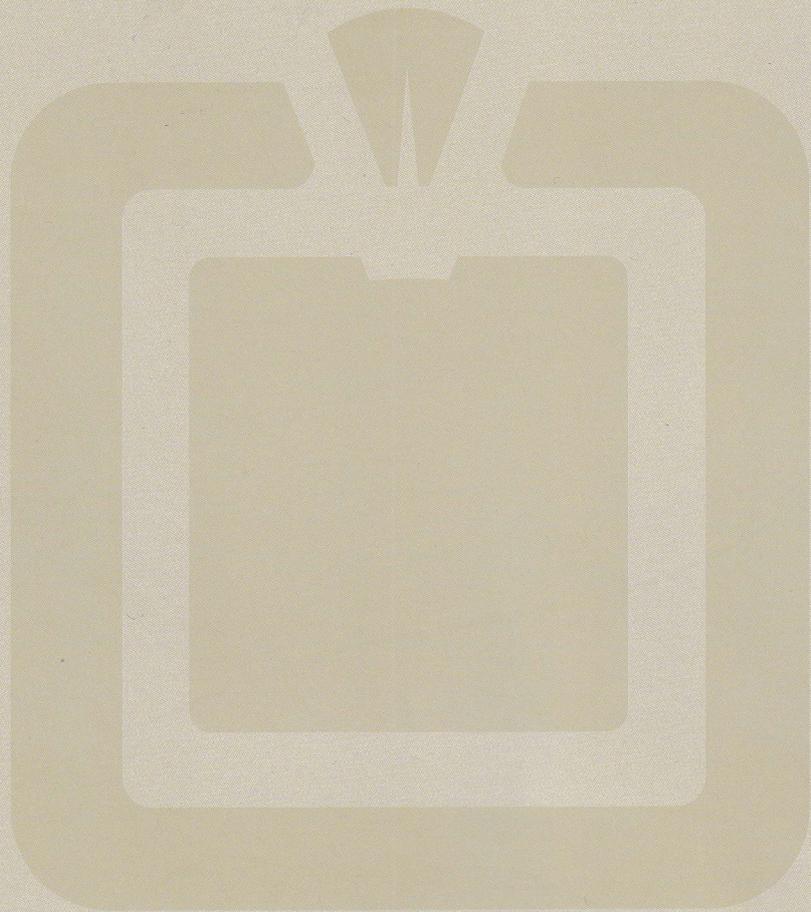


Boma 铂码

报告书



report

重庆市长寿区桃花大道56号的
4套成套住宅

Chongqing China

Boma[®] 铂码

重庆市长寿区桃花大道56号的
4套成套住宅

重庆市长寿区桃花大道56号

房地产估价报告

铂码[2021]房评渝第0166号

估价项目名称：重庆市长寿区桃花大道56号的4套成套住宅拟破产处置
涉及房地产市场价值估价项目

估价委托人：重庆东茂房地产开发有限公司破产管理人

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：周名鸣（注册号5020210078）

邓志韵（注册号5120160065）

估价报告出具日期：2021年12月15日

致估价委托人函

重庆东茂房地产开发有限公司破产管理人：

我们接受委托，对贵公司出具的《委托评估函》委托评估的位于重庆市长寿区桃花大道 56 号的 4 套的成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）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：

估价对象：为权属于重庆东茂房地产开发有限公司坐落于重庆市长寿区桃花大道 56 号的 4 套成套住宅房地产，评估范围不包含室内装修、室内动产、可移动的设施设备、相应的债权债务等其他财产或权益。

估价对象具体情况如下表所示：

估价对象一览表

估价对象	权利人	产权证号	坐落	房屋用途	建筑结构	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)
1	重庆东茂房地产开发有限公司	206 房地证 2008 字第 09719 号	长寿区桃花大道 56 号 2 幢 4-6	成套住宅	钢筋混凝土结构	92.95	77.63
2		206 房地证 2008 字第 09718 号	长寿区桃花大道 56 号 3 幢 11-3	成套住宅	钢筋混凝土结构	130.39	109.85
3		206 房地证 2008 字第 09712 号	长寿区桃花大道 56 号 8 幢 7-1	成套住宅	钢筋混凝土结构	81.98	68.52
4		206 房地证 2008 字第 09709 号	长寿区桃花大道 56 号 11 幢 1-2	成套住宅	钢筋混凝土结构	25.35	20.79
合计						330.67	276.79

