

房地产估价报告



估价报告编号：中证（成都鉴）估字(2022)第 0008 号

估价项目名称：位于安岳县岳阳镇东大街 209 号奥鑫锦城 7 幢 3 单元 703 号的住宅用房房地产市场价值评估

估价委托人：四川省安岳县人民法院

价值时点：2022 年 6 月 24 日

评估报告专用章

房地产估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

注册房地产估价师：

执业资格	姓名	注册编号
注册房地产估价师	陈 亮	5120110060
注册房地产估价师	豆 倩	5120180062

估价报告出具日期：2022 年 6 月 30 日

致估价委托人函

四川省安岳县人民法院：

受贵院的委托，我公司本着独立、客观、公正、合法原则，依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用科学的估价方法，认真分析现有资料，并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格或价值进行估算和判定，相关事项界定及估价结果如下：

估价目的：为司法办案提供房地产市场价值参考依据。

估价对象：估价对象为唐荣波、舒春花按份共有的位于安岳县岳阳镇东大街209号奥鑫锦城7幢3单元703号的壹套住宅用房房地产，根据委托方提供的《房屋所有权证》复印件显示，房屋所有权人：唐荣波、舒春花，房屋坐落：安岳县岳阳镇东大街209号奥鑫锦城7幢3单元703号，权证号：安房权证安岳县字第201200189-1号、201200189-2号；规划用途：成套住宅；结构：钢混；~~总层数：17层；~~所在层数为：7层，房屋建筑面积为：128.41 m²。据委托方提供估价对象《国有土地使用证》显示，证号为安国用（2012）第01481号；土地使用权人：唐荣波、舒春花；座落：岳阳镇东大街209号奥鑫锦城7幢；地号：23/1/1/598-10；地类（用途）：住宅用地；使用权类型：出让；终止日期：2079年8月22日；使用权面积：9.05 m²。

价值时点：按完成估价对象实地查看之日设定为：二〇二二年六月二十四日。

价值类型：根据司法鉴定委托书和《房地产司法鉴定评估指导意见》，本次司法鉴定评估的价值类型为房地产市场价值，未考虑司法限制、设定抵押权和房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

估价方法：根据估价对象特点，结合掌握的房地产市场资料和本次估价目的，本次评估选用比较法进行评估，并按《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）有关要求，对上述评估方法的测算结果进行综合分析后确定评估价值。

估价报告使用期限：自估价报告出具之日起壹年，即自二〇二二年六月三十日起，至二〇二三年六月二十九日止。

估价结果：估价对象房地产在满足本次估价目的、估价假设条件、现状利用条件和实物权益状况下，依据市场价值标准确定在价值时点(2022年6月24日)的房地产估价结果为：

计价币种：人民币

评估单价：¥4658.00 元/平方米

评估总价：¥59.81 万元[佰元以下四舍五入]

总价大写：人民币伍拾玖万捌仟壹佰元整，具体详见下表：

估价对象	房屋所有权人	房产证号	房屋坐落	所在层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	房地产市场价值(万元)
1	唐荣波、舒春花	安房权证安岳县字第 201200189-1 号、201200189-2 号	岳阳镇东大街 209 号奥鑫锦城 7 幢 3 单元 703 号	7 层	128.41	4658	59.81

特别提示：

- 1、估价结果包含估价对象房屋及其分摊的土地使用权市场价值。
- 2、本次评估我们未考虑估价对象存在的抵押、查封、担保租约、物业管理费、水电费等可能影响其价值的因素限制。
- 3、估价结果报告随函发送，如有异议，请估价委托人于七日内向我公司提出。

中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王军

二〇二二年六月三十日

目 录

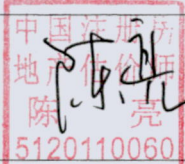

致估价委托人函	1
估价假设、估价报告应用限制条件和使用说明	5
一、本次估价的假设	5
二、估价报告使用限制	6
三、估价报告的使用说明	8
估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	13
六、价值类型	13
七、估价原则	13
八、估价依据	15
九、估价方法	16
十、估价结果	18
十一、注册房地产估价师	19
十二、实地查看期	19
十三、估价作业期	19
附 件	20
1. 《四川省安岳县人民法院司法鉴定委托书》（（2022）川 2021 技委 92 号）	20
2. 估价对象位置示意图	20
3. 估价对象相关照片	20
4. 《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件	20
5. 《估价对象实地查勘情况》	20
6. 《无相关专业帮助及专业意见》	20
7. 房地产估价机构营业执照（复印件）	20
8. 房地产估价机构资质证书（复印件）	20
9. 估价人员资格证书（复印件）	20

