

涉执房地产处置司法评估报告

铂码[2022]房法(评)渝第0060号

估价项目名称: 为重庆市潼南区人民法院确定财产处置参考价涉及的位于重庆市潼南县梓潼街道办事处大坡路088号A幢2-8-2的成套住宅房地产估价项目

估价委托人: 重庆市潼南区人民法院

房地产估价机构: 重庆铂码房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师: 王克勤(注册号: 5019980100)

邓志韵(注册号: 5120160065)

估价报告出具日期: 2022年5月9日



致估价委托人函

重庆市潼南区人民法院:

我们接受委托,对贵院出具的《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》((2022)潼法委评字第80号)委托评估的位于重庆市潼南县梓潼街道办事处大坡路088号A幢2-8-2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)、《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

(一)坐落:坐落于重庆市潼南县梓潼街道办事处大坡路088号A幢2-8-2。

(二)财产范围: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家具家电、相应的债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

(三)规模:房屋建筑面积125.29平方米,套内面积111.96平方米,及应分摊的出让土地使用权面积15.47平方米。

(四)用途:估价对象土地登记用途为综合用地,房屋登记用途为成套住宅。

(五)权属:估价委托人未提供估价对象相关《重庆市房地产权证》,《户室详细情况》,《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件记载:黄昆水拥有估价对象的房屋所有权以及分摊的国有土地使用权。

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5月6日。



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：32.20 万元(人民币叁拾贰万贰千元整)

具体结果详见下表：

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
测算结果	总价(万元)	32.20	-	-
	单价(元/m ²)	2,570	-	-
评估价值	总价(万元)	32.20		
	单价(元/m ²)	2,570		

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 5 月 9 日至 2023 年 5 月 8 日止。若评估报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托评估机构重新评估。

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》全文。

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

二〇二二年五月九日



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、估价委托人未提供估价对象相关《重庆市房地产权证》，本次估价依据了估价委托人提供的《户室详细情况》和《重庆市土地房屋权属登记申请书》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、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，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、建设用地使用权以外的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、除建设用地使用权以外的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，本次估价假定评估对象不存在租赁权、建设用地使用权以外的用益物权及占有使用情况。

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，本次假定评估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、本评估报告未考虑评估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、本次实地查勘是于2022年5月6日，在人民法院组织下，由估价委托承办人、申请人代理人、注册房地产估价师共同进行，估价委托承办人、申请人代理人在《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《户室详细情况》记载：估价对象已设立抵押权，抵押权人为中国邮政储蓄银行股份有限公司潼南县支行。截止价值时点，具体还款情况不详。

2、估价委托人提供的《户室详细情况》记载：估价对象已被重庆市潼南区人民法院查封。截止价值时点，尚未解除查封。

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。

（四）不相一致假设

无。

（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使用评估报告。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，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估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评估对象状况、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可使用；

（四）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、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。

（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2022年5月9日至2023年5月8日止。若评估报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托评估机构重新评估。

（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价值产生影响；



估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人: 重庆市潼南区人民法院
住所: 重庆市潼南区桂林街道办事处兴潼大道 38 号
联系人: 滕长江
联系电话: (023) 44598065

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: 王克勤
联系电话: (023) 61528243、61528245、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

估价对象为权属于黄昆冰, 坐落于重庆市潼南县梓潼街道办事处大坡路 088 号 A 幢 1-8-2 的成套住宅房地产 (房屋建筑面积 125.29 平方米, 及应分摊的出让土地使用权面积 15.47 平方米), 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。

估价对象具体情况详见下表：

估价对象一览表

序号	权利人	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	分摊土地使用权面积 (m ²)
1	黄昆水	重庆市潼南县梓潼街道办事处大坡路 088 号 A 幢 2-8-2	成套住宅	125.29	15.47
合计				125.29	15.47

