

致估价委托人函

重要提示

以下内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

重庆市大渡口区人民法院：

重庆天健资产评估房地产估价有限公司接受贵院的委托，根据《中华人民共和国资产评估法》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等，本着独立、客观、公正、合法等原则，通过实地查勘、市场调查、资料搜集、估价测算、撰写报告等必要的估价程序，对估价对象在价值时点所表现的价值作出了反映，现将本次估价基本情况及估价结果报告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：本次估价对象为重庆市大渡口区西城大道 998 号 7 幢 2-1 的 1 套住宅房地产，建筑面积为 85.81 平方米，估价对象权利人为吴列巧、吴家伟。估价财产范围包括房屋及相应分摊的土地使用权、公共配套、与房屋不可分割的装饰装修，不含家具、家电等可移动财产以及相关债权债务。估价对象具体如下表：

名称	权证号	坐落	土地使用权类型	土地用途	房屋用途	楼层	房屋建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)
“西城佳园”7 幢 2-1 的住宅	渝 (2019) 大渡口区不动产权第 001284557 号	重庆市大渡口区西城大道 998 号 7 幢 2-1	划拨	城镇住宅用地	成套住宅	第 2 层	85.81	未记载

价值时点：本次按实地查勘完成之日确定价值时点为 2022 年 4 月 19 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：经估价测算，估价对象于价值时点的市场价值为 71.22 万元（含增值稅），人民币大写：柒拾壹万贰仟贰佰元整。具体如下表：

估价结果汇总表

名称	权证号	坐落	土地使用 权类型	土地 用途	房屋 用途	楼 层	建筑面 积(m ²)	土地使 用权面 积(m ²)	建筑面 积单 价(元/ 平方米)	房地产 总价(万 元)
“西城 佳园”7 幢2-1 的住宅	渝(2019)大 渡口区不动 产权第 001284557 号	重庆市大 渡口区西 城大道998 号7幢2-1	划拨	城镇 住宅 用地	成套 住宅	第 2 层	85.81	未记载	8300	71.22

特别提示:

1、报告使用人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。

2、估价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。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价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，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

4、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价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。

6、截止价值时点，估价对象已设定抵押且被查封。本次为司法处置估价，未考虑估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，即估价结果是估价对象未被查封、无担保物权和其他优先受偿权前提下的价值。

7、本次估价假定房地产转让交易时，转让方和受让方按照法律法规规定各自承担相应的交易税费和交易费用，估价结果是在此前提下得出的，估价结果不是房地产转让方的净得金额，也不是房地产受让方的全部应付金额。房地产转让交易时，转让方可能需承担增值税及附加、土地增值税、所得税、印花税等税费，受让方可能需承担契税等税费，具体以相关部门确定为准。

8、本次估价中，委托人未明确税金、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等欠缴情况。本次未考虑此类税费和费用对估价结果的影响，即估价结果是在估价对象无欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等前提下的价值。

9、本次仅评估估价对象的市场价值，未在市场价值基础上扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

10、估价对象所在宗地对应的土地使用权类型为划拨，根据《房地产管理法》规定：“以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产报批时，有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应当按照国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。”本次估价结果为划拨土地条件下的价值，即估价结果已扣除划拨用地变更为出让用地应当补交的地价款，最终补交地价款应当以国土部门确定为准。请报告使用者关注估价对象的土地使用权类型为划拨对房地产价格的影响，合理使用估价结果。



估价机构法定代表人：

二〇二二年五月十日

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、【估价结论对应的估价对象利用前提】根据提供的资料和信息，本次按证载用途成套住宅进行估价，因此，估价对象按成套住宅使用是估价结论成立的首要前提。

2、【对权属资料审慎检查】注册房地产估价师对本次估价所依据的权属、用途等资料进行了一般性核查验证，除在报告中进行特别说明以外，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，我们认为前述资料合法、真实、准确和完整。

3、【对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注】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，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证》载明的建筑面积大体相当。

