

涉执房地产处置司法评估报告

铂码[2022]房法(评)渝第0037号

估价项目名称: 为重庆自由贸易试验区人民法院确定财产处置参考价涉
及的位于重庆市南川区东城街道办事处杨家河建行家属
院B幢1-2-2号、2-2-1号的两套住宅房地产估价项目

估价委托人: 重庆自由贸易试验区人民法院

房地产估价机构: 重庆铂码房地产土地资产评估有限公司



注册房地产估价师: 邓志韵(注册号: 5120160065)

王克勤(注册号: 5019980100)

估价报告出具日期: 2022年3月30日

致估价委托人函

重庆自由贸易试验区人民法院：

我们接受委托，对贵院出具的《重庆自由贸易试验区人民法院委托书》（（2021）渝0192 执 4606 号）委托评估的位于重庆市南川区东城街道办事处杨家河建行家属院 B 幢 1-2-2 号、2-2-1 号的两套住宅房地产进行估价，按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）、《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）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37 号）规定的技术标准和程序，在合理的假设下进行了专业的分析、测算和判断，现将估价结果报告如下：

一、估价对象

估价对象	产权证号	位置坐落	权利人	土地使用权类型	证载房屋用途	房屋结构	建筑面积 (m ²)
1	渝房权证 304 字第 013001 号、 南川区国用 2004 第 5221 号	重庆市南川区东城街道办事处杨家河建行家属院 B 幢 1-2-2 号	谢勇刚	出让	住宅	混合	174.15
2	渝房权证 304 字第 013010 号、 南川区国用 2004 第 5226 号	重庆市南川区东城街道办事处杨家河建行家属院 B 幢 2-2-1 号	金嘉陵	出让	住宅	混合	174.15
合计							348.30

评估范围包含土地使用权、房屋所有权、房屋室内固定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；不包含室内可移动的设备设施、相应的债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

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、价值时点：2022 年 3 月 10 日。

Boma 铂码

四、价值类型：市场价值。为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。

六、估价结果：136.54 万元(人民币壹佰叁拾陆万伍仟肆佰元整)

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法	成本法
估价对象 1	总价(万元)		68.27	-	-
	单价(元/m ²)		3,920	-	-
估价对象 2	总价(万元)		68.27	-	-
	单价(元/m ²)		3,920	-	-
评估价值	总价(万元)			136.54	
	单价(元/m ²)			3,920	

特别提示:

1、评估报告使用期限或评估结果有效期自提交报告之日起计算为壹年,即从 2022 年 3 月 30 日至 2023 年 3 月 29 日止,在评估报告使用期限或者评估结果有效期内,评估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。

2、欲了解本评估项目的全面情况,应认真阅读《涉执房地产处置司法评估报告》全

重庆铂码房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘重军

二〇二二年三月三十日



估价假设和限制条件

本报告书的估价结果在以下的假设和限制条件下成立，在使用本报告书时应当遵从这些假设和限制条件：

一、本次估价的估价假设

(一) 一般假设

1、本次估价依据了估价委托人提供的《重庆自由贸易试验区人民法院司法委托书》((2021)渝0192执4606号)、《房屋所有权证》(渝房权证304字第013001号、渝房权证304字第013010号)复印件、《国有土地使用证》(南川市国用2004第5221号、南川市国用2004第5226号)复印件、《不动产登记查询结果告知单》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，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，注册房地产估价师不对估价对象的法律权属发表意见或提供任何保证。

2、注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于外观和使用状况的一般性查勘，不涉及建筑物基础、建筑结构、建筑质量等专业性内容。对建筑物安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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，假定其是安全的。

3、价值时点的房地产市场为公开、平等、发达与完善的竞争性交易市场，主要房地产政策和法规稳定、宏观调控基本稳健且具有连续性、市场供应关系和市场结构保持稳定，不发生重大变化或实质性改变，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿的、非强制性或不受限制的在市场中进行交易；
- (2) 交易双方谨慎行事，都能获取足够市场信息，充分了解交易对象、知晓市场情况，对交易对象具有必要的专业知识，并且不存在特殊的交易方式对交易价格产生影响。

(3) 交易双方有较充裕的时间进行交易。

4、假设估价对象保持批准的住宅用途在未来可预见的使用年限内不改变。

5、本报告假设估价对象交易税费负担方式为按照国家税法相关规定，由转让人和受让人各自承担税费，评估结果含增值税。

6、本次估价中，注册房地产估价师未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

7、人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经调查后也未发现、掌握估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况。根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）第十四条，本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权（不含土地使用权）及占有使用情况。

8、人民法院提供的资料未明确存在欠缴税金、物业费、水电气费等及其滞纳金，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）第十五条，本次假定估价对象不存在欠缴税金、物业费、水电气费等及其滞纳金。

9、本评估报告未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

10、本评估报告未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

11、估价对象1实地查勘是2022年3月10日，在人民法院组织下，由人民法院法官、申请人代理人 and 注册房地产估价师共同进行，申请人代理人、人民法院执行法在《房地产实地查勘记录表》签字，估价对象2实地查勘是2022年3月16日，在人民法院组织下，由申请人代理人、拍卖公司工作人员和评估公司工作人员共同进行，申请人代理人、拍卖公司工作人员在《房地产实地查勘记录表》签字。

