鹏信房估字[2020]第CSC003号

 防伪二维码

**关于成都市青白江区红阳教育街230号2栋2单**

**元5层7号一套住宅房地产市场价值评估**

**报告书**

**房地产估价报告**

 **估价项目名称：**关于成都市青白江区红阳教育街230号2栋2单元5层7号一套住宅房地产市场价值评估

**估价委托人：**成都市新都区人民法院

**房地产估价机构**：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

**注册房地产估价师**：金小龙 注册号:5120160058

王 樱 注册号:5120040271

**估价报告出具日期**：2020年1月17日

**估价报告编号**：鹏信房估字[2020]第CSC003号

**致 估 价 委 托 人 函**

**成都市新都区人民法院：**

承蒙委托，我公司依据我国现行有关法律、法规政策的规定，利用贵院提供的资料以及注册房地产估价师实地查勘和市场调查取得的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象于价值时点的市场价值进行分析、估算和判定，完成了估价工作。

**估价目的**：为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

**估价对象：**徐贵川所有位于成都市青白江区红阳教育街230号2栋2单元5层7号建筑面积为110.21平方米住宅房地产及其应分摊的建设用地使用权。

**价值时点**：二〇二〇年一月九日。

**价值类型**：市场价值。

**估价方法**：比较法。

**估价结果**：估价对象在价值时点并满足本报告所述价值定义的市场价值为：

币 种：人民币

评估单价：人民币（小写）5180元/平方米（拾位取整）

人民币（大写）**伍仟壹佰捌拾元整**

评估总价：人民币（小写）57.09万元（佰位取整）

人民币（大写）**伍拾柒万零玖佰元整**

**估价结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **不动产权证书号** | **房屋****所有权人** | **坐落** | **规划用途** | **实际用途** | **建筑面积（㎡）** | **评估单价（元/㎡）** | **评估价值****（万元）** |
| 证监0360258，青国用（2006）第04011号 | 徐贵川 | 青白江区红阳教育街230号2栋2单元5层7号 | 其他用房 | 住宅 | 110.21 | 5180 | 57.09 |
| 合计 | **110.21** | **-** | **57.09** |

**特别提示：**

1、我公司注册房地产估价师金小龙查阅了估价委托人提供的估价对象的《成都市不动产登记中心房地产权结果信息一览表》，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次估价以该权属文件所载的相关内容作为估价依据，如与不动产管理部门确定内容不一致，估价结果需做相应调整。

2、本公司注册房地产估价师金小龙及估价助理夏成勇于2020年1月9日在执行局法官徐勇及案件申请人代表的带领下对估价对象进行了实地查勘（包含估价对象外观、室内状况及使用状况）。注册房地产估价师现场拍摄的估价对象实物照片内容系由申请执行人的代理人和被执行人现场确定之评估范围的实物状况，在本报告中假设其无遗漏、偏离和虚构。

3、估价委托人未能提供估价对象《房屋所有权证》或《不动产权证书》，估价委托人提供的《成都市不动产登记中心房地产权结果信息一览表》记载估价对象规划用途为其他，经估价人员现场查勘估价对象实际为青江馨苑住宅小区内住宅用房，本次估价参照实际用评估。

4、在评估结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

5、评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

6、报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文认真阅读，以免使用不当，造成损失。

**深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司**

**法定代表人：**

**二〇二〇年一月十七日****目 录**

估价师声明 1

估价假设和限制条件 2

房地产估价结果报告 7

（一）估价委托人 7

（二）房地产估价机构 7

（三）估价目的 7

（四）估价对象 7

（五）价值时点 10

（六）价值类型 10

（七）估价原则 11

（八）估价依据 13

（九）估价方法 15

（十）估价结果 17

（十一）注册房地产估价师 17

（十二）实地查勘期 18

（十三）估价作业期 18

附 件 19

（一）《成都市新都区人民法院司法评估委托书》； 19

（二）《成都市不动产登记中心房地产权结果信息一览表》； 19

（三）估价对象照片及位置示意图； 19

（四）可比实例照片及位置示意图； 19

（五）估价对象实地查勘情况说明； 19

（六）专业帮助情况和相关专业意见； 19

（七）《房地产司法鉴定评估风险告知书》复印件； 19

（八）估价机构营业执照和房地产估价机构备案证书复印件； 19

（九）注册房地产估价师估价资格证书复印件。 19

**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的和准确的，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被评估对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/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）以及相关房地产估价标准进行估价工作，撰写估价报告。

