

# 房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：川忠平金典房估（2020）字第089号

估价项目名称：因司法拍卖（变卖）涉及的位于蓬安县金溪镇下河街51号2单元3楼4号住宅用途房地产市场价值评估

估价委托人：蓬安县人民法院

房地产估价机构：四川忠平金典房地产估价事务有限责任公司

注册房地产估价师：

周永翔 注册估价师证号：5120050019

李宏乐 注册估价师证号：5120040364

估价报告出具日期：二〇二〇年七月十三日

# 四川忠平金典房地产估价事务有限责任公司

川忠平金典房估（2020）字第089号

## 致估价委托人函

蓬安县人民法院：

本公司接受贵院（2020）川1323执230号《蓬安县人民法院委托书》委托，对徐树、钟从祝共同共有的位于蓬安县金溪镇下河街51号2单元3楼4号（实地查勘地址为蓬安县金溪镇下河街71号二单元3楼2号）住宅用途房地产进行了估价。我公司本着独立、客观、公正、合法的原则，运用适宜的房地产估价方法，按照严谨的估价程序，在综合考虑影响房地产价格因素的基础上，对估价对象在价值时点的客观合理价值或价格进行分析、测算和判断，并提供房地产估价专业意见。本次评估基本事项界定及估价结果如下：

**估价目的：**为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

**估价对象：**本次估价的估价对象为蓬安县金溪镇下河街51号2单元3楼4号住宅用途房地产。估价范围包含房屋和无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修及其不可分割的附属设施设备，以及应分摊占用的土地使用权，不含债权债务、室内动产等其他财产或权益。

估价对象基本状况如下：

估价对象房屋登记状况一览表

房屋所有权人	《房屋所有权证》证号	房地坐落	产别	共有情况	规划用途	总层数	所在层数	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	附记
徐树	房权证蓬安字第201101123号	金溪镇下河街51号	私产	共同共有	成套住宅	7	3	114.02	附注：2单元3楼4号
钟从祝	房权证蓬安字第201101123-1号								

估价对象土地登记状况一览表

土地使用权人	《国有土地使用证》证号	座落	（地类）用途	使用权类型	终止日期	使用权面积（m <sup>2</sup> ）
徐树	蓬国用（2011）第02363号	金溪镇下河街51号	住宅用地	出让	2056年9月21日	16.62

**价值时点：**二〇二〇年七月十三日（估价对象实地查勘日）

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**比较法。

**估价结果：**估价人员依据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照实地查勘、市场调查等科学的估价程序，采用比较法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产市场价格因素进行分析，经过测算，确定估价对象于价值时点在满足本报告“估价假设和限制条件”下可能实现的市场价值为：

**小写：人民币14.08万元（百位以下四舍五入）**

**大写：人民币壹拾肆万零捌佰元整**

具体如下：

房屋所有权人	《房屋所有权证》证号	房地坐落	附记	共有情况	规划用途	总层数	所在层数	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	评估总价（万元）
徐树	房权证蓬安字第201101123号	金溪镇下河街51号	附注：2单元3楼4号	共同共有	成套住宅	7	3	114.02	1235	14.08
钟从祝	房权证蓬安字第201101123-1号									

注：单价四舍五入至个位，总价四舍五入至百位。

**特别提示：**

1、报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价结果报告随函发送，如有异议，请估价委托人于十五日内向本公司提出。

2、本次评估我们未考虑估价对象存在的抵押、查封、欠缴物业管理费、欠缴水电费等可能影响其价值的因素限制。未考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

