期：2021年12月03日 09时22分36秒

查询申请人：李甜,其它,15001201811028869

被查询人姓名(名称)及证件号：王晨宇,身份证, [REDACTED]

根据申请人提供的被查询人信息，经现查询重庆市范围内信息如下：

(一) 本区县范围内土地房屋结果如下：

无房屋登记信息记录														
-----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

(二) 本市其它区县范围内土地房屋线索如下：

序号	不动产坐落	不动产单元号	套内面积/建筑面积 (m²)	登记用途	登记时间	权利人	权证号/证明号	产权取得方式	有无抵押	有无查封	有无异议登记	有无预告登记	有无其他限制处分	备注
1	北碚区北温泉街道云华路56号10幢1-3	500109009009GB00132F00010003	385.75/398.35	成套住宅	2014年05月20日	王晨宇	107房地证2014字第07864号	买卖	有	有	无	无	无	已办证

特别告知：

- 1、上述信息中涉及其它区县的信息仅作线索使用。
- 2、如对上述查询信息有异议，可向本查询机构或不动产辖区不动产登记机构的档案查询窗口申请复核。
- 3、本次信息查询仅依据查询人提供的身份信息进行查询。若查询人提供的信息与系统中记录的信息不一致导致无法查询的，不在本次查询范围内。

4、查询他人房屋信息时，若权利人为自然人，则名称用“*”表示。



107 房地证 2014 字第 07064 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



2 张

西 10-1-3



该文档是极速PDF编辑器生成，如
果想去掉该提示，请访问并下载：
<https://www.jisupdfeditor.com/>

权利人	王履宇		
证件名称及号码	身份证: [REDACTED]		
坐落	北碚区北温泉街道云华路56号10幢1-3		
房地籍号	BB00300105960000100100100010001		
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	老义层 负1, 1, 2, 3 特层 1, 2, 3, 4
共有使用权面积	40254.54m ²	房屋建筑面积	398.35m ²
土地使用权终止日期	2053年03月25日	套内建筑面积	385.75m ²
房屋共有或共用部位及设施			

201405201080161



填证单位
登记日期

填证单位:
登记日期:

2014年5月20日

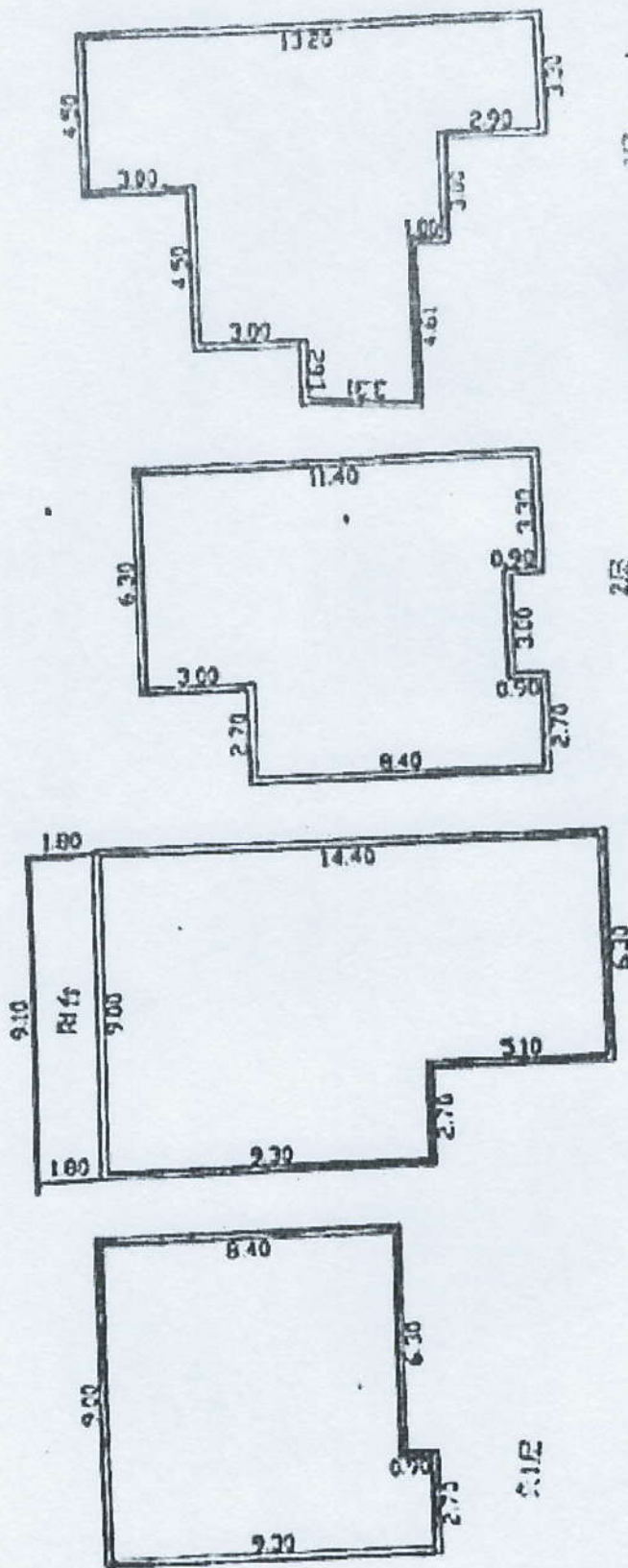
年 月 日

源和
★
动
资料

1:200

房屋分层分户平面图

41



结构	钢混
建筑面积(m ²)	398.35
套内建筑面积(m ²)	385.75
分摊公建面积(m ²)	12.60
共有共用部位及设施	
详见: 1206329.331 测算报告书.	
比例 1:200	长度单位: m
图例: 自墙	共墙
	借墙

制图: 精迪 制图时间: 2014年03月26日

勘文:

宗地代码 B00030010596000

土地权利人

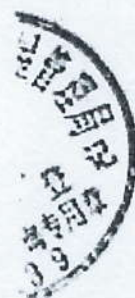
土地座落: 云华路56号1-3幢 5-12幢, 1号车库 云华1355号111-231