**估价假设和限制条件**

**（一）一般假设**

1、在价值时点，被申请执行人提供的估价对象房地产权属、估价所必需的反映估价对象状况的资料真实、合法、有效，估价对象符合国家相关法律法规房地产转让的有关规定。

2、我公司注册房地产估价师金小龙查阅了估价委托人提供的《成都市不动产登记中心房地产权结果信息一览表》，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。

3、我们未获得估价对象的宗地面积、建筑面积的专业测量意见，亦未对其进行专业测量。本次估价时我们以估价委托人提供的《成都市不动产登记中心房地产权结果信息一览表》记载内容为准进行相关说明和测算。

4、根据实地查勘，估价对象目前空置，为住宅格局及装修，估价委托人提供的《成都市不动产登记中心房地产权结果信息一览表》载明的用途为其他使用，用途不一致，根据其所在小区情况及估价对象实际情况，本次评估以其为住宅用途为前提进行估价。

5、我们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害或其他缺陷；我们已对房屋安全、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、环境污染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。

6、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：

1. 交易双方是自愿地进行交易的；
2. 交易双方是出于利己动机进行交易的；
3. 交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
4. 交易双方有较充裕的时间进行交易；
5. 该房地产可以继续使用；
6. 在此期间物业价值将保持稳定；
7. 不考虑特殊买家的额外出价。

7、房屋所有权人对估价对象拥有合法的占有权、使用权、收益权和处置权。估价对象在价值时点未发生任何形式的产权转移行为。

8、估价对象能合理正常使用公共附属设施设备。

9、本公司注册房地产估价师金小龙及估价助理夏成勇于2020年1月9日在执行局徐勇法官及案件申请人代表的带领下对估价对象进行了实地查勘（包含估价对象外观、室内状况及使用状况）。注册房地产估价师现场拍摄的估价对象实物照片内容系由执行局徐勇法官现场确定之评估范围的实物状况，在本报告中假设其无遗漏、偏离和虚构。

10、由于人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等）情况，房地产估价机构受权限限制无法知晓估价对象是否存在欠缴税费情况，本次估价以估价对象未拖欠相关税费为假设前提。

**（二）未定事项假设**

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

**（三）背离事实假设**

根据估价委托人提供的《成都市不动产登记中心房地产权结果信息一览表》记载，至价值时点，估价对象已设定有抵押权，抵押人:徐贵川，抵押不动产类型:其他，债务履行起始时间:2016-08-31 00:00:00，债务履行结束时间：2036-08-31 00:00:00，不动产登记证明号：他权0052753，登记机构：青白江区不动产登记中心。结合本次估价目的，本次估价不考虑抵押因素对估价对象价值的影响。

**（四）不相一致假设**

1、估价委托人未能提供估价对象《房屋所有权证》或《不动产权证书》，估价委托人提供的《成都市不动产登记中心房地产权结果信息一览表》记载估价对象规划用途为其他，经估价人员现场查勘估价对象位于青江馨苑住宅小区内，目前空置，为住宅格局及装修，根据其所在小区情况及估价对象实际情况，本次评估以其为住宅用途为前提进行估价，如与实际不符，本报告将做相应调整。

**（五）依据不足假设**

1、估价委托人提供的《成都市不动产登记中心房地产权结果信息一览表》中未载明估价对象建筑物建成年代，据估价人员实地调查，估价对象建成于2003年，本次估价设定估价对象建筑物建成于2003年，如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

2、估价委托人未能提供估价对象《国有土地使用证》或《不动产权证书》，经估价委托人到成都市不动产登记中心进行房屋信息查询，成都市不动产登记中心出具的《成都市不动产登记中心房地产权结果信息一览表》未记载估价对象分摊土地使用权登记情况，估价对象分摊土地使用权面积亦无法得知，我公司估价人员要求估价委托人提供《国有土地使用证》、《不动产权证书》或《土地使用权查档信息》，由于委托人原因仍无法提供上述资料。故本次评估假设估价对象所分摊的土地使用权类型为出让，土地用途为住宅用地，提请相关当事人关注。

