

房地产估价报告

估价项目名称：泸定县人民法院受理中国农业银行股份有限公司泸定县支行申请执行马向彬、李代芬借款合同纠纷一案所涉及的位于泸定县冷碛镇上街的一幢综合用房
市场价值咨询估价报告

估价委托人：泸定县人民法院

房地产估价机构：四川信合房地产估价有限公司

注册房地产估价师： 李 柯 注册号：5120050073
 罗 敏 注册号：5120040293

估价报告出具日期：2018年8月28日

估价报告编号：川信房价（2018）第S21号

目 录

致估价委托人函.....	3
注册房地产估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价对象.....	10
四、估价目的.....	15
五、价值时点.....	15
六、价值类型.....	15
七、估价依据.....	16
八、估价原则.....	17
九、估价方法.....	18
十、估价结果.....	21
十一、注册房地产估价师.....	21
十二、实地查勘期.....	21
十三、估价作业期.....	22
十四、估价报告使用期.....	22
附 件.....	23
1、现场照片；	
2、估价对象所在区域位置图；	
3、《四川省泸定县人民法院评估委托评估函》（2018）泸定法技委字第 10 号复印件；	
4、《四川省泸定县人民法院执行裁定书》（2018）川执 3322 执 11 号；	
5、《关于本次评估面积确认函的回复》复印件；	
6、《房屋所有权证》复印件；	
7、《国有土地使用证》复印件	
8、《房屋他项权证》复印件；	
9、《土地他项权证》复印件；	
10、房地产估价机构营业执照及备案证书和注册房地产估价师资格证书复印件。	

四川信合房地产估价有限公司

致估价委托人函

泸定县人民法院：

承蒙委托，四川信合房地产估价有限公司秉着独立、客观、公正、合法的原则对贵院指定的位于泸定县冷碛镇上街一幢 958.48 m²（现场查勘地址为面向冷碛镇老街道 126 号右数第一栋）综合用房房地产市场价值进行了咨询评估，估价范围包含建筑物所有权价值和所分摊土地使用权价值。

现将估价结果报告如下：

估价目的：为估价委托人执行案件提供价格参考而评估房地产的价值。

价值时点：2018 年 8 月 9 日（以现场查勘日期确定为价值时点）。

价值类型：本次评估的价值类型为房地产市场价值。

估价方法：我公司根据本次评估目的，经过现场查勘和市场调查，遵循估价原则，结合估价对象的实际情况，本次估价采用比较法、收益法对估价对象价值进行评估。

估价结果：估价对象于价值时点满足本报告“估价假设与限制条件”下房地产市场价值如下（估价结果已取整，详见下页评估咨询结果一览表）

评估总价：251.12 万元（取整至百位）

大 写：（人民币）贰佰伍拾壹万壹仟贰佰元整

上述结论摘自川信房价（2018）第 S21 号“房地产司法咨询估价报告”，应用时应认真阅读本估价报告全文。

估价机构法人代表：梁 平

四川信合房地产估价有限公司
二〇一八年八月二十八日

估价咨询结果一览表

(价值时点：2018年8月9日)

房屋坐落	房屋所有权证号	建筑结构	规划用途	总层数	所在楼层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
泸定县冷碛镇1幢	房权证泸字第0694号	混合结构	综合	3	1-3	958.48	2620	251.12

备注：现场查勘未见门牌号，具体地址为面向泸定县冷碛镇老街道126号右数第一栋。

四川信合房地产估价有限公司

二〇一八年八月二十八日

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、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。

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经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。注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、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依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告

5、我公司的注册房地产估价师李柯、罗敏已于2018年8月9日对估价对象进行了实地查勘。

6、没有专业机构和专业人员对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师姓名	注册号	签名	签名日期
李柯	5120050073		年 月 日
罗敏	5120040293		年 月 日

估价的假设和限制条件

一、本报告基于以下的假设条件得出结论：

(一) 一般性假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、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，并符合国家有关技术、质量、验收规范。

3、本报告所采用的建筑面积以估价委托人提供的《房屋所有权证》及泸定县人民法院出具的《关于本次评估面积确认函的回复》为依据，注册房地产估价师未对建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察与估价该房地产，估价对象建筑面积与《房屋所有权证》复印件记载建筑面积大体相当。

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) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、本报告假设估价对象保持价值时点时按设定的综合用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳使用用途。

(二)特殊类假设(主要包括未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设等)

I、未定事项假设

①委托方未提供估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查及利益相关人的介绍，该栋楼的建成年份为1975年，本次估价的建成年份以实际调查为准。