(二) 未定事项假设

无。

(三) 背离事实假设

1、估价委托人提供的《不动产登记查询结果告知单》复印件记载：估价对象 1、2 均已设定抵押权，抵押权人均为重庆银行股份有限公司解放碑支行。

2、估价委托人提供的《不动产登记查询结果告知单》复印件记载：估价对象 1、2 均已被查封。

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）第十三条“涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”。因此本评估报告不考虑抵押、查封事项对估价结果的影响。

3、现场查勘时，估价对象为他人占用，其具体使用情况不详，本次估价未考虑估价对象被他人占用对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

1、估价对象 1 实地查勘日期为 2022 年 3 月 10 日，估价对象 2 实地查勘日期为 2022 年 3 月 16 日，本次估价以估价对象 1 实地查勘日期 2022 年 3 月 10 日确定为价值时点进行估价。同时，本次估价假设估价对象 2 在 2022 年 3 月 16 日的实物状况与 2022 年 3 月 10 日一致，为本报告假设前提。

2、估价对象相关《房屋所有权证》（渝房权证 304 字第 013001 号、渝房权证 304 字第 013010 号）复印件、《国有土地使用证》（南川区国用 2004 第 5221 号、南川区国用 2004 第 5226 号）记载估价对象坐落于“南川区东城街道办事处杨家河建行家属院 B 幢 1-2-2 号、2-2-1”，《不动产登记查询结果告知单》记载，估价对象坐落于“南川区东城街道办事处杨家河建行家属院 B 幢 1-2-2 号、2-2-1”。估价人员调查了解到：2006 年 10 月 22 日，撤销南川市，设立南川区。因此本报告估价对象坐落按《不动产登记查询结果告知单》记载坐落进行描述。

（五）依据不足假设

无。

二、估价报告使用限制

（一）应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围

Boma 铂码

用评估报告。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；

(二) 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；

(三) 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、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，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

(四) 评估报告使用期限或评估结果有效期自提交报告之日起计算为壹年，即从2022年3月30日至2023年3月29日止，在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估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会使用；

(五) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、估价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；

(六) 估价结果在上述全部假设条件和限制条件成立的情况有效，这些假设、限制条件由注册房地产估价师根据估价原则、国家标准和规定、估价目的和估价对象实际情况提出的。

三、特别事项说明

报告使用者在使用本报告时，应注意如下情况：

(一) 估价对象状况和房地产市场状况因时间变化可能会对房地产市场价值产生影响；

(二) 应合理使用评估价值；

(三) 定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价值进行再评估。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：重庆自由贸易试验区人民法院

地址：重庆市渝北区黄山大道中段68号1号楼

联系人：周立冬

联系电话：(023) 65439069

二、房地产估价机构

机构名称：重庆铂码房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘重军

办公地址：重庆市江北区江北城西大街27号20-3、20-4、20-5、20-6

统一社会信用代码：915001057500640549

证书编号：渝房评备字(2021)1-013号

有效期限：2021年12月14日至2024年12月13日

联系人：邓志韵

联系电话：(023) 61528242、61528243、67869204

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) 估价对象范围

估价对象一览表

Boma 铂码

估价对象	产权证号	位置坐落	权利人	土地使用权类型	证载房屋用途	房屋结构	建筑面积 (m ²)
1	渝房权证 304 字第 013001 号、 南川市国用 2004 第 5221 号	重庆市南川区东城街道办事处杨家河建行家属院 B 幢 1-2-2 号	谢勇刚	出让	住宅	混合	174.15
2	渝房权证 304 字第 013010 号、 南川市国用 2004 第 5226 号	重庆市南川区东城街道办事处杨家河建行家属院 B 幢 2-2-1 号	金嘉陵	出让	住宅	混合	174.15
合计							348.30

评估范围包含土地使用权、房屋所有权、房屋室内固定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；不包含室内可移动的设备设施、相应的债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

(二) 估价对象实体状况

1、建筑物基本情况

(1) 名称：东风佳苑小区的住宅用房。

(2) 坐落：《不动产登记查询结果告知单》复印件记载：估价对象 1 坐落于重庆市南川区东城街道办事处杨家河建行家属院 B 幢 1-2-2 号、估价对象 2 坐落于重庆市南川区东城街道办事处杨家河建行家属院 B 幢 2-2-1 号，与实地查勘位置坐落一致。

(3) 规模：《房屋所有权证》(渝房权证 304 字第 013001 号、渝房权证 304 字第 013010 号) 复印件记载：估价对象 1 房屋建筑面积为 174.15 平方米，套内建筑面积为 161.01 平方米，估价对象 2 房屋建筑面积为 174.15 平方米，套内建筑面积为 161.01 平方米。

(4) 用途：《房屋所有权证》(渝房权证 304 字第 013001 号、渝房权证 304 字第 013010 号) 复印件记载：估价对象 1-2 房屋证载用途为住宅，估价对象 1-2 实际用途为住宅用房。本次估价设定用途为住宅。

