

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号： 重汇通房地产[2020]第 085 号

估价项目名称： 重庆市南岸区人民法院涉执房地产处置涉及的
位于四川省达州市宣汉县双河镇盘松路蚕茧站
综合楼 2 单元 8 楼 1 号的住宅房地产市场价值
评估

估价委托人： 重庆市南岸区人民法院

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： 周 涛 注册号： 5019980081
钱明容 注册号： 5020050009

估价报告出具日期： 二〇二〇年五月九日



致估价委托人函

重庆市南岸区人民法院：

受贵院委托，我公司对李泽高、唐琼忠名下的位于四川省达州市宣汉县双河镇盘松路蚕茧站综合楼2单元8楼1号的住宅房地产(以下简称估价对象)进行市场价值评估。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《重庆市南岸区人民法院委托书》、《计算机信息查询结果单》复印件，结合估价人员实地查勘，估价对象位于宣汉县双河镇盘松路蚕茧站综合楼2单元8楼1号，权利人为李泽高、唐琼忠，规划用途为住宅，房屋结构为混合结构，建成时间为2002年，房屋建筑面积130.86平方米；土地用途设定为住宅用地，土地使用权类型设定为出让；室内装修为清水。

本报告估价对象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。

价值时点：二〇二〇年四月二十八日

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情况下，确定估价对象房地产在价值时点2020年4月28日的市场价值为**10.73万元**(人民币大写：**壹拾万柒仟叁佰元整**)。(详见《估价结果一览表》)

-----汇通-----



估价结果一览表

项目	产权证号	权利人	坐落	规划用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
房地产	201603170125	李泽高、 唐琼忠	宣汉县双河镇盘松路 蚕茧站综合楼2单元8 楼1号	住宅	130.86	820	10.73

特别提示:

- 1.估价结果为建筑面积单价，单价取整至十元位，总价取整至百元位，币种为人民币。
- 2.本报告估价对象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。
- 3.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前提。
- 4.本次估价未考虑是否存在的欠缴水、电、气费等事项。
- 5.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。
- 6.估价对象于价值时点已被查封、已设立抵押登记。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）相关规定，结合估价目的，本次估价未考虑抵押、查封等对估价结果的影响。
- 7.本次评估设定估价对象土地使用权人为李泽高（513022197210150174）、唐琼忠（513022196812246726），土地使用权类型为出让，土地用途为住宅用地。

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！

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

房地产估价机构法定代表人：

致函日期：二〇二〇年五月九日





目 录

第一部分 估价师声明.....	4
第二部分 估价假设和限制条件.....	5
一、估价假设条件.....	5
二、报告使用限制条件.....	7
第三部分 估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	17
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.....	18
第四部分 附 件.....	20
附件一：《重庆市南岸区人民法院委托书》复印件.....	20
附件二：《计算机信息查询结果单》复印件.....	20
附件三：估价对象位置图.....	20
附件四：估价对象实地查勘情况及相关照片.....	20
附件五：房地产估价机构营业执照、备案证书复印件.....	20
附件六：注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	20



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《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)等有关房地产估价专项标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师已于2020年4月28日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

周涛

5019980081

钱明容

5020050009



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、建筑结构等情况均以估价委托人提供的《重庆市南岸区人民法院委托书》、《计算机信息查询结果单》复印件为依据。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权属资料的合法性、真实性、准确性，以估价委托人提供的资料是合法的、真实的、准确的为假设前提。

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《计算机信息查询结果单》复印件，估价对象规划用途为住宅，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《计算机信息查询结果单》复印件记载面积相当。

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

1.估价委托人提供的《计算机信息查询结果单》复印件等资料未记载估价对象建成年代，根据估价人员实地查勘和现场调查，估价对象建成年代为2002年，故本次估价假设估价对象建成年代与估价人员实地调查的建成年代一致。