评估报告专用章

估价师声明

在我们的职业道德、专业知识和执业经验能力范围内，我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中所陈述的事实是真实、准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中《估价假设、估价报告应用限制条件和使用说明》的限制。
3. 我们与本报告估价项目委托单位及该单位联系人之间，除本报告估价项目委托关系外，没有任何其他利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291——2015）和《房地产司法鉴定评估指导意见》等相关文件资料进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 我们力求在专业知识和业务能力范围内努力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。
6. 参与本次估价项目的专职房地产估价师具备相关专业知识和相应的房地产市场分析能力。

姓名	执业资格	注册编号	签字/盖章	签字日期
陈亮	注册房地产估价师	5120110060		2022.6.30
豆倩	注册房地产估价师	5120180062		2022.6.30

估价假设、估价报告应用限制条件和使用说明

一、本次估价的假设

(一) 一般假设

1. 本估价报告市场价值标准以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。

2. 本次估价是以估价对象系买受人合法取得，且已按国家和地方法律、法规规定缴纳完毕各种税费，具有完整房屋和土地产权为前提条件。

3. 本估价报告是以估价对象房地产可以依法自由交易，无权属纠纷和司法机关、行政机关查封等禁止转让、抵押情形为前提条件。

4. 本估价报告是在价值时点和估价目的下，设定估价对象按法定用途、持续经营、保持现状（不改变房屋装修和结构等）情况下的估价结论。

5. 估价委托人提供了估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件；估价委托人未提供《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》原件，注册房地产估价师无法核对原件与《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件的一致性；目前受国土、房屋、规划管理等相关部门对档案查询的限制，注册房地产估价师无法到上述主管部门对权属证明材料及记载的内容进行核实验证，上述相关部门官网公众信息平台也无法查询。本次估价以估价委托人提供的权属资料真实、合法、有效、完整，且与估价对象实物权益状况一致为前提。

6. 本次估价对象的面积、用途等资料由估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件记载的内容为引用依据，设定其合法、真实、准确和完整的。

7. 本估价报告假设估价对象房地产符合国家安全标准和质量要求，并经竣工验收合格，在设计耐用年期范围内不存在安全隐患，能持续正常使用。

8. 本次估价以注册房地产估价师知悉估价对象的债权债务不影响估价对象市场价值，且以该状况在估价报告使用有效期内无重大变化为前提。

9. 在本次估价过程中，估价师陈亮、江汉淇于二〇二二年六月二十四日至二〇二二

年六月二十四日对估价对象进行了实地查看,且仅限于估价对象的物质实体外观和使用状况。由于我们未得到授权,也没有专业上的能力,估价人员未对估价对象内在建筑结构质量、其他隐蔽工程质量、建筑物地基及土壤基层地质环境条件、房地产被遮盖、未暴露及难以接触的部分、水、电、空调或者其他设施设备等进行测试。故估价人员无法判定估价对象建筑工程是否存在结构性损害等质量缺陷,并预测其缺陷损失价值。若估价对象存在上述需进行专业检测的内部缺陷,则在估价委托人提供相关资料原件后,本报告估价结果应作相应的调整。

(二) 未定事项假设

无

(三) 背离事实假设

本次评估是因为四川省安岳县人民法院在执行再请执行人四川安岳农村商业银行股份有限公司岳新支行与被执行人唐荣波、舒春花借款合同纠纷一案,因案件办理需要进行司法鉴定。委托我公司对安岳县岳阳镇东大街209号奥鑫锦城7幢3单元703号住房进行评估。因此本次评估未考虑司法限制、设定抵押权和本纠纷案对估价对象市场价值的影响,并以此为本次估价的假设前提。

(四) 不相一致假设

无

(五) 依据不足假设

估价对象办理了《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》,委托方提供了《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件,但未与原件进行核对。本次评估假设《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件与原件一致为前提。

二、估价报告使用限制

1. 本估价结果是采用市场价值标准,结合类似房地产市场前景分析作出的预测。没有考虑在价值时点后国家宏观经济政策发生较大变化以及遇有不可抗力等因素对评估价格的影响。

