

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。

致估价委托人函

重庆市涪陵区人民法院：

受贵院的估价委托，本公司估价师对贵院指定范围内的房地产进行了实地查勘，根据贵院提供的《重庆市涪陵区人民法院委托书》[(2022)渝0102执1486号]及相关估价资料，本着独立、客观、公正的原则，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和本公司掌握的房地产估价基础资料，在充分收集估价对象相关资料的基础上，选择适当的估价方法，结合注册房地产估价师的经验，经过客观的分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值作出了反映，现将估价对象情况及估价结果报告如下：

一、估价对象

为李、共同共有的坐落于涪陵区太极大道28号（星辰花苑）B幢1-15跃16-1的住宅房地产（建筑面积为242.11平方米及其国有出让土地使用权面积为46.42平方米，具体情况请详见《房地产市场价格估价结果汇总表》）的50%产权份额，包含土地使用权、房屋所有权、室内装修及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包含室内动产、相应的债权债务。

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、价值类型

根据本次估价目的，本次估价采用市场价值标准，即所估价的客观合理价格，是经适当营销后，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。

四、价值时点

2022年5月25日。

五、估价方法

采用比较法。

六、估价结果

估 价 额：72.27万元（大写：人民币柒拾贰万贰仟柒佰元整）

注：估价结果明细详见《房地产市场价格估价结果汇总表》。



房地产市场价格估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	权证号	权利人	坐落	记载房屋用途	记载土地用途(使用权类型)	建筑结构	建筑面积(m²)	记载楼层(层)	土地使用权面积(m²)	市场价值单价(元/m²)	市场价值(万元)	其中50%的份额(万元)
//	303 房地证 2013 字第 53386 号	李	涪陵区太极大道 28 号 (星辰花苑) B 幢 1-15 跃 16-1	成套住宅	城镇住宅用地 (出让)	钢筋混凝土	242.11	15 跃 16	46.42	5970	144.54	72.27
合计	//	//	//	//	//	//	242.11	//	46.42	//	144.54	72.27

七、特别提示

1、估价对象于价值时点已办理了《重庆市房地产权证》(303 房地证 2013 字第 53386 号)，但由于估价委托人未提供估价对象的产权证，而估价师也无法通过相关渠道获取估价对象的产权证，故无法获知估价对象的产权证的记载事项，因此本次估价以估价委托人提供的估价对象的《户室详细情况》、《重庆市房地产权证》[(303 房地证 2013 字第 51456 号，为划拨变更为出让前的权证)]进行估价，同时未考虑产权证记载事项对估价以及估价结果的影响。但若估价对象产权证记载有影响本次估价及估价结果的事项存在，则应作相应调整或重新估价。

2、由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此本次是对估价对象的市场价值进行估价，故本次估价未考虑估价对象是否存在拖欠的水、电、气、通讯、物业管理费等费用对估价结果的影响。但提请报告使用者注意，上述费用若有拖欠在估价对象处置后仍需缴纳。

重庆华联房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：王江
二〇二二年六月十三日

注册房地产估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

1、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。

2、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。

3、注册房地产估价师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。

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、由于估价委托人提供用于本次估价的相关资料存在不真实、不合法、不准确或不完整，注册房地产估价师不对由此造成的估价结论失实而导致的不良后果承担责任。

二零二二年六月十三日

估价的假设和限制条件

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

一、本次估价是以下列假设条件为前提

(一) 一般假设

1、估价委托人提供的估价对象的《重庆市房地产权证》(303房地证2013字第51456号,为划拨变更为出让前的权证)、《户室详细情况》,其记载的坐落与估价委托人出具的《重庆市涪陵区人民法院委托书》[(2022)渝0102执1486号]记载的一致、且均有记载的记载内容相符。

故估价对象的权证号、坐落、权属、建筑面积、房屋用途、建筑结构以及土地使用权类型以《户室详细情况》记载为准,土地用途、土地面积、土地四至、土地形状均以《重庆市房地产权证》(303房地证2013字第51456号,为划拨变更为出让前的权证)记载为准。

2、估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了表面的观察,但对隐蔽的房屋安全、环境污染等因素在不能借助相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,我们是假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等有害物质为前提。

3、本报告的价值时点为估价师完成实地查勘之日,即2022年5月25日。本次估价以估价对象于价值时点的区位状况、实物状况和权益状况为估价前提。

4、本报告提供的市场价值,是估价对象于价值时点的市场价格。所谓市场价格是指估价对象于价值时点在市场上出售并按以下条件进行交易最可能实现的价格:①是经过适当营销的;②交易双方熟悉情况、谨慎行事且不受强迫;③交易方式是公平的;④交易双方是自愿进行交易的。

