

房 地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

估 价 项 目 名 称：位于广安市广安区环溪二巷 39 号 18 幢 1.2
层住宅房地产市场价值司法鉴定评估

估 价 委 托 人：四川省华蓥市人民法院

房 地 产 估 价 机 构：四川国通土地房地产资产评估有限公司

注 册 房 地 产 估 价 师：吴良鹏 注册号：5120120013

杨 涛 注册号：5120120050

估 价 报 告 出 具 日 期：2019 年 12 月 19 日

估 价 报 告 编 号：川国通房估字（2019）第 12-115 号



致估价委托人函

四川省华蓥市人民法院：

我公司接受委托，选派注册房地产估价师吴良鹏、杨涛，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和估价标准，在合理的假设条件下，运用适宜的估价方法，对估价对象房地产在 2019 年 10 月 29 日的房地产公开市场价值，进行了专业分析、测算和判断。

估价目的：为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

估价对象：估价对象为何攀、何远所有的位于广安市广安区环溪二巷 39 号 18 幢 1.2 层的住宅用房，建筑面积为 284.82 平方米，土地使用权面积 238.12 平方米，地类（用途）为城镇单一住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为 2053 年 5 月 28 日。

价值时点：估价委托人无特殊要求，本次评估以实地查勘之日 2019 年 10 月 29 日作为本次评估价值时点。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：本次评估以掌握的有关估价对象的信息资料为依据，根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和估价标准，在合理的估价假设条件下，运用适宜的估价方法，对估价对象房地产在价值时点 2019 年 10 月 29 日的公开市场价值为¥374.82 万元，大写人民币叁佰柒拾肆万捌仟贰佰元整。

市场价值估价结果明细表

| 房产证号 | 房屋所有权人 | 房屋坐落 | 产别 | 幢号 | 房号 | 结构 | 所在层数 | 建筑面积(m ²) | 设计用途 | 评估单价(元/m ²) | 评估总价(万元) |
|-----------------------|--------|-----------------|----|----|----|----|------|-----------------------|------|-------------------------|----------|
| 广安市房权证广房字第 00078612 号 | 何攀、何远 | 广安市广安区环溪二巷 39 号 | 私产 | 18 | - | 混合 | 1.2 | 284.82 | 住宅 | 13160 | 374.82 |

特别提示：

1、估价报告使用期限为壹年，自二〇一九年十二月十九日起至二〇二〇



年十二月十八日止。

2、估价结果单价（元/m²）取整至拾位，总价（万元）计小数点后二位至百元。

3、本估价报告的估价结果仅为本次估价目的提供价值参考依据，不能作为其他用途使用，当用于其他用途时，本估价结果无效。

4、至价值时点，我们未获提供估价对象是否欠缴物业管理费、水电气费等相关税费，本次评估结果为估价对象的市场价值，未考虑其可能存在欠缴的税费、拖欠的物业费、水电气费等情况及金额。

5、估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的结果报告，并请特别关注其中的估价假设和限制条件及价值类型的有关内容。

四川国通土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年十二月十九日



目 录

| | |
|---------------------------|----|
| 估价师声明..... | 1 |
| 估价假设和限制条件..... | 2 |
| 估价结果报告..... | 6 |
| 一、估价委托人..... | 6 |
| 二、房地产估价机构..... | 6 |
| 三、估价目的..... | 6 |
| 四、估价对象..... | 6 |
| 五、价值时点..... | 7 |
| 六、价值类型..... | 10 |
| 七、估价原则..... | 10 |
| 八、估价依据..... | 12 |
| 九、估价方法..... | 13 |
| 十、估价结果..... | 14 |
| 十一、注册房地产估价师..... | 14 |
| 十二、实地查勘期..... | 14 |
| 十三、估价作业期..... | 15 |
| 十四、估价报告附件..... | 16 |
| 1、《四川省华蓥市人民法院司法评估委托书》复印件； | |
| 2、估价对象现状图； | |
| 3、估价对象位置示意图； | |
| 4、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件； | |
| 5、房地产估价机构营业执照复印件； | |
| 6、房地产估价机构备案证书复印件； | |
| 7、房地产估价师注册证书复印件。 | |



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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》以及《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》（法释〔2002〕8号）、《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》（法释〔2009〕16号）、《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》、《四川省高级人民法院委托评估、拍卖、变卖管理办法》、《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》（川高法〔2011〕99号）、《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）的通知》（川建房发〔2011〕89号），形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师吴良鹏、杨涛于2019年10月29日对估价对象进行了实地查勘，并做了实地查勘记录和现状拍照。

