

房地产估价报告

估价报告编号：zhaxf01j（2019）008号

估价项目名称：江油市人民法院因财产处置涉及的李茂刚所有的位于太平镇德胜南路196号9栋2单元6楼1号的住宅用房市场价值评估

估价委托人：江油市人民法院

房地产估价机构：四川中衡安信房地产估价有限公司



注册房地产估价师：

金玉梅 注册估价师证号：5120150092

刘均 注册估价师证号：5120130027



估价报告出具日期：二〇一九年七月三日



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010 传真：028-86126010
地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号 邮编：610091

四川中衡安信房地产估价有限公司

zhaxf01j (2019) 008号

致委托方的函

江油市人民法院：

承蒙委托，四川中衡安信房地产估价有限公司按照《物权法》、《城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等的要求对估价对象进行估价。我们秉着独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，进行了实地查勘，搜集了相关估价资料、图片，选用了适宜的估价方法进行测算，并对影响估价对象价格因素进行分析后得出估价结果，现将结果报告如下：

估价对象：李茂刚所有的位于太平镇德胜南路196号9栋2单元6楼1号的住宅房地产。依据贵方所提供的（2019）川0781执695号《江油市人民法院委托书》、《房地产权登记信息》载明上述房地产（估价对象）状况如下表所示：

序号	1
不动产权证号	川（2016）江油市不动产权第0005593号
权利人	李茂刚
共有情况	单独所有
坐落	太平镇德胜南路196号9栋2单元6楼1号
不动产单元号	510781101013GB00013F00360019
分摊土地面积（m ² ）	48.00
用途	住宅
建筑面积（m ² ）	129.98
使用期限	2051年04月27日止
房屋性质	市场化商品房
房屋结构	混合结构
所在层/总层数	6/7
附记	业务号：2016012427



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010 传真：028-86126010
地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号 邮编：610091

估价目的：为江油市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：二〇一九年六月二十八日。

价值类型：本次评估所采用的价值类型为：市场价值

估价方法：本次估价采用比较法进行评估。

估价结果：我们依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用适宜合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验和对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于估价时点满足本报告估价假设与限制条件下可能实现的市场价值为：

小写：RMB 42.11 万元

大写：人民币肆拾贰万壹仟壹佰元整（取整至百位）

评估结果汇总表

序号	房屋所有权人	产权证号	房屋坐落	规划用途	所在层数	建筑面积 (M ²)	评估价值	
							单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	李茂刚	川(2016)江油市不动产权第0005593号	太平镇德胜南路196号9栋2单元6楼1号	住宅	6	129.98	3,240.00	42.11

特别提示：

- 1、报告使用者，应仔细阅读和充分理解本报告的“估价假设和限制条件”，合理使用本次估价结果。估价结果报告随函发送，如有异议，请委托方于十五日内向本公司提出。
- 2、本估价报告自估价报告出具之日起壹年内有效。若报告使用期限内，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估价机构重新估价。
- 3、在估价时点，估价对象设有抵押权，且已被法院查封。本次估价的目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，委托方需了解估价对象无他项权利限制以及无查封条件下的市场价值，故本次估价不考虑他项权利限制及查封对估价对象价值的影响。



中衡安信
ZHONG HENG AN XIN

四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010 传真：028-86126010
地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号 邮编：610091

特此函告。

四川中衡安信房地产估价有限公司



估价机构法人代表：周雁



二〇一九年七月三日



中衡安信
ZHONG HENG AN XIN

四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010 传真：028-86126010
地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号 邮编：610091

目 录

致委托方的函	2
估 价 师 声 明	6
估价假设和限制条件	7
一、估价委托人	11
二、房地产估价机构	11
三、估价目的	11
四、估价对象	11
五、价值时点	14
六、价值类型	14
七、估价原则	14
八、估价依据	15
九、估价方法	16
十、估价结果	18
十一、注册房地产估价师	18
十二、实地查勘期	18
十三、估价作业期	19
房地产估价技术报告	20
(仅供估价机构存档和有关管理部门查询)	20
附 件	21
1、估价对象照片及位置示意图;	21
2、(2019)川0781执695号《江油市人民法院委托书》复印件;	21
3、委托方提供的《房地产权登记信息》复印件;	21
4、估价机构营业执照复印件;	21
5、估价机构资质证书复印件;	21
6、估价人员资格证书复印件。	21



