

涉执房地产处置评估报告

估价报告编号：重汇通房地产[2019]第 248 号

估价项目名称：重庆市涪陵区人民法院涉执房地产处置的位于涪陵区顺江大道 76 号 5 幢 2-1-2 号的住宅房地产市场价值评估

估价委托人：重庆市涪陵区人民法院

房地产估价机构：重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

注册房地产估价师：朱满全 注册号：5020160028
徐 阳 注册号：5020000024

估价报告出具日期：二〇一九年十一月五日

-----汇通-----

电话：023-63524171

传真：023-63519693

地址：重庆市北部新区星光五路 8 号

第 1 页



扫描全能王 创建



致估价委托人函

重庆市涪陵区人民法院：

受贵院委托，我公司对郭家铭、张建行名下的位于涪陵区顺江大道 76 号 5 幢 2-1-2 号的住宅房地产(以下简称估价对象)的市场价值进行了评估。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)及国家相关法律、法规和政策规定，现将报告要点集中提示如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：根据估价委托人提供的《重庆市涪陵区人民法院委托书》、《涪陵区房地产转移登记申请书》及《重庆市涪陵区不动产登记中心档案查询结果》确定估价对象为涪陵区顺江大道 76 号 5 幢 2-1-2 号的住宅房地产。

根据《涪陵区房地产转移登记申请书》及《重庆市涪陵区不动产登记中心档案查询结果》，估价对象房地产位于涪陵区顺江大道 76 号 5 幢 2-1-2 号，楼盘名称为新光移民生活小区，权利人为郭家铭、张建行，房屋用途为住宅，房屋建筑面积 92.04 平方米，户型为 2 室 1 厅 1 厨 1 卫，朝东，房屋结构为砖混结构，建成时间为 2003 年，至价值时点已装修；宗地面积 8914.54 平方米，土地使用权类型为划拨。

本报告估价结果包含房屋所有权价值、应分摊的土地使用权价值、维护房屋正常使用的设施设备价值及室内装饰装修价值，不含动产价值。

价值时点：二〇一九年十月十八日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，确定估价对象在价值时点的市场价值为 37.74 万元(人民币

汇通

电话：023-63524171

地址：重庆市北部新区星光五路 8 号

传真：023-63519693

第 2 页



扫描全能王 创建

大写：叁拾柒万柒仟肆佰元整）。（详见《估价结果一览表》）

估价结果一览表

权属证书证号	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
200910056	郭家铭、张建行	涪陵区顺江大道76号5幢2-1-2号	住宅	92.04	4100	37.74
合计				92.04		37.74

特别提示:

1. 估价结果单价取整至十元位，总价取整至百元位，币种为人民币。
2. 本报告估价结果含建筑物所有权价值、应分摊的土地使用权价值、维护房屋正常使用的设施设备价值以及室内装饰装修价值，不包含动产价值。
3. 估价对象使用权类型为划拨，本次估价结果不包含估价对象转让时应缴纳的土地收益金。根据《重庆市国土房管局关于印发<重庆市国有建设用地使用权宗地地价确定规则>的通知》（渝国土房管规发[2016]6号）的规定：土地使用权为个人的划拨用地性质的住宅用房申请转让的，应按土地使用权人申请转让时点政府公布执行的对应级别住宅用途基准地价的4%，乘以转让的房地产建筑面积计算应缴纳的土地收益金。估价对象住宅用房所占土地使用权类型为划拨，土地级别为涪陵区住宅3级，对应的基准地价为820元/m²，则应缴纳的土地收益金为32.8元/m²，估价对象建筑面积为92.04平方米，则估价对象转让时应缴纳的土地收益金合计3018.91元。估价对象转让时应缴纳的土地收益金以相关部门实际收取的金额为准。
4. 估价结果以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、水、电、气、讯、停车、道路等使用权益为前提。
5. 本次估价未考虑是否存在的欠缴水、电、气费等事项。
6. 本次估价未考虑特殊交易方式对估价结论的影响，也未考虑估价对象未来拍卖（变卖）成交后的交易税费以及税费的转移分担。

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。并特别关注“估价假设和限制条件”，以免使用不当造成损失。