②本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

II、背离事实假设

根据《四川省泸定县人民法院民事判决书》(2018)川2021执1115号，估价对象处于被查封状态，在房地产司法拍卖估价中，通常不考查查封因素，因为原有查封因拍卖而解除，本次评估未考虑查封情况对评估对象价值的影响。

III、不相一致假设

根据委托方提供的《四川泸定县人民法院评估委托函》(2018)泸定法技委字第10号、《房屋所有权证》，估价专业人员对估价对象进行了现场实地查勘，《房屋所有权证》证载地址为泸定县冷碛镇1幢，《四川泸定县人民法院评估委托函》(2018)泸定法技委字第10号中所载地址为泸定县冷碛镇上街，现场查勘未见门牌号，具体地址为现场查勘地址为

面向泸定县冷碛镇老街道 126 号右数第一栋。本次估价对象房地产的具体位置是估价委托人（法院相关人员）、利益相关人、注册房地产估价师共同在场的情况下由利益相关人（申请执行方相关人员）现场指认确定。

IV、依据不足假设

1、本次评估对象登记用途为综合用房，实际一层的部分作为商业使用，其余部分作为住宅使用，根据《国有土地使用证》证载用途为商业、住宅，本次评估假设该综合用房为商住用房，由于估价委托人提供的《房屋所有权证》未载明相关用途的实际面积，本次评估所涉及到的商业和住宅的面积是根据估价委托人提供的《房屋所有权证》中的房地产平面图及结合现场查勘房屋的实际用途、泸定县人民法院出具的《关于本次评估面积确认函的回复》，假设商业建筑面积约为 110.77 平方米，住宅面积约为 847.71 平方米，最终面积的确认以相关部门颁发的权属证书为准，由此引起的相关风险，提醒报告使用人注意。

二、说明和限制条件

1、报告及其有关附件仅供估价委托人用于本报告限定的估价目的，不得另作他用。

2、遵守相关法律、法规和估价规范，对评估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，恰当使用估价报告是委托人和相关当事方责任。估价结果不应被认为是为对估价对象可实现价格的保证。

3、本估价结果包括综合用房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估价对象分割处置，本估价结果无效。

4、本报告估价结果是根据公开市场原则确定的估价对象在价值时点

的市场价值。

5、本估价报告使用期限为一年，若在此期间内由于国家政策、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，本估价结果提前失效，应重新委托估价。

6、如发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。否则，报告误差部分无效。

7、报告解释权为本公司所有，未经我公司书面同意，不得向估价委托人及使用相关方以外的单位或个人提供本报告，且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。

8、本估价报告评估结果应经本公司盖章，并与本估价报告的“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”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用人应明确本次评估的价值类型和“估价的假设和限制条件”部分所载明的内容，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应用行为负责，否则由此引起的后果与本评估机构和注册房地产估价师无关。

9、本次价格咨询委托人及利益相关人明知我方受到了客观原因限制（估价依据不充分、估价程序不能完全履行），但仍然委托我方出具估价报告。根据“川建房发[2011]89号”关于印发《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）第八十二条“如果重要估价依据缺失，不能出具房地产司法鉴定估价报告，在委托人认可的前提下，出具咨询性估价报告”。故本次估价报告为满足估价的假设和限制条件下的咨询性估价报告。咨询性估价报告使用者需在了解估价依据、估价程序等方面存在重大缺失的前提下，合理理解估价结果。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方：泸定县人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：四川信合房地产估价有限公司

法定代表人：梁平

住 所：成都市高新区剑南大道中段 1098 号 1 栋 15 楼 1507 号

营业执照注册号：915100007255250072

资质等级：贰级

证书编号：川建房估备字（2018）0081 号

有效期限：2018 年 1 月 24 日至 2021 年 1 月 24 日

三、估价对象

本次估价对象是位于泸定县冷碛镇 1 幢综合用房地产（总建筑面积为 958.48 m²），估价范围包含建筑物所有权价值和所分摊土地使用权价值，以及维护房屋正常使用的设施设备。