2. 本报告估价结果为估价对象估价范围内的整体价值，包括房屋、附着物、装饰装修及其附属设施设备（水、电、气、讯、光纤）和占用范围内应分摊的土地使用权的价值。估价对象如分割转让或与其他房地产合并转让，该结果应作相应调整或重新估价。

3. 本估价报告采用的房屋建筑面积等数据，来自估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件，如因估价委托人资料不实造成房地产面积误差较大时，需要重新估价并调整估价结果，由此引起的相关责任概由估价委托人承担。

4. 本估价报告估价结果是估价对象在价值时点物质实体状况、权益状况、房地产市场供需状况下的评估价值。如估价对象的面积、用途、装修、使用年限、土地使用权取得方式、使用状态、权益状况以及估价目的、价值时点、房地产市场供需状况等影响房地产价格的因素发生变化，本估价报告的估价结论不成立。

5. 本次估价结果仅限于为司法办案提供房地产市场价值参考依据，不得用于其它交易活动；否则，因使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

6. 本估价报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差而与实际情况有出入时，须经估价机构修改后方能生效；否则，报告中的误差部分无效。

7. 本估价报告包括：致估价委托人函、注册房地产估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件等五部分（估价技术报告单列，并按国家相关法律法规规定提交和报备），上述五部分内容构成估价报告的完整整体，不能割裂分开使用，且须经我公司注册房地产估价师签字及单位盖章后并作为一个整体使用时方有效。同时，估价报告的全部或部分复印件均无效。

8. 本报告未经我公司书面同意，不得向估价委托人、产权人及相关权益人以外的单位或人员提供，且报告的全部和部分内容不得发表于任何公开媒体上以及任何宣传资料中。

9. 本估价报告使用期限：自二〇二二年六月三十日起，至二〇二三年六月二十九日止。

10. 本估价报告由中证房地产评估造价集团有限公司负责解释。

三、估价报告的使用说明

(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。

评估报告专用章

估价结果报告

一、估价委托人

名称：四川省安岳县人民法院

联系人：李颖婕

联系电话：18228206929

二、房地产估价机构

估价机构：中证房地产评估造价集团有限公司

法定代表人：王军

公司住所：南京市鼓楼区建宁路61号中央金地1403-1406室

资质等级：国家建设部壹级

权证号：苏建房估证字JS10016号

有效期限：2016年08月25日至2022年10月21日

成都分公司地址：成都市高新区天府四街66号航兴国际广场1号楼602室

联系电话：028-62068768

评估报告专用章

三、估价目的

估价委托人在执行申请执行人四川安岳农村商业银行股份有限公司岳新支行与被执行人唐荣波、舒春花借款合同纠纷一案，因案件办理需要进行司法鉴定。根据《中华人民共和国刑事诉讼法》、《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国行政诉讼法》和《四川省高级人民法院对外委托鉴定管理办法》的有关规定，决定委托我公司对安岳县岳阳镇东大街209号奥鑫锦城7幢3单元703号的房地产进行司法鉴定评估。

本次估价目的是为司法办案提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

(一)估价对象范围界定

估价对象为唐荣波、舒春花所有的位于安岳县岳阳镇东大街209号奥鑫锦城7幢3单元703号的壹套住宅用房房地产，根据委托方提供的《房屋所有权证》复印件显示，

房屋所有权人：唐荣波、舒春花，房屋坐落：安岳县岳阳镇东大街209号奥鑫锦城7幢3单元703号，权证号：安房权证安岳县字第201200189-1号、201200189-2号；规划用途：成套住宅；结构：钢混；总层数：17层；所在层数为：7层，房屋建筑面积为：128.41 m²。据委托方提供估价对象《国有土地使用证》显示，证号为安国用（2012）第01481号；土地使用权人：唐荣波、舒春花；座落：岳阳镇东大街209号奥鑫锦城7幢；地号：23/1/1/598-10；地类（用途）：住宅用地；使用权类型：出让；终止日期：2079年8月22日；使用权面积：9.05 m²。

本次评估范围包括无法从建筑物中剥离与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的室内装修及设施。不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象权益状况

评估报告专用章

1. 房地产登记状况

（1）房屋登记状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件记载，估价对象房屋权利状况见下表：

房屋所有权登记状况一览表

房屋所有权人	房屋坐落	房屋所有权证号	规划用途	结构	总层数	所在层数	建筑面积（m ² ）
唐荣波、舒春花	安岳县岳阳镇东大街209号奥鑫锦城7幢3单元703号	安房权证安岳县字第201200189-1号、201200189-2号	成套住宅	钢混	17层（-2至17层）	7层	128.41

