

# 房地产估价报告

估价报告编号：zhaxf01j（2019）002号

估价项目名称：四川省成都市中级人民法院因司法拍卖（变卖）涉及的李胜文  
及李盛成所有的位于内江市市中区的房地产价值评估

估价委托人：四川省成都市中级人民法院

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

罗彬 注册估价师证号：5120170029



估价报告出具日期：二〇一九年五月二十二日

# 四川中衡安信房地产估价有限公司

zhaxf01j (2019) 002号

## 致委托方的函

四川省成都市中级人民法院：

承蒙委托，四川中衡安信房地产估价有限公司秉着独立、客观、公正、合法的原则对四川省成都市中级人民法院因司法拍卖（变卖）涉及的李胜文及李盛成所有的位于内江市市中区的房地产价值进行了评估。依据贵方所提供的（2018）川01执2681号《四川省成都市中级人民法院委托书》以及《内江市房地产管理局产权情况记载》等载明上述房地产（估价对象）状况如下表所示：

### 房屋状况

序号	产权人	产权证号	坐落	面积	单位	所在楼层	总楼层	结构	设计用途
1	李盛成	201301541	四川省内江市市中区新华路东二巷74号1幢7号	29.62	m <sup>2</sup>	1	8	混合	经营
2	李盛成	201301552	四川省内江市市中区新华路东二巷74号1幢8号	32.06	m <sup>2</sup>	1	8	混合	经营
3	李盛成	201301547	四川省内江市市中区大西街117号2单元第8层	108.86	m <sup>2</sup>	8	8	混合	经营
4	李盛成	201301546	四川省内江市市中区大西街117号2单元第7层	108.86	m <sup>2</sup>	7	8	混合	经营
5	李盛成	201301545	四川省内江市市中区大西街117号2单元第6层	108.86	m <sup>2</sup>	6	8	混合	经营
6	李盛成	201301544	四川省内江市市中区大西街117号2单元第5层	108.86	m <sup>2</sup>	5	8	混合	经营
7	李盛成	201301542	四川省内江市市中区大西街117号2单元第4层	108.86	m <sup>2</sup>	4	8	混合	经营
8	李盛成	201301540	四川省内江市市中区大西街117号2单元第3层	108.86	m <sup>2</sup>	3	8	混合	经营
9	李盛成	201301539	四川省内江市市中区大西街117号2单元第2层	108.86	m <sup>2</sup>	2	8	混合	经营
10	李盛成	2013110322	四川省内江市市中区交通街391号	567.4	m <sup>2</sup>	-2	6	钢混	其他
11	李盛成	2013110322	四川省内江市市中区交通街391号	24.55	m <sup>2</sup>	-2	6	砖木	其他
12	李胜文	201301559	四川省内江市市中区新华路西一巷26号3楼	317.12	m <sup>2</sup>	3	8	混合	经营
	合计			1732.77					

本次估价的目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据，价值时点为估价师实地查勘日二〇一九年五月十三日。

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，选用比较法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价假设和限制条件的前提下，确定估价对象在价值时点的市场价值为：

**小写：RMB8,367,000.00元（总价保留至百位）**

**大写：人民币捌佰叁拾陆万柒仟元整**

具体如下：

序号	产权人	产权证号	坐落	面积	单位	设计用途	单价	总价
1	李盛成	201301541	四川省内江市市中区新华路东二巷74号1幢7号	29.62	m <sup>2</sup>	经营	4,614.00	136,700.00
2	李盛成	201301552	四川省内江市市中区新华路东二巷74号1幢8号	32.06	m <sup>2</sup>	经营	4,614.00	147,900.00
3	李盛成	201301547	四川省内江市市中区大西街117号2单元第8层	108.86	m <sup>2</sup>	经营	5,080.00	553,000.00
4	李盛成	201301546	四川省内江市市中区大西街117号2单元第7层	108.86	m <sup>2</sup>	经营	5,080.00	553,000.00
5	李盛成	201301545	四川省内江市市中区大西街117号2单元第6层	108.86	m <sup>2</sup>	经营	5,080.00	553,000.00
6	李盛成	201301544	四川省内江市市中区大西街117号2单元第5层	108.86	m <sup>2</sup>	经营	5,080.00	553,000.00
7	李盛成	201301542	四川省内江市市中区大西街117号2单元第4层	108.86	m <sup>2</sup>	经营	5,362.00	583,700.00
8	李盛成	201301540	四川省内江市市中区大西街117号2单元第3层	108.86	m <sup>2</sup>	经营	5,362.00	583,700.00
9	李盛成	201301539	四川省内江市市中区大西街117号2单元第2层	108.86	m <sup>2</sup>	经营	5,362.00	583,700.00
10	李盛成	2013110322	四川省内江市市中区交通街391号	567.4	m <sup>2</sup>	其他	3,941.00	2,236,100.00
11	李盛成	2013110322	四川省内江市市中区交通街391号	24.55	m <sup>2</sup>	其他	3,803.00	93,400.00
12	李胜文	201301559	四川省内江市市中区新华路西一巷26号3楼	317.12	m <sup>2</sup>	经营	5,644.00	1,789,800.00
	合计			1732.77				8,367,000.00

