

涉执房地产处置 司法估价报告

估价报告编号：渝瑞达房评字（2022）第 030 号

估价项目名称：位于万盛区石林镇石海路 71 号 1-3、重庆市南岸区花园路街道丹龙路 2 号江山多娇滨江花园骄阳阁-1 层 213 号车位、重庆市南岸区花园路街道丹龙路 2 号骄阳阁-1 层 215 号车位共计 3 处的房地产市场价格价值评估项目

估价委托人：重庆市黔江区人民法院

房地产估价机构：重庆瑞达资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：闫凯旋 5020170017

韩 静 5020140014

估价报告出具日期：二〇二二年三月二十二日

致估价委托人函

重庆市黔江区人民法院：

受贵院的委托，我对权属于施江的位于万盛区石林镇石海路 71 号 1-3、重庆市南岸区花园路街道丹龙路 2 号江山多娇滨江花园骄阳阁-1 层 213 号车位、重庆市南岸区花园路街道丹龙路 2 号骄阳阁-1 层 215 号车位共计 3 处（建筑面积共计为 128.23 平方米（详见《房地产价值估价结果明细表》），分摊相应土地使用权面积，建成时间约为 2015 年、2001 年，土地性质：出让）的房地产（土地使用权、房屋所有权、室内不可移动的装饰装修及为房屋服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包含房屋内动产、相应的债权债务及等其他财产或者权益）进行了估价。

估价目的是为重庆市黔江区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，价值类型为市场价值，价值时点为 2022 年 3 月 8 日。

我公司根据贵院所提供的有关资料、国家有关法规、制度、规范，结合估价目的，通过实地查勘，市场调查等必要的程序，采用比较法，对各种资料进行了详细的分析、测算，并得出估价结论。认为在价值时点 2022 年 3 月 8 日，估价对象的价值如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	估价结果（比较法）
估价对象 1 测算结果	总价（万元）	21.30
	单价（元/m ² ）	5200
估价对象 2 测算结果	总价（万元）	13.00
	单价（万元/个.车位）	13.00
估价对象 3 测算结果	总价（万元）	13.00
	单价（万元/个.车位）	13.00
合计（万元）		47.30

房地产总值：47.30 万元，大写：肆拾柒万叁仟元整。

特别提示：

- 1、根据国家有关房地产估价的规定，本估价报告出具之日起壹年内有效，即从 2022 年 3 月 22 日至 2023 年 3 月 21 日，对逾期使用本报告书，本公司不承担责任。
- 2、根据估价委托人介绍，估价对象被查封，本次估价未考虑查封对估价结果产生影响。
- 3、本报告书正文中的“估价假设和限制条件”对可能影响本估价报告结论的重要事项作了披露，本报告的使用者及买受人应对此充分关注。

以上内容摘自估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

此页无正文！

此致

重庆瑞达资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：

谢渝



二〇二二年三月二十二日

房地产价值估价结果明细表

序号	产权证号	坐落	产权人	土地使用权类型	建筑结构	房屋用途	楼层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)	备注
1	213房地证2015字第09286号	万盛区石林镇石海路71号1-3	施江	出让	钢筋混凝土	成套住宅	现场勘察为平街第3层	40.97	5200	21.3	空置
2	106房地证2012字第02747号	重庆市南岸区花园路街道丹龙路2号江山多娇滨江花园骄阳阁-1层213号车位		出让	—	停车用房	-1	47.49	13万元/个.车位	13.00	使用中
3	106房地证2012字第09509号	重庆市南岸区花园路街道丹龙路2号骄阳阁-1层215号车位		出让	—	停车用房	-1	39.77	13万元/个.车位	13.00	
合计								128.23		47.3	—



目 录

第一部分 注册房地产估价师声明.....	1
第二部分 估价的假设和限制条件.....	2
一、估价的假设前提.....	2
二、本报告使用限制条件.....	3
第三部分 房地产估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
第四部分 附 件.....	16

第一部分 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限定条件的限制。

三、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，与估价委托人和估价利害关系人没有利害关系，也与估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们依照中华人民共和国国家标准（GB/T 50291-2015）《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准（GB/T 50899-2013）《房地产估价基本术语标准》及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）进行估价工作，撰写本估价报告。

第二部分 估价的假设和限制条件

本报告书遵从于以下的假设和限制条件,在使用本报告书时应当遵从这些假设和限定条件:

一、估价的假设前提

(一)估价的一般假设

- 1、估价对象能自由在市场上出售。
- 2、撰写估价报告时,是以价值时点公开房地产市场前提下公开市场价值为标准,没有考虑市场变化风险和短期强制处分等因素对估价价值的影响。
- 3、本公司注册房地产估价师经过尽职调查后未发现存在租赁权、土地承包经营权、居住权、地役权情况,本次评估假定评估对象不存在居住权、地役权情况。
- 4、重庆市黔江区人民法院未书面明确估价对象存在欠缴税金及相关费用等情况,本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。
- 5、本估价报告中所指的估价对象处于正常的使用状态,如果遇到不可抗拒的自然力或其他原因对估价对象造成损坏,则会对估价价值造成影响,那么本估价报告结果也随之作废,并应对估价对象进行重估。
- 6、任何有关估价对象房地产的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 7、本次估价所需资料是估价人员根据估价委托人提供的资料为准;我们无理由怀疑所出具档案资料的合理性、真实性、准确性及完整性,本次假设提供的资料合理、真实、准确、完整。
- 8、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况,对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分,本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范,符合国家有关安全使用标准。同时由于估价师的专业范围限制,我们未对委估房地产所在地块的水文及地质状况进行研究,我们假设其水文和地质状况为该地区的一般状况,并假设其不存在任何可能影响房地产价格的有害物质。

(二)未定事项假设

估价人员未发现估价对象存在未定事项。

(三)背离事实假设

根据估价委托人介绍，估价对象均被查封，本次估价未考虑查封因素对估价结果产生影响。

(四) 不相一致假设。

本次评估估价对象 1 根据《重庆市土地房屋权属登记审核表》记载房屋总层数为 5 层，所在层数为第 1 层，根据现场实际查勘及该小区物业公司、委托方确认，估价对象 1 实际楼层为平街第 3 层，提请报告使用人注意。

(五) 依据不足假设

估价委托人未提供估价对象的产权证，本次估价对象的房屋坐落、面积、房屋用途等均以重庆市万盛经济技术开发区国土房管局、重庆市万盛经济技术开发区规划和自然资源局出具的《重庆市万盛经开区不动产登记事务中心档案查询结果》、《重庆市土地房屋权属登记审核表》；重庆市南岸区规划和自然资源局出具的《重庆市南岸不动产登记中心房屋登记信息查询证明》、《重庆市土地房屋权属登记申请书》为准，若与登记不一致，我公司保留修正权。

二、本报告使用限制条件

(一) 本估价报告必须完整使用方为有效，对使用篡改报告和复制报告或仅使用估价报告中部分内容所导致的损失，本公司不承担责任。

(二) 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，本公司和注册房地产估价师依法不承担责任；

(三) 评估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；

(四) 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估价对象状况、房地产市场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；

(五) 在估价报告使用期限或者评估结果有效期内，估价报告或者评估结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

(六) 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。

(七) 根据国家有关房地产估价的规定，本估价报告出具之日起壹年内有效，对逾期使用本报告书，本公司不承担责任。

(八) 未经本公司签章，并由房地产估价师签字，本报告书的复印件一律无效，本公司对其产生的后果不承担任何责任。

三、其他特殊事项说明

(一) 本次评估估价委托人未书面明确评估对象交易税费负担方式，估价对象市场价格对应的交易税费负担或者处理方式，按照法律法规规定，应由转让人和买受人各自负担，提请报告使用人注意该事项。

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市黔江区人民法院

联系人：张法官

二、房地产估价机构

机构名称：重庆瑞达资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：谢渝

地 址：重庆市渝中区和平路7号6-19号、6-20号

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字（2019）1-003号

有效期限：2019年7月1日至2022年6月30日

统一社会信用代码：91500103747495363D

联系电话：（023）63835625

传真号码：（023）63835626

邮政编码：400010

三、估价目的

估价目的是为重庆市黔江区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）估价对象范围及基本状况

估价对象为权属于施江的位于万盛区石林镇石海路71号1-3、重庆市南岸区花园路街道丹龙路2号江山多娇滨江花园骄阳阁-1层213号车位、重庆市南岸区花园路街道丹龙路2号骄阳阁-1层215号车位共计3处的房地产，包含土地使用权、房屋所有权、室内不可移动的装饰装修及为房屋服务且不可分割或分割后影响其使用功

