

# 房地产估价报告

---

估价项目名称：巴中市恩阳区人民法院司法执行涉及的黎超拥有的位于巴中市巴州区恩阳镇教育小街的一套住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：巴中市恩阳区人民法院

估价机构：四川中砧土地房地产评估有限公司

估价报告编号：中砧房估字[2020]第 014 号

注册房地产估价师：廖 宁（注册号 5120130034）

李 兵（注册号 5120020064）

估价报告出具日期：2020 年 03 月 26 日



# 致估价委托人函

巴中市恩阳区人民法院：

受贵院的委托，我们对贵院受理的胡爱明与黎超、冯琼华借款合同纠纷一案涉及的黎超单独所有的位于巴中市巴州区恩阳镇教育小街（现门牌地址：登科二街 18 号）的一套住宅房地产市场价值进行了评估，并已完成《房地产估价报告》，现将报告主要内容函告如下：

估价目的：为司法执行提供涉案估价对象的市场价值参考依据。

估价对象：黎超单独所有的位于巴中市巴州区恩阳镇教育小街的一套住宅房地产（包括建筑面积 160.68 m<sup>2</sup>的房屋及分摊土地使用权面积 32.83 m<sup>2</sup>），以及满足上述估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的装修及附属设施。

价值时点：2020 年 03 月 12 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：估价人员根据估价目的、估价对象特征和国家有关政策、法规，遵循房地产评估原则，履行实地查勘、市场调查等必要的估价程序，选用适当的评估方法进行评定估算，确定估价对象在价值时点的估价结果如下：

评估总价合计小写：**48.36 万元**（保留至佰位）；

评估总价大写：人民币肆拾捌万叁仟陆佰元整（保留至佰位）。

## 估价结果一览表

估价对象	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑结 构	登记用途	市场评估单 价(元/m <sup>2</sup> )	市场评估总 价(万元)	产权人	权证号
巴中市巴州区恩阳镇教育小街	160.68	砖混	住宅	3010	48.36	黎超	房权证巴房恩字第 001267#号

### 特别提示：

1、本次评估总价未包含买卖双方需缴纳的拍卖费、执行费、交易税费（两税两费“增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加”、个人所得税等）及相关手续费。本次评估总价未考虑可能拖欠物业费因素对其价值的影响，办理过户过程各种税费的承担请留意具体拍卖公告的相关规定。



2、本次估价评估人员与法院承办法官一道进行了实地查勘，估价对象《房屋所有权证》登记地址为巴州区恩阳镇教育小街，实际门牌与登记地址不一致，所在楼栋单元入口有登科一巷 29 号和登科二街 18 号两个门牌，同一单元 4 层住户门牌号为登科二街 18-4，据此本次估价在报告中以登科二街 18 号作为估价对象的实际门牌号。另据估价委托人提供的《标的物勘验勘察尽调表》，估价对象周边学校有登科寺学校、登科幼儿园，实地查勘登科幼儿园在估价对象所在楼栋的街对面。本次估价根据法官指认、《标的物勘验勘察尽调表》周边参照的学校信息等假设实地查勘房屋与估价对象为同一房屋。

3、以上内容摘自房地产估价报告（中砧房估字[2020]第 014 号），欲了解本估价报告的全面情况，应认真阅读房地产估价报告正文。

评估机构：四川中砧土地房地产评估有限公司

法定代表人：

2020 年 03 月 26 日



# 目 录

致估价委托人函.....	1
估价假设和限制条件.....	5
一、本次估价的假设条件.....	5
二、本估价报告使用的限制条件.....	6
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.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	17
十一、注册房地产估价师.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业日期.....	17
十四、参与估价人员.....	17
附 件.....	18
1、《巴中市恩阳区人民法院委托书》；.....	18
2、估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等复印件；.....	18
3、估价对象位置示意图；.....	18
4、估价对象实地查勘情况说明及估价对象相关照片；.....	18
5、专业帮助情况和相关专业意见说明；.....	18
6、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；.....	18
7、注册房地产估价师估价资格证书复印件。.....	18