估价目的：为确定破产处置涉及的房地产提供参考而评估其市场价值。

价值时点：2021 年 12 月 13 日。

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。

估价方法：比较法。

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价值如下：

评估总值：137.44 万元（人民币壹佰叁拾柒万肆仟肆佰元整）。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果		测算结果			估价结果
		比较法	收益法	成本法	
估价对象 1	总价 (万元)	38.48	-	-	38.48
	单价 (元/m ²)	4,140	-	-	4,140
估价对象 2	总价 (万元)	53.46	-	-	53.46
	单价 (元/m ²)	4,100	-	-	4,100
估价对象 3	总价 (万元)	34.60	-	-	34.60
	单价 (元/m ²)	4,220	-	-	4,220
估价对象 4	总价 (万元)	10.90	-	-	10.90
	单价 (元/m ²)	4,300	-	-	4,300
汇总评估价值	总价 (万元)	137.44	-	-	137.44
	平均单价 (元/m ²)	4,160	-	-	4,160

特别提示：

- 1、估价结果是在价值时点为特定估价目的而提出的价值参考意见，不应当被估价委托人和估价报告使用者认为是对估价对象价格和估价目的的必然可实现的保证。
- 2、估价对象 1-4 未能入户查勘，室内装修状况不能确定，估价时根据《委托评估函》的要求设定估价对象 1-4 室内装修为清水房。
- 3、估价委托人未提供估价对象 1-4 《房地产权证》，根据估价委托人提供的《重庆

Boma 铂码

市国有土地使用权出让合同》(长地(2007)字(长寿)第 03 号)复印件记载估价对象 1-4 所在宗地土地用途为医疗卫生、商业、住宅用地,出让年限商业为 40 年、住宅 50 年,且出让时间为 2007 年 5 月 10 日,故本次设定估价对象 1-4 土地用途为住宅用途,土地终止日期为 2057 年 5 月 9 日。

4、估价委托人未提供估价对象 1-4 《房地产权证》,估价对象 1-4 产权证编号以委托人提供的《户型详细情况》复印件记载为准。

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

二〇二一年十二月十五日



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、估价委托人和权利人	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	11
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	12
九、估价方法	12
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业期	16
附 件	17
一、《委托评估函》复印件	
二、估价对象《户型详细情况》复印件	
三、《重庆市国有土地使用权出让合同》（长地(2007)字(长寿)第 03 号）复印件	
四、《重庆市长寿区人民法院民事裁定书》（(2015)长法民破字第 00001-1 号）复印件	
五、《重庆市长寿区人民法院民事决定书》（(2015)长法民破字第 00001-1 号）复印件	
六、估价对象实地查勘照片	
七、估价对象位置图	
八、房地产估价机构营业执照估价资质证书复印件	
九、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

一、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；

二、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；

三、注册房地产估价师周名鸣、邓志韵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；

四、我们依照《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日实施）、中华人民共和国国家标准《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）进行估价工作，撰写本估价报告。

姓名	注册号	签名
周名鸣	5020210078	
邓志韵	5120160065	

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估价对象 1-4《户室详细情况》复印件、《重庆市国有土地使用权出让合同》（长地(2007)字(长寿)第 03 号)复印件、《重庆市长寿区人民法院民事裁定书》（(2015)长法民破字第 00001-1 号)复印件、《重庆市长寿区人民法院民事决定书》（(2015)长法民破字第 00001-1 号)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查勘，不涉及建筑结构、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、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、~~发达与完善的竞争性市场~~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、知晓市场行情，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成套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，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。

（二）未定事项假设

1、估价委托人提供的估价对象相关资料未记载估价对象 1-4 建成时间，经估价人员实地调查及委托方介绍，估价对象房屋建成年份约为 2007 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，如与实际不符报告应做相应调整。

2、估价专业人员于 2021 年 4 月 8 日完成了对估价对象 1-4 的实地查勘，另估价委托人提供的《委托评估函》要求以 2021 年 12 月 13 日确定为价值时点，本次估价设定价值时点估价对象 1-4 的使用状况与实地查勘之日一致为假设前提，如与实际不符，报告应做相应调整。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《户室详细情况》复印件可知，估价对象 1-4 已设定查封，估价对象 2、3 已设定抵押，根据委托人提供的《委托评估函》记载本次估价目的为处置估价对象，不需要考虑抵押、查封的影响，故未考虑估价对象的抵押、查封情况。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

1、估价委托人未提供估价对象 1-4《房地产权证》，根据估价委托人提供的《重庆市国有土地使用权出让合同》（长地(2007)字(长寿)第 03 号)复印件记载估价对象 1-24 土地用途为医疗卫生、商业、住宅用地，出让年限商业为 40 年、住宅 50 年，且出让时间为 2007 年 5 月 10 日，故本次设定估价对象 1-4 土地用途为住宅用途，土地终止日期为 2057 年 5 月 9 日。