(二) 未定事项假设

本报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

1、根据《户室详细情况》记载,估价对象有查封。而根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的相关规定,本估价目的对应的估价结果不应包括估价对象被查封及估价对象上原有的担保物权和其他优先受偿权,故本次估价未考虑上述查封事项对估价结果的影响。

2、实地查勘时，估价对象室内有装修、动产，而《重庆市涪陵区人民法院委托书》[(2022)渝0102执1486号]未明确本次估价对象财产范围是否包含其室内装饰装修及室内动产。根据重庆市涪陵区人民法院承办人汤济恺电话告知包含其室内装饰装修、不包含其室内动产。故本次估价对象的财产范围包含其室内装饰装修、但不包含室内动产。

(四) 不一致假设

本报告无不一致假设。

(五) 依据不足假设

估价对象于价值时点已办理了《重庆市房地产权证》(303房地证2013字第53386号)，但由于估价委托人未提供估价对象的产权证，而估价师也无法通过相关渠道获取估价对象的产权证，故无法获知估价对象的产权证的记载事项，因此本次估价以估价委托人提供的估价对象的《户室详细情况》、《重庆市房地产权证》[(303房地证2013字第51456号，为划拨变更为出让前的权证)]进行估价，同时未考虑产权证记载事项对估价以及估价结果的影响。

二、本次估价限制条件

1、估价报告及结论仅针对本次估价目的适用，作其它用途使用均属无效。估价结论的有效性取决于估价委托人提供资料的合法性、有效性、真实性、完整性及本次估价的假设条件和估价原则为前提。若由于估价委托人提供的用于本次估价的资料失实而影响估价结果，相关责任由估价委托人负责，估价报告应根据影响程度作相应调整或重新估价。

2、本估价报告分为“房地产估价报告”和“房地产估价技术报告”。“房地产估价报告”仅供估价委托人拟进行财产处置时使用，不能用于本次估价目的之外的其他经济活动；另使用报告时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，房地产估价机构和估价师依法不承担责任；“房地产估价技术报告”作为本公司存档资料及估价行业管理部门审查时使用。

3、本估价报告的使用期限应自估价报告出具之日(即2022年6月13日)起计算、原则上壹年内有效(即2023年6月12日)。如超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产政策、市场状况等发生变化，对房地产价值产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果进行相应调整后使用或重新估价。

4、本报告估价结果为满足全部假设条件下的市场价值。

5、本次估价是依据估价委托人提供的相关资料进行，未考虑估价委托人可能未完全提供的估价对象的其它相关资料对估价结果的影响，同时本次估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为估价对象处置成交价格保证。建议估价委托人及相关当事人在参考分析估价结果的基础上，结合经济行为实施时资产状况和市场状况等因素，进行合理决策。

6、因估价对象拍卖或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、欠缴税费状况等与拍卖或变买时的相应状况不一致，若发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

7、未经本公司书面同意，有关本报告的全部或部分内容不得传阅给除估价委托人以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

8、本估价报告需经估价师签字并加盖估价机构公章，估价报告作为一个整体使用时方为有效，复印件无效。

9、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

10、本报告及相关部分的解释权属重庆华联房地产土地资产评估有限公司。

11、由于本次估价对象财产范围包含房屋室内装修，而在实地查勘时相关当事人无法提供估价对象房屋室内装修的资料，因此本次估价是按估价对象的实际情况以与其室内装修类似档次的客观水平进行估价，若相关当事人能提供出与本次估价设定情况不同的合法、有效的证明材料，并经估价委托人确认，则本次估价结果应作相应的调整或重新估价。

12、本次估价未考虑产权证记载事项对估价以及估价结果的影响，但若估价对象产权证记载有影响本次估价及估价结果的事项存在，则应作相应调整或重新估价。

三、其他需要说明的事项

1、本次估价结果未考虑处置估价对象所涉及的诉讼费、律师费、评估费、拍卖费等影响，同时也未考虑可能存在的追加支付对估价结果的影响；另因本次是对估价对象的市场价值进行估价，故估价时对估价对象交易所涉及的税费是按照法律法规规定按由转让人和买受人各自负担其应负担部分进行。

2、估价结果是反映估价对象于价值时点、在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑于价值时点之后国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场

结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产市场价格的影响。当上述条件发生变化时，房地产市场价格将随之发生相应变化。

3、估价对象处置时，应通知相关利益人，并充分考虑相关利益人的权益；同时提请报告使用者应关注在估价对象处置后可能存在的被执行人不自愿配合交付而带来的影响。

4、当事人、利害关系人可在收到估价报告后五日内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估价行业组织进行专业技术评审。