# 估价师声明

## 我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的陈述是真实的、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》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（本页此行以下无正文）

# 估价假设和限制条件

## 一、本次估价的假设条件

### （一）一般假设

1、假设价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。

2、根据估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》（复印件）记载的内容显示：估价对象登记用途为住宅，经估价人员实地勘查实际为住宅用房，本次评估假设估价对象按住宅用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳使用用途。

3、本机构估价人员注册房地产估价师廖宁、评估人员陈岚与承办法官一道于 2020 年 03 月 12 日法官指认的估价对象进行了实地查勘。估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》由估价委托人（巴中市恩阳区人民法院）提供，鉴于估价委托人（巴中市恩阳区人民法院）的权威性，本机构估价人员未再自行到有关主管部门对权属证明材料和及其记载的内容进行核实，亦未对估价对象进行专业测量。假设估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》披露房地产相关状况、面积、权属资料信息与标的物登记信息及实体情况一致。

4、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，查看了估价对象视力可及的部分，因受技术手段限制，未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，未对结构和基础等内在质量以及其他被遮盖、未暴露、难以接触到的部分进行查看。本报告假设估价对象内在质量符合国家有关标准、质量验收规范并足以维持其正常使用。

### （二）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

### （三）背离事实假设

本次估价对象存在抵押、查封的事实，实际存在消极影响其公开市场价值



的情形，鉴于本次评估为司法执行评估，根据《房地产估价规范》，设定其为正常权利状况、可转让，不考虑估价对象抵押贷款、查封等事项对其价值的影响。

#### （四）不相一致假设

本次估价评估人员与法院承办法官一道进行了实地查勘，估价对象《房屋所有权证》登记地址为巴州区恩阳镇教育小街，实际门牌与登记地址不一致，所在楼栋单元入口有登科一巷 29 号和登科二街 18 号两个门牌，同一单元 4 层住户门牌号为登科二街 18-4，据此本次估价在报告中以登科二街 18 号作为估价对象的实际门牌号。另据估价委托人提供的《标的物勘验勘察尽调表》，估价对象周边学校有登科寺学校、登科幼儿园，实地查勘登科幼儿园在估价对象所在楼栋的街对面。本次估价根据法官指认、《标的物勘验勘察尽调表》周边参照的学校信息等假设实地查勘房屋与估价对象为同一房屋。

#### （五）依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

## 二、本估价报告使用的限制条件

1、本估价结果专为估价委托人在本估价目的一一为司法执行提供涉案估价对象的市场价值参考依据下使用，对于其他估价目的，本估价结果无效。

2、本次估价结果是在满足以上假设条件并结合对房地产市场前景、销售形势变化情况分析的基础上，对估价对象进行市场价值测算和分析后，得出的估价对象市场价值结论。

3、根据目前的市场交易惯例，城市房地产市场成交价通常为卖方净得价，即由买方承担交易过程中的各项税费。不同法院在淘宝司法拍卖网和京东司法拍卖网拍卖公告有不同的规定。本次估价结果未考虑买卖双方过户过程中产生的交易税费及相关手续费以及房地产诉讼可能产生的处置费用等对估价结果的影响。

4、鉴于司法处置一般较正常交易急迫，买受人心理预期价位会低于一般





商业交易，因此本次估价考虑了估价对象涉诉对房地产公开市场价值的影响。

5、本次估价未考虑司法执行期间房地产市场出现重大变化和不可抗力等非正常因素对估价对象市场价值的影响。

6、本报告估价结果包括房屋建筑物所有权及应分摊的土地使用权价格，估价对象分摊土地使用权设定为出让性质。房屋若与土地使用权分割处置，本报告估价结果无效。基于本次估价目的及要求，本次估价考虑了满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施及装修对估价结论的影响。

7、本报告经估价人员及估价机构签章后并作为一个整体方为有效。本估价报告包括致估价委托人函、注册房地产估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告和附件共五个部分，必须完整使用方为有效，不得随意分割使用。