(5) 建成时间：估价对象 1-2 所在建筑物约建成于 1992 年。

(6) 建筑结构：《房屋所有权证》(渝房权证 304 字第 013001 号、渝房权证 304 字第 013010 号) 复印件记载：估价对象 1-2 建筑结构为混合结构。

(7) 空间布局：估价对象 1-2 户型为平层式住宅用房，3 室 2 厅 1 厨 2 卫，室内净 2.8 米。

(9) 装饰装修

估价对象 1 外墙贴墙砖, 入户为防盗门, 铝合金窗, 室内客厅地面铺木地板, 墙面刷乳胶漆, 天棚石膏板吊顶, 卧室地面铺木地板, 墙面及天棚刷乳胶漆, 厨房及卫生间地面铺地砖, 墙面贴墙砖, 铝扣板。

估价对象 2 外墙贴墙砖, 入户为防盗门, 铝合金窗, 室内客厅和卧室地面铺木地板, 墙面刷乳胶漆, 天棚刷乳胶漆, 厨房及卫生间地面铺地砖, 墙面贴墙砖, 铝扣板。

(10) 完损及保养维护状况: 根据估价人员现场观察及了解, 估价对象 1-2 所在建筑物及设施基本完整, 成色一般, 使用正常, 保养维护状况一般, 内墙面有局部轻微脱落。

2、土地基本情况

(1) 用途: 《国有土地使用证》(南川市国用 2004 第 5221 号、南川市国用 2004 第 5226 号) 复印件记载: 估价对象 1-2 土地使用权证载用途为住宅用地, 估价对象 1-2 实际用途为住宅用地。

(2) 土地使用权面积: 《国有土地使用证》(南川市国用 2004 第 5221 号、南川市国用 2004 第 5226 号) 复印件记载: 估价对象 1-2 共用土地使用权面积为 656.4 平方米, 估价对象 1 分摊的土地使用权面积 31.12 平方米, 估价对象 2 分摊的土地使用权面积 31.12 平方米。

(3) 土地形状: 《国有土地使用证》(南川市国用 2004 第 5221 号、南川市国用 2004 第 5226 号) 复印件可知: 估价对象 1-2 所在宗地形状为不规则多边形。

(4) 地形地势: 估价对象 1-2 所在宗地地势较平坦, 自然排水畅通。

(5) 地质条件: 无不良地质现象, 地基有足够承载力。

(6) 土地开发程度: 估价对象 1-2 土地开发程度为宗地内六通一平 (即: 通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整)、宗地外六通 (即: 通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)。

(7) 四至: 估价对象 1-2 所在小区东临其他建筑物, 南临河滨北路, 西临国

北临其他建筑物。

(8) 土地使用权类型:《国有土地使用证》(南川市国用 2004 第 5221 号、南川市国用 2004 第 5226 号)复印件记载:估价对象 1-2 土地使用权类型为出让。

(9) 土地使用期限:《国有土地使用证》(南川市国用 2004 第 5221 号、南川市国用 2004 第 5226 号)复印件记载:估价对象 1-2 土地使用权终止日期 2050 年。

(10) 土地级别:根据《重庆市南川区人民政府关于公布南川区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》(南川府发〔2016〕28 号)可知:估价对象 1-2 所在宗地位于重庆市南川区东城街道,土地级别为重庆市南川区住宅 3 级,基准地价楼面单价为 640 元/平方米·70 年(建筑面积)。

(三) 估价对象区位状况

1、位置状况

(1) 坐落:估价对象 1-2 分别坐落于重庆市南川区东城街道办事处杨家河建行家属院 B 幢 1-2-2 号、2-2-1 号,所处位置作为住宅,位置条件一般。

具体位置坐落详见《估价对象位置图》。

(2) 方位:估价对象 1-2 位于所在小区(东风佳苑)位于河滨北路北侧、东风路西侧。

(3) 与重要场所(设施)的距离:估价对象 1-2 所在小区距南川隆化七小约 400 米。

(4) 楼层:《房屋所有权证》(渝房权证 304 字第 013001 号、渝房权证 304 字第 013010 号)复印件记载估价对象 1-2 位于第 2 层。

(5) 临街状况:估价对象 1-2 所在小区临河滨北路。

2、交通状况

(1) 道路状况:估价对象 1-2 所在小区周边有河滨北路、东风路;东风路为城市次路,路面状况较好,人车流量较大。

(2) 出入可利用交通工具:估价对象 1-2 周边有“嘉兴花园”、“国税局”等多处公

交车站，有南川101路外环、南川102路内环、南川102路外环公交线路通过并停靠，距离最近公交站“嘉兴花园”公交站约300米，公共交通便利程度一般。

(3) 交通管制情况：无。

(4) 停车方便程度：估价对象1-2所在小区有周边有露天停车位，停车较为方便。

3、环境状况

(1) 自然环境：估价对象1-2所在小区临河滨北路，自然环境一般，绿化率一般，卫生环境一般。

(2) 人文环境：估价对象1-2所处区域为成熟住宅区域，流动人口一般，治安状况较好，周边物业多为商住楼。

(3) 景观：主要为城市街景。

4、外部配套设施状况

(1) 基础设施：区域内道路、供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视等设施完备，均为市政管网，保障度高。