(二) 估价对象实体状况

1、建筑物基本情况

(1) 名称：位于金福小区的成套住宅。

(2) 坐落：《户室详细情况》记载：估价对象坐落于重庆市潼南县梓潼街道办事处大坡路 088 号 A 幢 2-8-2，与实地查勘位置坐落一致。

(3) 规模：《户室详细情况》记载：估价对象房屋建筑面积 125.29 平方米，套内建筑面积 111.96 平方米。

(4) 用途：《户室详细情况》记载：房屋证载用途为成套住宅，实际用途为成套住宅，规划用途为成套住宅，设计用途为成套住宅。本次估价设定用途为成套住宅。

(5) 建成时间：根据询问估价对象所在小区住户得知，估价对象建成时间约为 2000 年。

(6) 建筑结构：《户室详细情况》记载：估价对象建筑结构为混合结构。

(7) 空间布局：估价对象为平层式住宅，实地查勘户型为三室两厅一厨两卫，室内净高约 2.8 米，通风、采光条件良好，其平面布局有利于估价对象作为成套住宅用房使用。

(8) 设施设备：估价对象所在建筑物配备上下水、电、气、通讯、宽带等设施。目前使用正常。所在楼层共 2 户。

(9) 装饰装修：估价对象所在建筑物外墙面正在进行改造。入户安装防盗门，室内装修情况为：客、餐厅地面贴地砖，内墙面贴约 1 米高墙砖、其余刷涂料，天棚刷涂料、



四周饰石膏阴角线;卧室地面贴地砖,内墙面刷涂料,天棚刷涂料、四周饰石膏阴角线;厨房、卫生间地面贴地砖,内墙面贴墙砖,天棚为扣板吊顶。现场观察成色一般。

(10) 完损及保养维护状况:根据估价人员现场观察及了解,建筑物及设施完整,成色一般,室内保养维护状况良好。

2、土地基本情况

(1) 用途:土地使用权证载用途为综合用地,实际用途为综合用地。

(2) 土地使用权面积:共用土地使用权面积未记载,分摊的土地使用权面积 15.47 平方米。

(3) 土地形状:形状为不规则多边形,详见《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件附图。

(4) 地形地势:较平坦,与相邻道路(建设路与大同街的连接道路)平齐,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:估价对象所在小区东至支路,南至其他建筑,西至其他建筑,北至其他建筑。

(8) 土地使用权类型:出让。

(9) 土地使用期限:土地使用权终止日期为 2051 年 12 月 14 日,剩余使用年限 29.61 年。

(10) 土地级别:根据《重庆市潼南区人民政府关于公布潼南区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》(潼南府〔2016〕145号)可知,估价对象所在宗地位于梓潼街道,土地级别为潼南区住宅 2 级,基准地价楼面单价为 850 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: 估价对象坐落于重庆市潼南县梓潼街道办事处大坡路 088 号 A 幢 2-8-2, 区域以商业、住宅为主, 作为成套住宅用房, 位置条件较好。

具体位置坐落详见《估价对象位置图》。

(2) 方位: 小区位于建设路东北侧、大同街南侧。

(3) 与重要场所(设施)的距离: 距离大佛中学约 300 米; 距离重庆市潼南区人民医院约 350 米。

(4) 楼层: 所在建筑物共计 8 层(地上第 1 层为商业, 第 2 至 8 层均为住宅), 估价对象位于名义层第 8 层、物理层第 8 层。

(5) 临街状况: 估价对象所在小区临建设路、体育路、大同街。

(6) 朝向: 朝北。

2、交通状况

(1) 道路状况: 估价对象所在小区周边有建设路、体育路、大同街等城市主、次干道, 路面状况较好, 区域内车流量一般。

(2) 出入可利用交通工具: 估价对象所在小区距“大佛中学”公交车站约 170 米, 有潼南 106 路、潼南 108 路、潼南 202 路公交车停靠。交通便捷程度较好。

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

(4) 停车方便程度: 估价对象所在小区周边有临时停车位, 停车便捷程度较高。

3、环境状况

(1) 自然环境: 周边有轻微噪声污染, 绿化率一般, 自然环境一般。

(2) 人文环境: 所处区域主要为商住综合区, 流动人口较大, 治安状况较好, 周边物业多为商业、住宅。

(3) 景观: 所处区域为商住综合区, 街景主要为城市建筑, 视野较好。

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: 附近有广购生活超市、艾宝乐超市等超市, 有大佛中学、梓潼



小学校等教育机构，有重庆市潼南区人民医院、渝华医院等医院，有潼南体育馆，各银行网点等，公共服务设施配套较完善。

(四) 估价对象权益状况

1、房屋所有权

(1) 房屋所有权人：估价委托人提供的《户室详细情况》记载：估价对象的房屋所有权权利人为黄昆水，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：估价委托人提供的《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件记载：估价对象的土地使用权权利人为黄昆水，土地用途为综合用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2051 年 12 月 14 日。

