

房地产估价报告

重庆华联（2022）估字第0248号

估价项目名称： 位于重庆市潼南区桂林街道办事处莲花
东路169号12幢26-6的住宅房地产拟处置
涉及的房地产估价

估价委托人： 重庆市潼南区人民法院

估价机构： 重庆华联房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师： 熊 雄（注册号：5020100023）

柏瑞雪（注册号：5020170008）

估价报告出具日期： 二零二二年十月十五日



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

重庆市潼南区人民法院：

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《司法评估委托书》[(2022)潼法委评字第136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

为权属于杨小龙的坐落于潼南区桂林街道办事处莲花东路169号12幢26-6的住宅房地产（建筑面积为106.40平方米及其国有土地使用权，具体情况请详见《房地产市场价值估价结果汇总表》），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9月27日。

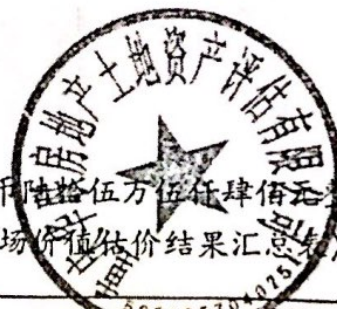
五、估价方法

采用比较法、收益法。

六、估价结果

估 价 额：65.54万元（大写：人民币陆拾伍万伍仟肆佰元整）

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

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	建筑结构	建筑面积 (m ²)	楼层 (层)	土地使用面积 (m ²)	市场价值 (元/m ²)	市场价值 (万元)
//	渝 (2018) 潼南区不动产权第 000095316 号	杨小龙	潼南区桂林街道办事处莲花东路 169 号 12 幢 26-6	成套住宅	城镇住宅用地	钢筋混凝土	106.40	26	106.40	6160	65.54
合计							106.40	//	//	//	65.54

七、特别提示

1、估价对象于价值时点已办理了《不动产权证书》[渝 (2018) 潼南区不动产权第 000095316 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》（查询时间：2022 年 8 月 18 日）、《不动产登记申请表》、《不动产登记申请审批表》、《附图页》记载的信息进行估价，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、实地查勘时，估价师在估价对象所在小区物业管理处了解到，截止价值时点，估价对象共计欠缴物业管理费 2682 元，但是否存在拖欠的水、电、气、讯费用不详。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，故本次估价未考虑欠缴物的业管理费及是否存在拖欠水、电、气、讯等费用对估价结果的影响。但上述已拖欠或若有拖欠费用在估价对象处置后仍需缴纳，提请报告使用者关注。



重庆华联房地产土地资产评估有限公司

代表人：王江



二零二二年十月十五日



估价的假设和限制条件

本报告的估价结果是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、申请人提供了经估价委托人确认的估价对象的《户室详细情况》(查询时间:2022年8月18日)、《不动产登记申请表》、《不动产登记申请审批表》、《附图页》,上述资料有记载的坐落与估价委托人出具的《司法评估委托书》[(2022)潼法委评字第136号]记载的相符。

故本次估价对象的权证号、权属、坐落、建筑面积、建筑结构、房屋用途等均以估价对象的《户室详细情况》(查询时间:2022年8月18日)记载为准,土地用途以《不动产登记申请审批表》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9月27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、根据估价对象的《户室详细情况》(查询时间:2022年8月18日)记载,估价对象已设立了抵押权且已被查封。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抵押权、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（家具家电）；而《司法评估委托书》[（2022）潼法委评字第136号]未明确是否包含室内装修及室内动产（家具家电）；后经潼南区人民法院联系人李胜平电话告知，本次估价范围包含其室内装修、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《不动产权证书》[渝（2018）潼南区不动产权第000095316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》（查询时间：2022年8月18日）、《不动产登记申请表》、《不动产登记申请审批表》、《附图页》记载信息进行估价，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10月15日）起计算、原则上壹年内有效（即2023年10月14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，对房地产市场价格产生明显影响时，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值的影响。当上述条件发生变化时，房地产市场价值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估价程序仍无法获知的情况下，估价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、本次估价由重庆市潼南区人民法院组织联系相关人员进行实地查勘；重庆市潼南区人民法组织进行实地查勘；实地查勘时，重庆市潼南区公证处工作人员刘燕及被执行人杨小龙到现场，仅重庆市潼南区公证处工作人员刘燕在《房地产现场勘察表》上签字。申请人中国建设银行股份有限公司重庆潼南支行未到现场。

