

四川恒通房地产土地资产评估有限公司

Sichuan Hengtong Real Estate Land & Asset Appraisal Co.,Ltd.

报告书

中国·四川 CHINA·SICHUAN

平
权
衡

正
度
量

有
恒
通



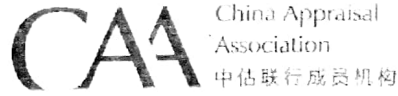
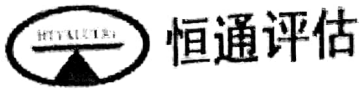
恒通评估
HENG TONG APPRAISAL



CAA
China Appraisal
Association
中估联行成员机构



由 扫描全能王 扫描创建



房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：川恒通渝评房字(2018)223号

估价项目名称：汪芳、付海波拥有的位于沙坪坝区学林雅园 8
号附 1-2-1 号的住宅用房地产市场价值评估

估价委托人：重庆市大渡口区人民法院

房地产估价机构：四川恒通房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师 张 浩 注册号：5020150034

周 云 注册号：5120060059

估价报告出具日期：2018年7月25日



估价报告摘要

一、估价对象概况

估价委托人	重庆市大渡口区人民法院		
房屋所有权人	汪芳、付海波		
权属证号	渝(2016)沙坪坝区不动产权第000034357号		
房屋坐落	沙坪坝区学林雅园8号附1-2-1号		
建筑面积(m ²)	221.88	建筑结构	钢筋混凝土结构
建筑年代	约2004年	所在楼层	2
房屋用途	成套住宅	土地使用权用途	未记载
土地使用权类型	出让	共有土地使用权面积(m ²)	未记载
土地使用权终止日期	2050年12月29日	价值时点	2018年5月10日

二、估价结果

建面评估单价：6540元/平方米	大写：建筑面每平方陆仟伍百肆拾元
评估总价：145.1万元	大写：人民币壹佰肆拾伍万壹仟元整

备注：评估结果详见表一



由 扫描全能王 扫描创建

致估价委托人函

重庆市大渡口区人民法院：

承蒙委托，本公司派出以注册房地产估价师周云为项目负责人的评估工作组，对汪芳、付海波拥有的位于沙坪坝区学林雅园 8 号附 1-2-1 号的住宅用房地产在规划利用条件下的房地产价值进行了估价。包括估价对象的建筑物、分摊的土地使用权、室内装修及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备价值。估价对象建筑面积为 221.88 平方米，含其应分摊的土地使用权。

估价目的：为司法拍卖(变卖)提供房地产市场价格参考依据。

价值时点：《重庆市大渡口区人民法院司法评估委托书》((2017) 渝 0104 执 1732 号) 要求评估基准日为现场查勘日，估价人员于 2018 年 5 月 10 日进行了现场查勘，本次评估以估价人员最终完成实地查勘日 2018 年 5 月 10 日为价值时点。

价值类型：本次评估的价值类型为房地产市场价格。房地产市场价格是指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。

估价方法：估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，结合估价对象的实际情况，估价对象选用比较法进行评估。

估价结果：估价对象房地产在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”下，在价值时点的房地产价值估价结果如下(币种：人民币)：

房地产价值总价：145.1 万元

大 写 金 额：人民币壹佰肆拾伍万壹仟元整

建面评估单价：6540 元/平方米

表一 估价对象房地产市场价格价值估价结果明细表

序号	产权证号	权利人	坐落	结构	层用途	楼层	房屋建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	建面评估单价 (元/m ²)	评估总价(万元)
1	渝(2016)沙坪坝区不动产权第000034357号	汪芳、付海波	沙坪坝区学林雅园8号附1-2-1号	钢筋混凝土结构	住宅	第2层	221.88	162.9	6540	145.1



特别提示:

1. 上述评估值为估价对象在满足本报告全部假设和限制条件下于价值时点 2018 年 5 月 10 日的估价结果。

2. 截止价值时点, 估价对象所有权人为汪芳、付海波, 估价对象有抵押、查封权利限制。鉴于本次估价目的, 本次估价未考虑抵押、查封对估价对象价值的影响。特提请报告使用人注意。

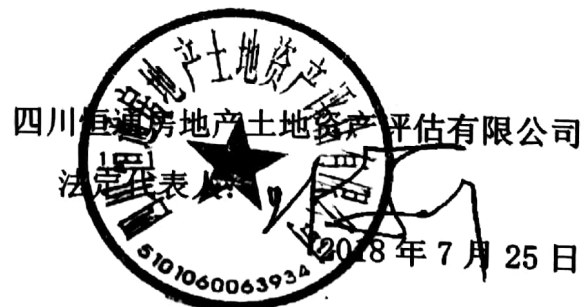
3. 依据估价人员及申请方现场查勘情况了解, 估价对象室内未通气, 本次估价结果根据渝价[2000]409 号《重庆市物价局关于调整天然气安装及服务收费标准的通知》, 已扣除燃气安装及服务相应费用, 提请报告使用人注意。