2、实地查勘时：估价对象 1-4 未能入户查勘，室内装修状况不能确定，估价时按

《委托评估函》的要求设定估价对象 1-4 室内装修为清水房。

3、实地查勘时，估价对象 1-4 未能入户查勘，室内户型情况不详，本次估价室内户型以《户室详细情况》复印件记载为准。

4、实地查勘时，估价对象 1-4 未能入户查勘，其使用状况（自用、出租、占用）不详，本次估价未考虑估价对象 1-4 的使用状况对估价对象价值的影响。

5、估价委托人提供的资料中无估价对象的宗地图，故宗地形状不详。

6、估价委托人未提供估价对象 1-4《房地产权证》，估价对象 1-4 产权证编号以委托人提供的《户型详细情况》复印件记载为准。

二、估价报告使用限制

（一）估价结果是在价值时点为特定估价目的而提出的价值参考意见，不应当被估价委托人和估价报告使用者认为是对估价对象价格和估价目的必然可实现的保证。

（二）本估价报告依据有关法律法规的相关规定发生法律效力。

（三）本次估价是以估价对象在价值时点上的房地产状况和房地产市场状况所进行的房地产市场价值评估，价值时点后，估价报告使用期限内，估价对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产市场状况等发生变化时，均会对估价结果产生一定的影响。如对估价对象评估价值产生明显影响时，估价报告使用者不能直接使用该估价报告，应对本估价结果进行必要的调整或重新进行评估。

（四）委托估价人或估价报告使用人应当按照法律、行政法规和本估价报告载明的使用范围使用本估价报告；委托估价人或估价报告使用人违反前述规定使用本估价报告的，本估价机构、注册房地产估价师不承担责任。

（五）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 2021 年 12 月 15 日至 2022 年 12 月 14 日止。

（六）本报告的全部内容或部分内容仅供估价委托人或本报告列明的估价报告使用人为本报告所列估价目的使用。未经估价委托人许可，本公司不得向他人提供或公开有关评估资料；本报告必须完整使用方为有效，未经本公司书面同意，任何人不得摘录、复制、引用报告的部分或全部内容。除依据法律需公开情形外，报告的全部或部

分内容不得发表于任何公开的媒体上。

(七)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

(一)报告使用者在使用本报告时,应注意如下情况:

1、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;

2、应合理使用评估价值;

3、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。(二)本报告壹式肆份,叁份提交估价委托人,壹份留存评估公司。

估价结果报告

一、估价委托人和权利人

(一) 估价委托人

名称：重庆东茂房地产开发有限公司破产管理人

(二) 权利人

名称：重庆东茂房地产开发有限公司

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（2018）1-011 号

有效期限：2018 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日

联系人：周名鸣

联系电话：（023）61528242

三、估价目的

为确定破产处置涉及的房地产提供参考而评估其市场价值。

四、估价对象

(一) 估价对象

重庆市长寿区桃花大道 56 号的 4 套成套住宅房地产，评估范围不包含室内装修、室内动产、可移动的设施设备、相应的债权债务等其他财产或权益。

估价对象一览表

估价对象	权利人	产权证号	坐落	房屋用途	建筑结构	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)
1	重庆东茂 房地产开 发有限公 司	206房地证2008字 第09719号	长寿区桃花大道56号 2幢4-6	成套 住宅	钢筋混凝土结 构	92.95	77.63
2		206房地证2008字 第09718号	长寿区桃花大道56号 3幢11-3	成套 住宅	钢筋混凝土结 构	130.39	109.85
3		206房地证2008字 第09712号	长寿区桃花大道56号 8幢7-1	成套 住宅	钢筋混凝土结 构	81.98	68.52
4		206房地证2008字 第09709号	长寿区桃花大道56号 11幢1-2	成套 住宅	钢筋混凝土结 构	25.35	20.79
合计						330.67	276.79

(二) 估价对象实体状况

1、估价对象1-4建筑物基本状况

估价对象	坐落	房屋用途	证载户型	建筑结构	楼层	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	室内装修
1	长寿区桃花大道56号2幢4-6	成套住宅	2室2厅	钢筋混凝土结构	第4层、共19层	92.95	77.63	未入室内, 设定为清水
2	长寿区桃花大道56号3幢11-3	成套住宅	4室2厅	钢筋混凝土结构	第11层、共18层	130.39	109.85	未入室内, 设定为清水
3	长寿区桃花大道56号8幢7-1	成套住宅	2室2厅	钢筋混凝土结构	第7层、共19层	81.98	68.52	未入室内, 设定为清水
4	长寿区桃花大道56号11幢1-2	成套住宅	1室1厅	钢筋混凝土结构	第1层、共12层	25.35	20.79	未入室内, 设定为清水
合计						330.67	276.79	

