

致估价委托人函

重庆市北碚区人民法院：

受贵院的委托，我对贵院指定范围内的房地产进行了实地查勘，根据贵院提供的用于本次估价的相关资料，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》和我公司掌握的房地产估价基础资料，在市场调查基础上，选择适当的估价方法，结合估价人员的经验，经过客观的分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值进行了估价，估价对象情况及估价结果如下：

一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象

坐落：重庆市永川区萱花西路 415 号 6 幢 1-2-1；

财产范围：包括估价对象房屋所有权及其占有范围内的土地使用权，以及在物业共享的公共部分的设备、室内二次装修及室内家具家电等，不包括债权债务等其他财产或权益；

规模：估价对象建筑面积为 142.07 平方米，套内面积为 127.02 平方米；

用途：土地登记用途为城镇混合住宅用地，房屋登记用途为住宅；

权属：根据《房地产权证》可知，估价对象房屋所有权属于匡增香所有，土地所有权属于国家所有，匡增香以出让的方式取得估价对象分摊的土地使用权。

三、价值时点

以实地查勘日二〇二二年六月九日为价值时点。

四、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

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

本次采用比较法、收益法对估价对象房地产进行估价，采用成本法对家具家电可移动物品进行估价。

六、估价结果

经测算，估价对象于价值时点的估价结果如下：

评估合计：30.58万元(人民币大写：叁拾万零伍仟捌佰元整)。

1、房地产市场价值

建面单价：2140元/平方米；

建筑面积：142.07平方米

房地产市场价值：30.40万元(人民币大写：叁拾万零肆仟元整)。

2、家具家电可移动物品市场价值

家具家电可移动物品价值：0.18万元(人民币大写：壹仟捌佰元整)。

表1 室内可移动家具家电价值一览表

| 序号 | 名称 | 品牌(型号) | 单位 | 数量 | 评估单价(元) | 总价(元) | 备注 |
|----|------|--------|----|----|---------|-------|-------|
| 1 | 餐桌 | 木质 | 个 | 1 | 80 | 80 | 带6把椅子 |
| 2 | 布艺沙发 | — | 套 | 1 | 200 | 200 | 5人座 |
| 3 | 茶几 | 木质 | 个 | 3 | 40 | 120 | — |
| 4 | 挂式空调 | 格力 | 台 | 3 | 140 | 420 | — |
| 5 | 柜式空调 | 格力 | 台 | 1 | 240 | 240 | — |
| 6 | 床 | 木质 | 个 | 3 | 60 | 180 | — |
| 7 | 电视 | 海尔 | 台 | 2 | 130 | 260 | — |
| 8 | 衣柜 | 木质 | 个 | 2 | 50 | 100 | — |
| 9 | 梳妆台 | 木质 | 个 | 2 | 40 | 80 | — |
| 10 | 书桌 | 木质 | 个 | 1 | 30 | 30 | — |
| 11 | 酒柜 | 木质 | 个 | 1 | 30 | 30 | — |
| 12 | 饮水机 | 美的 | 台 | 1 | 30 | 30 | — |
| 合计 | | | | 21 | — | 1770 | — |

七、与估价结果和估价报告使用有关的特别提示

1、根据估价委托人提供《房屋租赁合同》及《执行笔录》，房屋租赁期为2017年8月1日至2037年7月31日，20年期的租金24(万元)及保证金1.5

(万元)合计 25.5 万元已一次性支付。经估价委托人确定,本次估价对象拟采取带租拍卖,评估结果已考虑租赁对房地产市场价格的影响,特提醒报告使用者注意。

2、本估价报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

3、以上内容摘自估价报告,欲了解本评估项目的全面情况,应认真阅读估价报告全文。

此致



重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

法定代表人:

徐红

二〇二二年八月八日

估价的假设和限制条件

本报告书遵从于以下的假设和限定条件，在使用本报告书时也应当遵从这些假设和限定条件：

一、一般假设

（一）本次估价不涉及估价对象面积的测量，以及权属、用途的认定等，均以估价委托人提供的《房地产权证》复印件记载为准。

（二）本次估价假设估价委托人提供的资料均完全真实、合法、有效、完整。

（三）注册房地产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关注，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，假定估价对象能正常安全持续使用。

