



## 房地产司法估价报告

估价报告编号：(重庆)华康(2018)(估)字第381号

估价项目名称：重庆市江北区春森彼岸小区3号16幢2单元5-2  
房地产市场价值司法估价项目

估价委托人：重庆市江北区人民法院

房地产估价机构：重庆华康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：罗琳 (注册号：5020020047)

熊欣 (注册号：5019970005)

估价报告出具日期：2018年6月20日

司法鉴定许可证号：5001297



## 致估价委托人函

重庆市江北区人民法院：

受贵院委托，我公司根据（2018）渝 0105 执恢 545 号《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》，于 2018 年 6 月 7 日至 2018 年 6 月 20 日对位于重庆市江北区春森彼岸小区 3 号 16 幢 2 单元 5-2 房地产市场价值进行了司法估价。

注册房地产估价师本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，结合估价对象房地产的实际情况，对估价对象实施了必要的估价程序，估价工作已完成。按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》的要求，致函于贵院：

### 一、估价对象

根据（2018）渝 0105 执恢 545 号《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》、《不动产权证书》等相关资料记载：本次估价对象为位于重庆市江北区春森彼岸小区 3 号 16 幢 2 单元 5-2 房地产，建筑面积 154.11 平方米，套内建筑面积 135.54 平方米及对应分摊的出让土地使用权面积。估价对象范围为其房屋所有权、出让国有建设用地使用权、室内装饰装修及不可移动的家具家电，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

明细如下：



产权证号	权利人	坐落	房屋部分					土地使用权部分			
			房屋用途	房屋结构	楼层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	土地使用权类型	土地使用终止日期	土地使用面积(m <sup>2</sup> )
渝(2017)江北区不动产权第000140674号	谭娟	重庆市江北区春森彼岸小区3号16幢2单元5-2	成套住宅	钢筋混凝土结构	名义层5	154.11	135.54	城镇住宅用地	出让	2054/8/23	--
小计						154.11	135.54				--

## 二、估价目的

为重庆市江北区人民法院执行相关案件，提供估价对象在价值时点的房地产市场价值参考。

## 三、价值时点

本报告估价对象实地查勘期为2018年6月7日，故本次价值时点定于2018年6月7日。

## 四、价值类型

本估价报告中估价结果的价值内涵为估价对象的市场价值。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交易的金额。

## 五、估价方法

本次估价采用比较法、收益法评估估价对象的房地产市场价值。

## 六、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，选择适宜的估价方法，综合分析影响房地产价格的因素，评估确定估价对象于2018年6月7日房地产现状下（不含可移动的家具家电）的市场价值如下：



估价总值：279.56 万元；

人民币大写：贰佰柒拾玖万伍仟陆佰元整。

明细如下：

估价对象及相关结果		估价方法及结果		估价结果
		测算结果（比较法）	测算结果（收益法）	
估价对象	总价（万元）	279.56	126.99	279.56
	单价（元/平方米）	18140	8240	18140
汇总评估价值	总价（万元）	279.56	126.99	279.56
	单价（元/平方米）	18140	8240	18140

### 七、特别提示：

1、根据委托，本次估价结果为房地产现状利用下（不含可移动的家具体家电）的市场价值。

2、根据估价委托人提供的《房屋租赁合同》复印件，估价对象在价值时点已设定租赁权，租赁期为 2017 年 2 月 25 日至 2037 年 2 月 24 日，租金为 3000 元/月。根据估价委托人出具的《重庆市江北区人民法院函》，不考虑租赁对评估价值的影响。故本次估价未考虑估价对象已存在的租赁权对其价值的影响。

3、在报告有效期内，若估价假设、估价报告使用的限制条件以及特殊说明事项发生变化，则应及时调整估价结果。

4、估价委托人应在报告有效期内使用本估价报告。

房地产估价机构法定代表人：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

致函日期：二〇一八年六月二十日





## 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
房地产司法估价结果报告 .....	8
一、估价委托人 .....	8
二、房地产估价机构 .....	8
三、估价目的 .....	9
四、估价对象 .....	9
五、价值时点 .....	14
六、价值类型 .....	14
七、估价原则 .....	15
八、估价依据 .....	15
九、估价方法 .....	18
十、估价结果 .....	20
十一、注册房地产估价师 .....	21
十二、实地查勘期 .....	21
十三、估价作业期 .....	21
附 件 .....	22
一、《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》复印件 .....	22
二、估价对象相关资料复印件 .....	22
三、估价对象位置图 .....	22
四、估价对象现状照片 .....	22
五、房地产估价机构营业执照及备案证书复印件 .....	22
六、房地产估价机构司法鉴定许可证复印件 .....	22
七、注册房地产估价师资格证书复印件 .....	22
八、司法鉴定人执业证复印件 .....	22



