

Boma[®]铂码

重庆市南川区南城街道办事处龙园路22号银杉
豪庭1号楼1-2-1号的成套住宅

涉执房地产处置司法评估报告

铂码[2022]房法(评)渝第0088号

估价项目名称: 为重庆市南川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南城街道办事处龙园路22号银杉豪庭1号楼1-2-1号的成套住宅房地产估价项目

估价委托人: 重庆市南川区人民法院

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: 王克勤(注册号: 5019980100)

邓志韵(注册号: 5120160065)

估价报告出具日期: 2022年6月21日

致估价委托人函

重庆市南川区人民法院:

我们接受委托,对贵院出具的《重庆市南川区人民法院司法评估委托书》((2022)渝南川法委评字第61号)委托评估的位于重庆市南川区南城街道办事处龙园路22号银杉豪庭1号楼1-2-1号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:坐落于重庆市南川区南城街道办事处龙园路22号银杉豪庭1号楼1-2-1号,小区名称为银杉豪庭。

(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电家具、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135.08平方米,套内建筑面积123.69平方米,及应分摊的出让土地使用权面积。

(四)用途:估价对象土地登记用途为城镇住宅用地,房屋登记用途为成套住宅。

(五)权属:依据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(304房地证2015字第10202号)复印件记载,盛 拥有估价对象的房屋所有权,盛 以出让方式取得估价对象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。

Boma[®]铂码

三、价值时点: 2022年6月15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: 61.19万元(人民币陆拾壹万壹仟玖佰元整)

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)	61.19	-
单价(元/m ²)		4,530	-	-
评估价值	总价(万元)	61.19		
	单价(元/m ²)	4,530		

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6月21日至2023年6月20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

二〇二二年六月二十一日



目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
附 件.....	16
一、《重庆市南川区人民法院司法评估委托书》((2022)渝南川法委评字第 61 号) 复印件	
二、估价对象实地查勘情况和相关照片	
三、估价对象位置图	
四、《重庆市房地产权证》(304房地证 2015 字第 10202 号)复印件	
五、重庆市南川区国土资源和房屋管理局出具的《不动产登记查询结果告知单》复 印件	
六、房地产估价机构营业执照估价资质证书复印件	
七、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、注册房地产估价师王克勤、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)、《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)进行估价工作,撰写本估价报告。

姓名	注册号	签名
王克勤	5019980100	
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《重庆市房地产权证》（304房地证2015字第10202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、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、除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、除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6月15日，在人民法院组织下，由承办人、被执行人、注册房地产估价师共同进行，承办人、被执行人在《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、根据估价委托人提供的《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重庆南川区支行。截止价值时点，具体还款情况不详。

2、估价委托人提供的《不动产登记查询结果告知单》复印件记载，估价对象已被北京市大兴区人民法院和重庆市南川区人民法院查封。截止上述资料出具之日，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6月21日至2023年6月20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: 重庆市南川区人民法院
住所: 重庆市南川区文体路6号
联系人: 广强
联系电话: (023) 64567043

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

估价对象为权属于盛, 坐落于重庆市南川区南城街道办事处龙园路22号银杉豪庭1号楼1-2-1号的成套住宅房地产(房屋建筑面积135.08平方米, 及应分摊的出让土

Boma 铂码

地使用权面积), 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家电家具、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	产权证号	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	304 房地证 2015 字第 10202 号	盛	重庆市南川区南城街道办事处龙园路 22 号银杉豪庭 1 号楼 1-2-1 号	成套住宅	135.08	未记载
合计					135.08	

(二) 估价对象实体状况

1、建筑物基本情况

(1) 名称: 位于银杉豪庭小区的住宅。

(2) 坐落: 根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(304 房地证 2015 字第 10202 号) 复印件记载, 估价对象坐落于重庆市南川区南城街道办事处龙园路 22 号银杉豪庭 1 号楼 1-2-1 号, 与实地查勘坐落一致。

(3) 规模: 根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(304 房地证 2015 字第 10202 号) 复印件记载, 估价对象房屋建筑面积 135.08 平方米, 套内建筑面积 123.69 平方米。

(4) 用途: 根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(304 房地证 2015 字第 10202 号) 复印件记载, 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: 经询问小区物业管理人员得知, 估价对象建成时间约为 2006 年。

(6) 建筑结构: 根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(304 房地证 2015 字第 10202 号) 复印件记载, 估价对象建筑结构为混合结构。