6、我们力求在专业知识和业务能力范围内做到估价报告的准确性，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|-------------|
| 吴良鹏 | 5120120013 | | 2019年12月19日 |
| 杨 涛 | 5120120050 | | 2019年12月19日 |



估价假设和限制条件

一、本次估价假设

(一) 一般假设

1、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）交易双方是自愿地进行交易的；（2）交易双方是出于利己动机进行交易的；（3）交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有充分的时间进行交易；（5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、估价对象在价值时点的特定司法鉴定估价目的下的价值进行分析、测算和判断并提供相关专业意见，是注册房地产估价师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用鉴定估价报告是估价委托人和诉讼活动当事人的责任。

3、本次估价假定估价对象房地产无所有权、使用权异议，无他项权利限制，无法律、法规规定禁止按本次评估目的使用的其他情形，即权益完整，不存在任何产权纠纷，不受任何权利限制，可以在公开市场上合法地进行转让。

4、任何有关估价对象运作方式、程序符合国家和地方有关法律、法规，并支付了应缴税费。

5、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以权属管理部门认定为准，我们不对其权属发表任何意见。

6、参与注册房地产估价师仅对估价对象房屋作一般性的实地查勘，并未对估价对象建筑物基础和结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷，本报告以估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前



提。

7、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载建筑面积大体相当。本次估价以价值时点证载的建筑面积进行估价测算的依据为合理假设。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

1、至价值时点，我们未获提供估价对象是否欠缴物业管理费、水电气费等相关税费，本次评估结果为估价对象的市场价值，未考虑其可能存在欠缴的税费、拖欠的物业费、水电气费等情况及金额。

2、本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据《房地产估价规范》与《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）相关规定，本次估价不考虑估价对象被查封、原有的担保物权和其他优先受偿权情况及强制变现等因素对估价对象市场价值的影响。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1、估价委托人提供的《房屋所有权证》等资料，未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地尽职调查，仍未获得准确估价对象房屋的建成年份，只了解到房屋建成年份为 2006 年。故本次估价对设定估价对象建成年份为 2006 年。

2、假定估价委托人提供的资料均为当事人质证人民法院认定的鉴定评估资料。

二、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1、估价结果是反映估价对象于价值时点、在本次估价目的下的市场价值



参考，估价时没有考虑国家和地方政策发生重大变化以及遇到自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果应进行相应调整甚至重新估价方可使用。

2、估价结果未考虑估价对象的处置受可能影响其价值的债权限制和负有法律义务的开支及处置风险影响，也没有考虑产权人在持有期间已承担的债务、新的债务，以及运营决策失误或市场运作失当等因素，对其价值的影响。

3、注册房地产估价师是依照国家有关法律、法规、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）及估价对象状况确定估价原则、方法及参数的选取。估价对象区位条件、房地产租售价格、房屋成新率、房屋造价水平等估价资料由注册房地产估价师调查得出。

三、本估价报告使用限制

1、本报告估价目的下的估价结果，仅用于为估价委托人进行司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考，不适用于除此之外的其他任何经济活动。

2、任何单位和个人未经本公司书面同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供，本报告的全部内容或部分内容也不得发表、摘录于任何公开媒体上。本公司保留对违规使用本估价报告和估价结果的有关责任方追究相关法律责任的权利。

3、本估价报告使用期限为自出具估价报告之日起壹年，即自二〇一九年十二月十九日起至二〇二〇年十二月十八日止。

4、估价过程中遇到的不确定性因素、或有事项非注册房地产估价师执业水平和能力所能评定估算，注册房地产估价师和估价机构对此类事项不承担任何责任。

5、估价报告需经四川国通土地房地产资产评估有限公司注册房地产估价师签字、加盖公司印章，并与本估价报告的“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”和“附件”，构成完整的



估价报告。报告使用者应明确本次评估的价值类型和“鉴定咨询假设和限制条件”部分所载明的内容，严格按照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公司和注册房地产估价师无关。