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话: 028-86126010 传真: 028-86126010
地址: 成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号 邮编: 610091

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析，意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利害关系，也与估价对象、有关当事人没有个人利益或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已于2019年6月28日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、委托方对所提供或陈述情况的合法性、真实性、完整性及所引起的后果负责，估价机构仅对估价报告的操作程序和采用的估价方法的公允性负责。

8、按照相关法律、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；本报告所有文件为不可分割之整体，报告使用人应全面阅读报告内容，并特别注意本报告中的“估价的假设和限制条件”所载明内容的要求，估价对象在严格满足价格定义条件下成立。否则由此引起的后果我公司和估价人员均不承担任何责任。

姓名	注册号	签名	签名日期
金玉梅	5120150092		2019年7月3日
刘均	5120130027		2019年7月3日



四川中衡安信房地产估价有限公司

联系电话：028-86126010

传真：028-86126010

地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号

邮编：610091

估价假设和限制条件

一、估价假设条件：

（一）一般性假设

1、注册房地产估价师对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的关注，但我们并非确权部门，无法对该权属文件进行查证和确认，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，本次评估以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。

2、我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，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使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘，估价对象房屋建筑面积与《房地产权登记信息》记载建筑面积大体相当，评估时我们以《房地产权登记信息》所记载数据为准进行相关说明和测算。

4、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，即能满足以下条件：

- （1）自愿交易的买卖双方；
- （2）有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；
- （3）估价对象可以在公开市场上自由转让，买卖双方之间无任何利害关系；
- （4）在此期间房地产市场基本保持稳定；
- （5）不考虑特殊买家的额外出价；

5、估价对象应缴纳的各种税费已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010 传真：028-86126010
地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号 邮编：610091

相应的产权依据和其它法律保护依据为假设前提。

6、本次估价是以提供给估价机构的估价对象房屋所有权及土地使用权无法律、法规规定禁止按本次估价目的使用的其他情形为假设前提。

7、本次估价以估价对象能够按照价值时点时完整的物质实体状况、权益状况及法定用途持续使用为假设前提。

8、房地产价值时点为估价对象实地查勘之日，即二〇一九年六月二十八日。本次估价以估价对象于价值时点的权益状况和实物状况为估价前提。

9、估价对象为其所在楼盘部分物业，应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

（二）未定事项假设

1、本次评估由委托方及相关当事方相关人员带领估价人员进行实地查勘，我们已在能力范围内核对了物业位置和界址，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

（三）背离事实假设

1、在价值时点，估价对象设有抵押权，且已被法院查封。本次估价的目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考意见，委托方需了解估价对象无他项权利限制以及无查封条件下的市场价值，故本次估价不考虑他项权利限制及查封对估价对象价值的影响。

（四）不相一致假设

1、估价对象证载地址为太平镇德胜南路196号9栋2单元6楼1号，现场查勘地址为会昌路186号9栋2单元6楼1号。本次评估假设上述两个地址皆指向同一个目标，即估价对象。

（五）依据不足假设

1、本次评估中，未取得估价对象欠缴税费（含物业费、水电气费等）相关资料，故本次评估未考虑欠缴税费（含物业费、水电气费等）对估价结果的影响，请报告使用者注意。

2、本次评估中，估价结果对应的交易税费负担方式，按照以往涉执房地产处置惯例负担。



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010 传真：028-86126010
地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号 邮编：610091

二、估价报告使用限制

1、本报告估价结果是根据本次估价目的作出的，仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其它用途。

2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，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估价机构重新估价。