3、我公司注册房地产估价师金小龙查阅了估价委托人提供的估价对象的《成都市不动产登记中心房地产权结果信息一览表》原件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。估价人员及估价机构不对上述资料的合法、真实、准确、完整性负责。本次估价以该权属文件所载的相关内容作为估价依据，如与不动产管理部门确定内容不一致，估价结果需做相应调整。

**（六）估价报告使用限制**

1、本估价报告仅为估价委托人审理《成都市新都区人民法院司法评估委托书》[（2019）川0114执4945号]案件需要提供价值参考意见，不对其他用途负责。

2、本估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本估价报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

3、本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告、附件共五部分，必须完整使用方为有效，对使用本报告中部分内容而导致的损失，我公司不承担责任。

4、使用本报告有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，任何其它单位或个人意见不代表我公司对该物业价值之意见。如报告使用不当引起的任何法律、民事责任等与估价机构无关，同时，估价机构保留追究因报告使用不当给估价机构造成损失的法律责任。

5、估价对象的房屋建筑面积和房地产权属状况是根据估价委托人提供的《成都市不动产登记中心房地产权结果信息一览表》登记情况为依据，我们无法确保本报告估价对象的建筑面积和房地产权属状况与房地产权属登记部门“房地产登记薄”中所记载的上述内容有无差异，故本报告不能作为确定估价对象权属和面积的依据。

6、估价委托人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，因此估价委托人应对提供资料和陈述情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责；注册房地产估价师对所收集资料的真实性、准确性负责。评估机构对评估结果的公正性、准确性负责。因估价委托人提供的资料和陈述的情况失实造成评估结果有误的，评估机构和评估人员不承担相应责任。

7、本报告使用期为一年，即从二〇二〇年一月十七日至二〇二一年一月十六日止。

8、未经本公司同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

**房地产估价结果报告**

## （一）估价委托人

委 托 人：成都市新都区人民法院

坐 落：成都市新都区新都街道香城北路289号

## （二）房地产估价机构

名 称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

住 所：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3＃楼14楼1401

法人代表：聂竹青

备案等级：壹级

不动产权证书号：粤房估备字壹0200040

有效期限：2022年01月03日

联系电话：028-86789182

## （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

1、估价对象基本情况

估价对象基本情况

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 基本状况 | 名称 | 成都市青白江区红阳教育街230号2栋2单元5层7号一套住宅房地产 |
| 坐落 | 成都市青白江区红阳教育街230号2栋2单元5层7号 |
| 范围 | 徐贵川单独所有位于成都市青白江区红阳教育街230号2栋2单元5层7号建筑面积为110.21平方米其他用房及其应分摊的国有建设用地使用权。 |
| 规模 | 土地面积 | / | 建筑面积 | 110.21㎡ | 其他 | / |
| 用途 | 规划用途 | 其他 | 设计用途 | / |
| 登记用途 | / | 实际用途 | 住宅用房 |
| 权属 | 土地所有权 | 国有土地 | 是 | 集体土地 | / |
| 土地使用权 | 权利种类 | 建设用地使用权 | 出让 | 是 | 划拨 | / | 租赁 | / | 宅基地使用权 | / |
| 作价出资入股 | / | 其他 | / | 土地承包经营权 | / |
| 土地使用权人 | - |
| 房屋所有权人 | 徐贵川 |

