

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：四川省内江市东兴区汉安大道西 669 号 1 幢  
-2-16-1 涉案住宅用途房地产价值评估

估价委托人：余庆县人民法院

房地产估价机构：北京国融兴华房地产土地评估有限公司

翟瑞海（注册号：5220090011）  
房地产估价师：胡玉曼（注册号：1120170046）

估价报告出具日期：二〇二〇年一月十五日

估价报告编号：（京）国融兴华[2020]（房 SF）字第 01023 号

## 致估价委托人函

余庆县人民法院：

承蒙委托，我公司对李其权申请执行民间借贷纠纷一案涉及的聂浪、张永红共有的位于四川省内江市东兴区汉安大道西 669 号 1 幢-2-16-1 涉案房地产（用途为住宅，建筑面积 91.99 平方米）在现状利用条件下进行了估价，估价目的是为委托人确定受理案件所涉及的住宅用途房地产财产处置参考价提供参考依据。

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适当的估价方法（比较法、收益法），对本次估价对象进行估价测算，确定估价对象在价值时点 2019 年 12 月 30 日的房地产市场价值为：

房地产单价：6228 元/平方米

房地产总价：人民币 57.29 万元

大写金额：人民币伍拾柒万贰仟玖佰元整

提示：1. 本估价报告必须整体使用，敬请估价委托人及估价利害关系人仔细阅读报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”和“价值定义”。2. 估价对象于价值时点未提供《房屋所有权证》，估价对象的权利人、建筑面积、房屋坐落等信息由估价委托人提供的《贵州省余庆县人民法院司法鉴定委托书》（[2019]余法委鉴定字第 74 号）、《贵州省余庆县人民法院执行裁定书》（（2018）黔 0329 执 228 号之一）以及《内江市房地产管理局产权情况记载》等资料确认。

北京国融兴华房地产土地评估有限公司

法定代表人：

2020 年 01 月 15 日

## 目录

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 估价师声明 .....                | 1  |
| 估价的假设和限制条件.....            | 3  |
| 估价结果报告.....                | 7  |
| 一、估价委托人.....               | 7  |
| 二、房地产估价机构.....             | 7  |
| 三、估价目的.....                | 7  |
| 四、估价对象.....                | 7  |
| 五、价值时点.....                | 11 |
| 六、价值类型.....                | 11 |
| 七、估价原则.....                | 11 |
| 八、估价依据.....                | 14 |
| 九、估价方法.....                | 15 |
| 十、估价结果.....                | 17 |
| 十一、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、房地产评估机构.....            | 17 |
| 附件 .....                   | 18 |
| (一) 估价对象位置示意图              |    |
| (二) 估价对象照片                 |    |
| (三) 《贵州省余庆县人民法院司法鉴定委托书》复印件 |    |
| (四) 《贵州省余庆县人民法院执行裁定书》复印件   |    |
| (五) 《内江市房地产管理局产权情况记载》复印件   |    |
| (六) 估价机构营业执照复印件            |    |
| (七) 估价机构资质证书复印件            |    |
| (八) 签字估价师证书复印件             |    |

## 估价师声明

1、房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、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，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、房地产估价师对估价所需资料进行了搜集及检查，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，房地产估价机构和房地产估价师不承担相应责任。

7、估价人员于2019年12月30日对估价对象进行了必要的实地勘查，并对该勘查过程的客观性、真实性、公正性负责。因受专业限制，我们无法承担对估价对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任。因此我们对估价对象的实地勘察仅限于外观和使用现状的一般性查看。

8、本估价结果是建立在市场价值标准的基础上，很大程度上依赖于价值时点的政策法规以及房地产市场状况等因素，若上述因素或其它重要的估价条件发生重大变化，且对估价结果产生明显影响时，应对估价结果进

行相应调整或重新估价。

9、本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也无法定资格核查审验估价委托人提供的资料之真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