4. 现场查勘时, 根据估价人员现场调查了解, 估价对象现状使用情况为“护卫部宿舍”, 依据小区业主介绍, 估价对象房屋实际用途为小区配套用房, 用作保安住宿。本次评估房屋用途以委托方提供的《不动产权证书》(渝(2016)沙坪坝区不动产权第 000034357 号) 登记用途为前提。提请报告使用人及买受人注意。

5. 依据现场查勘了解, 估价对象作为住宅用房存在重要不利因素。室内顶棚有通水管道穿过, 层高比普通住房要低, 视野受到堡坎遮挡, 现场户型为五室两卫。提请报告使用人及买受人注意估价对象实物状况。

6. 本报告使用有效期自估价报告出具之日 2018 年 7 月 25 日起计算为壹年。

上述结论摘自川恒通渝评房字(2018)223 号“汪芳、付海波拥有的位于沙坪坝区学林雅园 8 号附 1-2-1 号的住宅用房地产市场价值评估”报告书, 应用时应认真阅读本估价报告书全文。



物建成于约 2004 年，如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告书仅为委托人司法拍卖(变卖)提供房地产市场价值参考，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

2. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

3. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

4. 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日 2018 年 7 月 25 日为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5. 本估价报告需经本公司盖章及至少两名注册房地产估价师签字后有效。

6. 遵守相关法律、法规和估价规范，对估价对象在价值时点的估价目的下价值进行分析、估算并发表专业意见，是我们注册房地产估价师的责任，我们不对估价对象的法律权属提供保证；提供必要的资料并保证所提供资料真实性、合法性、完整性，恰当使用估价报告是委托人和相关当事方责任。

7. 报告使用人在使用本报告过程中，如果法定优先受偿款数额发生变化或法定优先受偿权的种类因国家颁布新的法律 法规而发生变化，应据实调整估价结果或委托估价机构重新估价。

8. 本次评估中市场价值受价值时点限制，仅为估价对象在价值时点的房地产市场价值，本估价结果不应被认为是对估价对象可实现价格的保证。



(二) 估价对象基本状况

1. 估价对象权益状况

(1) 估价对象权属登记状况

权益状况-权属登记状况 1								
序号	《不动产权证书》证号	权利人	共有情况	不动产单元号	坐落	权利类型	权利性质	使用期限
1	渝(2016)沙坪坝区不动产权第000034357号	汪芳、付海波	按份共有	SP007006005500001010100020001	沙坪坝区学林雅园8号附1-2-1号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让	2050年12月29日

权益状况-权属登记状况 2							
序号	用途	共有土地使用权面积(m ²)	房屋建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	权利其他情况		附记
					房屋结构	所在层数	
1	未记载土地用途/成套住宅	未记载	221.88	162.9	钢筋混凝土结构	2	按份共有份额:产权人各站该房50%产权

(2) 估价对象其他权利状况

1) 抵押权情况

截止价值时点,估价对象已设立抵押权,存在抵押权利限制。鉴于本次估价目的,本次评估未考虑估价对象抵押等对估价对象价值的影响。特提请报告使用者注意。

2) 租赁权情况

根据估价委托方提供的资料及介绍,截止价值时点,未设立租赁权。

3) 权利限制情况

根据估价委托方提供的资料及介绍,截止价值时点,估价对象已被查封。鉴于本次估价目的,本次评估不考虑查封的影响。

2. 估价对象实物状况

建筑物基本状况-实物状况 1								
序号	实地查勘坐落	实际用途	建筑面积(m ²)	建筑结构	所在楼层/总楼层	建成年代	成新率	层高
1	沙坪坝区学林雅园8号附1-2-1号	成套住宅	221.88	钢筋混凝土结构	位于第2层/共16层	约2004	78%	约3米



建筑物基本状况-实物状况2				
序号	装饰装修	设施设备	使用及维护状况	空间布局
1	估价对象所在建筑物外墙面贴砖, 入户木门, 室内地砖地面, 涂料墙面及顶棚。	建筑物内通水、电、1部电梯, 消防等设施设备齐全。	目前作为护士培训宿舍, 专业物业公司管理, 维护状况一般。	高层电梯住宅, 位于第2层, 1梯4户, 户型为五室两厅, 视野受到楼层遮挡, 采光差, 室内有通水管道穿过, 户型差。

土地基本状况-实物状况							
序号	坐落	共有土地使用权面积 (m ²)	形状	地形地势	地质土壤	宗地四至	开发程度
1	沙坪坝区学林雅园8号附1-2-1号	未记载	不规则	丘陵地形, 所在区域地势有一定坡度	土壤地质条件良好	小区东临支路, 南临劳动路, 西临内环快速, 北临饮水村	宗地外“六通”(通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气), 宗地内“六通一平”(通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气, 场地平整)

(三) 区位状况

1. 位置

估价对象位于沙坪坝区学林雅园8号附1-2-1号, 物业名称: 学林雅园, 位于重庆七中、重庆大学旁, 其具体位置详见附件“估价对象位置图”。

2. 交通

估价对象所在区域由劳动路、沙正街构成了主要交通网络, 距离在建沙正街轻轨站约500米, 有1202路、220路、237路、237路区间、261路、462路、802路、805路、806路、843路等多路公交经过该区域, 交通条件较优。