2.估价委托人提供的《计算机信息查询结果单》复印件等资料未记载估价对象建筑结构，根据估价人员实地查勘和现场调查，估价对象建筑结构为混合，故本次估价假设估价对象建筑结构与估价人员实地调查的建筑结构一致。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《计算机信息查询结果单》复印件记载，估价对象于价值时点已被查封、已设立抵押登记。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）相关规定，结合估价目的，本次估价未考虑抵押、查封等对估价结果的影响，本次估价假设估价对象无抵押、查封或其他优先受偿权限制。

（四）不相一致假设

本次估价对象的权利人、用途、名称、地址等无不一致的情况，故无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价委托人仅提供了估价对象的《计算机信息查询结果单》复印件，未提供估价对象的土地权属资料。根据《计算机信息查询结果单》，估价对象房屋所有权人为李泽高、唐琼忠，规划用途为住宅，房屋性质为市场化商品



房；结合估价人员现场查勘，估价对象实际为住宅用房；故本次评估设定估价对象土地使用权人为李泽高（513022197210150174）、唐琼忠（513022196812246726），土地使用权类型为出让，土地用途为住宅用地。

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，仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的和用途，用于其他用途本报告估价结果无效。

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（2020年5月9日至2021年5月8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：

-----汇通-----



(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。

(2)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。若分割转让或与其他房地产合并转让，估价结果应作相应调整或重新评估。

(3)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。

(4)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：重庆市南岸区人民法院

联系人：李东旭

联系方式：65589086

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

证书名称：《房地产估价机构备案证书》

法定代表人：徐阳

统一社会信用代码：91500000622190558C

证书编号：渝房评备字（2018）第2-001号

备案等级：二级

有效期限：2018年03月27日至2021年03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

本次估价对象位于四川省达州市宣汉县双河镇盘松路蚕茧站综合楼2单元8楼1号，权利人为李泽高、唐琼忠，规划用途为住宅，房屋结构为混合结构，建成时间为2002年，房屋建筑面积130.86平方米；土地用途设定为住宅用地，土地使用权类型设定为出让；室内装修为清水。

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

-----汇通-----

房屋正常使用的设施设备价值。

(二) 估价对象实物状况

1. 估价对象土地实物状况

根据估价人员实地查勘，估价对象土地实物状况如下：

土地实物状况表

宗地坐落	宣汉县双河镇盘松路蚕茧站综合楼
土地用途	住宅用地
土地使用权面积	/
宗地四至	根据估价人员实地查勘，估价对象建筑所在宗地东临耕地、南临其他建筑物、北临其他建筑物、西临盘松路。
地形地势	宗地形状大体呈四边形，宗地地势较平坦
工程地质	宗地内已建成房屋，未见不良地质现象
基础设施完备程度及土地平整程度	已实现宗地外“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）

2. 估价对象建筑物实物状况

估价对象位于宣汉县双河镇盘松路蚕茧站综合楼2单元8楼1号，根据估价人员实地查勘，本次评估的估价对象建筑物状况如下：

建筑物实物状况表

产权登记地址	宣汉县双河镇盘松路蚕茧站综合楼2单元8楼1号
查勘地址	宣汉县双河镇盘松路蚕茧站综合楼2单元8楼1号
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130.86平方米
建筑结构	混合结构
楼幢及楼层状况	估价对象所在建筑物共8层，估价对象所在楼层为顶层第8层
建筑物外观	建筑物外墙贴墙砖，外观普通
朝向	朝西，东西通透
建成时间	2002年
层高	层高约3米
空间布局	四室一厅一厨一卫
通风采光及视野状况	通风采光条件较好，视野较好
电梯配置和物业管理	无电梯，无专业物业管理



维护状况、完损状况	维护保养状况一般
利用现状	空置
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；室内为清水。

（三）估价对象权益状况

1.估价对象登记状况

房屋权属：根据估价委托人提供的《计算机信息查询结果单》复印件记载——估价对象房屋所有权人为李泽高（513022197210150174）、唐琼忠（513022196812246726），共有情况为共同共有，所有权证字号 201603170125，面积 130.86 平方米，规划用途为住宅，房屋坐落于宣汉县双河镇盘松路蚕茧站综合楼 2 单元 8 楼 1 号，房屋取得方式为存量房买卖，房屋性质为市场化商品房，产别为私有，登记时间为 2016 年 3 月 18 日。