## 估价师声明

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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估价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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告。



## 估价假设和限制条件

本估价报告估价结果的价值内涵为估价对象在价值时点的房地产市场价值。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交易的金额。根据估价委托人提供的（2018）渝 0105 执恢 545 号《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》、《重庆市江北区人民法院函》、《不动产权证书》复印件、（2017）渝 0150 民初 12440 号《重庆市江北区人民法院民事调解书》复印件、（2018）渝 0105 执恢 545 号《重庆市江北区人民法院执行裁定书》复印件、《重庆市江北不动产登记中心登记信息查询结果》复印件及《房屋租赁合同》复印件等相关资料，并按以下假设进行市场价值的估价。

### 一、估价假设

#### （一）本次估价的一般假设：

1、假设交易行为满足：自愿销售的卖方，物业可以自由转让，有足够的时间进行议价，信息对比等，在此期间物业价值稳定，不考虑特殊买家的额外出价。

2、假设价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场。

3、估价委托人未提供《不动产权证书》原件，但提供了《不动产权证书》复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料真实、合法、准确、完整。



4、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。

5、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘时观察，估价对象房屋建筑面积与估价委托人提供的相关资料复印件记载建筑面积大体相当，另外，注册房地产估价师还对估价对象的权属、用途、建筑结构等进行了关注。估价对象的房屋建筑面积、权属、用途、建筑结构等均以估价委托人提供的相关资料记载为准。

6、假设重庆市房地产市场在短期内无重大变化。

(二) 本次估价的未定事项假设：

本次估价，估价对象无未定事项假设需要说明，故本次估价无未定事项假设。

(三) 本次估价的背离事实假设：

1、根据估价委托人提供的(2018)渝0105执恢545号《重庆市江北区人民法院执行裁定书》复印件，估价对象在价值时点已被查封，但因本次估价是为重庆市江北区人民法院执行相关案件提供估价对象在价值时点的市场价值参考，故本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

2、根据估价委托人提供的(2018)渝0105执恢545号《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》及《重庆市江北不动产登记中心登记信息查询结果》复印件，估价对象在价值时点已设定抵押权，抵押权人为民生银行重庆分行，但因本次估价是为重庆市江北区人民法院执行相关案件提供估价对象在价值时点的房地产市场价值参考，故本次估价不考





虑估价对象现有的他项权利对市场价值的影响。

3、根据估价委托人提供的《房屋租赁合同》复印件，估价对象在价值时点已设定租赁权，租赁期为2017年2月25日至2037年2月24日，租金为3000元/月。根据估价委托人出具的《重庆市江北区人民法院函》，不考虑租赁对评估价值的影响。故本次估价未考虑估价对象已存在的租赁权对其价值的影响。

(四) 本次估价的不相一致假设：

本次估价，估价对象无不相一致假设事项需要说明，故本次估价无不相一致假设。

(五) 本次估价的依据不足假设：

1、估价委托人提供的《不动产权证书》复印件未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为2012年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

2、注册房地产估价师尽责地对估价委托人提供的有关优先受偿权有关情况 and 资料进行核查，由于估价委托人告知没有存在其他法定优先受偿情况，受自身能力及客观条件的限制，房地产估价师未发现本次估价报告内容已披露以外的法定优先受偿款。

## 二、本估价报告使用限制条件

(一) 本估价报告书及结果只对本估价报告中的估价目的适用，其它用途的使用均属无效；

(二) 根据国家有关规定，本估价报告书自报告出具之日起，有效期为一年。超过一年需重新进行估价；



(三) 本估价报告中内容未经估价机构书面同意，不得见诸任何公开媒体；

(四) 在本估价报告有效期内，若估价对象发生损毁及其权益的重大变化，本估价报告及估价结果无效；

(五) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”由估价机构存档。

(六) 非为法律、行政法规规定，本报告的全部或部分内容未经房地产估价机构同意不得修改或提供给除人民法院、诉讼双方当事人及其代理人以及人民法院指定单位以外的其他任何法人和个人，亦不得见诸于公开媒体。

