

# 房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：正则衡达房估 [2020] 第189号

估价项目名称：岳池县人民法院因案件执行需要涉及吕俊英所属位于  
岳池县九龙镇九龙大街1号A幢8-2号房地产（住宅用  
房）的市场价值评估

估价委托人：岳池县人民法院

房地产估价机构：四川正则衡达房地产评估有限公司

注册房地产估价师：向 辉      注册号：5120040323

郭 杰      注册号：5120170089

估价报告出具日期：2020年8月3日

## 致估价委托人函

岳池县人民法院：

承蒙委托，本公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和技术标准，经实地查看及市场调查，选取适宜的估价方法，综合分析影响房地产价格的因素，确定了估价对象在价值时点市场价值。

**估价目的：**为估价委托人司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

**估价对象：**本次估价对象为：岳池县九龙镇九龙大街1号A幢8-2号住宅用房（建筑总面积共102.14m<sup>2</sup>及其占用的国有出让土地使用权面积共12.77m<sup>2</sup>），房屋规划用途为住宅用房、实际用途住宅，自用。

**价值时点：**2020年7月27日。

**价值类型：**市场价值，不考虑税费的转移负担。

**估价方法：**比较法。

**估价结果：**估价人员进行了专业分析、测算和判断，估价对象在价值时点满足本报告“估价的假设与限制条件”下的估价结果为：

**币种：**人民币

**房地产总价：**31.36万元（佰元以下取整）

**大写金额：**叁拾壹万叁仟陆佰元整

单价详见估价结果一览表：

## 估价结果一览表

估价对象	房屋所有权证号	国有土地使用权证号	坐落	设定用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	公开市场评估单价(元/m <sup>2</sup> )	房地产总价(万元)
1	岳房权证岳池字第2013032900654号	岳国用(2013)第02805号	岳池县九龙镇九龙大街1号A幢8-2号	住宅用房	102.14	12.77	3070.00	31.36
合 计					102.14	12.77		31.36

### 特别提示:

1、本函内容摘自估价报告,欲了解本次估价项目全面情况,请详见估价结果报告,报告使用时请特别关注估价假设和限制条件内容。

2、估价对象的估价结果包含产权人二次装饰装修以及与房屋使用功能相适应的无法从建筑物剥离的设施设备的价值。

3、当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的,可以在收到评估报告之日起十日内通过岳池县人民法院向我公司书面提出。

法定代表人:

四川正则衡达房地产评估有限公司

二〇二〇年八月三日

# 目 录

注册房地产估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
一、估价的假设条件	2
二、估价报告的使用限制	3
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师及评估专业人员	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附件	14
1、（2020）岳池法技委字第93号《四川省岳池县人民法院委托评估函》复印件	
2、专业帮助情况及相关专业意见	
3、《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》及《他项权证》复印件	
4、估价对象实物照片及位置图	
5、估价机构营业执照及估价机构资质证书复印件	
6、注册房地产估价师注册证书复件	

## 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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、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经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、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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）（川建房发[2011]89号）以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，实地查勘日期：2020年7月27日，实地查勘人员：注册房地产估价师向辉、郭杰，评估专业人员张伯乐。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

### 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	日 期
第一报告人 向 辉	5120040323		2020年8月3日
报告参与人 郭 杰	5120170089		2020年8月3日

# 估价的假设和限制条件

## 一、估价的假设条件

### 1、一般假设

(1)注册房地产估价师对估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等相关资料进行了审慎检查，但我们并非确权部门，无法对该权属文件进行核实，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实，本次估价以委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整有效为假设前提。估价对象应缴纳的各种税费，已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和法律保护。

(2)注册房地产估价师对估价对象安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定检测的情况下，本次估价以估价对象不存在基础、结构等难以直观体现的内在安全质量问题和环境污染情况，可以正常安全使用为假设前提。

(3)注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与委托评估建筑面积大体相当，评估时我们以权属证明复印件所记载数据为准进行相关说明和测算。

(4)本次估价结果为估价对象客观合理的市场价格，未考虑估价对象形成过程中的债权债务及产权、租赁权等纠纷问题，以及抵押、担保等权益设置对评估结果的影响，假定估价对象处置，不受可能影响其价值的他项权利限制和法律义务性质的开支所约束。

(5)本估价报告提供的房地产的市场价值是指估价对象于价值时点可在市场上出售并按以下条件可取得的合理价格：

- ①买卖双方不因任何特殊利益抬高或降低房地产真实价格；
- ②有一段合理的交易时间；
- ③在此期间房地产市场保持稳定；
- ④买卖双方对交易对象具有必要的专业知识；
- ⑤房地产买卖符合国家法律法规规定。