(2) 公共服务设施：附近有南川隆化七小、重庆市南川区隆化第六小学校、一心幼儿园、人人家超市(河滨北路店)、宏仁医院(老院)、重庆市农村商业银行(南川支行)、中国农业发展银行(重庆市南川支行)等公共服务设施，公共服务设施完善度较好。

(四) 估价对象权益状况

1、房屋所有权

(1) 房屋所有权人：《房屋所有权证》(渝房权证304字第013001号、渝房权证304字第013010号)复印件、《国有土地使用证》(南川市国用2004第5221号、南川市国用2004第5226号)复印件记载：估价对象1的房屋所有权权利人为谢勇刚，房屋用途为住宅用房；估价对象2的房屋所有权权利人为金嘉陵，房屋用途为住宅用房。

(2) 是否存在共有人：无。

2、土地使用权

(1) 土地所有权：土地所有权属于国家所有。

Boma 铂码

(2) 土地使用权: 《房屋所有权证》(渝房权证 304 字第 013001 号、渝房权证 304 字第 013010 号) 复印件、《国有土地使用证》(南川市国用 2004 第 5221 号、南川市国用 2004 第 5226 号) 复印件记载: 估价对象 1 的土地使用权权利人为谢勇刚, 土地用途为住宅, 土地使用权类型为出让, 土地使用权终止日期 2050 年; 估价对象 2 的土地使用权权利人为金嘉陵, 土地用途为住宅, 土地使用权类型为出让, 土地使用权终止日期 2050 年。

(3) 土地使用管制: 属于已建成城市建设用地, 符合规划条件。

3、他项权利状况: 《不动产登记查询结果告知单》复印件记载: 估价对象 1、2 均已设定抵押权。

4、出租或占用情况: 估价对象 1、2 均为他人占用, 本次估价未考虑他人占用对估价对象 1、2 评估价值的影响。

5、物业管理: 无。

6、其他特殊情况:

1) 是否存在权属不清晰或有争议: 1) 是否存在权属不清晰或有争议: 根据《房屋所有权证》(渝房权证 304 字第 013001 号、渝房权证 304 字第 013010 号) 复印件、《国有土地使用证》(南川市国用 2004 第 5221 号、南川市国用 2004 第 5226 号) 复印件记载, 估价对象 1-2 权属清晰, 未发现估价对象 1-2 存在权属有争议情况。

2) 是否为临时建筑或违法建筑: 评估范围为《房屋所有权证》(渝房权证 304 字第 013001 号、渝房权证 304 字第 013010 号) 复印件、《国有土地使用证》(南川市国用 2004 第 5221 号、南川市国用 2004 第 5226 号) 复印件记载的重庆市南川区东城街道办事处家河建行家属院 B 幢 1-2-2 号、2-2-1 号, 评估范围为产权登记房屋, 非临时建筑或违法建筑。

3) 是否存在查封、采取财产保全措施或以其他形式限制: 《不动产登记查询结果告知单》复印件记载: 估价对象 1、2 均已被查封。

4) 是否已依法公告列入征收、征用范围: 无证明材料证明其列入征收、征用范

五、价值时点

价值时点的选取基本要求是，选择较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期作为价值时点，并得到估价委托人同意。

估价对象 1 实地查勘日期为 2022 年 3 月 10 日，估价对象 2 实地查勘日期为 2022 年 3 月 16 日，本次估价以估价对象 1 实地查勘日期 2022 年 3 月 10 日确定为价值时点符合价值时点选取的基本要求，故价值时点为 2022 年 3 月 10 日。

六、价值类型

市场价值。为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

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）合法原则

合法原则要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）价值时点原则

价值时点原则要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

（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。

（五）最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格

八、估价依据

(一) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第45号)
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日修正)
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第256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46号)
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日修正)
- 6、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发〔2007〕5

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、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)

9、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273号)

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》(法释〔2018〕15号)

11、《重庆市南川区人民政府关于公布南川区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》(南川府发〔2016〕28号)

(二) 技术规范依据

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)
- 4、本公司评估工作规程

(三) 估价委托人提供的相关估价资料

- 1、《重庆自由贸易试验区人民法院司法委托书》((2021)渝0192执4606号)

2、《房屋所有权证》(渝房权证 304 字第 013001 号、渝房权证 304 字第 013010 号)复印件、《国有土地使用证》(南川市国用 2004 第 5221 号、南川市国用 2004 第 5226 号)复印件

3、《不动产登记查询结果告知单》复印件

4、其他估价相关资料。

(四) 本公司收集掌握的信息资料和估价人员实地查勘、调查收集的资料

九、估价方法

(一) 估价方法及适用性分析

根据《房地产估价规范》，房地产估价主要有比较法、收益法、成本法，假设开发法。

1、比较法

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。

适用范围：比较法适用于同种类型的数量较多、可比性较好的存量或成套住宅、写字楼、商铺、标准厂房等，比较法一般不适用于同类房地产数量很少的房地产，(如特殊厂房，机场、码头、博物馆、寺庙、教堂等)，很少发生交易的房地产(如学校、医院、行政办公楼等)，可比性很差的房地产(如在建工程等)。