10、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

## 估价的假设和限制条件

### 1、一般假设

(1) 由于此次评估未取得估价对象《房屋所有权证》，本次估价对象的房屋面积、房屋权属等情况均以估价委托人提供的《贵州省余庆县人民法院司法鉴定委托书》（[2019]余法委鉴定字第 74 号）、《贵州省余庆县人民法院执行裁定书》（（2018）黔 0329 执 228 号之一）复印件、《内江市房地产管理局产权情况记载》复印件为依据。本次估价以上述资料于价值时点具有合法性、真实性、准确性和完整性为假设前提。

(2) 本次评估设定估价对象的房屋所有权和国有土地使用权均为合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。

(3) 根据《贵州省余庆县人民法院司法鉴定委托书》（[2019]余法委鉴定字第 74 号）记载，未对评估基准日进行约定，故以现场查勘日 2019 年 12 月 30 日为价值时点。

(4) 估价人员于 2019 年 12 月 30 日对估价对象进行了实地查勘，但现场查勘仅限于估价对象的外观，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(5) 估价对象除已披露的他项权利之外，不存在估价师所知悉的租赁、担保等他项权利，亦不存在估价师所知悉的其他优先受偿款。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

(6) 本次估价是以估价对象能够持续地经营使用为假设前提进行评估测算其市场价值，特提醒报告使用人注意。

(7) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿交易的市场。

(8) 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(9) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(10) 本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化，及遇到自然力或其他不可抗力时，可能对房地产价格产生的影响。

(11) 本估价结果未考虑估价对象将来可能承担违约责任事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。

(12) 本估价结果未考虑将估价对象按拍卖或其他特殊方式处置时，因变现方式及或价格折让等因素导致的价格变化。

(13) 本估价结果未考虑除已披露事项外可能影响房地产价值的债权等法律义务限制的影响。

(14) 2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税。由于估价对象的产权人为个人，属不经常发生应税行为范围，故适用小规模纳税人缴纳增值税的相关规定，增值税的计算适用简易计税方法。

## 2、未定事项假设

由于未取得估价对象《国有土地使用证》及建成年代的相关资料，根据委托人提供的其他资料及估价人员现场调查，估价对象建成于2010年，此次评估设定估价对象土地使用权性质为国有，使用权用途为住宅用地，取得方式为出让，土地使用权期限为70年，若与相关部门出具的权属资料显示的建成日期不一致，估价结果需做相应调整。

## 3、背离事实假设

(1) 根据委托人提供的《内江市房地产管理局产权情况记载》复印件记载，估价对象于价值时点2019年12月30日存在抵押情况。根据估价目



的，仅是为委托人确定受理案件所涉及的住宅用途房地产财产处置参考价提供参考依据。因此本次评估未考虑估价对象存在的抵押情况对估价结果的影响，在此提请估价报告使用方注意。

(2) 根据委托人提供的《贵州省余庆县人民法院执行裁定书》((2018)黔 0329 执 228 号之一)复印件记载，估价对象于价值时点 2019 年 12 月 30 日存在查封情况。根据估价目的，仅是为委托人确定受理案件所涉及的住宅用途房地产财产处置参考价提供参考依据。因此本次评估未考虑估价对象存在的查封情况对估价结果的影响，在此提请估价报告使用方注意。

#### 4、不相一致假设

根据委托人提供的《内江市房地产管理局产权情况记载》复印件记载，估价对象房屋建筑面积为 91.99 平方米，与《贵州省余庆县人民法院执行裁定书》((2018)黔 0329 执 228 号之一)复印件记载的估价对象房屋建筑面积 91 平方米不一致，本次估价对象房屋信息以委托人提供的《内江市房地产管理局产权情况记载》复印件为准，在此提请报告使用方注意。

#### 5、依据不足假设

无。

#### 6、估价报告使用限制

(1) 本估价结果包括相应的土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

(2) 本报告估价结果是在价值时点估价对象在现状下的房地产市场价格；且价值时点估价对象房屋保持现状用途的前提下的房地产市场价格，如发生变化和房屋改变用途时，估价结果需作调整甚至重新评估。

