

涉执房地产处置司法评估报告

铂码[2022]房法（评）渝第0124号

估价项目名称：为巫溪县人民法院确定财产处置参考价涉及巫溪县宁河街道桥南街6号3单元9-2号住宅房地产估价项目

估价委托人：巫溪县人民法院

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：彭文青（注册号5020060043）

王光平（注册号5019970039）

估价报告出具日期：2022年8月22日

致估价委托人函

巫溪县人民法院:

我们接受委托,对贵院出具的《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》(〔2022〕渝 0238 执恢 183 号)委托评估的位于重庆市巫溪县宁河街道桥南街 6 号 3 单元 9-2 号的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:坐落于重庆市巫溪县宁河街道桥南街 6 号 3 单元 9-2 号。

(二)财产范围:包含土地使用权、房屋所有权、房屋室内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。

(三)规模:房屋建筑面积 133.7 平方米,套内建筑面积为 121.11 平方米,分摊面积 12.59 平方米。分摊的国有土地使用权面积不详。

(四)用途:估价对象土地登记用途为商住用地,房屋登记用途为住宅。

(五)权属:估价委托人未提供估价对象相关产权证书,根据委托人提供的重庆市巫溪县规划和自然资源局打印的《户室详细情况》、《重庆市土地房屋权属登记审核表》,房屋权利人为谭定发,并以有偿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8月4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：42.52万元(人民币肆拾贰万伍仟贰佰元整)

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	估价结果
测算结果	总价(万元)	42.52	42.52
	单价(元/㎡)	3,180	3,180
评估价值	总价(万元)	42.52	
	单价(元/㎡)	3,180	

特别提示：

1. 估价结果是在价值时点为特定估价目的而提出的价值参考意见，不当被估价委托人和估价报告使用者认为是对估价对象价格和估价目的必然可实现的保证。
2. 估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损坏。
3. 报告有效期自提交报告之日起为壹年，即从2022年8月22日至2023年8月21日止。
4. 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



二〇二二年八月二十二日

目录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	10
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	15
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、《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》（〔2022〕渝 0238 执恢 183 号）复印件	
二、《户室详细情况》、《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件	
三、估价对象实地查勘相关照片	
四、估价对象位置图	
五、房地产估价机构营业执照估价资质证书复印件	
六、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:

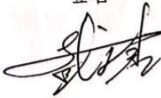
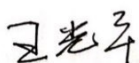
一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏;

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、注册房地产估价师彭文青、王光平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
彭文青	5020060043	
王光平	5019970039	

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产权证书，本次估价依据了估价委托人提供的重庆市巫溪县规划和自然资源局打印的《户室详细情况》、《重庆市土地房屋权属登记审核表》等产权信息资料，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8月4日，在人民法院组织下，由法院承办人、申请人和注册房地产估价师共同进行，被执行人未到场，由申请人黄孝明和人民法院工作人员杨超在《现场查勘表》签名。

（二）未定事项假设

无。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《户室详细情况》，估价对象已于2017年7月7日向重庆巫溪中银富登村镇银行有限公司设定抵押，截止价值时点，尚未办理抵押注销登记；根据《重庆市巫溪县人民法院查封公告》（〔2019〕渝0238执恢362号之三），巫溪县人民法院查封了估价对象。

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

根据《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》〔2022〕渝 0238 执恢 183 号) 评估范围包含房屋内不可移动的装修、装潢, 现场勘察时, 被执行人未在现场, 不能取得其装修的工程量、装修时间、装修材质等证据资料, 估价时结合装修、装潢维修保养状况, 考虑其对估价对象价格的影响, 同时结合估价人员经验进行一般性估判。

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) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内, 评估报告或者评估结果未使用之前, 如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后才可使用;

(五) 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。

(六) 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 8 月 22 日至 2023 年 8 月 21 日止。

(七) 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) 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：巫溪县人民法院

住所：重庆市巫溪县柏杨街道丰益路 168 号

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：刘重军

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

估价对象为权属于谭定发，坐落于重庆市巫溪县宁河街道桥南街 6 号 3 单元 9-2 号的住宅房地产（房屋建筑面积 133.7 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。