适用性分析：估价对象登记用途为住宅用房，根据注册房地产估价师的调查了解，估价对象在价值时点近期类似房地产的交易案例较易取得，故适用于比较法估价。

2、收益法

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。

适用范围：收益法适用于估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产包括住宅、写字楼、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租的)、仓库(用于出租的)、农地等。收益法一般不适用于行政办公楼、学校

Boma[®]铂码

公园等公用、公益性房地产的估价。

适用性分析：本次估价对象证载用途为住宅，实际用途为住宅利用。虽然区域住宅租赁颇为活跃，理论上适宜收益法测算，但根据注册房地产估价师调查了解、分析认为：房地产收益价格是以预测未来年期的收益为导向，在宏观市场情况变幻不定、国际金融动荡、货币贬值以及未来对疫情的控制不明朗情况下，对未来收益预测带有较多主观判断；区域内租赁住宅多为自用住宅空置后转租赁，以权利人自发行为为主，主流观念在于房地产持有升值，对出租收益关注不高，出租人定价随意性较大，以致租售比率严重偏低。测算结果难以客观反映房地产客观价值。故本次不采用收益法估价。

3. 成本法

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。

适用范围：成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。如新近开发完成的房地产，可以假设重新开发建设的现有房地产、正在开发的房地产（在建工程）、计划开发建设的房地产都可以采用成本法估价。对于很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收益或潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产特别适用成本法估价。有独特设计或者只针对特定使用者的特殊需要而开发的房地产，以及单纯的建筑物或者其装饰装修部分，通常也是采用成本法估价。

适用性分析：本次估价对象证载用途为住宅用房，为整幢建筑物的部分，非独立开发建设的整体房地产，故不适用成本法估价。

4. 假设开发法

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的方法。

适用范围：假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用

较法、收益法等成本法以外的方法求取房地产。在建工程（或称房地产开发项目）、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房（如：改建、扩建、重新装饰装修等）。

适用性分析：估价对象为已建成物业，结合区位条件，认为估价对象维持现状最为有利，即估价对象不具有开发或再开发潜力，故本次评估我们不采用假设开发法。

综上所述，本次选用比较法进行估价。

(二) 选用的估价方法的技术路线及公式

1、比较法

比较法原理

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。

(2) 技术路线

1) 搜集交易实例；2) 选取可比实例；3) 建立比较基础；4) 进行交易情况修正；5) 进行市场状况调整；6) 进行房地产状况调整；7) 计算比较价值。

(3) 计算公式

估价对象比较价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正 × 市场状况调整 × 区位状况调整 × 实物状况调整 × 权益状况调整

十、估价结果

房地产估价师根据本次估价目的，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下进行了专业的分析、测算和判断，最终得出估价对象在价值时点的估价结果。

估价结果：136.54 万元(人民币壹佰叁拾陆万伍仟肆佰元整)