（四）估价对象为所在物业中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权以及共用附属设施、设备的使用权。

（五）本报告的价值时点为估价人员完成实地查勘之日，即二〇二二年六月九日。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。

（六）估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（七）估价委托人提供的资料未明确用益物权及占有使用情况，估价人员经过尽职调查后未发现估价对象存在用益物权及占有使用情况，本次估价假定不存在用益物权及占有使用情况。

（八）本次估价委托人未书面明确估价对象交易税费负担方式，评估时估价对象处置交易涉及的税费，以转让人和买受人各自负担为前提，敬请报告使用者注意。

(九) 估价委托人提供的资料未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用, 本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

二、特殊假设

(一) 未定事项假设

本估价报告无未定事项假设。

(二) 背离事实假设

根据《房屋登记信息查询结果》, 估价对象已抵押, 已被查封。考虑到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, 因此不考虑抵押、查封对估价对象价值的影响。

(三) 不相一致假设

本估价报告无不相一致假设。

(四) 依据不足假设

本估价报告无依据不足假设。

三、估价报告使用限制

(一) 本估价报告应由本公司加盖公章及至少两名在本公司注册房地产估价师签字盖章后方为有效, 复印件无效。

(二) 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, 也不应当被视为估价对象处置成交价格的保证。

(三) 报告使用期限自估价报告出具之日二〇二二年八月八日起为壹年。

(四) 经与估价委托人沟通, 本次估价结果未扣除估价对象处置过程中涉及的评估费、拍卖费等财产处置费用。

(五) 本报告必须完整使用方为有效, 对使用篡改报告和复制报告或仅使用估价报告中部分内容所导致的损失, 本公司不承担责任。

(六) 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内使用估价报告。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。

(七) 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房地产市场状况、估价对象状况、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，发生重大变化的，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(八) 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方式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。

(九) 估价报告分为《估价结果报告》和《估价技术报告》。《估价结果报告》提供给估价委托人，《估价技术报告》由重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司存档并在必要时提供给相关部门或行业协会查阅时使用。

(十) 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(十一) 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评估。

(十二) 本报告及相关部分的解释权属重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司。

四、特殊说明事项

(一) 根据估价委托人提供《房屋租赁合同》及《执行笔录》，房屋租赁期为2017年8月1日至2037年7月31日，20年期的租金24（万元）及保证金1.5（万元）合计25.5万元已一次性支付。经估价委托人确定，本次估价对

象拟采取带租拍卖，评估结果已考虑租赁对房地产市场价值的影响，特提醒报告使用者注意。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：重庆市北碚区人民法院

联系人：刘瑞鹏

联系方式：68316679

二、房地产估价机构

机构名称：重庆瑞升资产评估房地产土地估价有限责任公司

法定代表人：徐红

地址：渝中区中山三路 131 号希尔顿商务中心 11 层

资格等级：一级

证书编号：渝房评备字(2021)1-007 号

批准机关：重庆市住房和城乡建设委员会

有效期限：2021 年 4 月 19 日至 2024 年 4 月 18 日

联系人：刘胜利

联系电话：(023)89038609

传真号码：(023)89038610

邮政编码：400015

三、估价对象

(一)估价对象界定

坐落：重庆市永川区萱花西路 415 号 6 幢 1-2-1；

财产范围：包括估价对象房屋所有权及其占有范围内的土地使用权，以及在物业共享的公共部分的设备、室内二次装修及室内家具家电等，不包括债权债务等其他财产或权益；

规模：估价对象建筑面积为 142.07 平方米，套内面积为 127.02 平方米；

用途：土地登记用途为城镇混合住宅用地，房屋登记用途为住宅；
权属：根据《房地产权证》可知，估价对象房屋所有权属于匡增香所有，土地所有权属于国家所有，匡增香以出让的方式取得估价对象分摊的土地使用权。