4、【对房屋安全关注但无鉴定、检测】注册房地产估价师对估价对象实体状况的查勘仅限估价对象在价值时点可观察到的外观、内部和使用状况等，对于被遮盖和不能直接观察的部分，受估价的专业范围限制，未做建筑物基础、结构及建筑质量等方面的专业检测，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、检测的情况下假设估价对象的基础、结构及质量符合国家有关法律、法规的规定，能正常安全使用。

5、【对水文地质及土壤状况、环境污染关注但无鉴定、检测】注册房地产估价师对影响房地产价值的估价对象所在地块的水文地质及土壤状况、是否存在有害物质或环

(2)交易双方地位平等，按利己动机进行交易；

(3)交易双方精明、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；

(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5)不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

7、【对估价对象享有公共配套权益的假设】本估价结果是以估价对象可独立享有相应的公共配套设施、水、电、通讯及道路交通等使用的权益为前提。

8、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。

9、本次仅评估估价对象的市场价值，未在市场价值基础上扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

10、本次估价假定房地产转让交易时，转让方和受让方按照法律法规规定各自承担相应的交易税费和交易费用，估价结果是在此前提下得出的，估价结果不是房地产转让方的净得金额，也不是房地产受让方的全部应付金额。房地产转让交易时，转让方可能需承担增值税及附加、土地增值税、所得税、印花税等税费，受让方可能需承担契税等税费，具体以相关部门确定为准。

11、本次估价中，委托人未明确税金、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等欠缴情况。本次未考虑此类税费和费用对估价结果的影响，即估价结果是在估价对象无欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等前提下的价值。

12、估价委托人未明确估价对象存在租赁权、居住权、地役权及被他人占有使用情况，估价机构经调查后也未发现、掌握相关情况，故本次未考虑租赁权、居住权、地役权及被他人占有使用情况对估价结果的影响，即估价结果是估价对象无租赁权、居住权、地役权及被他人占有使用情况下的价值。

（二）未定事项假设

估价对象无未定事项，故无未定事项假设。

（三）背离事实假设

截止价值时点，估价对象已设定抵押且被查封。本次为司法处置估价，未考虑估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，即估价结果是估价对象未被查封、无担保物权和其他优先受偿权前提下的价值。

（四）不相一致假设

估价对象无不相一致事项，故无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次提供的资料中未记载房屋建成年代，本次估价以现场了解到的建成年代为准。

（六）其他假设及事项

估价对象所在宗地对应的土地使用权类型为划拨，根据《房地产管理法》规定：“以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产报批时，有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应当按照国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。”本次估价结果为划拨土地条件下的价值，即估价结果已扣除划拨用地变更为出让用地应当补交的地价款，最终补交地价款应当以国土部门确定为准。请报告使用者关注估价对象的土地使用权类型为划拨对房地产价格的影响，合理使用估价结果。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告依据有关法律法规的相关规定发生法律效力。

2、【估价报告完整使用限制】本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件共五部分，必须完整使用方为有效。对仅使用报告中部分内容所导致的可能损失，我们将不承担法律责任。

3、【估价报告用途限制】本估价报告及结果仅适用于本次特定估价目的，且仅用于重庆市大渡口区人民法院办理“申请人重庆市两江新区长运小额贷款有限公司与被执行人吴家伟，吴列巧公证债权文书”一案对本次估价房地产进行公开方式司法处置之需，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、【估价报告使用者限制】本估价报告仅供本次估价委托人使用。

5、【按规定的使用范围使用报告】报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本报告载明的使用范围使用本估价报告；报告使用人违反前述规定使用本估价报告的，本估价机构、估价师及其他相关人员不承担责任。

6、【报告分类使用限制】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”根据有关规定在需要时提供给房地产估价相关主管部门，且仅供其审核使用。

7、【估价报告使用期限】本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

8、【报告内容引用限制】未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开转载或发表，任何单位和个人不得擅自修改、肢解本报告，对估价委托人或权利人等不当引用估价结果于其他经济行为而造成的后果，估价机构及签字注册房地产估价师不承担任何法律责任。