能的设施设备，不包含房屋内动产、可移动的家具家电、相应的债权债务及等其他财产或者权益。

估价对象基本状况表

估价对象	权利人	坐落	房屋结构	房屋用途	建筑面积 (m ²)
1	施江	万盛区石林镇石海路 71号1-3	钢筋混凝土	成套住宅	40.97
2		重庆市南岸区花园路街道丹龙路2号 江山多娇滨江花园骄阳阁-1层213号 车位	——	停车用房	47.49
3		重庆市南岸区花园路街道丹龙路2号 骄阳阁-1层215号车位	——	停车用房	39.77
合计					128.23

(二) 估价对象基本状况-实物状况

1、土地实物状况

估价对象 1

坐落：万盛区石林镇石海路 71 号 1-3 的成套住宅房地产；

用途：估价对象为城镇住宅用地；

土地使用权面积：未提供；

共有宗地面积：441 平方米；

土地使用权终止日期：2064 年 7 月 29 日；

土地剩余使用年限：42.39 年；

四至：物业所在宗地西临空地、其余临其他建筑；

形状：不详；

地形、地势：地形有坡度，自然排水良好，无发生内涝和洪水淹没的可能性；

土壤：土壤未受过污染；

地质：地基的承载能力和稳定性良好，地下水位正常且无污染，无滑坡、泥石流等不良地质现象；

开发程度：宗地外达到“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），

宗地内达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯及场地平整）。

估价对象 2-3 位于同一宗地内，详情如下：

坐落：重庆市南岸区花园路街道丹龙路 2 号江山多娇滨江花园骄阳阁-1 层 213 号车位、重庆市南岸区花园路街道丹龙路 2 号骄阳阁-1 层 215 号车位共计 2 处房地产；

用途：估价对象均为其他商服用地；

土地使用权面积：未提供；

共有宗地面积：未提供；

土地使用权终止日期：2039 年 9 月 23 日；

土地剩余使用年限：17.54 年；

四至：物业所在宗地东临丹龙路、其余临其他建筑；

形状：不详；

地形、地势：地形平坦，与相邻土地、道路齐平，自然排水良好，无发生内涝和洪水淹没的可能性；

土壤：土壤未受过污染；

地质：地基的承载能力和稳定性良好，地下水位正常且无污染，无滑坡、泥石流等不良地质现象；

开发程度：宗地外达到“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯及场地平整）。

2、建筑物实物状况

估价对象 1 详情如下：

坐落：万盛区石林镇石海路 71 号 1-3 的住宅房地产（万盛黑山天上人间）；

建筑规模：建筑面积为 40.97 平方米；

楼层：估价对象所在楼层记载为第 1 层，实际现场查勘为平街第 3 层，层高约 3 米。

建筑结构：钢筋混凝土结构；

设施设备：给排水：接市政管网，消防设施：消火栓系统、烟感喷淋系统，通讯，

供电：接市政供电网；通气状况：未通气。配置的设施设备使用正常，性能完好；

装饰装修：入户防盗门，室内客厅地面铺木地板，墙面刷漆，天棚吊顶，卧室地面铺木地板，墙面刷漆，天棚吊顶；厨卫：地面铺地砖，内墙瓷砖至顶，扣板吊顶；

空间布局：平面布置合理，户型为一室一厅一厨一卫；

建筑功能：防水、保温、隔热、隔声、通风、日照等功能符合国家相关建筑设计标准的强制性要求，光线充足；

外观：外墙涂料，外观保养一般；

新旧程度：建成年份：约 2015 年；维护及完损状况：地基稳定，承重构件完好，无不均匀沉降，墙面、地面、门窗无破损情况，使用维护正常；

估价对象 2-3 位于同一物业内，详情如下：

坐落：重庆市南岸区花园路街道丹龙路 2 号江山多娇滨江花园骄阳阁-1 层 213 号车位、重庆市南岸区花园路街道丹龙路 2 号骄阳阁-1 层 215 号车位共计 2 处的房地产（江山多娇）；