(3) 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由房地产估价师签字后方可使用。



(4) 本报告中市场趋势等专业意见，是估价人员根据具体情况和价值时点的市场状况分析推断、预测得出，仅供估价委托人参考，其结论受估价人员经验、能力的限制及一定程度主观因素影响。

(5) 估价报告使用期限为自估价报告出具之日起一年。随着时间推移，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发生相应变化。建议估价报告使用者应定期或在房地产市场价格变化较快时或房地产状况发生改变时对房地产市场价值进行再评估。

(6) 本估价报告应用范围为估价委托人确定涉案房地产财产处置参考价提供价值参考依据，报告相关意见及结论仅供参考，不对其他用途负责。

(7) 本报告中，除使用政府部门、行业公布的价格资料和公开市场的价格信息外，主要依据估价委托人提供的相关材料，包括但不限于其提供的权属证件等复印件，我们未得到授权也没有法定资格核查审验估价委托人提供的资料的真伪，估价委托人应对其提供的全部资料的真实性、合法性、完整性及其可能引起的后果负责。

(8) 如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

(9) 本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，估价机构不承担责任。同时未经估价机构书面同意，本估价报告全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

(10) 本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

(11) 本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：贵州省余庆县人民法院

地 址：贵州省遵义市余庆县

联 系 人：张庆发

### 二、房地产估价机构

受托单位：北京国融兴华房地产土地评估有限公司

法定代表人：程殿卿

统一社会信用代码：911101027263771655

营业执照营业期限：自 2001 年 9 月 20 日至 2031 年 9 月 19 日

资质等级：一级（证书编号：京建房估备字【2001】第 0069 号，有效  
期为 2019 年 9 月 17 日至 2022 年 9 月 16 日）

全国范围内从事土地评估业务（注册号：110000003300050 号，有效期  
限至 2021 年 6 月 30 日）

地 址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 2011 室

联系电话：0851-85946602

### 三、估价目的

为余庆县人民法院确定受理案件所涉及的住宅用途房地产财产处置参  
考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围界定

估价对象为位于四川省内江市东兴区汉安大道西 669 号 1 幢-2-16-1 涉  
案住宅用途房地产。根据委托人提供的《内江市房地产管理局产权情况记  
载》复印件记载，房屋所有权人为聂浪、张永红，建筑面积 91.99 m<sup>2</sup>。

估价对象用地四至：北临汉安大道西段，南临兴隆路，西临五星路，东临星原公寓住宅区。

## （二）估价对象权益状况

### 1、房屋登记和权利状况

本次估价对象为位于四川省内江市东兴区汉安大道西 669 号 1 幢-2-16-1 涉案住宅用途房地产。根据委托人提供的《内江市房地产管理局产权情况记载》复印件，主要记载内容如下：