(7) 空间布局: 估价对象为错层住宅, 室内净高约 2.8 米。

(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, 无电梯。目前使用正常。

Boma[®]铂码

(9) 装饰装修: 估价对象所在建筑物外墙面饰墙砖, 外观条件一般。入户安装防盗门, 室内装修情况为客厅、餐厅地面铺地砖, 内墙面饰乳胶漆, 天棚石膏板吊顶; 卧室安装套装木门、塑钢窗, 地面铺木地板, 内墙面饰墙纸, 天棚饰乳胶漆; 厨房、卫生间地面铺地砖, 内墙面贴墙砖, 天棚扣板吊顶。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, 建筑物及设施较完整, 成色一般, 使用正常, 保养维护状况一般。

2、土地基本情况

1、土地实物状况描述

(1) 用途: 土地使用权证载用途为城镇住宅用地, 实际用途为城镇住宅用地。

(2) 土地使用权面积: 共用土地使用权面积 978.74 平方米, 分摊的土地使用权面积未记载。

(3) 土地形状: 形状不规则, 详见《重庆市房地产权证》附图。

(4) 地形地势: 地势有坡度, 与相邻道路清桥路有高差。

(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清桥路, 西至浦江·上海城, 南至金山大道, 北至书院路。

(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 2054 年 12 月 27 日, 剩余使用年限 32.53 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, 估价对象所在宗地位于重庆市南川区南城街道, 土地级别为重庆市南川区住宅 4 级, 基准地价楼面单价为 480 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南川区南城街道办事处龙园路 22 号银杉豪庭 1 号楼 1-2-1 号，距最近的购物中心万达广场约 1.3 公里，位置条件一般。

具体位置坐落详见《估价对象位置图》。

（2）方位：小区位于清桥路以西、书院路以南。

（3）与重要场所（设施）的距离：距离南川客运中心站约 1 公里。

（4）楼层：所在建筑物共计 7 层，估价对象位于名义层第 2 层。

（5）临街状况：估价对象所在小区临清桥路、书院路。

（6）朝向：阳台朝西南。

2、交通状况

（1）道路状况：估价对象所在小区周边有清桥路、书院路、金山大道等道路，均为城市干道，路面状况较好，区域内车流量较大。

（2）出入可利用交通工具：距上海城公交车站约 200 米，有南川 101 路外环、南川 110 路公交车停靠；距龙城花园公交车站约 200 米，有南川 101 路内环公交车停靠。交通便捷程度较好。

（3）交通管制情况：估价对象所临道路行车较畅通，所临干道为双向车道。

（4）停车方便程度：估价对象所在小区有停车场，但停车位较少，停车方便程度较好。

3、环境状况

（1）自然环境：周边有轻微噪声污染，绿化率一般，卫生环境一般，自然环境一般，小区环境一般、属于普通住宅小区。

（2）人文环境：所处区域主要为住宅区，流动人口较多，治安状况较好，周边物业多为住宅。

（3）景观：可观小区中庭。

4、外部配套设施状况

Boma 铂码

(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: 附近有永辉超市(南大街店)、姐妹超市(银杉豪庭店)等超市, 有重庆市南川区九鼎山小学校、重庆市南川区书院中学校等教育机构, 有重庆市南川区人民医院等医院, 有九鼎山公园、各银行网点等, 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《重庆市房地产权证》(304房地证2015字第10202号)复印件记载, 估价对象的房屋所有权权利人为盛 房屋用途为成套住宅。

(2) 是否存在共有权人: 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《重庆市房地产权证》(304房地证2015字第10202号)复印件记载, 估价对象的土地使用权权利人为盛化勇, 土地用途为城镇住宅用地, 土地使用权类型为出让。

(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: 根据估价委托人提供的《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重庆南川区支行。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: 重庆薪贸物业南川分公司, 物业服务费标准为每建筑面积0.8元/平方米·月。

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《重庆市房地产权证》(304房地证2015字第10202号)复印件可知, 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) 是否为临时建筑或违法建筑: 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形式限制: 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, 估价对象已被北京市大兴区人民法院和重庆市南川区人民法院查封。截止上述资料出具之日, 尚未解除查封。

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。

本估价机构估价专业人员于 2022 年 6 月 15 日完成了对估价对象实地查勘, 以实地查勘日 2022 年 6 月 15 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 6 月 15 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、《重庆市南川区人民法院司法评估委托书》((2022)渝南川法委评字第61号)

2、《重庆市房地产权证》(304房地证2015字第10202号)复印件

3、重庆市南川区国土资源和房屋管理局出具的《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：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，实际用途为成套住宅利用。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

Boma 铂码

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、重新装修）。

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：61.19 万元(人民币陆拾壹万壹仟玖佰元整)


