

致估价委托人函

重庆市渝北区人民法院:

我们接受委托,对贵院出具的《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》((2022)渝北法委评字第189号)委托评估的位于重庆市南岸区涂山镇石溪路新村7号32-5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: 坐落于重庆市南岸区涂山镇石溪路新村7号32-5,小区名称为怡景园。

(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 58.40 平方米,套内建筑面积 44.10 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《不动产权证书》(渝(2018)南岸区不动产权第000616328号)复印件记载,杨洋、文友谊、童昌源拥有估价对象的房屋所有权,杨洋、文友谊、童昌源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。

三、价值时点: 2022年7月18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：60.44 万元(人民币陆拾万零肆仟肆佰元整)

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)	60.44	-
单价(元/m ²)	10,350		-	-	
评估价值	总价(万元)	<u>60.44</u>			
	单价(元/m ²)	10,350			

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7月28日至2023年7月27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



二〇二二年七月二十八日

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、注册房地产估价师邓志韵、王克勤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。
- 五、本估价报告没有其他相关估价专家或单位提供专业帮助,也未依据其他相关专业意见。

姓名	注册号	签名
邓志韵	5120160065	
王克勤	5019980100	

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《不动产权证书》(渝(2018)南岸区不动产权第000616328号)复印件、权利人提供的《不动产登记查询结果告知单》，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7月18日，在人民法院组织下，由申请人代理人、权利人、注册房地产估价师共同进行，申请人代理人、权利人在《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、根据权利人提供的《不动产登记查询结果告知单》记载，估价对象已设立抵押权，抵押权人为中国工商银行股份有限公司重庆渝北支行。截止价值时点，具体还款情况不详。

2、根据权利人提供的《不动产登记查询结果告知单》记载，估价对象已被查封。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 7 月 28 日至 2023 年 7 月 27 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

(一) 根据估价委托人提供的《不动产权证书》(渝(2018)南岸区不动产权第 000616328 号)复印件记载，估价对象坐落于重庆市南岸区涂山镇石溪路新村 7 号 32-5。实地查勘时，申请人代理人带领估价人员进入其指认的房屋进行实地查勘。估价人员现场发现估价对象的门牌为手写的“32-5”，无法确定其是否为本次委托的估价对象。但估价人员核查了《不动产权证书》(渝(2018)南岸区不动产权第 000616328 号)复印件房产附图记载的房号分布和楼层平面布局，皆与实地查勘状况一致；且申请人代理人已提前落实估价对象地址，其门上贴有《重庆市渝北区人民法院公告》((2021)渝 0112 执

17012号), 所记载地址也为重庆市南岸区涂山镇石溪路新村7号32-5, 与估价对象一

致。

(二) 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。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：重庆市渝北区人民法院

住所：重庆市渝北区空港大道418号

联系人：杜洋

联系电话：(023) 65439744

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：邓志韵

联系电话：(023) 61528245、61528243、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

估价对象为权属于杨洋、文友谊、童昌源，坐落于重庆市南岸区涂山镇石溪路新村7号32-5的成套住宅房地产（房屋建筑面积58.40平方米，及应分摊的出让土地使用权面

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	渝(2018)南岸区不动产权第000616328号	<u>杨洋、文友谊、童昌源</u>	<u>重庆市南岸区涂山镇石溪路新村7号32-5</u>	成套住宅	<u>58.40</u>	未记载
合计					58.40	

(二) 估价对象实体状况

1、建筑物基本情况

(1) 名称: 位于怡景园小区的住宅。

(2) 坐落: 根据估价委托人提供的《不动产权证书》(渝(2018)南岸区不动产权第000616328号)复印件记载, 估价对象坐落于重庆市南岸区涂山镇石溪路新村7号32-5, 与实地查勘坐落一致。

(3) 规模: 根据估价委托人提供的《不动产权证书》(渝(2018)南岸区不动产权第000616328号)复印件记载, 估价对象房屋建筑面积 58.40 平方米, 套内建筑面积 44.10 平方米。

(4) 用途: 根据估价委托人提供的《不动产权证书》(渝(2018)南岸区不动产权第000616328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: 经估价人员调查得知, 估价对象建成时间约为 2007 年。