(二) 估价对象实物状况

1、土地状况

- (1) 土地坐落：重庆市永川区萱花西路 415 号。
- (2) 土地面积：根据《房地产权证》及附图记载，共有宗地面积 982 平方米，土地使用权面积为 26.6 平方米。
- (3) 用途：证载土地用途为城镇混合住宅用地，实际作为住宅使用。
- (4) 土地使用权类型：土地使用权类型为出让。
- (5) 土地使用权终止日期：2056 年 5 月 10 日。
- (6) 土地四至：四至均临过道。
- (7) 土地形状：较不规则。
- (8) 地形地势：宗地内地形为较平坦，与周边地块地势有一定落差，自然排水畅通。
- (9) 土壤：区域以住宅小区及商业为主，土壤受污染的可能性较小。
- (10) 地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力。
- (11) 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、通路及平整场地）。

2、建筑物状况

- (1) 名称：东科·兰乔圣菲；
- (2) 坐落：重庆市永川区萱花西路 415 号 6 幢 1-2-1；
- (3) 建筑面积：建筑面积为 142.07 平方米，套内面积为 127.02 平方米；
- (4) 建成年份：2005 年；

(5) 用途：住宅；

(6) 总层数及层次：估价对象所在建筑物共 5 层，估价对象位于第 2 层。

(7) 房屋结构：混合结构。

(8) 层高：标准层高。

(9) 平面布置：平层，户型为 4 室 2 厅 1 厨 2 卫，房屋布局较好；

(10) 外观：外墙面粉料，外观较好，详见《估价对象现状照片》；

(11) 室内装修：入户防盗门，客厅及饭厅地面为地砖，墙面贴墙纸，电视墙，顶棚吊顶；卧室一地面为木地板，墙面为墙纸，顶棚刷漆，带套装木门，2 个衣柜及梳妆台；卧室二地面为木地板，墙面贴墙纸，顶棚刷漆，带套装木门；卧室三地面为木地板，墙面为墙纸，顶棚刷漆，带套装木门；卧室四地面为地砖，墙面刷漆，木板吊顶，带套装木门；厨房地面为地砖，墙面为墙砖，顶棚为扣板吊顶，带组合橱柜及玻璃门；卫生间（卧室）地面为地砖，墙面为墙砖，顶棚为扣板吊顶，带洗漱台、马桶、浴缸；卫生间（公共）地面为地砖，墙面为墙砖，顶棚为扣板吊顶，带洗漱台、马桶。室内装修保养情况较优。

(12) 设施设备：无电梯，水、电、气等设施齐全；

(13) 通风和采光：客厅朝中庭，通风、采光较好；

(14) 工程质量：估价对象已办理《房地产权证》，根据国家相关法律法规，其工程质量应符合国家相关标准；

(15) 物业管理：有物业管理；

(16) 使用及维修养护情况：估价对象现出租，维护状况一般。

(17) 室内家具家电：估价对象室内有沙发、空调等可移动家具家电，详见表 2：

表 2 室内可移动家电、家具汇总表

| 序号 | 名称 | 品牌(型号) | 单位 | 数量 | 备注 |
|----|------|--------|----|----|------------|
| 1 | 餐桌 | 木质 | 个 | 1 | 带 6 把椅子，陈旧 |
| 2 | 布艺沙发 | — | 套 | 1 | 5 人座 |
| 3 | 茶几 | 木质 | 个 | 3 | — |

| 序号 | 名称 | 品牌(型号) | 单位 | 数量 | 备注 |
|----|------|--------|----|----|----|
| 4 | 挂式空调 | 格力 | 台 | 3 | 陈旧 |
| 5 | 柜式空调 | 格力 | 台 | 1 | 陈旧 |
| 6 | 床 | 木质 | 个 | 3 | —— |
| 7 | 电视 | 海尔 | 台 | 2 | —— |
| 8 | 衣柜 | 木质 | 个 | 2 | —— |
| 9 | 梳妆台 | 木质 | 个 | 2 | —— |
| 10 | 书桌 | 木质 | 个 | 1 | 陈旧 |
| 11 | 酒柜 | 木质 | 个 | 1 | 陈旧 |
| 12 | 饮水机 | 美的 | 台 | 1 | 陈旧 |
| 合计 | | | | 21 | —— |

(三) 估价对象权益状况

1、估价对象产权证号、房屋所有权和土地使用权、土地所有权、土地使用权类型、证载用途、实际用途详见表 3:

表 3 估价对象权属状况表

| 编号 | 产权证号 | 产权人 | 土地所有权 | 土地使用权类型 | 土地使用权终止日期 | 证载用途 | 实际用途 |
|----|-------------------------------|-----|-------|---------|--------------------|-----------------|------|
| 01 | 永川区房地证 2009 字第 H73445 号 | 匡增香 | 国有 | 出让 | 2056 年 5 月 10 日 | 城镇混合住宅用 地/住宅 | 住宅 |

2、出租或占用情况：有租赁，根据《房屋租赁合同》，租赁期为 2017 年 8 月 1 日至 2037 年 7 月 31 日，根据估价委托人介绍，20 年期的租金 24（万元）及保证金 1.5（万元）合计 25.5 万元已一次性支付，无其他占用情况。

3、抵押权设立情况：根据《房屋登记信息查询结果》，估价对象存在抵押权限制。

4、查封限制情况：根据《房屋登记信息查询结果》，估价对象已被查封。

(四) 区位状况

1、位置

(1) 坐落：重庆市永川区萱花西路 415 号，详见《估价对象位置示意图》。

(2) 方位：估价对象位于桃花山公园北侧。

(3) 距离：距重庆市永川区人民法院 800 米。

(4) 楼层：估价对象位于为第 2 层。

(5) 临街状况：估价对象临萱花西路。

2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在区域内有昌州大道西段、萱花路、桂山路等城市主次干道，区域内路面均已硬化，路况较好。

(2) 出入可利用的公共交通工具：距华竹花园公交站及惠民医院公交站约300米，有永川106路、永川109路、永川205路等公交车从区域经过，距永川东站约8公里，对内外交通较好。

(3) 交通管制情况：限速。

(4) 停车方便程度和收费标准：估价对象小区配建停车场，停车便捷度较好，按重庆市相关标准收费、收费合理。

3、周围环境和景观

(1) 自然环境：区域内绿化率较好，轻微噪音污染，自然环境较好。

(2) 人文环境：估价对象所在区域主要以小区住宅及商业为主，有荫山小区、吉发小区、明富小区、东科·好望岭、华竹小区等住宅小区。区域内人流量较大，居住聚集度较高；区域内主要为常住人口，治安状况较好，人文环境较好。

(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、天然气保障度均高。

(2) 外部公共服务设施：区域内有重庆医科大学附属永川医院、重庆市华为技工学校、重庆财经职业学院、重庆索菲商务酒店、永百超市、重庆市农村商业银行、中国邮政储蓄银行等公共配套设施，生活较为便捷，外部公共服务设施齐备。

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

本次评估以实地查勘之日作为价值时点，即 2022 年 6 月 9 日。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

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、估价依据

（一）相关法律法规、政策文件

- 1、《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）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）；
- 4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）；
- 5、《人民法院委托评估工作规范》法办[2018]273 号；
- 6、《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，自 2012 年 1 月 1 日起施行）；
- 7、《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，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；
- 8、《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，最高人民法院于 2020 年 12 月 23 日修正（法释〔2020〕21 号），自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

9、《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〔2012〕1号，2012年4月1日起施行）；

10、《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，2013年12月1日起施行）；

11、《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）；

12、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）。

（二）适用技术标准

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

（三）估价委托人提供的资料

1、《重庆市北碚区人民法院委托书》〔（2021）渝0109执8178号〕；

2、《房地产权证》复印件；

3、《房屋租赁合同》复印件；

4、《房屋登记信息查询结果》复印件；

5、《执行笔录》复印件。

（四）房地产估价机构掌握的有关资料

1、重庆市土地及房地产市场交易资料；

2、估价对象所在区域的区位条件资料。

（五）估价单位人员实地查勘、调查所得的资料。

八、估价原则

房地产估价应遵循公开、公正、公平的工作原则，同时应根据估价目的和选用的估价方法，在估价过程中把握适用的经济原则。在本次估价过程中，主要遵循以下原则：

(一) 独立、客观、公正原则

房地产估价应是房地产估价机构基于中立的立场上，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

房地产估价应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

房地产估价应是在根据估价目的确定估价对象在价值时点的价值或价格的原则。

(四) 替代原则

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应在合理范围内的原则。

(五) 最高最佳利用原则

估价结果应是估价对象在法律上允许、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、档次状况下的价值或价格的原则。

