



恒通评估



China  
Appraisal  
Association

中  
估  
联  
行

# 房地产估价报告

报告编号：川恒通评房字(2019)607号

**估价项目名称：**四川省成都市中级人民法院委托的位于成都市青羊区金凤路1号“祥域”1栋2单元9楼904号、24楼2401号的两套住宅用房地产市场价值评估

**估价委托人：**四川省成都市中级人民法院

**房地产估价机构：**四川恒通房地产土地资产评估有限公司

**注册房地产估价师：**李梦妃      注册号：5120190053

杨心皞      注册号：5120170004

**估价报告出具日期：**二〇一九年十一月七日



## 致估价委托人函

四川省成都市中级人民法院：

承蒙委托，本公司派出以注册房地产估价师李梦妃为项目负责人的评估工作组，位于成都市青羊区金凤路1号“祥域”1栋2单元9楼904号、24楼2401号的两套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。估价对象包括建筑物、分摊的土地使用权、室内装饰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。估价对象建筑面积合计为261.06 m<sup>2</sup>，分摊土地使用权面积合计为19.19 m<sup>2</sup>，基本状况详见表一。

**估价目的：**为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

**价值时点：**二〇一九年十一月四日。

**价值类型：**房地产市场价值。

**估价方法：**注册房地产估价师遵循各项估价原则，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，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：601.23 万元**

**大 写 金 额：陆佰零壹万贰仟叁佰元整**

**建筑面积综合单价：23,030 元/平方米**

估价对象基本情况及详细估价结果见表一：

### 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二〇一九年十一月四日的估价结果。
2. 本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即二〇一九年十一月七日起至二〇二〇年十一月六日止。
3. 本报告仅供估价委托人执行攀枝花市商业银行股份有限公司成都分行与

成都圣本商贸有限公司、成都鑫红光商贸有限公司、黄艳、黄郸、莫先国、黄铭翔、李洪兵、陈力、杨小玉、唐君、廖淑珍、李凡、李俊蓉、黄建东、张运强、李雨生、樊惠玲、陈瑶借款合同纠纷一案所涉及的房地产司法拍卖（变卖）使用。

上述结论摘自川恒通评房字(2019)607号“四川省成都市中级人民法院委托的位于成都市青羊区金凤路1号“祥域”1栋2单元9楼904号、24楼2401号的两套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。

四川恒通房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年十一月七日



表一 估价对象建筑物基本状况及房地产市场价格估价结果明细表

序号	《成都市不动产登记信息摘要》证号	权利人	坐落	权利类型	土地权利性质	土地用途	土地使用终止日期	规划用途	分摊土地面积(m <sup>2</sup> )	房屋建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
1	业务号：权1702420；不动产权证书号：监证2482940	黄郇	青羊区金凤路1号1栋2单元9楼904号	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让	城镇住宅用地	2076-7-3	住宅	9.85	134.04	24,320	325.99
2	业务号：权1790013；不动产权证书号：监证2683482	黄艳	青羊区金凤路1号1栋2单元24楼2401号	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让	城镇住宅用地	2076-7-3	住宅	9.34	127.02	21,669	275.24
									19.19	261.06	23,030	601.23



# 目 录

估价师声明 ..... 1

估价假设和限制条件 ..... 2

估价结果报告 ..... 5

    一、估价委托人 ..... 5

    三、估价目的 ..... 5

    四、估价对象 ..... 5

    五、价值时点 ..... 9

    六、价值类型 ..... 9

    七、估价原则 ..... 9

    八、估价依据 ..... 12

    九、估价方法 ..... 13

    十、估价结果 ..... 15

    十一、注册房地产估价师及其他估价人员 ..... 15

    十二、实地查勘期 ..... 15

    十三、估价作业期 ..... 15

附件..... 16

1. 《四川省成都市中级人民法院委托书》[（2019）川 01 执 2712 号]复印件；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象现场照片；
4. 估价对象权属证明（《成都市不动产登记信息摘要》详见表一）复印件；
5. 专业帮助情况说明和相关专业意见(本次评估没有相关专家及单位提供专业帮助)；
6. 房地产估价机构营业执照复印件；
7. 房地产估价机构备案证书复印件；
8. 注册房地产估价师注册证书复印件。



## 估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在川恒通评房字(2019)607号“四川省成都市中级人民法院委托的位于成都市青羊区金凤路1号“祥域”1栋2单元9楼904号、24楼2401号两套的住宅房地产市场价格价值评估”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，但受到本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本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. 注册房地产估价师具备相关专业知识和相应的房地产市场分析能力，并按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】、《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行)(川建房发[2011]89号)的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。



## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
3. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
4. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
5. 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
6. 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。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。
7. 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
8. 由于受专业限制，我们未对估价对象的面积进行测量，本次评估所取估价对象的面积根据委托人提供的《成都市不动产登记信息摘要》复印件为依据。
9. 由于估价委托人及相关当事人均未提供不动产登记信息，注册房地产估价师已于成都市不动产登记中心查询了估价对象的权属信息《成都市不动产登记信息摘要》。本次估价是以上述资料真实、合法、准确、完整为前提。如因查询的资料有误而造成评估值失实，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。
10. 注册房地产估价师实地查勘估价对象坐落为“成都市青羊区金凤路1号“祥域”1栋9楼904号、24楼2401号，未见单元号”，本次估价以相关当事人及估价委托人领勘准确性为估价前提，请本报告使用者注意！
11. 注册房地产估价师于二〇一九年十一月四日对估价对象进行了实地查勘，但注册房地产估价师对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状



况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

## 二、未定事项假设

无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

1. 根据估价委托人提供的资料及介绍，截止价值时点，估价对象均已设定抵押且已被查封。鉴于本次估价目的，本次评估未考虑估价对象已抵押、已被查封对估价对象价值的影响。特提请报告使用人注意。

## 四、不相一致假设

无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

1. 截止价值时点，注册房地产估价师与估价委托人及相关当事人一同对估价对象进行了实地查勘，但因被执行人不配合，无法进入估价对象 2 内部进行查勘。根据本公司收集的资料及调查了解，估价对象 2 户型为 3 室 2 厅 2 卫 1 厨 1 阳台，且根据相关当事人及所在小区物业工作人员介绍，估价对象 2 目前为清水房。故本次估价结合现场查勘情况及估价委托人意见，设定估价对象 2 户型为 3 室 2 厅 2 卫 1 厨 1 阳台、装修状况为清水，根据相关当事人介绍该标的无维护保养状况（设定实物状况详见建筑物基本状况-实物状况表 1、2）。如果设定的估价对象 2 实物状况与实际不符，应据实调整估价结果或委托估价机构重新估价，特提请报告使用人注意，合理解释估价结果。

## 六、估价报告使用限制

1. 本估价报告书仅为估价委托人执行攀枝花市商业银行股份有限公司成都





分行与成都圣本商贸有限公司、成都鑫红光商贸有限公司、黄艳、黄邨、莫先国、黄铭翔、李洪兵、陈力、杨小玉、唐君、廖淑珍、李凡、李俊蓉、黄建东、张运强、李雨生、樊惠玲、陈瑶借款合同纠纷一案所涉及的司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考，不作其他估价目的之用。若超出上述范围使用本估价报告，我公司不承担任何责任。

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. 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产价值，包括建筑物、分摊的土地使用权、室内装饰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。

5. 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二〇一九年十一月七日为壹年。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。

6. 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名后有效。

7. 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。

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。



## 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  
住所：成都市金牛区抚琴西路 109 号

### 二、房地产估价机构

名称：四川恒通房地产土地资产评估有限公司  
住所：成都市金牛区环交大智慧城二环路北一段 111 号西南交通大学创新大厦 2605

法定代表人：吴颖莉

备案等级：壹级

备案证书编号：川建房估备字[2017]0014 号

备案证书有效期：2017 年 08 月 02 日至 2020 年 08 月 02 日

联系电话：(028)86752298

### 三、估价目的

为司法拍卖(变卖)提供房地产市场价格参考依据。

四川省成都市中级人民法院因执行攀枝花市商业银行股份有限公司成都分行与成都圣本商贸有限公司、成都鑫红光商贸有限公司、黄艳、黄邨、莫先国、黄铭翔、李洪兵、陈力、杨小玉、唐君、廖淑珍、李凡、李俊蓉、黄建东、张运强、李雨生、樊惠玲、陈瑶借款合同纠纷一案，出具了《四川省成都市中级人民法院委托书》（（2019）川 01 执 2712 号），委托我公司对位于成都市青羊区金凤路 1 号“祥域”1 栋 2 单元 9 楼 904 号、24 楼 2401 号两套住宅房地产，估价目的是为司法拍卖(变卖)提供房地产市场价格参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象名称及范围

根据估价委托人要求及本次估价目的，确定估价对象为成都市青羊区金凤路



1号“祥域”的2套住宅房地产。

本次估价范围为四川省成都市中级人民法院委托的位于成都市青羊区金凤路1号“祥域”1栋2单元9楼904号、24楼2401号两套住宅房地产，包括估价对象的建筑物、分摊的土地使用权、室内装饰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。估价对象建筑面积合计为261.06 m<sup>2</sup>，分摊土地使用权面积合计为19.19 m<sup>2</sup>。