(七) 使用本估价报告应当保持其完整性和严肃性。

### 三、需特别说明的事项

#### (一) 评估范围：

根据（2018）渝 0105 执恢 545 号《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》记载，本次估价范围为重庆市江北区春森彼岸小区 3 号 16 幢 2 单元 5-2 房屋及装修。

#### (二) 有关实地查勘的说明：

受重庆市江北区人民法院委托，本公司注册房地产估价师与本案承办法官郭胜勇、申请执行人毛登淑共同对估价对象进行实地查勘，经实地查勘估价对象实际门牌号与（2018）渝 0105 执恢 545 号《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》记载的坐落一致，估价对象经本案承办法



官郭胜勇、申请执行人毛登淑指认无误并签字确认。本案被执行人谭娟未到场。

(三) 有关估价对象房屋权属状况的说明:

根据《不动产权证书》复印件记载:估价对象权利人为谭娟。

(四) 有关土地使用权的说明:

本次估价以房地合一的方式体现估价对象的市场价值,其对应的土地使用权为分割或分摊部分,无明确的界址及实体状况,故未单独对估价对象对应的出让土地使用权价值进行估价。

(五) 有关估价结果的说明:

- 1、本次估价结果的面积内涵是指建筑面积。
- 2、根据委托,本次估价结果为房地产现状利用下(不含可移动的家具家电)的市场价值。
- 3、本估价结果包含估价对象对应分摊的出让土地使用权价值。
- 4、本估价结果为估价对象的房地产市场价值,包含该物业所配设的设施设备等对其价值的贡献。
- 5、本估价结果为估价对象完全产权状况下的市场价值,不考虑估价对象或存在的抵押权、租赁权等他项权利及可能需缴纳的相关费用。

(六) 其他特殊说明事项:

1、本次估价过程中利用了估价委托人提供的估价对象相关资料,上述资料的真实性、合法性、准确性及完整性由估价委托人负责;如因该资料任何部分内容有误引致估价结果失真或失实,房地产估价机构不承担责任。

2、根据估价委托人提供的《房屋租赁合同》复印件,估价对象在价



值时点已设定租赁权，租赁期为2017年2月25日至2037年2月24日，租金为3000元/月。根据估价委托人出具的《重庆市江北区人民法院函》，不考虑租赁对评估价值的影响。故本次估价未考虑估价对象已存在的租赁权对其价值的影响。

3、估价报告中所描述的估价对象现状为建筑物梗概，此梗概仅仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象。

4、本估价报告提供的照片是描述估价对象梗概，此梗概仅仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象，不作为确定估价对象的依据。

5、本估价报告中所附估价对象位置标图仅是对估价对象所在区域的位置示意，不能作为确定估价对象具体位置依据。

6、实地查勘期即为价值时点。



# 房地产司法估价结果报告

(重庆)华康(2018)(估)字第381号

## 一、估价委托人

- 1、单位名称：重庆市江北区人民法院
- 2、联系人：谭波
- 3、联系电话：67781370

## 二、房地产估价机构

1、房地产估价机构名称：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

2、住所：重庆市渝中区中山三路168号第22层

3、统一社会信用代码：915001036761192206

4、法定代表人：殷翔龙

5、联系电话：(023) 63867263

6、估价机构资质等级：

《房地产估价机构备案证书》

资质等级：一级

证书编号：渝房评备字(2018)第1-003号

审批发证机关：重庆市国土资源和房屋管理局



## 《司法鉴定许可证》

司法鉴定许可证号： 5001297

鉴定业务范围：资产评估（综合 B 级含证券期货相关业务）司法鉴定、土地评估（全国范围内执业）司法鉴定、房地产评估（一级）司法鉴定

审批发证机关：重庆市司法局

有效期限：2016 年 2 月 19 日至 2021 年 2 月 18 日

### 三、估价目的

为重庆市江北区人民法院执行相关案件，提供估价对象在价值时点的市场价值参考。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围