|               |   |         |                    |                        |       |      |    |
|---------------|---|---------|--------------------|------------------------|-------|------|----|
| 产权证号          | 2013118984  | 档案保管号   | 10004896           |                        |       |      |    |
| 产权人           | 张永红   | 产别      | 私产                 |                        |       |      |    |
| 证件类型          | 身份证   | 证件号码    | 51101119830423708X |                        |       |      |    |
| 坐落            | 四川省内江市东兴区汉安大道西 669 号 1 幢-2-16-1                         |         |                    |                        |       |      |    |
| 权利状态          | 现势  | 限制登记    | 抵押                 |                        |       |      |    |
| 原产权人          | 内江汇宇房地产开发有限公司   |         |                    |                        |       |      |    |
| 登记类别          | 转移登记（按楼盘表）  | 登记原因    | 商品房买卖              |                        |       |      |    |
| 其他            | 1. 购内江汇宇房地产开发有限公司的房产所得；<br>2. 原内江市房权证字第 2013113605 号作废。 |         |                    |                        |       |      |    |
| <b>共有信息</b>   |   |         |                    |                        |       |      |    |
| 共有人信息         | 共有证号  | 证件类型    | 证件号码               | 共有份额                   | 共有关系  |      |    |
| 聂浪            | 2013118984-2  | 身份证     | 52212919771017507X | 50                     | 夫妻    |      |    |
| <b>房屋详细信息</b> |   |         |                    |                        |       |      |    |
| 幢号            | 房号  | 房屋结构    | 总层数                | 所在层                    | 建筑面积  | 设计用途 | 套数 |
| 1             | 2-16-1  | 钢筋混凝土结构 | 17                 | 16                     | 91.99 | 成套住宅 | 1  |
| <b>抵押信息</b>   |   |         |                    |                        |       |      |    |
| 他项权利号         | 2013202835  |         | 抵押情况               | 房地产权抵押                 |       |      |    |
| 抵押权人          | 中国农业银行股份有限公司内江分行  |         | 抵押数额               | 240000                 |       |      |    |
| 设定日期          | 2011-05-24  |         | 债务履行期              | 2011-04-27 至 2021/4/26 |       |      |    |

### 2、土地使用权登记和权利状况

由于未取得估价对象《国有土地使用证》及建成年代的相关资料，根据委托人提供的其他资料及估价人员现场调查，估价对象建成于 2010 年，此次评估设定估价对象土地使用权性质为国有，使用权用途为住宅用地，取得方式为出让，土地使用权期限为 70 年。

### 3、他项权利设立情况

（1）根据委托人提供的《内江市房地产管理局产权情况记载》复印件

记载，估价对象于价值时点 2019 年 12 月 30 日存在抵押情况。根据估价目的，仅是为委托人确定受理案件所涉及的住宅用途房地产财产处置参考价提供参考依据。因此本次评估未考虑估价对象存在的抵押情况对估价结果的影响，在此提请估价报告使用方注意。

(2) 根据委托人提供的《贵州省余庆县人民法院执行裁定书》((2018)黔 0329 执 228 号之一) 复印件记载，估价对象于价值时点 2019 年 12 月 30 日存在查封情况。根据估价目的，仅是为委托人确定受理案件所涉及的住宅用途房地产财产处置参考价提供参考依据。因此本次评估未考虑估价对象存在的查封情况对估价结果的影响，在此提请估价报告使用方注意。

#### 4、法定优先受偿权利状况

截至估价时点，不存在估价师所知悉的法定优先受偿权利情况。

#### (三) 估价对象现状及使用情况

##### (1) 宗地情况：

宗地形状：较规则

地形地势：较平坦

土地开发程度：基础设施达到“六通一平”（即宗地红线外通路、通电、通上水、通下水、通信、通燃气和红线内场地平整）。

估价对象用地四至：北临汉安大道西段，南临兴隆路，西临五星路，东临星原公寓住宅区。

##### (2) 房屋建筑物状况

本次估价对象位于四川省内江市东兴区汉安大道西 669 号 1 幢 -2-16-1(属汇宇·棕榈湾小区)，归聂浪、张永红所有，现状用途为住宅。

估价对象具体情况如下：

##### ①公共部分：

|      |            |       |         |
|------|------------|-------|---------|
| 项目名称 | 汇宇·棕榈湾     | 结构类型  | 钢筋混凝土结构 |
| 楼道装修 | 墙面刷白，地面水泥地 | 外立面装饰 | 墙砖      |

|      |         |      |               |
|------|---------|------|---------------|
| 生活热水 | 无       | 供暖   | 无             |
| 层高   | 2.9 米   | 建成年代 | 2010 年        |
| 景观   | 小区绿地    | 物业管理 | 有             |
| 单元户数 | 1 层 4 户 | 电梯   | 2 部           |
| 停车位  | 停车位充足   | 其他   | 消防系统、水、电、讯等齐全 |

