**房地产司法鉴定估价报告**

估价项目名称：德阳市罗江区人民法院委托估价的位于德阳市

罗江镇黎明社区十六米干道以北（罗江中学用地拆迁）1-4层的住宅房地产市场价值评估

估价委托人：德阳市罗江区人民法院

房地产估价机构： 绵阳市公量房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师： 李国祥 李志会

 注册证号：5120040581 5120130030

估价报告出具日期：二零一八年五月二十八日

估价报告编号：绵公评（2018）字第457号

目 录

第一部分 致估价委托人函 １

一、估价对象及范围 １

二、估价目的 ２

三、估价方法 ２

四、价值时点 ２

五、价值类型 ２

六、估价结果 ２

七、估价报告使用说明 ３

第二部分 估价师声明 ４

第三部分 估价的假设与限制条件及使用报告说明 ５

第四部分 估价结果报告 ８

一、估价委托人 ８

二、房地产估价机构 ８

三、估价对象状况 ８

四、估价目的 １１

五、价值时点 １１

六、价值类型 １１

七、估价依据 １１

八、估价原则 １２

九、估价方法实用性分析 １２

十、估价结果 １４

十一、估价人员 １５

十二、实地查勘期 １５

十三、估价作业期 １５

十四、估价报告使用期限 １５

十五、审 核 １５

第五部分 附 件 １６



绵公评[2018]字第457号

**德阳市罗江区人民法院**

**委托估价的房地产价值评估报告**

**第一部分 致估价委托人函**

**致德阳市罗江区人民法院**：

我公司接受贵院委托，对位于德阳市罗江镇黎明社区十六米干道以北（罗江中学用地拆迁）1-4层的住宅房地产，按规范的估价程序，采用适当的估价方法，遵循公允的估价原则进行了估价，现将结果报告如下：

**一、估价对象及范围**

位于德阳市罗江镇黎明社区十六米干道以北（罗江中学用地拆迁）1-4层的住宅房地产：建筑面积为279.73平方米及相应分摊的国有出让土地使用权面积为75.0平方米。

**二、估价目的**

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

**三、估价方法**

采用比较法进行估价确定房地产价值。

**四、价值时点**

二零一八年五月十八日（应估价委托人要求与估价人员现场查看时点一致）

**五、价值类型**

估价中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是估价对象于价值时点在公开市场上最可能形成或成立的价格（不评估变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易税费及税费的转移分担）。

**六、估价结果**

德阳市罗江区人民法院本次委托估价的位于德阳市罗江镇黎明社区十六米干道以北（罗江中学用地拆迁）1-4层的住宅房地产于价值时点估价结果列表说明如下：

**估价结果说明表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项 目 | 面积(m2) | 评估单价(元/m2) | 评估价值(元) |
| 罗江镇黎明社区十六米干道以北（罗江中学用地拆迁）1-4层住宅 | 279.73 | 2,465.00 | 689,534.00 |

即：本次估价的德阳市罗江镇黎明社区十六米干道以北（罗江中学用地拆迁）1-4层的住宅房地产在价值时点2018年5月18日的**公开市场价值为689,534.00元。人民币（大写）陆拾捌万玖仟伍佰叁拾肆元整。**

**七、估价报告使用说明**

以上内容均摘自估价报告。欲了解本项目估价的全面情况，请详细阅读本报告书的全部内容。当事人对鉴定估价报告有异议的，可以至收到鉴定估价报告起10日内提出异议，超过该期限即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

**法定代表人：**

**绵阳市公量房地产评估咨询有限公司**

**二零一八年五月二十八日**

**第二部分 估价师声明**

 **我们郑重声明：**

 一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。

 二、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及使用报告说明的限制。

三、本估价机构和估价师与本估价报告中的估价委托人无任何利害关系或偏见，也与有关当事人无任何利害关系或偏见。

 四、我们根据中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

 五、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

 六、参与本次估价项目的估价师对本报告中的估价对象于二零一八年五月十八日进行了详细的实地查勘，查看人员为国家注册房地产估价师李国祥，评估助理人员梁亚明、张丰臆。

 七、本报告中所依据的估价对象建筑面积和权益资料由估价委托人提供，估价委托人应对资料的真实、可靠性负责。

八、本房地产估价报告的专职注册房地产估价师具备相关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力。

中国注册房地产估价师(签章)： 李国祥 李志会

注册证号： 5120040581 5120130030

**第三部分 估价的假设与限制条件及使用报告说明**

 **一、本估价报告基于以下的假设条件得出结论**

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、本报告假设估价对象保持价值时点时的使用用途持续使用，且为估价对象合法的最高最佳使用用途；若转换使用用途，本估价结果无效。