3、因财产拍卖（变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

4、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

5、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估

报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

7、估价结果包含估价对象房屋占用范围内应分摊的土地使用权价值。

特此函告

四川忠平金典房地产估价事务所有限责任公司

估价机构法人代表：周永翔

二〇二〇年七月十三日

# 目 录

致估价委托人函 .....	1
估价师声明 .....	5
估价假设和限制条件 .....	6
估价结果报告 .....	11
一、估价委托人.....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价目的.....	11
四、估价对象.....	11
五、价值时点.....	15
六、价值类型.....	15
七、估价原则.....	15
八、估价依据.....	16
九、估价方法.....	17
十、估价结果.....	18
十一、注册房地产估价师.....	18
十二、实地查勘期.....	19
十三、估价作业期.....	19
附    件 .....	21
1、《蓬安县人民法院》复印件； .....	21
3、估价对象位置示意图； .....	21
4、估价对象相关照片； .....	21
5、估价对象权属证明文件（《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房屋他项权证》、《留档照片》）复印件；.....	21
6、房地产评估机构营业执照和估价资质证书复印件； .....	21
7、注册房地产估价师估价资格证书复印件。 .....	21

# 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、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》、《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司估价师李宏乐已对本估价报告的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、报告中的有关数据以估价委托人提供的权属证明及有关资料为准。估价委托人应对其所提供资料的真实性、合法性、完整性及与估价对象的一致性负完全责任，并对由此所产生的后果承担法律责任。如因资料失实致使评估结论有误或估价报告失实，由此所造成的损失和责任，由估价委托人及相关当事人承担，与本次作业估价师及机构无关。

# 估价假设和限制条件

## 一、估价假设条件：

### （一）一般性假设

1、注册房地产估价师对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的关注，但我们并非确权部门，无法对该权属文件进行进一步查证和确认，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，本次评估以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。

2、我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在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，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房地产建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象建筑面积与《房屋所有权证》复印件所记载的建筑面积大体相当，评估时我们以《房屋所有权证》所记载数据为准进行相关说明和测算。

4、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）自愿交易的买卖双方；
- （2）有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；
- （3）估价对象可以在公开市场上自由转让，买卖双方之间无任何利害关系；
- （4）在此期间房地产市场基本保持稳定；
- （5）不考虑特殊买家的额外出价；

5、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其它法律保护依据为假设前提。

6、本次估价是以提供给估价机构的估价对象房屋所有权及土地使用权无法律、法规规定禁止按本次估价目的使用的其他情形为假设前提。

7、本次估价以估价对象能够按照价值时点时完整的物质实体状况、权益状况及法定用

途持续使用为假设前提。

8、本次估价房地产价值时点为估价对象实地查勘之日。本次估价以估价对象于价值时点的权益状况和实物状况为估价前提。

9、估价对象为其所在楼盘部分物业，应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

10、由于本次估价的目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据，故本报告不考虑查封等形式限制权力情况及拟拍卖（变卖）房地产上原有的担保物权和其他优先受偿款的影响。

11、本次估价对象价值时点是二〇二〇年七月十三日，系实地查勘日。

12、评估人员因受条件限制，无法确定估价对象是否拖欠了电费、气费、物业费等费用。故本次评估未考虑所拖欠费用对房地产价值的影响。

13、评估人员因受条件限制，无法明确诉讼费、律师费、拍卖费等财产处置费用，因此本次评估未考虑上述财产处置费用对房地产价值的影响。

14、根据估价委托人提供的资料复印件中未记载估价对象房屋建成年代，根据实估价人员实地查勘及相关当事方陪同人员介绍，估价对象房屋建成于2010年左右，我公司无法进一步核实其确切建成年代，本次估价假设房屋建成年代与实地查勘相关当事方陪同人员介绍的房屋建成年代一致。

15、我公司接到估价委托人于2020年06月03日出具的《蓬安县人民法院委托书》，并于2020年6月16日派注册估价师对估价对象进行了实地查勘。实地查勘中我公司工作人员无法进入估价对象房屋室内。经过与估价委托人进一步沟通协商入户，仍无法入户查勘。我公司估价人员在委托方的带领下对下河街71号2单元2楼2号（估价对象楼下1层相同户型）进行了入户查勘。根据蓬安县人民法院出具的（2020）川1323执230号《蓬安县人民法院函》所载，同意户型参照下河街71号2单元2楼2号（估价对象楼下1层相同户型），装修情况参照申请方提供了估价对象贷款时的留档照片，作为估价对象在价值时点的装饰装修现状进行评估。