8、估价报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经估价机构书面审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

9、未经估价委托人书面许可，本估价机构和注册房地产估价师不得将估价报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

10、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

11、所有本报告中所展示的地图、平面图及证件是为了形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以作他用，也不允许把它们与此估价报告分开来单独使用。

12、若从估价报告完成之日起壹年内，并满足本估价报告中“估价的假设和限制条件及使用报告说明”时，本估价报告的有效期为壹年，即从 2020 年 03 月 26 日至 2021 年 03 月 25 日。

13、本估价报告解释权归四川中砧土地房地产评估有限公司所有。

（本页此行以下无正文）



# 房地产估价结果报告

中砧房估字[2020]第 014 号

## 一、估价委托人

估价委托人：巴中市恩阳区人民法院

## 二、房地产估价机构

估价机构：四川中砧土地房地产评估有限公司

法定代表人：李 兵

住 所：成都市高新区永丰路 21 号 5 层

统一社会信用代码：915101007280546776

资质等级：壹级

证书编号：川建房估证字[2018]0144 号

有效期限：2018 年 06 月 07 号至 2021 年 06 月 07 号

## 三、估价目的

为司法执行提供涉案估价对象的市场价值参考依据。

## 四、估价对象

### （一）估价对象及其估价范围

本次估价对象及其估价范围为黎超单独所有的位于巴中市巴州区恩阳镇教育小街（现门牌地址：登科二街 18 号）的一套住宅房地产（包括建筑面积 160.68 m<sup>2</sup>的房屋及分摊土地使用权面积 32.83 m<sup>2</sup>），以及满足上述估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的装修及附属设施。估价对象基本情况见下表：

估价对象		规划用途	建筑结构	所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	权证号
房屋所有权人	房屋坐落					
黎超	巴州区恩阳镇教育小街	住宅	砖混	7	160.68	房权证巴房恩字第 001267#号



## (二) 估价对象的物质实体状况

### 1、建筑物的物质实体状况

登记地址	巴州区恩阳镇教育小街
建筑面积	160.68 m <sup>2</sup>
建筑结构	砖混
总楼层	7层
建成年月	2000年左右
用途	住宅
所在小区情况	估价对象位于巴中市巴州区恩阳镇教育小街（实际位于登科二街18号7层）。估价对象所在街道大多为临街多层砖混结构住宅楼，于2000年左右建成。人流量一般，街道环境一般，配套设施一般。 估价对象所在楼栋临登科二街，砖混结构，共7层，1梯1户，楼栋外墙贴墙砖。
估价对象建筑物实物情况及室内装修	估价对象所在的7楼为平层，规划用途为住宅，实际为成套住宅，建筑面积为160.68 m <sup>2</sup> ，为4室2厅1厨2卫1盥洗室。室内客厅、餐厅地面地砖，墙面瓷砖墙裙、顶为装饰吊顶。卧室地面地砖，墙面及顶棚为涂料，卫生间、盥洗室地面地砖，墙面瓷砖，铝扣板吊顶。水、电、气、视、讯齐全，经估价人员实地查勘，估价对象目前为 <b>空置状态</b> ，维护保养一般。
设备设施	通上下水、电、气、视、讯。
维护、保养、使用情况	经估价人员实地查勘，估价对象楼栋维护状况一般。
利用现状	该房屋至实地查勘日处于 <b>空置状态</b> ，维护保养一般。

### 2、所在宗地的实体状况

宗地位置	估价对象所在宗地为巴州区恩阳镇登科二街18号楼栋占地。
用途、性质及使用期限	根据估价委托人提供的估价对象《国有土地使用证》记载，估价对象土地为住宅用地，出让方式取得。
宗地四至	据估价人员实地查勘，估价对象所在宗地东临登科二巷，南、北、西临其他楼栋。
地形地势	估价对象所在宗地形状较规则，地势平坦，对土地利用无不良影响。
基础设施完备度	至价值时点，估价对象所在宗地开发程度达到宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地内已完全开发，通水、电、气、视、讯。
宗地利用情况	估价对象所在宗地规划建筑已建成，并投入使用。