3、本报告假定估价对象的处置不受可能影响其价值的权限限制和负有法律义务性质的开支约束。

4、估价对象的过去、现在和未来均处于公开的市场环境中，未受特殊因素的影响，能够自由地在市场上进行交易活动。

5、房地产市场为公开、比较活跃的市场。

6、在预期内，国家政治、经济形势平稳发展，未考虑不可抗拒的经济及自然因素的影响。估价对象所处周边环境在未来城市规划中趋于优化。

7、估价人员已按规范的估价程序对估价对象进行了现场查看。但仅限于其外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑物结构及被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视和调查的责任，本报告假设该部分符合国家有关技术、质量、验收规范。

8、估价委托人提供的有关资料和陈述的情况真实、合法、完整。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

9、估价委托人提供的《房屋所有权证》及《国有土地使用权证》，估价对象位于德阳市罗江镇黎明社区十六米干道以北（罗江中学用地拆迁），建筑面积为279.73平方米及相应分摊的国有土地使用权面积75.0平方米，房屋用途为住宅，土地使用权类型为出让，本次估价是以此数据及用途作为假使前提进行估价。

10、估价对象进行现场查勘过程中，德阳市罗江区人民法院法官彭涛组织申请人及我公司估价人员对估价对象房屋进行了实地查勘，并对现场状况进行确认。

**二、说明和限制条件**

1、本报告估价结果根据本次估价目的，对估价对象在保持现有使用状态下作出的，仅供司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据，不得作其他用途。

2、本报告价值时点为二零一八年五月十八日，应估价委托人要求与估价人员现场查看时点一致。

3、本估价报告及估价结论的价值定义为：估价对象在价值时点状态下的公开市场价格。所评估出的客观合理价格应是估价对象于价值时点在公开市场上最可能形成或成立的价格（不评估变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易税费及税费的转移分担）。

4、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生影响，估价对象可能会因为宏观市场、不可抗拒力、相邻物业及其他因素的影响，价值会也有一定的变化。在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，房地产市场没有大的波动的情况下，预计估价报告使用有效期内，房地产市场价值基本保持稳定。本估价结果自估价报告完成之日起壹年内有效。若在此期间内由于国家政策、经济环境、市场变动及估价对象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，本估价结果无效，而需委托评估机构再估价。

5、本报告须在有效期内，按“估价的假设和限制条件及报告使用说明”正确合理地运用，若由于使用者使用不当相关责任由使用者承担。

6、根据本报告估价目的，在运用本报告时应充分考虑产权性质、未来市场波动风险、房地产拍卖变卖的不确定性和变现费用、房地产成交后应缴纳的有关税费等因素对估价对象价值的影响。

7、本报告未经我公司书面同意，估价委托人不得向报告使用方以外的人员或单位提供、且报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体、宣传资料以及其他商业用途中，国家法律有规定的除外。

8、本估价报告在估价人员专业知识范围内，力求客观、公正、科学，若因打印、校对及其他原因出现数字或文字误差时，请估价委托人及时通知我公司更正，否则，误差部分无效。

9、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。估价结果报告提交委托方，估价技术报告由评估机构存档。

10、本报告经两名专职注册房地产估价师及公司签章，并作为一个整体使用时有效。

11、计价币种为人民币，计算过程进行了取整。

**第四部分 估价结果报告**

**一、估价委托人**

**委托法院：**德阳市罗江区人民法院

**联系人：**彭涛

**二、房地产估价机构**

**受托单位**：绵阳市公量房地产评估咨询有限公司

**办公地址：**绵阳临园路东段富临大都会4幢1单元2501号

**统一社会信用代码：**91510703786686306A

**法人代表**：李国祥

**资质等级**：国家贰级

**证书编号：**510700G23

**联系电话**：（0816）2220681

**三、估价对象状况**

**1、估价对象区域简介**

估价对象位于德阳市罗江镇黎明社区十六米干道以北（罗江中学用地拆迁）1-4层，周围有小城阳光、祥和馨园、江岸春晓、豪庭、紫祥花园等小区，以及罗江县中医院、罗江县医院、罗江中学、凯悦广场、盛玛特购物中心等生活配套设施，有2路公交车通过，出租车及其他交通工具均可到达，无交通管制限制。区域范围内道路主要为黎明北路，道路体系完善，交通便利，生活配套实施完善。