所在图幅号 96 50-47 00

宗地面积: 40254.54 m²

42

北



重庆市北碚国土事务中心

2	4	14	24	34	44	54	64	74	84	94	104	114	124	134	144	154	164	174	184	194	204	214	224	234	244	254	264	274	284	294	304	314	324	334	344	354	364	374	384	394	404	414	424	434	444	454	464	474	484	494	504	514	524	534	544	554	564	574	584	594	604	614	624	634	644	654	664	674	684	694	704	714	724	734	744	754	764	774	784	794	804	814	824	834	844	854	864	874	884	894	904	914	924	934	944	954	964	974	984	994	1004	1014	1024	1034	1044	1054	1064	1074	1084	1094	1104	1114	1124	1134	1144	1154	1164	1174	1184	1194	1204	1214	1224	1234	1244	1254	1264	1274	1284	1294	1304	1314	1324	1334	1344	1354	1364	1374	1384	1394	1404	1414	1424	1434	1444	1454	1464	1474	1484	1494	1504	1514	1524	1534	1544	1554	1564	1574	1584	1594	1604	1614	1624	1634	1644	1654	1664	1674	1684	1694	1704	1714	1724	1734	1744	1754	1764	1774	1784	1794	1804	1814	1824	1834	1844	1854	1864	1874	1884	1894	1904	1914	1924	1934	1944	1954	1964	1974	1984	1994	2004	2014	2024	2034	2044	2054	2064	2074	2084	2094	2104	2114	2124	2134	2144	2154	2164	2174	2184	2194	2204	2214	2224	2234	2244	2254	2264	2274	2284	2294	2304	2314	2324	2334	2344	2354	2364	2374	2384	2394	2404	2414	2424	2434	2444	2454	2464	2474	2484	2494	2504	2514	2524	2534	2544	2554	2564	2574	2584	2594	2604	2614	2624	2634	2644	2654	2664	2674	2684	2694	2704	2714	2724	2734	2744	2754	2764	2774	2784	2794	2804	2814	2824	2834	2844	2854	2864	2874	2884	2894	2904	2914	2924	2934	2944	2954	2964	2974	2984	2994	3004	3014	3024	3034	3044	3054	3064	3074	3084	3094	3104	3114	3124	3134	3144	3154	3164	3174	3184	3194	3204	3214	3224	3234	3244	3254	3264	3274	3284	3294	3304	3314	3324	3334	3344	3354	3364	3374	3384	3394	3404	3414	3424	3434	3444	3454	3464	3474	3484	3494	3504	3514	3524	3534	3544	3554	3564	3574	3584	3594	3604	3614	3624	3634	3644	3654	3664	3674	3684	3694	3704	3714	3724	3734	3744	3754	3764	3774	3784	3794	3804	3814	3824	3834	3844	3854	3864	3874	3884	3894	3904	3914	3924	3934	3944	3954	3964	3974	3984	3994	4004	4014	4024	4034	4044	4054	4064	4074	4084	4094	4104	4114	4124	4134	4144	4154	4164	4174	4184	4194	4204	4214	4224	4234	4244	4254	4264	4274	4284	4294	4304	4314	4324	4334	4344	4354	4364	4374	4384	4394	4404	4414	4424	4434	4444	4454	4464	4474	4484	4494	4504	4514	4524	4534	4544	4554	4564	4574	4584	4594	4604	4614	4624	4634	4644	4654	4664	4674	4684	4694	4704	4714	4724	4734	4744	4754	4764	4774	4784	4794	4804	4814	4824	4834	4844	4854	4864	4874	4884	4894	4904	4914	4924	4934	4944	4954	4964	4974	4984	4994	5004	5014	5024	5034	5044	5054	5064	5074	5084	5094	5104	5114	5124	5134	5144	5154	5164	5174	5184	5194	5204	5214	5224	5234	5244	5254	5264	5274	5284	5294	5304	5314	5324	5334	5344	5354	5364	5374	5384	5394	5404	5414	5424	5434	5444	5454	5464	5474	5484	5494	5504	5514	5524	5534	5544	5554	5564	5574	5584	5594	5604	5614	5624	5634	5644	5654	5664	5674	5684	5694	5704	5714	5724	5734	5744	5754	5764	5774	5784	5794	5804	5814	5824	5834	5844	5854	5864	5874	5884	5894	5904	5914	5924	5934	5944	5954	5964	5974	5984	5994	6004	6014	6024	6034	6044	6054	6064	6074	6084	6094	6104	6114	6124	6134	6144	6154	6164	6174	6184	6194	6204	6214	6224	6234	6244	6254	6264	6274	6284	6294	6304	6314	6324	6334	6344	6354	6364	6374	6384	6394	6404	6414	6424	6434	6444	6454	6464	6474	6484	6494	6504	6514	6524	6534	6544	6554	6564	6574	6584	6594	6604	6614	6624	6634	6644	6654	6664	6674	6684	6694	6704	6714	6724	6734	6744	6754	6764	6774	6784	6794	6804	6814	6824	6834	6844	6854	6864	6874	6884	6894	6904	6914	6924	6934	6944	6954	6964	6974	6984	6994	7004	7014	7024	7034	7044	7054	7064	7074	7084	7094	7104	7114	7124	7134	7144	7154	7164	7174	7184	7194	7204	7214	7224	7234	7244	7254	7264	7274	7284	7294	7304	7314	7324	7334	7344	7354	7364	7374	7384	7394	7404	7414	7424	7434	7444	7454	7464	7474	7484	7494	7504	7514	7524	7534	7544	7554	7564	7574	7584	7594	7604	7614	7624	7634	7644	7654	7664	7674	7684	7694	7704	7714	7724	7734	7744	7754	7764	7774	7784	7794	7804	7814	7824	7834	7844	7854	7864	7874	7884	7894	7904	7914	7924	7934	7944	7954	7964	7974	7984	7994	8004	8014	8024	8034	8044	8054	8064	8074	8084	8094	8104	8114	8124	8134	8144	8154	8164	8174	8184	8194	8204	8214	8224	8234	8244	8254	8264	8274	8284	8294	8304	8314	8324	8334	8344	8354	8364	8374	8384	8394	8404	8414	8424	8434	8444	8454	8464	8474	8484	8494	8504	8514	8524	8534	8544	8554	8564	8574	8584	8594	8604	8614	8624	8634	8644	8654	8664	8674	8684	8694	8704	8714	8724	8734	8744	8754	8764	8774	8784	8794	8804	8814	8824	8834	8844	8854	8864	8874	8884	8894	8904	8914	8924	8934	8944	8954	8964	8974	8984	8994	9004	9014	9024	9034	9044	9054	9064	9074	9084	9094	9104	9114	9124	9134	9144	9154	9164	9174	9184	9194	9204	9214	9224	9234	9244	9254	9264	9274	9284	9294	9304	9314	9324	9334	9344	9354	9364	9374	9384	9394	9404	9414	9424	9434	9444	9454	9464	9474	9484	9494	9504	9514	9524	9534	9544	9554	9564	9574	9584	9594	9604	9614	9624	9634	9644	9654	9664	9674	9684	9694	9704	9714	9724	9734	9744	9754	9764	9774	9784	9794	9804	9814	9824	9834	9844	9854	9864	9874	9884	9894	9904	9914	9924	9934	9944	9954	9964	9974	9984	9994	10004
---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------