(6) 建筑结构: 根据估价委托人提供的《不动产权证书》(渝(2018)南岸区不动产权第000616328号)复印件记载, 估价对象建筑结构为钢筋混凝土结构。

(7) 空间布局: 估价对象为平层住宅, 实地查勘户型为一室两厅一厨一卫, 室内净高约 2.9 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, 有 3 部电梯。目前使用正常。

(9) 装饰装修: 估价对象所在建筑物外墙面饰防水涂料、墙砖, 外观条件一般。入户安装防盗门, 室内装修情况为客厅、餐厅为水泥地面, 内墙面和天棚饰涂料; 卧室安装套装木门、塑钢窗, 地面铺木地板, 内墙面和天棚饰涂料; 厨房、卫生间地面铺地砖, 内墙面贴墙砖, 天棚扣板吊顶。现场观察成色较差。

(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, 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 3,465.00 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《不动产权证书》附图。

(4) 地形地势: 地势有坡度, 与相邻道路下石浩路有高差, 且高差较大。

(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石溪路, 西至下石浩路, 南至阳光 100 国际新城, 北至下石浩路。

(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 2053 年 4 月 7 日, 剩余使用年限约为 30.72 年。

(10) 土地级别: 根据《重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知》(渝国土房管〔2012〕305 号)、《重庆市人民政府关于公布主

城区国有建设用地使用权出让最低价的通知》(渝府发〔2016〕22号)可知,估价对象所在宗地位于重庆市南岸区涂山镇,土地级别为重庆市主城区住宅4级,基准地价楼面单价为1,530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岸区涂山镇石溪路新村7号32-5, 距最近的购物中心长嘉汇购物公园约1.1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: 小区位于石溪路以西、阳光100国际新城以北。

(3) 与重要场所(设施)的距离: 距离重庆北站约6公里。

(4) 楼层: 所在建筑物共计32层, 估价对象位于名义层第32层。

(5) 临街状况: 估价对象所在小区临石溪路、下石浩路。

(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石溪路、下石浩路、南滨路等道路, 均为城市干道, 路面状况较好, 区域内车流量一般。

(2) 出入可利用交通工具: 距轨道交通环线涂山站约600米; 距南滨路钟楼公交车站约400米, 有338路、373路、375路等公交车停靠; 距涂山路公交车站约700米, 有304路、320路、321路等公交车停靠。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: 估价对象所在小区附近可临停, 停车方便程度较差。

3、环境状况

(1) 自然环境: 估价对象周边有较轻噪音污染, 绿化率较好, 卫生环境一般, 自然环境较好, 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: 可观小区外城市建筑。

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, 均为市政管网, 保障度高。

(2) 公共服务设施: 附近有逸民超市(东海长洲店)、e生活超市等超市, 有重庆滨江实验学校等教育机构, 有中国科学院大学重庆仁济医院等医院, 有长江艺术广场、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《不动产权证书》(渝(2018)南岸区不动产权第000616328号)复印件记载, 估价对象的房屋所有权权利人为杨洋、文友谊、童昌源, 房屋用途为成套住宅。

(2) ~~是否存在共有权人: 是, 杨洋、文友谊、童昌源共同共有。~~

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《不动产权证书》(渝(2018)南岸区不动产权第000616328号)复印件记载, 估价对象的土地使用权权利人为杨洋、文友谊、童昌源, 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: 根据权利人提供的《不动产登记查询结果告知单》记载, 估价对象已设立抵押权, 抵押权人为中国工商银行股份有限公司重庆渝北支行。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: 普通物业管理公司, 物业服务费标准为每建筑面积0.80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《不动产权证书》(渝(2018)

南岸区不动产权第000616328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《不动产权证书》,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《不动产权证书》,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: 根据权利人提供的《不动产登记查询结果告知单》记载,估价对象已被查封。截止价值时点,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7月18日完成了对估价对象实地查勘,以实地查勘日2022年7月18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7月18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、《重庆市人民政府关于公布重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价的通知》(渝府〔2016〕22号)
- 12、《重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知》(渝国土房管〔2012〕305号)
- 13、《重庆市规划和自然资源局办公室关于现行基准地价有关问题的复函》(2019-61)