（一）、估价对象实物状况

估价对象为泸定县冷碛镇 1 幢综合用房地产（实地查勘地址为面向泸定县冷碛镇老街道 126 号右数第一栋）。

① 建筑物实物状况描述

根据注册房地产估价师现场查看，估价对象建筑物和地上附着物状况见下表：

估价对象实物状况表

房屋坐落	泸定县冷碛镇1幢综合房地产（实地查勘地址为面向泸定县冷碛镇老街道126号右数第一栋）			
设计用途	综合	结构	混合结构	
总楼层	3层	所在楼层	第1-3层	
建筑面积	958.48 m ²	层高	每层层高约3米	
临街情况	一面临街冷碛镇老街道	停车方便状况	无停车区域，停车不方便	
朝向	朝东	平面布局	平层	
所在建筑概况	建成年代	1975年	形状	形状不规则，有异形
	估价对象为商住楼，建筑的地上一层（底楼临街部分）为门面，一层扣除商业剩余面积及以上楼层为住宅用途，外墙木装饰。			
门、窗	入户门卷帘门。			
室内装修	门面地面铺地砖，墙面刷白，天花刷白，一层地面铺地砖，墙面刷白，天花刷白；二层，客厅地面铺地板，墙面贴墙纸，天花吊顶，卧室地面贴地砖，墙面贴墙砖，天花刷白，厨房地面贴地砖，墙面贴墙砖，天花铝扣板吊顶，饭厅地面贴地砖，墙面贴墙砖，天花刷白，卫生间地面贴地砖，墙面贴墙砖，天花铝扣板吊顶；三层，卧室地面贴地砖，墙面刷白，天花刷白，卫生间地面贴地砖，墙面贴墙砖，天棚铝扣板吊顶。			
建筑物完损状况	建筑物的设计使用年期、地基与墙面、主体结构、配套设施设备等，由于估计对象进行修缮，保养较好，判断建筑物的综合成新率约为60%。			

基础设施：上水、下水、电、讯、光纤五通。

维护保养：一般。

外部公共配套设施完备程度：公共配套设施配套完善

利用现状：门面一共五间，其中一间出租，四间空置，一层和三层出租，二层为被执行人自用。

②土地实物状况描述

估价对象	泸定县冷碛镇上街《实地查勘地址为面向泸定县冷碛镇老街道 126 号右数第一栋》
四至	根据宗地图及房地产估价师现场查看，估价对象为泸定县上街，所在宗地东为住宅，南至住宅，西至老街道，北至营业所。
使用权面积	308.13 m ² 。
形状	形状大致呈较规则四边形，所在宗地形状较规则。
规划及限制条件	依据委托方提供的《国有土地使用证》复印件，估价对象所分摊土地利用类型为住宅、商服用地，无特别规划限制。
地形、地势、水文及工程地质	宗地地形坡度较小；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“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯），宗地内开发程度达到“五通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯和场地平整），路面已做硬化处理。

(二)、权益状况描述

a 房屋权益状况

依据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件，本次评估对象房屋的所有权人为马向彬，房屋所有权证号：房权证泸字第 0694 号；房屋坐落：泸定县冷碛镇 1 幢；结构：砖混结构；总层数：三层；建筑面积：958.48 m²；设计用途：综合用途。

b 国有土地使用权

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》复印件，估价对象土地使用权人为马向彬，土地使用证证号：泸国用（1991）第 536 号；座落：泸定县冷碛镇上街；地号：/；地类用途：住宅 商服；使用权类型：出让；终止日期：住宅 2082 年 9 月 18 日，商服 2052 年 9 月 18 日；使用权面积：308.13 m²，独用面积：308.13 m²。

C 占管使用及他项权利情况

据估价委托人提供的《房屋他项权证》复印件，他项权证号为：房他证泸字第 1093 号；房屋他项权利人：中国农业银行股份有限公司泸定县支行，房屋所有权人：马向彬；房屋所有权证号：泸字第 0694 号；房屋坐落：泸定县冷碛镇；他项权利种类：抵押权；债权数额：玖拾伍万元整；登记时间：2014 年 7 月 3 日。

根据估价委托人提供的《土地他项权证》复印件；他项权证证号为：泸他项（2014）第 79 号；义务人：马向彬；座落：泸定县冷碛镇上街；地号：泸国用（1991）第 536 号；权属性质：国有；使用权面积：308.13 m²；地类（用途）：住宅、商服；使用权类型：出让。他项权利种类及范围：一、土地他项权、国有土地使用权抵押；二、抵押期限（伍年）：2014 年 7 月 3 日至 2019 年 7 月 2 日；三、抵押面积：308.13 m²、四、抵押地价：308130.00 元；设定日期：2014 年 7 月 4 日。