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。

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

二〇一九年五月二十二日

# 目 录

估价师声明 .....	6
估价假设和限制条件 .....	7
估价结果报告 .....	11
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 .....	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
房地产估价技术报告 .....	19
（仅供估价机构存档和有关管理部门查询） .....	19
附    件 .....	20
1、委托书复印件； .....	20
2、估价对象实地查勘照片； .....	20
3、《内江市房地产管理局产权情况记载》复印件； .....	20
4、房地产评估机构营业执照和估价资质证书复印件； .....	20
5、注册房地产估价师估价资格证书复印件。 .....	20

# 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在本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。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

# 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《内江市房地产管理局产权情况记载》建筑面积大体相当，评估时我们以《内江市房地产管理局产权情况记载》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、本次估价是以估价对象无法律、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，即二〇一九年五月十三日。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，估价对象尚有抵押贷款，本次估价的目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考，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、本次评估登记地址内江市市中区，实际查勘地址与《内江市房地产管理局产权情况记载》地址有出入，本次评估假设不相符地址皆指向同一标的（即估价对象）为假设前提。具体差异如下表：

记载地址	结构	用途	面积	层数	实际勘察地址
四川省内江市市中区新华路东二巷74号1幢7号	混合	经营	29.62	1	新华路东二巷86号1栋附104号
四川省内江市市中区新华路东二巷74号1幢8号	混合	经营	32.06	1	新华路东二巷86号1栋附105号
四川省内江市市中区大西街117号2单元第8层	混合	经营	108.86	8	大同街102号1栋2单元第8层
四川省内江市市中区大西街117号2单元第7层	混合	经营	108.86	7	大同街102号1栋2单元第7层
四川省内江市市中区大西街117号2单元第6层	混合	经营	108.86	6	大同街102号1栋2单元第6层
四川省内江市市中区大西街117号2单元第5层	混合	经营	108.86	5	大同街102号1栋2单元第5层
四川省内江市市中区大西街117号2单元第4层	混合	经营	108.86	4	大同街102号1栋2单元第4层
四川省内江市市中区大西街117号2单元第3层	混合	经营	108.86	3	大同街102号1栋2单元第3层
四川省内江市市中区大西街117号2单元第2层	混合	经营	108.86	2	大同街102号1栋2单元第2层
四川省内江市市中区交通街391号	钢混	其他	567.40	-2	交通路264号1栋附101号-112号
四川省内江市市中区交通街391号	砖木	其他	24.55	-2	



## （五）依据不足假设

本次评估委托方未提供估价对象的权属证书原件，仅提供了《内江市房地产管理局产权情况记载》复印件等，本次评估估价对象的相关信息来源于委托方提供的资料。本次评估假设委托方提供的资料真实、合法、有效。

### 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，仅为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考，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，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

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。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：四川省成都市中级人民法院

## 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住宅广场

法定代表人：周雁

资质等级：贰级

资质证书编号：川建房估备字[2018]0084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

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

## 四、估价对象

### （一）估价对象范围及基本状况

本次评估的估价对象为四川省成都市中级人民法院因司法拍卖（变卖）涉及的李胜文及李盛成所有的位于内江市市中区的房地产，基本情况如下：

### 房屋状况

序号	产权人	产权证号	坐落	面积	单位	所在楼层	总楼层	结构	设计用途
1	李盛成	201301541	四川省内江市市中区新华路东二巷74号1幢7号	29.62	m <sup>2</sup>	1	8	混合	经营
2	李盛成	201301552	四川省内江市市中区新华路东二巷74号1幢8号	32.06	m <sup>2</sup>	1	8	混合	经营