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)		61.19	-	-
	单价(元/m ²)		4,530	-	-
评估价值	总价(万元)		61.19		
	单价(元/m ²)		4,530		

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		2022年6月21日
邓志勤	5120160065		2022年6月21日

十二、实地查勘期

2022年6月15日。

十三、估价作业期

2022年6月15日至2022年6月21日。

附 件

- 一、《重庆市南川区人民法院司法评估委托书》((2022)渝南川法委评字第 61 号)复印件
- 二、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 三、估价对象位置图
- 四、《重庆市房地产权证》(304 房地证 2015 字第 10202 号)复印件
- 五、重庆市南川区国土资源和房屋管理局出具的《不动产登记查询结果告知单》复印件
- 六、房地产估价机构营业执照估价资质证书复印件
- 七、注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价对象实地查勘照片

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 6 月 15 日实地查勘拍摄，估价对象现状照片如下

	
估价对象所在小区临道路状况	估价对象所在小区临道路状况
	
估价对象所在小区入口	估价对象所在小区环境
	
估价对象所在建筑物外观	估价对象楼栋入口

估价对象实地查勘照片



估价对象入户门



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



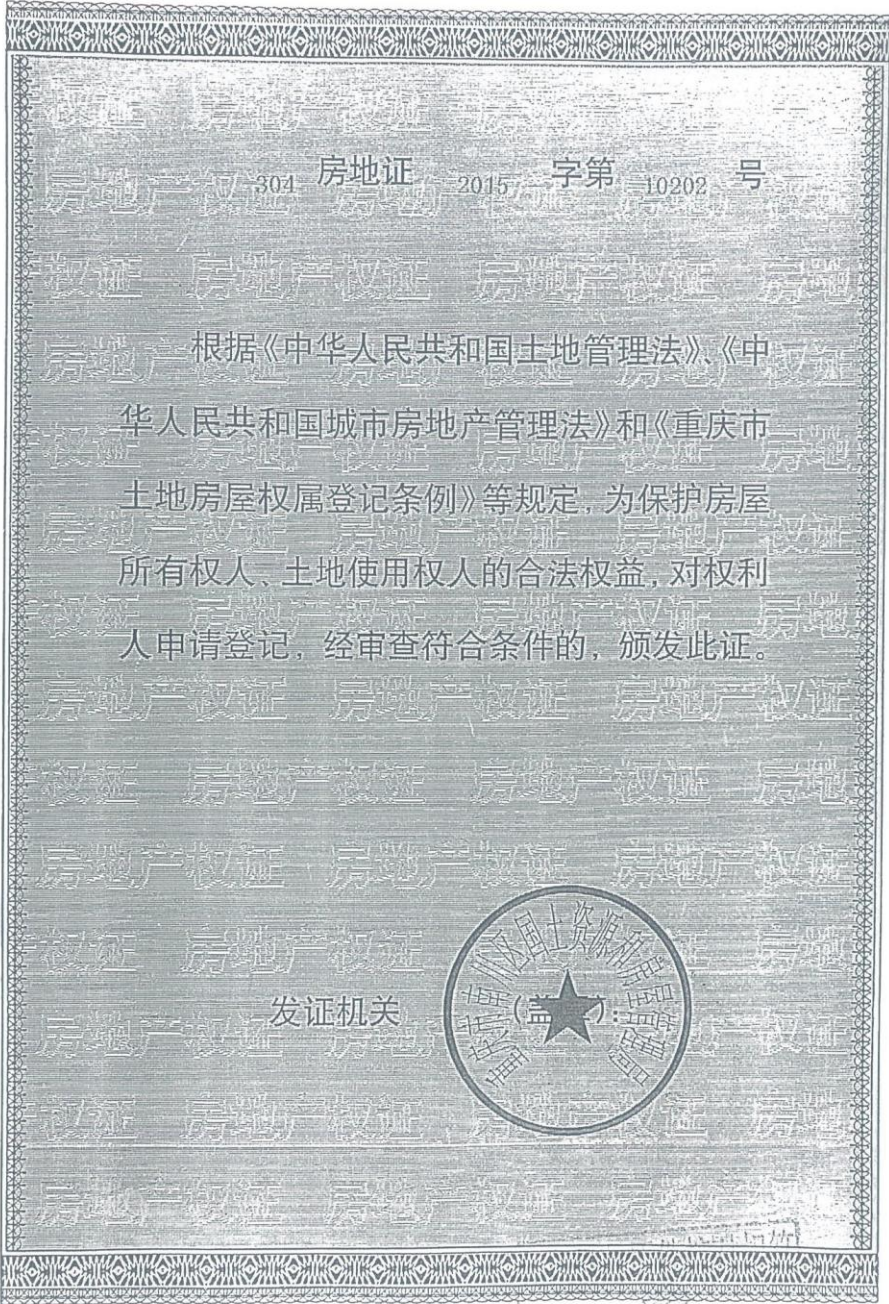
估价对象现状



估价对象视野

估价对象位置图





304 房地证 2015 字第 10202 号

根据《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》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关



