

房地产司法评估报告

估价项目名称：新疆维吾尔自治区阿克苏地区阿瓦提县拥军街 4 号（阳光小区）10 幢 2 单元 302 室的住宅房地产
估价报告

[(2019)浙 1003 执 828 号之一]

估价委托人：黄岩区人民法院

房地产估价机构：上海八达国瑞房地产土地估价有限公司台州分公司

注册房地产估价师：

伍献红

莫文明

3320040126

3320070056

估价报告出具日期：2019 年 12 月 03 日

估价报告编号：台八达估字（2019）FB0054 号

致估价委托人函

黄岩区人民法院：

受贵院的委托，我公司按照《房地产估价规范》GB/T 50291-2015 以及《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013 的标准，遵循独立客观公正等原则，对估价对象进行了科学、客观、公正的评估，结果如下：

1、估价目的：为黄岩区人民法院进行司法案件处理提供估价对象房地产价值参考。

2、估价对象：新疆维吾尔自治区阿克苏地区阿瓦提县拥军街 4 号（阳光小区）10 幢 2 单元 302 室的住宅房地产（权利人为唐维红、聂保鹰，房屋建筑面积为 128.34 m²，相应的国有划拨土地使用权面积以及地上其他附着物）。

3、价值时点：2019 年 11 月 12 日

4、价值类型：市场价值

5、估价方法：比较法、收益法

6、估价结果：

总价值：37 万元

大写（人民币）：叁拾柒万元整

折合建筑面积单价：RMB 2883 元/m²

（人民币大写：每平方米贰仟捌佰捌拾叁元整）

注：估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约。

特此

奉达



上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

2019 年 12 月 03 日

目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
房地产估价结果报告	8
一、 估价委托人	8
二、 房地产估价机构	8
三、 估价目的	8
四、 估价对象	8
五、 价值时点	10
六、 价值类型	11
七、 估价原则	11
八、 估价依据	13
九、 估价方法	14
十、 估价结果	16
十一、 注册房地产估价师	17
十二、 实地查勘期	17
十三、 估价作业期	17
附 件	18
1、黄岩区人民法院司法评估委托书[(2019)浙1003执828号]	
2、黄岩区人民法院执行裁定书[(2019)浙1003执828号之一]	
3、委托方提供的《房屋所有权证》[房权证阿瓦提字第00011336号]	
4、估价机构资质证书	
5、估价机构营业执照	
6、房地产估价师注册证书	
7、估价对象实景照若干	

估 价 师 声 明

注册房地产估价师郑重声明：

1、注册房地产估价师在本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、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已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本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，也对估价对象、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按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、一般假设

一般假设是指估价项目通常有的、常见的估价假设，包括对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料的合法、真实、准确和完整的合理假定，对房屋安全的合理假定等。

1、本报告所指市场价值是估价对象房地产于价值时点在市场上出售并按以下条件可取得的合理价值：

(1) 适当营销：估价对象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。

(2) 熟悉情况：买卖双方都了解估价对象并熟悉市场行情，而不是盲目地购买和出售。

(3) 谨慎行事：买卖双方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

(4) 不受强迫：市场为公开公平的市场，买卖双方都是出于自发需要进行交易，而非急于或被迫购买和出售。

(5) 公平交易：买卖双方都是出于自己利益的需要进行交易的，不是关联交易。

2、我们仅对估价对象房地产作一般性查看，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，故不能确定其有无内部缺陷，本报告假设其内部质量足以维持正常的使用寿命为估价结果成立的前提。

3、本报告认为委托方提供的资料是真实、可靠的，并以此作为评估的重要依据之一。若因其提供的资料有误而引起的责任，估价方不予以承担。

4、本报告假设估价对象未发生抵押、出租、转让等行为，且未考

考虑估价对象可能存在的其他债权或债务等对其房地产价值的影响，即本报告所评估的估价结果是估价对象权属完整状态下的市场价值。

二、未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

本报告无背离事实假设。

四、不相一致假设

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

本报告无依据不足假设。

六、估价报告使用的限制条件

1、本报告仅为黄岩区人民法院对估价对象进行司法处置提供参考，不可用做任何其他用途。未经估价单位书面同意，本估价报告的

全部或任何部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。本估价报告对任何第三者和其他目的、用途不承担责任。

2、当房地产市场较为稳定时，本报告的使用期限原则上可长达一年(即 2019 年 12 月 03 日至 2020 年 12 月 02 日止)。估价过程中未考虑国家宏观经济政策发生重大变化，或发生自然灾害或其他不可抗力对估价对象价格的影响。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托方：黄岩区人民法院