(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：估价委托人提供的《户室详细情况》记载：估价对象已设立抵押权，抵押权人为中国邮政储蓄银行股份有限公司潼南县支行。截止价值时点，具体还款情况不详。

4、出租或占用情况：无。

5、物业管理：无物业管理公司。

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：估价对象已办理《重庆市房地产权证》，其建设手续齐全。

3) 是否为临建建筑或违法建筑：估价对象已办理《重庆市房地产权证》，无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方式限制：估价委托人提供的《户室详细情况》记载：估价对象已被重庆市潼南区人民法院查封。截止价值时点，尚未解除



查封。

5) 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、征用范围。

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。

本估价机构估价专业人员于 2022 年 5 月 6 日完成了对估价对象实地查勘, 以实地查勘日 2022 年 5 月 6 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 5 月 6 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》《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、《重庆市潼南区人民政府关于公布潼南区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》(潼南府〔2016〕145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、《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》((2022)潼法委评字第80号)
- 2、《户室详细情况》
- 3、《重庆市土地房屋权属登记申请书》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：本次估价对象证载用途为成套住宅，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：本次估价对象证载用途为成套住宅，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



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，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，故本次评估不适用假设开发法估价。

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

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估价结果。

估价结果：32.20 万元(人民币叁拾贰万贰仟元整)

具体结果详见下表：



币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法	成本法
		测算结果	总价(万元)	32.20	-
	单价(元/m ²)	2,570	-	-	
评估价值	总价(万元)	32.20			
	单价(元/m ²)	2,570			

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王克勤	5019980100		2020年5月9日
邓志韵	5120160065		2020年5月9日