9、本估价报告系房地产估价机构及其估价师遵守法律、行政法规和房地产估价规范，根据委托履行必要的估价程序后出具的专业报告，在房地产估价机构盖章及估价师签名后方可正式使用。

10、估价委托人及相关当事人对所提供资料的合法性、真实性、准确性、完整性负责，并承担相应的法律责任；本估价机构仅对上述材料进行估价专业范围内的一般性核查验证，具体鉴定由有关部门负责，本报告不能作为权属和面积的依据。若委托人及相关当事人提供虚假资料、证明文件以及隐瞒事实，我们将不承担由此导致的法律责任。

11、估价结果在上述全部假设条件和限制条件成立的情况下有效，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。注册房地产估价师对市场变化的情况不承担发表意见的责任，没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。若未来事实与估价假设条件或限制条件不符导致的估价结果与实际价值不符，我们将不承担由此导致的法律责任。

重庆天健资产评估房地产估价有限公司

PAN-CHINA(CHONGQING)ASSETS&REAL ESTATE APPRAISAL Co.,LTD

重天健评鉴[2022]056号

★

重庆市大渡口区西城大道998号“西城佳园”
7幢2-1的1套住宅房地产司法处置估价项目

估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市大渡口区人民法院

地址：重庆市大渡口区钢花路29号

二、房地产估价机构

名称：重庆天健资产评估房地产估价有限公司

统一社会信用代码：915001037958603614

住所：渝中区人和街74号12楼

法定代表人：潘理科

备案等级：房地产评估一级

备案证书编号：渝房评备字(2021)1-001号

备案证书有效期：2021年02月22日至2024年02月21日

联系电话：023-86218718

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)估价对象基本状况及范围

本次估价对象为重庆市大渡口区西城大道998号7幢2-1的1套住宅房地产,建筑面积为85.81平方米,估价对象权利人为吴列巧、吴家伟。估价财产范围包括房屋及相应分摊的土地使用权、公共配套、与房屋不可分割的装饰装修,不含家具、家电等可移动财产以及相关债权债务。估价对象具体如下表:

名称	权证号	坐落	土地使用 权类型	土地 用途	房屋用 途	楼层	房屋建筑面 积(m ²)	土地使 用面积(m ²)
“西城佳 园”7幢2-1 的住宅	渝(2019)大渡 口区不动产权第 001284557号	重庆市大渡口 区西城大道 998号7幢2-1	划拨	城镇 住宅 用地	成套住 宅	第2 层	85.81	未记载

(二)估价对象实物状况

1、估价对象土地实物状况

名称	大渡口区西城大道998号“西城佳园”所在地块
坐落	大渡口区西城大道998号“西城佳园”
四至	估价对象东临西城大道,南临福溪大道,西临金湾路,北临大渡口区公民小学
共有土地使用权 面积(m ²)或土地 使用权面积(m ²)	根据委托人提供的《不动产权证》记载,估价对象所在宗地面积为62723.4平方米,土地使 用权面积未记载
土地用途	城镇住宅用地
地块形状	较规则
地形地势	所在宗地地形略有起伏,与相邻地块间有一定地势落差
开发程度	宗地外“六通”(通上水、通下水、通讯、通路、通气、通电),宗地内“六通一平”(通上水、 通下水、通讯、通路、通气、通电、场地平整)
地质及土壤	注册房地产估价师对影响估价对象价值的估价对象所在地块的水文地质及土壤状况给予了关 注,但受估价的专业范围限制,未进行相关的专业鉴定、检测,在无理由怀疑其存在重大问题 和瑕疵的情况下,假定不存在对房地产价格有重大不利影响的水文地质及土壤状况

2、估价对象建筑物实物状况

估价对象所在大楼概况:估价对象所在大楼为重庆市大渡口区西城大道998号“西城佳园”7幢,约2017年建成,以居住功能为主,大楼地上共31层,估价对象位于大楼第2层,大楼配有步梯、电梯,小区配备地下停车场,周边有少量地面停车位。