特此致函！

法定代表人：

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇一九年十一月五日

汇通

电话：023-63524171

传真：023-63519693

地址：重庆市北部新区星光五路8号

第3页



扫描全能王 创建

目 录

第一部分 估价师声明..... 5

第二部分 估价假设和限制条件..... 6

 一、估价假设条件..... 6

 二、报告使用限制条件..... 8

第三部分 估价结果报告..... 9

 一、估价委托人..... 10

 二、房地产估价机构..... 10

 三、估价目的..... 10

 四、估价对象..... 10

 五、价值时点..... 14

 六、价值类型..... 14

 七、估价原则..... 14

 八、估价依据..... 16

 九、估价方法..... 18

 十、估价结果..... 19

 十一、注册房地产估价师..... 20

 十二、实地查勘期..... 20

 十三、估价作业期..... 20

第四部分 附件..... 21

 附件一：《重庆市涪陵区人民法院委托书》复印件； 21

 附件二：《涪陵区房地产转移登记申请书》复印件； 21

 附件三：《重庆市涪陵区不动产登记中心档案查询结果》复印件； 21

 附件四：《重庆市涪陵区人民法院执行裁定书》； 21

 附件五：《证明》； 21

 附件六：估价对象实地查勘情况及相关照片； 21

 附件七：估价对象位置图； 21

 附件八：房地产估价机构营业执照和备案证书复印件； 21

 附件九：注册房地产估价师估价资格证书复印件。 21



第一部分 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估价假设和限制条件的限制。

三、注册房地产估价师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、注册房地产估价师是依照《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)、《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的通知》、《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》、《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》、《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》等相关房地产估价专项标准及相关法律法规文件进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师朱满全于2019年10月18日已对估价对象进行实地查勘。

六、估价过程中除参与本次估价的人员外,没有其他单位和个人对估价报告提供专业帮助。

注册房地产估价师	注册号	签名
朱满全	5020160028	
徐 阳	5020000024	徐阳





第二部分 估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1. 本次估价涉及的房屋坐落、房屋用途、建筑面积、建筑结构等权属信息均以估价委托人提供的《重庆市涪陵区人民法院委托书》、《涪陵区房地产转移登记申请书》、《重庆市涪陵区不动产登记中心档案查询结果》等资料为依据。估价人员对估价委托人提供的权属资料复印件进行了审慎检查。本次估价无理由怀疑估价委托人所提供的相关资料的合法性、真实性、准确性和完整性，以估价委托人提供的资料是合法的、真实的、准确的、完整的为假设前提。

2. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，主要房地产法规和政策稳定、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，未发生重大变化或实质性改变。

3. 根据估价委托人提供的《涪陵区房地产转移登记申请书》、《重庆市涪陵区不动产登记中心档案查询结果》，估价对象产权登记的房屋用途为住宅，本次估价以“估价对象法定用途为最高最佳用途”为假设前提。

4. 估价对象为所在建筑物的一部分，本次估价以估价对象可合理享有公共部位的通行权及水、电、绿化、道路等配套设施的使用权益为假设前提。

5. 估价人员未对土地面积及房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象规模与《涪陵区房地产转移登记申请书》记载建筑面积相当。

6. 本次估价以估价对象系合法取得，手续齐全，可以在公开市场上依法进行转让、抵押等处分，且已按国家和地方法律、法规缴纳完毕各种税费，具有完整房屋和土地产权为假设前提。

7. 估价人员对估价对象进行了一般性的查勘，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，但仅限于估价对象的外观、使用

-----汇通-----





状况和周边环境，未对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行专业鉴定和检测。本次估价在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象符合国家有关技术、质量、验收标准，无基础、结构等方面的重大质量问题，能够正常安全使用。

8. 鉴于估价师的专业范围限制，我们未对估价对象所在地块的水文地质状况进行研究，我们假设地块的水文及地质状况为该地区的一般状况。

9. 鉴于估价师的专业范围限制，我们未观察到估价对象存在有害物质，我们假设估价对象房地产不存在任何可能影响房地产价值的有害物质。

（二）未定事项假设

估价委托人提供的权属资料未记载估价对象土地用途，经注册房地产估价师实地调查，估价对象为住宅用房与权属资料保持一致，土地用途与实际土地用途保持一致，本次估价设定土地用途为城镇住宅用地。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《重庆市涪陵区不动产登记中心档案查询结果》复印件及《重庆市涪陵区人民法院执行裁定书》复印件记载，截止价值时点，估价对象已被查封，未设置抵押，根据估价规范及估价目的，本次估价不考虑查封、抵押因素对其价值的影响，假定无查封条件限制。