九、估价方法

(一) 估价方法选择

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，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。以下为《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)对各种估价方法的定义：

(1) 比较法：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) 收益法：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。

(3) 成本法: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。

(4) 假设开发法: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算到价值时点后相减,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。

(二) 估价方法选用

1、未选用的估价方法及理由

(1) 估价对象为所在物业的一部分,不能假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设,故不选用成本法估价。

(2) 估价对象于 2005 竣工投入使用,成新度一般,但建筑功能正常,不具有开发或再开发潜力,故不选用假设开发法估价。

2、选用的估价方法及理由

本次估价对象拟带租拍卖,租期较长,根据估价人员对区域类似房地产的调查,评估采用比较法及收益法进行评估。

3、比较法的基本原理及公式:

(1) 基本原理:比较法是指将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(2) 计算公式:

比较价值=可比实例价格×交易情况调整系数×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

4、收益法基本原理及公式:

所谓收益法，就是在求取估价对象的价格时运用某种适当的报酬率，将预期的估价对象未来各年期的正常纯收益折算到估价时点上，求其之和来确定估价对象价格的一种估价方法。

本次收益法估价技术路线采用报酬资本化法中持有加转售模式，其基本公式为：

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

式中：

V—收益价值（元或元/m²）；

A_i—期间收益（元或元/m²）；

V_t—期末转售收益（元或元/m²）；

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）；

Y_t—期末报酬率（%）；

t—持有期（年）。

（三）室内家具家电估价方法

1、室内家具家电估价方法的选择

家具家电评估一般可采取成本法、市场法和收益法进行。评估时应根据估价对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选取适当的方法。

市场法是根据公开市场上与被估价对象相似的或可比的参照物的价格来确定被估价对象的价值的一种方法。如果参照物与被估价对象不是完全相同，则需要根据估价对象与参照物之间的差异对价值的影响做出调整。因二手室内家具市场上不能收集到参照物的详细资料，也不能了解具体的交易情况，因此不适合选用市场法。

收益法是通过估算被评估资产在未来期间的预期收益，选择使用一定的折现率，将未来收益折算成价值时点的现值，用各期未来收益现值累加之和作为

估价对象价值的一种方法。其适用条件要求是：估价对象使用时间较长且具有连续性，能在未来相当年内取得一定收益；估价对象的未来收益和估价对象的所有者所承担的风险能用货币来衡量。因本次评估的资产无历史收益资料，评估人员也未能收集到可量化归属于类似资产的经济收益或贡献价值资料，因此也不适宜选用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料，因此适宜选用成本法。因此，针对本次估价的估价目的和资产类型，考虑各种估价方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次估价我们采用成本法。

2、成本法的基本公式为：

评估值=重置全价×成新率

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用适当的房地产估价方法，在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值的诸多因素的基础上，最终得出估价对象在 2022 年 6 月 9 日的市场价值为：

评估合计：30.58 万元（人民币大写：叁拾万零伍仟捌佰元整）。

1、房地产市场价值

建面单价：2140 元/平方米

建筑面积：142.07 平方米

房地产市场价值：30.40 万元（人民币大写：叁拾万零肆仟元整）。

2、家具家电可移动物品市场价值

家具家电可移动物品价值：0.18 万元（人民币大写：壹仟捌佰元整）。

详见表 1

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 |
|----|------------|---|-----------|
| 韦君 | 5020090029 |  | 2022年8月8日 |
| 罗雪 | 5020200065 | 罗雪 | 2022年8月8日 |