二、房地产估价机构

名称：上海八达国瑞房地产土地估价有限公司

地址：上海东长治路 701 号 A308-310 室

法人代表：胡亮

营业执照注册号：913101096303609838

估价机构资质：房地产国家壹级

估价机构证书编号：沪建房估证字【2019】18 号

估价报告编号：台八达估字（2019）FB0054 号

报告撰写：上海八达国瑞房地产土地估价有限公司台州分公司

联系人：莫文明

联系电话：0576-80686092

联系地址：温岭市城东街道万昌中路 838 号服务业大厦 1405 室

三、估价目的

根据黄岩区人民法院出具的《司法评估委托书》，估价对象房地产为法院案件所涉标的物，故本报告为黄岩区人民法院进行司法案件处理提供估价对象房地产价值参考。

四、估价对象

1、房地产概况

估价对象坐落于新疆维吾尔自治区阿克苏地区阿瓦提县拥军街 4 号（阳光小区）10 幢 2 单元 302 室的住宅房地产，估价对象位于阿瓦提县拥军街阳光小区内，所在位置东至光明中路约 200 米，南至住宅区绿景花园，西至建设中路，北至拥军街。

估价对象所在小区地处新疆维吾尔自治区阿克苏地区阿瓦提县，周边有阿瓦提县检察院反贪局，圆通速递，中共阿瓦提县委员会，工商银行，中国电信，粮油店，小超市等，环境和管理情况一般。

2、房地产权利状况

《房屋所有权证》[房权证阿瓦提字第 00011336 号]记载情况如下：

所有权人	唐维红
房屋坐落	阿瓦提县拥军街 4 号（阳光小区）10 幢 2 单元 302 室
房屋状况	幢号：10 幢；结构：砖混；房屋总层数：5；建筑面积：128.34 m ² ；设计用途：住宅
附记	业务编号：11108；房屋编号：8756；结构：砖混结构；产权来源：买卖；共有人：唐维红、聂保鹰；已购公有住房上市交易。

1、估价范围：

坐落于新疆维吾尔自治区阿克苏地区阿瓦提县拥军街 4 号（阳光小区）10 幢 2 单元 302 室的住宅房地产（房屋建筑面积为 128.34 m²，相应的国有划拨土地使用权面积以及地上其他附着物）。

2、房地产利用现状：

估价对象为住宅房地产，现房，至价值时点正处于使用状态。

3、估价对象状况

（一）土地状况：

估价对象位于新疆维吾尔自治区阿克苏地区阿瓦提县拥军街 4 号

(阳光小区)10幢2单元302室的住宅房地产,土地用途为住宅用地,土地形状较规则,地势平坦;估价对象位于阿瓦提县拥军街阳光小区内,所在位置东至光明中路约200米,南至住宅区绿景花园,西至建设中路,北至拥军街。至实地查勘日,红线内及所在区域市政基础设施达到“六通”(电力、上水、道路、雨水、污水、通讯)。

(二) 房屋状况:

房屋类型为住宅,混合结构,梁、柱承重;外墙涂料,铝合金窗,防盗门,房屋总层数5层,位于地上第3层,南北朝向,采光和通风情况较好;室内地面铺地砖,卧室朝南,卧室、客厅墙面贴墙纸,顶刷乳胶漆,厨房、卫生间朝北,顶为扣板,水电卫各项设施齐全,室内为普通装修。

维修及完损程度:估价对象建筑物基础稳固,建筑物外观维护保养情况一般。

4、周围环境

估价对象所在小区地处新疆维吾尔自治区阿克苏地区阿瓦提县,周边有阿瓦提县检察院反贪局,圆通速递,中共阿瓦提县委员会,工商银行,中国电信,粮油店,小超市等,环境和管理情况一般。

5、交通情况

估价对象近光明中建设和建设中路,有公交线路,交通便捷。

6、基础设施

至价值时点,估价对象所在区域市政基础设施条件达到“六通”(电力、上水、道路、雨水、污水、通讯)。

五、价值时点

2019年11月12日

六、价值类型

价值名称：市场价值。

价值内涵：

①、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。

②、本报告所提供的是新疆维吾尔自治区阿克苏地区阿瓦提县拥军街4号（阳光小区）10幢2单元302室的住宅房地产：国有土地使用权为划拨，土地用途为住宅用地，基础设施条件达到“六通”（电力、上水、道路、雨水、污水、通讯）；房屋为住宅，房屋建筑面积为128.34 m²，相应的国有划拨土地使用权面积以及地上其他附着物。上述房地产在全部假设和限制条件下、于2019年11月12日的市场价值。

七、估价原则

本报告遵循独立客观公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则

本原则要求估价人员站在中立的立场上，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。

“独立”是要求估价人员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、经验和职业道德进行估价；“客观”是要求估价人员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；“公正”是要求估价人员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。

本次估价遵循此项原则。

2、合法原则

本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。

依法，是指依据：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，估价对象所在地的有关地方性法规，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。合法原则即依法判定估价对象的状况后进行估价的原则。

本次估价遵循此项原则。

3、价值时点原则

本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。

房地产市场是一个动态市场，影响房地产价格的因素也是不断变化的，而估价对象房地产本身也可能发生变化，故房地产价格反映的是某一价值时点的价格。价值时点不同，相同的房地产价格会有所不同，即强调时间的相关性和时效性。

本次估价遵循此项原则。

4、替代原则

本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。

在同一市场中，具有相同使用价值，有替代可能的类似房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制趋于一致。故在评估一宗房地产价格时，若存在类似房地产的价格，则可以依据“替代原理”推算出估价对象的价格，并使估价结果没有不合理偏离。