8、实地查勘时，估价师在估价对象所在小区物业管理处了解到，截止价值时点，估价对象共计欠缴物业管理费 2682 元，但是否存在拖欠的水、电、气、讯费用不详。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，故本次估价未考虑欠缴物的业管理费及是否存在拖欠水、电、气、讯等费用对估价结果的影响。但上述已拖欠或若有拖欠费用在估价对象处置后仍需缴纳。

9、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 9 月 27 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。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市潼南区人民法院

联系人：李胜平

联系电话：023-44564110

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：熊雄

联系电话：023-65957513

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：“福江香郡”住宅房地产。
- 2、坐落：潼南区桂林街道办事处莲花东路169号12幢26-6。
- 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106.40平方米及其国有土地使用权。
- 5、用途：根据估价对象的《户室详细情况》（查询时间：2022年8月18日）



记载，房屋用途为成套住宅；根据《不动产登记申请审批表》记载，土地用途为城镇住宅用地；实际用途为成套住宅。

6、权属：杨小龙拥有估价对象的房屋所有权及其国有土地使用权。

(二) 房地产区位状况

1、位置

(1) 方位：所在小区位于世纪大道南侧，与潼南区妇幼保健院隔支路相对。估价对象所在楼栋位于其所在小区北部。

(2) 距离（直线距离）：所在小区距潼南汽车客运总站约4.8公里。

(3) 朝向：朝南

(4) 楼层：26层。

(5) 临街状况：所在小区四面临路，一面临世纪大道，其余三面临支路。

2、交通状况

(1) 道路状况：区域内除估价对象所在楼栋所临道路外另有巴蜀大道、潼南大道、莲花西路、甘泉东路等，道路均已硬化，路面状况好，区域内车流量一般，道路较通畅。

(2) 出入可利用的交通工具：公交车。所在小区紧邻涪江小学公交站，区域内有潼南305路、潼南203路、潼南310路等定线公交车在附近经过或停靠。

(3) 交通管制情况：限制车速。

(4) 停车方便程度和收费标准：所在小区配备有地下停车场，按相关收费标准收费。

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：所在区域以住宅小区及配套商业为主，所在区域有书香华庭、恒大绿洲、江城丽都、北城天骄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：小区中庭。

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：区域内有盼盼幼儿园、潼南艾乐幼儿园、重庆市潼



南区涪江小学校、东风小学、重庆市潼南实验中学、潼南区妇幼保健院、潼南区中医院、永辉超市(巴渝大道店)、便民超市、中国邮政储蓄银行、中国农业银行、重庆农村商业银行等公共服务设施,外部公共服务设施齐备。

(三) 房地产实物状况

1、 土地实物状况

(1) 土地面积:根据《附图页》记载,估价对象共有土地使用权面积为1193.47平方米;估价对象土地使用权面积未记载,不详。

(2) 土地四至:根据《附图页》记载,估价对象所在楼幢地块四至均至“福江香郡”小区。

(3) 土地形状:根据《附图页》记载,估价对象所在地块土地形状较规则。

(4) 地形地势:坡地地形,坡度为5-10度,自然排水畅通。

(5) 土壤:未见过污染。

(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:“福江香郡”住宅房地产。

(2) 建筑年代:约建成于2018年。

(3) 规模:建筑面积为106.40平方米。

(4) 总层数和高度:地上共32层,高度约96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:外墙面粉涂料。估价对象入户为防盗门,室内为套装门、玻璃窗;客厅:地面铺地砖,内墙面贴墙布,天棚为装饰吊顶;卧室:地面铺木地板,墙面贴墙布,天棚刷涂料;厨房及卫生间:地面贴地砖,墙面铺墙砖,天棚为扣板吊顶。另有不可移动的电视背景墙、厨房操作台面、洗衣台、定制柜(厨柜、鞋柜、衣柜、储物柜)、装饰隔断、洗漱台、蹲便器、马桶。详见《估价对象现状照片》。