2、估价对象实物状况

|  |  |
| --- | --- |
| 名称 | 成都市青白江区红阳教育街230号2栋2单元5层7号住宅房地产 |
| 坐落 | 成都市青白江区红阳教育街230号2栋2单元5层7号 |
| 土地实物状况描述 | 宗地号 | / |
| 面积（㎡） | / |
| 四至 | 现场查勘所在宗地东临教育街、南临严华中学致远校区、西临杨柳路、北临华金大道二段 |
| 用途 | / |
| 形状 | 呈规则多边形，对利用无不利影响 |
| 地形地势 | 地势无明显起伏，较平坦 |
| 土壤地质 | 土壤未受污染，地基承载力和稳定性较好 |
| 开发程度 | 宗地红线外“六通”，红线内“六通一平” |
| 记事 | / |
| 建筑物实物状况描述 | 估价对象 | 成都市青白江区红阳教育街230号2栋2单元5层7号住宅 |
| 建筑规模（㎡） | 110.21 |
| 建筑结构 | 混合结构 |
| 房屋现状用途 | 住宅用房 |
| 设施设备 | 水、电、气、视、讯、消防栓、宽带接口、监控系统等 |
| 评估楼层及总楼层 | 5层/6层 |
| 梯户数 | 1梯2户 |
| 层高（米） | 约2.8米 |
| 空间布局 | 错层，3室2厅2卫 |
| 建筑功能 | 通风、采光、保温、隔热、隔声、防渗漏较好 |
| 建成时间 | 2003年 |
| 维护状况 | 一般 |
| 成新率 | 约80% |
| 装修状况 | 外墙 | 墙砖 |
| 内墙 | 客厅、餐厅、卧室均为乳胶漆 |
| 门 | 入户门为防盗门，无内门 |
| 窗 | 塑钢窗 |
| 天花 | 客厅、餐厅、卧室均为乳胶漆 |
| 地面 | 客厅、餐厅、卧室均为地砖 |
| 厨房 | 地面：地砖，墙面瓷砖，天花为铝扣板吊顶 |
| 卫生间 | 地面：地砖，墙面瓷砖，天花为铝扣板吊顶，安装蹲便器 |
| 其他 | 无 |

3、估价对象权益状况

（1）土地权益状况描述

①土地所有权状况

估价对象系出让国有土地，所有权属国家。

②土地利用现状：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）房地产权益状况

①房屋所有权状况

估价委托人未能提供估价对象《房屋所有权证》或《不动产权证书》，根据委托人提供的《成都市不动产登记中心房地产权结果信息一览表》，估价对象房屋所有权状况如下表所示：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **被查****询对象** | **不动产权证书号** | **不动产单元号** | **房屋坐落** | **规划用途** | **房屋性质** | **建筑面积（㎡）** | **登记机构** |
| 徐贵川 | 证监0360258，青国用（2006）第04011号 | 510113002008GB00029F00020001 | 青白江区红阳教育街230号2栋2单元5层7号 | 其他 | 其他 | 110.21 | 青白江区不动产登记中心 |

②土地使用权状况

本次评估根据委托方提供的《成都市不动产登记中心房地产权结果信息一览表》，估价对象所分摊的国有土地使用权结束时间为2050-10-30 00:00:00，至价值时点，土地使用权剩余使用年限为30.81年。

③出租及利用情况

估价对象于价值时点为空置状态。

④物业管理情况

所在物业有成都美佳宜物业服务有限公司进行物业管理，物业管理规范完善。

（3）他项权情况

根据估价委托人提供的《成都市不动产登记中心房地产权结果信息一览表》记载，至价值时点，估价对象设定有抵押权，抵押人:徐贵川，抵押不动产类型:其他，债务履行起始时间:2016-08-31 00:00:00，债务履行结束时间：2036-08-31 00:00:00，不动产登记证明号：他权0052753，登记机构：青白江区不动产登记中心。