根据（2018）渝 0105 执恢 545 号《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》、《不动产权证书》等相关资料记载：本次估价对象为位于重庆市江北区春森彼岸小区 3 号 16 幢 2 单元 5-2 房地产，建筑面积 154.11 平方米，套内建筑面积 135.54 平方米及对应分摊的出让土地使用权面积。估价对象范围为其房屋所有权、出让国有建设用地使用权、室内装饰装修及不可移动的家具家电，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。



明细如下：

产权证号	权利人	坐落	房屋部分					土地使用权部分			
			房屋用途	房屋结构	楼层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	土地使用权类型	土地使用终止日期	土地使用面积(m <sup>2</sup> )
渝(2017)江北区不动产权第000140674号	谭娟	重庆市江北区春森彼岸小区3号16幢2单元5-2	成套住宅	钢筋混凝土结构	名义层5	154.11	135.54	城镇住宅用地	出让	2054/8/23	--
小计						154.11	135.54				--

## (二) 估价对象基本状况

### 1、估价对象房屋基本状况：

- (1) 名称：“龙湖·春森彼岸”住宅小区。
- (2) 坐落：重庆市江北区春森彼岸小区3号16幢2单元5-2。
- (3) 建筑面积：建筑面积154.11平方米，套内建筑面积135.54平方米及对应分摊的国有出让土地使用权面积。
- (4) 建成年份：约建成于2012年。
- (5) 用途：证载房屋用途为成套住宅，实际用途为住宅。
- (6) 楼层：估价对象所在建筑物总楼层为14层（第负3至负2层为车库、第负1至第11层为住宅），估价对象证载楼层为名义层第5层，实际位于名义层第5层。
- (7) 朝向：朝江。
- (8) 房屋结构：钢筋混凝土结构。
- (9) 层高：空高约3米。
- (10) 平面布置：四室二厅二卫一厨，房屋布局较合理。
- (11) 外观：现代建筑风格，外墙面刷涂料，外观较好，详见《估



价对象现状照片》。

(12) 装饰装修：室内天棚吊顶，客厅及卧室地面铺木地板、厨卫地面铺地砖，客厅内墙面真石漆、卧室内墙面贴墙纸、厨卫内墙面贴墙砖，入户为防盗门，室内套装门、铝合金窗。目前出租使用中。

(13) 设施设备：通上下水、电、气、通讯，配有1部电梯。

(14) 通风和采光：通风、采光较好。

(15) 工程质量：估价对象已办理《不动产权证书》，根据国家相关法律法规，其工程质量应符合国家相关标准。

(16) 物业管理：有物业管理。

(17) 维修保养情况及完损程度：经现场查勘，估价对象使用情况正常；承重构件完好牢固，梁柱无倾斜变形；墙体完好未发现裂缝；顶层屋面防水层无空鼓渗漏现象；地面完好平整；门窗完好无损，开启灵活；上下水管道畅通，卫生配件齐全；供电照明装置完好，能正常使用。

## 2、估价对象土地基本状况：

(1) 土地面积：根据《不动产权证书》复印件，未记载估价对象应分摊土地使用权面积，其共有宗地面积 2506.4 平方米。

(2) 用途：证载土地用途为城镇住宅用地，实际作为住宅用地使用。

(3) 土地使用权类型：土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2054 年 8 月 23 日，土地级别为住宅 2 级。

(4) 土地四至：宗地四至均临本小区用地。

(5) 土地形状：证载土地形状较规则，详见《不动产权证书》附图。

(6) 地形地势：地形有一定坡度，坡度小于 30 度，自然排水畅通，无淹没可能性。





(7) 土壤：区域以住宅为主，土壤受污染的可能性较小。

(8) 地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力。

(9) 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、通路及平整场地）。

### （三）估价对象区位状况

#### 1、位置状况

(1) 坐落：估价对象坐落于重庆市江北区春森彼岸小区3号16幢2单元5-2，详见《估价对象位置示意图》。

(2) 方位：估价对象所在小区临北滨一路，位于曾家岩大桥（在建）旁。

(3) 距离：估价对象所在建筑距北滨一路约500米。

(4) 楼层：估价对象所在建筑物总楼层为14层（地下3层、地上11层，其中第负3至负2层为车库，第负1层至第11层为住宅），估价对象证载楼层为名义层第5层，实际位于名义层第5层。

