

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：位于（广元市）利州开发区北京路南鑫大厦2
幢3单元4层2号住宅房地产市场价值司法鉴定
评估

估价委托人：广元市利州区人民法院

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：杜良丽(注册号：5120190037)

杨 涛(注册号：5120120050)

估价报告出具日期：2020年07月20日

估价报告编号：川国通房估字（2020）第07-139号



致估价委托人函

广元市利州区人民法院：

我公司接受委托，选派注册房地产估价师杜良丽、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 2020 年 07 月 07 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：估价对象坐落于（广元市）利州开发区北京路南鑫大厦 2 幢 3 单元 4 层 2 号住宅用房及应分摊的土地使用权，房屋所有权人为文艳，设计用途为住宅，房屋结构为砖混结构，建筑面积为 201.83 平方米。土地使用权类型为出让，地类（用途）为城镇混合住宅，土地使用权终止日期 2028 年 10 月 13 日。其财产范围包含房屋所有权、二次装修、分摊的土地使用权，不含房屋使用的动产、债权债务及特许权等其他权益。

房屋明细表

权证号	房屋所有权人	产别	结构	房屋坐落	规划用途	建筑面积 (m ²)
广房权证城 c 字第 17248 号	文艳	私有	砖混	利州开发区北京路南鑫大厦 2 幢 3 单元 4 层 2 号	住宅	201.83

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 2020 年 07 月 07 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，确定估价对象房地产在价值时



点 2020 年 07 月 07 日的公开市场价值共计为¥98.09 万元，大写：人民币玖拾捌万零玖佰元整。

市场价值估价结果明细表

权证号	房屋所有权人	产别	房屋坐落	设计用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
广房权证城 c 字第 17248 号	文艳	私有	利州开发区北京路南鑫大厦 2 幢 3 单元 4 层 2 号	住宅	201.83	4860	98.09

特别提示：

1、估价报告使用期限为壹年，自二〇二〇年七月二十日起至二〇二一年七月十九日止。

2、估价结果单价（元/m²）取整至十位，总价（万元）计小数点后两位至百元。

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、估价对象《房屋所有权证》记载房屋坐落位于利州开发区北京路南鑫大厦 2 幢 3 单元 4 层 2 号，注册房地产估价师实地查勘时未见街道门牌号及房号，估价对象具体位置由案件相关人员现场指认及注册房地产估价师现场查勘确定，并经委托人相关人员签字确定，我们假设估价对象权属登记地址与注册房地产估价师实地查勘地址一致，若与实际情况不符，则需重新评估。

5、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。

6、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：

二〇二〇年七月二十日



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.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	11
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.....	14
十四、估价报告附件.....	15
1、《广元市利州区人民法院委托书》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》、《土地登记卡》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、注册房地产估价师注册证书复印。	



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杜良丽，估价人员杜青殊于2020年07月07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。

注册房地产估价师姓名	注册号	签名	签名日期
杜良丽	5120190037		2020年07月20日
杨 涛	5120120050		2020年07月20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）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、本次评估目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据，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。

（三）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调查，估价对象建成年份为2000年左右，本次估价建成年份以实际调查为准。

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。

（四）未定事项假设

本次评估的评估对象不存在未定事项，本估价报告无未定事项假设。

（五）不相一致假设

估价对象《房屋所有权证》记载房屋坐落位于利州开发区北京路南鑫大厦2幢3单元4层2号，注册房地产估价师实地查勘时未见街道门牌号及房号，估价对象具体位置由案件相关人员现场指认及注册房地产估价师现场查勘确定，并经委托人相关人员签字确定，我们假设估价对象权属登记地址与注册房地产估价师实地查勘地址一致，若与实际情况不符，则需重新评估。

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，仅为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据，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，即自二〇二〇年七月二十日起至二〇二一年七月十九日止。

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“估价假设和限制条件”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，请不得恶意使用，并及时通知我公司予以澄清或校核更正以至重新出具报告，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