(8) 设施设备:通水、电、气、讯等,所在楼栋配备电梯、消防。

(9) 通风和采光:较优。



(10) 层高和室内净高：层高约为3米，净高约2.8米。

(11) 空间布局：户型为3室2厅1厨2卫。

(12) 物业管理：有专业物业管理。

(13) 维修保养情况、完损程度及新旧程度：估价对象维护保养较好；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》（查询时间：2022年8月18日）记载，杨小龙拥有估价对象的国有土地使用权，土地使用权类型、土地终止日期均无记载、不详。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《不动产登记申请审批表》记载，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》（查询时间：2022年8月18日）记载，杨小龙拥有估价对象房屋的所有权。

(2) 房屋用途：记载房屋用途为成套住宅；实际用途为成套住宅。

3、房地产他项权利状况

(1) 抵押权、居住权、租赁权设立情况：根据估价对象的《户室详细情况》（查询时间：2022年8月18日）记载，估价对象已设立了抵押权。实地查勘时，房地产权利人（被执行人）杨小龙告知由其居住使用，另估价委托人也未提供估价对象存在居住权和租赁权的相关资料。

(2) 房地产出租或占用情况：实地查勘时，估价对象为房地产权利人（被执行人）杨小龙居住使用。

4、其他特殊情况：根据估价对象的《户室详细情况》（查询时间：2022年8月18日）记载，估价对象已被查封。

5、其他：实地查勘时，估价师在估价对象所在小区物业管理处了解到，截止价值时点，估价对象共前欠缴物业管理费2682元，但是否存在拖欠的水、电、气、讯费用不详。



五、价值时点

根据估价委托人提供的《司法评估委托书》[(2022)潼法委评字第136号]记载“评估基准日为勘验现场日”，估价师于2022年9月27日进行了实地查勘，故本次估价以实地查勘日2022年9月27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)；

4、《中华人民共和国民法典》(2020年国家主席令 第45号)；

5、《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)]；

6、《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)；

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、《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)；

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》(渝高法发[2012]1号)；

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)；

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、《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)；

13、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、中国珠宝首饰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)。

(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《涉抗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、《司法评估委托书》[(2022)潼法委评字第136号]；



2、《户室详细情况》（查询时间：2022年8月18日）、《不动产登记申请表》、《不动产登记申请审批表》、《附图页》。

（四）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、收益法。

(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；区域内住宅用房租案例较多，但住宅房地产功能是以居住为主，出租获取收益不是住宅房地产的主要功能，而根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的要求，当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，因此本次估价根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的要求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，估价对象为其所在楼栋的一部分、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

①比较法

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

②收益法

根据估价师对估价对象所在区域相似房地产的调查了解以及对估价对象自身情况的分析，本次决定采用报酬资本化法、并且选用全剩余寿命模式进行估价。其基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

V——收益价值（元）

A_i ——第 i 年净收益（元）；



n——未来可获收益的年限（年）；

Y——报酬率（%）

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9月27日的估价结果为：

估 价 额：65.54 万元（大写：人民币陆拾伍万伍仟肆佰元整）

注：估价结果明细详见《房地产市场价值估价结果汇总表》。

房地产市场价值估价结果汇总表



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	建筑结构	建筑面积(m ²)	楼层(层)	土地用途面积(m ²)	市场价值单价(元/m ²)	市场价值(万元)
//	渝(2018)潼南区不动产权第000095316号	杨小龙	潼南区桂林街道办事处莲花东路169号12幢26-6	成套住宅	城镇住宅用地	钢筋混凝土	106.40	26	未记载	6160	65.54
			合计				106.40	//	//	//	65.54

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10月15日
柏瑞雪	5020170008		2022年10月15日