## (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

建筑物权益状况-权属登记状况									
序号	《成都市不动产登记信息摘要》证号	所有权人	所有方式	房屋坐落	规划用途	房屋状况			附记
						房屋性质	建筑面积(m <sup>2</sup> )	结构	
1	业务号: 权1702420; 不动产权证书号: 监证2482940	黄郅	单独所有	青羊区金凤路1号1栋2单元9楼904号	住宅	普通	134.04	框剪	/
2	业务号: 权1790013; 不动产权证书号: 监证2683482	黄艳	单独所有	青羊区金凤路1号1栋2单元24楼2401号	住宅	普通	127.02	框剪	/

土地权益状况-权属登记状况							
序号	不动产单元号	土地使用权人	土地用途	权利类型	土地权利性质	土地使用终止日期	分摊土地面积(m <sup>2</sup> )
1	510105003006GB00024W00000000	黄郅	城镇住宅用地	国有建设用地使用权	出让	2076-7-3	9.85
2	510105003006GB00024W00000000	黄艳	城镇住宅用地	国有建设用地使用权	出让	2076-7-3	9.34

#### (2) 估价对象其他权利状况

##### 1) 抵押权情况

根据估价委托人提供的资料及介绍，截止价值时点，估价对象均已设定抵押权。

##### 2) 租赁权及占用情况



根据注册房地产估价师实地查勘及相关当事人介绍，截止价值时点，估价对象不存在租赁权，估价对象目前空置中。

### 3) 权利限制情况

根据估价委托人提供的资料及相关当事人介绍，截止价值时点，估价对象已被查封。

## 2. 估价对象实物状况

### (1) 建筑物实物状况

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 <sup>2</sup> )	所在楼层/楼层	建筑结构	建成年代	新旧程度	层高
1	成都市青羊区金凤路1号“祥域”1栋9楼904号，未见单元号	住宅	134.04	9/26+1	框剪	2009	八成新	3m
2	成都市青羊区金凤路1号“祥域”1栋24楼2401号，未见单元号	住宅	127.02	24/26+1	框剪	2009	八成新	设定为3m

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	外墙：墙砖； 客厅、餐厅：地砖地面、墙纸墙面（部分墙砖墙面、电视背景墙），石膏板吊顶； 卧室：木地板、墙纸墙面，石膏板吊顶； 卫生间、厨房：地砖、墙砖、铝扣板吊顶；	水电气、消防、电梯、门禁、中央空调	空置，无维护保养	3室2厅2卫1厨1阳台，平层布局
2	外墙：墙砖；室内：设定为毛坯房	水电气、消防、电梯	空置，据介绍无维护保养状况	设定为3室2厅2卫1厨1阳台

### (2) 土地实物状况

土地基本状况-实物状况							
序号	实地查勘坐落	土地面积(m <sup>2</sup> )	形状	地形地势	地质土壤	实际查勘所在小区四至	开发程度
1	成都市青羊区金凤路1号“祥域”1栋9楼904号，未见单元号	9.85	较规则	属平原地形，周边地势平坦	土壤地质条件良好	北至金栖路；南至清江西路；东至金凤路；西至蜀源路	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）
2	成都市青羊区金凤路1号“祥域”1栋24楼2401号，未见单元号	9.34	较规则	属平原地形，周边地势平坦	土壤地质条件良好	北至金栖路；南至清江西路；东至金凤路；西至蜀源路	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）



### 3. 估价对象区位状况

#### (1) 位置

估价对象坐落于成都市青羊区金沙板块，所在楼盘为“祥域”，位于1栋9层、24层，朝向东北，其具体位置详见附件“估价对象位置图”。

#### (2) 交通

估价对象位于成都市青羊区金沙板块，清江西路、金凤路、苏坡东路、中环路青羊大道段等构成该区域的主要交通网络，道路通达度优；估价对象距离地铁7号线文化宫站、4号线清江西路站较近；临近公交站，区域内有10条线路以上公交车途经，交通便捷度优。估价对象所在区域无交通管制，有专用停车场或停车位且数量充足，停车便利度优。

#### (3) 环境条件

自然环境：估价对象所处区域无空气、噪声、水、固体废物等污染，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，治安状况较好，人文环境较好。

周边景观：估价对象周边附近以小区、街道绿化为主，区域内有金沙遗址博物馆，居住品质较优，周边景观较优。

#### (4) 住宅聚集度

估价对象所处区域分布有华府金沙、听城、金沙银座、金沙名庭、大陆紫云金沙、香格里拉花园等住宅小区，人流量、车流量较大，住宅聚集度较高。

#### (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

估价对象周边有成都金沙医院、成都满地可医院等医疗卫生机构；有恒丰银行、中国银行、中国建设银行、成都银行等金融机构；有心田花开学校、刘诗昆艺术学校、金沙小学等教育机构，公共服务设施完善程度较高。