（2）土地权利状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》复印件记载，估价对象土地使用权利状况见下表：

土地使用权登记状况一览表

土地使用权证号	土地使用权人	坐落	地号	地类（用途）	使用权类型	终止日期	其中分摊面积（m ² ）
安国用（2012）第01481号	唐荣波、舒春花	岳阳镇东大街209号奥鑫锦城7幢	23/1/1/598-10	住宅用地	出让	2079-8-22	9.05
四至	/	发证机关				登记机关	

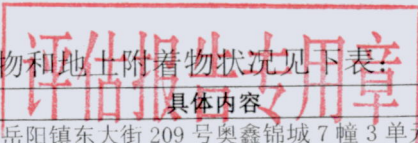
(3) 估价对象他项权利状况

估价对象房地产为委托人在执行申请执行人四川安岳农村商业银行股份有限公司岳新支行与被执行人唐荣波、舒春花借款合同纠纷一案时涉及的标的物，据估价人员调查了解，估价对象除涉及查封司法纠纷、抵押他项权利外，无其他他项权利限制，本次评估设定估价对象无他项权利限制。

(三) 估价对象实体状况

1. 建筑物和地上附着物状况

根据估价人员实地查看，估价对象建筑物和地上附着物状况见下表：



项目		具体内容
实际坐落		安岳县岳阳镇东大街209号奥鑫锦城7幢3单元703号
建成年代		约2009年
建筑物基本情况	建筑结构	钢混
	总层数	17层
	所在楼层	7层
	外墙装饰	外墙砖
	层户数	两梯四户
	地基及墙面基础设施	地基无不均匀沉降，墙面无受损痕迹 通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路
装修状况	门	住宅防盗门
	窗	塑钢窗
	地面	地砖
	内墙	仿瓷涂料
	天棚	乳胶漆
	卫生间 厨房	地面地砖，墙面墙砖，天棚吊顶 地面地砖，墙面墙砖，天棚吊顶
建筑物完损状况	地基及墙面	地基无不均匀下降，墙面无裂缝现象
	主体结构	尚未发现主体结构受损
	配套设施设备	基础设施条件较完善
估价对象其他个别条件	个别景观	景观视觉一般
	套型及布局	功能布局明确、结构较优
	面积 (m ²)	较优
	临街状态	一面临街
	绿地率	一般
	建筑覆盖率	正常
	垂直交通	两部电梯，便捷度：较优
	停车场	地面少量停车位
	其他配套	无
	物业管理	有专业物业管理，管理一般
成新率	七五成新	
估价对象房屋使用状况		至价值时点，估价对象为自用状态

2. 土地利用状况

根据估价人员实地查看和调查了解，估价对象土地利用状况见下表：

土地名称	安岳县岳阳镇东大街209号奥鑫锦城7幢3单元703号分摊占用的国有土地使用权						
座落	安岳县岳阳镇东大街209号奥鑫锦城7幢						
土地用途	住宅用地	面积 (m ²)	9.05	使用权类型	出让	终止日期	2079年8月22日
四至	/						
宗地形状	所在地块形状较规则，对规划布局无影响。						
基础设施	六通（通电、通上水、通下水、通气、通讯、通路），能满足正常住宅使用。						
土地平整程度	所在地块已建成住宅片区，场地平整。						
地势、地质、水文状况	据估价委托人介绍和估价人员实地查看，估价对象所在地块地势有一定坡度，无特殊地质、水文状况，对正常使用无影响。						
规划限制	住宅						