经办人:



权利人	盛		
证件名称及号码			
坐落	南川区南城街道办事处龙园路22号俊杉家庭1号楼1-2		
房地籍号	NC00201201010000010100100030001		
土地使用权类型	出让	房屋结构	混合结构
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	成套住宅
土地使用权面积		楼层	名义层 2 物理层
共有使用权面积	978.74m ²	房屋建筑面积	135.03m ²
土地使用权终止日期	2054年12月27日	套内建筑面积	123.69m ²
房屋共有或共用部位及设施			

填证单位

填证单位:

登记日期:

登记日期:

201年 9月 24日

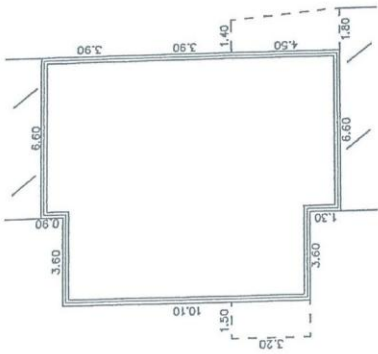
年 月 日



扫描全能王 创建

房屋建筑面积分层、分户平面图

产权人(单位)		盛	
房屋座落	商州区南城街道办事处 龙园路22号银杉华庭		
幢号	1	房号	1-2-1
总层数	8	所在层	2
结构	混合		
套内建筑面积 (m ²)	123.69		
分摊系数	0.0921		
分摊面积 (m ²)	11.39		
建筑面积 (m ²)	135.08		
用途	住宅 (m ²)	135.08	
	非住宅 (m ²)	/	
备注:			
产权人(单位)对该房认定情况说明:			
产权人(单位)签章:			
制图人	复核人		
测绘单位:	重庆房屋勘测院商州分局房产测绘所		
比例尺	1:200	测绘日期	2015年09月24日