(5) 临街状况：估价对象所在建筑临小区内道路。

#### 2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在区域内有北滨一路，区域内路面均已硬化，路况较好，区域车流量较大，交通拥堵状况一般。

(2) 出入可利用的交通工具：估价对象所在小区临春森彼岸公交车站，有641路、672路公交车经过。

(3) 交通管制状况：限速。

(4) 停车方便程度：估价对象所在小区配有地下停车库，停车方便



度较好。

### 3、环境状况

(1) 自然环境：估价对象所在区域内自然环境状况较好，区域内绿化率较好，无污染，卫生状况较好。

(2) 人文环境：估价对象所在区域规划以及土地利用多以住宅物业为主，附近有恒大御龙天峰、融景城澜岸、珠江国际等物业。区域内人流量较大，商业繁华程度较好；区域内主要为常住人口，治安状况较好。

(3) 景观：较好。

### 4、外部配套设施状况

(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、下水、电、天然气保证度均高。

(2) 外部公共服务设施：区域内有龙湖星悦荟、永辉超市、富强菜市场、鲤鱼池小学钢锋校区、劳卫小学、重庆市御龙天峰十八中学、重庆三博长安医院、工商银行、建设银行、农商银行等，外部公共服务设施齐备。

#### (四) 估价对象权属状况

根据《不动产权证书》复印件记载：估价对象权利人为谭娟。

#### (五) 估价对象他项权利状况

1、根据估价委托人提供的（2018）渝 0105 执恢 545 号《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》及《重庆市江北不动产登记中心登记信息查询结果》复印件，估价对象在价值时点已设定抵押权，抵押权人为民生银行重庆分行，但因本次估价是为重庆市江北区人民法院执行相关案



件提供估价对象在价值时点的房地产市场价格参考，故本次估价不考虑估价对象现有的他项权利对市场价值的影响。

2、根据估价委托人提供的《房屋租赁合同》复印件，估价对象在价值时点已设定租赁权，租赁期为2017年2月25日至2037年2月24日，租金为3000元/月。根据估价委托人出具的《重庆市江北区人民法院函》，不考虑租赁对评估价值的影响。故本次估价未考虑估价对象已存在的租赁权对其价值的影响。

#### （六）估价缘由

根据（2018）渝0105执恢545号《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》可知：重庆市江北区人民法院因受理毛登淑申请执行被执行人谭娟借款合同纠纷一案，需要对位于重庆市江北区春森彼岸小区3号16幢2单元5-2房屋及装修价值进行司法估价。

### 五、价值时点

本报告估价对象实地查勘期为2018年6月7日，故本次价值时点定于2018年6月7日。

### 六、价值类型

本估价报告估价结果的价值内涵为估价对象的市场价值。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交易的金额。



## 七、估价原则

### 1、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。

### 2、合法原则：

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

### 3、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。

### 4、替代原则：

替代原则要求估价结果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。

### 5、最高最佳利用原则：

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

## 八、估价依据

### （一）政策法规

1、《中华人民共和国土地管理法》；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；



- 3、《中华人民共和国资产评估法》;
- 4、中华人民共和国司法部令第 132 号《司法鉴定程序通则》;
- 5、司发通[2007]71 号《司法部关于印发〈司法鉴定文书规范〉和〈司法鉴定协议书（示范文本）〉的通知》;
- 6、《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;
- 7、《重庆市高级人民法院关于执行工作中司法评估的规定》（2012 年试行）;
- 8、渝司办[2007]161 号《重庆市司法局关于规范司法鉴定工作有关问题的通知》;
- 9、渝司办[2007]159 号《重庆市司法局关于转发司法部〈司法鉴定文书规范〉和〈司法鉴定协议书（示范文本）〉的通知》;
- 10、《重庆市司法鉴定条例》;
- 11、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）;
- 12、渝地房评经协发[2013]021 号《关于加强房地产、土地司法评估管理的通知》;
- 13、渝司发〔2015〕175 号《关于推进司法鉴定工作的若干意见》;
- 14、《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

- 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/T50899-2013《房地产估价基本术语



标准》;

3、《房地产估价报告评审标准》。

(三) 估价委托人提供资料

1、(2018)渝0105执恢545号《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》原件;

2、《重庆市江北区人民法院函》原件;

3、《不动产权证书》复印件;

4、(2017)渝0150民初12440号《重庆市江北区人民法院民事调解书》复印件;

5、(2018)渝0105执恢545号《重庆市江北区人民法院执行裁定书》复印件;