5、估价师已对估价委托人提供的资料履行了必要的核查验证，对估价对象的相关权属资料有可能影响估价结果的瑕疵事项进行了必要的关注，在估价委托人和其他当事人未作特殊说明而估价师已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及估价师不承担相关责任。估价委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

6、对于估价委托人提供的资料中无记载、但可通过实地查勘获取的估价对象的相关状况，均是以实地查勘为准，但仅限在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

7、本次估价由重庆市涪陵区人民法院组织联系相关人员进行实地查勘，实地勘查时，重庆市涪陵区人民法院工作人员 到现场并在估价师的《房地产现场勘察表》上签字；房地产共有人 到现场，但未在估价师的《房地产现场勘察表》上签字；被执行人李 未到现场。

8、由于本次估价对象的财产范围包含房屋室内装修，报告中关于估价对象的室内装修情况按价值时点（2022年5月25日）实际查勘情况进行描述。本公司不对实地查勘日后因保管不当或其它原因造成的室内装修变化负责。

9、由于本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此本次是对估价对象的市场价值进行估价，故本次估价未考虑估价对象是否存在拖欠的水、电、气、通讯、物业管理费等费用对估价结果的影响。但提请报告使用者注意，上述费用若有拖欠在估价对象处置后仍需缴纳。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市涪陵区人民法院

二、房地产估价机构

名称：重庆华联房地产土地资产评估有限公司

住所：重庆市渝北区龙溪街道新溉大道6号都会首站9幢22-1、22-2

法定代表人：王江

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字（2021）1-002号

有效期限：2021年2月22日至2024年2月21日。

经营范围：许可项目：可以从事除证券评估业务以外的各类资产评估业务及资产评估咨询业务；资产评估司法鉴定（以上范围凭相关资质证书执业）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：房地产评估，土地调查评估服务，社会稳定风险评估；企业管理咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

联系人：贾梦妮

联系电话：13883812991

传真：023-63136976

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）房地产基本状况

1、名称：“星辰花苑”住宅房地产。

2、坐落：涪陵区太极大道28号（星辰花苑）B幢1-15跃16-1。

3、范围：包含土地使用权、房屋所有权、室内装修及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包含室内动产、相应的债权债务。

4、规模：建筑面积为242.11平方米及其国有出让土地使用权面积为46.42平

方米。

5、用途：根据《重庆市房地产权证》（303房地证2013字第51456号，为划拨变更为出让前的权证）记载，土地用途为城镇住宅用地；根据《户室详细情况》记载，房屋用途为成套住宅；实际用途为成套住宅。

6、权属：李 、 共同共有估价对象房屋所有权及国有出让土地使用权。

（二）房地产区位状况

1、位置

（1）方位：所在小区位于太极大道西北侧，紧邻富田大厦。

（2）距离（直线距离）：所在小区距涪陵汽车客运站（长途汽车站）约1.3公里，距涪陵站（火车站）约5.6公里。

（3）朝向：南北通透。

（4）楼层：记载楼层为15跃16层。

（5）临街状况：所在小区两面临路，均临支路。

2、交通状况

（1）道路状况：区域内除估价对象所在小区所临道路外另有体育南路、望涪路、双涪支路等道路均已硬化，路面状况好，区域内车流量较大、较通畅。

（2）出入可利用的交通工具：公交车；所在小区距交警支队公交车站100米，区域内有涪陵111路、涪陵114路、涪陵118路等多条定线公交车经过或停靠。

（3）交通管制情况：限制车速。

（4）停车方便程度和收费标准：估价对象所在小区有地下停车库，按物价局相关标准收费。

3、周围环境和景观

（1）自然环境：区域内绿化率较好，有轻微噪音，卫生环境较好。

（2）人文环境：估价对象所在区域为住宅小区及配套商业为主，所在区域有龙湾花园、新加坡花苑、龙湾南湖等住宅小区及其配套商业，区域主要为常住人口，治安状况较好。

（3）景观：无特殊景观。

4、外部配套设施

（1）外部基础设施：区域内道路、上水、下水（雨水、污水）、电、天然气、

通信、有线电视等基础设施完备，均为市政管网，上水、电、天然气保障度高。

(2) 外部公共服务设施：区域内有科齐优你派幼儿园、实验小学北斗校区(太极大道)、重庆市涪陵第十四中学校、涪陵体育场、涪陵妇幼保健院、重庆市涪陵中心医院(口腔分院)、涪陵区中山医院北斗路分院、青年体育广场、望州公园、依蝶购物广场、中国农业银行等公共服务设施，外部公共服务设施较齐备。