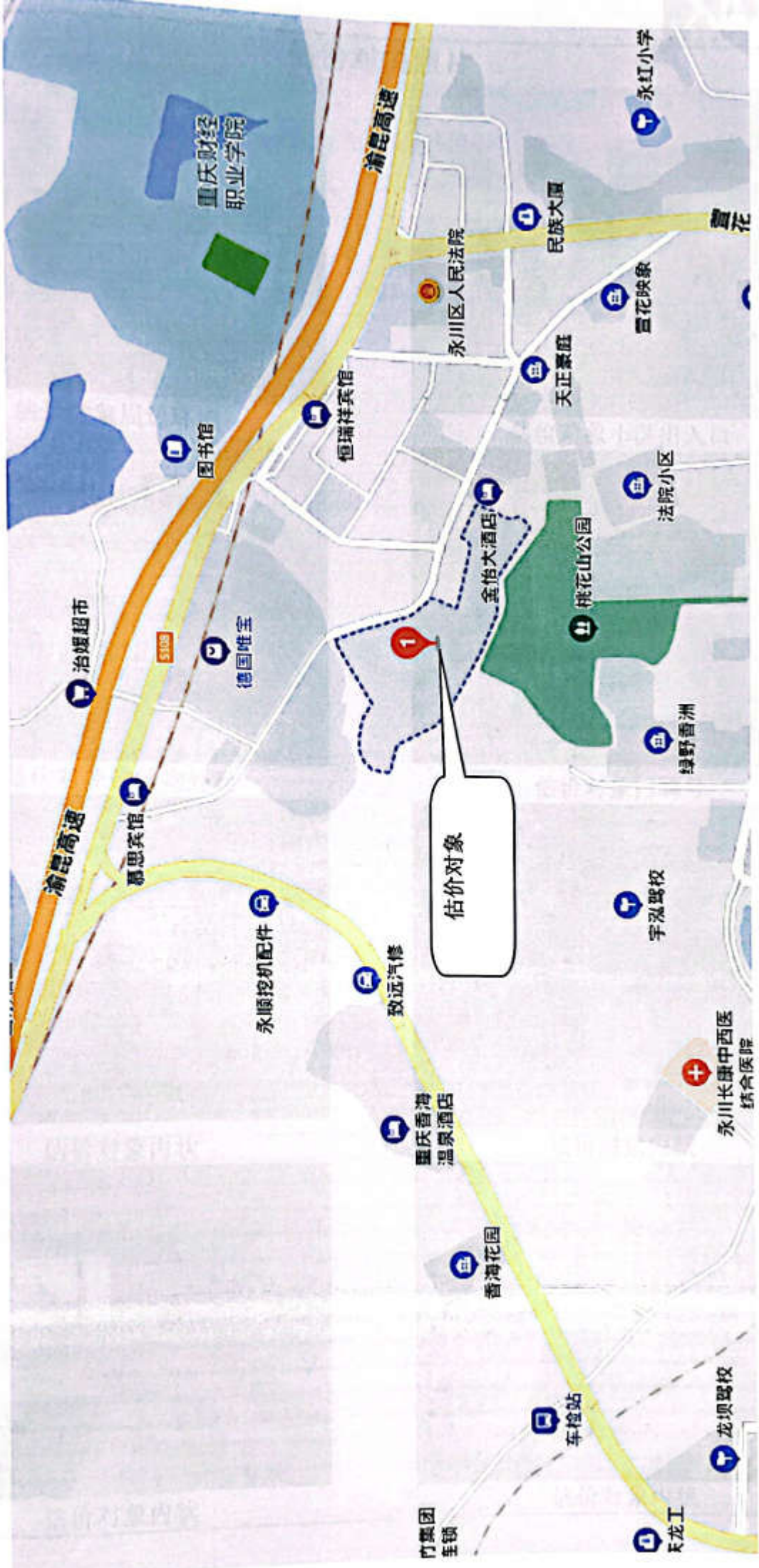
十二、实地查勘日期

二〇二二年六月九日

十三、估价作业日期

二〇二二年六月九日至二〇二二年八月八日

估价对象位置示意图



估价对象照片



估价对象周边环境



估价对象小区出入口



估价对象建筑物外观



估价对象门牌号



估价对象内状



估价对象内状

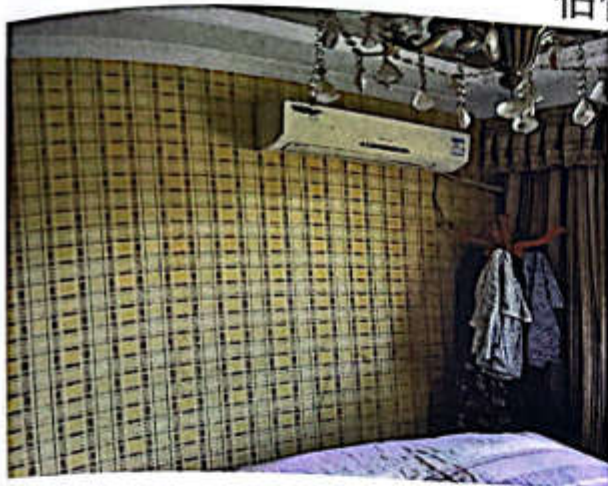


估价对象内状



估价对象内状

估价对象照片



挂式空调



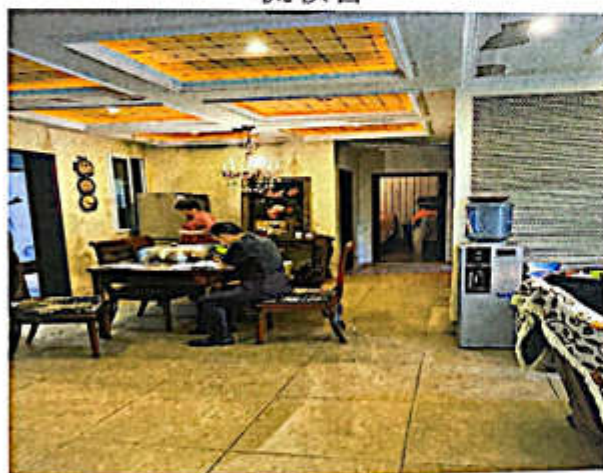
衣柜



梳妆台



书桌



餐桌



柜式空调



饮水机

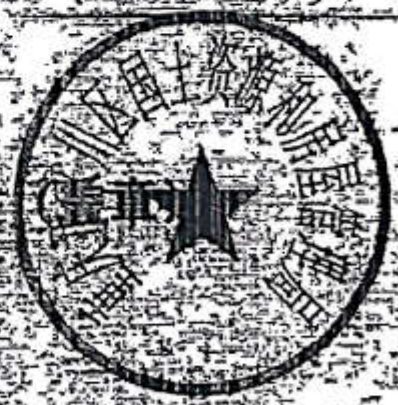


床

永川区 房地证 2008 字第 117-145 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



15