6、若发现本报告中文字或数字因打印、校对以及其他原因出现误差时，不得恶意使用，请及时通知我公司予以澄清、更正或重新出具报告，否则误差部分及受影响部分无效。

7、本报告须经参加本次估价的注册房地产估价师签字，估价机构盖章后生效，报告缺页、报告的复印件不生效。



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：四川省华蓥市人民法院

联系人：彭龙斌

联系电话：18782640687

二、房地产估价机构

估价机构名称：四川国通土地房地产资产评估有限公司

房地产估价机构备案等级：壹级

房地产估价机构备案证书编号：川建房估备字[2017]0027号

统一社会信用代码：91510108762255659D

公司类型：有限责任公司

注册资本：贰佰万元

法定代表人：赵明

公司地址：成都市水碾河路北13-1幢3楼5号

备案证书有效期限：2018年01月12日至2021年01月12日

三、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为何攀、何远所有的位于广安市广安区环溪二巷39号18幢1.2



层的住宅用房，建筑面积为 284.82 平方米，土地使用权面积 238.12 平方米，地类（用途）为城镇单一住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为 2053 年 5 月 28 日。

（二）估价对象实物状况

根据估价人员实地查勘，估价对象为住宅用房，正常使用中。

1、估价对象建筑物实物状况

估价对象建筑物实物状况表

| | |
|--------------|--|
| 小区名称 | 美茵水岸 |
| 坐落 | 广安市广安区环溪二巷 39 号 18 幢 1.2 层 |
| 规划用途/实际用途 | 住宅/住宅。 |
| 估价对象所在建筑总体概况 | 估价对象系 2006 年建成并投入使用的总楼层 2 层的混合结构建筑物，该建筑物为独栋，外墙贴墙砖，入户为防盗门，配备有宅旁绿化、车库等。 |
| 建筑面积 | 估价对象为 284.82 m ² 。 |
| 临街状况 | 所在楼栋临小区道路。 |
| 所在楼层/总楼层 | 估价对象:1-2 层/2 层。 |
| 结构及楼盘品质 | 估价对象为混合结构，品质较好。 |
| 层高 | 估价对象层高约 3 米。 |
| 装饰装修 | 估价对象室内装饰为：入户安装防盗门，客厅、餐厅地面铺地砖，大理石墙面，顶棚装饰吊顶或贴墙纸；卧室地面铺木地板，内墙面贴墙纸，顶棚刷乳胶漆；厨房、卫生间地面铺地砖，墙面墙砖到顶，扣板吊顶，室内安装套装木门及铝合金玻璃窗，设有洗手盆等洁具。 |
| 设施设备 | 光纤、宽带、电话综合布线；供排水、电、气齐全。 |
| 空间布局 | 估价对象室内为 7 室 3 厅 1 厨 5 卫，布局合理； |
| 工程质量 | 已验收。 |
| 建成年代 | 2006 年 |
| 通风、采光 | 通风采光一般。 |
| 维护保养情况（新旧程度） | 维护较好，属完好房；七成新。 |
| 利用现状 | 估价对象作为住宅用房正常使用中。 |
| 公共配套设施完备程度 | 基础设施配套较完善。 |
| 其他 | 经相关当事人介绍及房地产估价师现场查勘，估价对象经过改扩建后为 7 室 3 厅 1 厨 5 卫。 |

2、估价对象土地实物状况

估价对象土地实物状况表

| | |
|--------|----------------------------|
| 座落 | 广安市广安区环溪二巷 39 号 18 幢 1.2 层 |
| 地类（用途） | 城镇单一住宅用地 |
| 土地使用面积 | 238.12 平方米 |



| | |
|---------------|--|
| 终止日期 | 2053年5月28日 |
| 四至 | 北临：环溪二路； 南临：环溪一路； 西临：环溪二巷； 东临：巷道； |
| 形状 | 规则呈矩形 |
| 地质 | 所在宗地地质条件良好，适合建筑 |
| 地形地势 | 地势平坦 |
| 开发程度、基础设施完备程度 | 宗地外达“六通”（通供水、通排水、通电、通气、通路、通讯），宗地内达“六通一平”（通供水、通排水、通电、通路、通气、通讯和场地平整）；基础设施配套完善。 |
| 规划限制条件 | 估价对象所在区域规划为住宅用地，估价对象实际作为住宅使用。 |
| 土壤地基 | 土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好 |

（三）估价对象权益状况

1、估价对象房屋权益状况

根据估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》复印件，估价对象房屋权益状况如下：

房屋所有权证登记状况一览表

| 房产证号 | 房屋所有权人 | 房屋坐落 | 产别 | 幢号 | 房号 | 结构 | 所在层数 | 建筑面积（m ² ） | 设计用途 |
|---------------------|--------|---------------|----|----|----|----|------|-----------------------|------|
| 广安市房权证广房字第00078612号 | 何攀、何远 | 广安市广安区环溪二巷39号 | 私产 | 18 | - | 混合 | 1.2 | 284.82 | 住宅 |