建筑规模：估价对象建筑面积共计为 87.26 平方米（详见《房地产价值估价结果明细表》）；

楼层：估价对象所在楼层为负 1 层，层高约 3 米。

建筑结构：未记载；

设施设备：给排水：接市政管网，消防设施：室外电梯、消火栓系统、烟感喷淋系统，通讯，供电：接市政供电网；通气状况：通气。配置的设施设备使用正常，性能完好；

装饰装修：估价对象为停车用房，地面水泥，墙、顶刷白；

空间布局：合理，靠近电梯出入口；

建筑功能：防水、保温、隔热、隔声、通风、日照等功能符合国家相关建筑设计标准的强制性要求，光线充足；

外观：外墙贴墙砖，外观保养较好；

新旧程度：建成年份：约 2001 年；维护及完损状况：地基稳定，承重构件完好，无不均匀沉降，墙面、地面、门窗无破损情况，使用维护正常；

(三) 估价对象基本状况-权益状况

1、建筑物权益状况

①房屋所有权

根据在估价委托人提供的《重庆市万盛经开区不动产登记事务中心档案查询结果》、《重庆市土地房屋权属登记审核表》、《重庆市南岸不动产登记中心房屋登记信息查询证明》、《重庆市土地房屋权属登记申请书》、《重庆市黔江区人民法院委托书》，建筑物登记的权益状况具体如下：

产权证号：213 房地证 2015 字第 09286 号、106 房地证 2012 字第 02747 号、106 房地证 2012 字第 09509 号；

权利人：均为施江；

共有情况：独有；

坐落：万盛区石林镇石海路 71 号 1-3、重庆市南岸区花园路街道丹龙路 2 号江山多娇滨江花园骄阳阁-1 层 213 号车位、重庆市南岸区花园路街道丹龙路 2 号骄阳阁-1 层 215 号车位共计 3 处的房地产；

房屋用途：估价对象 1 为成套住宅用房，估价对象 2-3 为停车用房。

2、土地权益状况

①土地所有权

估价对象所在宗地为国有土地，所有权属国家。

②土地使用权

根据估价委托人提供的《重庆市万盛经开区不动产登记事务中心档案查询结果》、《重庆市土地房屋权属登记审核表》、《重庆市南岸不动产登记中心房屋登记信息查询证明》、《重庆市土地房屋权属登记申请书》、《重庆市黔江区人民法院委托书》，土地使用权登记的权益状况如下表。

产权证号：213 房地证 2015 字第 09286 号、106 房地证 2012 字第 02747 号、106 房地证 2012 字第 09509 号；

权利人：均为施江；

坐落：万盛区石林镇石海路 71 号 1-3、重庆市南岸区花园路街道丹龙路 2 号江

山多娇滨江花园骄阳阁-1层213号车位、重庆市南岸区花园路街道丹龙路2号骄阳阁-1层215号车位共计3处的房地产；

土地用途：估价对象1为城镇住宅用地、估价对象2-3为其他商服用地；

土地使用权类型：出让；

3、出租或占用情况

至价值时点，估价对象1空置，估价对象2、3有人使用。

4、他项权利情况

根据估价委托人提供的资料以及注册房地产估价师调查了解，估价对象未设定抵押权。

5、其他特殊情况

估价对象已被重庆市黔江区人民法院查封。

（四）区域状况

估价对象1详情如下：

1、位置

坐落：估价对象位于万盛区石林镇石海路71号1-3的住宅房地产；

距离：距离綦万高速公路出口约22公里，距万盛汽车站约22公里；

朝向：估价对象朝小区内道路；

楼层：估价对象所在楼层为名义层3层；

临街状况：估价对象为住宅，临小区内道路。

2、交通

道路状况：区域内有双向一车道的省道，路网较密集，道路等级较高；

交通工具：距离119路（黑山谷南门至奥陶纪西门）公交站约450米，内外交通配套便捷度低；

交通管制状况：区域内无单行道、车辆限行等交通管制状况，交通畅通；

停车状况：估价对象所在小区附近周边有沿街占道临时停车位，停车较方便。

3、周围环境和景观

自然环境：区域内街道整洁，绿化率高，无大气、水文等污染，环境状况较好；

人文环境：所在区域多为住宅，居民以一般当地村民及夏季避暑居民为主，治安状况良好。相邻房地产以水云涧、水墨林溪、青松岭小区、馨都假日公寓等住宅房地产为主，区域内居住适宜度高，商务氛围及商业繁华度一般；

景观：区域内沿街绿化较多，公共绿化好。

4、外部配套设施

基础设施：估价对象所在区已达到了“六通一平”，水、电、路、气、通讯等基础设施完备。所在区域城市基础设施水、电、气、通讯的完善度、保证度、保有度高，并拥有完善的给排水系统，能够保障办公、生活及生产经营需要。