6、《重庆市江北不动产登记中心登记信息查询结果》复印件;

7、《房屋租赁合同》复印件及收条、客户付款回单等复印件。

(四) 房地产估价机构掌握的资料

1、近几年重庆市统计年鉴资料;

2、近几年重庆市房地产市场信息资料;

3、本房地产估价机构掌握的房地产估价技术指标、相关参数、市场信息等资料。

(五) 注册房地产估价师实地查勘、搜集、整理的资料

1、估价对象实地查勘记录;

2、估价对象外部现状及周边环境照片;

3、估价对象所在区域类似房地产调查资料。



## 九、估价方法

### （一）估价技术路线：

估价对象所在地区房地产市场成熟，住宅类房地产交易较活跃，与估价对象类似的物业市场出售及出租信息较容易取得，因此采用比较法、收益法对估价对象进行估价。

### （二）估价方法的选用：

在分析估价委托人提供的资料，并结合实地查勘、市场调查所获取的信息，注册房地产估价师对各种估价方法进行了如下分析：

房地产估价可以采用比较法、收益法、成本法及假设开发法对估价对象房地产进行估价。

#### 1、比较法：

比较法主要用于房地产市场发达，有充足的具有替代性的房地产交易实例的地区。估价对象房屋用途为住宅，近期同类或类似房地产交易实例较多，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为估价方法之一。故本次采用比较法进行估价。

#### 2、收益法：

收益法主要用于有现实收益或潜在收益的房地产估价。估价对象房屋用途为住宅用房，属于收益性房地产，与估价对象类似的房地产出租实例充足，可以选用收益法进行估价。故本次采用收益法进行估价。

#### 3、成本法：

成本法一般适用于新近开发完成的房地产、正在开发的房地产或是房地产市场欠发育、交易案例较少的地区的房地产评估。因估价对象为



小区内住宅用房，无法进行独立开发，其房地产成本不能合理进行分摊，故不适合采用成本法进行估价。

#### 4、假设开发法：

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可能采用比较法等成本法以外的方法求取的房地产。本次估价对象为已建成房地产，已投入使用，不符合假设开发法的使用条件，故本次未采用假设开发法进行评估。

综上所述，本次估价根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法、收益法进行测算估价对象市场价值。

### （三）估价方法：

#### 1、比较法

比较法是指在同等市场条件下，根据替代原则，将估价对象与在价值时点的近期已发生过交易的可比房地产加以比较对照，对这些可比房地产的成交价格进行修正来求取估价对象价格的方法。

其计算公式为：

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

收益法是指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。





根据估价对象所在区域市场状况，本次估价适宜采用收益法中全剩余寿命模式进行测算，其基本公式为：

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

式中：

V—收益价值（元或元/ m<sup>2</sup>）；

A<sub>i</sub>—未来第 i 年的净收益（元或元/ m<sup>2</sup>）；

Y<sub>i</sub>—未来第 i 年的报酬率（%）；

n—收益期（年）。

## 十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，选择适宜的估价方法，综合分析影响房地产价格的因素，评估确定估价对象于 2018 年 6 月 7 日房地产现状下（不含可移动的家具家电）的市场价值如下：

**估价总值：279.56 万元；**

**人民币大写：贰佰柒拾玖万伍仟陆佰元整。**

**明细如下：**

估价方法及结果		测算结果（比较法）	测算结果（收益法）	估价结果
估价对象及相关结果				
估价对象	总价（万元）	279.56	126.99	279.56
	单价（元/平方米）	18140	8240	18140
汇总评估价值	总价（万元）	279.56	126.99	279.56
	单价（元/平方米）	18140	8240	18140



### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	司法鉴定人证号	签名	签名日期
罗琳	5020020047	5001041593		2018年6月20日
熊欣	5019970005	5001041081		2018年6月20日

### 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为：2018年6月7日。

### 十三、估价作业期

本次估价作业期为：2018年6月7日至2018年6月20日。

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇一八年六月二十日





## 附 件

- 一、《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》复印件
- 二、估价对象相关资料复印件
- 三、估价对象位置图
- 四、估价对象现状照片
- 五、房地产估价机构营业执照及备案证书复印件
- 六、房地产估价机构司法鉴定许可证复印件
- 七、注册房地产估价师资格证书复印件
- 八、司法鉴定人执业证复印件