## （二）未定事项假设

本次评估由估价委托人及申请人带领估价人员进行实地查勘，我们已在能力范围内核



实了物业位置和界址，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

### （三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《房屋他项权证》复印件，其部分信息记载如下：

房屋他项权利人	房屋所有人	《房屋他项权证》证号	房屋所有权证号	房屋坐落	他项权利种类	债权数额	登记时间
蓬安县农村信用合作联社金溪信用社	徐树	房他证蓬安字第2016001314	201101123	金溪镇下河街51号	最高额抵押权登记	壹拾贰万元整	2016年8月8日
附记							
借款人：徐树							
抵押面积：114.02平方米							
抵押约定期限：2016-08-08至2019-08-07							

由上述可知估价对象在价值时点存在“抵押权”等他项权利，根据《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》第三十五条“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，所以本次估价未考虑上述他项权利对房屋价值的影响。

### （四）不相一致假设

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件所载，估价对象位于蓬安县金溪镇下河街51号2单元3楼4号，根据估价委托人、申请方陪同估价人员实地查勘及指界，估价人员实地查勘地址为金溪镇下河街71号二单元3楼2号，本次估价以上述坐落为同一地址为假设前提，提请本报告使用者注意。

### （五）依据不足假设

无。

### 二、估价报告使用限制：

1、本报告估价结果是根据本次估价目的作出的，仅为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据，不得用于其它用途。

2、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。

3、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。

4、本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

5、本估价结果包括房屋及其附属设施设备和占用范围内的土地使用权的价值，该土地使用权和附属的设施设备若与房屋分割处置，本估价结果无效。

6、估价报告所依据的有关资料除已作说明的外均由估价委托人或其代理人提供。估价委托人提供的资料和陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，因此估价委托人应对所提供资料和陈述的情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任，且估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

7、本估价报告中的技术报告内容未提供给估价委托人，供本公司存档及有关管理部门查阅。

8、报告解释权为本公司所有，未经我公司书面同意，不得向估价委托人及使用相关方以外的单位或个人提供本报告，且报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体和宣传资料中。

9、本估价报告含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。

10、本报告书由“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，经估价人员、本公司签章，并作为一个整体时有效。报告使用人应严格按照本估价报告全部完整地使用。我们不对任何割离使用的行为负责。否则，由此引起的后果与本公司和估价人员无关。

11、必须在本报告有效期内，按“估价假设和限制条件”正确合理地运用本估价结果，否则本报告无效。

12、我们无法确认估价委托人提供房地产权属证明文件的真伪，只有原颁发机关才能做出准确判断。谨请报告使用者注意。

### **三、其他事项说明：**

#### **(一)一般性说明**

1、本估价报告有关使用者应充分阅读本估价报告，并充分权衡本次估价结果形成的前提条件和影响本估价对象价值的各种因素，确定本估价对象在本次估价设定的估价目的、

估价前提下的权益价值，如因误解或误用造成损失的，本公司不承担任何责任。

2、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、符合价格定义及报告明示的估价目的，逾期使用、不符“估价假设、估价报告应用限制条件”或用于非估价目的，我公司和估价人员均不承担任何责任。

3、本次司法鉴定评估的是房地产市场价格价值评估，不是评估变现价值，没有考虑强制变现、房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担等因素对房地产价值的影响。

4、有关估价对象的使用、处置方式及程序应符合国家、地方的有关法律、法规、文件、政策等规定要求。

## （二）特别性说明

### 1、拍卖（变卖）处置变现差异分析

若假定估价对象在价值时点拍卖或变卖，因处置短期性、强制性和变现合理时间、增加拍卖处置费等会形成降价拍卖或变卖，甚至出现资不抵债的风险。

### 2、挂牌或委托中介机构转卖估价对象变现差异分析

通过挂牌或委托房屋中介变卖时应支付的中介代理费和手续费等，造成实际交易价值减少。

### 3、拍卖（变卖）发生的有关费税

拍卖（变卖）估价对象应缴纳的税费是指依照法律法规规定应该由售卖人支付的相关交易税金及费用。主要包括住宅税金及附加、印花税、土地增值税、交易费等。另外，如果在建工程存在应缴而未缴的各种政府行政事业性及资源性收费等应该补缴。