土地等级: 10级
 房屋产别: 私有房产

| | | | |
|--------------|-------------------------|--------|---------|
| 权利人 匡增香 | 身份证: 510281198010244005 | | |
| 坐落 | 重庆市永川区萱花西路415号6幢1-2-1 | | |
| 房地籍号 | | | |
| 土地使用权类型 | 出让 | 房屋结构 | 混合 |
| 土地用途 | 城镇混合住宅用地 | 房屋用途 | 住宅 |
| 土地使用权面积 | 26.6 | 楼 层 | 2 |
| 共有使用权面积 | 贰拾陆点陆平方米 | 房屋建筑面积 | 壹佰零陆贰点零 |
| 土地使用权终止日期 | 玖拾陆年五月十日 | 套内建筑面积 | 壹佰零陆贰点零 |
| 房屋共有或共用部位及设施 | | | |

收件编号: 2009018127 房屋代码: 58247

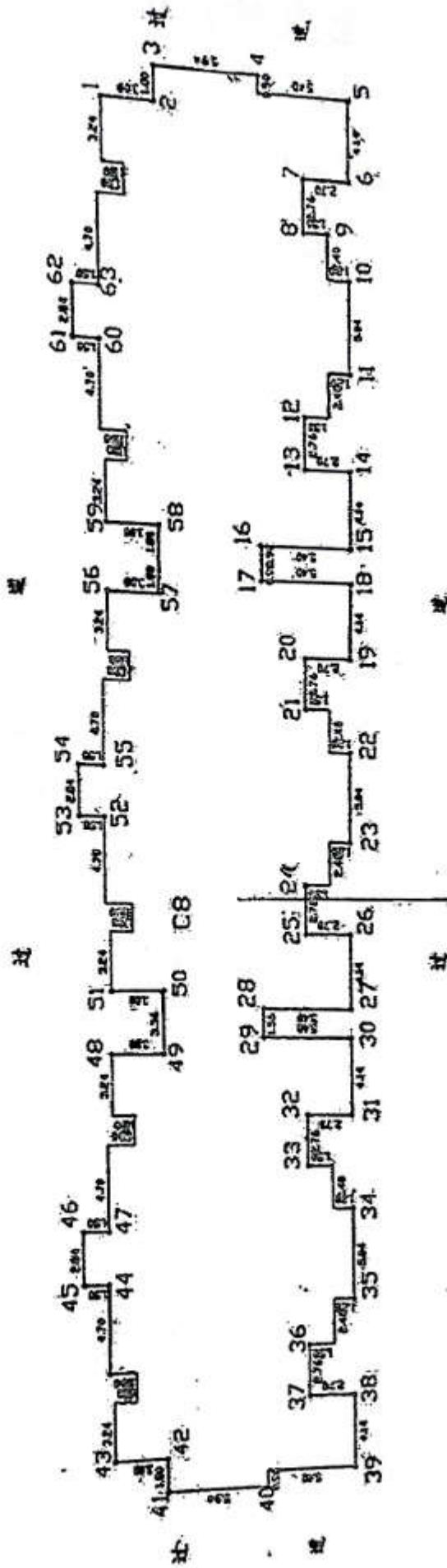
填证单位: 填证单位:

登记日期: 登记日期:

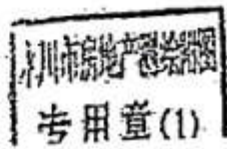
年 月 日 2009年05月08日

等户洞宗

东界、当桥至等6米



共用面积: 982 m²
 分摊系数: 0.1873
 分摊面积: m²



房屋租赁合同

出租方:

承租方

(以下简称甲方)

甲、

(以下简称乙方)

达成如下协议:

一、甲方将位于重庆市永川区萱花西路415号6栋1单元2-1的房屋出租给

二、本房屋保证金为15000元,合同终止时,房屋家具设备设施无损,全额退还乙方。月租金为人民币1000元(租金以20年计算合计:240000元人民币大写贰拾肆万元正,保证金与租金总合计金额:255000元人民币(贰拾伍万伍仟元整)一次性支付。

三、乙方租赁期间,水费、电费、物管费以及其它由乙方产生的费用由乙方负担。租赁结束时,乙方须交清欠费,如未缴清在房屋保证金上扣除。

四、房屋租赁期为20年,从2017年8月1日至2037年7月31日止。在此期间,任何一方要求终止合同,须提前30日通知对方,如果甲方转让该房屋,乙方有优先购买权。

五、支付方式及时间:乙方长期预付,全款到两天内交付房屋。

六、在承租期间,未经甲方同意,乙方无权转租或转借该房屋;不得改变房屋结构及其用途,由于乙方人为原因造成该房屋及其配套设施损坏的,由乙方承担赔偿责任。

七、甲方保证该房屋无产权纠纷;乙方因经营需要,要求甲方提供房屋产权证明或其它有关证明材料的,甲方应予以协助。

八、就本合同发生纠纷,双方协商解决,协商不成,由原告方法院管辖。

九、本合同连一式贰份,甲、乙双方各执壹份,自双方签字之日起生效。

甲方

乙方

签订时间 2017年7月28日

不动产登记信息查询结果

查询时间: 2020-04-14 10:39
制表单位: 重庆市永川区不动产登记事务中心

| | | | | | | |
|---------------|---|------|-----------------------|-------------|-----------------------|--------|
| 房屋坐落 | 重庆市永川区萱花西路415号6幢1-2-1 | | | | | |
| 查询结果 | | | | | | |
| 产权人姓名 或抵押人 | 匡增香 | | 产权证 | H73445 | | |
| 房屋或土地 | 用途 | 成套住宅 | 建筑面积(m ²) | 142.07 | 套内面积(m ²) | 127.02 |
| 其他情况 | 有 无 抵押 | 有 | 抵押权人 | 重庆市北碚区民防办公室 | | |
| | 有 无 限制 | 有 | 限制人 | 见其他需要说明的问题 | | |
| 其它需要 说明的问题 | 限制人: 重庆市巴南区人民法院、广东省东莞市第一人民法院、重庆市永川区人民法院、重庆市江北区人民法院、重庆市渝北区人民法院、重庆市第一中级人民法院 | | | | | |

说明: 以上登记信息是根据我单位已经审核完毕并归档的不动产登记信息