公共服务设施：估价对象区域内有普通社区超市、临时菜市场等公共服务设施。估价对象所在区域公共服务设施完善度较低。

估价对象 2-3 位于同一宗地内，详情如下：

1、位置

坐落：估价对象位于重庆市南岸区花园路街道丹龙路 2 号江山多娇滨江花园骄阳阁-1 层 213 号车位、重庆市南岸区花园路街道丹龙路 2 号骄阳阁-1 层 215 号车位的停车用房房地产；

距离：距离南岸区商业中心约 2.8 公里、距海峡路高速路出入口约 3.7 公里，距南岸区政府约 10 公里；

朝向：——；

楼层：估价对象所在楼层为负 1 层；

临街状况：估价对象为停车用房，临主干道。

2、交通

道路状况：区域内有主干道丹龙路（双向四车道），路网密集，道路等级较高；

交通工具：小区门口即公交站江山多娇站，有 350、833 等公交车停靠及通往主城各区，内外交通配套便捷度高；

交通管制状况：区域内无单行道、车辆限行等交通管制状况，交通畅通；

停车状况：估价对象所在小区附近周边有沿街占道临时停车位及地下车库，停车较方便。

3、周围环境和景观

自然环境：区域内街道整洁，无大气、水文等污染，环境状况较好；

人文环境：所在区域多为住宅，居民以职员为主，治安状况良好。相邻房地产以城市江山、江南世家、丹桂苑工业小区等住宅房地产为主，区域内居住适宜度高，商务氛围及商业繁华度较好；

景观：区域内沿街绿化较多，公共绿化较好。

4、外部配套设施

基础设施：估价对象所在区已达到了“六通一平”，水、电、路、气、通讯等基础设施完备。所在区域城市基础设施水、电、气、通讯的完善度、保证度、保有度高，并拥有完善的给排水系统，能够保障办公、生活及生产经营需要。

公共服务设施：估价对象区域内有南开（融侨）中学、重庆珊瑚初级中学（明佳校区）、重庆第十三人民医院、南岸区人民医院、新世纪百货（光电路店）、永辉超市（金辉广场店）、桃源路农贸市场、民生银行（龙湖观山水社区支行）、农村商业银行（光电路分理处）等公共服务设施。估价对象所在区域公共服务设施完善度较高。

五、价值时点

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，未明确价值时点的，一般以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点，本次估价实地查勘日期为二〇二二年三月八日，故本次估价价值时点为二〇二二年三月八日。

六、价值类型

根据本次估价目的及估价委托人要求，确定本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

七、估价原则

房地产估价应遵循基本工作原则，同时应根据估价目的和选用的估价方法，在估价过程中把握适用的经济原则。在本次估价过程中，主要遵循以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外界干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行评估。

(二) 合法原则

房地产估价应以估价对象的合法使用、合法处置为前提估价。

(三) 最高最佳使用原则

房地产估价应以房地产的最高最佳使用为前提估价。

(四) 价值时点原则

要求估价结果应是以估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

(五) 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。

八、估价依据

(一) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；

(二) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(三) 《中华人民共和国土地管理法》；

(四) 《中华人民共和国民法典》；

(五) 《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；

(六) 《人民法院委托评估工作规范》法办（2018）273号

(七) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

(八) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(九) 《关于加快不动产司法评估的指导意见》渝地房评经协发（2018）4号；

(十) 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）；

(十一) 《重庆市黔江区人民法院委托书》〔（2021）渝0114执恢2024号〕

(十二) 《重庆市万盛经开区不动产登记事务中心档案查询结果》、《重庆市土地房屋权属登记审核表》；《重庆市南岸不动产登记中心房屋登记信息查询证明》、《重庆市土地房屋权属登记申请书》(复印件)；

(十三) 估价委托人提供的其他资料及本公司人员现场勘测、调查所得的资料。

九、估价方法

(一) 估价方法的名称：

本次估价对象选用选用比较法作为本次的估价方法。

(二) 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。

(三) 估价思路：

本次估价价值类型是估价对象在价值时点的公开市场价值，未考虑估价对象是否存在的他项权利事项，即根据上述方法测算出的结果进行分析，综合得出估价对象评估单价。

十、估价结果

我公司根据贵院所提供的有关资料、国家有关法规、制度、规范，结合估价目的，通过实地查勘，市场调查等必要的程序，对各种资料进行了详细的分析、测算，并得出估价结论。认为在价值时点 2022 年 3 月 8 日，估价对象的价值如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	估价结果(比较法)
估价对象 1 测算结果	总价(万元)	21.30
	单价(元/m ²)	5200
估价对象 2 测算结果	总价(万元)	13.00
	单价(万元/个.车位)	13.00