## (三) 估价对象权属登记状况

1、依据估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》主要登记信息如下：

权证编号	房权证巴房恩字第001267#号						
房屋所有权人	黎超						
房屋坐落	巴州区恩阳镇教育小街						
丘(地)号							
产别	私有						
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途



		砖混	七	七	160.68	住宅
附记	建筑面积壹佰陆拾点陆捌平方米					

## 2、估价对象《国有土地使用证》登记情况：

土地使用权人	黎超		
座落	巴州区恩阳镇登科寺开发区小街		
地号	104-520	图号	--
地类（用途）	住宅	土地等级	五级
使用权类型	出让	终止日期	2033年12月30日
使用权面积	S32.83 m <sup>2</sup>	其中分摊面积	S 32.83 m <sup>2</sup>
记事	/		

本次估价所涉及的房地产相关状况、面积、权属资料等均依据的估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》记载信息为依据。

## 3、估价对象他项权利、法定优先受偿权及权利限制事项：

据估价委托人提供的《不动产权登记证明》：

川（2018）巴中市市不动产权证明 0005652 号	
证明权利或事项	抵押权
权利人（申请人）	胡爱明
义务人	黎超/冯琼华
坐落	恩阳区教育小街7层
不动产单元号	511903111002GB10008F00010005
其他	不动产权证书号：巴州国用（2002）字第7677号， 房权证巴房恩字第001267#号
	抵押方式：一般抵押
	担保债权的数额：36.64万
	债务履行期限：2018年03月02日起2019年03月01日止
附记	该宗抵押系民间借贷
登记时间	2018年3月5日

鉴于本次评估为司法评估，根据《房地产估价规范》，设定其为正常权利状况、可转让，不考虑估价对象抵押、查封等权利限制事项对其价值的影响。

## （四）估价对象所在区位状况

区位状况	估价对象位于巴中市恩阳区城区登科二街，区域位置较好。
商服繁华度	区域内分布恩阳购物中心、沃玛特购物中心、百利超市等购物场所，区域内配套设施齐全，人流量较大，商服繁华度较好。
同类物业聚集度	区域内分布有琅琅天香、胜兴苑等众多商住小区，入驻率较高，同类物业聚集情况较好。
交通状况	区域有义阳大道、登科寺路、义阳二街等道路，路网较密集，有201路;202路;203路;巴中32路等公交线路通过，交通较便捷。
环境状况	估价对象位于恩阳城区，车辆通行量较大，有一定噪音、空气污染，环境一般。



公共服务配套	区域内分布有登科学校幼儿园、巴中市恩阳区职业中学、恩阳中学、恩阳登科中学等教育设施；巴中市恩阳区妇幼保健院、新场社区卫生服务站等医疗设施；公共服务配套设施完善。
基础设施配套	区域内通水、电、气、视、讯，基础设施较齐全。

## 五、价值时点

- 1、本次价值时点为 2020 年 03 月 12 日。
- 2、《巴中市恩阳区人民法院委托书》（（2020）川 1903 执 151 号）未明确价值时点。根据四川省住房和城乡建设厅（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）的通知”，本次评估以估价人员实地查勘日期作为价值时点。

## 六、价值类型

### （一）价值定义

根据《房地产估价基本术语标准》、《房地产估价规范》的有关规定，结合本次估价目的和估价对象的具体情况，本次估价价值类型为市场价值。

根据《房地产估价基本术语标准》，市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强制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。

### （二）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，根据公开市场原理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”时的市场价值。

2、本次估价结果未包含买卖双方需缴纳的拍卖费、执行费、交易税费（两税两费“增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加”、个人所得税等）及相关手续费。