3、本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

4、本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

5、本估价结果包括房屋及其附属设施设备和占用范围内的土地使用权的价值，该土地使用权和附属的设施设备若与房屋分割处置，本估价结果无效。

6、估价报告所依据的有关资料除已作说明的外均由委托方或其代理人提供。委托方提供的资料和陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，因此委托方应对所提供资料和陈述的情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任，且估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

7、本估价报告中的技术报告内容未提供给委托方，供本公司存档及有关管理部门查阅。

8、报告解释权为本公司所有，未经我公司书面同意，不得向委托方及使用相关方以外的单位或个人提供本报告，且报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体和宣传资料中。

9、本估价报告含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。

10、本报告书由“致委托方的函”、“房地产估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告，经估价人员、本公司签章，并作为一个整体时有效。报告使用人应严格按照本估价报告全部完整地使用。我们不对任何割离使



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010 传真：028-86126010
地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号 邮编：610091

用的应用行为负责。否则，由此引起的后果与本公司和估价人员无关。

11、必须在本报告有效期内，按“估价假设和限制条件”正确合理地运用本估价结果，否则本报告无效。

12、我们无法确认估价委托人提供房地产权属证明文件的真伪，只有原颁发机关才能做出准确判断。谨请报告使用者注意。

三、其他事项说明

- 1、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 2、本估价报告中所使用的币种为人民币。



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010 传真：028-86126010
地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号 邮编：610091

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：江油市人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：四川中衡安信房地产估价有限公司

住所：西昌市龙眼井街大成商业广场

法定代表人：周雁

资质等级：贰级

资质证书编号：513403G01号

资质证书有效期：2018年02月01日至2021年02月01日

统一社会信用代码：91513401MA62H6GF3H

联系电话：028-86127678 0834-3234288

三、估价目的

为江油市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）估价对象范围及基本状况

根据贵方所提供的（2019）川0781执695号《江油市人民法院委托书》、《房地产权登记信息》等资料复印件，估价对象为李茂刚所有的位于太平镇德胜南路196号9栋2单元6楼1号的住宅房地产。房屋建筑面积129.98m²，分摊土地面积48.00m²。

（二）估价对象权益状况

（1）房屋登记状况

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》，估价对象房屋产权登记状况见下表：



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010 传真：028-86126010
地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号 邮编：610091

估价对象房屋所有权登记状况一览表

序号	1
不动产权证号	川(2016)江油市不动产权第0005593号
权利人	李茂刚
共有情况	单独所有
坐落	太平镇德胜南路196号9栋2单元6楼1号
不动产单元号	510781101013GB00013F00360019
分摊土地面积(m ²)	48.00
用途	住宅
建筑面积(m ²)	129.98
使用期限	2051年04月27日止
房屋性质	市场化商品房
房屋结构	混合结构
所在层/总层数	6/7
附记	业务号: 2016012427

(2) 他项权利情况

估价对象于价值时点设有抵押权, 且已被法院查封, 现处于空置状态。

(三) 估价对象实物状况

1、土地实物状况

估价对象	估价对象
产权证号	川(2016)江油市不动产权第0005593号
分摊使用权面积	48.00m ²
形状	形状规则
规划限制条件	估价对象所在区域的土地利用类型主要为住宅用地
地形、地势、水文及工程地质	宗地地形地势平坦, 无影响建筑修建的不良地势、地质和水文状况。
开发程度	宗地外开发程度达到“六通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气), 宗地内开发程度达“六通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整)。

2、建筑物实物状况



四川中衡安信房地产估价有限公司

联系电话: 028-86126010

传真: 028-86126010

地址: 成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号

邮编: 610091

建筑物实物状况一览表

序 号	1
房屋所有权证号	川(2016)江油市不动产权第0005593号
用 途	住宅
建筑面积	129.98m ²
建筑结构	混合结构
总层数	7层
设施设备	电力、消防等
层 高	约3米
平面布置	估价对象形状较规则, 平面布局合理, 利于规划利用
装修情况	外墙涂料, 室内地面部分地砖、部分木地板, 墙刷乳胶漆、顶棚涂料、塑钢窗、防盗门
工程质量	合格
建成时间	1996年
维护、保养、利用现状、使用情况	维护、保养较好, 能保持持续正常使用

