

房地产市场价值 评估报告

估价项目名称：四川省剑阁县下寺镇大仓坝明珠尚城2栋1单元501室住宅
房地产市场价值评估

估价委托方：温州市瓯海区人民法院

房地产估价机构：温州宏平房地产估价有限公司

注册房地产估价师：李丹（注册号：4320060011）

张学平（注册号：2320070074）

估价报告出具日期：二〇一九年八月二十一日

估价报告编号：浙温宏房估鉴字（2019）第00014号

第一部分 致委托方函

温州市瓯海区人民法院：

受贵院的委托，我们于 2019 年 08 月 15 日指派专业估价人员对坐落于四川省剑阁县下寺镇大仓坝明珠尚城 2 栋 1 单元 501 室房地产的公开市场价值进行了评估。

1、估价对象：坐落于四川省剑阁县下寺镇大仓坝明珠尚城 2 栋 1 单元 501 室，四至为：东临百草园街，南临大仓街，西临温泉街，北临滨河路。估价对象建筑面积 76.42 平方米。规划用途：成套住宅。

2、估价目的：因法院办理案件需要，提供委估房地产市场价格参考。

3、价值时点：2019 年 08 月 15 日(现场勘查日)。

4、估价结果：估价人员根据估价目的，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用适宜的估价方法进行分析、测算和判断，在估价报告中说明的假设和限制条件下，估价求得估价对象在价值时点的房地产市场价值共计为人民币 420000 元，大写：**人民币肆拾贰万元整**。详细情况如下表所示：

表 1 估价结果一览表

产权证号	房地坐落	面积 (m ²)	单价	总价 (元)
川 (2017) 剑阁县不动产权第 0003405 号	四川省剑阁县下寺镇大仓 坝明珠尚城 2 栋 1 单元 501 室	76.42	5496	420000
合 计				420000
大写：人民币肆拾贰万元整。（取整到万元）				

注：

- 1、本次估价结果未考虑办理房屋所有权证、土地使用权证所需的一切税费和拍卖佣金。
- 2、本次估价结果已考虑估价对象房屋室内不可拆除的装修价值（例如：地砖、地板、瓷砖等），但未考虑房屋室内设施、家具等用品的价值。
- 3、估价结果取整精确到万元。

特此函告。

温州宏平房地产估价有限公司

法定代表人：李丹

二〇一九年八月二十一日

第二部分 目 录

第三部分 注册房地产估价师声明.....	5
第四部分 估价的假设和限制条件.....	7
第五部分 估价结果报告.....	9
一、委托方.....	9
二、估价方.....	9
三、估价对象.....	9
四、估价目的.....	10
五、价值时点.....	11
六、价值定义.....	11
七、估价依据.....	11
八、估价原则.....	12
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业日期.....	15
第六部分 房地产估价技术报告.....	15
第七部分 附 件.....	16

第三部分 注册房地产估价师声明

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说明的假设和限制条件的限制。
 - 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
 - 4、我们依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
 - 5、注册房地产估价师已于价值时点（2019年08月15日）对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，我们不承担对建筑结构质量进行调查的责任。
 - 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
 - 7、估价房地产的资料由估价委托人提供，我们未向政府有关部门核实，故由委托人应对提供的资料完整性、真实性负完全责任。
 - 8、估价对象的资料由委托方提供，委托方应对提供资料的完整性、真实性负完全责任。
- 若由于委托方提供资料的完整性、真实性而影响估价结果，责任由委托方承担。

9、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大改变及其他不可抗拒因素对房地产价值的影响。

10、本次估价结果已考虑估价对象房屋室内不可拆除的装修价值（例如：不可拆除的地砖、地板、瓷砖等），但未考虑房屋室内设施、家具等用品的价值。

11、参加本次估价的注册房地产估价师：

注册房地产估价师：李丹（撰稿人）

注册号：4320060011

注册房地产估价师：张学平（核稿人）

注册号：2320070074

第四部分 估价的假设和限制条件

一、估价的假设前提

- 1、本次估价以委托方所提供的资料属实。并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留、隐瞒。
- 2、估价对象按现状用途为最高最佳有效使用状态、并能持续使用。
- 3、本次估价采用被迫转让前提以确定房地产的司法处置价。
- 4、假设房地产所有权人对委托对象拥有完全的产权。除特殊说明，估价对象不附带任何影响其价值的限制条件。
- 5、在价值时点当时房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 6、假设估价对象的使用、运作方式、处置程序符合国家、地方的有关法律法规。
- 7、假设估价对象的土地使用权能正常办理。

二、估价报告使用的限制条件

- 1、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。
- 2、本估价报告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。
- 3、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位和个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 4、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体，报告解释权为本评估机构所有。

5、本估价报告的估价技术报告部分，仅作为估价方的机构存档和有关部门审查备案时用。

6、本估价报告有效使用期自报告出具之日起为 12 个月。随时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将相应变化，估价结果也需相应调整。

7、本估价报告一式陆份：委托方伍份，本机构存档壹份。

三、其他需要说明的事项

1、本估价报告未包括办理《房屋所有权证》、《国有土地使用证》变更发生的一切费用。

2、本次评估未考虑房屋出租对评估价值的影响。

3、本估价报告若出现文字或字数因打印、校对及其他原因发生误差时，请委托方通知本估价机构更正，否则误差部分无效。

4、根据《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》，当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告十日内以书面形式向人民法院提出，逾期视为认同。