（四）不相一致假设

根据委托人提供的《重庆市涪陵区不动产登记中心档案查询结果》及《涪陵房地产转移登记申请书》记载，估价对象坐落为涪陵区顺江大道76号5幢2-1-2的住宅房屋，根据重庆市和声物业管理有限公司提供的《证明》估价对象实际坐落为涪陵区顺江大道76号C区（3幢）1单元1-1号的住宅房屋。本次评估估价对象坐落以《重庆市涪陵区不动产登记中心档案查询结果》及《涪陵房地产转移登记申请书》登记坐落为准。

（五）依据不足假设

-----汇通-----

电话：023-63524171

地址：重庆市北部新区星光五路8号

传真：023-63519693

第7页



扫描全能王 创建

估价对象无依据不足事项，故本次估价无依据不足假设。

二、报告使用限制条件

1. 本报告是反映估价对象在本次估价目的下于价值时点的市场价值，仅为估价委托方提供涉案房屋在价值时点的市场价值参考，不得用于其他目的和用途，用于其他用途本报告估价结论无效。

2. 本报告结果的有效性受价值时点、估价目的、价值类型、估价报告有效期、估价对象实体状况和权利状况以及估价假设限制条件等估价要素的约束和限制。本报告的使用也受到报告及附件中的相关解释、说明的约束和限制。估价对象如存在价值时点、估价目的、价值类型、估价报告有效期、实体状况、权利状况等与本报告不一致，估价结果需做相应调整。

3. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年(2019年11月5日至2020年11月4日)。本报告有效期内若国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素和本报告假设前提条件发生重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响时，本估价结果无效，应重新委托估价。

4. 本报告估价结果系为估价委托人提供的专业性估价意见，估价师只对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

5. 本报告书由“致估价委托人函”、“注册房地产估价师声明”、“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。报告使用者应严格按照本估价报告全部完整地应用，我们不对任何割裂使用的行为负责。否则由此引起的后果与本公司和估价人员无关。本报告经法定代表人签章，至少两名专职注册房地产估价师签字，房地产估价机构盖章并作为一个整体时有效。

6. 报告使用需要注意的其他事项：

(1) 本报告的有效性依赖于估价委托人所提供的有关文件、资料的真实性和合法性。若估价委托人提供的资料失真，估价结果应做相应的调整。

汇通





(2)本报告估价结果为估价对象估价范围内的整体价值，包含估价对象建筑物所有权价值、应分摊的土地使用权价值、维护房屋正常使用的设施设备价值以及室内装饰装修价值，不含动产价值。

(3)估价过程中除参与本次估价的人员外，没有其他单位和个人对估价报告提供专业帮助。

(4)本次估价未考虑特殊交易方式对估价结论的影响，也未考虑估价对象未来拍卖（变卖）成交后的交易税费以及税费的转移分担。

(5)未经我公司同意，本报告书的全部或部分内容不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体。

(6)本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

7.本报告由重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司负责解释。



第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市涪陵区人民法院委托书

单位地址：重庆市涪陵区太极大道 87 号

联系人：李俊杰

联系方式：72812734

二、房地产估价机构

机构名称：重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

住 所：重庆市北部新区星光五路 8 号 15-3、4、5、6

法定代表人：徐阳

统一社会信用代码：91500000622190558C

证书名称：《房地产估价机构备案证书》

资质等级：二级

证书编号：渝房评备字（2018）2-001 号

有效期限：2018 年 3 月 27 日至 2021 年 3 月 26 日

行政许可机关：重庆市国土资源和房屋管理局

联系电话：（023）63524171

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）估价对象基本状况

1. 估价范围

根据《重庆市涪陵区人民法院委托书》、《涪陵区房地产转移登记申请书》及《重庆市涪陵区不动产登记中心档案查询结果》，本报告估价对象为郭家铭、张建行名下的位于涪陵区顺江大道 76 号 5 幢 2-1-2 号的房屋。房屋