估价对象商业一共五间门面，其中一间出租，其余四间空置，一层住宅部分，目前出租，二层被执行人自用，三层出租。

（三）、区域因素情况

1、位置状况描述

估价对象位于泸定县冷碛镇上街，属于泸定县冷碛镇范围内，位置条件一般。

2、交通状况描述

(1)道路通达状况

综合看，该区域道路路况一般，车流一般，通达度一般。

(2)公共交通状况

估价对象区域内无公交车通过，有农村临时客运站，滚动发车。交通便捷度一般，出行较方便。

(3)交通管制状况

估价对象所在小区相邻街道为单行道，无其他特别交通管制。

(4)停车方便程度

无停车位，停车不方便。

3、环境状况描述

(1)自然环境

人、车流量一般，有一定噪音及粉尘污染

(2)人文环境

估价对象区域是商铺、住宅聚集区，商铺以住宅底商为主，住宅以自建房为主，有部分商品用房，人口密度一般，其人文环境一般。

(3)景观

估价对象所在区域属于泸定县冷碛镇，周围为农村场镇，景观环境一般。

4、外部公共配套设施状况描述

(1)基础设施

估价对象所在区域基础设施完善，具备“五通一平”（通电、通上水、通下水、通讯、通路及场地平整），且条件较好。

(2)公共服务设施

公共配套如下：

中小学：冷碛镇中心小学。

超市及商场：冷碛镇菜市场、临街商业。

医院：冷碛镇中心医院、泸定县中医院。

邮局：中国邮政。

银行：四川省农村信用合作社、中国农业银行。

住宅小区：明雅逸苑、自建的住宅。

估价对象所在区域公共服务设施较完善，区域交通较发达，配套设施较完善，周边聚集了住宅小区、超市、餐馆、农贸市场、旅馆、银行等。区域内消费能力一般、商业气氛一般、人流量一般、配套较成熟，渐已经形成了一个较成熟稳定的居住区。

四、估价目的

为估价委托人执行案件提供价格参考而评估房地产的价值。

五、价值时点

二〇一八年八月九日

(本报告以房地产估价师现场查勘日确定为价值时点)

六、价值类型

本次评估的价值类型为房地产市场价值咨询评估，采用的标准为公开市场价值标准，以类似房地产在公开市场上交易资料及有关数据为估价对象市场价值的依据，其结果是在价值时点房地产公开市场上最可能形成的价值。

其价值内涵为：

(1) 本报告估价结果为估价对象在价值时点不考虑他项权利、租赁合同等限制条件的影响，按照设定综合用途，持续使用的价格，包含建筑物所有权以及分摊土地使用权的价值。

(2) 假定交易双方自愿交易，都追求各自的最大利益、都了解交易对象、熟知市场行情，有充裕的时间进行磋商谈判，不存在因特殊兴趣而给予附加出价的情况下最可能实现的价格。

(3) 估价结果包括与估价对象不可分离之附属设施设备使用权价值。

(4) 本估价结果未考虑未来市场变化风险、自然灾害和强制处分等非正常因素的影响。

(5) 交易双方各自依法承担应缴纳的税费，以人民币为计价币种。

因此，本估价结果为估价对象在价值时点时满足上述价值定义和本估价报告中“估价的假设和限制条件”下的房地产市场价格。

七、估价依据

(一) 国家及地方相关法律法规

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国担保法》；

(二) 估价相关技术标准

- 1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；
- 3、《房地产司法鉴定评估指导意见》(川建房发[2011]89号)；

(三) 估价委托人提供的资料

- 1、《四川省泸定县人民法院委托评估函》(2018)泸定法技委字第10号复印件；
- 2、《四川省泸定县人民法院执行裁定书》(2018)川执3322执11

号；

- 3、泸定县人民法院出具的《关于本次评估面积确认函回复》原件；
- 3、《房屋所有权证》复印件；
- 4、《国有土地使用证》复印件；
- 5、《房屋他项权证》复印件；
- 6、《土地他项权证》复印件。

(四) 估价机构收集的资料

- 1、房地产现场查勘记录表；
- 2、本公司掌握和收集的估价对象相关资料和市场交易资料。

八、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

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。即估价机构和估价师在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，不带自己的情感、喜恶和偏好，不偏袒相关当事人的任何一方，按事物的本来面目，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，坚持原则，公平正直，实事求是地进行估价。

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。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：(1)、在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；(2)、在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；(3)、在合法处分方面，应以法律、法规和合同(如土地使用权

出让合同)等允许的处分方式为依据;(4)其他方面。

3、最高最佳使用原则

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。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经过充分合理的论证,能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。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。

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。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类似房地产进行比较,任何买者不会接受比市场上的正常价格过高的价格成交,任何卖者不会接受比市场上的正常价格过低的价格成交,最终是类似的房地产,价格相互牵掣,相互接近。

5、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。由于房地产市场具有动态变化的特性,对于同一估价对象,随着时间的变化,其价格亦可能发生升降。某一宗房地产的价格水平总是与某一价值时点相对应的,所以,我们应根据项目的特点及估价委托人的具体情况,合理确定一个价值时点。