名称	房屋 用途	建筑结构	所在层数	建筑面积 (平方米)	套内面积 (平方米)	外观	空间布局
“西城佳园”7 幢2-1的住宅	成套 住宅	钢筋混凝 土结构	第2层	85.81	68.46	涂 料	平层,二室二厅一厨一卫,形 状较规则,无异形

续上表:

名称	层高	设施设备	室内装饰装修	实际用途、使用 及维护状况	建成 年代	完损 状况	新旧程 度
“西城佳 园”7幢 2-1的住 宅	层高约 3米	通水、通 电、通气、 通讯等	入户门为防盗门,室内门为木门, 客厅地面为地砖,卧室地面为木地 板,墙面为墙纸,天棚为涂料,窗 为铝合金窗,厨卫地面为地砖,墙 面为瓷砖,天棚为扣板吊顶	截至价值时点, 估价对象现自 用,维护一般	约 2017 年	完好 房	约九成 新

注:以上房屋实际用途、使用及维护状况系估价师根据实地查勘情况进行判断,完损状况及新旧程度系根据实地查勘并参照《房屋完损等级评定标准(试行)》等进行估

计、分析、判断。

(三)估价对象权益状况

1、土地基本权益状况

估价对象对应的土地所有权属于国家。

表 1-1 估价对象土地基本权益状况表

序号	土地坐落	土地用途	土地权利类型	土地权利期限
1	XX市XX区XX路XX号	商业	国有建设用地使用权	40年

表 1-2 估价对象土地基本权益状况表

序号	土地坐落	土地用途	土地权利类型	土地权利期限
1	XX市XX区XX路XX号	商业	国有建设用地使用权	40年

估价对象土地基本权益状况表

估价对象土地基本权益状况表

估价对象土地基本权益状况表

估价对象土地基本权益状况表

估价对象土地基本权益状况表

估价对象土地基本权益状况表

表 1-3 估价对象土地基本权益状况表

序号	土地坐落	土地用途	土地权利类型	土地权利期限
1	XX市XX区XX路XX号	商业	国有建设用地使用权	40年

2、房屋基本权益状况

估价对象房屋基本权益状况表

表 1-4 估价对象房屋基本权益状况表

序号	房屋坐落	房屋用途	房屋权利类型	房屋权利期限
1	XX市XX区XX路XX号	商业	房屋所有权	无期限

3、土地、房屋权属权利设置状况

(1)土地、房屋权属权利设置状况

估价对象土地、房屋权属权利设置状况表

估价对象土地、房屋权属权利设置状况表

(2)抵押、担保、查封、冻结

估价对象土地、房屋权属权利设置状况表

估价对象土地、房屋权属权利设置状况表

(3)其他权利状况

估价对象土地、房屋权属权利设置状况表

估价对象土地、房屋权属权利设置状况表

估价对象土地、房屋权属权利设置状况表

估价对象土地、房屋权属权利设置状况表

估价对象土地、房屋权属权利设置状况表

估价对象土地、房屋权属权利设置状况表

估价对象土地、房屋权属权利设置状况表

估价对象土地、房屋权属权利设置状况表

估价对象土地、房屋权属权利设置状况表

估价对象土地、房屋权属权利设置状况表

估价对象房地产已取得产权证，进行了权属登记，土地使用合法，符合土地使用管制。

(7)共有情况

估价对象的权利人为吴列巧、吴家伟，属共同共有。

(8)其他特殊情况

截止价值时点，估价对象无其他特殊权利限制状况。

(四)估价对象区位状况

位置状况	坐落	估价对象坐落于重庆市大渡口区西城大道 998 号“西城佳园”
	方位	位于金湾路以东，福溪大道以北
	与重要场所（设施）距离	距万达广场（大渡口店）等商业聚集区约 1.9 公里
	居住氛围	估价对象所在小区周边有半岛乐园、重庆半岛逸景、天泰·凤阳小镇等居住小区，居住氛围较浓厚
	临街（路）状况	估价对象所在小区临西城大道、临福溪大道、金湾路等道路，临混合型主干道
	朝向	朝南
	楼层	估价对象所在大楼地上共 31 层，估价对象位于地上第 2 层
交通状况	道路状况	周边有西城大道、临福溪大道、金湾路等道路
	出入可利用交通工具	周边有太阳湾站公交站，有 214 路，235 路，239 路，259 路，297 路，447 路，450 路，487 路，218 路，225 路，238 路，274 路，344 路等 13 条公交线路；距离轨道 2 号线金家湾站约 0.4 公里
	交通管制情况	周边有限速等交通管制
	停车方便程度	小区配备地下停车场，周边有少量地面停车位
环境状况	自然环境	周边绿化、空气质量条件较好
	人文环境	周围住宅小区入住率较高，区域为中低档住宅区
	景观	附近有揽江公园、白居寺等

基础设施	周边具备水、电、讯、路、气等基础设施
生活服务设施	周边有宜蓉超市、阿家超市等超市，有中国邮政储蓄银行、中国农业银行等金融机构，有逸景中医院、国恒康复医院等医疗机构，有车家坪小学、大渡口区公民小学等教育机构。