一 建筑面积 92.04 平方米，房屋用途为住宅，房屋结构为砖混结构，房屋建成年代为 2003 年，宗地面积 8914.54 平方米，土地使用权类型为划拨。

估价对象房地产包括建筑物所有权价值、应分摊的土地使用权价值、维护房屋正常使用设施设备价值及室内装饰装修价值，不含动产价值。

(二) 估价对象实物状况

1. 估价对象土地实物状况

根据《涪陵区房地产转移登记申请书》及估价人员现场查勘，估价对象土地实物状况如下：

土地实物状况表

土地座落	涪陵区顺江大道 76 号
土地面积	共有宗地面积 8914.54 平方米
宗地四至	估价对象所在宗地南临重庆市涪陵区韩港职业培训学校，东临万鼎尚层时代，西临大自然公寓，北临顺江大道
土地形状	宗地形状不规则
地形地势	宗地内地形不平坦，地势有较大起伏
土壤地质	未见不良地质现象，未见明显土壤污染
土地开发程度	宗地内已建成房屋，宗地开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整）。

根据《涪陵区房地产转移登记申请书》及估价人员现场查勘，估价对象建筑物实物状况如下：

建筑物实物状况表

产权登记地址	涪陵区顺江大道 76 号 5 幢 2-1-2 号
查勘地址	涪陵区顺江大道 76 号 C 区（3 幢）单元 1-1 号，与产权登记地址不一致
房屋用途	登记用途为住宅，实际用途为住宅
建筑规模	建筑面积 92.04 平方米
建筑结构	砖混结构
楼层状况	建筑物总楼层 8 层，估价对象位于 1 层
建筑物外观	建筑物外墙贴面砖
建成时间	2003 年
层高	层高约 3 米
空间布局	2 室 1 厅 1 厨 1 卫

-----汇通-----



朝向	朝东
通风采光	通风、采光状况一般
电梯配置和物业管理	无电梯，普通物业
维护状况、完损状况	维护保养状况一般
利用现状	自住
设施设备	通上水、下水、电、气、闭路、通讯、宽带、消防等基础设施
室内装修状况	入户门为防盗门，室内为木门，铝合金窗；客厅地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料；卧室地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料；卫生间和厨房，地面铺地砖，墙面、顶棚刷涂料。

(三) 估价对象权益状况

1. 估价对象登记状况

根据估价委托人提供的《涪陵区房地产转移登记申请书》，估价对象权属登记状况如下：

估价对象权属登记表

权证号	200910056
权利人	郭家铭 512301193907160829, 张建行 512301196602180873
位置	涪陵区顺江大道 76 号 5 幢 2-1-2 号
宗地代码	500102003211GB00702
房屋结构	砖混结构
权利性质	划拨
用途	住宅
面积	宗地面积 8914.54 平方米/房屋建筑面积 92.04 平方米/套内建面: 81.07 平方米/公摊面积 10.97 平方米
共有人情况说明	以上房屋为 2 个权利人共有，共有人有郭家铭、张建行共有方式为按份（或共同）共有，按份共有的份额各自为 1/2。

根据估价委托人提供的《重庆市涪陵区人民法院委托书》及其他权属资料，估价对象在价值时点已办理独立权属证书，产权完整；估价对象房屋所有权人为郭家铭、张建行，权利主体一致，权属清晰，无争议。

2. 估价对象租赁或占有情况

根据估价人员现场查勘，截止价值时点，估价对象为自住，无租赁或占有情况限制。

3. 查封及担保物权等设立情况

汇通



根据委托方提供的《重庆市涪陵区不动产登记中心档案查询结果》、《涪陵区人民法院执行裁定书》复印件及委托人介绍，截止价值时点，估价对象已被查封，未设置抵押。

（四）估价对象区位状况

1. 位置状况

估价对象位于涪陵区顺江大道76号5幢2-1-2号。估价对象所在建筑物位于新光移民生活小区内部，共8层，本幢楼为住宅，估价对象位于第1层。

估价对象周边有万鼎尚层生活、大自然公寓、万景风情别院、嘉和苑等住宅小区，估价对象作为住宅房地产，在此布局，其地理位置较好。

2. 交通状况

估价对象所在区域内有顺江大道、顺园路、顺风路等主次干道，道路布局较好，路网密度较高，通达能力较好，出行交通工具主要有公交车、出租车及私家车，目前区域开通涪陵105路、涪陵111路、涪陵202路、涪陵101路、涪陵107A路、涪陵107B路、涪陵208路等多路公交线路，公共交通便捷度较优。区域基本无交通管制情况，停车以地下和路面停车为主，停车便捷度较好，整体来看，区域交通条件较好。