委托人：广元市利州区人民法院

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

估价对象坐落于（广元市）利州开发区北京路南鑫大厦2幢3单元4层2号住宅用房及应分摊的土地使用权，房屋所有权人为文艳，设计用途为住宅，房屋结构为砖混结构，建筑面积为201.83平方米。土地使用权类型为出让，地类



(用途)为城镇混合住宅,土地使用权终止日期2028年10月13日。其财产范围包含房屋所有权、二次装修、分摊的土地使用权,不含房屋使用的动产、债权债务及特许权等其他权益。

房屋明细表

权证号	房屋所有权人	产别	结构	房屋坐落	规划用途	建筑面积 (m ²)
广房权证城c字第17248号	文艳	私有	砖混	利州开发区北京路南鑫大厦2幢3单元4层2号	住宅	201.83

(二) 估价对象实物状况

1、建筑物实物状况

根据注册房地产估价师实地查勘,估价对象建筑物实物状况详见下表:

名称	利州开发区北京路南鑫大厦2幢3单元4层2号住宅
坐落	利州开发区北京路南鑫大厦2幢3单元4层2号
设计用途/实际用途	住宅/住宅。
估价对象所在建筑总体概况	估价对象所在建筑系2000年建成并投入使用的总楼层7层的砖混结构建筑物,外墙贴墙面砖。
建筑面积	201.83 m ² 。
临街状况	所在楼栋临北京路、广州路。
所在楼层/总楼层	估价对象位于4层,总楼层7层。
结构及楼盘品质	砖混结构建筑,品质一般。
层高	层高约3米。
装饰装修	装修情况为中等装修,入户门为普通防盗门,客厅玻化地砖,墙面贴墙纸及部分木作装饰墙,天棚木作装饰吊顶;餐厅玻化地砖,墙面贴墙纸,天棚刷乳胶漆;卧室地面为玻化地砖,墙面贴墙纸,天棚刷乳胶漆;厨房、卫生间地面铺防滑地砖,墙面贴墙面砖,天棚为塑料扣板吊顶。
设施设备	光纤、宽带、空调、电话综合布线;供排水、电、气齐全。
空间布局	空间布局规则合理,跃层4室3厅3卫1厨。
工程质量	已验收。
建成年代	2000年
通风、采光	通风采光较好。
维护保养情况(新旧程度)	维护较好,属完好房;7成新。
利用现状	自用。
公共配套设施完备程度	公共配套设施完备程度较完善。

2、估价对象土地实物状况

根据注册房地产估价师实地查勘,估价对象所在宗地实况详见下表:



名称	利州开发区北京路南鑫大厦 2 幢 3 单元 4 层 2 号住宅
座落	广元市利州开发区北京路南鑫大厦 2 幢
土地用途	城镇混合住宅用地
宗地面积	55.15 m ²
土地使用期限	2028 年 10 月 13 日
四至	北临北京路，南临敬国路，西临道路，东临广州路。
形状	所在宗地呈较规则矩形。
地质	所在宗地地质条件良好，适合建筑。
地形地势	地势较平稳，无明显坡度。
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、通气、通路、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商住用地，估价对象所在宗地用途为商住用地，实际用途为住宅用地，符合规划。
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、建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件，估价对象房屋权益状况如下：

权证号	广房权证城 c 字第 17248 号						
房屋所有权人	文艳						
房屋坐落	利州开发区北京路南鑫大厦						
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
	2	3-4-2	砖混	7	4	201.83	住宅

2、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《土地登记卡》复印件，估价对象土地使用权登记信息见下表：

权利人	文艳	座落	广元市利州开发区北京路南鑫大厦 2 幢
用途	城镇混合住宅	权属性质	国有土地使用权
单位性质	个人	使用权类型	出让
宗地面积	55.15 m ²	终止日期	2028 年 10 月 13 日
土地证号/审批表号	(2004) 3956	归户卡号	(2004) 3811