(三) 房地产实物状况

1、土地实物状况

(1) 土地面积：宗地面积为 4599.4 平方米，估价对象的土地使用权面积为 46.42 平方米。

(2) 土地四至：根据《重庆市房地产权证》(303 房地证 2013 字第 51456 号，为划拨变更为出让前的权证)“宗地图”记载，东至富田小区、南至太极大道、西至交通队、北至通道。

(3) 土地形状：较规则，详见《重庆市房地产权证》(303 房地证 2013 字第 51456 号，为划拨变更为出让前的权证)“宗地图”。

(4) 地形地势：地势较平坦，坡度为 5-10 度，自然排水畅通。

(5) 土壤：未见受过污染。

(6) 地基(地质)：无不良地质现象，地基有足够承载力。

(7) 土地开发程度：宗地红线外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)，红线内“六通一平”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整)。

2、建筑物实物状况

(1) 名称：“星辰花苑”住宅房地产。

(2) 建筑年代：约建成于 2011 年。

(3) 规模：建筑面积为 242.11 平方米。

(4) 总层数和高度：地上共 18 层，高度约 54 米。

(5) 建筑结构：钢筋混凝土结构。

(6) 外观：现代建筑风格，外观较好，详见《估价对象现状照片》。

(7) 装饰装修：

外墙装修：外墙贴墙砖。

室内装修：入户为防盗门，室内为套装门、玻璃窗；客厅：地面铺地砖，内

墙面贴墙纸，天棚为装饰吊顶；卧室：地面铺木地板，内墙面贴墙纸，天棚部分吊顶、部分刷涂料；厨房及卫生间：地面铺地砖，内墙面贴砖至顶，天棚吊顶。另有蹲便器、马桶、洗漱台、淋浴玻璃隔断、厨房操作台、洗碗槽及不可移动的橱柜、定制衣柜、木质楼梯、电视柜，详见《估价对象现状照片》。

(8) 设施设备：通水、电、气、通讯，所在大楼安装有电梯、消防设施。

(9) 通风和采光：较好。

(10) 层高和室内净高：客厅挑高6米、净高约5.6米，其余层高约3米净高约2.8米，。

(11) 空间布局：户型为5室2厅1厨3卫1衣帽间的跃层。

(12) 物业管理：有专业物业管理。

(13) 维修养护情况、完损程度及新旧程度：维护保养较好，结构完好牢固，建筑物成新度较好。

(四) 房地产权益状况

1、土地权益状况

(1) 土地所有权：土地为国家所有。

(2) 土地使用权：根据估价对象的《户室详细情况》可知，李 、 共同共有估价对象的国有土地使用权，土地使用权类型已由划拨变更为出让，土地终止日期无记载，于价值时点土地剩余使用年限不详。

(3) 土地利用现状：地上已建成房屋。

(4) 土地使用管制：建设用地。根据《户室详细情况》记载的土地用途为城镇住宅用地。

2、建筑物权益状况

(1) 房屋所有权：根据估价对象的《户室详细情况》记载，李 、 共同共有估价对象房屋的所有权。

(2) 房屋用途：估价对象证载房屋用途为成套住宅；实际为成套住宅。

3、房地产他项权利状况

(1) 抵押权、租赁权设立情况：根据《户室详细情况》记载，估价对象于价值时点未设立抵押权；实地查勘时， (房屋共有人)告知由其自行居住使用。

(2) 房地产出租或占用情况：实地查勘时， (房屋共有人)告知由其自行居住使用。

4、其他特殊情况：根据《户室详细情况》记载，估价对象有查封。

5、其他：因估价委托人未协助提供相关资料，估价对象是否存在拖欠的水、电、气、通讯、物业管理费等费用不详。

五、价值时点

根据估价委托人提供的《重庆市涪陵区人民法院委托书》[(2022)渝0102执1486号]未记载价值时点，因《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》记载人民法院未明确价值时点的，一般以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点，而估价师于2022年5月25日完成了实地查勘，故本次估价以实地查勘日2022年5月25日作为本报告的价值时点。

六、价值类型

根据本次估价目的，本次估价采用市场价值标准，即所估价的客观合理价格，是经适当营销后，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

合法原则要求评估价值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

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

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的原则。

（五）最高最佳利用原则

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）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020年国家主席令第45号）；