十二、实地查勘期

估价师自2022年9月27日进入实地查勘现场，并于2022年9月27日完成实地查勘。

十三、估价作业期

2022年9月9日至2022年10月15日。



201801220230140




不动产登记申请表

申请 登记 事由	<input type="checkbox"/> 土地所有权 <input type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 集体建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 土地承包经营权 <input type="checkbox"/> 林地使用权 <input type="checkbox"/> 海域使用权 <input type="checkbox"/> 无居民海岛使用权 <input type="checkbox"/> 房屋所有权 <input type="checkbox"/> 构筑物所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木使用权 <input type="checkbox"/> 抵押权 <input type="checkbox"/> 地役权 <input type="checkbox"/> 其他			
	<input type="checkbox"/> 首次登记 (<input type="checkbox"/> 总登记 <input type="checkbox"/> 初始登记) <input type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 更正登记 <input type="checkbox"/> 异议登记 <input type="checkbox"/> 预告登记 <input type="checkbox"/> 查封登记 <input type="checkbox"/> 其他			
申 请 人 情 况	登 记 申 请 人			
	权利人姓名 (名称)	杨小龙		
	身份证件种类	身份证	证件号	311111111111111111
	通讯地址			邮编
	法定代表人或负责人			联系电话
	代理人姓名	甘雨	联系电话	
	代理机构名称			
	登 记 申 请 人			
	义务人姓名 (名称)	重庆科艺房地产开发有限公司		
	身份证件种类	营业执照	证件号	统一社会信用代码 91500112709382544Y
	通讯地址	渝北区双龙湖街道绣湖路 1-2-1		邮编
	法定代表人或负责人	孙立福	联系电话	
	代理人姓名	甘雨	联系电话	
	代理机构名称			



003

不动产权情况	坐落	重庆市潼南区桂林街道办事处莲花东路 169 号 12 幢 26-6		
	不动产单元号		不动产类型	
	面积	106.4 105.55 m ²	用途	成套住宅
	原不动产权证书号		用海类型	
	构筑物类型	钢混结构	林种	
抵押情况	被担保债权数额 (最高债权数额)		债务履行期限 (债权确定期间)	
	在建建筑物抵押范围			
地役权情况	需役地坐落			
	需役地不动产单元号			
登记原因及证明	登记原因	商品房买卖		
	登记原因			
	证明文件			
	证明文件			
申请证书版式	<input checked="" type="checkbox"/> 单一版 <input type="checkbox"/> 集成版	申请分别持证	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
备注	<input checked="" type="checkbox"/> 个人(共同)所有			
本申请人对填写的上述内容及提交的申请材料的真实性负责。如有不实，申请人愿承担法律责任。 申请人(签章): 代理人(签章):		申请人(签章): 代理人(签章):  2017年9月30日		

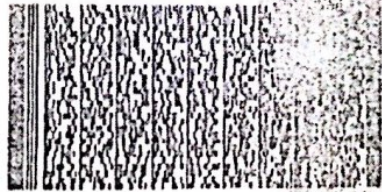
单位: 平方米 公顷 (亩)、万元



扫描全能王 创建

不动产登记申请审批表

004



收件	编号	201801220230140	收件人		单位: <input checked="" type="checkbox"/>
	日期	2018年01月26日			

申请 登记 事由	土地所有权 <input checked="" type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 集体建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 土地承包经营权 林地使用权 <input type="checkbox"/> 海域使用权 <input type="checkbox"/> 无居民海岛使用权 <input checked="" type="checkbox"/> 房屋所有权 <input type="checkbox"/> 构筑物所有权 森林、林木所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木使用权 <input type="checkbox"/> 抵押权 <input type="checkbox"/> 地役权 <input type="checkbox"/> 其他 _____
	首次登记 (<input type="checkbox"/> 总登记 <input type="checkbox"/> 初始登记) <input checked="" type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 更正登记 异议登记 <input type="checkbox"/> 预告登记 <input type="checkbox"/> 查封登记 <input type="checkbox"/> 其他 _____

申 请 人	登 记 申 请 人			
	权利人姓名 (名称)	杨小龙		
	身份证件种类	身份证	证件号	5
	通讯地址	重庆市潼南县古溪镇碾子村1组36号	邮 编	
	法定代表人或负责人		联系电话38
	代理人姓名	甘雨	联系电话	
	代理机构名称			

情 况	登 记 申 请 人			
	义务人姓名 (名称)	重庆科艺房地产开发有限公司		
	身份证件种类	营业执照	证件号	5
	通讯地址	渝北区双龙湖街道绣湖路1-2-1号	邮 编	
	法定代表人或负责人	孙立福	联系电话	
	代理人姓名	甘雨	联系电话	
	代理机构名称			

不 动 产 情 况	坐 落	潼南区桂林街道办事处莲花东路169号12幢26-6		
	不动产单元编码	5002230010026300119F00020158	不动产类型	土地/房屋
	面 积	406.13㎡	用 途	城镇住宅用地/成套住宅
	原不动产权证号		用海类型	
	构筑物类型		林 种	