4、估价对象区位状况

|  |  |
| --- | --- |
| **估价对象** | 成都市青白江区红阳教育街230号2栋2单元5层7号住宅房地产 |
| **证载地址** | 青白江区红阳教育街230号2栋2单元5层7号 |
| **位置状况** | **方位** | 位于青白江同华大道以南 |
| **与相关场所的距离（居住氛围）** | 距离青白江东站约2.4公里，距攀成钢青白江医院约0.4公里。该区域内有中铁二局小区、青江华庭A区、红阳花园等住宅小区，居住氛围较好 |
| **所处楼栋或位置** | 小区内位置一般 |
| **临街状况** | 不临街 |
| **朝向** | 南北朝向 |
| **楼层** | 5层 |
| **交通状况** | **道路状况** | 区域有教育街、金华大道二段、红阳路等交通主次干道，道路通达度较好 |
| **对内交通便捷度** | 区域内有Q2路、Q4路、Q51路、Q53路等公交线路通行，交通较便捷 |
| **对外交通通达度** | 距离青白江东站约2.4公里，对外交通便捷度较好 |
| **交通管制情况** | 无交通管制情况 |
| **停车方便程度** | 地面停车位，较方便 |
| **周围环境** | **自然环境** | 周边绿化一般，空气质量一般，无固定污染源 |
| **人文环境** | 人口密度一般,人流量一般，治安状况较好 |
| **景观** | 小区内部绿化一般，公共绿化较少 |
| **外部配套设施状况** | **基础设施** | 至价值时点，宗地内已达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路），配设市政供电，自来水进水管、排污管与城市管网相连 |
| **公共服务设施** | 区域有苏宁易购、千盛百货、严华小学、小丫幼儿园 、攀成钢青白江医院、成都青白江同济医院、中国农业银行、成都农商银行等教育医疗金融服务设施，公共服务设施完善 |

## （五）价值时点

2020年1月9日，【根据《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行），价值时点确定为注册房地产估价师实际查勘之日】。

## （六）价值类型

价值名称：市场价值

价值内涵：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。

1、用途：法定用途；

2、本次估价范围包括估价对象实物及权益、与房屋不可分离附属设施设备，但不含可移动财产；

3、本报告确定的价格为交易双方按相关法规的规定负担各自应负担税费下的价格；

4、适当营销，即以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

5、熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

6、谨慎行事。即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

7、不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行交易的，买方不是急于购买，卖方不是急于出售，同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买，卖方不是被迫地卖给特定的买方；

8、公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行交易的，没有特殊或特别的关系，不是关联交易；

9、本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、不可抗力及短期强制处分等因素对其价格的影响；

10、币种为人民币。

## （七）估价原则

本次估价以独立、客观、公正为工作原则，以合法原则、价值时点原则、最高最佳利用原则、替代原则、谨慎性原则为操作性原则。

1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

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、实践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。

2、合法原则

遵循合法原则，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。

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、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，根据委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

3、价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

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。估价结论具有很强的时间性和时效性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点发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市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值进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价值。

4、替代原则

遵循替代原则，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。

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。因为在同一个市场上如果有两个以上价格不同的相同商品同时存在时，则理性的买者会购买其中价格最低的；或者反过来，如果有两个以上价格相同的相似商品同时存在时，则理性的买者会购买其中效用最大的。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是如此，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，任何理性的卖者的不会接受比市场上相似的房地产正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格想到牵制的结果，是他们的价格相互接近。

5、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用必须满足四个条件：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

本次评估依据国家、四川省人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、法律、法规、规章和政策文件

（1）《中华人民共和国物权法》（主席令第62号2007年10月1日起实施）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修订）；

（3）《[中华人民共和国土地管理法》](https://www.so.com/link?m=aT00/wNjzMs7lvO4V/lE2YNWGZvJvVSyyCqAZSDWbPQNR1vc7MEY9PNBhE5qv7Ph/4aUYmEYelhbeMMhmrj+tr6uI+++kkLpwR92j0N6abthFzHIGGwwJ9t9GyYdM1PEGol12sWI2/CA8QqUVeWpQNgiEKK8hXrrueLa5r4NQ/SUNWwZhwFZ80qDqBso=" \t "https://www.so.com/_blank)（2019年8月26日修订）；

（4）《中华人民共和国资产评估法》（主席令12届第46号，自2016年12月1日起施行）；

（5）《城市房地产转让管理规定》；

（6）《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；

（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）；

（8）《司法鉴定程序通则》；

（9）关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（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）《四川省高级人民法院委托评估、拍卖、变卖管理办法》；

（12）《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》；

（13）四川省住房和城乡建设厅关于印发《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）的通知（川建房发〔2011〕89号）。