4、《中华人民共和国资产评估法》[中华人民共和国主席令（第四十六号）]；

5、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号）；

6、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）；

7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21号）；

8、《重庆市高级人民法院印发〈关于执行工作中司法评估的规定（试行）〉的通知》（渝高法发[2012]1号）；

9、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）；

10、《关于加强房地产、土地司法评估管理的通知》（渝地房评经协发[2013]021号）；

11、《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）；

12、最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）；

13、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订）。

（二）本次估价采用的技术规程

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、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）。

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、《重庆市涪陵区人民法院委托书》〔（2022）渝0102执1486号〕；
- 2、《户室详细情况》、《重庆市房地产权证》（303房地证2013字第51456号，为划拨变更为出让前的权证）。

（五）估价机构和估价师所收集掌握的信息资料和估价师实地查勘、调查收集的资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）以及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）房地产估价常用方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象作为独立开发建设项目或可假定为独立开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法以及当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少且没有租金等经济收入时，应选用成本法；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测算的，应选用假设开发法。

估价中估价师会结合估价对象的用途及特性、估价目的、估价对象资料的获取情况等考虑适当的估价方法，在选取两种或两种以上估价方法时，通过对选取的估价方法进行测算后，估价师会对选取的估价方法的适用程度、数据可靠程度、测算结果之间差异程度等情况进行比较分析，得到估价对象的综合测算结果。在综合测算结果的基础上，估价师会分析已选取的估价方法中是否存在未能在综合测算结果中反映的其它价值影响因素，最后得到估价对象的市场价值。

1、各估价方法的定义：

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。

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。

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。

假设开发法是求取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。

2、本次估价方法的选取及分析:

(1) 采用比较法。

(2) 估价方法的选取分析:

估价对象为住宅房地产,区域内类似房地产交易案例较多,且具有一定可比性,故适用采用比较法进行估价;

估价对象为住宅房地产,其建筑面积较大且为跃层,其所在区域内无之相似性大于差异性的住宅房地产租赁案例,故无法采用收益法进行估价;

成本法适用于可独立开发的整体房地产的价值,或新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产,均适用于成本法,估价对象为其所在小区的一部分、且为住宅房地产,成本法不适宜本次估价;

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产,都适用假设开发法,估价对象暂无再开发潜力,假设开发法不适宜本次估价。

3、选用的公式

比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

其中:房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

十、估价结果

估价师根据本次估价目的,遵循既定的估价原则,采用适当的估价方法,认真分析所掌握的资料以及影响估价对象市场价值的因素后,最终得出估价对象在2022年5月25日的估价结果为:

估 价 额: 72.27 万元 (大写: 人民币柒拾贰万贰仟柒佰元整)

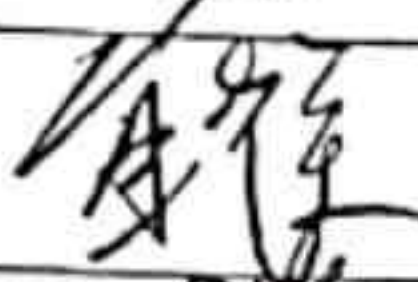
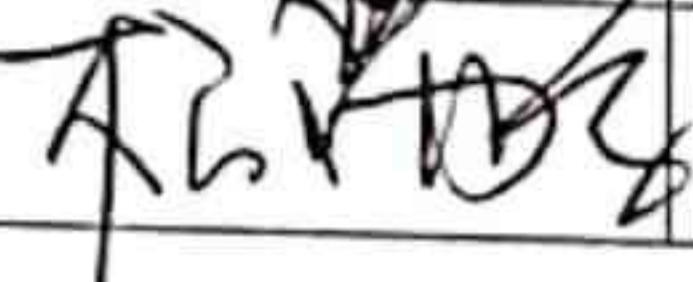
注: 估价结果明细详见《房地产市场价值估价结果汇总表》。

房地产市场价格估价结果汇总表

估价对象	权证号	权利人	坐落	记载房屋用途	记载土地用途(使用权类型)	建筑结构	建筑面积(m²)	记载楼层(层)	土地使用权面积(m²)	市场价值单价(元/m²)	市场价值(万元)	其中50%的份额(万元)
//	303房地证2013字第53386号	李	涪陵区太极大道28号(星辰花苑)B幢1-15跃16-1	成套住宅	城镇住宅用地(出让)	钢筋混凝土	242.11	15跃16	46.42	8970	144.54	72.27
											500857040751	
合计	//	//	//	//	//	//	242.11	//	46.42	//	144.54	72.27

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
熊 雄	5020100023		2022年6月13日
柏瑞雪	5020170008		2022年6月13日

十二、实地查勘期

估价师自2022年5月25日进入实地查勘现场,并于2022年5月25日完成实地查勘。

十三、估价作业期

2022年5月18日至2022年6月13日。