(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、《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》((2022)渝北法委评字第189号)、《重庆市渝北区人民法院司法评估报送表》((2022)委评字第189号)
- 2、《不动产权证书》(渝(2018)南岸区不动产权第000616328号)复印件
- 3、权利人提供的《不动产登记查询结果告知单》
- 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,且无明确的土地使用权分摊面积,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: 60.44 万元(人民币陆拾万零肆仟肆佰元整)

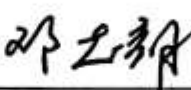

具体结果详见下表:

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)	60.44	-
单价(元/m ²)	10,350		-	-	
评估价值	总价(万元)	60.44			
	单价(元/m ²)	10,350			

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
邓志韵	5120160065		2022年7月28日
王克勤	5019980100		2022年7月28日

十二、实地查勘期

2022年7月18日。

十三、估价作业期

2022年7月18日至2022年7月28日。

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邓志韵于2022年7月18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



估价对象现状

估价对象位置图



<p>注 本图仅作为估价对象位置示意用，不作测量依据。</p>	<p>制图</p>	<p>重庆铂码房地产土地资产评估有限公司</p>
---------------------------------	-----------	--------------------------

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。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 50003290536

附 记

两年内不得上市交易。

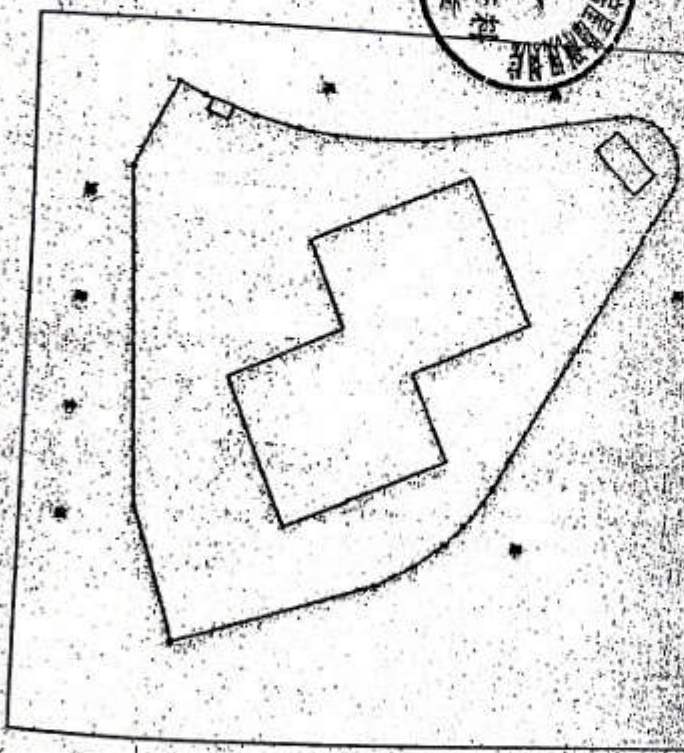
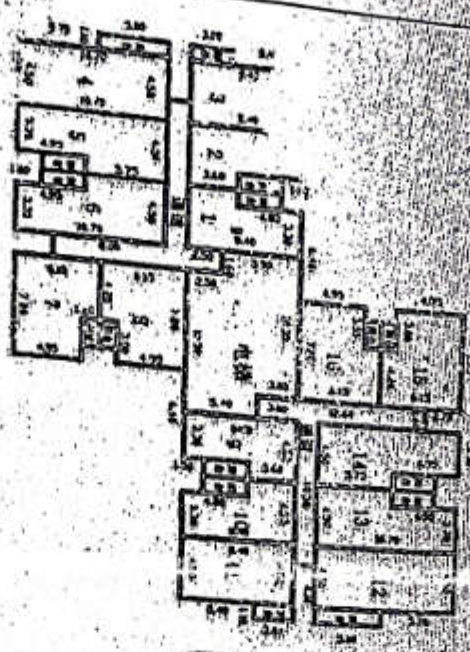
抵押权人，中国工商银行股份
金额：400000元。