**2、估价对象相关资料登记状况**

估价委托人提供的《房屋所有权证》（复印件）登记的有关状况说明如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 证 号 | 罗江县房权证（县城）字第02291号 |
| 房屋所有权人 | 谭世富 |
| 房屋坐落 | 罗江镇黎明社区十六米干道以北（罗江中学用地拆迁） |
| 丘（地）号 | 空 |
| 产别 | 私产 |
| 结 构 | 混合 |
| 房屋总层数 | 4 |
| 所在层数 | 1-4 |
| 建筑面积（平方米） | 279.73 |
| 设计用途 | 住宅 |
| 附 记 | 拆迁自建房 |

估价委托人提供的《国有土地使用证》（复印件）登记的有关状况如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 证 号 | 罗江县（2006）第126号 |
| 土地使用权人 | 谭世富 |
| 座 落 | 罗江镇黎明社区十六米干道以北（罗江中学用地拆迁户） |
| 地 号 | 空 |
| 图 号 | 空 |
| 地类（用途） | 住宅 |
| 取得价格 | 空 |
| 使用权类型 | 出让 |
| 终止日期 | 全2073年12月2日 |
| 使用权面积 | 75.0㎡ |

**3、估价对象实物状况**

估价对象位于德阳市罗江镇黎明社区十六米干道以北（罗江中学用地拆迁）1-4层住宅房地产，建筑面积为279.73平方米。估价对象朝向为南北朝向（主朝北）。建成时间为2005年左右。房屋总层数4层，估价对象所在层数为1-4层。估价对象1层层高为3.3米,2-4层层高均为3.0米；估价对象所在楼宇外墙墙面为瓷砖，**1层：**入户防盗门，室内户型为两室两厅一厨一卫，室内客厅、饭厅地面为水泥地坪，墙面及顶部为乳胶漆，日光灯照明；卧室进出门为木门，室内地面为地板砖，内墙墙面及顶部为乳胶漆，日光灯照明；厨房进出门为木门，室内地面为地板砖，墙面墙砖至顶，顶部为涂料，日光灯照明；卫生间进出门为木门，地面为地板砖，墙面1.5米墙砖墙裙，部分为乳胶漆，顶部为涂料，日光灯照明；**2层：**入户防盗门，室内户型为两室两厅一厨一卫，室内客厅、饭厅地面为地板砖，墙面及顶部为乳胶漆，日光灯照明；卧室进出门为木门，室内地面为地板砖，内墙墙面及顶部为乳胶漆，日光灯照明；厨房进出门为木门，室内地面为地板砖，墙面墙砖至顶，顶部为涂料，日光灯照明；卫生间进出门为木门，地面为地板砖，墙面1.5米墙砖墙裙，部分为乳胶漆，顶部为涂料，日光灯照明；**3层：**入户防盗门，室内户型为两室两厅一厨一卫，室内客厅、饭厅地面为地板砖，墙面为乳胶漆，顶部吊顶，装饰灯照明；卧室进出门为木门，室内地面为地板砖，内墙墙面及顶部为乳胶漆，日光灯照明；厨房进出门为木门，室内地面为地板砖，墙面墙砖至顶，顶部为涂料，日光灯照明；卫生间进出门为木门，地面为地板砖，墙面1.5米墙砖墙裙，部分为乳胶漆，顶部为涂料，日光灯照明；**4层：**三室一厨一卫（带屋顶花园），卧室室内地面为地板砖，内墙墙面及顶部为乳胶漆，日光灯照明；厨房进出门为木门，室内地面为地板砖，墙面墙砖至顶，顶部为涂料，日光灯照明；卫生间进出门为木门，地面为地板砖，墙面1.5米墙砖墙裙，部分为乳胶漆，顶部为涂料，日光灯照明；室内水、电、气、视、讯均通。

在价值时点估价对象所在宗地外“六通”（通供水、通排水、通路、通电、通讯、通气），宗地内“六通一平”（通供水、通排水、通路、通电、通讯、通气，场地平整）。

**4、估价对象权属状况**

估价委托人提供的《房屋所有权证》（复印件）登记的房屋所有权人及《国有土地使用证》（复印件）登记的土地使用权人为谭世富。

以上权属状况均由估价委托人提供，我公司及估价师不对估价对象的法律权属状况发表意见。

**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、价值时点**

二零一八年五月十八日（应估价委托人要求与估价人员现场查看时点一致）。

**六、价值类型**

估价中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是估价对象于价值时点在公开市场上最可能形成或成立的价格（不评估变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易税费及税费的转移分担）。

**七、估价依据**

1、德阳市罗江区人民法院司法评估委托书。

 [(2018)罗江法技委字第9号]