外部配套设施	公
--------	---

价值时点

按实地查勘完成之日确定价值时点为 2022 年 4 月 19 日。

价值类型

司法评估委托书，本次选用市场价值作为评估价值类型。

五、

本次

六、

根据



市场价值是指房地产经适当营销后，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。本次市场价值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估价结果的不利影响。

七、估价原则

本报告估价遵循了以下估价原则：

(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时间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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

(一)估价所依据的有关法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2020 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2020 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；
- 4、《中华人民共和国民法典》（自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 5、《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，2018 年 9 月 1 日起施行）；
- 6、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号，2018 年 12 月 10 日印发）；

7、与司法财产处置参考价评估相关的其他法律法规。

(二)估价规范、标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—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）。

(三)估价行为依据

《重庆市大渡口区人民法院司法评估委托书》（2021）渝 0104 执 3163 号。

(四)委托人提供的估价所需材料

- 1、《不动产权证》；
- 2、《不动产登记证明》。

(五)估价机构、估价师掌握和搜集的资料

- 1、估价师调查的类似房地产市场交易实例资料；
- 2、估价师调查的类似房地产租赁实例资料；
- 3、估价机构和估价师掌握的类似房地产租金增长率、空置率等资料；
- 4、中国人民银行颁布的人民币存款基准利率；
- 5、《中华人民共和国城市维护建设税法》（2021年9月1日起施行）；
- 6、《中共中央关于教育体制改革的决定》（国发〔1986〕50号）及其两次修订文件；
- 7、《重庆市人民政府办公厅关于印发重庆市地方教育附加征收使用管理办法的通知》（渝办发〔2011〕109号）；
- 8、《重庆市地方税务局关于明确税务机关代开发票地方税收综合征收率的公告》（重庆市地方税务局公告 2016 年第 2 号）；
- 9、房地产估价师对估价对象的实地踏勘记录；
- 10、估价师搜集的经济和社会发展相关公开信息资料；
- 11、其他相关资料。

九、估价方法

(一)估价方法

- 1、各种估价方法的适用性分析

比较法：估价对象同类房地产有较多交易的，比较法理论上适用。

估价对象为重庆市大渡口区的一套普通住宅，其同类房地产通常会发生交易，且周边有足够数量的类似房地产交易实例，比较法理论上适用且具备客观条件，故可选用。

收益法：估价对象的同类房地产通常有租金等经济收入的，收益法理论上适用。

估价对象为重庆市大渡口区的一套普通住宅，同类房地产通常有租金收入，且租金、出租费用、转售收益、转售费用等资料易于收集，收益法理论上适用且具备客观条件，故可选用。

成本法：估价对象可假定为独立开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

估价对象仅为所在楼栋的单套普通住宅，不可假定为独立的开发建设项目，因其同类房地产有交易且有租金收入，故本次不选用成本法。

假设开发法：估价对象具有开发或再开发潜力，且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法进行测算的，应选用假设开发法。