(四) 估价对象区域状况

位置 状况	坐落	太平镇德胜南路196号9栋2单元6楼1号	方位	位于城南方向
	区域商业繁华度状况	一般	区域住宅聚集状况	较好
	区域重要场所	距离江油市人民法院1.0公里、距离明月岛公园1.0公里		
交通 状况	道路通达度	区域内有会昌路、李白大道南一段、科技路、汇丰路北段、长安路中段等城市道路, 道路通达度较好		
	公共交通便利程度	区域有江油25路、江油4路、江油8路、江油9路等公交线路经过, 区域交通便利度较好		
	交通管制	无特殊管制		
	停车方便程度	方便		
环境 状况	自然环境	区域内有明月岛公园		
	人文环境	周边有都江油市诗城小学、江油市太平镇学校德胜村小学、江油市红太阳幼儿园、江油市华华幼儿园等, 人文环境较好。		



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话: 028-86126010 传真: 028-86126010
 地址: 成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号 邮编: 610091

人口状况	人口	人口密度较好
	人流量	人流量较大
外部配套设施	基础设施	通上水、通下水、通气、通电，均接城市管网，保证度较高；通讯信号良好
	公共设施	区域有区域内有江油华山医院、九〇三医院、江油市中医院、中国工商银行、中国农业银行、马路湾综合市场、汇丰农贸综合市场、明月岛公园、江油市派出所等，公共配套完善度较好。
	车位	地上停车场

五、价值时点

本次估价的价值时点确定为对估价对象的实地查勘完成日，即二〇一九年六月二十八日。

六、价值类型

- 1、本次估价的价值类型是市场价值。
- 2、所谓市场价值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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。
- 3、本报告的估价结果包含估价对象的房屋装饰装修和占用的土地使用权价值。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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。

2、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的原则。

3、价值时点原则

要求评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、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



中衡安信
ZHONG HENG AN XIN

四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010 传真：028-86126010
地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号 邮编：610091

内。即估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

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：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。最高最佳使用具体包括下列 3 个方面：(1)最佳用途；(2)最佳规模；(3)最佳集约度。

八、估价依据

(一) 估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号，2007 年 10 月 1 日起施行）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日修订）
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日修订）
- 4、《中华人民共和国城市土地管理法实施条例》（国务院令 第 256 号，1999 年 10 月 1 日起施行，根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于 2007 年 10 月 28 日通过，2008 年 01 月 01 日起施行）
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令 第 055 号，1990 年 5 月 19 日起施行）
- 7、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273 号）
- 8、《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）（2018 年 6 月 4 号最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起实施）
- 9、《房屋完损等级评定标准》



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010 传真：028-86126010
地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号 邮编：610091

10、国家和省市房地产估价相关其他法律、法规、政策和规范

(二) 采用技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》
- 3、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2014)

(三) 其他相关资料

- 1、估价委托方提供的(2019)川0781执695号《江油市人民法院委托书》;
- 2、《房地产权登记信息》;
- 3、委托方提供的其他有关资料;

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、估价人员实地查勘和市场调查的资料
- 2、估价机构掌握的估价对象所在地房地产市场租售价格状况及有关信息

九、估价方法

(一) 估价方法的适用性分析

按照《房地产估价规范》，一般估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等，各类方法的定义、适用范围及本次估价方法的选用情况如下：

估价方法	估价方法定义	适用范围	是否采用	理由
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	适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产	是	与估价对象同一供需圈内，住宅物业交易较多，且交易实例较易收集，适宜采用比较法进行估价
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换为价值得到估价对象价值或价格的方法	适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产	否	估价对象类似房地产出租的可比实例较多，但其收益价值无法反应其市场价值
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	新开发的房地产、在建工程或可以重新开发	否	估价对象住宅用房，属于较高类型的使用方式，其市场价值