### 4、共益费用债权

对工程项目进行折价或拍卖处置，还涉及到共益费用债权的优先权。共益费用债权是因为对财产的价值保存或增加、或者为实现财产的价值而支付费用发生的债权。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：蓬安县人民法院

## 二、房地产估价机构

名称：四川忠平金典房地产估价事务有限责任公司

法定代表人：周永翔

估价资质等级：贰级

证书编号：川建房估备字[2017]0026号

有效期限：2017年8月21日至2020年8月21日

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册资本：壹佰万元整

统一社会信用代码：91510000791819775D

住所：成都市金牛区金泉街道振兴路99号1栋11层2号

营业期限：2006年08月08日至长期

联系电话：028-86697988

## 三、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

## 四、估价对象

### （一）估价对象范围及基本状况

本次估价的估价对象为蓬安县金溪镇下河街51号2单元3楼4号住宅用途房地产。包括房屋、附着物、装饰装修及其附属设施设备（水、电、讯、气等）和占用范围内应分摊的国有出让土地使用权，房屋用途为成套住宅，房屋建筑面积为114.02m<sup>2</sup>；土地用途为住宅用地，分摊土地面积为16.62m<sup>2</sup>，土地使用期限为2056年9月21日止。

### （二）估价对象权益状况

1、估价对象范围及基本状况如下：

估价对象房屋登记状况一览表

房屋所有权人	《房屋所有权证》证号	房地坐落	产别	共有情况	规划用途	总层数	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	附记
徐树	房权证蓬安字第201101123号	金溪镇下河街51号	私产	共同共有	成套住宅	7	3	114.02	附注：2单元3楼4号
钟从祝	房权证蓬安字第201101123-1号								

估价对象土地登记状况一览表

土地使用权人	《国有土地使用证》证号	座落	(地类)用途	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m <sup>2</sup> )
徐树	蓬国用(2011)第02363号	金溪镇下河街51号	住宅用地	出让	2056年9月21日	16.62

估价范围包含房屋和无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修及其不可分割的附属设施设备，以及应分摊占用的土地使用权，不含债权债务、室内动产等其他财产或权益。

## 2、他项权利状况

### (1) 用益物权设定情况

根据估价委托人提供的评估资料和估价人员查阅的相关资料，未发现估价对象存在用益物权的设定情况。

### (2) 担保物权设定情况

根据估价委托人提供的《房屋他项权证》（复印件）记载，至价值时点估价对象已设定抵押权，抵押状况如下：

房屋他项权利人	房屋所有权人	《房屋他项权证》证号	房屋所有权证号	房屋坐落	他项权利种类	债权数额	登记时间
蓬安县农村信用合作联社金溪信用社	徐树	房他证蓬安字第2016001314	201101123	金溪镇下河街51号	最高额抵押权登记	壹拾贰万元整	2016年8月8日
附记							
借款人：徐树 抵押面积：114.02平方米 抵押约定期限：2016-08-08至2019-08-07							

(3) 限制登记信息

根据估价委托人提供的相关评估资料及估价人员进行的相关调查，估价对象未存在限制登记状况。

(4) 租赁或占用情况

根据估价委托人的介绍和估价人员实地查勘的情况，在价值时点估价对象为空置。

(5) 拖欠税费情况

根据估价委托人提供的评估资料，未发现拖欠税费的情况。

(6) 查封等其他他项权状况

根据估价委托人提供的相关资料，未发现估价对象存在查封权利状况。

(三) 估价对象实物状况

1、土地实物状况

估价对象名称	蓬安县金溪镇下河街51号2单元3楼4号住宅用途房地产
面积(m <sup>2</sup> )	16.62
四至	北临：相邻宗地；西临：相邻宗地；南临：空地；东临：山
形状	整体呈L形，较规则
地形	较平坦
地势	有一定坡度
地质	无知悉的不良地质
土壤	土壤未受污染
开发程度	区域“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整），地上已开发，建有建筑物