3、估价对象租赁情况

估价注册房地产估价师实地查勘及相关人员介绍，至价值时点，估价对象作为住宅用房处于自住状态。



4、物业管理情况

估价对象由门卫进行管理。

5、估价对象他项权益状况

至价值时点，估价对象已设置限制登记，已设置抵押权，根据委托人要求以及本次估价目的和《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。

（四）估价对象区位状况

区位状况包括估价对象所处位置（坐落）、购物条件、商服繁华度、居住氛围、交通条件、基础设施状况、公共配套设施、景观等，估价对象所在区位状况详见下表：

位置状况	坐落及方位	坐落于利州区北京路与广州路的交汇处以东，属于利州区城区。
	与相关场所的距离	距离南鹰小学约 300 米，距离广元湘康医院约 400 米，距离南河湿地公园约 900 米。
	临街状况	所在楼栋临北京路、广州路。
	所在楼层	现场查勘位于 4 层
	朝向	南北
交通状况	道路状况	区域内有北京路、广州路、敬国路、南鹰路等交通主次干道，路网密集。
	出入可利用交通工具	附近有 4 路、6 路、18 路、21 路、25 路、31 路等多路公交线路经过，区域有出租车可搭乘。
	交通管制情况	无交通管制情况
	停车方便程度	设置有地面停车位。
周围环境和景观	自然环境	区域无明显噪音污染，绿化率一般，环境一般，空气质量一般。
	人文环境	区域内为中等收入人群，人口素质较高，治安状况良好。
	景观	无特殊景观。
外部配套设施	公共服务设施	区域内有南鹰幼儿园、北京大风车双语幼儿园、南鹰小学、利州中学；中国邮政储蓄银行、中国农业银行、中国邮政储蓄银行；广元湘康医院、广元市中心医院妇产儿童分院、广元市第二人民医院；小康超市、好又多、810 连锁超市、开心超市等相关生活配套设施，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），基础设施配套完善。
住宅聚集度		估价对象所在区域内以商业、住宅为主，分布有天成公寓、茗海苑、幸福家园、南河中心广场等住宅小区及其配套商业，区域内商业繁华度较好，居住氛围较



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 2020 年 07 月 07 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、估价对象的设计用途为住宅，土地开发程度为宗地外“六通”（即通路、通电、通气、通上水、通下水、通讯），宗地内“六通一平”（即通路、通电、通气、通上水、通下水、通讯和场地平整），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（含装修）及分摊土地使用权价格，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。

（二）合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况的价值或价格。房地产估价必须以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提，即以城市规划规定用途、权属证明、容积率、建筑密度、建筑高度和建筑风格为限制条件。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、档次等。本次评估中房屋用途以《房屋所有权证》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 2020 年 07 月 07 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》（2011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）》（2011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）（2011年6月31日）

（四）估价委托人提供的资料

- 1、《广元市利州区人民法院委托书》
- 2、《房屋所有权证》复印件
- 3、《土地登记卡》复印件
- 4、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、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

估价对象系广元市利州区的住宅房地产，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，确定估价对象房地产在价值时点 2020 年 07 月 07 日的公开市场价值共计为¥98.09 万元，大写：人民币玖拾捌万零玖佰元整。

市场价值估价结果明细表

权证号	房屋所有权人	产别	房屋坐落	设计用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
广房权证城 C 字第 17248 号	文艳	私有	利州开发区北京路南鑫大厦 2 幢 3 单元 4 层 2 号	住宅	201.83	4860	98.09

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册号	签名	签名日期
杜良丽	5120190037		2020 年 07 月 20 日
杨 涛	5120120050		2020 年 07 月 20 日

十二、实地查勘期

于 2020 年 07 月 07 日进入现场，并于当日完成实地查勘。

十三、估价作业期

2020 年 07 月 07 日至 2020 年 07 月 20 日。



十四、估价报告附件

- 1、《广元市利州区人民法院委托书》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》、《土地登记卡》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、注册房地产估价师注册证书复印。