3. 外部配套设施状况

估价对象所在区域基础设施配套较完备，通水、通电、通气、通讯、通路等，且保障度较高；区域公共服务设施配套较好，分布有新大兴爱家超市、大家乐超市、中国建设银行（华东分处理）、兴业银行、中国农业银行、天街菜市场、农贸百货超市、涪陵华一学校、重庆市涪陵第二十中学校、重庆和万家医院、涪陵三峡医院、仁泰中医院等商业服务网点，能够满足区域居民生活需要。

4. 环境状况

估价对象所在区域位于涪陵江南城区，无明显噪声、卫生污染，绿化率



一般、空气良好，自然环境一般。相邻房地产以普通居民小区为主，人文环境一般。整体来看，环境条件一般。

五、价值时点

根据估价委托人提供的《重庆市涪陵区人民法院委托书》，未记载评估基准日，评估基准日以现场勘察日为准，估价人员于2019年9月18日进行了现场勘查，因此确定本次价值时点为2019年9月18日。

六、价值类型

(一) 价值定义：本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。采用市场价值，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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

(二) 价值内涵：市场价值是在满足“估价假设前提和限制条件”的前提下，包含建筑物所有权价值、应分摊的土地使用权价值、维护房屋正常使用的设施设备价值以及室内装饰装修价值，不含动产价值；并在价值时点，交易双方各自依法承担应缴纳的税费，以人民币为计价单位。

七、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

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。

“独立”，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影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；“客观”，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，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”，注册房地产估

汇通



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，坚持原则、公平正直地进行估价。

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。

房地产估价应依据有关法律、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、估价对象所在地的有关地方性法规、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、权属证书、有关批文和合同等。

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。

房地产估价实际上是求取估价对象在其一时点上的价值或价格，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

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。

根据经济学理论，在同一个市场中，具有相同的使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格，以房地产市场价格为导向，利用实际发生、经过市场“检验”的类似房地产成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求得房地产的价值或价格。

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。它的一种具体



表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。最高最佳利用分析的前提条件有维持现状继续使用、直接转换用途、装修改造继续使用、装修改造转换用途、拆除重新利用。

根据上述判定标准，遵循合法原则并结合估价对象从设计及使用情况，同时结合城市总体规划及估价对象现实的区位条件，我们认为估价对象按照法定用途，并维持房屋现状继续使用体现最高最佳使用原则。

总之，在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中知悉的估价委托人的商业秘密。

八、估价依据

（一）有关法律法规、政策文件和估价标准

1. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令 第62号公布，自2007年10月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布，自公布之日起施行）；
3. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016年12月1日起实施）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布，自公布之日起施行）；
5. 《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》（中华人民共和国国务院令第55号，自1990年5月19日起施行）；
6. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的通知》（法释[2004]15号，自2005年1月1日起施行）；
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》

-----汇通-----





(法释[2009]16号,自2009年11月20日起施行);

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,自2012年1月1日起施行);

9.《人民法院委托评估工作规范》(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.《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,自2013年12月1日起施行);

12.《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013,自2014年2月1日起实施);

13.《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T 50291-2015,自2015年12月1日起实施);

14.本次估价中涉及的其他相关法律、法规。

(二) 估价委托人提供的及查询的有关估价对象的资料

1.《重庆市涪陵区人民法院委托书》(2018)渝0102执恢1102号;

2.《涪陵区房地产转移登记申请书》复印件;

3.《重庆市涪陵区不动产登记中心档案查询结果》复印件;

4.《证明》;

5.其他资料。

(三) 受托房地产估价机构掌握的有关资料

1.重庆市城市总体规划;