(二) 估价对象实体状况

1、建筑物基本情况

(1) 名称：重庆市巫溪县宁河街道桥南街6号3单元9-2号。

(2) 坐落：根据委托方提供的《户室详细情况》复印件记载，估价对象坐落于重庆市巫溪县宁河街道桥南街6号3单元9-2号，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133.7平方米，套内建筑面积为121.11平方米。

(4) 用途：《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，规划用途为住宅，设计用途为住宅。本次估价设定用途为住宅。

(5) 建成时间：根据周边邻居介绍，估价对象建成时间约为2007年左右。

(6) 建筑结构：《户室详细情况》记载，估价对象建筑结构为钢筋混凝土结构。

(7) 空间布局：估价对象为开放式小区，周边多为高层联排房屋组成，该幢建筑物以桥南街为基准共9层，分为3个单元，1、2单元共8层，其中第1层平桥南街，3单元位于1、2单元左后侧，共7层，3单元第1层与第1、2单元的第3层基本相平，估价对象位于以桥南街为基准的第9层。

估价对象室内高约3.0米，三室一厅一厨一卫，其平面布局有利于估价对象作为住宅使用。入口朝北，通风、采光一般。

(8) 设施设备：估价对象所在建筑物配备上下水、电、通讯、有线电视、宽带等设施，无电梯。目前使用正常。

(9) 装饰装修：估价对象所在建筑物外墙面黄色墙漆，背侧面白色墙漆，估价对象室内二次装修情况为：入户防盗门，室内套装木门，客厅强化木地板，墙面乳胶漆，天棚石膏板吊顶；卧室强化木地板，墙面贴墙纸，天棚乳胶漆；厨房、卫生间300×300mm地面砖，墙面瓷砖，天棚铝扣板吊顶。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，使用正常，保养维护状况一般。

2、土地基本情况

(1)用途：根据委托人提供《重庆市土地房屋权属登记审核表》记载，土地使用权用途为商住用地，实际用途为商住用地。

(2)土地使用权面积：共有土地使用权面积为 932.78 平方米，分摊的土地使用权面积不详。

(3)土地形状：现场观察，形状较规则。

(4)地形地势：有一定坡度，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：北至桥南街、南至住宅、东至住宅、西至住宅。

(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 1 月 28 日止。剩余使用年限 30.51 年。

(10)土地级别：根据《巫溪县人民政府关于公布国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（巫溪府〔2022〕33号），估价对象所在重庆市巫溪县宁河街道桥南街6号3单元9-2号，土地级别为巫溪住宅4级，基准地价楼面单价为400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：估价对象坐落于巫溪县宁河街道桥南街6号3单元9-2号，为城市成熟住宅区，生活较便捷，位置一般。具体位置坐落详见《估价对象位置图》。

(2)方位：估价对象位于巫溪县宁河街道桥南街6号，距桥北街与桥南街交叉口处约10米。

(3)与重要场所（设施）的距离：北距宁河农贸市场约200米，西北距巫溪县中医

医院约 400 米, 东北距巫溪码头约 200 米。

(4) 楼层: 估价对象为开放式小区, 周边多为高层联排房屋组成, 该幢建筑物以桥南街为基准共 9 层, 分为 3 个单元, 1、2 单元共 8 层, 其中第 1 层平桥南街, 3 单元位于 1、2 单元左后侧, 共 7 层, 3 单元第 1 层与第 1、2 单元的第 3 层基本相平, 估价对象位于以桥南街为基准的第 9 层。

(5) 临街状况: 估价对象所在大楼北临桥南街, 3 单元有独立下坡阶梯至桥南街。

(6) 朝向: 入口朝北。

2、交通状况

(1) 道路状况: 估价对象邻桥南街, 路面状况一般, 区域内车流量较小。

(2) 出入可利用交通工具: 距估价对象 100 米处有公交车站, 300 米内有城区出租车经过, 公共交通较便捷一般。

(3) 交通管制情况: 估价对象所临道路无交通管制情况。

(4) 停车方便程度: 估价对象所在小区无专门停车位, 停车便捷度差。

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。

(2) 人文环境: 所处区域为商住区域, 流动人口一般, 治安状况一般, 周边物业多为住宅。

(3) 景观: 所处区域为商住区域, 街景主要为商住街景, 视野一般。

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: 附近有城厢小学、宁河中学、巫溪县城厢中学, 城厢镇卫生院门诊、巫溪县中医医院, 宁河农贸市场、银行网点等公共服务设施。