2、技术规程

（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、估价委托人及估价委托人提供的资料

（1）估价委托人提供的《成都市新都区人民法院司法评估委托书》复印件；

（2）估价委托人提供的《成都市不动产登记中心房地产权结果信息一览表》；

（3）其他委托人提供的资料

4、其他资料

（1）估价人员现场勘察调查获得的实况和资料；

（2）当地近期房地产市场交易资料及技术参数；

（3）估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

## （九）估价方法

1、估价技术路线与估价方法的选用

本次估价目的系为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据而评估房地产市场价值，其测算技术路径为：选取三个与估价对象相同结构、相同用途、相似规模、相似档次的类似住宅可比交易案例作为比较实例，通过对其交易情况、交易时间、区域因素及个别因素进行比较修正后求取估价对象比较价值。

其计算公式为：

比较价值=可比实例房地产的交易价格×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

估价对象评估价格=比较价值×建筑面积

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价方法的选用应按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》，根据当地该类资产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。估价对象规划用途为其他用房，经估价人员现场查勘估价对象位于青江馨苑住宅小区内，目前空置，为住宅格局及装修。本次评估以其为住宅用途为前提进行估价。

（1）比较法是选取一定数量的可比案例，将他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。估价对象所在区域内类似住宅物业市场交易较活跃，易于获取比较案例，故本次评估估价对象宜采用比较法。

（2）收益法是指预测估价对象未来收益，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价值或价格的方法。估价对象所在区域虽然有市场租赁案例，但住宅用房租金受套型、面积、是否包含家具家电等多因素影响，确定其客观租金的难度较大，且目前住宅用房租售比严重失衡，故此次评估估价对象不宜采用收益法。

（3）成本法适用于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的房地产估价，是在求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格基础上，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象为住宅用房，位于城市建成区，房地产市场发育良好，成本溢价较高，不宜采用成本法进行估价。

（4）假设开发法适用于具有开发和再开发潜力的房地产，主要用于在建工程或待开发房地产的评估。而估价对象为已经建成投入使用房地产物业，其最高最佳利用方式为维持现状，不具备重新开发的条件，因此本次估价不宜采用假设开发法。

综上所述，根据当地该类房地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，本次估价对象选用比较法进行评估。

2、估价方法定义及公式

比较法的定义为：选取一定数量的可比案例，将他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。

步骤：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。

公式：比较价值=可比实例房地产的交易价格×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

## （十）估价结果

**估价结果**：估价对象在价值时点并满足本报告所述价值定义的市场价值为：

币 种：人民币

评估单价：人民币（小写）5180元/平方米（拾位取整）

人民币（大写）**伍仟壹佰捌拾元整**

评估总价：人民币（小写）57.09万元（佰位取整）

人民币（大写）**伍拾柒万零玖佰元整**

**估价结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **不动产权证书号** | **房屋****所有权人** | **坐落** | **规划用途** | **实际用途** | **建筑面积（㎡）** | **评估单价（元/㎡）** | **评估价值（万元）** |
| 证监0360258，青国用（2006）第04011号 | 徐贵川 | 青白江区红阳教育街230号2栋2单元5层7号 | 其他用房 | 住宅 | 110.21 | 5180 | 57.09 |
| 合计 | **110.21** | **-** | **57.09** |

## （十一）注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓名** | **注册号** | **签名** | **签名日期** |
| 金小龙 | 5120160058 |  | 2020年1月17日 |
| 王 樱 | 5120040271 |  | 2020年1月17日 |

## （十二）实地查勘期

于二〇二〇年一月九日进入现场，并于当日完成实地查勘。

## （十三）估价作业期

二〇一九年十二月二十五日（成都市新都区人民法院司法评估委托书出具之日）至二〇二〇年一月十七日。

**附 件**

（一）《成都市新都区人民法院司法评估委托书》；

（二）《成都市不动产登记中心房地产权结果信息一览表》；

（三）估价对象照片及位置示意图；

（四）可比实例照片及位置示意图；

（五）估价对象实地查勘情况说明；

（六）专业帮助情况和相关专业意见；

（七）《房地产司法鉴定评估风险告知书》复印件；

（八）估价机构营业执照和房地产估价机构备案证书复印件；

（九）注册房地产估价师估价资格证书复印件。