(6)估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(7)估价对象作为住宅用途持续有效利用，是合法条件下的最佳用途，得到或将得到最有效运用，并与其他要素相结合，能满足设定使用年限内产生正常的、持续的收益。

### 2、未定事项假设

(1)因估价委托人未提供估价对象的《房屋所有权证》、《国有

土地使用证》原件，根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件显示，规划用途为住宅用房，本次评估以估价对象符合规划要求进行估价。

(2) 估价委托人提供的资料中未记载建筑物建设年代，估价师现场查勘时通过询问了解到估价对象建成年代约为2000年，若与实际建成年代差异3年以上，报告结果应进行调整。

(3) 本次估价对象由相关当事人员现场指认，假定与产权登记房屋一致，若与实际不符应重新估价。

### 3、背离事实假设

(1) 至价值时点，根据委托方提供（2020）岳池法技委字第93号《四川省岳池县人民法院委托评估函》复印件，估价对象房地产已设定抵押权，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〉》第三十五条的规定：拍卖房地产上原有的抵押权及其他担保物权，通常因拍卖（变卖）而消灭，注册房地产估价师通常不考虑其对价值的影响。本次估价以估价对象未设定抵押权为假设前提进行估价，设定价值时点估价对象无他项权利限制。

(2) 至价值时点，估价对象房地产存在查封情况，基于本次估价目的的特殊性（拍卖房地产上原有的限制登记，通常因拍卖（变卖）而消灭），本次评估不考虑查封因素的影响。

(3) 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(4) 由于案件被执行人无法联系，因此无法开门进入房屋内部，经案件申请人领勘，注册房地产估价师现场只能对房屋外部查勘，本次估价对房屋的内部房间分部及装修状况只能通过外面观察和邻居的询问大至了解为估价假设前提。

### 4、不相一致假设

至价值时点，（2020）岳池法技委字第93号《四川省岳池县人民法院委托评估函》及附件记载用途与实际用途一致，权属证件的权利人一致，无不相一致假设。

### 5、依据不足假设

本次估价，估价委托人未能提供估价对象的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》原件，只提供了《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件及（2020）岳池法技委字第93号《四川省岳池县人民法院委托评估函》及附件，注册房地产估价师虽进行了尽职调查，但由于查询档案资格限制，难以取得估价对象的权属证明，故注册房地产估价师无法将估价委托人提供的上述复印件与原件进行核对，本报

告以估价委托人提供的估价对象权属证明资料复印件与原件内容一致为假设前提。

## 二、估价报告的使用限制

1、使用期限：本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、价值类型：估价结果为房地产市场价格（不考虑税费的转移负担），市场价值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，不考虑租赁、抵押、查封因素的影响。

3、估价报告用途：本估价报告估价结果按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、报告分类使用：本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在相关法规规定需要时提供给相关使用人。

5、报告内容：未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6、估价结果前提：本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

7、本报告的估价结论仅为岳池县人民法院因案件执行需要对估价对象的房地产价值提供价格参考。在运用本估价报告时，应符合“估价的假设和限制条件”所载明内容的要求，仅限于在报告应用有效期内、符合价值定义及报告明示的估价目的，逾期使用、不符“估价的假设和限制条件”或用于非估价目的，我公司和注册房地产估价师均不承担任何责任。

8、根据《房地产估价规范》的要求，在报告有效期一年内有效（2020年8月3日至2021年8月2日），如国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化，导致房地产市场严重波动，或估价对象本身发生重大变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果做出相应调整直至重新评估。

9、本报告之估价结论是以对估价对象的假设和限制条件为依据进行，如估价报告中的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调



整。

10、本报告评估的市场价值已包含估价对象国有土地使用权价值，以及无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的设施设备。

11、本次估价的房地产，以估价委托人提供的（2020）岳池法技委字第93号《四川省岳池县人民法院委托评估函》及附件记载的房产登记信息为依据进行评估。

12、估价师注意到委托方提供岳房他证岳池字第2013100900964号《他项权证》权利人岳池县中和信用社为四川岳池农村商业银行股份有限公司（原岳池县农村信用合作联社）分支机构，此次估价以委托对象的合法所有权人为四川岳池农村商业银行股份有限公司为假设前提。提请报告使用者注意，若存在产权纠纷与本机构无关。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：岳池县人民法院