土地权属：估价委托人未提供估价对象的土地权属资料，本次评估设定土地使用权人为李泽高（513022197210150174）、唐琼忠（513022196812246726），土地使用权类型为出让，土地用途为住宅用地。

2.估价对象租赁或占有情况

根据估价人员实地查勘，估价对象为空置，不存在租赁情况，亦无其他占有情况。

3.查封及担保物权等设立情况

根据估价委托人提供的《计算机信息查询结果单》复印件记载——估价对象于价值时点已被重庆市南岸区人民法院查封；估价对象于价值时点已设立抵押登记，抵押权人为陈睿。

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）相关规定，结合估价目的，本次估价未考虑抵押、查封等对估价结果的影响，本次估价假设估价对象无抵押、查封或其他优先受偿权限制。

（四）估价对象区位状况

估价对象位于四川省达州市宣汉县双河镇盘松路蚕茧站综合楼 2 单元 8



楼 1 号，区位状况如下：

1. 位置状况

估价对象位于宣汉县双河镇盘松路蚕茧站综合楼 2 单元 8 楼 1 号，属于宣汉县双河镇片区，位于双河镇场镇，估价对象在此布局，其地理位置一般。

2. 交通状况

估价对象所在区域内有香炉大道、盘松路等主次干道，有双河镇至宣汉县及相邻场镇的客运车辆经过。区域内基本无交通管制情况，停车以路面停车为主，区域交通条件一般。

3. 外部配套设施状况

估价对象所在区域通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路，基础设施较完备；公共服务设施较完善，附近有宣汉县双河中心卫生院、宣汉双桥医院、双河小学、双河中学、南桥花园农贸市场、双河镇金桂广场、农业银行、中国邮政等单位和商业服务网点。

4. 环境状况

估价对象位于双河镇场镇上，绿化率一般，存在轻微噪声污染，自然环境一般；估价对象区域为混合居住区，人文环境一般。

5. 楼幢状况

估价对象位于宣汉县双河镇盘松路蚕茧站综合楼，所在楼体临盘松路，总楼层共 8 层，估价对象位于顶层第 8 层，无电梯，朝西，东西通透。

五、价值时点

根据估价委托人提供的《重庆市南岸区人民法院委托书》未约定评估价值时点，本次评估以现场勘察日（2020 年 4 月 28 日）为评估价值时点，故本次价值时点确定为 2020 年 4 月 28 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：价值内涵：本次估价的市值是在满足“估价假设和限制条件”的前提下，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；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的影响，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

-----汇通-----



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

----- 汇通 -----



(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六十二号公布,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七十二号公布,中华人民共和国第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正,自2020年1月1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二十八号公布,中华人民共和国第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正,自2020年1月1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五十五号,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》(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. 《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);
12. 《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013,自2014年2月1日起实施);



13.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有关估价对象的资料

- 1.《重庆市南岸区人民法院委托书》(2020)渝0108执恢84号;
- 2.《计算机信息查询结果单》复印件;
- 3.其他相关资料。

(三) 受托房地产估价机构掌握的有关资料

- 1.四川省达州市宣汉县城市总体规划;
- 2.近期达州市宣汉县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.估价人员实地勘查资料及实地调查资料。

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

-----汇通-----



收益性房地产，但租金收益因房屋户型、面积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。本次评估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情况，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情况下，确定估

----- 汇通 -----



价对象房地产在价值时点2020年4月28日的市场价值为**10.73万元**（人民币大写：**壹拾万柒仟叁佰元整**）。（详见《估价结果一览表》）

估价结果一览表

类型	产权证号	权利人	坐落	规划用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
房地产	201603170125	李泽高、 唐琼忠	四川省达州市宣汉县 双河镇盘松路蚕茧站 综合楼2单元8楼1 号	住宅	130.86	820	10.73

特别提示:

- 1.估价结果为建筑面积单价，单价取整至十元位，总价取整至百元位，币种为人民币。
- 2.本报告估价对象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。
- 3.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前提。
- 4.本次估价未考虑是否存在的欠缴水、电、气费等事项。
- 5.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。
- 6.估价对象于价值时点已被查封、已设立抵押登记。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）相关规定，结合估价目的，本次估价未考虑抵押、查封等对估价结果的影响。
- 7.本次评估设定估价对象土地使用权人为李泽高（513022197210150174）、唐琼忠（513022196812246726），土地使用权类型为出让，土地用途为住宅用地。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周涛	5019980081		2020年5月9日
钱明容	5020050009		2020年5月9日

十二、实地查勘期

本报告实地查勘期为二〇二〇年四月二十八日，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二〇二〇年三月二十三日至二〇二〇年五月九日。

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇二〇年五月九日

-----汇通-----





第四部分 附件

- 附件一：《重庆市南岸区人民法院委托书》复印件
- 附件二：《计算机信息查询结果单》复印件
- 附件三：估价对象位置图
- 附件四：估价对象实地查勘情况及相关照片
- 附件五：房地产估价机构营业执照、备案证书复印件
- 附件六：注册房地产估价师估价资格证书复印件

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇二〇年五月九日



计算机信息查询结果单

查询时间2020年04月28日 04:21:06

业务信息

业务类型	所有权登记业务
业务宗号	5117222016031700000124
档案流水号	CQ00007226
档案号	49200
归档时间	2016年03月18日 16时17分11秒
项目名称	——
所有权人	李泽高(513022197210150174), 唐琼忠(513022196812246726)
共有情况	共同共有
所有权证字号	201603170125
原面积	130.860
现面积	130.860
规划用途	住宅
建筑年代	——
房屋坐落	宣汉县双河镇盘松路蚕茧站综合楼2单元8楼1号
房屋取得方式	存量房买卖
房屋性质	市场化商品房
产别	私有
行业	其他
房屋价值	60000
土地性质	——
登记时间	2016年03月18日 14时38分06秒
终审人/登簿人	李洪清/石长江
登记事由	存量房买卖
附记	登记类型: 转移登记; 登记事由: 存量房买卖; 原产权证号: 双河自142 原产权人: 宣汉县清溪农村信用合作社; 房屋来源: 买卖; 共有类型: 共同共有; 共有人: 李泽高【513022197210150174】 唐琼忠【513022196812246726】 ; 东墙: 共墙 南墙: 共墙 西墙: 共墙 北墙: 共墙
注销类型	——
注销业务宗号	——
注销文号	——
注销终审人/注销登簿人	——/——
注销时间	
注销登记附记	

相关业务信息

他项权登记业务	
业务宗号	5117222016062000000048
证件字号	201606200050

计算机信息查询结果单

登记时间	2016年06月23日 10时45分09秒
业务描述	债务人[李泽高,唐琼忠]以[宣汉县双河镇盘松路蚕茧站综合楼2单元8楼1号]的房屋,设定了他项权,被担保额[250000]
注销时间	未失效
注销附记	——
查封登记业务	
业务宗号	5117222020010600000128
证件字号	(2017)渝0108执4584号/(2017)渝0108执4584号
登记时间	2020年01月06日 13时50分42秒
业务描述	正式查封
注销时间	未失效
注销附记	——
所有权登记业务	
业务宗号	5117222016031700000124
证件字号	201603170125
登记时间	2016年03月18日 14时38分06秒
业务描述	[李泽高,唐琼忠]于2016-03-18 14:38:06,通过[存量房买卖]取得该房产,所有权证号[201603170125]
注销时间	未失效
注销附记	——
其它需说明的情况	