2、估价对象土地权益状况

估价对象土地所有权属于国家。根据估价委托人提供的估价对象所在宗地《国用土地使用证》复印件显示，估价对象土地使用权登记信息见下表：

土地使用权登记状况一览表

| | |
|------------------------|----------------------|
| 国土证号 | 广市国用（2008）第04866号 |
| 土地使用权人 | 何攀、何远 |
| 座落 | 广安市广安区环溪二巷39号18幢1、2层 |
| 地号 | 0110030 |
| 地类（用途） | 城镇单一住宅用地 |
| 使用权类型 | 出让 |
| 终止日期 | 2053年5月28日 |
| 使用权面积（m ² ） | 238.12 |



3、估价对象他项权益状况

至价值时点，估价对象已设置抵押，根据本次估价目的和《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）相关规定，本次估价不考虑估价对象已被查封、债权债务关系及强制变现等因素对估价对象市场价值的影响，对估价对象进入房地产市场转让无影响。

4、估价对象租赁情况

截止价值时点，估价对象处于自用状态。

5、物业管理情况

估价对象由专业物管公司提供物业管理。

（四）估价对象区位状况

估价对象区位状况表

| | | | |
|------------------|----------------|---|---|
| 区 位 状 况 | 位置 状况 | 坐落 | 广安市广安区环溪二巷39号 |
| | | 方位 | 位于广安市广安区 |
| | | 距离 | 距离广安市政府约1.2公里，距离广安南站约3公里 |
| | | 临街状况 | 估价对象所在小区临环溪二巷 |
| | | 朝向 | 南 |
| | 交通 状况 | 道路状况 | 区域内有环溪二巷、环溪一巷、玉兔路、会展街、富源下街等交通主次干道及支路通过，道路状况较好，道路通达度较高。 |
| | | 出入可利用交通工具 | 区域内有2路、4路、6路、7路、9路、13路等公交线路及出租车可搭乘，公共交通便捷度较高。 |
| | | 交通管制情况 | 无交通管制情况 |
| | | 停车方便程度 | 专用停车位 |
| | 环境 状况 | 自然环境 | 区域有噪音污染较小，无其他固定污染源及粉尘污染，自然环境一般 |
| | | 人文环境 | 区域内为中高等收入人群，人口素质较高，人文环境较好 |
| | | 景观 | 无特殊景观 |
| | 公共 配套 设施 | 公共服务设施 | 区域内有客满多超市（富源下街）、豆丁超市（环溪一巷店）、红梅超市、德惠超市（环溪二路），成都农商银行、中国建设银行（思源支行）、中国邮政储蓄银行（西溪路营业所）、中国农业银行（富源街）等生活配套设施。有广安希望小学（二校区）、友谊中学（初中部）、广安市第一幼儿园，广安富源医院、广安美佳口腔医院、红宇医院等教育医疗配套设施，可满足附近居民日常生活需要，公共服务配套设施完善。 |
| 基础设施 | | 宗地外达“六通”（通供水、通排水、通电、通气、通路、通讯），宗地内达“六通一平”（通供水、通排水、通电、通气、通路、通讯和场地平整），基础设施配套较完善。 | |



| | |
|-------|---|
| 住宅聚集度 | 估价对象所在区域有“欧典水乡”、“东阳滨江丽景”、“西河雅居”等住宅小区，住宅聚集度较高。 |
|-------|---|

五、价值时点

估价委托人无特殊要求，本次评估以实地查勘之日 2019 年 10 月 29 日作为本次价值时点。

六、价值类型

(一) 价值名称：市场价值

(二) 价值定义

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。

(三) 价值内涵

1、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场假设确定的估价对象在价值时点的实际状况，并满足本报告书“估价的假设和限制条件及使用报告说明”时的房地产市场价格，未考虑未来市场变化风险和短期强制变现等因素对其市场价值的影响。

2、估价对象的规划用途为住宅，土地开发程度宗地外为“六通”（即供水、排水、通电、通路、通讯、通燃气），宗地内为“六通一平”（即供水、排水、通电、通路、通讯、通燃气和场地平整），装修情况、利用状况等如本估价报告描述。