抵 押 情 况	被担保债权数额 (最高债权数额)	债务履行期限 (债权确定期间)	
	在建工程抵押范围		

005

201801220230140

登记原因及证明	登记原因	预售后房屋权属登记		
	登记原因证明文件	详见不动产登记受理通知单		
申请证书版式	<input checked="" type="checkbox"/> 单一版 <input type="checkbox"/> 集成版	申请分别持证	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否	
备注				
本申请人对填写的上述内容及提交的申请材料的真实性负责。如有不实，申请人愿承担法律责任。				
申请人（签章）： 代理人（签章）：		申请人（签章）： 代理人（签章）：		
不动产 登记 审批 情况 （申请人 请勿 填写）	初 审	复 审	核 定	
	经审查：该房系重庆科艺房地产开发有限公司修建的商品房，位于渝南区桂林街道办事处莲花东路169号12幢26-6，领有渝（2018）渝南区不动产权第000066389号重庆市房地产权证。重庆科艺房地产开发有限公司已将上述房屋中12幢26-6号房，以产价327205元出售给杨小龙所有。申请人申请办理坐落于渝南区桂林街道办事处莲花东路169号12幢26-6，建筑面积106.4平方米的商品房买卖权属登记，有商品房买卖合同、身份证明、委托书等存查。申请登记的房屋事项与房屋登记簿记载的事项无冲突，无限制登记情况，申请登记手续齐备，提交要件齐全。根据《重庆市土地房屋权属登记条例》及相关规定，拟作房地产转移登记，发给杨小龙重庆市不动产权证。		审查人： 2018年01月26日 15时 00分	审查人：
备注				