计算机信息查询结果单

查询时间2020年04月28日 04:21:43

业务信息

登记类型	存量房抵押
业务宗号	5117222016062000000048
档案号	15499
档案流水号	DY00006148
归档时间	2016年06月29日 12时02分55秒
抵押类别	抵押权
他项权类型	一般抵押
抵押权人	陈睿
抵押人	李泽高, 唐琼忠
债务人	李泽高, 唐琼忠
抵押物价值	250000元
被担保债权数额	250000元
担保范围	主债权, 利息, 违约金
抵押产权面积	130.860平方米
抵押设定时间	2016年06月23日 10时45分09秒
债务履行期限	【2016年06月20日】至【2018年06月20日】
他项权证字号	201606200050
登记时间	2016年06月23日 10时45分09秒
终审人/登簿人	刘爱华/石长江
登记事由	一般抵押权设立
附记	债务人: 李泽高, 唐琼忠; 抵押面积: 130.86平方米; 抵押约定期限: 2016-06-20 至 2018-06-20
注销类型	——
注销业务宗号	——
注销文号	
注销终审人/注销登簿人	——/——
注销时间	
注销登记附记	

相关业务信息

他项权登记业务	
业务宗号	5117222016062000000048
证件字号	201606200050
登记时间	2016年06月23日 10时45分09秒
业务描述	债务人[李泽高, 唐琼忠]以[宣汉县双河镇盘松路蚕茧站综合楼2单元8楼1号]的房屋, 设定了他项权, 被担保额[250000]
注销时间	未失效
注销附记	——
查封登记业务	
业务宗号	5117222020010600000128

计算机信息查询结果单

证件字号	(2017)渝0108执4584号/(2017)渝0108执4584号
登记时间	2020年01月06日 13时50分42秒
业务描述	正式查封
注销时间	未失效
注销附记	——
所有权登记业务	
业务宗号	5117222016031700000124
证件字号	201603170125
登记时间	2016年03月18日 14时38分06秒
业务描述	[李泽高,唐琼忠]于2016-03-18 14:38:06,通过[存量房买卖]取得该房产,所有权证号[201603170125]
注销时间	未失效
注销附记	——
其它需说明的情况	

计算机信息查询结果单

查询时间2020年04月28日 04:24:46

业务信息	
登记类型	查封登记
业务宗号	5117222020010600000128
档案号	——
归档时间	——
档案流水号	未记载
查封申请人	张金梁()
查封机关	重庆市南岸区人民法院
查封文件	协助执行通知书/裁定书
查封文件字号	(2017)渝0108执4584号/(2017)渝0108执4584号
查封时间	2020年01月06日 13时50分42秒
查封期限	2018年01月26日 至 2021年01月25日
登记时间	2020年01月06日 13时50分42秒
终审人/登簿人	彭仁静/彭仁静
登记事由	正式查封
附记	该笔查封系补录查封, 原查封应为2018年查封
注销类型	——
注销业务宗号	——
注销文号	——
注销终审人/注销登簿人	——/——
注销时间	——
注销登记附记	——

相关业务信息	
他项权登记业务	
业务宗号	5117222016062000000048
证件字号	201606200050
登记时间	2016年06月23日 10时45分09秒
业务描述	债务人[李泽高, 唐琼忠]以[宣汉县双河镇盘松路蚕茧站综合楼2单元8楼1号]的房屋, 设定了他项权, 被担保额[250000]
注销时间	未失效
注销附记	——

查封登记业务	
业务宗号	5117222020010600000128
证件字号	(2017)渝0108执4584号/(2017)渝0108执4584号
登记时间	2020年01月06日 13时50分42秒
业务描述	正式查封
注销时间	未失效
注销附记	——