3、本报告估价结果包括房屋建筑物、土地使用权及室内装饰装修价格，估价对象土地使用权为出让性质。

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、不可抗力及短期强制处分



等因素对其价格的影响；

6、币种：人民币。

七、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，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。即房地产估价机构和注册房地产估价师不受包括评估委托人在内的任何方干扰影响，不带个人情感、喜恶和偏好，不偏袒相关当事人中任何一方，凭借专业知识、经验、职业道德，坚持原则公平公正地进行估价。

（二）合法原则

要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。合法产权应以房地产权证书和有关证件为依据，合法使用以城市规划规定用途、容积率、建筑密度、建筑高度、建筑风格以及土地用途管制为依据，合法处分应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。本次评估以估价委托人提供的权属资料和估价委托书中载明的事项为依据体现合法原则。

（三）最高最佳利用原则

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。这种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、档次、集约度等。本次评估中房屋用途以房屋产权登记的用途继续使用体现最高最佳使用原则。

（四）价值时点原则



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。估价委托人无特殊要求，本次评估以实地查勘之日 2019 年 10 月 29 日为价值时点。

（五）替代原则

要求估价结果与估价对象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。本次估价过程中采用的估价方法均体现了这一原则。

总之，在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确。

八、估价依据

（一）国家、四川省有关法律、法规

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日实施）
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日）和《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 27 日）
- 4、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日）
- 5、《司法鉴定程序通则（修订版）》（2016 年 5 月 1 日）
- 6、最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定（法释[2011]21 号）
- 7、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15 号）
- 8、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）

（二）部门规章、地方政策规定

- 1、《房地产司法鉴定评估指导意见》（川建房发[2011]89 号）
- 2、《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》（法释〔2002〕8 号）



3、《四川省高级人民法院委托评估、拍卖、变卖管理办法》

4、《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》（川高法[2011]99号）

5、《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》（川建房发〔2011〕89号）

（三）技术规程

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）（2015年12月1日）

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）（2013年6月31日）

（四）估价委托人提供的资料

1、《四川省华蓥市人民法院司法评估委托书》；

2、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；

3、其他相关资料；

（五）本公司掌握的房地产开发、交易市场有关情况以及注册当地产估价师实地查勘、调查获得的资料

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），现行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，评估方法的选择应按照房地产评估技术规程，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，选择恰当的估价方法。

（一）估价方法的选用

估价对象系位于广安市广安区环溪二巷39号住宅房地产，注册房地产估价师根据估价对象实际状况及其所在地的房地产市场状况，对调查收集到的资料及估价方法的适用性进行了综合分析，结合评估目的，最终确定采用比较法进行测算。



（二）选用的估价方法定义

比较法的定义为：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。

比较法基本公式：比较价值=可比实例房地产的交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

十、估价结果

本次评估以掌握的有关估价对象的信息资料为依据，根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和估价标准，在合理的估价假设条件下，运用适宜的估价方法，对估价对象在价值时点 2019 年 10 月 29 日的公开市场价值为 374.82 万元，大写人民币叁佰柒拾肆万捌仟贰佰元整。

市场价值估价结果明细表

| 房产证号 | 房屋所有权人 | 房屋坐落 | 产别 | 幢号 | 房号 | 结构 | 所在层数 | 建筑面积(m ²) | 设计用途 | 评估单价(元/m ²) | 评估总价(万元) |
|-----------------------|--------|-----------------|----|----|----|----|------|-----------------------|------|-------------------------|----------|
| 广安市房权证广房字第 00078612 号 | 何攀、何远 | 广安市广安区环溪二巷 39 号 | 私产 | 18 | - | 混合 | 1.2 | 284.82 | 住宅 | 13160 | 374.82 |

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|------------------|
| 吴良鹏 | 5120120013 | | 2019 年 12 月 19 日 |
| 杨 涛 | 5120120050 | | 2019 年 12 月 19 日 |



十二、实地查勘期

2019年10月29日。

十三、估价作业期

2019年10月29日至2019年12月19日。

四川国通土地房地产资产评估有限公司

二〇一九年十二月十九日



十四、估价报告附件

- 1、 《四川省华蓥市人民法院司法评估委托书》复印件；
- 2、 估价对象现状图；
- 3、 估价对象位置示意图；
- 4、 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；
- 5、 房地产估价机构营业执照复印件；
- 6、 房地产估价机构备案证书复印件；
- 7、 房地产估价师注册证书复印件。