十二、实地查勘期

2022年5月6日。

十三、估价作业期

2022年5月6日至2022年5月9日。



估价对象实地查勘情况和相关照片

以下估价对象现状照片为注册房地产估价师王克勤于 2022 年 11 月 6 日实地查勘拍摄，估价对象现状照片如下：

	
估价对象所在建筑物外观	通道
	
楼栋入口	入户门
	
估价对象内部现状	估价对象内部现状

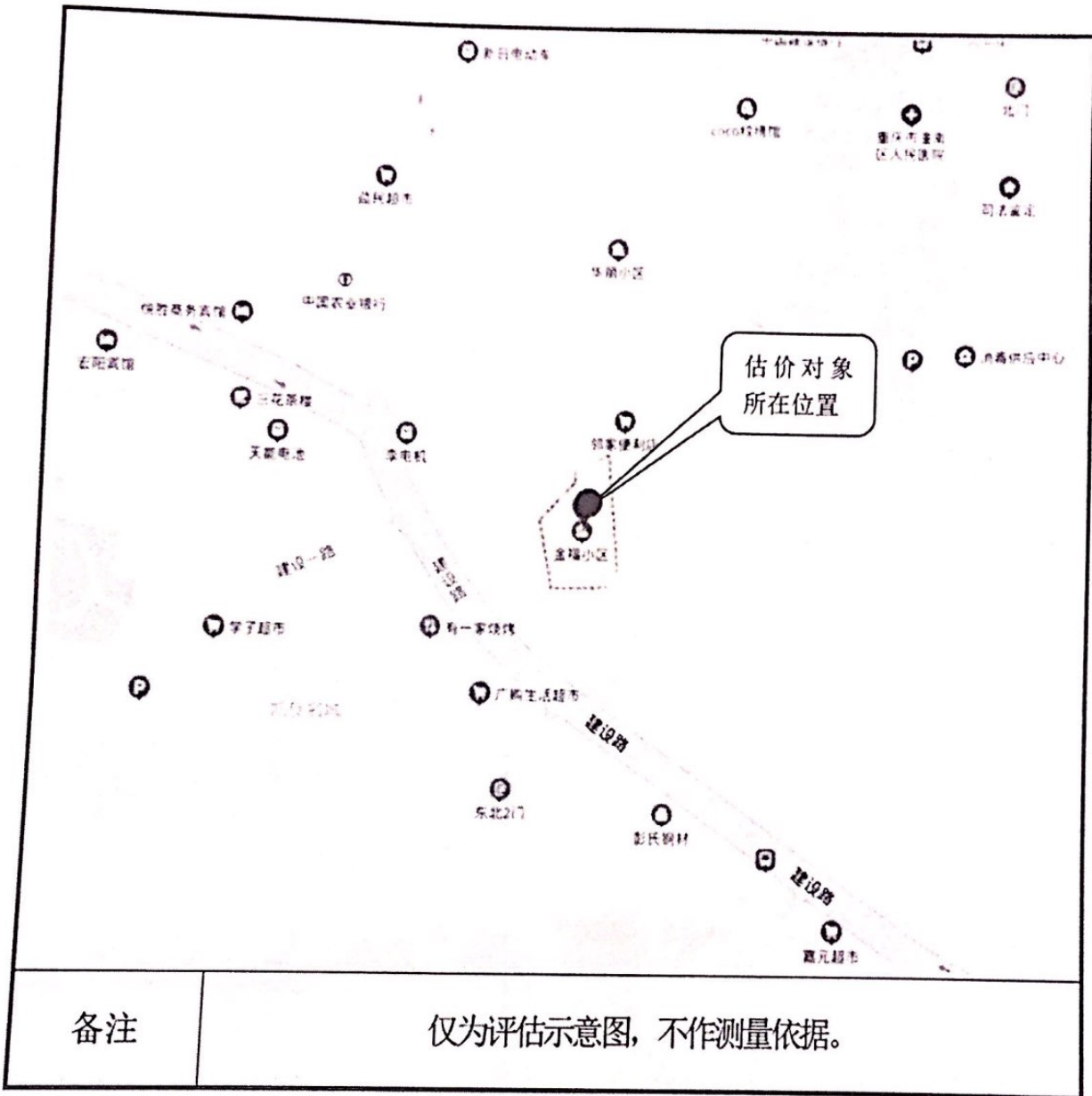


估价对象实地查勘情况和相关照片

	
估价对象内部现状	估价对象内部现状
	
估价对象内部现状	估价对象内部现状
	
估价对象内部现状	所临道路



估价对象位置标图





户基详细情况

项目名称 浏阳市梓潼街道办事处大塘088号A幢
 房屋用途 成套住宅
 建筑结构 混合结构
 建筑面积(㎡) 125.29
 分摊面积(㎡) 13.33
 房屋用途 成套住宅
 房屋性质 其他
 房屋层数 8
 备注 已结顶
 不动产单元号 500223002004GB00320F00010044
 房屋坐落位置 浏阳市梓潼街道办事处

经办人

无

联系电话

无

房屋信息

无

登记情况

序号	业务编号	上屏业务	档案号	登记类型	业务种类	证书号	房产权证	权利人	抵押权人	登记坐落	登记日期	状态	详细 信息	档案
1	202204130230114			其他登记	抵押登记(地房)	【宗文文号】(2022)第0152号第999号	【宗文单位】浏阳市浏州区人民政府			浏阳市梓潼街道办事处大塘088号A幢2-8-2	2022/4/13 11:05:36	现房	现房	5
2	202104250230363	201805040230236		其他登记	抵押登记(地房)	【宗文文号】(2018)第0152号第31号之三	【宗文单位】浏阳市浏州区人民政府			浏阳市梓潼街道办事处大塘088号A幢2-8-2	2021/4/25 16:34:06	现房	现房	5
3	201805040230236			其他登记	抵押登记(地房)	【宗文文号】(2018)第0152号第31号	【宗文单位】浏阳市浏州区人民政府			浏阳市梓潼街道办事处大塘088号A幢2-8-2	2018/5/9 9:16:57	现房	现房	5
4	201512170230106			抵押登记	土地房屋抵押权(地房)	208房地证2015字第11798号	中国银行股份有限公司浏阳支行	黄良水		浏阳市梓潼街道办事处大塘088号A幢2-8-2	2015/12/18 15:16:00	现房	现房	5
5	201512040230082	2084125284		转移登记	存单房产类	208房地证2015字第11798号	浏阳市梓潼街道办事处大塘088号A幢2-8-2 2001字第0004106号	黄良水	李云伟	浏阳市梓潼街道办事处大塘088号A幢2-8-2	2015/12/9 14:42:00	现房	现房	5
6	2084125284		478094	转移登记	商品房类	005949		李云伟	浏阳市梓潼街道办事处大塘088号A幢2-8-2	浏阳市梓潼街道办事处大塘088号A幢2-8-2	2007/8/2 0:00:00	现房	现房	5