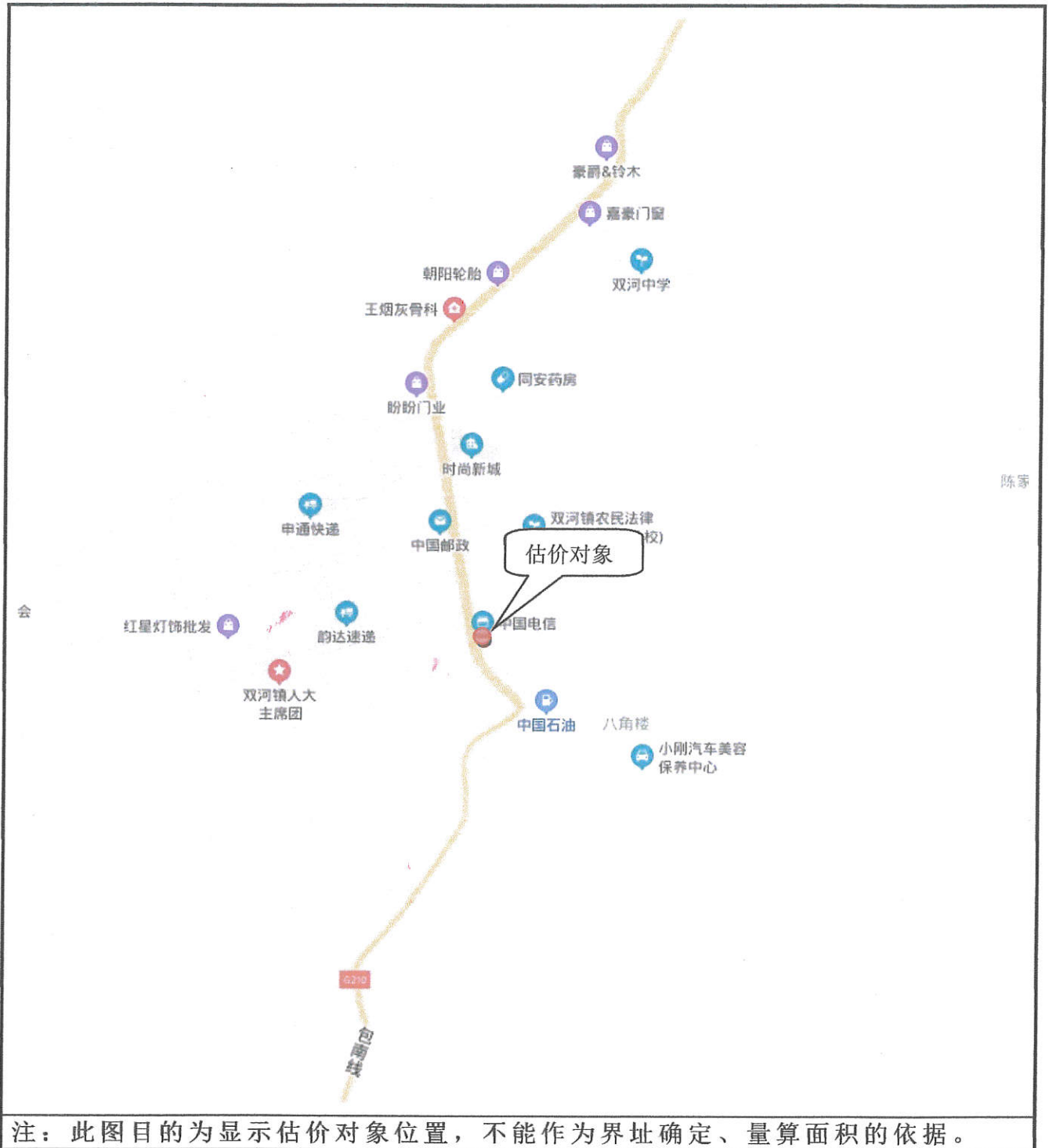
所有权登记业务	
业务宗号	5117222016031700000124

计算机信息查询结果单

证件字号	201603170125
登记时间	2016年03月18日 14时38分06秒
业务描述	[李泽高, 唐琼忠]于2016-03-18 14:38:06, 通过[存量房买卖]取得该房产, 所有权证号[201603170125]
注销时间	未失效
注销附记	——
其它需说明的情况	







估价对象区域位置图

(四川省达州市宣汉县双河镇盘松路蚕茧站综合楼2单元8楼1号)



估价对象现状照片

(四川省达州市宣汉县双河镇盘松路蚕茧站综合楼 2 单元 8 楼 1 号)

<p>临路状况</p>		<p>建筑物外观</p>	
<p>建筑物外观</p>		<p>门牌号</p>	
<p>门牌号</p>		<p>室内</p>	
<p>室内</p>		<p>室内</p>	