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010 传真：028-86126010
地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号 邮编：610091

	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	建设的房地产、独立开发建设的整栋房地产，对交易很少不适用比较法和收益法、没有收益或收益不明确的房地产		与建造成本的关联度相对较小，采用成本累加的方式难以获得相对准确的市场价值
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	适用于具有开发或再开发潜力且房地产开发价值可以采用比较法和收益法、收益法等方法求取的房地产	否	估价对象现为合法原则下的最高最佳使用，没有继续开发的必要

(二) 确定估价方法

由前述，估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，遵循《房地产估价规范》，根据估价目的和估价对象的特点，采用比较法进行测算。

(三) 估价方法介绍

比较法是指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。估价人员根据估价对象的特点和用途，从同一市场供需圈的市场资料中选取三个与估价对象相同结构、相同用途、相似规模、相似档次的物业的可比交易案例作为可比实例，通过对其交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况进行比较调整后求取估价对象比准价格。其计算公式为：

比准价格 = 交易价格 × 市场状况调整系数 × 交易情况修正系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

- (1) 搜集交易实例；
- (2) 选取可比实例；
- (3) 建立比较基础；



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010 传真：028-86126010
地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号 邮编：610091

- (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

我们依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用适宜合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验和对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于估价时点满足本报告估价假设与限制条件下可能实现的市场价值为：

小写：RMB 42.11万元

大写：人民币肆拾贰万壹仟壹佰元整（取整至百位）

评估结果汇总表

币种：人民币

序号	房屋所有权人	产权证号	房屋坐落	规划用途	所在层数	建筑面积 (M ²)	评估价值	
							单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	李茂刚	川(2016)江油市不动产权第0005593号	太平镇德胜南路196号9栋2单元6楼1号	住宅	6	129.98	3,240.00	42.11

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
金玉梅	5120150092		2019年7月3日
刘均	5120130027		2019年7月3日

十二、实地查勘期



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010
地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号

传真：028-86126010
邮编：610091

二〇一九年六月二十八日

十三、估价作业期

本次估价自二〇一九年六月二十八日起至二〇一九年七月三日止。



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010 传真：028-86126010
地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号 邮编：610091

房地产估价技术报告

(仅供估价机构存档和有关管理部门查询)

-----本页以下部分为空白-----



四川中衡安信房地产估价有限公司

联系电话：028-86126010

传真：028-86126010

地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号

邮编：610091

附 件

- 1、估价对象照片及位置示意图；
- 2、（2019）川0781执695号《江油市人民法院委托书》
- 3、委托方提供的《房地产权登记信息》复印件；
- 4、估价机构营业执照复印件；
- 5、估价机构资质证书复印件；
- 6、估价人员资格证书复印件。



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010 传真：028-86126010
地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号 邮编：610091