3、本次估价结果未考虑估价对象可能存在的拖欠物业费对评估结果的影响。

4、本报告估价结果包括房屋建筑物及应分摊的土地使用权价格，土地使用权设定为出让性质。本次估价考虑了满足估价对象使用功能且无法从建筑物



主体剥离的附属设施及装修对估价结论的影响。

5、币种为人民币。

## 七、估价原则

根据《房地产估价基本术语标准》、《房地产估价规范》，结合估价对象的具体情况，本次估价过程中，遵循的主要原则有：

### （一）独立客观公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，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。

具体包括三个方面：“独立”是要求房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，而不要受任何单位和个人的非法干预。

“客观”是要求房地产估价师要从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，而不要带着自己的好恶、情感和偏见。“公正”是要求房地产估价师要公平正直地进行估价，而不要偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

### （二）合法原则

合法原则要求房地产评估价值是在依法判定的估价对象状态下的价值或价格。

具体包括三个方面：合法产权方面，以房地产权属证书、权属档案的记载或者其他合法证件为依据；合法使用方面，以使用管制（如城市规划、土地用途管制等）为依据；合法处分方面，以法律、行政法规或合同等允许的处分方式为依据。

本次估价以估价对象《房屋所有权证》登记内容作为确定估价对象用途、性质、面积的依据，符合合法原则。

### （三）替代原则

替代原则要求房地产评估价值与估价对象类似的房地产在同等条件下的价值或价格的偏差在合理范围内。



类似房地产是指其实物、权益、区位状况均与估价对象的实物、权益、区位状况相同或相当的房地产。具体说，类似房地产是指在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面与估价对象相同或相当，并与估价对象处在同一供求范围内的房地产。同一供求范围是指与估价对象具有替代关系，价格会相互影响的其他房地产的区域范围。具有相同或相似区域、位置和相同用途、容积率的房地产，其价值也应趋于一致。本次评估采用的比较法就是替代原则的具体应用。

#### （四）价值时点原则

价值时点原则要求房地产评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

《巴中市恩阳区人民法院委托书》（（2020）川 1903 执 151 号）未明确价值时点。根据四川省住房和城乡建设厅（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）的通知”，本次评估以估价人员实地查勘日期作为价值时点。

#### （五）最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求房地产评估价值是在估价对象最高最佳利用状态下的价值或价格。

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、档次等。

本估价报告认为估价对象保持住宅用途继续使用最为有利，以估价对象按《房屋所有权证》登记的住宅用途继续使用为估价前提和最高最佳使用的方式。

## 八、估价依据

### （一）法律法规依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）。



- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）。
- 3、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第 50 号）。
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号）。
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号）。
- 6、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）。
- 7、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）
- 8、最高人民法院《关于人民法院对外委托司法鉴定管理规定》（法释〔2002〕8 号）。
- 9、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【2004】16 号）
- 10、 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）。
- 11、 最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定（法释〔2016〕18 号）。
- 12、 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）。
- 13、其他相关法律、法规。

## （二）估价规范和指导意见

- 1、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。
- 2、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）。
- 3、《房地产估价报告评审标准（试行）》（2010 年 6 月 12 日征求意见稿）。
- 4、最高人民法院办公厅中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会中国珠宝首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）





5、四川省住房和城乡建设厅（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）的通知”。

### （三）估价委托人提供的资料

- 1、《巴中市恩阳区人民法院委托书》。
- 2、估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》。
- 3、估价委托人提供的估价对象其他相关资料。

### （四）估价机构掌握的估价资料

- 1、估价人员调查了解并收集的当地房地产市场信息，动态及相关政策、文件等。
- 2、估价人员实地查看所获取的估价对象口岸位置、建筑物外观、成新度等资料。
- 3、估价机构掌握的其他与估价有关的资料。

## 九、估价方法

### （一）估价思路和估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），房地产估价方法包括收益法、成本法、假设开发法以及其他估价方法。

1、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，根据其间的差异，对可比实例成交价进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2、收益法是预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象的价值或价格的方法。

3、成本法是测算估价对象在价值时点的重置价格或重建价格和折旧，将重置价格或重建价格减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

4、假设开发法是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后的必要支出及应得利润得到估价对象的价值或价格的方法。