3	李盛成	201301547	四川省内江市市中区大西街117号2单元第8层	108.86	m <sup>2</sup>	8	8	混合	经营
4	李盛成	201301546	四川省内江市市中区大西街117号2单元第7层	108.86	m <sup>2</sup>	7	8	混合	经营
5	李盛成	201301545	四川省内江市市中区大西街117号2单元第6层	108.86	m <sup>2</sup>	6	8	混合	经营
6	李盛成	201301544	四川省内江市市中区大西街117号2单元第5层	108.86	m <sup>2</sup>	5	8	混合	经营
7	李盛成	201301542	四川省内江市市中区大西街117号2单元第4层	108.86	m <sup>2</sup>	4	8	混合	经营
8	李盛成	201301540	四川省内江市市中区大西街117号2单元第3层	108.86	m <sup>2</sup>	3	8	混合	经营
9	李盛成	201301539	四川省内江市市中区大西街117号2单元第2层	108.86	m <sup>2</sup>	2	8	混合	经营
10	李盛成	2013110322	四川省内江市市中区交通街391号	567.4	m <sup>2</sup>	-2	6	钢混	其他
11	李盛成	2013110322	四川省内江市市中区交通街391号	24.55	m <sup>2</sup>	-2	6	砖木	其他
12	李胜文	201301559	四川省内江市市中区新华路西一巷26号3楼	317.12	m <sup>2</sup>	3	8	混合	经营
	合计			1732.77					

## (二) 估价对象权益状况

### (1) 土地登记状况

相关当事方未能提供土地相关权利资料。

### (2) 房屋登记状况

根据委托方提供的《内江市房地产管理局产权情况记载》，估价对象登记状况如下：

#### 房屋登记状况

序号	产权人	产权证号	坐落	面积	单位	所在楼层	总楼层	结构	设计用途
1	李盛成	201301541	四川省内江市市中区新华路东二巷74号1幢7号	29.62	m <sup>2</sup>	1	8	混合	经营
2	李盛成	201301552	四川省内江市市中区新华路东二巷74号1幢8号	32.06	m <sup>2</sup>	1	8	混合	经营
3	李盛成	201301547	四川省内江市市中区大西街117号2单元第8层	108.86	m <sup>2</sup>	8	8	混合	经营
4	李盛成	201301546	四川省内江市市中区大西街117号2单元第7层	108.86	m <sup>2</sup>	7	8	混合	经营
5	李盛成	201301545	四川省内江市市中区大西街117号2单元第6层	108.86	m <sup>2</sup>	6	8	混合	经营

6	李盛成	201301544	四川省内江市市中区大西街117号2单元第5层	108.86	m <sup>2</sup>	5	8	混合	经营
7	李盛成	201301542	四川省内江市市中区大西街117号2单元第4层	108.86	m <sup>2</sup>	4	8	混合	经营
8	李盛成	201301540	四川省内江市市中区大西街117号2单元第3层	108.86	m <sup>2</sup>	3	8	混合	经营
9	李盛成	201301539	四川省内江市市中区大西街117号2单元第2层	108.86	m <sup>2</sup>	2	8	混合	经营
10	李盛成	2013110322	四川省内江市市中区交通街391号	567.4	m <sup>2</sup>	-2	6	钢混	其他
11	李盛成	2013110322	四川省内江市市中区交通街391号	24.55	m <sup>2</sup>	-2	6	砖木	其他
12	李胜文	201301559	四川省内江市市中区新华路西一巷26号3楼	317.12	m <sup>2</sup>	3	8	混合	经营
	合计			1732.77					

### (3) 他项权利情况

在价值时点，估计对象有抵押贷款，本次估价的目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考，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。

### (三) 估价对象实物状况

#### 1、土地实物状况

估价对象土地实物状况如下：

土地实物状况一览表

序号	估价对象
形状	与对应房屋情况相当
规划限制条件	\
地形、地势、水文及工程地质	宗地地形地势较平坦，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）。
备注	土地位置对应房屋所在位置、土地面积为证载分摊面积

#### 2、建筑物实物状况

建筑物实物状况一览表

序号	产权人	产权证号	坐落	面积	实物状况
1	李盛成	201301541	四川省内江市市中区新华路东二巷74号1幢7号	29.62	街尾商铺、卷帘门、未能进入室内
2	李盛成	201301552	四川省内江市市中区新华路东二巷74号1幢8号	32.06	街尾商铺、卷帘门、未能进入室内
3	李盛成	201301547	四川省内江市市中区大西街117号2单元第8层	108.86	经营用房、分割单间用房、部分进入室内、部分出租
4	李盛成	201301546	四川省内江市市中区大西街117号2单元第7层	108.86	经营用房、分割单间用房、部分进入室内、部分出租
5	李盛成	201301545	四川省内江市市中区大西街117号2单元第6层	108.86	经营用房、分割单间用房、部分进入室内、部分出租
6	李盛成	201301544	四川省内江市市中区大西街117号2单元第5层	108.86	经营用房、分割单间用房、部分进入室内、部分出租
7	李盛成	201301542	四川省内江市市中区大西街117号2单元第4层	108.86	经营用房、分割单间用房、部分进入室内、部分出租
8	李盛成	201301540	四川省内江市市中区大西街117号2单元第3层	108.86	经营用房、分割单间用房、部分进入室内、部分出租
9	李盛成	201301539	四川省内江市市中区大西街117号2单元第2层	108.86	经营用房、分割单间用房、部分进入室内、部分出租
10	李盛成	2013110322	四川省内江市市中区交通街391号	567.4	其他用房、卷帘门、未能进入室内
11	李盛成	2013110322	四川省内江市市中区交通街391号	24.55	其他用房、卷帘门、未能进入室内
12	李胜文	201301559	四川省内江市市中区新华路西一巷26号3楼	317.12	经营旅店用房、木门、塑钢窗、地面铺地毯、墙面贴墙纸
	合计			1732.77	