(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《户室详细情况》和《重庆市土地房屋权属登记审核表》(复印件) 记载, 估价对象权利人为谭定发, 房屋用途为住宅。

(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《户室详细情况》和《重庆市土地房屋权属登记审核表》(复印件)记载, 估价对象的土地使用权权利人为谭定发, 土地用途为商住用地。土地使用权类型为出让, 终止日期为 2053 年 1 月 28 日, 土地剩余使用年限 30.51 年。

(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《户室详细情况》, 估价对象已于 2017 年 7 月 7 日向重庆巫溪中银富登村镇银行股份有限公司设定抵押, 截止价值时点, 尚未办理抵押注销登记。

4、出租或占用情况: 现场勘察时房屋空置。

5、物业管理: 无专业的物业管理公司进行管理。

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方式限制: 根据《重庆市巫溪县人民法院查封公告》(2019)渝 0238 执恢 362 号之三, 巫溪县人民法院已查封了估价对象。

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 8 月 4 日完成了对估价对象实地查勘, 以实地查

勘日 2022 年 8 月 4 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 8 月 4 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、《最高人民法院关于委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》《最高人民法院关于委托鉴定、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、《巫溪县人民政府关于公布国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》(巫溪府〔2022〕33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、《重庆市巫溪县人民法院评估委托书》(〔2022〕渝0238执恢183号)
- 2、《户室详细情况》、《重庆市土地房屋权属登记审核表》复印件
- 3、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：本次估价对象登记用途为住宅，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：本次估价对象登记用途为成套住宅，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；区域出租住宅多为自住型住宅空置后转租赁，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，以致于租售比率严重偏低。测算结果难以客观反映房地产客观价值。

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: 本次估价对象登记用途为成套住宅, 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

1、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：42.52 万元(人民币肆拾贰万伍仟贰百元整)

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	估价结果
测算结果	总价(万元)		42.52	42.52
	单价(元/m ²)		3,180	3,180
评估价值	总价(万元)		42.52	
	单价(元/m ²)		3,180	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
彭文青	5020060043		2022年8月20日
王光平	5019970039		2022年8月20日

十二、实地查勘期

2022年8月4日。

十三、估价作业期

2022年8月4日至2024年8月22日。

重庆市土地房屋权属登记审核表

座 落		巫溪县宁河街通桥南街6号3单元9-2	
登记类别		转移登记	
变更前	申请人名称	巫溪县党校 重庆市远华建筑有限公司	单位性质 事业 企业
	证件名称及 证件号码		法人代表姓名 李继明 张伟
变更后	申请人名称	谭定发	单位性质 个人
	证件名称及 证件号码		法人代表姓名
房地籍号		319100700369	图 号
土地性质		国有土地使用权	土地使用权 类型 出让
使用权面积		平方米	独 用 平方米
			分 摊
建筑占地面积		共有土地使 用权面积	932.78平方米
土地等级		土地用途	商住用地
房屋产别		私产	房屋结构 混合
房屋总层数		9	所在层数 9
房屋建筑面积		133.70	房屋套内面 积 121.11
房屋用途		商住	所在层用途 住宅
共有或共用设施及 部位		外墙等。	
土地使用起止日期		年 月 日起至2053年1月28日止	



估价对象现状照片

以下估价对象现状照片为注册房地产估价师彭文青于2022年8月4日实地查勘拍摄，估价对象现状照片如下：



估价对象建筑物外观



估价对象街区环境



估价对象门牌号



估价对象所在单元入口



估价对象入户门



估价师现场照片

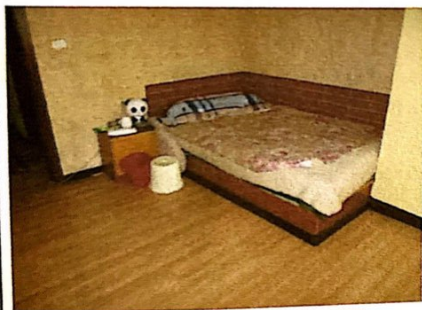
估价对象现状照片



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

估价对象位置图

