**房地产估价报告**

估价项目名称：位于德阳市罗江区金山镇工业开发区阳晨锦绣金山1幢2单元302号住宅用房市场价值评估

估价委托人：德阳市罗江区人民法院

房地产估价机构：四川盈信天地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：唐林、杨燕平

估价作业日期：二〇一八年五月九日至二〇一八年五月二十一日

估价报告编号：川盈房评（2018）字第322号

**目 录**

[致委托方函 1](#_Toc507663196)

[房地产估价师声明 2](#_Toc507663197)

[估价的假设和限制条件及使用报告说明 4](#_Toc507663198)

[房地产估价结果报告 6](#_Toc507663199)

[附 件 11](#_Toc507663200)

##

## 致委托方函

德阳市罗江区人民法院：

受贵院委托，我公司选派房地产估价人员按照《房地产估价规范》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）》的要求，对位于德阳市罗江区金山镇工业开发区阳晨锦绣金山1幢2单元302号住宅用房（建筑面积86.81m2及相应分摊的国有出让土地使用权面积），于2018年05月09日的市场价值进行了估价，本报告结果未考虑估价对象所涉及的优先受偿款和未设定抵押权的状态下，确定其估价对象市场价值为：

**币种：人民币**

**总价：18.51万元**

**大写：壹拾捌万伍仟壹佰元整**

估价结果一览表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价对象 | 建筑面积（m2） | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（万元） |
| 阳晨锦绣金山1幢2单元302号住宅 | 86.81 | 2132 | 18.51 |

此函

机构负责人：严 涛

四川盈信天地房地产评估有限公司

 二〇一八年五月二十一日

## 房地产估价师声明

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。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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以及使用报告的说明的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与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》、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》、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）》的通知进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、参与本次评估的注册房地产估价师都通过了国家的房地产估价师资格考试，以及注册期内的继续教育培训，具备了从事与房地产评估相关的专业知识和相应的房地产市场分析能力。

6、我们具备从事房地产司法评估的资格，通过最近年度年检，且无行业协会处罚、惩戒及其他不良记录。本报告由估价师杨勇进行了现场查看，对估价对象的现场查看、报告撰写等有重大帮助。

7、本次评估是依据委托方提供的估价对象的《商品房按揭登记备案表》、《司法评估委托书》（复印件）等资料。

8、报告使用人应明确本报告中“估价的假设和限制条件”、“价值定义”部分所载明的内容，本估价报告只能完整使用，割裂使用本估价报告的任何部分均属无效。本估价报告如有文字、数据及图片的排版、装订等错误以及简单的计算错误，其差错部分无效，并请报告使用人尽快通知我们，以便及时更正。

9、遵守相关法律、法规和估价规范，对评估对象在估价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，我们不对评估对象的法律权属状况进行判定；本报告所有资料（均为复印件）均是委托方提供，应保证其提供的资料是真实、完整和合法，若因提供的资料失实造成的估价结论有误，我们不承担相应责任。

**注册房地产估价师：**

**姓 名 估 价 资 格 注册号 签 章**

唐 林 注册房地产估价师 5120040576

杨燕平 注册房地产估价师 5120140111

## 估价的假设和限制条件及使用报告说明

**一、估价报告结论成立的假设前提：**

1、委托方提供的资料和介绍的情况是真实的，没有虚报或隐匿的情况。

2、估价对象不改变现在使用模式，并假设估价对象保持现状继续使用。

3、本次估价的房产建筑面积是以委托方提供的《商品房按揭登记备案表》上记录的建筑面积为准，未经有关管理部门确权，如今后确权与此不符时，估价结果作相应的调整。

4、估价对象市场价值形成条件为：

(1)估价对象为“干净”产权房地产；

(2)存在自愿的买方、卖方；

(3)没有特殊交易行为；

(4)交易行为不违背国家相关法律、法规；

(5)交易双方负担各应负担的税费。

**二、估价报告使用的限制条件：**

1、我们对估价对象实体关注仅限于外观，并依据外观状况推断其完损程度，没有能力对其质量好坏进行技术检测。

2、本报告估价结果仅为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据，不得作为其他目的和行为的参考依据。

3、本估价报告的有效期限为壹年。如超过有效期或估价时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

**三、报告使用说明**

1、本报告估价结果包括房屋建筑物所有权价值（含与房屋不可分割的附属设施等）及其土地使用权的价格，为估价范围中各项房地产市场价值的简单汇总，未考虑估价对象整体买卖和短期变现对市场价值的影响；也未考虑未来房地产市场变化风险、未来城市规划调整和估价对象实体及区位变化因素估价对象价值的影响。

2、本报告估价结果是估价对象在满足本报告估价假设和限制条件为前提且对应于本报告估价目的、估价时点和价格定义的价值，它不是估价对象可实现的价值。

3、若委托估价方或报告使用者对本报告的内容和估价结果等有异议，请及时向我公司书面提出。

4、本报告不得篡改，若有篡改，本报告无效。

5、本报告由四川盈信天地房地产评估有限公司负责解释。

## 房地产估价结果报告

**一、委托估价方：**德阳市罗江区人民法院

**二、受托估价方**

机构名称：四川盈信天地房地产评估有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：严 涛

住 所：四川省绵阳市警钟街87号

备案等级：贰级

证书编号：川建房估备字[2018]0100号

**三、估价对象**

（一）、估价对象范围

估价对象为位于德阳市罗江区金山镇工业开发区阳晨锦绣金山1幢2单元302号住宅用房（建筑面积86.81m2及相应分摊的国有出让土地使用权）

(二)、权属状况：

根据委托方提供的《商品房按揭登记备案表》所注：房屋所有权人曾通山、林燕清，建筑面积86.81m2。]