联系人：文义才

联系电话：0826-5687181 19909020130

## 二、房地产估价机构

名称：四川正则衡达房地产评估有限公司

法定代表人：向辉

统一社会信用代码：91510903662767390D

机构地址：遂宁市船山区政府西街9号荣兴大都会1栋1单元13层1306号

### （一）房地产估价机构资质

资质等级：贰级

资质证书编号：川建房估备字[2018]0126号

资质证书有效期限：2018年5月14日至2021年05月14日

### （二）土地估价机构资质

执业范围：全省范围内从事土地评估业务

资质证书编号：川土估备字[2018]0086号

资质证书有效期限：2018年8月17日至长期

### （三）资产评估机构资质

资产评估机构备案公告：川财资[2019]48号

评估机构代码：51190036

资质证书有效期限：2019年11月11日至长期

## 三、估价目的

为估价委托人司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

## 四、估价对象

### 1、估价对象界定

根据估价委托人提供的资料和要求，本次评估范围估价对象为：岳池县九龙镇九龙大街1号A幢8-2号住宅用房（建筑总面积共102.14 m<sup>2</sup>及其占用的国有出让土地使用权面积共12.77 m<sup>2</sup>），房屋规划用途为住宅用房、实际用途住宅，自用。

### 2、房地产登记及权属状况

#### (1)权属登记状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件，其登记状况和权属状况见下表：

## 估价对象土地登记状况表

土地使用权证书号	土地使用权人	座落	地号及图号	地类(用途)	使用权类型	终止日期	使用权面积(m <sup>2</sup> )
岳国用(2013)第02805号	吕俊英	岳池县九龙镇九龙大街1号A幢8-2号		住宅用地	出让	2083年04月18日	12.77

## 估价对象房屋及建筑物登记状况表

房屋所有权证书号	房屋所用人	座落	共有情况	幢号及房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	设计用途
岳房权证岳池字第2013032900654号	吕俊英	岳池县九龙镇九龙大街1号A幢8-2号住宅	单独所有			8	8	102.14	住宅

### (2)他项权利情况

根据估价委托人提供的(2020)岳池法技委字第93号《四川省岳池县人民法院委托评估函》复印件确认估价对象存在抵押状况,抵押权人为四川岳池农村商业银行股份有限公司,据现场查勘询问相关当事人,估价对象自用,除此之外,未发现估价对象有其他他项权利。

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〉》第三十五条的规定:拍卖房地产上原有的抵押权及其他担保物权,通常因拍卖(变卖)而消灭,注册房地产估价师通常不考虑其对价值的影响。本次估价以估价对象未设定抵押权为假设前提进行估价,设定价值时点估价对象无他项权利限制。

### (3)限制登记信息

根据估价委托人提供的(2020)岳池法技委字第93号《四川省岳池县人民法院委托评估函》附件,估价对象存在查封情况。

基于本次估价目的特殊性(拍卖房地产上原有的限制登记,通常因拍卖(变卖)而消灭),本次评估不考虑查封因素的影响。

## 3、估价对象实体状况

### (1)房屋实体状况

根据现场查看,估价对象房屋实体状况详见下表:

### 估价对象建筑物实体状况表

名称	九龙大街1号A幢
坐落	岳池县九龙镇九龙大街1号A幢8-2号
估价对象所在建筑总体概况	2000年建成混合结构商住用房,外墙瓷砖。
面积	102.14m <sup>2</sup>
总楼层/所在楼层	总层8层,估价对象位于8层。
结构	混合结构
层高	平层;估价对象层高约3.00米。
装修	外墙瓷砖,进户防盗门,据了解,室内为简易装修。
设施设备	供排水、电、讯等齐全。
平面布局	布局合理
工程质量	合格

建成年月	2000年左右建成
维护保养及使用情况	维护保养一般，属完好房。
公共配套设施完备程度	地上停车位。
利用现状	住宅用房

(2)估价对象土地状况详见下表：

**估价对象土地状况表**

估价对象	岳池县九龙镇九龙大街1号A幢8-2号
位置	根据委托方提供（2020）岳池法技委字第93号《四川省岳池县人民法院委托评估函》附件以及现场指认，估价对象所在宗地位于岳池县九龙镇九龙大街1号A幢。
地质、地形、地貌	估价对象所处宗地呈较规则矩形，便于利用。地势较平稳，无明显坡度，易于施工；地基地质条件良好，适合建筑。
分摊土地面积（m <sup>2</sup> ）	12.77m <sup>2</sup>
开发程度	至估价时点，估价对象所在宗地均已达到“六通”（通上水、下水、通电、通气、通路、通讯），基础设施配套完善。
规划限制条件	估价对象所在区域规划商业、住宅用地，估价对象宗地规划为商业、住宅，实际用途为商业、住宅，符合规划。
所在宗地四至	估价对象建筑物，东临九龙大街，南临商住楼，西临商住楼，北临东外街。