重庆市南岸不动产登记中心抵押登记记载专用章

0001 0002 0003 0004 0005 0006 0007 0008 0009 0010 0011 0012 0013 0014 0015 0016 0017 0018 0019 0020 0021 0022 0023 0024 0025 0026 0027 0028 0029 0030 0031 0032 0033 0034 0035 0036 0037 0038 0039 0040 0041 0042 0043 0044 0045 0046 0047 0048 0049 0050 0051 0052 0053 0054 0055 0056 0057 0058 0059 0060 0061 0062 0063 0064 0065 0066 0067 0068 0069 0070 0071 0072 0073 0074 0075 0076 0077 0078 0079 0080 0081 0082 0083 0084 0085 0086 0087 0088 0089 0090 0091 0092 0093 0094 0095 0096 0097 0098 0099 0100

附圖頁

比例尺 1:1000
繪圖日期 1950.10.10
繪圖人 李德全



比例尺 1:1000
繪圖日期 1950.10.10
繪圖人 李德全

△



扫二维码验证

不动产登记查询结果告知单

查询日期: 2022年07月18日10时32分21秒

权利人本人: 童昌源, 身份证号: 500103198906040615 在不动产登记系统申请查询以下不动产登记信息, 具体内容如下:

号	不动产坐落	不动产单元号	登记时间	产权人	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	有无设立居住权	产权取得方式	有无其他限制处分	备注
	南岸区涂山镇石溪路新村7号32-5	500103198906040615 102002 GB01539 F0001 0480	2018年06月15日	童昌源, 杨洋,文 友谊	渝(2018)南岸区不动产权第000616328号	有	有	无	无	无	其它	无	已办证



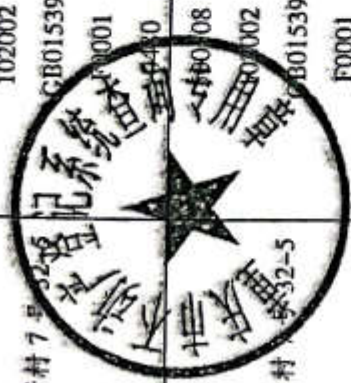
屋抵押信息如下:


号	不动产坐落	不动产单元号	证明号	抵押权人	抵押登记时间	抵押业务编号
	南岸区涂山镇石溪路新村7号32-5	500108 102002 GB01539 F0001 0480	渝(2018)南岸区不动产权第000616328号	中国工商银行股份有限公司重庆渝北支行	2018年06月15日	2018061410301

屋查封信息如下:

号	不动产坐落	不动产单元号	证明号	来文单位	查封登记时间	查封业务编号

序号	不动产坐落	不动产单元号	证明号	来文单位	查封登记时间	查封业务编号
1	南岸区涂山镇石溪路新村7号32-5	500108 102002 GB01539 F0001 0480	渝(2018)南岸区不动产权第 000616328号	重庆市渝中区人民法院	2021年05月19日	202105171030225
2	南岸区涂山镇石溪路新村7号32-5	500108 102002 GB01539 F0001 0480	渝(2018)南岸区不动产权第 000616328号	重庆市渝北区人民法院	2021年10月08日	202110081030120
3	南岸区涂山镇石溪路新村7号32-5	500108 102002 GB01539 F0001 0480	渝(2018)南岸区不动产权第 000616328号	重庆市渝中区人民法院	2020年07月14日	202007141030094
4	南岸区涂山镇石溪路新村7号32-5	500108 102002 GB01539 F0001 0480	渝(2018)南岸区不动产权第 000616328号	重庆市南岸区人民法院	2021年03月24日	202103221030074
5	南岸区涂山镇石溪路新村7号32-5	500108 102002 GB01539 F0001 0480	渝(2018)南岸区不动产权第 000616328号	重庆市南岸区人民法院	2020年05月26日	202005251030699



序号	不动产坐落	不动产单元号	证明号	来文单位	查封登记时间	查封业务编号
6	南岸区涂山镇右溪路新村7号 	500108 102002 GB01539 001	渝(2018)南岸区不动产第 000616328号	重庆市南岸区人民法院	2021年03月22日	20210322103000

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,不在本次查询范围内。