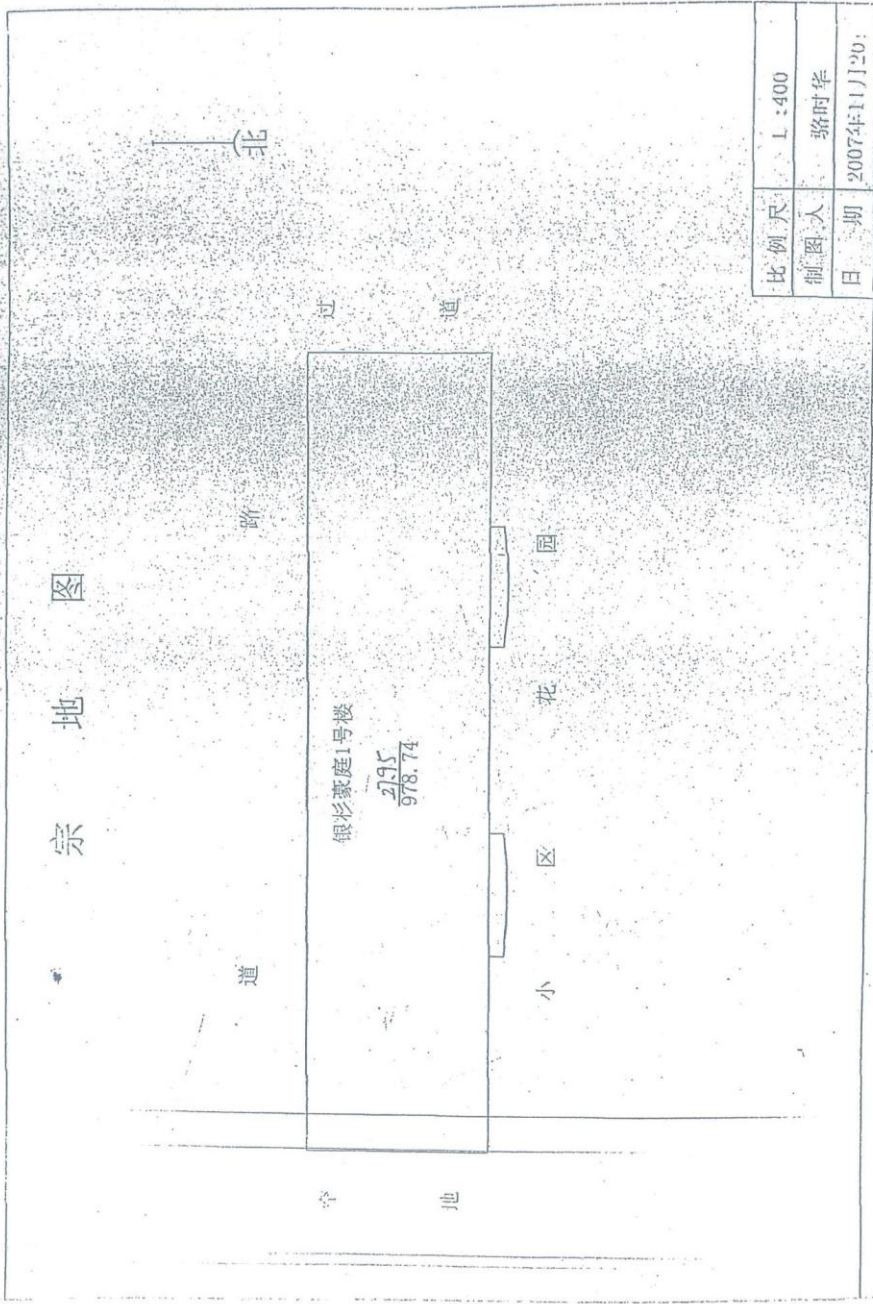


复印件与原件核对相符
 经办人: [Signature]

002108

2007.10

宗地平面图



比例尺:	1:400
制图人:	骆时华
日期:	2007年11月26日



扫描全能王 创建

不动产登记查询结果告知单



1202204290005

申请人申请查询以下房屋登记情况:

南川区南城街道办事处龙园路22号银杉豪庭1号楼1-2-1号

查询时间: 2022年04月29日14时10分20秒

单位名称:

序号	不动产坐落	不动产单元号	套内面积/建筑面积 (m²)	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	产权获得方式	有无其他限制处分	备注
1	南川区南城街道办事处龙园路22号银杉豪庭1号楼1-2-1号	500119024001GB00340F00050003	123.69/135.08	成套住宅	2015年09月24日	盛	304房地证2015字第10202号	有	有	无	无	无	买卖	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	南川区南城街道办事处龙园路22号银杉豪庭1号楼1-2-1号	500119024001GB00340F00050003	304房地证2015字第10202号	中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆南川区支行	2015年09月29日	201509290290021

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	南川区南城街道办事处龙园路22号银杉豪庭1号楼1-2-1号	500119024001GB00340F00050003	304房地证2015字第10202号	北京市大兴区人民法院	2019年09月23日	201909230290038
2	南川区南城街道办事处龙园路22号银杉豪庭1号楼1-2-1号	500119024001GB00340F00050003	304房地证2015字第10202号	重庆市南川区人民法院	2022年01月27日	202201270290071

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,



扫描全能王 创建

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE TO REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 重庆铂和房地产土地资产评估有限公司
法定代表人:
(执行事务合伙人) 司威军
住所: 重庆市江北区江北城两去街27号20-1、20-2、20-3
统一社会信用代码: 915001065928211339
备案等级: 一级
证书编号: 渝房估备字(2021)第133号
有效期限: 2021年12月13日至2024年12月13日



2024年12月13日



营业执照

统一社会信用代码 915001057500640549

名称 重庆铂码房地产土地资产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 重庆市江北区江北城西大街27号20-3、20-4、20-5、20-6
 法定代表人 刘重军
 注册资本 贰佰万元整
 成立日期 2003年04月28日
 营业期限 2003年04月28日至永久
 经营范围



房地产评估一级；房地产评估（一级）司法鉴定、土地评估（全国执业）司法鉴定、资产评估（综合B级）司法鉴定；全国范围内从事土地评估业务；资产评估综合B级；可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（以上经营范围均凭资质证执业）；多（镇）土地利用总体规划 and 专项土地规划的编制、设计、咨询等业务。*[国家法律、行政法规禁止的不得经营；国家法律、行政法规规定取得许可后方可从事经营的，未取得许可前不得经营]



登记机关



2018年1月31日

提示：每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统（重庆）报送上一年度年度报告并公示；
 股东及出资、股权变更、行政许可、行政处罚等信息形成后应在20个工作日内通过国家企业信用信息公示系统（重庆）进行公示。
<http://gsxt.cqgs.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制