估价对象1-4所在小区名称为泊景湾, 建成于2007年, 建筑结构均为钢筋混凝土结构, 估价对象1-4作为住宅使用, 未进入室内; 估价对象1-4所在楼栋均配备水、电、气、通讯、宽带等设施, 均安装有电梯, 维护保养状况一般。

2、估价对象1-4土地基本情况

(1) 用途: 估价委托人未提供估价对象1-4《房地产权证》, 根据估价委托人提供的《重庆市国有土地使用权出让合同》(长地(2007)字(长寿)第03号)复印件记载估价

对象所在小区土地用途为医疗卫生、商业、住宅用地，出让年限商业为 40 年、住宅 50 年，且出让时间为 2007 年 5 月 10 日，故本次设定估价对象 1-4 土地用途为住宅用途，土地终止日期为 2057 年 5 月 9 日。

(2) 土地使用权面积：估价对象 1-4 分摊土地使用权面积未记载。

(3) 土地形状：估价委托人提供的资料中无估价对象的宗地图，故宗地形状不详。

(4) 地形地势：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：土地开发程度为宗地内六通一平（即：通上水、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 1-4 所在小区东北临长涪高速、东南临支路、西北临桃源大道、北临桃花东路。

(8) 土地使用权类型：出让。

(9) 土地使用期限：根据估价委托人提供的《重庆市国有土地使用权出让合同》（长地(2007)字(长寿)第 03 号)复印件记载估价对象 1-4 所在小区土地用途为医疗卫生、商业、住宅用地，出让年限商业为 40 年、住宅 50 年，且出让时间为 2007 年 5 月 10 日。故本次设定估价对象 1-4 土地用途为住宅用途，土地终止日期为 2057 年 5 月 9 日，土地剩余使用年限 36.08 年。

(10) 土地级别：根据《重庆市长寿区人民政府关于公布长寿区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（长寿府发〔2016〕97 号），估价对象所在宗地位于长寿区凤城街道，重庆市长寿区住宅 2 级，基准地价楼面单价为 890 元/平方米·70 年（建筑面积）。

(三) 估价对象区位状况

1、位置状况

估价对象	坐落	方位	与重要场所的距离	楼层	临街状况
------	----	----	----------	----	------

1	长寿区桃花大道 56 号 2 幢 4-6	估价对象所在小区位于桃源大道东南侧，桃花东路东北侧，桃花溪北侧，长涪高速西南侧	距离长寿中学约 800 米	第 4 层、 共 19 层	所在小区临桃源大道
2	长寿区桃花大道 56 号 3 幢 11-3			第 11 层、 共 18 层	
3	长寿区桃花大道 56 号 8 幢 7-1			第 7 层、 共 19 层	
4	长寿区桃花大道 56 号 11 幢 1-2			第 1 层、 共 12 层	

2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象 1-4 所在小区临桃源大道。

(2) 出入可利用交通工具：估价对象 1-4 所在小区距离东方之娇公交站约 450 米，有长寿 102 路、长寿 103 路、长寿 104 路、长寿 105 路、长寿 108 路、长寿 109 路、长寿 118 路、长寿 201 路、长寿 202 路环线、长寿 203 路、长寿夜间专线 1 公交车停靠，公共交通便捷程度好。

(3) 交通管制情况：估价对象所在小区所临道路行车较畅通，周边城市道路为双向车道。

(4) 停车方便程度：区域内停车较方便。

3、环境状况

(1) 自然环境：城市建成区，周边有较轻噪声污染，自然环境一般。

(2) 人文环境：所处区域为商住混合区，流动人口较多，治安状况较好，周边物业多为住宅、商业。

(3) 景观：主要为城市建筑。

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，均为区政管网，保障度高。

(2) 公共服务设施：估价对象 1-4 所在小区附近有长寿区妇幼保健院、长寿体育中心、长寿区社会主义学院、长寿中学、东方水岸商业广场、重庆农村商业银行(桃花分理处)等，及有各类银行网点，公共服务设施配套完善。