#### 4、估价对象区域状况

区域状况包括位置状况、交通状况、外部配套设施状况、周围环境状况等，估价对象所在区域状况详见下表：

**估价对象区域状况表**

估价对象		九龙大街1号A幢	
位置状况	坐落	位于岳池县九龙镇九龙大街1号A幢8-2号	
	方位	所在宗地东临九龙大街，南临商住楼，西临商住楼，北临东外街。	
	距离	距岳池中心商圈约0.6公里，距岳池综合客运枢纽站约2.3公里，距岳池县火车站约2.4公里。	
	临路状况	东临九龙大街，北临东外街等主次道路。	
	所在楼层	估价对象位于8层。	
	朝向	南北朝向	
交通状况	道路状况	区域有九龙大街、东外街、花园路、安拱路等交通主次干道及支路，道路通达度较好。	
	出入可利用交通工具	有岳池2、7、8等多路公共交通途经并就近设有站点，交通便捷度较好。	
	交通管制情况	无	
	停车方便程度	临街道路临时停车位，停车较方便。	
外部配套设施状况	基础设施		供水、供电、通信等基础设施完备。
	公共服务设施	银行	中国人民银行（岳池县支行）、中国工商银行（九龙大街支行）、中国建设银行（岳池支行）、四川岳池农村商业银行（安拱路信用社）等多家金融机构。
		购物	九龙市场、九龙市场超市（东外街店）、世纪华联等。
		医疗卫生	岳池县人民医院、东方医院、岳池川东医院等。
		教育文化	岳池县中学、农业广播电视学校（岳池县分校）、岳池县凤山小学校等。
	娱乐休闲	岳池县九龙镇综合文化站、自由人网咖等。	
环境状况	自然环境	城市中心城区范围内，有城市景观等自然环境一般。	
	人文环境	区域内为中等收入人群，人口素质一般，人文环境一般。	
	景观	城市景观带	
居住聚集度		有金穗大厦、文体花园小区、福源小区等楼盘，居住聚集度高。	
商服繁华度		商业形态为以餐饮、住宿、休闲、娱乐、便利购物为主，依托区域常住人口的中档消费支撑，商业繁华度一般。	
城市规划限制		住宅、商业。	

## 五、价值时点

根据《房地产司法鉴定评估指导意见》试行（川建房发〔2011〕89号）第七十八条“房地产拍卖（变卖）鉴定评估的估价时点，原则上为评估委托之日或完成估价对象现场查勘之日，但鉴定评估委托书另有约定的除外。”此次估价对象实地查勘期为2020年7月27日，故本次估价的时点确定为2020年7月27日。

## 六、价值类型

本报告采用公开市场价值（不考虑税费的转移负担）标准。

本次估价的内涵说明：

1、本报告书所指房地产价值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，不考虑房屋租赁、抵押、查封因素的影响。

2、本次估价财产范围为估价对象的房屋、分摊相应土地使用权和必要的设施设备，以及按二手房交易市场通常应包含的装饰装修价值，但不包括动产、构筑物、树木等，以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

## 七、估价原则

### 1、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，评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

### 2、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益（包括合法产权、合法使用、合法处分等方面）为前提。在合法产权方面，以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，以城市规划、土地用途管制（规定用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格）为限制条件；在合法处分方面，以法律、法规或合同（如土地出让合同）等允许处分的方式为依据；在其他方面，如评估出价格必须符合国家的价格政策。本次评估委托书中委托事项以《房屋所有权证》、《国有土地使用证》载明事项为评估依据体现合法原则。

### 3、最高最佳使用原则

最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。最高最佳使用包括三个方面：(1)最佳用途；(2)最佳规模；(3)最佳集约度。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说估价价格应在合法使用方式下，在各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。最高最佳使用分

析的前提条件有维持现状继续使用、直接转换用途、装修改造继续使用、装修改造转换用途、拆迁重新利用。

根据上述判定标准，遵循合法原则并结合估价对象从设计及使用情况，同时结合总体规划及估价对象的区位条件，通过分析判断，本次估价参照《房屋所有权证》所载用途为住宅用房，现用途为住宅用房，结合实际使用情况并维持房屋现状继续使用为其最佳用途。

#### 4、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理价格，因此在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

#### 5、替代原则

替代原则要求房地产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。

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

### 八、估价依据

#### 1、法律、法规和政策性文件依据

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》
- (3) 《中华人民共和国物权法》
- (4) 《中华人民共和国担保法》
- (5) 《中华人民共和国拍卖法》
- (6) 《中华人民共和国资产评估法》
- (7) 《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》
- (8) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）
- (9) 《关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》（川高法〔2011〕99号）
- (10) 《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》（川高法〔2011〕177号）
- (11) 《房地产司法鉴定评估指导意见》（川建房发〔2011〕89号）
- (12) 本次估价中涉及的国家及地方其他相关法律、法规、政府文