估价对象为已建成物业，可正常利用，不宜重新开发、改造或改变利用方式，假设开发法理论上不适用，故不选用。

2、本次选用的估价方法及其技术路线

根据以上对各种估价方法的理论适用性、所具备的客观条件分析，最终确定选用比较法、收益法进行估价。

(1)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。

$$V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：V—估价对象价值

V_B —可比实例价格

A—交易情况修正系数

B—市场状况调整系数

C—区位状况调整系数

D—实物状况调整系数

E—权益状况调整系数

(2)所谓收益法，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。

根据《房地产估价规范》，收益法估价时，应区分报酬资本化法和直接资本化法，并应优先权益报酬资本化法。报酬资本化法估价时，应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式。本次住宅的收益期较长，且从投资者角度而言，通过持有加转售而赚取收益的模式也较为普遍，故采用持有加转售模式，其公式如下：

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

式中：V——收益价值（元，元/平方米）；

A_i ——未来第*i*年的净收益（元，元/方米）；

Y_i ——未来第*i*年的报酬率（%）；

Y_t ——持有期末报酬率（%）

t——持有期（年）。

(二)估价测算的简要内容

本次选用了比较法和收益法进行估价，在确认两种方法的测算结果无差错及其之间的差异的合理性后，根据本次估价目的及各方法的适用程度、数据可靠程度、测算结果之间差异程度等情况，选用简单算术平均的方式得出综合测算结果。因不存在未能在综合测算结果中反映的价值影响因素，故将综合测算结果确定为最终评估价值。

十、估价结果

经估价测算，估价对象于价值时点的市场价值为**71.22**万元（含增值税），人民币大写：柒拾壹万贰仟贰佰元整。具体如下表：

估价结果汇总表

名称	权证号	坐落	土地 使用权类 型	土地 用途	房屋 用途	楼 层	建筑面 积(m ²)	土地使 用权面 积(m ²)	建筑面 积单 价(元/ 平方米)	房地 产总 价(万 元)
“西城 佳园”7 幢2-1 的住宅	渝(2019) 大渡口区不 动产权第 001284557 号	重庆市大渡 口区西城大 道998号7 幢2-1	划拨	城镇 住宅 用地	成套 住宅	第 2 层	85.81	未记载	8300	71.22