根据《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》第六条“注册房地产估价师不得就估价对象的法律权属状况发表法律意见”，故本次不对估价对象权属进行判定。

 (三)、估价对象房屋状况

估价对象所在楼栋属于混合结构，估价对象所在层数3层。户门安装防盗门，室内清水，处于待装修状态，详见使用现状图。

(四)、房地产区位状况

影响房地产的价格水平的区域因素主要有交通条件、生活服务设施、教育配套设施、环境质量等因素。估价人员经市场调查并经现场查看，该区域有下述特点：

1、区域位置：

估价对象位于德阳市罗江区金山镇工业开发区，属罗江区市区，附近有宜居建材城、金正牙科、可的超市，距离金山汽车站较近，地理位置较好。

2、区域特征：

估价对象所属区域位于德阳市罗江区金山镇工业开发区，属罗江区市区，附近有宜居建材城、金正牙科、可的超市，周边有金山名城等小区，人流量较大，交通较为便利。

3、道路配置：

估价对象所处区域内的凉山路为该区域主要混合型道路，区域内路网发达，路况良好。

4、交通设施：

估价对象所处区域有凉山路覆盖区域，交通较为方便。

5、基础设施：

在估价对象所处区域范围内，上下水、电力、燃气、闭路电视、电讯等基础设施配置齐全，市政管网可方便地由近距离接入。

6、环境条件

现该区域周围土地利用类型主要以商住用地为主，且近年来房地产发展势头良好，无明显的噪声和大气污染，环境条件较好。

**四、估价目的**

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

**五、估价时点**

2018年05月09日

**六、价值定义**

1、本报告估价结果为估价对象完全产权条件下在估价时点的房地产市场价值。

2、用途：房屋设计用途为住宅用房。

3、估价范围：本次估价范围为估价对象的房屋建筑物所有权及其占用的土地使用权，即估价对象的实物及权益。

4、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。

5、本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、短期强制处分等因素对其价格的影响。

**七、估价依据**

1、《中华人民共和国物权法》；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

3、《中华人民共和国担保法》；

4、《中华人民共和国土地管理法》；

5、《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]；

6、委托方提供的下列资料及评估约定书：

①《德阳市罗江区人民法院司法评估委托书》（原件）；

②《商品房按揭登记备案表》（复印件）；

7、估价人员到现场实地查看所掌握和搜集到的有关资料。

**八、估价原则**

本次估价遵守独立、客观、公正、合法原则及最高最佳使用原则、估价时点原则、替代原则等技术性原则。

1、独立、客观、公正原则：要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理进行估价。

2、合法原则：应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受到法律保护，并体现其权益价值。

3、最高最佳使用原则：应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

4、估价时点原则：估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

5、替代原则：估价结果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，其价格会相互牵掣而趋于一致。

**九、估价方法**

（一）估价方法的选择

按照《房地产估价规范》，目前评估房地产的估价方法通常有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法，在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、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。

根据本次估价背景资料、估价对象用途和性质，并结合估价机构和估价人员收集、掌握的资料，本次选用“市场比较法”对估价对象进行估价。

（二）估价方法选择的依据

估价对象所处地区位于德阳市罗江区金山镇工业开发区阳晨锦绣金山1幢2单元302号住宅用房，因估价对象为住宅用房，周边成交案例较多，本次选用“市场比较法”对估价对象进行估价。

（三）测算方法

市场比较法就是将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似的房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价值的方法，其公式如下：

估价对象价格=可比价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

**十、估价结果**

经过测算，确定估价对象[位于德阳市罗江区金山镇工业开发区阳晨锦绣金山1幢2单元302号住宅用房（建筑面积86.81m2及相应分摊的国有出让土地使用权面积）]在估价时点2018年05月09日的房地产市场价值为人民币：总价：18.51万元(大写：壹拾捌万伍仟壹佰元整)。详见下表：

估价结果一览表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价对象 | 建筑面积（m2） | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（万元） |
| 阳晨锦绣金山1幢2单元302号住宅 | 86.81 | 2132 | 18.51 |

**十一、估价人员签名、盖章**

房地产估价师（签章）：唐 林

房地产估价师（签章）：杨燕平

**十二、实地查勘日期**

2018年05月09日

**十三、估价作业日期**

2018年05月09日——2018年05月21日

**十四、估价报告应用的有效期**

自本估价报告完成之日起壹年内有效，即从二〇一八年五月二十一日至二〇一九年五月二十日内有效。

## 附 件

1、估价对象现状实景图

2、估价对象所处区位示意图

3、《德阳市罗江区人民法院司法鉴定委托书》（复印件）

4、《德阳市罗江区人民法院委托鉴定附表》（复印件）

5、《商品房按揭登记备案表》（复印件）

6、估价机构营业执照（复印件）

7、估价机构资质证书（复印件）

8、估价人员资格证书（复印件）.