件

## 2、估价技术标准依据

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

## 3、估价委托人提供的房地产估价相关资料

(1) (2020)岳池法技委字第93号《四川省岳池县人民法院委托评估函》；

(2) 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及《他项权证》复印件。

(3) 估价委托人提供的其他相关资料

## 4、估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

(1) 注册房地产估价师调查收集的估价对象所在区域的房地产市场信息，动态及相关政策、文件等。

(2) 注册房地产估价师实地查勘所获取的估价对象位置、建筑物实况、成新度等资料。

## 九、估价方法

### 1、房地产评估方法

房地产评估的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等其他估价方法，估价方法选用应按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）要求，根据当地房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

比较法的定义为：选取一定数量的可比实例，将他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。

收益法的定义为：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资产化率、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。

成本法定义为：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。

假设开发法的定义为：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的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

### 2、本次估价的总体思路和评估方法的选取

注册房地产估价师根据国家有关法律、法规、估价技术标准，通过实地查勘和对邻近地区的调查，在认真分析研究所掌握的资料后，确定估价技术思路 and 选择估价方法。

#### (1)估价技术思路

以区域类似房地产近期市场交易价格为导向求取估价对象客观合理市场价值；

#### (2)选取估价方法

①估价对象作为住宅用房，该类房地产市场交易活跃，交易案例较多，交易资料易于收集，故此次评估适宜采用市场比较法进行评估；

②估价对象作为住宅用房，虽然区域内此类房地产租赁案存在，但目前区域内租金水平偏低，修正或预测正常客观租金水平难度较大，故此次评估不适宜采用收益法；

③估价对象为已开发的房地产，故不宜采用假设开发法进行评估；

④由于房地产价值构成应当由建筑物价值和土地价值两部分共同构成，本次估价对象为其所在大楼一部分，房屋开发成本及土地取得成本不易把握，住宅类房地产价值受周边市场、商业繁华度等影响较大，因此不宜采用成本法进行评估。

综上所述，本次评估采用市场比较法综合分析后求取估价对象客观合理的市场价值。

3、估价中使用的资料数据的来源说明，相关参数选取与运用、主要计算过程等说明

#### (1)资料数据来源说明

①估价对象权属、面积、用途、实际利用状况以及法定优先受偿款等资料由委托方提供。

②估价对象区域因素、个别因素、区域内类似房地产售价由估价人员实地调查获得。

#### (2)、相关参数选取与应用

①进行市场比较法测算时，估价人员依据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)相关规定，结合目前市场上影响房地产成交价格的具体因素选取可比实例，确定出估价对象与可比实例之间的修正项目，并采用百分率法进行修正得出比准价格。

#### (3)、主要计算过程

①比准价格 $P=可比案例价格 \times 交易情况修正系数 \times 交易日期修正系数 \times 区域因素修正系数 \times 个别因素修正系数$

## 十、估价结果

估价人员进行了专业分析、测算和判断，估价对象在价值时点满足本报告“估价的假设与限制条件”下的估价结果为：



币种：人民币

房地产总价：31.36万元（佰元以下取整）

大写金额：叁拾壹万叁仟陆佰元整

单价详见估价结果一览表：

### 估价结果一览表

估价对象	房屋所有权证号	国有土地使用权证号	坐落	设定用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	公开市场评估单价(元/m <sup>2</sup> )	房地产总价(万元)
1	岳房权证岳池字第2013032900654号	岳国用(2013)第02805号	岳池县九龙镇九龙大街1号A幢8-2号	住宅用房	102.14	12.77	3070.00	31.36
合 计					102.14	12.77		31.36

### 十一、注册房地产估价师及评估专业人员

姓 名	注册号	签 名	日 期
第一报告人 向 辉	5120040323		2020年8月3日
报告参与人 郭 杰	5120170089		2020年8月3日
报告参与人 张伯乐			2020年8月3日

### 十二、实地查勘期

2020年7月27日

### 十三、估价作业期

2020年7月27日至2020年8月3日

## 附 件

- 1、（2020）岳池法技委字第93号《四川省岳池县人民法院委托评估函》复印件
- 2、专业帮助情况及相关专业意见
- 3、《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》及《他项权证》复印件
- 4、估价对象实物照片及位置图
- 5、估价机构营业执照及估价机构资质证书复印件
- 6、注册房地产估价师注册证书复印件