相关结果	估价方法	估价结果（比较法）
估价对象3 测算结果	总价（万元）	13.00
	单价（万元/个.车位）	13.00
合计（万元）		47.30

房地产总值：47.30 万元，大写：肆拾柒万叁仟元整。



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
闫凯旋	5020170017	闫凯旋	2022.3.22
韩静	5020140014	韩静	2022.3.22

十二、实地查勘期

二〇二二年三月八日

十三、估价作业期

二〇二二年二月二十四日至二〇二二年三月二十二日

估价对象 1 现状照片



估价对象小区周边照片



估价对象外观照片



估价对象楼栋入口照片



估价对象入户照片



估价对象室内照片



估价对象室内照片



估价对象室内照片



估价对象室内照片

估价对象 2-3 现状照片



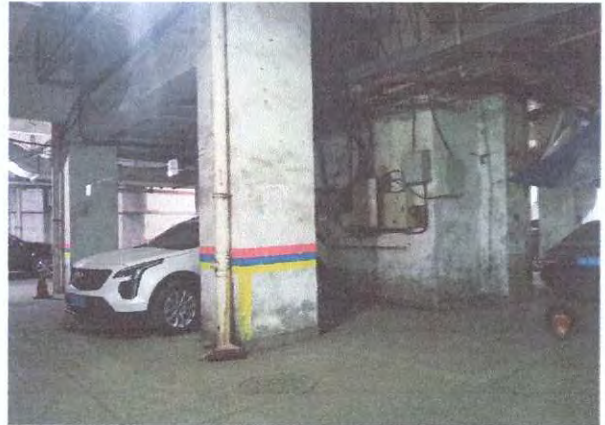
估价对象小区周边照片



估价对象小区外观照片



估价对象车库出口照片



估价对象 213 号照片



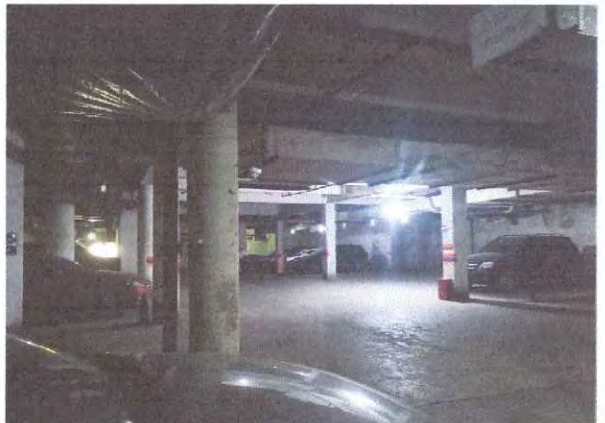
估价对象 213 号照片



估价对象 215 号照片



估价对象车库内部照片



估价对象车库内部照片

估价对象 1 位置示意图



估价对象 2-3 位置示意图





* 8 0 7 8 8 *

222

重庆市万盛经开区不动产登记事务中心 档案查询结果

经查本中心不动产登记档案信息系统，

施江(身份证 [REDACTED]) 于 2020-07-08 14:13 前在我中心已登记房屋产权登记记录如下：

1. 坐落：万盛区石林镇石海路71号1-3、产权证号：213房地证2015字第09286号、建筑面积：40.97 m²、套内面积：33.92 m²

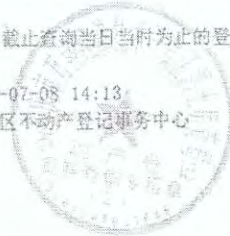
该房正在查封中，现执行人：重庆市黔江区人民法院，[来文文号]（2018）渝0114执2855号之二，无抵押。