## （二）估价方法的选用和估价思路

比较法能直接反映房地产的市场状态，是房地产估价方法体系中最简单、最直观、最常用的一种方法，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。估价对象为城市成套住宅房地产，所在区域内住宅房地产市场发育较为成熟，同类型房地产交易案例较多，宜采用比较法。

具有收益或有潜在收益的房地产估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法，由于估价对象作为城市成套住宅可视为具有潜在收益的物业，可采用出租的方式获取未来收益，其客观收入和客观费用可参照的市场上同类房地产的收入和费用水平数据可取得，可采用收益法测算其价值。但由于目前住宅房地产租赁和售卖交易市场发展水平处于极不均衡的状态，以及住宅房地产具有消费品与投资品的双重属性，其收益价值难以客观反映其市场价值，故本次未选用收益法。

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，可采用成本法作为主要的估价方法。成本法特别适用于既无收益又很少发生交易的房地产和单纯的建筑物。由于估价对象为城市房产，其价格受市场供需影响较大，受建造成本影响较小，不宜采用成本法。

具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；由于估价对象为已建成房地产，在目前使用情况下，已达到最高最佳使用，不宜采用假设开发法。

综上，根据当地同类房地产市场状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，本次估价采用比较法作为基础估价方法。

## （三）估价方法运用的具体步骤

比较法：（1）搜集交易案例；（2）选取可比实例；（3）建立比较基础；（4）进行交易情况修正；（5）进行市场状况调整；（6）进行房地产状况调整；（7）计算比较价值。

## 十、估价结果

经上述估价程序和评估方法测算后，并结合估价经验和对影响房地产市场价格因素的分析，最终确定估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件及使用报告说明”下，于 2020 年 03 月 12 日的估价对象的市场价值如下：

评估总价合计小写：**48.36 万元**（保留至佰位）；

评估总价大写：人民币**肆拾捌万叁仟陆佰元整**（保留至佰位）。

估价结果一览表

估价对象	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑结 构	登记用途	市场评估单 价(元/m <sup>2</sup> )	市场评估总 价(万元)	产权人	权证号
巴中市巴州区恩 阳镇教育小街	160.68	砖混	住宅	3010	48.36	黎超	房权证巴房恩字 第 001267#号

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
廖宁	5120130034		年 月 日
李兵	5120020064		年 月 日

## 十二、实地查勘期

2020 年 03 月 12 日。

## 十三、估价作业日期

2020 年 03 月 04 日到 2020 年 03 月 26 日

## 十四、参与估价人员

评估协助人员：陈岚。

四川中砧土地房地产评估有限公司

法定代表人：

2020 年 03 月 26 日

## 附 件

- 1、《巴中市恩阳区人民法院委托书》；
- 2、估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等复印件；
- 3、估价对象位置示意图；
- 4、估价对象实地查勘情况说明及估价对象相关照片；
- 5、专业帮助情况和相关专业意见说明；
- 6、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
- 7、注册房地产估价师估价资格证书复印件。



## 估价对象实地查勘情况说明

本机构估价人员注册房地产估价师廖宁、评估人员陈岚与法院法官一道，于 2020 年 03 月 12 日对估价对象进行了实地查勘。对由估价委托人提供的估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等权证资料记载内容与房地产实体进行观察核实，对环境进行了考察，进行了拍照取证，对相关市场信息进行了调查。

初步判断实地查勘的估价对象位置、建筑面积等与资料记载基本吻合，但未进行专业测量。

估价人员对建筑物地面、结构进行了表面观察，无理由怀疑其存在结构安全隐患，故假定估价对象为安全的、适合用于经营或居住。

（本页此行以下无正文）



## 专业帮助情况和相关专业意见说明

鉴于本次估价对象为住宅房地产，本房地产估价报告的专职注册房地产估价师具备相应的房地产市场分析能力和相关专业知识。故本估价报告的完成过程未寻求其他行业的专业人员提供重要专业帮助，亦没有寻求机构外人员对本估价报告提供重要专业帮助。

（本页此行以下无正文）