（四）区域因素描述

据估价人员实地调查，估价对象位于安岳县岳阳镇东大街209号奥鑫锦城7幢3单元703号，所在位置地处安岳县岳阳镇东大街，估价对象的主要区域状况如下：

项目	具体内容	
位置	估价对象位于安岳县岳阳镇东大街209号奥鑫锦城7幢3单元703号，邻东大街、普州大道南段，距离南山公园约900米，距紫竹公园约1400米，距离中央时代广场约600米，距离安岳中学约900米，该小区位置状况较优。	
购物条件	区域布局有永辉超市、东方生活超市、时代购物超市等购物设施。	
交通条件	公交便捷度	区域布局有1路、4路、5路等多条公交线路。
	道路通达度	有普州大道南段、东大街等城市道路交错构成路网，道路通达度较优。
基础设施条件	区域基础设施较完善，通电、通水、通路、通讯、通气，且保障度较高。	
公共配套设施	教育设施	区域布局有安岳中学、安岳北坝小学、安岳县天骄幼儿园等教育设施。
	医疗设施	区域布局有安岳县中医医院、安岳县人民医院、安岳县妇幼保健院等医疗设施分布。
	其他设施	设施条件较完善，对居民生活几乎无影响。
环境状况	自然环境	无污染，绿化一般。
	人文环境	普通居住区。
	厌恶设施	无(或1000米以上)。

五、价值时点

根据《房地产司法鉴定评估指导意见》相关规定，结合本次估价目的和估价对象的特点，

确定本次价值时点为完成估价对象实地查看之日，即：二〇二二年六月二十四日。

六、价值类型

(一) 价值名称

根据估价目的，本次估价是对估价对象房地产市场价值进行评估，因此本次估价的
价值名称为市场价值。

(二) 价值内涵

1. 房地产市场价值是指估价对象在理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

2. 本报告房地产市场价值是指在价值时点，满足本报告“估价的假设前提和限制条件”，估价对象包括房屋所有权及其占用范围内应分摊国有土地使用权和房屋室内装饰装修、配套设施（水、电、等），土地用途为住宅，土地使用权类型为出让，交易双方各自依法承担应缴纳的税费，未考虑司法限制、设定抵押权和房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担，以人民币为计价单位的市场价值。

七、估价原则

房地产价格是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响所形成的，而这些因素又经常处于变动之中，根据房地产估价有关规范规定，结果本次估价目的和估价对象的具体情况，在估价过程中主要遵循了以下估价原则：

(一) 独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求估价机构和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，即估价机构和估价师在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的干扰，不带着自己的情感、喜恶和偏好，不偏袒相关当事人中的任何一方，按照事物的本来面目，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，坚持原则，公平正直，实事求是地进行估价。

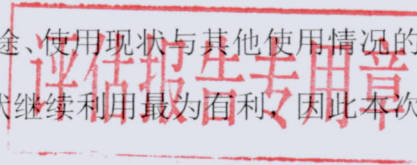
(二) 合法原则

对于房地产的估价首先应遵循合法原则，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。

(三)最高最佳使用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式为权利人带来的收益量不同，且权利人都期望从其所占有的房地产获得更多的收益，并以能满足这一目的来确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格是以房地产的最高最佳使用原则为前提的。但最高最佳使用原则受到合法原则的约束。

本公司估价人员通过对估价对象合法用途、使用现状与其他使用情况的调查比较分析后，认为估价对象按照法定用途、保持现状继续利用最为有利，因此本次评估以估价对象保持现状继续使用为最高最佳使用。



(四)价值时点原则

房地产估价结论具有很强的时间性和时效性。由于影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，从而房地产价格和价值也是不断变化的。随着时间流逝，房地产自身状况也在发生变化。

价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。即在该价值时点，估价对象的实物、权益、区位状况、所处市场环境、国家地方有关房地产业政策等因素影响下，所确定的估价对象价值。

(五)替代原则

替代原则要求估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常市场价格。根据市场运行规律，房地产价格也遵循替代规律。某宗房地产的价格受其他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的牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的房地产之间相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

八、估价依据

(一)相关法律、法规

1、《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，自2016年12月1日起施行。）

2、《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，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行。）

3、《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，根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行。）

4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行。）

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第29号，根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正，自2019年4月23日起施行。）

6.《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）

7.《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知》（中房学〔2021〕37号，自2021年9月1日起施行。）

8. 国家其它有关房地产估价的法律、法规和政策。

(二)相关估价国家标准和技术规范要求

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2014）；

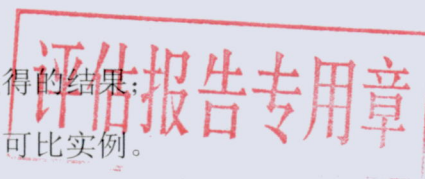
3. 《房地产司法鉴定评估指导意见》（川建房发[2011]89号）；
4. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第142号）。

(三)估价委托人提供的有关资料

1. 《四川省安岳县人民法院司法鉴定委托书》（（2022）川2021技委92号）；
2. 估价委托人提供的房地产权属证明：《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；
3. 其他相关资料。