(四) 估价对象权益状况

1、房屋所有权

(1) 房屋所有权人: 根据估价委托人提供的《户室详细情况》(复印件)记载, 估价对象的房屋所有权权利人为重庆东茂房地产开发有限公司, 房屋用途为成套住宅。

(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。

(2) 土地使用权: 根据估价委托人提供的《户室详细情况》(复印件)记载, 估价对象的土地使用权权利人为重庆东茂房地产开发有限公司。根据估价委托人提供的《重庆市国有土地使用权出让合同》(长地(2007)字(长寿)第 03 号)复印件记载估价对象 1-4 所在小区土地用途为医疗卫生、商业、住宅用地, 出让年限商业为 40 年、住宅 50 年, 且出让时间为 2007 年 5 月 10 日。故本次设定估价对象 1-4 土地用途为住宅用途, 土地终止日期为 2057 年 5 月 9 日, 土地剩余使用年限 36.08 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: 经查阅估价委托人提供的《户室详细情况》(复印件), 截至价值时点, 估价对象 2、3 已设定抵押。

4、出租或占用情况: 未进入室内, 估价对象使用状况不详。

5、物业管理: 普通物业。

6、其他特殊情况:

1) 是否存在权属不清晰或有争议: 根据估价委托人提供的估价对象相关权属资料, 估价对象权属清晰, 未发现估价对象存在权属有争议情况。

2) 房屋建设手续是否齐全: 估价对象 1-4 已办理产权登记, 其建设手续齐全。

3) 是否为临时建筑或违法建筑: 估价对象 1-4 已办理产权登记, 非临时建筑或违法建筑。

4) 是否存在查封、采取财产保全措施或以其他形式限制: 根据估价委托人提供的估价对象相关权属资料, 估价对象 1-4 已设定查封。

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。

估价委托人提供的《委托评估函》要求以 2021 年 12 月 13 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 2021 年 12 月 13 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

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

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。

（三）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日期的价值或价格的原则。

（四）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。

（五）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) 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、《重庆市长寿区人民政府关于公布长寿区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（长寿府发〔2016〕97号）
- 7、《重庆市长寿区规划和自然资源局关于现行基准地价有关问题的说明》

(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、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、《委托评估函》；
- 2、估价对象1-4《户室详细情况》复印件；
- 3、《重庆市国有土地使用权出让合同》（长地(2007)字(长寿)第03号）复印件；
- 4、《重庆市长寿区人民法院民事裁定书》（(2015)长法民破字第00001-1号）；
- 5、《重庆市长寿区人民法院民事决定书》（(2015)长法民破字第00001-1号）
- 6、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成套住宅，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化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、公园等公用、公益性房地产的估价。

适用性分析：估价对象登记用途为成套住宅，理论上虽适合收益法估价，但根据注册房地产估价师调查了解，住宅类房地产明显存在租售比不合理的实际情况，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成套住宅,为整幢建筑物的部分,非独立开发建设的整体房地产,且无估价对象明确分摊土地使用权面积,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。

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比较法、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) 估价方法定义

1、比较法

(1) 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价值为：

评估总值：137.44 万元（人民币壹佰叁拾柒万肆仟肆佰元整）。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果			估价结果
		比较法	收益法	成本法	
估价对象 1	总价 (万元)	38.48	-	-	38.48
	单价 (元/m ²)	4,140	-	-	4,140
估价对象 2	总价 (万元)	53.46	-	-	53.46
	单价 (元/m ²)	4,100	-	-	4,100
估价对象 3	总价 (万元)	34.60	-	-	34.60
	单价 (元/m ²)	4,220	-	-	4,220
估价对象 4	总价 (万元)	10.90	-	-	10.90
	单价 (元/m ²)	4,300	-	-	4,300
汇总评估价值	总价 (万元)	137.44	-	-	137.44
	平均单价 (元/m ²)	4,160	-	-	4,160

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周名鸣	5020210078	周名鸣	2021 年 12 月 15 日
邓志韵	5120160065	邓志韵	2021 年 12 月 15 日

十二、实地查勘期

2021 年 4 月 8 日。

十三、估价作业期

2021 年 4 月 8 日至 2021 年 12 月 15 日。

附 件

- 一、《委托评估函》复印件
- 二、估价对象《户型详细情况》复印件
- 三、《重庆市国有土地使用权出让合同》（长地(2007)字(长寿)第03号)复印件
- 四、《重庆市长寿区人民法院民事裁定书》（(2015)长法民破字第00001-1号)复印件
- 五、《重庆市长寿区人民法院民事决定书》（(2015)长法民破字第00001-1号)复印件
- 六、估价对象实地查勘照片
- 七、估价对象位置图
- 八、房地产估价机构营业执照估价资质证书复印件
- 九、注册房地产估价师估价资格证书复印件