十一、注册房地产估价师

姓名	房地产估价师 注册号	签名	签名日期
李娟	5020160013	李娟	2022年5月10日
李波	5020040092	李波	2022年5月10日

十二、实地查勘期

2022年4月19日。

十三、估价作业期

2022年4月1日至2022年5月10日。

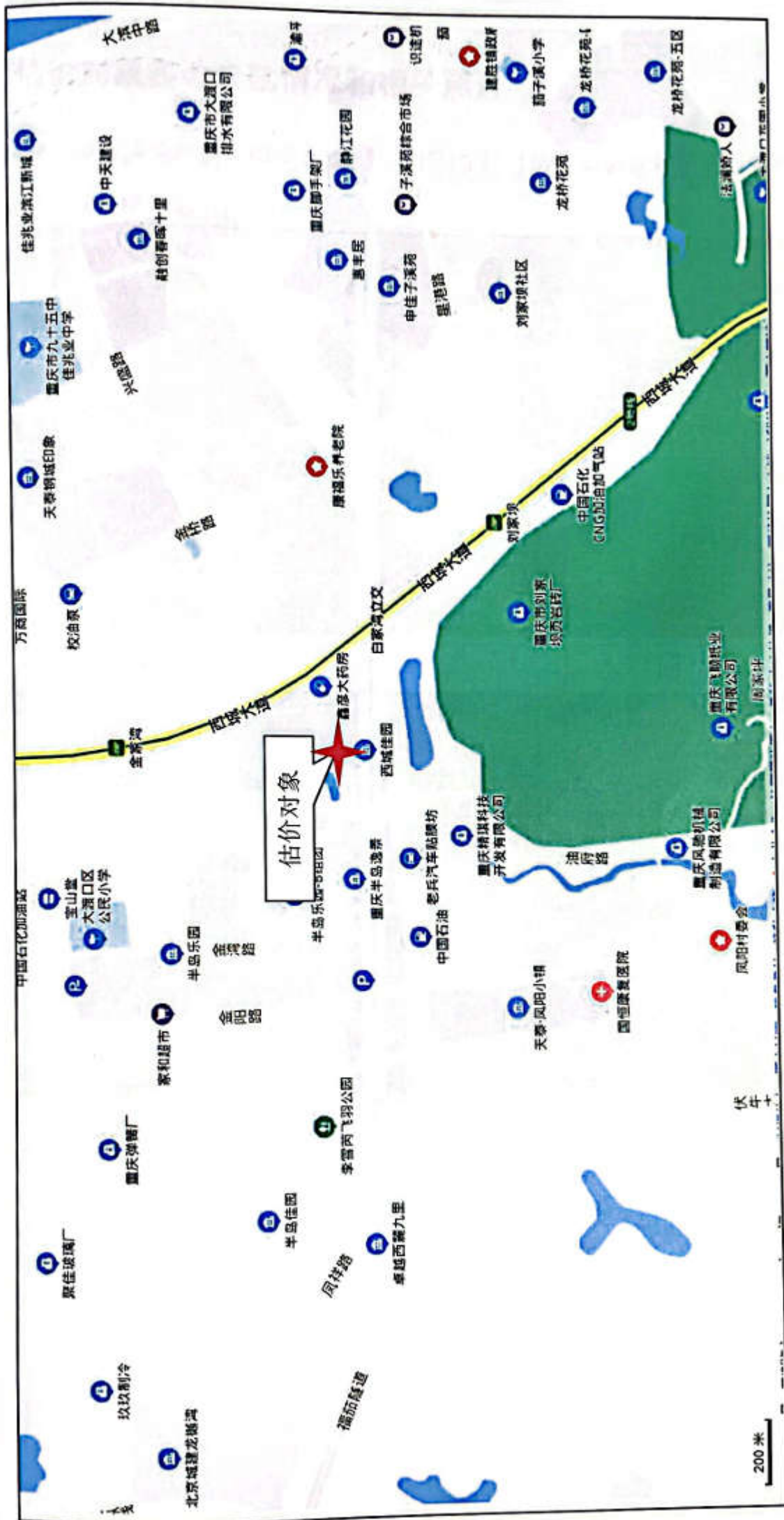


中国·重庆

估价机构法定代表人：

二〇二二年五月十日

二、估价对象位置示意图



三、估价对象实地查勘情况和相关照片

本次估价，注册房地产估价师于 2022 年 4 月 19 日对估价对象进行了实地查勘，实地查勘情况及相关照片如下：



大楼外观



入户门



内部照



内部照



内部照



内部照



内部照



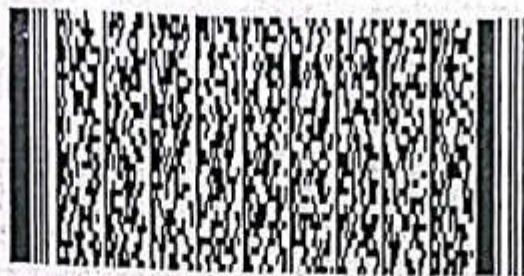
内部照



小区环境



周边环境



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

张伟



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 50004948759

权利人	吴列巧, 吴家伟
共有情况	共同共有
坐落	大渡口区西城大道998号7幢2-1
不动产单元号	500104 005005 GB00030 F00020011
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	划拨
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积 62723.4 m ² /房屋建筑面积 85.81 m ²
使用期限	国有建设用地使用权
权利其他状况	<ol style="list-style-type: none"> 1. 身份证: 500104200004301624, 身份证: 510213197507074717 2. 房屋结构: 钢筋混凝土结构 3. 房屋套内建筑面积: 68.46m² 4. 所在楼层(名义层): 2层 5. 业务编号: 201911291060166

法定土地分摊系数为：0.2346。拆迁还建房。

7-2-1

附图页