2、估价委托人提供的《房屋所有权证》（复印件）

[罗江县房权证（县城）字第02291号]

3、估价委托人提供的《国有土地使用证》（复印件）

[罗江县国用（2006）第126号]

4、估价人员现场查看的结果以及搜集的相关资料

5、中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》

7、《中华人民共和国担保法》

8、《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》

9、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）

10、其他相关的法律、法规

11、德阳市罗江区有关房地产业市场信息，变动趋势等相关资料

**八、估价原则**

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

（一）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人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）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，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）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。

（四）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（五）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、估价方法实用性分析**

**（一）、估价方法的选用**

目前估价房地产的估价方法通常有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。

1、比较法，是指将估价对象与[价值时点](http://baike.baidu.com/view/404706.htm%22%20%5Ct%20%22_blank)近期有过交易的[类似房地产](http://baike.baidu.com/view/1095449.htm%22%20%5Ct%20%22_blank)进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算[估价对象](http://baike.baidu.com/view/404695.htm%22%20%5Ct%20%22_blank)的客观合理价格或价值的方法，适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。估价对象所在区域范围内与估价对象类似的住宅房地产交易市场比较活跃，有一定比例的成交案例，故本次估价适用于比较法。

2、收益现值法又称收益还原法、收益资本化法，是预测估价对象未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象设计及实际用途均为住宅，不属于收益性物业，故本次估价不适用于收益法。

3、成本法:是求取估价对象在价值时点重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。适用于新开发的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、正在开发建设的房地产（在建工程）、计划开发建设的房地产以及很少发生交易而限制了市场法运用又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产。成本法是以开发或建造估价对象房地产的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和税金计算得出，成本法难以真实反应估价对象的真实价值，因此不宜采用此方法。

4、假设开发法：也称剩余法、预期开发法、开发法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。适用于具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的房地产。目前估价对象正常使用，目前已达到最高最佳使用状态，再开发潜力不大，不宜采用假设开发法进行评估。

综上因素：本次采用比较法进行估价。

**（二）、估价思路及技术路线**

比较法：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格或价值的方法。

根据比较法估价原理及运用，其估价技术路线为：目前与估价对象类似的房地产交易市场比较活跃，选择类似区域、用途相似、结构相近等类似房地产交易实例，通过对交易实例与估价对象的分析、比较，在对交易实例进行交易情况、交易日期、房地产状况因素的修正后，确定估价对象的价值。具体步骤如下：

第一步：收集交易实例；

第二步：选取可比实例；

第三步：建立价格可比基础；

第四步：交易情况修正；

第五步：交易日期修正；

第六步：房地产状况修正；

第七步：综合评定价值。

**十、估价结果**

德阳市罗江区人民法院本次委托估价的位于德阳市罗江镇黎明社区十六米干道以北（罗江中学用地拆迁）1-4层的住宅房地产于价值时点估价结果列表说明如下：

**估价结果说明表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项 目 | 面积(m2) | 评估单价(元/m2) | 评估价值(元) |
| 罗江镇黎明社区十六米干道以北（罗江中学用地拆迁）1-4层住宅 | 279.73 | 2,465.00 | 689,534.00 |

即：本次估价的德阳市罗江镇黎明社区十六米干道以北（罗江中学用地拆迁）1-4层的住宅房地产在价值时点2018年5月18日的**公开市场价值为689,534.00元。人民币（大写）陆拾捌万玖仟伍佰叁拾肆元整。**

**十一、估价人员**

中国注册房地产估价师(签章)： 李国祥 李志会

注册证号： 5120040581 5120130030

**十二、实地查勘期**

二零一八年五月十八日

**十三、估价作业期**

二零一八年五月十八日至五月二十八日

**十四、估价报告使用期限**

本报告自报告出具之日起，有效期壹年[2018年5月28日至2019年5月27日]。当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该有效期应相应调整。

**十五、审 核**

**第五部分 附 件**

一、德阳市罗江区人民法院司法评估委托书。

[(2018）罗江法技委字第9号]

1. 估价委托人提供的《房屋所有权证》（复印件）

[罗江县房权证（县城）字第02291号]

1. 估价委托人提供的《国有土地使用证》（复印件）

[罗江县国用（2006）第126号]

四、评估机构营业执照（复印件）

五、房地产价格评估机构资质证书（复印件）

六、房地产估价师资格证书（复印件）

七、估价对象实景拍摄及位置示意图

**绵阳市公量房地产评估咨询有限公司**

**二零一八年五月二十八日**