特此证明！

注：以上登记信息是根据我单位已经审核完毕并归档的房屋权属登记信息，截止查询当日当时为止的登记信息查询结果。

2020-07-08 14:13

重庆市万盛经开区不动产登记事务中心



重庆市土地房屋权属登记审核表

座落	万盛区石林镇石海路71号1-3			
登记类别	初始登记 <input checked="" type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 抵押登记 <input type="checkbox"/> 地役权登记 <input type="checkbox"/> 预告登记 <input type="checkbox"/> 其他登记 (异议登记, 更正登记, 查封登记)			
申请人情况	登记申请人			
	土地所有权人	房屋所有权人	土地使用权人	土地房屋抵押权人 供役地权利人
	预告登记权利人	土地房屋更正登记申请人	土地房屋异议登记申请人	
	<input checked="" type="checkbox"/> 土地房屋权利受让人		其他 (包括查封)	
	名称 (姓名)	施江		
	证件名称及号码	身份证: [REDACTED]		
	法定代表人		联系电话	
	登记申请人			
	土地房屋抵押人	需地权利人	<input checked="" type="checkbox"/> 土地房屋权利转让人	预告登记义务人 其他
	名称 (姓名)	重庆莱施房地产开发有限公司		
证件名称及号码	营业执照: 5001100000048141-1-1			
法定代表人	杨作茂	联系电话		
土地房屋情况	房地籍号	WS00700100070000010010100030003	图号	
	土地性质	国有土地使用权	土地使用权类型	出让
	使用权面积	0	独用	
			分摊	
	共有土地使用权面积	441	土地用途	城镇住宅用地
	房屋产别	私有 (自有) 房产	房屋结构	钢筋混凝土结构
	房屋总层数	5	所在层数	1
	房屋建筑面积	40.97	房屋套内面积	33.92
	房屋用途	成套住宅	所在层用途	成套住宅
	土地使用权起止日期	2014年07月30日至 2054年07月29日		土地权利设立情况
共有或共用设施及部位				



重庆市南岸不动产登记中心

房屋登记信息查询证明

(抵押、司法查封)

编号: 106字第20200708161323982号



申请人:申请查询(重庆市南岸区花园路街道丹龙路2号江山多娇滨江花园娇阳阁-1层213号车位 等)房屋抵押及查封登记情况

姓名(或单位名称)	证件号码
施江	[REDACTED]

上述房屋在我中心的抵押及司法查封登记情况查询结果如下:

房屋坐落	姓名(或单位名称)	建筑面积	套内面积	用途	是否抵押	是否查封	备注
重庆市南岸区花园路街道丹龙路2号江山多娇滨江花园娇阳阁-1层213号车位	施江	47.49	14.04	停车用房	无	重庆市黔江区人民法院	
重庆市南岸区花园路街道丹龙路2号娇阳阁-1层215号车位	施江	39.77	11.76	停车用房	无	重庆市黔江区人民法院	

本次查询截止时间: 2020/7/8 16:13:23



验证防伪请关注公众号



重庆市南岸不动产登记中心档案科

2020/7/8

特别告知:

1. 如提供的证件号码与房屋登记系统中记录的证件号码不一致导致无法查询的不在本次查询范围内。
2. 申请人请当场核实申请人身份信息是否准确, 如信息有误请及时告知工作人员, 如隐瞒不报或提供虚假信息, 由申请人自行承担法律责任。
3. 如本次查询结果与真实情况不符, 应向档案查询窗口申请复核, 如使用与真实情况不符的查询结果, 由申请人自行承担法律责任。
4. 单位用户验证防伪请联系重庆市南岸不动产登记中心。



20220309100516290

201202081030121

0027

重庆市土地房屋权属登记申请书

单位:平方米

申请登记的类别: 初始登记 转移登记 变更登记 注销登记 预告登记
其他登记 异议登记 更正登记 查封登记

座落 <u>重庆市南岸区茶园新区黄山立交·沿江花园一期1-1层213号车位</u>			
申请人			
<input type="checkbox"/> 土地所有权人 <input type="checkbox"/> 房屋所有权人 <input type="checkbox"/> 土地使用权人 <input type="checkbox"/> 预告登记权利人 <input type="checkbox"/> 土地房屋更正登记申请人 <input type="checkbox"/> 土地房屋异议登记申请人 <input checked="" type="checkbox"/> 土地房屋权利受让人 <input type="checkbox"/> 其他(包括查封)			
名称	<u>施江</u>		
证件名称及号码	[REDACTED]		
代理人名称	地址		
证件名称及号码	联系电话		
<input type="checkbox"/> 预告登记义务人 <input checked="" type="checkbox"/> 土地房屋转让人 <input type="checkbox"/> 其他 申请人			
名称	<u>重庆江山物业发展有限公司</u>		
证件名称及号码	<u>渝办字05E</u>		
代理人名称	<u>蔡伟</u>	地址	<u>茶园路106号</u>
证件名称及号码	<u>渝办字05E</u>	联系电话	[REDACTED]
土地权利设立情况	土地使用权起止日期 <u>2009年9月23日</u>		
土地性质	<u>国有</u>	土地使用权类型	<u>出让</u>
土地使用权面积	土地房屋用途 <u>建造商服用地</u>		
房屋建筑面积	<u>47.49</u>	房屋套内面积	<u>15.04</u>
共有情况说明			
以上房屋 <u>1</u> 个权利人共有, 共有人有 <u>1</u> 人 共有方式为 <u>共同(或按份)共有</u> 按份共有的份额各自为:			