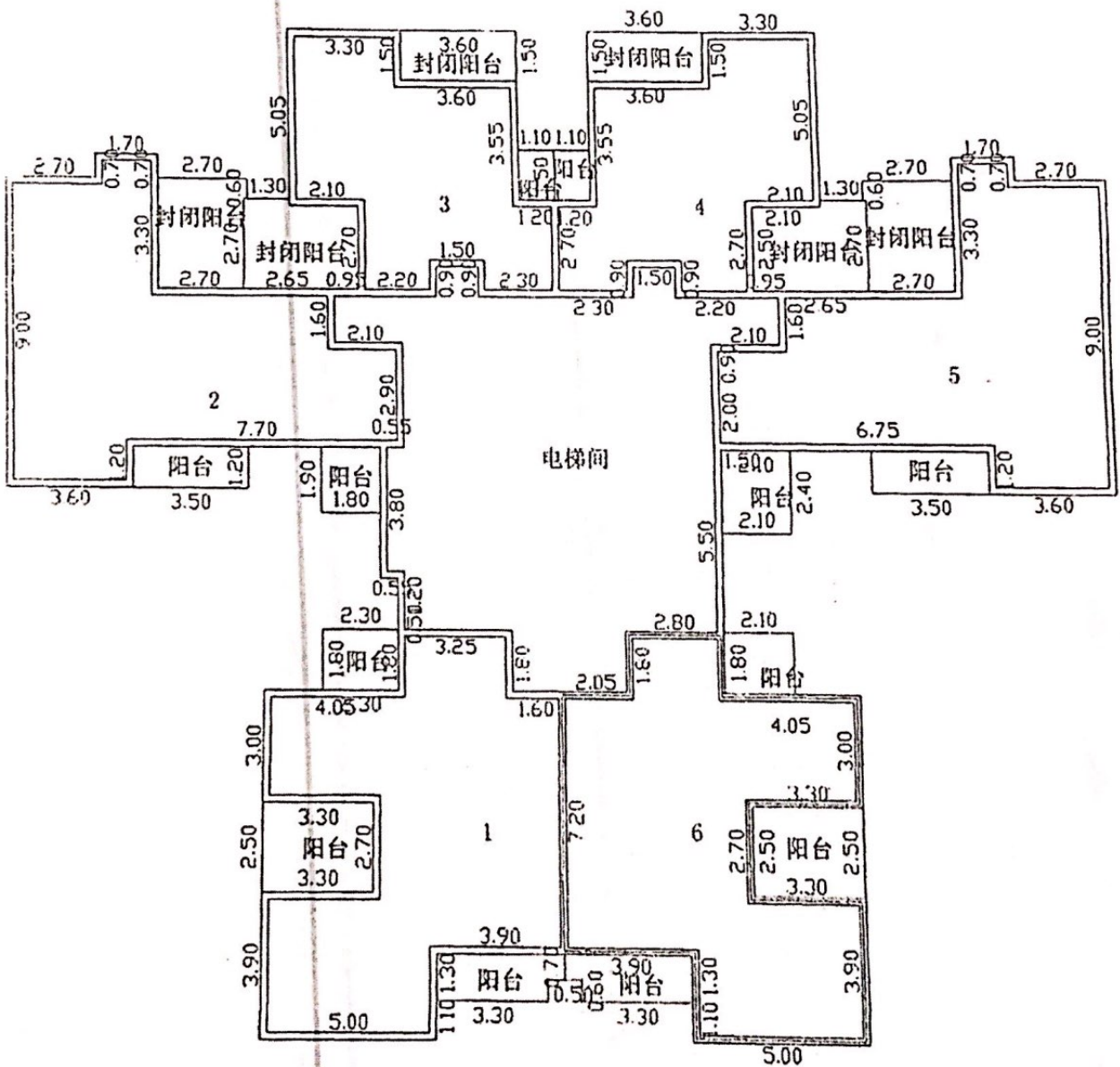


附图页

018

单位: m.m²

房屋编号	F00020158	建筑面积	106.40
------	-----------	------	--------

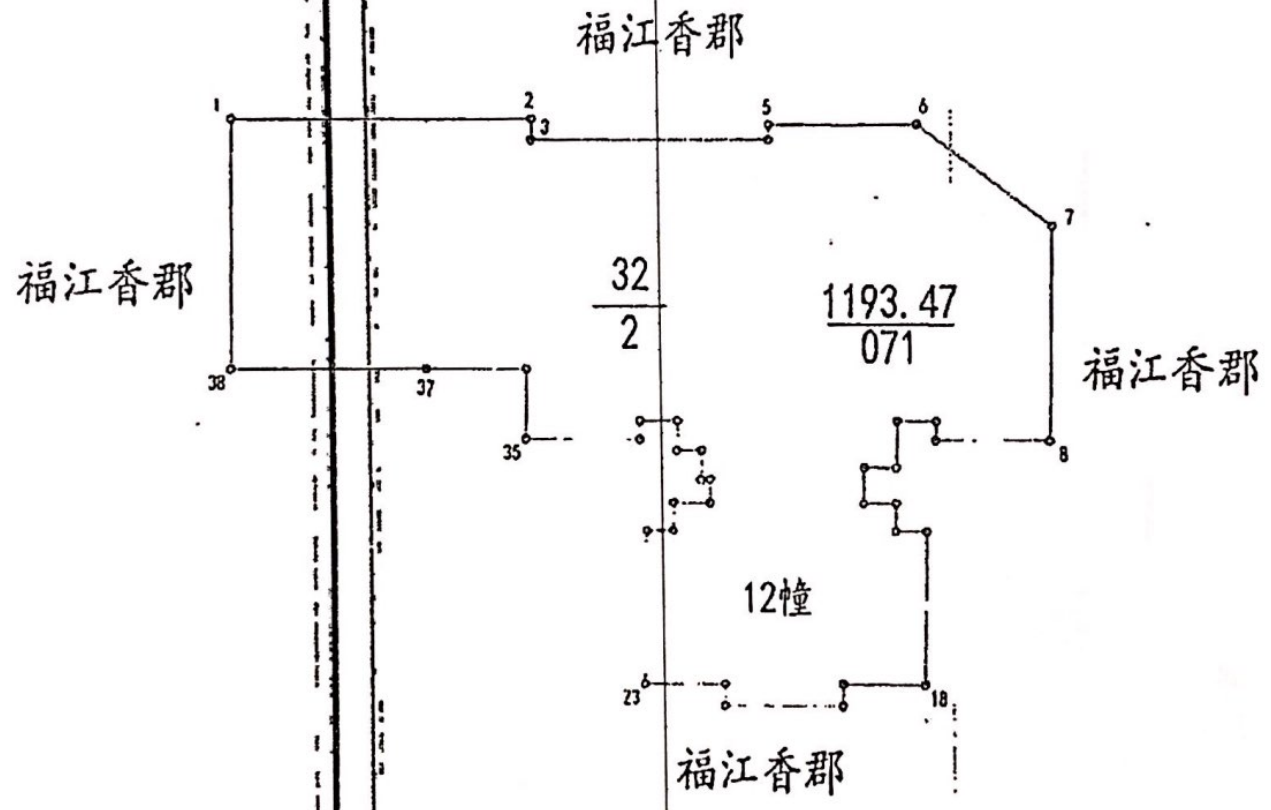


福江香郡12幢3-33层



扫描全能王 创建

宗地代码	500223001002GB00119	占地面积	1193.47m ²
------	---------------------	------	-----------------------