(四)估价人员实地收集的资料

1. 估价对象实地查看表；
2. 本公司估价人员实地查看及市场调查获得的结果；
3. 估价人员收集的与估价对象类似房地产可比实例。



(五)估价机构收集、整理和掌握的其他资料

1. 公司内部数据库资料；
2. 估价过程中运用的主要参数及成本、费用、税金等方面的资料。

九、估价方法

(一)估价方法的定义

《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》中确定的基本估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法是指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。

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。

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。

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的必要支出及应得利润得到估价对象估价价值或价格的方法。

(二)估价方法的选用

估价方法的选用应按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产司法鉴定评估指导意见》的要求，根据估价对象所地区域的房地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，合理选择估价方法。

(1)估价对象作为住宅用房地产，与估价对象类似房地产所在区域市场可比实例较多，且可比实例容易获取，因此适宜采用比较法。

(2)估价对象作为住宅用房地产，区域类似房地产市场租赁案例较少，且目前住房租金与售价间严重不匹配，租金收益率甚至低于一年期银行存款利率，加之未来潜在收益不好掌握，房地产的客观收益不易确定，故不宜采用收益法进行评估。

(3)估价对象现状为正常使用中的住宅，是其合法用途，且功能配套，没有改造利用的潜力，因此不适宜选用假设开发法。

(4)估价对象作为住宅用房地产，其房地产价值不是建筑物和土地价值简单加减构成，同时估价对象不是独栋的房屋，房屋开发成本及分摊土地成本不易把握，因此不宜采用成本法进行评估。

据上述分析，本次估价采用比较法求取估价对象在价值时点的市场价值。

(三)本次估价的技术思路

1、用比较法求取估价对象比较价值 V:

(1) 确定可比实例，估价人员从估价对象所在区域众多交易实例中我们按交易方式适合估价目的、成交日期接近价值时点、成交价格为正常价格或者可修正为正常价格的原则选取了三个与估价对象的类似房地产交易实例作为可比实例。

(2) 对可比实例因素条件进行调查，将估价对象与可比实例的相关因素条件对照，形成《估价对象与可比实例因素条件对照表》。

(3) 根据该类物业房地产市场成交价格受其因素条件最可能达到的影响程度，结合估价对象和可比实例具备的因素条件，经综合分析，确定因素条件指数，计算因素修正系数，并形成《因素条件指数及修正系数表》。

(4) 确定比较价值，根据因素条件修正系数，计算比较价值，形成《比较法测算结果表》。

估价对象房地产的比较价值=可比实例房地产成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

2、求取估价对象的市场价值 V:

我公司根据资阳市安岳县近期各类房地产交易价格行情，将估价对象与类似房地产比较，本着独立、客观、公正的原则，依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，认真分析现有资料，并在综合分析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格或价值进行估算和判定，经综合权衡，采用比较法确定估价对象房地产价值。

十、估价结果

本着独立、客观、公正的原则，依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选择科学的估价方法，认真分析现有资料，并在综合分析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格或价值进行估算和判定，结合估价对象特点和本次估价目的，根据市场价值标准所确定的估价对象在现状利用条件和实物权益状况下，在价值时点(2022年6月24日)的市场价值为：

计价币种：人民币

评估单价：¥4658.00/平方米



评估总价：¥59.81万元[佰元以下四舍五入]

总价大写：人民币伍拾玖万捌仟壹佰元整，具体详见下表：

估价对象	房屋所有权人	房产证号	房屋坐落	所在层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	房地产市场价值 (万元)
1	唐荣波、舒春花	安房权证安岳县字第 201200189-1 号、201200189-2 号	岳阳镇东大街 209 号奥鑫锦城 7 幢 3 单元 703 号	7 层	128.41	4658	59.81

十一、注册房地产估价师

参加本次估价人员的姓名、执业资格、注册编号，并由本人签名/盖章：

姓名	执业资格	注册编号	签字/盖章	签字日期
陈亮	注册房地产估价师	5120110060		2022.6.30
豆倩	注册房地产估价师	5120180062		2022.6.30

十二、实地查看期

估价人员于二〇二二年六月二十四日起至二〇二二年六月二十四日止对估价对象进行了实地查看。

十三、估价作业期

本次估价作业期为：自二〇二二年六月二十四日起至二〇二二年六月三十日止。