5、本估价报告仅为人民法院司法拍卖（变卖）提供参考依据，不做其他用途。

6、本报告价值包含估价对象室内不可拆除的装饰、装修，不包括室内可移动的设施、设备及家具。

7、现场查勘时，该房地产处于空置状态。

第五部分 估价结果报告

一、委托方

委托方：温州市瓯海区人民法院

二、估价方

估价机构名称：温州宏平房地产估价有限公司

估价机构法定代表人：李丹

估价机构地址：永嘉县瓯北镇罗浦西路 36-37 号

估价资格等级：建设部贰级

机构资质证书编号：浙建房估证字（2011）005 号

统一社会信用代码：913303245540110194

三、估价对象

根据委托方提供的《不动产房地产权情况证明》复印件，详细情况如下：

1. 房屋权属状况：

估价对象范围界定为张慧所有的位于四川省剑阁县下寺镇大仓坝明珠尚城 2 栋 1 单元 501 室，建筑面积 76.42 平方米的住宅房地产。见下表：

表 1 估价对象一览表：

房屋所有权证号	坐落	建筑面积 (m ²)	用途
川 (2017) 剑阁县不动产权第 0003405 号	四川省剑阁县下寺镇大仓 坝明珠尚城 2 栋 1 单元 501 室	76.42	住宅

2. 土地权属状况:

土地使用权人: 张慧, 座落: 四川省剑阁县下寺镇大仓坝明珠尚城 2 栋 1 单元 501 室,
地类 (用途): 成套住宅。

3. 四至情况:

估价对象坐落于四川省剑阁县下寺镇大仓坝明珠尚城 2 栋 1 单元 501 室, 四至: 东临
百草园街, 南临大仓街, 西临温泉街, 北临滨河路。

4. 实物状况:

根据现场察看和查阅有关资料, 估价对象位于四川省剑阁县下寺镇大仓坝明珠尚城 2
栋 1 单元 501 室, 钢混结构, 建筑面积 76.42 平方米。目前室内装修情况: 客厅地面铺木
地板, 墙面乳胶漆, 顶部吊顶; 卧室地面铺木地板, 墙面乳胶漆, 顶部吊顶; 卫生间地面
铺地砖, 墙面贴瓷砖。水电齐全, 估价对象通风采光良好, 目前维护状况良好, 表面无结
构损坏情况 (属完好房)。

四、估价目的

为估价委托人拍卖估价对象提供市场价值参考。

五、价值时点

2019年08月15日(现场勘查日)。

六、价值定义

本报告估价结果是估价对象在维持现状前提，已最高最佳利用状况下，于价值时点的房地产司法拍卖价即评估市场价值，但估价前提采用被迫转让前提。

房地产拍卖价即房地产市场价值是指估价对象在正常交易情况下，由对其了解并熟悉市场行情的交易双方以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的估计金额。（估价对象在进行了适当营销后，由懂行、审慎其无被迫的自愿的买方和自愿的卖方，以公平交易方式在价值时点进行交易的估计金额）

七、估价依据

1、有关法律法规、政策和标准

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（1995年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修正）；

(3) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国第62号2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

(4) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号）；

(5) 《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[1995]16号）；

(6) 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015）；

(7) 《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013）

(8) 其他有关法律、法规、政策和标准。

2、估价委托人提供的资料

(1) 《价格评估委托书》；

(2) 《不动产房地产权情况证明》复印件；

3、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料。

八、估价原则

我们在估价时遵循了以下原则：

1、独立、客观、公正原则：要求注册房地产估价师和房地产估价机构应站在中立的立场上，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。

2、合法原则：要求注册房地产估价师应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

3、最高最佳使用原则：要求注册房地产估价师应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

4、替代原则：要求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。

5、价值时点原则：要求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。

九、估价方法

依据《房地产估价规范》规定：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。估价对象所在区域住宅市场交易活跃，交易案例较多且较易搜集，且估价对象所在区域的类似物业出租成交比较活跃，可以获取市场出租交易案例，具备采用收益法进行评估测算的条件，根据估价目的以及估价对象现状，因此可以选用比较法和收益法进行估价测算。

比较法是根据替代原则，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。

比较法的计算公式为：估价对象比准价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 权益状况调整系数 × 实物状况调整系数。然后根据以上方法估算得出估价对象的比准价格进行综合分析后确定估价对象的客观合理价值。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并结合估价经验，在综合分析房地产价值影响因素的基础上，最终确定四川省剑阁县下寺镇大仓坝明珠尚城 2 栋 1 单元 501 室住宅在价值时点（2019 年 08 月 15 日）的房地产市场价值为人民币 420000 元，大写：**人民币肆拾贰万元整**。见下表：

表 2 估价结果一览表：

房屋所有权证号	坐落	建筑面积 (m ²)	用途
川 (2017) 剑阁县不动产权第 0003405 号	四川省剑阁县下寺镇大仓坝明珠尚城 2 栋 1 单元 501 室	76.42	住宅

注：

- 1、本次估价结果未考虑办理房屋所有权证、土地使用权证所需的一切税费和拍卖佣

金。

2、本次估价结果已考虑估价对象房屋室内不可拆除的装修价值（例如：地砖、地板、瓷砖等），但未考虑房屋室内设施、家具等用品的价值。

3、估价结果取整精确到万元。

上述估价结果受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师：李丹（撰稿人）

注册号：4320060011

注册房地产估价师：张学平（核稿人）

注册号：2320070074

十二、实地查勘期

2019年08月15日

十三、估价作业日期

2019年08月15日至2019年08月21日。

第六部分 房地产估价技术报告

（估价技术报告仅供估价机构存档和有关管理部门查阅）

（略）

第七部分 附件

- (1) 《房地产估价委托书》（复印件）壹份；
- (2) 估价对象位置图；
- (3) 估价对象现场查勘照片；
- (4) 《不动产房地产权情况证明》（复印件）壹份；
- (5) 估价师资质证明（复印件）壹份；
- (6) 《工商营业执照》（复印件）壹份；
- (7) 《估价机构资质证书》（复印件）壹份；