估价结果汇总表

币种：人民币

关结果		估价方法	比较法	收益法	成本法
估价对象 1	总价 (万元)		68.27	-	-
	单价 (元/m ²)		3,920	-	-

渝

房权证

204

字第

013001

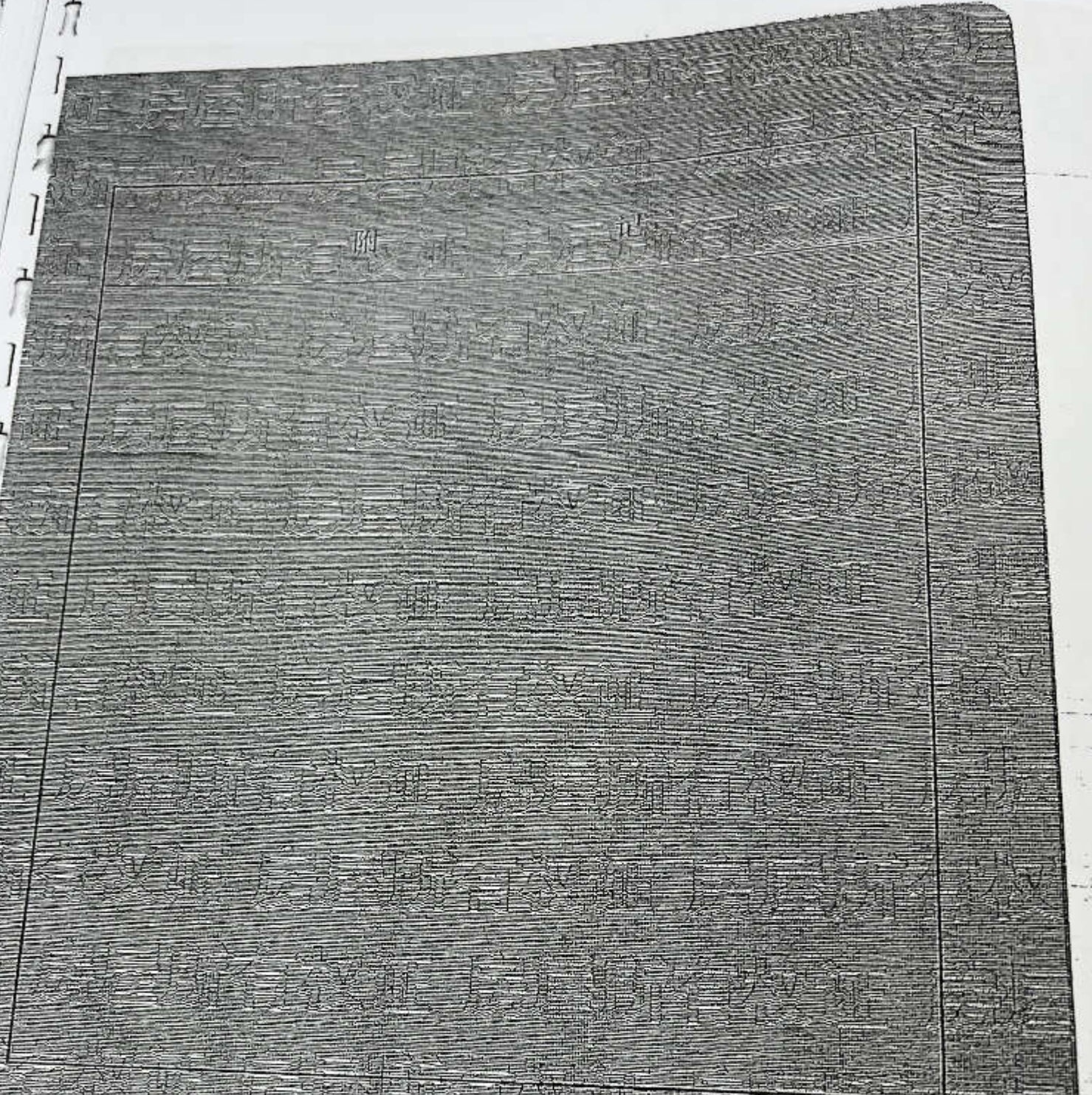
号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关盖章



上并
拍



收件编号: 2001025298

填发日期 2004 08 31



房地产平面图

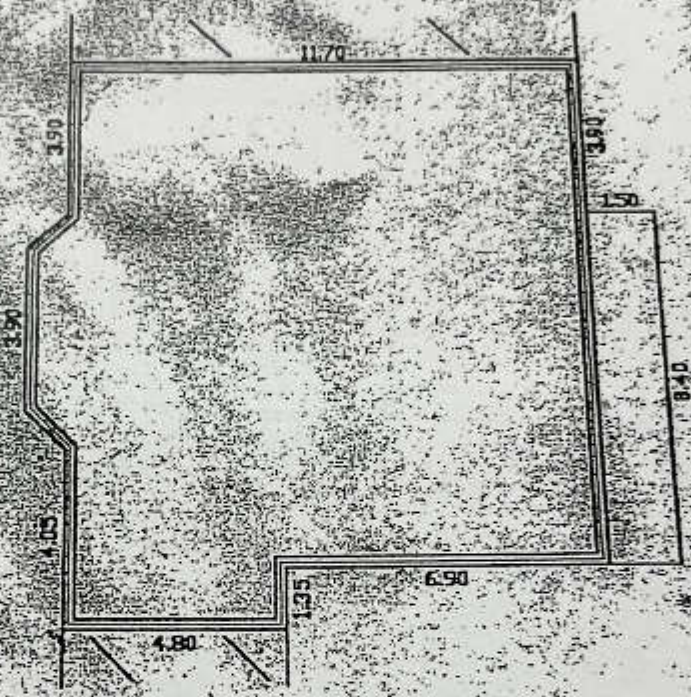
图幅号

产权人



房屋座落

荆州市城由教福新河建外字



B1-2-2#套内面积: 161.01平方米
公摊系数: 0.0816
公摊面积: 13.14平方米

比例尺

1:200

总建筑面积

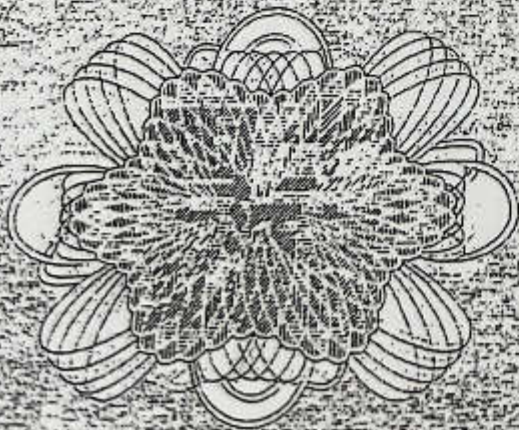
174.15

M²

南川市国用(2004)第 5221 号

土地使用权人	谢勇刚		
座落	南川市东城街道办事处杨家河建行家属院		
地号		图号	
地类(用途)	住宅	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2050
使用权面积	M	其中	独用面积 M
		分摊面积	31.12 M