#### (7) 区位优势分析

估价对象位于成都市青羊区金沙板块，清江西路、金凤路、苏坡东路、中环



路青羊大道段等构成该区域的主要交通网络，道路通达度高；估价对象距离地铁站较近；临近公交站，区域内有 10 条线路以上公交车途经，交通便捷度优。估价对象所处区域人流量、车流量较大，住宅聚集度较高，公共服务设施完善程度较高。估价对象的区位状况综合评价为较优。

## 五、价值时点

二〇一九年十一月四日。

本次依据估价委托人的委托目的，确定以注册房地产估价师实地查勘日二〇一九年十一月四日为价值时点。

## 六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点二〇一九年十一月四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. 估价对象包括建筑物、分摊的土地使用权、室内装饰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。

3. 估价对象建筑物用途为住宅，分摊土地使用权用途为城镇住宅用地，为出让方式取得，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 market 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。

#### 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。

#### 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法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。





## 八、估价依据

### (一)法律、法规、规章、政策性文件及司法解释

1. 《中华人民共和国物权法》(主席令第 62 号,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》(主席令第 72 号,2009 年 8 月 27 日第二次修正);
3. 《中华人民共和国土地管理法》(主席令第 28 号,2004 年 8 月 28 日第二次修正);
4. 《中华人民共和国资产评估法》(主席令第 46 号,自 2016 年 12 月 1 日起施行);
5. 《中华人民共和国民事诉讼法》(主席令第 75 号);
6. 《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》(法释[2009]7 号);
7. 《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 55 号);
8. 《不动产登记暂行条例》(国务院令第 656 号,2015 年 3 月 1 日起实施);
9. 《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令 63 号,2016 年 1 月 1 日起实施);
10. 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》(2013 年 4 月 1 日施行);
11. 《全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005 年 10 月 1 日施行);
12. 《司法鉴定程序通则》(司法部 132 号令、2016 年 5 月 1 日起施行);
13. 《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);
14. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16 号);
15. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5 号);
16. 《四川省高级人民法院、四川省住房和城乡建设厅关于规范房地产司法



鉴定评估工作的通知》(川高法[2011]99号)；

17. 其他相关法律、法规、规章、规范性文件及司法解释；

(二) 技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

2. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

3. 《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行)(川建房发[2011]89号)；

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 《四川省成都市中级人民法院委托书》((2019)川01执2712号)；

2. 委托人提供的其他相关资料。

(四) 估价机构收集的资料

1. 实地查勘、摄影和记录；

2. 可比实例市场交易资料；

3. 成都市房地产市场信息；

4. 成都市建筑工程造价信息；

5. 《成都市不动产登记信息摘要》(权证号详见表一)；

6. 人民银行公布的资金存、贷款利率；

7. 估价对象所在区域同类型房地产投资回报状况；

8. 其它有关估价对象现场资料和市场资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

### (一) 估价方法选用分析

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法对估价对象房地产进行估价，具体分析如下表：



可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由分析	是否选取
比较法	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。	估价对象规划用途为住宅，所在区域类似房地产交易较为活跃，可比实例较多，故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。	选取
收益法	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。	估价对象用途为住宅，估价对象所在区域近期类似房地产市场波动较频繁，未来收益和风险较难准确预测，故本次评估不选取收益法进行估价。	不选取
假设开发法	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。	假设开发法适用于评估具有投资开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房地产，无升级改造计划，不适用假设开发法。	不选取
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。	估价对象为位于成熟区域的住宅房地产，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进行交易情况调整；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。

### 2. 确定估价对象的房地产价值。



## 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：人民币)：

**房地产价值总价：601.23 万元**

**大 写 金 额：陆佰零壹万贰仟叁佰元整**

**建筑面积综合单价：23,030 元/平方米**

各估价对象基本状况及详细估价结果见表一。

## 十一、注册房地产估价师及其他估价人员

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
李梦妃	5120190053		二〇一九年十一月七日
杨心皞	5120170004		二〇一九年十一月七日

参加本次估价的其他估价人员为：王鑫

## 十二、实地查勘期

二〇一九年十一月四日。

## 十三、估价作业期

二〇一九年十月八日至二〇一九年十一月七日。



## 附件

1. 《四川省成都市中级人民法院委托书》（（2019）川 01 执 2712 号）复印件；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象现场照片；
4. 估价对象权属证明（《成都市不动产登记信息摘要》证号详见表一）复印件；
5. 专业帮助情况说明和相关专业意见(本次评估没有相关专家及单位提供专业帮助)；
6. 房地产估价机构营业执照复印件；
7. 房地产估价机构备案证书复印件；
8. 注册房地产估价师注册证书复印件。