九、估价方法

1、房地产估价的常用方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法、基准地价修正法、路线价法、标准价调整法、多元回归分析法、修复成本法等,以下简要介绍常见的房地产估价方法。

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,根据期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。比较法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。比较法适用的

对象，是具有交易性的房地产；适用的条件，是在同一供求范围内存在着较多的类似房地产的交易。比较法是最能体现房地产估价的基本原理、最直观、适用性最广、也最容易准确把握的一种估价方法，在房地产市场比较发达的情况下，是一种说服力强，适用范围广，被普遍采用且应当首选的估价方法。

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。从卖方的角度来看，成本法的理论依据是生产费用价值论；从买方的角度来看，成本法的理论依据是替代原理。成本法特别适用于那些既无收益又很少发生交易的房地产的估价，也适用于市场不完善或狭小市场上无法运用比较法进行估价的房地产，单纯建筑物的估价通常也采用成本法。

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。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，但对于政府办公楼、学校、公园等公用、公益房地产的估价，收益法大多不适用。收益法适用的条件，是房地产的收益和风险都易于量化。

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。假设开发法是一种科学实用的估价方法，其基本理论依据与收益法相同，是预期原理。假设开发适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。当估价对象具有潜在的开发价值时，假设开发法几乎是唯一实用的估价方法。

基准地价修正法，在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用

有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

2、估价方法的选用

本次估价对象为综合用房，系已开发完成、不具有潜在的开发价值，成本费用难以把握，故不宜采用成本法和假设开发法进行估价。住宅交易教活跃，交易实例收集比较容易，且估价结果也易被市场所接受，市场依据充分，宜采用比较法进行估价。商业交易教活跃，交易实例收集比较容易，且估价结果也易被市场所接受，市场依据充分，宜采用比较法进行估价。商业部分据有潜在的收益，当地商业租赁市场活跃度一般，宜采用收益法进行估价。

综上所述，本次住宅部分采用市场法，商业房地产宜采用比较法、收益法进行评估。

3、主要计算过程

(1) 比较法计算公式：

比准价格=比较实例房地产的交易价格×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

(2) 收益法计算公式：

收益法是将评估房地产在未来每年预期的纯收益，以一定的还原利率统一还原为评估时点总收益的一种方法。具体计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

其中 P — 净收益现值（元）

n — 房地产收益年限（年）

A_i — 未来第 i 年净收益（元）

r — 资本化率（%）

十、估价结果

根据本次估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价值因素的分析，确定估价对象在本次价值时点满足本报告估价假设与限制条件下可能实现的市场价值(取整)如下：

估价咨询结果一览表

(价值时点：2018年8月9日)

房屋坐落	房屋所有权证号	建筑结构	规划用途	总层数	所在楼层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
泸定县冷碛镇1幢	房权证泸字第0694号	混合结构	综合	3	1-3	958.48	2620	251.12
备注：现场查勘未见门牌号，具体地址为面向泸定县冷碛镇老街道126号右数第一栋。								

评估总价：251.12万元(取整至百位)

大 写：(人民币)贰佰伍拾壹万壹仟贰佰元整

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册号	签名	签名日期
李 柯	5120050073		年 月 日
罗 敏	5120040293		年 月 日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为二〇一八年八月九日上午。

十三、估价作业期

本次估价自二〇一八年八月九日起至二〇一八年八月二十八日止。

十四、估价报告使用期

自二〇一八年八月二十八日起未来壹年中，估价对象所在区域类似房地产市场行情无大的变化，并满足本报告“估价的假设和限制条件”时，本估价报告使用期限为壹年。从二〇一八年八月二十八日起至二〇一九年八月二十七日。但因未来不确定因素的影响，估价报告使用期限内，估价对象的质量和价格标准发生变化，并对估价对象价格产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

附 件

- 1、现场照片；
- 2、估价对象所在区域位置图；
- 3、《四川省泸定县人民法院委托评估函》（2018）泸定法技委字第 10 号复印件；
- 4、《四川省泸定县人民法院执行裁定书》（2018）川执 3322 执 11 号；
- 5、泸定县人民法院出具的《关于本次评估面积确认函的回复》原件；
- 6、《房屋所有权证》复印件；
- 7、《国有土地使用证》复印件
- 8、《房屋他项权证》复印件；
- 9、《土地他项权证》复印件；
- 10、房地产估价机构营业执照及备案证书和注册房地产估价师资格证书复印件。

现场照片

		
估价对象周边状况	估价对象周边状况	估价对象幢外观
		
估价对象外观	估价对象内景	估价对象内景
		
估价对象外观	估价对象内景	估价对象内景
		
估价对象外观	估价对象内景	估价对象内景

评估对象位置