3. 环境条件

自然环境: 估价对象位于学林雅园, 临重庆大学, 区域内无明显的空气、水、固体废物等污染, 该区域区域环境卫生状况较好。

人文环境: 估价对象周边以居住小区为主, 区域内治安状况较好, 人文环境较好。

4. 住宅聚集度

估价对象位于学林雅园, 该区域有时代菁英、百年世家、金星凤凰、同创小区等生活住宅小区, 估价对象周边住宅聚集度较高, 居住环境良好。

5. 基础设施

估价对象所在区域已达到了“六通”(通路、通电、给水、排水、通讯、通气), 基础设施完备, 能满足日常生产及生活需求。



6. 公共服务设施

估价对象位于学林雅园，区域内有重庆大学、重庆第七中学、重客隆超市、重大医院、建设银行、工商银行等，配套齐全。

7. 区位优势分析

估价对象所在区域道路通达度较高，公共交通便利度较高，环境状况较优，生活配套设施齐全，住宅聚集度较高，基础设施和公共服务设施较齐全。估价对象的区位状况综合评价为较优。

五、价值时点

《重庆市大渡口区人民法院司法评估委托书》（（2017）渝 0104 执 1732 号）要求评估基准日为现场查勘日，估价人员于 2018 年 5 月 10 日对估价对象进行了现场查勘，本次评估以估价人员最终完成实地查勘日 2018 年 5 月 10 日为价值时点。

六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在产权完整、明晰、无争议状况下，在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点 2018 年 5 月 10 日的房地产市场价格。

1. 房地产市场价格是指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。

2. 包括估价对象的建筑物、分摊的土地使用权、室内装修及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备价值。

3. 估价对象房屋用途为成套住宅，所在宗地土地使用权类型为出让，土地用途未记载。估价对象实物状况见本估价报告实体状况描述。

4. 本报告价格货币单位均为人民币。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1. 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。





所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，本机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规(民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例)，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿(房屋登记簿、土地登记簿)、权属证书、有关批文和合同等(如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

3. 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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如



果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

运用比较法时，对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

4. 替代原则

要求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在合理范围内的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大(或质量、性能最好)而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合



开发法	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。	发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的住宅用房，无升级改造计划，不适用假设开发法。	
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。	估价对象为住宅用房地产，市场交易较为活跃，运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。	不选取

(二) 选用估价方法基本计算公式及技术路线

1. 运用比较法求取估价对象比较价值。

(1) 比较法计算基本公式：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 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

(2) 比较法估价思路：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。

十、估价结果

估价对象房地产在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”下，在价值时点的房地产价值估价结果如下(币种为人民币)：

房地产价值总价：145.4万元

大写金额：人民币壹佰肆拾伍万肆千元整

建面评估单价：6540元/平方米



十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

估价师姓名	注册号	签名	签名日期
张浩	5020150034		2018年7月25日
周云	5120060059		2018年7月25日

参加本次估价的其他估价人员为 王显清



十二、实地查勘期

2018年5月10日至2018年5月10日。

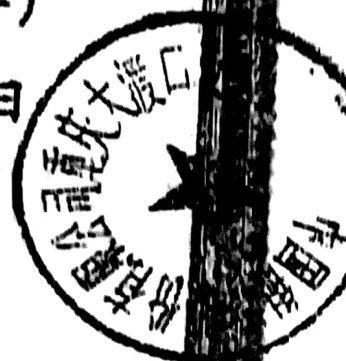
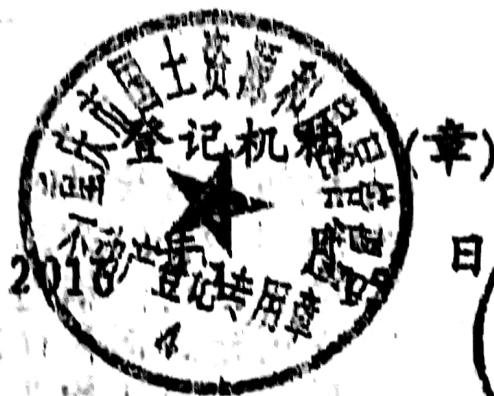
十三、估价作业期

2018年2月28日至2018年7月25日。



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。

重庆市沙坪坝区地方税务局
房地产权证印花税 收讫专用章




中华人民共和国国土资源部监制

编号NQ D 50000022780



渝(2016) 沙坪坝区 不动产权第 000034357 号

权利人	汪芳, 付海波
共有情况	按份共有
坐落	沙坪坝区学林雅园3号附1-2-1号
不动产单元号	SP00700600550000010100100020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让
用途	成套住宅
面积	221.88
使用期限	2050年12月29日
权利其他状况	<p>套内建筑面积162.9平方米 所在楼层(物理层): 2 业务编号: 201601151040077 按份共有份额: 产权人各占该房50%产权。</p> 



第1-2层平面图