## 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，即二〇一九年五月十三日。

## 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、国家和省市房地产估价相关其他法律、法规、政策和规范

### (二) 估价采用的有关估价标准

- 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》

### (三) 估价委托人及相关单位提供的有关资料

1、估价委托人提供的（2018）川01执2681号《四川省成都市中级人民法院委托书》以及《内江市房地产管理局产权情况记载》等

（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	否	与估价对象同一供需圈内，此类物业交易较少，且交易实例在公开市场难以收集，不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	是	估价对象类似房地产出租的可比实例较多，其收益价值可以确认
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	新开发的房地产、在建工程或可以重新开发的房地产、独立开发建设的整栋房地产，对交易很少不适用比较法、没有收益或收益不明确的房地产	否	估价对象系经营用房，属于较高类型的使用方式，其市场价值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、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，采用收益法进行测算。

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。从收益法的观点看，房地产的价值是其未来净收益的现值之和。收益法适用的对象，是有收益或有潜在收益的房地产，不限于估价对象本身现在是否有收益，只要它所属的这类房地产有收益即可。收益法适用的条件，是房地产的收益和风险都易于量化。然后对测算结果进行分析并确定评估对象的市场价值。其计算公式为：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

V-收益价格（元/m<sup>2</sup>）

Y-资本化率（%）

n-未来可获收益的年限（年）

g-等比递增比例（%）

## 十、估价结果

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，选用比较法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价假设和限制条件的前提下，确定估价对象在价值时点的市场价值为：

**小写：RMB8,367,000.00元（总价保留至百位）**

**大写：人民币捌佰叁拾陆万柒仟元整**

具体如下：

序号	产权人	产权证号	坐落	面积	单位	设计用途	单价	总价
1	李盛成	201301541	四川省内江市市中区新华路东二巷74号1幢7号	29.62	m <sup>2</sup>	经营	4,614.00	136,700.00
2	李盛成	201301552	四川省内江市市中区新华路东二巷74号1幢8号	32.06	m <sup>2</sup>	经营	4,614.00	147,900.00
3	李盛成	201301547	四川省内江市市中区大西街117号2单元第8层	108.86	m <sup>2</sup>	经营	5,080.00	553,000.00

4	李盛成	201301546	四川省内江市市中区大西街 117 号 2 单元第 7 层	108.86	m <sup>2</sup>	经营	5,080.00	553,000.00
5	李盛成	201301545	四川省内江市市中区大西街 117 号 2 单元第 6 层	108.86	m <sup>2</sup>	经营	5,080.00	553,000.00
6	李盛成	201301544	四川省内江市市中区大西街 117 号 2 单元第 5 层	108.86	m <sup>2</sup>	经营	5,080.00	553,000.00
7	李盛成	201301542	四川省内江市市中区大西街 117 号 2 单元第 4 层	108.86	m <sup>2</sup>	经营	5,362.00	583,700.00
8	李盛成	201301540	四川省内江市市中区大西街 117 号 2 单元第 3 层	108.86	m <sup>2</sup>	经营	5,362.00	583,700.00
9	李盛成	201301539	四川省内江市市中区大西街 117 号 2 单元第 2 层	108.86	m <sup>2</sup>	经营	5,362.00	583,700.00
10	李盛成	2013110322	四川省内江市市中区交通街 391 号	567.4	m <sup>2</sup>	其他	3,941.00	2,236,100.00
11	李盛成	2013110322	四川省内江市市中区交通街 391 号	24.55	m <sup>2</sup>	其他	3,803.00	93,400.00
12	李胜文	201301559	四川省内江市市中区新华路西一巷 26 号 3 楼	317.12	m <sup>2</sup>	经营	5,644.00	1,789,800.00
	合计			1732.77				8,367,000.00

## 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		年 月 日
罗彬	5120170029		年 月 日

## 十二、实地查勘期

二〇一九年五月十三日。

## 十三、估价作业期

本次估价自二〇一九年五月十三日起至二〇一九年五月二十二日止。

# 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-----

# 附 件

- 1、委托书复印件；
- 2、估价对象实地查勘照片；
- 3、《内江市房地产管理局产权情况记载》复印件；
- 4、房地产评估机构营业执照和估价资质证书复印件；
- 5、注册房地产估价师估价资格证书复印件。