估价对象实地查勘情况及相关照片



临路状况



临路状况



入口



门牌号



建筑物外观



栋号



单元号



房号



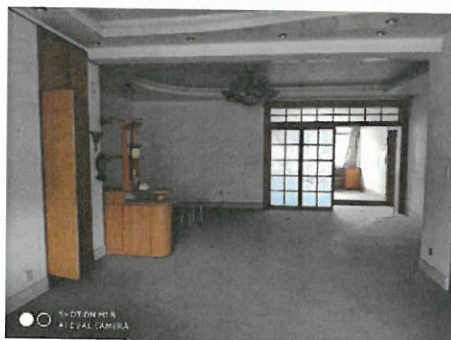
内部状况



内部状况



内部状况



内部状况



内部状况



内部状况

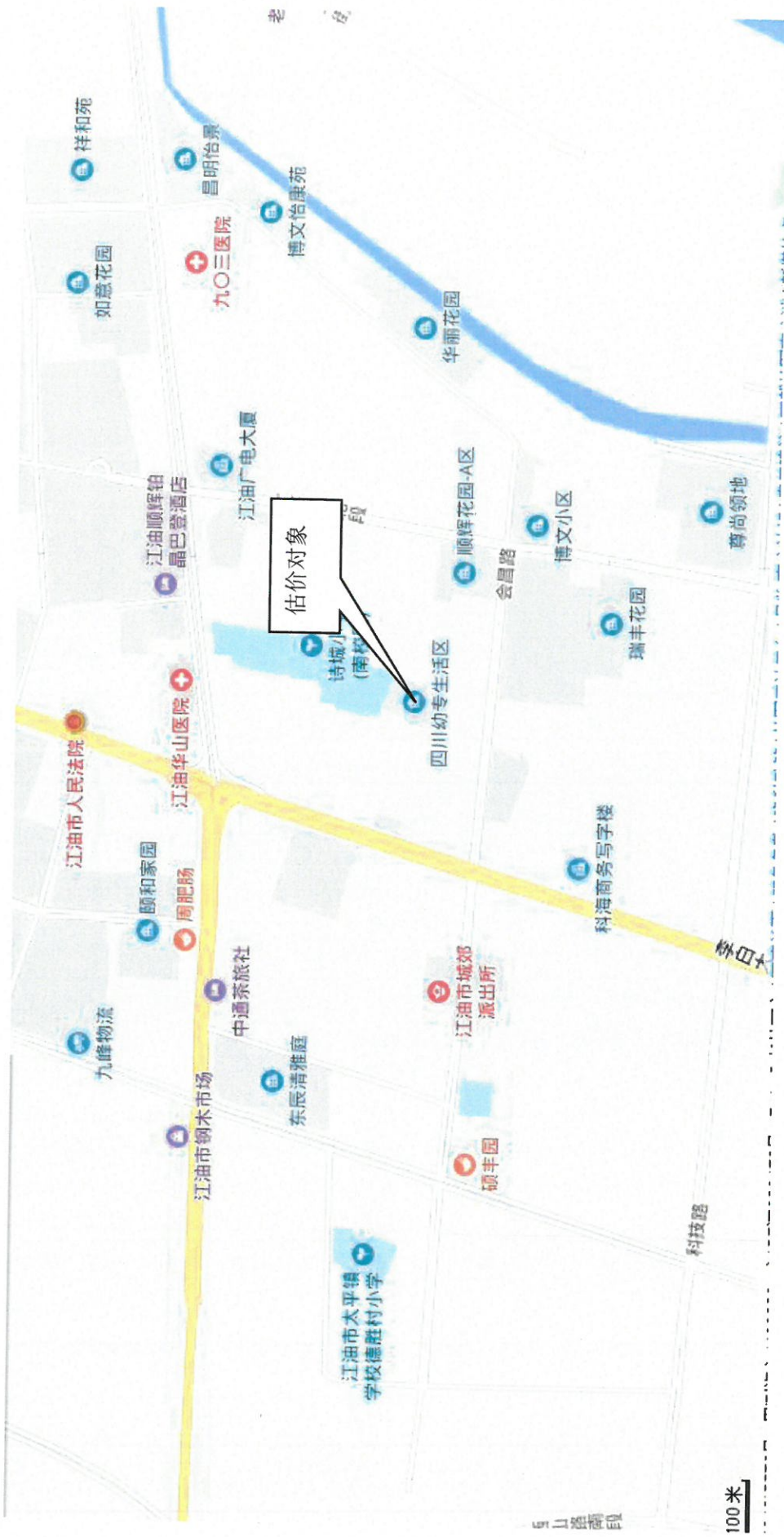


内部状况



内部状况

估价对象位置示意图



100米

5.11第...段

江油市人民法院

委托书

(2019)川 0781 执 695 号

四川中衡安信房地产估价有限公司：

我院在执行中国建设银行股份有限公司江油支行与李茂刚一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

住宅。

2019年06月12日



承办人：邓强 联系电话：

联系人：童强 联系电话：17378672831

本院地址：

邮 编：263000

申请人电话 18980121905，被执行人电话 17313592667

房地产权登记信息（独栋、层、套、间房屋）

不动产权单元号：510781.01013000013F00360019			
房地坐落：太平镇德胜南路196号9栋2单元6楼1号			
内容	业务号	2016012427	
房屋所有权人	王军	李茂刚	
证件种类	身份证	身份证	
证件号	510781381121329	510781197612157251	
房屋共有情况		单独所有	
权利人类型			
登记类型	转移登记	转移登记	
登记原因		二手房转移登记	
土地使用权人			
独用土地面积 (m ²)	0.00	0.00	
分摊土地面积 (m ²)	40.00	48.00	
土地使用期限	2051年04月27日止	2051年04月27日止	
房地产交易价格 (万元)			
规划用途	住宅	住宅	
房屋性质	市场化商品房	市场化商品房	
房屋结构	混合结构	混合结构	
所在层/总层数	5/7	6/7	
建筑面积 (m ²)	129.98	129.98	
专有建筑面积 (m ²)	0.00	0.00	
分摊建筑面积 (m ²)	0.00	0.00	
竣工时间	0001-01-01 00:00:00	0001-01-01 00:00:00	
不动产权证书号	监证0033250	川(2016)江油市不动产权第0095583号	
登记时间	20024-01月14日	2016年12月15日	
附记			

查询时间：2019年04月26日 09时19分48秒

江油市不动产登记中心





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91513401MA62H6GF3H

名称	四川中衡安信房地产估价有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	西昌市龙眼井街大成商业广场