### ②户内部分：

|         |                   |           |             |
|---------|-------------------|-----------|-------------|
| 所在楼层    | 16 层，共 17 层       | 维护保养及成新状况 | 较优          |
| 现状用途    | 住宅                | 户型        | 2 室 2 厅 1 卫 |
| 采光、通风情况 | 一般                | 朝向        | 南           |
| 装修情况描述  | 装修情况为毛坯，仅有入户门及窗户。 |           |             |

## （四）估价对象区位状况

### 1、位置状况

估价对象位于四川省内江市东兴区汉安大道西 669 号 1 幢-2-16-1，用地四至：北临汉安大道西段，南临兴隆路，西临五星路，东临星原公寓住宅区。附近有金色夏威夷、兴隆小区、西林盛景、汉安天地等小区，居住社区成熟度优。

### 2、交通状况

估价对象周边有 103 路、105 路、111 路、126 路、130 路等公交线路，公交线路较多，公共交通便捷度优；周边主要道路有汉安大道西段、五星路、大千路、兴隆路等，道路通达度优。

### 3、环境状况

估价对象所在地有谢家河景观公园、玉峰山体育公园等景观，自然环境状况优。周边汽车尾气排放量较小，总体来说空气质量较好。估价对象所在区域的主要物业类型为住宅、商业，附近多为居民住宅、商业门面，人员素质普遍一般，人文环境优。

### 4、基础设施

估价对象地块红线内开发程度达到“六通一平”：“六通”为通市政

道路、雨污水管线、自来水管线、电力管线、电信管线、通燃气等基础设施，其中“一平”为红线内场地平整。

#### 5、外部配套设施状况

估价对象附近主要有内江桐梓坝小学、东兴区五星小学、汉安小学、内江市第六中学等教育设施；周边有天润超市、佳亿超市、瑞程超市、千家伴超市等商业配套设施；有中国银行、四川省农村信用社、中国工商银行、中国邮政储蓄银行等金融机构；有内江大芋医院、内江市中医医院、内江市老年病医院等医疗机构；有佳年华主题酒店、博凯酒店、汉庭酒店、莱斯精品酒店等配套酒店设施。公共服务性配套设施较完善，有利于区域发展。

### 五、价值时点

价值时点为现场查勘日 2019 年 12 月 30 日。

### 六、价值类型

本次评估采用的是市场价值标准，是指估价对象经适当营销后，由熟悉市场情况、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价值。

估价结果中的房地产价格是指估价对象于价值时点 2019 年 12 月 30 日在现状利用条件下的国有出让土地使用权及房屋所有权的市场价格。

该价格与按照相关法律规定买卖双方各自承担税费时作为计税基数的交易价格相对应。

### 七、估价原则

房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有以下几项：

#### （一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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的原则。

所谓“独立”，就是要求房地产估价师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。所谓“客观”，就是要求房地产估价师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。所谓“公正”，就是要求房地产估价师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。

## （二）合法原则

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的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、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，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），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（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

## （三）价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特点时间的价值或价格的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算



为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

#### （四）替代性原则

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的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比高”或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵制的结果，是他们的价格相互接近。

#### （五）最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并应按法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的房屋所有权人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发

利用权利不相同，应根据估价目的判定从房屋所有权人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应根据最高最佳利用原则，对估价前提做出下列判断和选择：

- (1) 以维持现状、继续利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (2) 以更新改造再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (3) 以改变用途再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (4) 以改变规模再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (5) 以重新开发再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (6) 其他情况，应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。

我们认为维持现状、继续利用为估价对象最高最佳利用方式。

## 八、估价依据

### 1. 国家法律法规及部门规章、规范性文件：

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (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实施条例》；
- (5) 《中华人民共和国物权法》；
- (6) 《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》；
- (7) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》；
- (8) 《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》；
- (9) 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
- (10) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》；
- (11) 《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》；