BR HC 4202





20220309100451616

0026

申请事由

为证权属登记。

情况说明



申请人保证申请登记的房地产无产权争议，对其提交的有关资料和反映情况的真实性负责，若有隐瞒、欺骗、编造、申报不实、蒙混登记行为，申请人自愿承担法律责任及相关经济赔偿。

夫妻双方以一方名义申请登记的，申请登记人可以对设定的土地房屋权利依法申请变更或注销登记，由此引起的一切法律责任及相关经济责任，由申请人承担。

申请人:  (盖章、签字)

申请人: 阮佐 (盖章、签字)

申请日期: 2012.3.6

申请日期: 2012.3.6.

变更前《土地使用证号》

变更前《房屋所有权证号》

变更前《房地产权证号》

联系人:

联系地址:

联系电话:



20220309100448418

201203201030136

0027

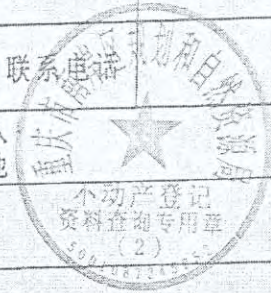
重庆市土地房屋权属登记申请书

单位:平方米

申请登记的类别: 初始登记 转移登记 变更登记 注销登记 预告登记
其他登记 异议登记 更正登记 查封登记

座落		重庆南岸区花园路街道丹龙路2号山多娇滨江花园一期215号车位	
申请人			
<input type="checkbox"/> 土地所有权人 <input type="checkbox"/> 房屋所有权人 <input type="checkbox"/> 土地使用权人 <input type="checkbox"/> 预告登记权利人 <input type="checkbox"/> 土地房屋更正登记申请人 <input type="checkbox"/> 土地房屋异议登记申请人 <input checked="" type="checkbox"/> 土地房屋权利受让人 <input type="checkbox"/> 其他(包括查封)			
名称	锦江		
证件名称及号码	[REDACTED]		
代理人名称	地址		
证件名称及号码	联系电话		
<input type="checkbox"/> 预告登记义务人 <input checked="" type="checkbox"/> 土地房屋转让人 <input type="checkbox"/> 其他			
名称	重庆山多娇物业发展有限公司		
证件名称及号码	营业执照		
代理人名称	蔡序	地址	茶园路106号
证件名称及号码	莫1616 [REDACTED]	联系电话	[REDACTED]
土地权利设立情况	土地使用权起止日期: 2022年9月23日		
土地性质	国有	土地使用权类型	出让
土地使用权面积	2821.3	土地房屋用途	其他商服用地
房屋建筑面积	77	房屋套内面积	76
共有情况说明			
以上房屋 个权利人共有, 共有人有 共有方式为共同(或按份)共有 按份共有的份额各自为:			



20220309





20220309100521158

0026

<p>申请事由</p>	<p>专还权属登记</p>	
<p>情况说明</p>	<p>和自... 登记 专用章</p>	
<p>申请人保证申请登记的房地产无产权争议, 对其提交的有关资料和反映情况的真实性负责, 若有隐瞒、欺骗、伪造、申报不实、蒙混登记行为, 申请人自愿承担法律责任及相关经济赔偿</p> <p>申请人:  (盖章、签字)</p> <p>申请日期: 2022-03-09</p>	<p>夫妻双方以一方名义申请登记的, 申请登记人可以对设定的土地房屋权利依法申请变更或注销登记, 由此引起的一切法律责任及相关经济责任, 由申请人承担。</p> <p>申请人:  (盖章、签字)</p> <p>申请日期: 2022-03-09</p>	
<p>变更前《土地使用证号》 变更前《房屋所有权证号》 变更前《房地产权证号》</p>		
<p>联系人: 联系地址: 联系电话:</p>		