重庆市土地房屋权属登记申请表



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 **潼南县梓潼街道办事处 大坡088号A幢2-8-2**

申请人

土地所有权人 房屋所有权人 土地使用权人 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 土地房屋权利受让人 其他（包括查封）

名称	黄凤水
----	------------

证件名称及号码	身份证 500223198410093378
---------	-------------------------------

代理人名称		地址	
-------	--	----	--

证件名称及号码		联系电话	18580162599
---------	--	------	--------------------

申请人

预告登记权利人 土地房屋转让人 其他

名称	李云伟 胡友香
----	----------------

证件名称及号码	510227196404090056	510227196808250044
---------	---------------------------	---------------------------

代理人名称		地址	
-------	--	----	--

证件名称及号码		联系电话	13272919141
---------	--	------	--------------------

土地权利设立情况	地表	土地使用权起止日期	2051-12-14
----------	-----------	-----------	-------------------

土地性质	国有	土地使用权类型	出让
------	-----------	---------	-----------

土地使用权面积	15.47	土地房屋用途	综合用地
---------	--------------	--------	-------------

房屋建筑面积	125.29	房屋套内面积	111.96
--------	---------------	--------	---------------

共有情况说明

以本房屋 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：



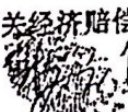

扫描全能王 创建

004

申请事由	买卖
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

申请人：
(盖章、签字)

李云伟  

申请日期： 2015年12月4日

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)

申请日期： 年 月 日

变更前《土地使用证号》： 潼国用2001字第0004106号

变更前《房屋所有权证号》： 208字第005949号

变更前《房地产权证号》：

联系人：

联系地址：

联系电话：

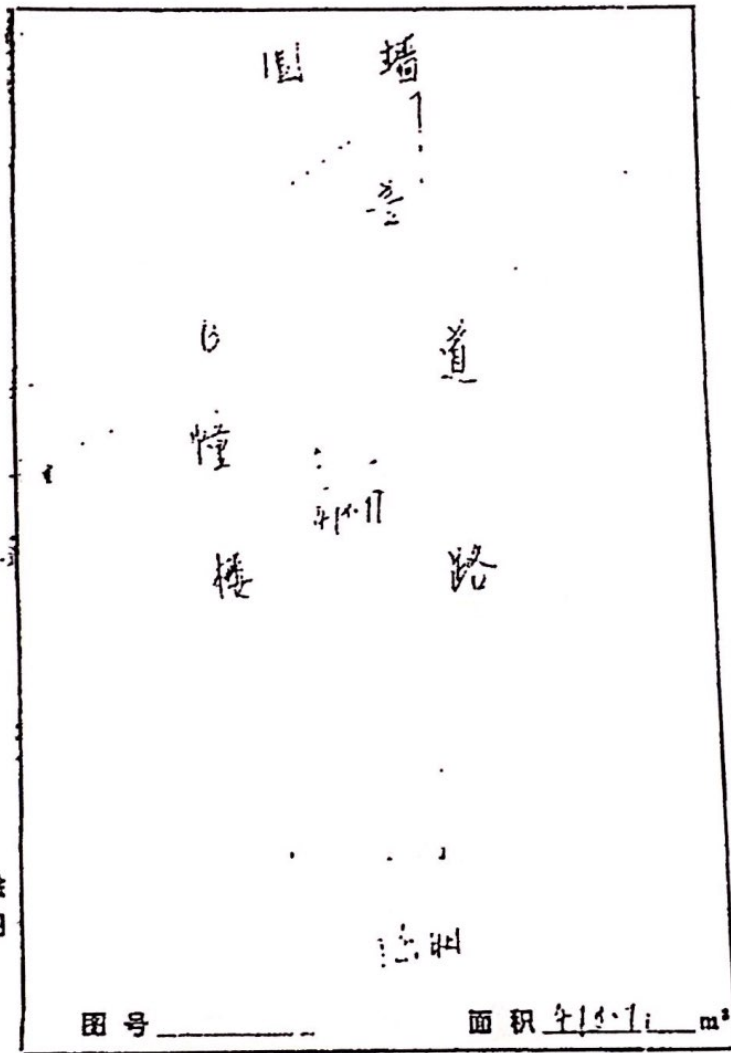


033

注明边长 (米)