本次估价遵循此项原则。

5、最高最佳利用原则

本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。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模和档次等。其中，“法律上许可”是前提，它是指最高最佳利用不是无条件的，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。当估价对象房地产已做某种利用时，则应在调查及分析其利用现状的基础上做出相关判断和选择。

本次估价遵循此项原则。

八、估价依据

1、有关法律、法规等

- 1) 《中华人民共和国担保法》；
- 2) 《中华人民共和国拍卖法》；
- 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) 《城市房地产转让管理规定》；
- 6) 《中华人民共和国物权法》；

2、有关估价标准

- 1) 《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
- 2) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013；

3、估价委托人提供和估价方查询的有关资料

- 1) 黄岩区人民法院司法评估委托书〔（2019）浙1003执828号〕

- 2) 黄岩区人民法院执行裁定书[(2019)浙1003执828号之一]
- 3) 委托方提供的《房屋所有权证》[房权证阿瓦提字第00011336号]
- 4) 注册房地产估价师实地查勘资料及其与房地产估价机构掌握和搜集的估价所需资料

九、 估价方法

1、 估价方法

根据《房地产估价规范》[中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015]，房地产估价可选用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法和成本法等。

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法，即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。

收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法，即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。

成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值或价格的方法，即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。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值或价格的方法，即求得估价对象后续开发的必要支出及折现率

或应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的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。

估价人员通过对新疆维吾尔自治区阿克苏地区尤其是当地的社会经济发展状况的了解，结合对估价对象周边状况的调查，考虑估价对象现为住宅，目前该类房地产市场交易较活跃，有充分的可比案例，有条件采用比较法进行估价。

同时，作为住宅房地产，估价对象亦可通过出租获得收益，采用收益法测算的估价对象房地产价值亦能反映客观价值，故对收益法予采用。

假设开发法是对具有投资开发或再开发潜力的房地产适用的估价方法，而估价对象是已建成的房地产，目前没有再开发规划，故对假设开发法不予采用。

成本法则是在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才采用的估价方法，故本次估价不采用成本法。

综合考虑，本次估价决定采用比较法、收益法进行估价。

2、技术路线

(1) 比较法

根据替代原理，选择与估价对象房地产处于同一供需圈内、用途相同、结构相同且较近时期正常交易的多个实例作为比较实例，经过交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整），求取估价对象房地产比较价值。具体步骤如下：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立价格可比基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行区位状况调

整；⑦进行实物状况调整；⑧进行权益状况调整；⑨求取比较价值。

（2）收益法

根据将未来收益转换为价值的方式不同，收益法分为报酬资本化法和直接资本化法：报酬资本化法是一种现金流量折现法，具体是预测估价对象房地产未来各期的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象房地产收益价格；直接资本化法是预测估价对象房地产未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象房地产收益价格。

具体步骤如下：①选择具体估价方法，即是选择报酬资本化法还是选择直接资本化法，本次采用报酬资本化法；②测算收益期或持有期；③测算未来收益：搜集有关房地产收入和费用的资料，估算估价对象房地产每年的潜在毛收入，考虑其空置和收租损失后得到估价对象房地产的有效毛收入，再扣除运营费用即维持房地产正常使用或营业的必要支出，得到估价对象房地产每年的净收益；④确定报酬率或资本化率、收益乘数；⑤计算估价对象房地产的收益价值。

（3）估价对象房地产价格确定

根据比较法、收益法计算结果，进行结果分析后综合确定估价对象房地产的市场价值。

十、估价结果

估价人员遵循科学、公正、客观、合理的估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘，了解了该地区房地产市场行情，并认真分析现有资料的基础上，经过周密细致的测算，结合估价师的经验，综合评估出新疆维吾尔自治区阿克苏地区阿瓦提县拥军街4号（阳光小区）10幢2单元302室的住宅房地产于价值时点的市场价值。结论如下：

总价值：37万元

大写（人民币）：叁拾柒万元整

折合建筑面积单价：RMB 2883 元/m²

（人民币大写：每平方米贰仟捌佰捌拾叁元整）

十一、 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
伍献红	3320040126		2019 年 12 月 03 日
莫文明	3320070056		2019 年 12 月 03 日

十二、 实地查勘期

2019 年 11 月 12 日（实地查勘之日）

十三、 估价作业期

2019 年 11 月 12 日至 2019 年 12 月 03 日

十四、 报告有效期

当房地产市场较为稳定时，本报告的使用期限原则上可长达一年（即 2019 年 12 月 03 日至 2020 年 12 月 02 日止）。估价过程中未考虑国家宏观经济政策发生重大变化，或发生自然灾害或其他不可抗力对估价对象价格的影响。

附 件

- 1、 黄岩区人民法院司法评估委托书[(2019)浙1003执828号]
- 2、 黄岩区人民法院执行裁定书[(2019)浙1003执828号之一]
- 3、 委托方提供的《房屋所有权证》[房权证阿瓦提字第00011336号]
- 4、 估价机构资质证书
- 5、 估价机构营业执照
- 6、 房地产估价师注册证书
- 7、 估价对象实景照若干