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



记 事

300号, 地证(押) 2014字第 03995号 热取号: 2015. 11. 25

2015. 11. 16

300号, 地证(押) 2015字第 04484号

登 记 机 关

证书监制机关对无误
但抹池



制图: 代

时间: 2008.11

比例: 1:100



31.12
656.40

043010 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、为保护房屋所有人的合法权益，对所有权人申请办理的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关

项目
与法官涉
况(特
上拍
拍

四川省东城街道办事处杨家河建行家属院
2-2-1号

房屋号	结构	房屋所在总层数	所在层数	房屋用途
2-2-1	混合	6	2	住宅



权利人: 共有权证号: 1个

土地使用情况摘要

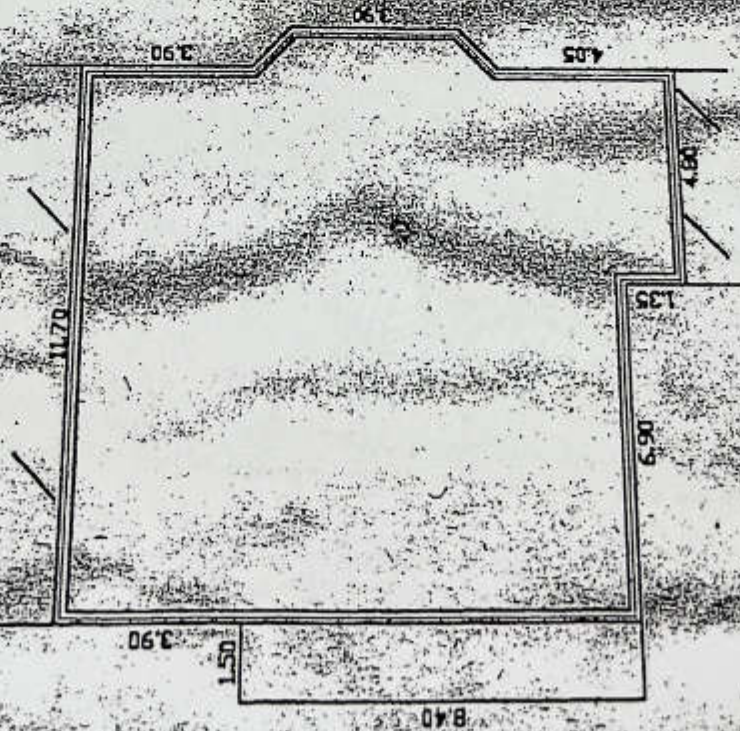
使用面积(平方米)	使用期限	自 年 月 日至 年 月 日
	设定他项权利摘要	

权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期

收件编号: 2001025311

图幅号:

房屋座落: 增城新城市职业学院



B2-2-1#套内面积: 161.01平方米

公摊系数: 0.0816

公摊面积: 13.11平方米

房屋所有权登记

本区房屋所有权登记办法, 是根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房屋权属登记管理办法》等法律法规, 结合本区实际情况, 制定本办法。

房屋所有权人必须遵守国家有关法律、法规和规章。

房屋所有权发生转移(买卖、交换、赠与、继承、析产、转让、判决等)、变更(房屋用途、结构、面积等)或灭失(房屋拆除、房屋倒塌等)时, 房屋所有权人应当依法办理房屋所有权登记。

房屋所有权人应当妥善保管房屋所有权证书, 不得涂改、伪造、损毁、出借、出租。

房屋所有权人应当依法缴纳房屋所有权登记费。

房屋所有权人应当依法缴纳房屋所有权税。

房屋所有权人应当依法缴纳房屋所有权管理费。

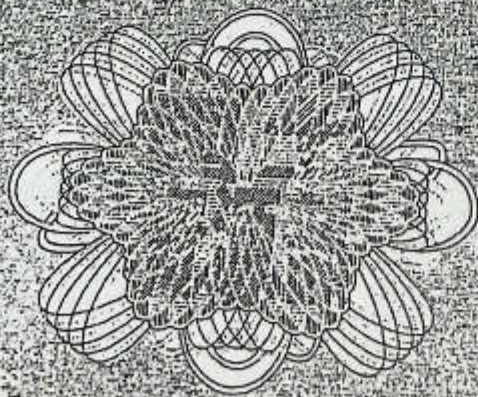
房屋所有权人应当依法缴纳房屋所有权维修费。

房屋所有权人应当依法缴纳房屋所有权其他费用。

南川市国用(2004)第5226号

土地使用权人	金嘉陵		
座落	南川市东城街道办事处杨家河建行家属院		
地号		图号	
地类(用途)	住宅	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2050.1
使用权面积	M	其中 独用面积	M ²
		分摊面积	31.12 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



记事

11月15日 注册(押) 2014 字第 03995 号 有效期至: 2015.11.25
1015.12.16

11月15日 注册(押) 2015 字第 06684 号

与原件核对无误

登记机关

证书监制机关

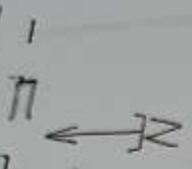
(章)