重庆市土地证附图

北



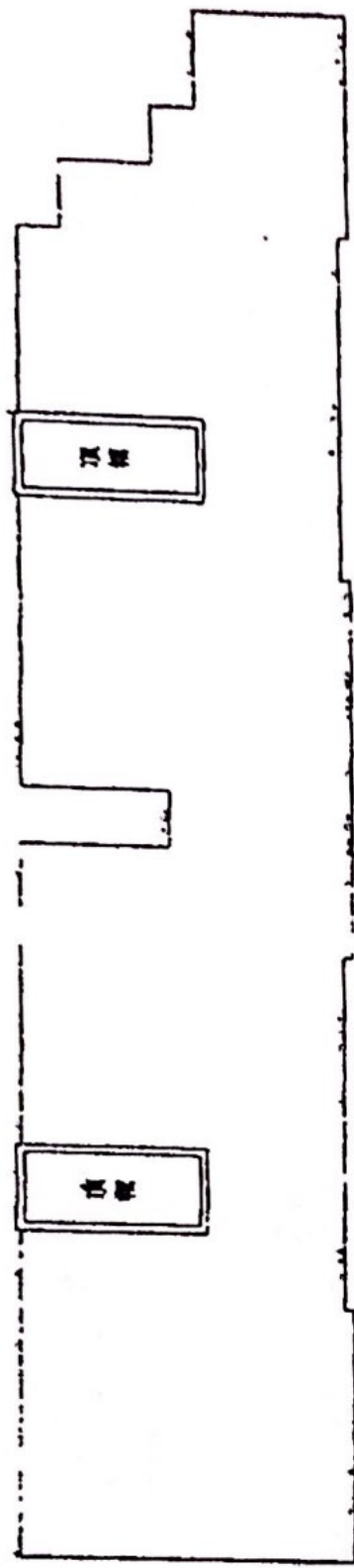
绘图

比例尺 1:500

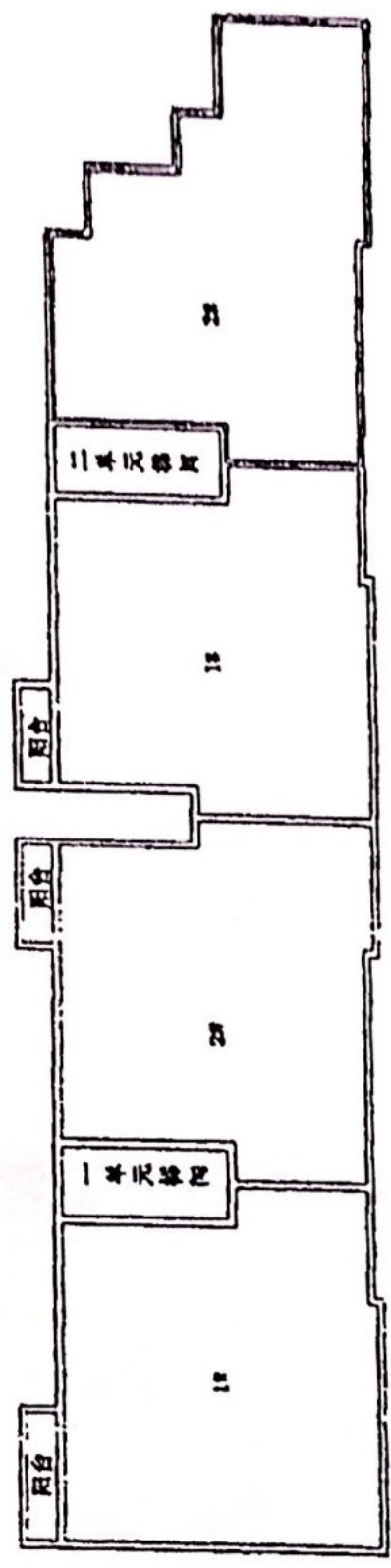
重庆市国土局制

.....





一樓屋頂平面圖



一樓六、八層平面圖

041

比例 1:300

建築師 吳培

日期 1983

圖例

建築師 吳培

日期 1983

圖例

附圖

附圖