2.近期涪陵区房地产市场交易资料;

3.估价对象所在区域的区位条件资料;

4.行政机关和行业协会公布的相关取值参数;

5.估价人员现场勘查资料及实地调查资料。

-----汇通-----

电话: 023-63524171

传真: 023-63519693

地址: 重庆市北部新区星光五路8号

第 17 页



扫描全能王 创建

九、估价方法

(一) 估价方法选用

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 房地产评估常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等, 本次估价根据区域房地产市场发育情况及估价对象的具体特点, 结合本次估价目的, 选择适宜于本次估价的估价方法。

1. 选用的估价方法

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。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。估价对象所在区域内类似住宅房地产交易市场发育较完善, 交易案例较多, 市场依据充分, 可采用比较法进行估价。

2. 未选用的估价方法

(1) **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。该方法适用于有租金等经济收入的收益性房地产。估价对象为住宅房地产, 属于收益性房地产; 但租金收益因房屋户型、面积、装修及室内家具家电配备情况和配套设施设备等因素的影响差距较大且不易量化, 故不宜采用收益法进行估价。

(2) **假设开发法:** 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。该方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测算的房地产。本次估价对象为已完工工程, 故不



宜采用假设开发法进行估价。

(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。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。由于成本法是一种积算价格，其局限性导致其不能充分的反映估价对象的市场价值，故不宜采用成本法进行估价。

综上所述，本次估价根据估价对象区域房地产市场状况及估价对象具体实际，采用比较法进行测算。

(二) 估价方法计算公式及操作步骤

计算公式为：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

具体操作步骤：搜集交易实例；选取可比实例；建立比较基础；进行交易情况修正；进行市场状况调整；进行房地产状况调整；计算比较价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，确定估价对象在价值时点的市场价值为 37.74 万元（人民币大写：叁拾柒万柒仟肆佰元整）。

（详见《估价结果一览表》）



估价结果一览表

权属证书证号	权利人	坐落	房屋用途	建筑面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	评估总价(万元)
200910056	郭家铭、张建行	涪陵区顺江大道76号5幢2-1-2号	住宅	92.04	4100	37.74
合计				92.04	—	37.74

特别提示:

1. 估价结果单价取整至十元位, 总价取整至百元位, 币种为人民币。
2. 本报告估价结果含建筑物所有权价值、应分摊的土地使用权价值、维护房屋正常使用的设施设备价值以及室内装饰装修价值, 不包含动产价值。
3. 估价对象使用权类型为划拨, 本次估价结果不包含估价对象转让时应缴纳的土地收益金。根据《重庆市国土房管局关于印发<重庆市国有建设用地使用权宗地地价确定规则>的通知》(渝国土房管规发[2016]6号)的规定: 土地使用权为个人的划拨用地性质的住宅用房申请转让的, 应按土地使用权人申请转让时点政府公布执行的对应级别住宅用途基准地价的4%, 乘以转让的房地产建筑面积计算应缴纳的土地收益金。估价对象住宅用房所占土地使用权类型为划拨, 土地级别为涪陵区住宅3级, 对应的基准地价为820元/㎡, 则应缴纳的土地收益金为32.8元/㎡, 估价对象建筑面积为92.04平方米, 则估价对象转让时应缴纳的土地收益金合计3018.91元。估价对象转让时应缴纳的土地收益金以相关部门实际收取的金额为准。
4. 估价结果以估价对象享有合理分摊的公共配套设施、水、电、气、讯、停车、道路等使用权益为前提。
5. 本次估价未考虑是否存在的欠缴水、电、气费等事项。
6. 本次估价未考虑特殊交易方式对估价结论的影响, 也未考虑估价对象未来拍卖(变卖)成交后的交易税费以及税费的转移分担。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱满全	5020160028		2019年11月5日
徐阳	5020000024		2019年11月5日

十二、实地查勘期

本报告实地查勘期为2019年10月18日, 并于当日完成实地查勘工作。

十三、估价作业期

本报告估价作业期为二〇一九年九月二十三日至二〇一九年十一月五日。

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇一九年十一月五日



汇通

电话: 023-63524171

地址: 重庆市北部新区星光五路8号

传真: 023-63519693