- (12) 《征收教育费附加的暂行规定》；
- (13) 《城市房地产转让管理规定》；
- (14) 《中华人民共和国房产税暂行条例》。

2. 四川省政府及有关部门的政策性文件：

- (1) 《四川省契税实施办法》；
- (2) 《四川省房产税施行细则》；
- (3) 四川省人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等。

3. 估价的相关技术标准：

- (1) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）；
- (2) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (3) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）。

4. 估价委托人提供的相关资料：

- (1) 《贵州省余庆县人民法院司法鉴定委托书》（[2019]余法委鉴定字第74号）；
- (2) 《贵州省余庆县人民法院执行裁定书》（（2018）黔0329执228号之一）复印件
- (3) 《内江市房地产管理局产权情况记载》复印件。

5. 估价人员现场实地勘察、调查、收集的相关资料。

## 九、估价方法

### （一）本次估价的估价方法和技术思路

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种方法。估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据估价对象的特点和实际状况，估价对象房地产用途为住宅，所在区域类似房地产市场交易实例较多，因此适合比较法；所在区域类似住宅用途房地产

租赁案例较多，适宜采用收益法测算；估价对象房地产的土地取得成本的成本资料不易收集和测算，故不适宜采用成本法进行测算；假设开发法适用于尚未开发房地产的评估测算，故估价对象不宜采用假设开发法。经上述分析，本次估价选取比较法、收益法作为本次估价的基本方法。

首先采用比较法、收益法分别求取估价对象市场价值，再将收益法和比较法的计算结果进行综合分析，确定估价对象于价值时点的房地产市场价值。

## （二）估价方法的定义

**比较法定义：**指将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的已知价值进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，以估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。比较法的理论依据是替代原理，适用于类似房地产交易活跃的情况下，它是一种说服力较强、具有现势性、最常用的估价方法。

比较法计算公式为： $P_D = P_B \times A \times B \times C$

式中： $P_D$ ——待估房地产比较价值； $P_B$ ——可比案例成交价格；

$A$ -交易情况修正系数； $B$ -市场状况调整系数； $C$ -房地产状况调整系数。

**收益法定义：**收益法，也称为收益资本化法，是根据估价对象未来收益求取估价对象价值的方法，具体是预测估价对象未来各期的正常净收益，然后选用适当的资本化率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。收益法是以预期原理为理论依据，预期原理说明，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素，适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产估价。

收益法的计算公式为：
$$V = \frac{A}{Y-g} \left( 1 - \left( \frac{1+g}{1+Y} \right)^t \right)$$

其中： $V$ ——房地产在价值时点的收益价值；

A——房地产的未来第一年净运营收益；

Y——房地产的报酬率；

g——净收益逐年递增的比例；

t——房地产的收益年限。

## 十、估价结果

估价人员本着独立、客观、公正、合法的原则，在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用适当的估价方法（比较法、收益法），对本次估价对象进行评估测算，确定估价对象于价值时点 2019 年 12 月 30 日的市场价值为：

房地产单价：6228 元/平方米

房地产总价：人民币 57.29 万元

大写金额：人民币伍拾柒万贰仟玖佰元整

## 十一、房地产估价师

| 姓名  | 注册号        | 签名 | 日期    |
|-----|------------|----|-------|
| 翟瑞海 | 5220090011 |    | 年 月 日 |
| 胡玉曼 | 1120170046 |    | 年 月 日 |

## 十二、实地查勘期

2019 年 12 月 30 日

## 十三、估价作业日期

2019 年 12 月 30 日至 2020 年 01 月 15 日

## 十四、房地产评估机构

北京国融兴华房地产土地评估有限公司

2020 年 01 月 15 日

## 附件

- (一) 估价对象位置示意图
- (二) 估价对象照片
- (三) 《贵州省余庆县人民法院司法鉴定委托书》
- (四) 《贵州省余庆县人民法院执行裁定书》复印件
- (五) 《内江市房地产管理局产权情况记载》复印件
- (六) 估价机构营业执照复印件
- (七) 估价机构资质证书复印件
- (八) 签字估价师证书复印件