甲 月 日

Nº

06684

制图: 代
时间: 2007.11
比例: 1:1000



$\frac{31.12}{656.40}$



1202201140014

申请人申请查询以下房屋登记情况:

不动产登记查询结果告知单

南川区东城街道办事处杨家河建行家属院B幢2-2-1号

查询时间: 2022年01月14日11时46分27秒

单位名称: 金嘉陵

证件号码: 510216520219041

序号	不动产坐落	不动产单元号	套内面积/建筑面积 (㎡)	用途	登记时间	权利人	证书号(证明号)	有无抵押查封	有无异议登记	有无预告登记	是否设立居住权	产权获得方式	有无其他限制处分	备注
1	南川区东城街道办事处杨家河建行家属院B幢2-2-1号	500119020012GB00009F00010015	161.01/174.15	成套住宅	2015年12月16日	金嘉陵	013010	有	无	无			无	已办证

房屋抵押信息如下:

序号	不动产坐落	不动产单元号	证明号	抵押权人	抵押时间	抵押业务编号
1	南川区东城街道办事处杨家河建行家属院B幢2-2-1号	500119020012GB00009F00010015	013010	重庆银行股份有限公司 解放碑支行	2015年12月16日	201512160290063

房屋查封信息如下:

序号	不动产坐落	不动产单元号	证明号	来文单位	查封时间	查封业务编号
1	南川区东城街道办事处杨家河建行家属院B幢2-2-1号	500119020012GB00009F00010015	013010	重庆自由贸易试验区 人民法院	2021年12月16日	202112160200034

特别告知:

- 1、如对上述查询信息有异议, 可向不动产所在地的不动产登记机构档案查询窗口申请复核。
- 2、本次登记信息查询仅依据查询人提供的身份信息进行查询。若查询人提供的身份信息与原申请办理登记时的身份信息不一致, 不予自动查询。



申请人申请查询以下房屋登记情况:

南川区东城街道办事处杨家河建行家属院B幢1-2-2号

不动产登记查询结果告知单

查询时间: 2022年01月14日11时41分11秒
单位名称: 谢勇刚



1202201140013

证件号码: 51022319671021131X

序号	不动产坐落	不动产单元号	套内面积/建筑面积 (㎡)	用途	登记时间	权利人	证书号(证明号)	有无抵押	有无查封	有无异议登记	有无预告登记	是否设立居住权	产取得方式	有无其他限制处分	备注	
1	南川区东城街道办事处杨家河建行家属院B幢1-2-2号	500119020012GB00009F00010004	161.01/174.15	成套住宅	2015年12月16日	谢勇刚	013001	有	有	无	无				无	已办证

房屋抵押信息如下:

序号	不动产坐落	不动产单元号	证明号	抵押权人	抵押时间	抵押业务编号
1	南川区东城街道办事处杨家河建行家属院B幢1-2-2号	500119020012GB00009F00010004	013001	重庆银行股份有限公司解放碑支行	2015年12月16日	201512160290063

房屋查封信息如下:

序号	不动产坐落	不动产单元号	证明号	来文单位	查封时间	查封业务编号
1	南川区东城街道办事处杨家河建行家属院B幢1-2-2号	500119020012GB00009F00010004	013001	重庆市江北区人民法院	2020年03月25日	202003250290091
2	南川区东城街道办事处杨家河建行家属院B幢1-2-2号	500119020012GB00009F00010004	013001	重庆自由贸易试验区人民法院	2021年12月16日	202112160290034
3	南川区东城街道办事处杨家河建行家属院B幢1-2-2号	500119020012GB00009F00010004	013001	重庆自由贸易试验区人民法院	2021年12月31日	202112310290034
4	南川区东城街道办事处杨家河建行家属院B幢1-2-2号	500119020012GB00009F00010004	013001	重庆自由贸易试验区人民法院	2022年01月04日	202201040290034

估价对象 1、2 现状照片

以下估价对象现状照片为注册房地产估价师邓志韵于 2022 年 3 月 10 日实地查勘拍摄，估价对象现状照片如下：



估价对象 1、2 周边环境



估价对象 1、2 周边环境



估价对象 1、2 小区入口



估价对象 1、2 小区环境



估价对象 1、2 楼栋外观



估价对象 1、2 幢号

估价对象 1 现状照片

以下估价对象现状照片为注册房地产估价师邓志韵于 2022 年 3 月 10 日实地查勘拍摄，估价对象现状照片如下：



估价对象 1 门牌号



估价对象 1 室内现状



估价对象 1 室内现状



估价对象 1 室内现状



估价对象 1 室内现状



估价对象 1 室内现状

估价对象 2 现状照片

以下估价对象现状照片为注册房地产估价师邓志韵于 2022 年 3 月 16 日实地查勘拍摄，估价对象现状照片如下：



估价对象 2 门牌号



估价对象 2 室内现状



估价对象 2 室内现状



估价对象 2 室内现状



估价对象 2 室内现状



估价对象 2 室内现状