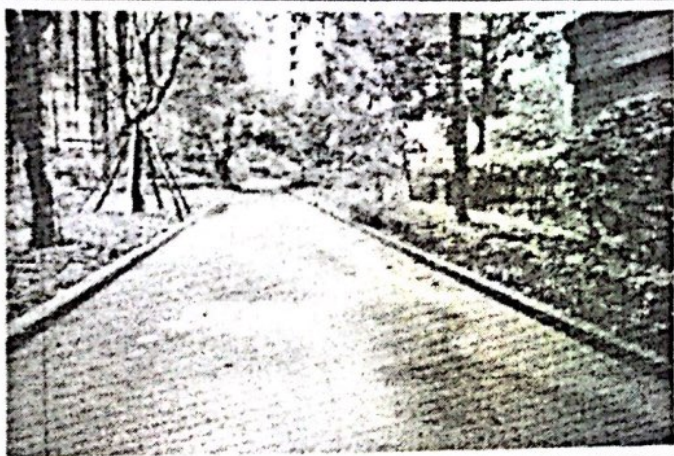
备注：项目小区内规划建筑外的土地属全体业主共有，土地分摊系数0.0593。



估价对象小区入口



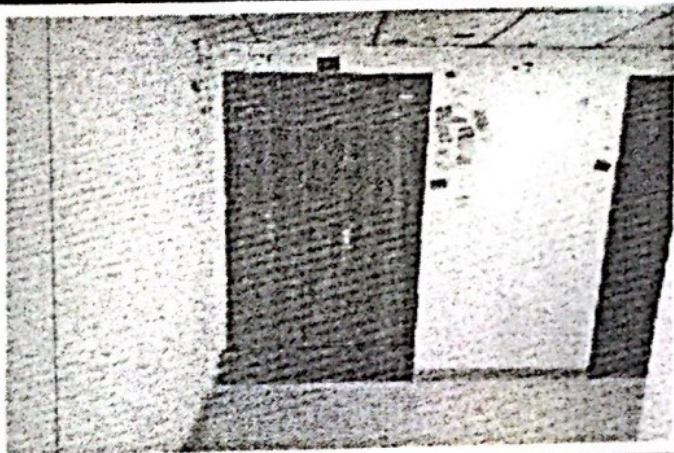
估价对象小区环境



估价对象单元入口



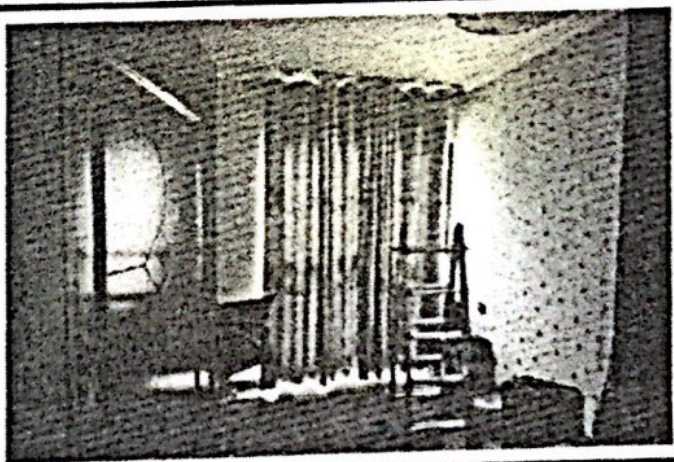
估价对象大门



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象景观