2、建筑物实物状况

估价对象名称	蓬安县金溪镇下河街51号2单元3楼4号住宅用途房地产		
建筑规模/建筑面积(平方米)	114.02	建成年代	权属证明未记载，据实地查勘相关当事方陪同人员介绍，约建成于2010年
建筑结构	混合	层高	约3米
总楼层/所在层数	7层/3层		
外观	一般	建筑功能	防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照良好，与建筑物功能匹配
成新率	约八成新	维护状况	维护及保养状况良好

装饰装修	外墙	涂料
	室内	估价对象户型为3室2厅2卫1厨，入户安装防盗门；客厅、饭厅地面铺设地砖，墙面刷乳胶漆，顶棚部分吊顶，面层刷乳胶漆；卧室地面铺设地砖，墙面刷乳胶漆，面层刷乳胶漆；厨房及卫生间地面铺设防滑地砖，墙面瓷砖贴满。
设施设备	通上下水、气、电、通讯等	
空间布局	平层，厅室厨卫分布合理，空间布局良好	
其他	由于被执行人未到现场未能进入估价对象内部进行查勘，经彭安县人民法院回函批准后，估价对象户型按照估价对象下一层相同户型进行评估，估价对象室内装修情况按照估价对象贷款时留档照片的装修进行评估。	

#### （四）估价对象区位状况

位置状况	坐落	金溪镇下河街51号		
	所在楼层	估价对象位于所在建筑物第3层	朝向	东西朝向
	临街状况	估价对象属于非封闭式小区，不临街		
	区域商业繁华度	该区域主要是临街商铺为主，商业繁华度一般		
交通状况	道路通达度	区域有等主次干道及支路通过，道路通达度一般		
	公共交通便捷度	区域内有城乡公交车通过，交通便捷度一般		
	交通管制	无特殊管制		
	停车方便程度	较方便		
环境状况	自然环境	周边无污染源，自然环境一般		
	人文环境	周边为普通住宅小区，人文环境一般		
	噪音治安	无明显噪音，治安良好		
	小区内环境	非封闭小区		
	景观	无特殊景观		
外部配套设施	基础设施	通上水、通下水、通电、通天然气，均接城市管网，保证度较高；通讯信号良好		
	公共服务设施	区域内有金溪小学、金溪中学、康贝大药房、中国农业银行、金溪乐乐超市，公共服务设施配套较齐备		

#### （五）估价对象独立使用性和可分割转让性分析

据估价人员实地查勘，估价对象按照法定用途使用，不受相邻房地产和毗邻房地产使用或处分的影响；其独立使用既不影响其本身的使用功能，也不对相邻或毗邻房地产产生制约和影响。估价对象作为住宅用房，产权明晰，物质实体四界分明，不存在与毗邻房地产的分割问题。其本身若分割将会影响使用。故，通过以上分析，我们认为估价对象的独

立使用性或者可分割转让性为：独立使用性强，单套住宅不可分割转让。

## 五、价值时点

本次估价的价值时点为二〇二〇年七月十三日，为实地查勘日。

## 六、价值类型

### （一）价值类型

本次的房地产评估的价值类型为房地产市场价格。

### （二）价值定义

1、本次估价的价值类型是市场价值。

2、所谓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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

3、本报告的估价结果包含估价对象的房屋装饰装修和占用的土地使用权价值。

## 七、估价原则

### 1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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。

### 2、合法原则

要求评估价值应在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

### 3、价值时点原则

要求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。

### 4、替代原则

要求评估价值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。即估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

### 5、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的原则。最高最佳利用：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。最高最佳使用具体包括下列3个方面：(1)最佳用途；(2)最佳规模；(3)最佳集约度。

## 八、估价依据

### (一) 估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年12月1日起施行）

2、《中华人民共和国物权法》（主席令第62号，2007年10月1日起施行）

3、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第32号，2020年1月1日起修订后实施）

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号，2007年8月30日修订）

5、《中华人民共和国城市土地管理法实施条例》（国务院令 第256号，1999年10月1日起施行，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）