法定代表人	周雁
注册资本	壹佰万元人民币
成立日期	2003年03月19日
营业期限	2009年07月21日至长期
经营范围	房地产价格评估、房地产咨询服务*



(依法须经批准的项目，经相关部门批准后开展经营活动)
登记机关

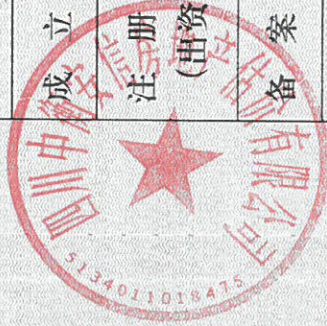


请于每年1月1日至6月30日年报。
公司出资、股权变更、企业行政许
可、企业行政处罚等信息产生后应
在20个工作日内公示
企业信用信息公示系统网址：

<http://gsxt.scaic.gov.cn>

2016年06月01日

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



机构名称	四川中衡安信房地产估价有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	周雁
住所	西昌市龙眼井街大成商业广场
邮政编码	615000
联系电话	13981511289
统一社会信用代码	91513401MA62H6GF3H
组织形式	有限责任公司
成立日期	2003年03月19日
注册资本 (出资额)	100万元人民币
备案等级	贰级
证书编号	川建房估备字[2018]0084号
有效期限	2018年02月01日至 2021年02月01日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00161225



姓名 / Full name

金玉梅

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

510322197903260046

注册号 / Registration No.

5120150092

执业机构 / Employer

四川中衡安信房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-30

1090

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

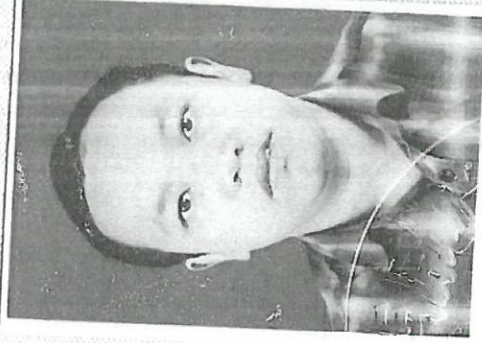
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00122786



姓名 / Full name

刘均

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

511527198404021831

注册号 / Registration No.

5120130027

执业机构 / Employer

四川中衡安信房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-10-30

0091

持证人签名 / Bearer's signature