6、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委  
员会第三十次会议于2007年10月28日通过，2008年01月01日起施行）

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》（国务院令第055号，1990年5月19日起施行）

8、《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）；

9、《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）；

10、《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和变卖管理办法》（川高法〔2011〕177号）；

11、国家和省市房地产估价相关其他法律、法规、政策和规范

### (二) 估价采用的有关估价标准及相关技术规程

1、中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015《房地产估价规范》

2、中华人民共和国国家标准GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》

3、中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》

4、《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》

(三) 估价委托人及相关单位提供的有关资料

1、《蓬安县人民法院委托书》；

2、《蓬安县人民法院函》；

3、估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房屋他项权证》、《留档照片》复印件及相关资料。

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1、估价人员实地查勘和市场调查的资料

2、估价机构掌握的估价对象所在地房地产市场租售价格状况及有关信息

## 九、估价方法

(一) 估价方法的适用性分析

按照《房地产估价规范》，一般估价方法包括比较法、成本法、收益法、假设开发法等，各类方法的定义、适用范围及本次估价方法的选用情况如下：

估价方法	估价方法定义	适用范围	是否采用	理由
比较法	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格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法	适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产	是	由于估价对象为住宅用房，其所在区域存在与估价对象类型相似且档次相的交易实例，且可以取得足够数量的可比实例，故宜采用比较法进行估价。
收益法	收益法是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	适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产	否	估价对象为住宅用房，其租金无法反映缔结在住房上的多种业主权益，其收益价值无法完整反映其市场价值，故不采用收益法对住宅用房进行估价
成本法	成本法是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	新开发的房地产、在建工程或可以重新开发建设的房地产、独立开发建设的整栋房地产，对交易很少不适用比较法、没有收益或收益不明确的房地产	否	估价对象系住宅用房，属于较高类型的使用方式，其市场价值与建造成本的关联度相对较小，采用成本累加的方式难以获得相对准确的市场价值，故不采用成本法进行估价
假设开发法	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	适用于具有开发或再开发潜力且房地产开发价值可以采用比较法、成本法等方法求取的房地产	否	估价对象为合法原则下的最高最佳使用，没有继续开发的必要，故不采用假设开发法进行估价

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			
--	--	--	--

## （二）估价方法的确定

根据上述分析，本次估价，我们选取比较法进行评估。

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格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

## （三）估价方法的技术思路

计算公式：

估价对象房地产的比准价格=交易价格×市场状况调整系数×交易情况修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

操作步骤：1 搜集交易实例；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 计算比较价格。

## 十、估价结果

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，遵照《房地产估价规范》及其他相关法规，经过实地查勘与市场调查，选用比较法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价假设和限制条件的前提下，确定估价对象在价值时点的市场价值为：

**小写：人民币14.08万元（百位以下四舍五入）**

**大写：人民币壹拾肆万零捌佰元整**

具体如下：

房屋所有权人	《房屋所有权证》证号	房地坐落	附记	共有情况	规划用途	总层数	所在层数	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	评估总价（万元）
徐树	房权证蓬安字第201101123号	金溪镇下河街51号	附注：2单元3楼4号	共同共有	成套住宅	7	3	114.02	1235	14.08
钟从祝	房权证蓬安字第201101123-1号									

注：单价四舍五入至个位，总价四舍五入至百位。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周永翔	5120050019		年 月 日
李宏乐	5120040364		年 月 日

**十二、实地查勘期**

二〇二〇年七月十三日至二〇二〇年七月十三日

**十三、估价作业期**

本次估价自二〇二〇年七月十三日起至二〇二〇年七月十三日止。

(本页以下无正文)

# 房地产估价技术报告

(仅供估价机构存档和有关管理部门查询)

-----本页以下部分为空白-----

# 附 件

- 1、《蓬安县人民法院》复印件；
- 2、《蓬安县人民法院函》；
- 3、估价对象位置示意图；
- 4、估价对象相关照片；
- 5、估价对象权属证明文件（《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房屋他项权证》、《留档照片》）复印件；
- 6、房地产评估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。