



# 房地产估价报告

广元市中级人民法院



房地产估价机构：四川银通房地产评估有限责任公司

公司地址：成都市武侯区佳灵路3号1栋11层1101号2号办公区

联系电话：028—85558333 028—85589006

传 真：028—85577189

E—mail：[scyt1996@163.com](mailto:scyt1996@163.com)



# 房地产估价报告

估价报告编号：川银通（2019）房估字第 1-660 号

估价项目名称：广元市中级人民法院委托对罗良玉单独所有的位于广元市利州区南河郑州路 1 幢 2-6-1 号住宅房地产的市场价值评

估

估价委托人：广元市中级人民法院

房地产估价机构：四川银通房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：吴运辉 注册号：5120140024

彭鸿洁 注册号：5120140058

估价出具日期：二〇二〇年四月二十六日



## 致估价委托人函

广元市中级人民法院：

承蒙委托，本公司对罗良玉单独所有的位于广元市利州区南河郑州路1幢2-6-1号住宅房地产（以下简称估价对象）的市场价值进行了评估。

### 估价对象：

估价对象位于广元市利州区南河郑州路1幢2-6-1号，权属人为罗良玉，房屋规划用途为住宅，建筑面积为162.83平方米，估价对象范围包括房屋及其占用范围内的土地使用权，包括装饰装修，不含但不限于动产、债权债务等其他财产或者权益。本次估价对象为建筑面积162.83平方米的住宅用房及其所在宗地占用范围内分摊面积为32.56平方米的出让城镇混合住宅用地土地使用权。

**估价目的：**为广元市中级人民法院受理申请人王映华、康玉昌与被执行人罗存剑（罗成建）、周吉青道路交通事故人身损害赔偿纠纷一案提供房地产市场价值参考。

**价值时点：**二〇一九年十一月二十二日

**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《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、《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）、《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》（川建房发〔2011〕89号）、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等现行法律、法规、政策的规定，根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和标准，经过实地查勘与市场调查，采用比较法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，确定估价对象在价值时点的估价结果如下：

币 种：人民币

建筑面积：162.83 m<sup>2</sup>

房地产单价：4525 元/m<sup>2</sup>

房地产市场价值：73.68 万元

大 写：柒拾叁万陆仟捌佰元整

（详见估价结果一览表）



### 估价结果一览表

《房屋所有权证》编号	房屋所有权人	坐落	规划用途	所在楼层	评估面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
广房权证城C字第14046号	罗良玉	南河郑州路1幢2-6-1号	住宅	6	162.83	4525	73.68

**特别说明事项：**

- 1、评估结果单价取整至元位，总价取整至百元位。
- 2、本评估价格包含估价对象建筑物及其占用范围内的土地的价值。
- 3、本价值为非变现价值，不考虑强制变现等因素的影响，也不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。
- 4、根据《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），当事人对鉴定估价报告有异议的，可以自收到鉴定估价报告起5日内提出异议。即超过该期限即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。



法定代表人：徐迈

四川银通房地产评估有限责任公司

二〇二〇年四月二十六日





## 目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
三、房地产估价结果报告.....	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.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价依据.....	11
(八) 估价原则.....	12
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	14
(十一) 注册房地产估价师.....	15
(十二) 实地查勘期.....	15
(十三) 估价作业期.....	15
四、附件.....	16
1、《广元市中级人民法院司法评估委托书》【(2019)广执委评字第23号】复印件	
2、估价对象及可比实例位置示意图	
3、《房地产现场查看记录表》复印件	
4、估价对象及可比实例照片	
5、估价对象《房屋所有权证》复印件	
6、估价对象《土地登记卡》复印件	
7、估价对象《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》复印件	
8、估价对象《查解封登记信息》复印件	
9、估价机构营业执照复印件	
10、估价机构资质证书复印件	
11、注册房地产估价师注册证书复印件	



## 一、估价师声明

### 我们郑重声明：

1、我们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、本估价报告的分析、意见和结论是我们独立、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假设和限制条件的限制。

3、我们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》、《房地产估价基本术语标准》及《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)、《房地产司法鉴定评估指导意见(试行)》(川建房发[2011]89号)进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

5、本公司估价人员吴运辉、廖兰于2019年11月22日在广元市利州区人民法院承办法官何小龙、被执行人周吉青的带领下对本估价报告中的估价对象“广元市利州区南河郑州路1幢2-6-1号的住宅”进行了实地查勘。本公司估价人员吴运辉、廖兰于2019年11月22日对估价对象及周边环境进行了查勘,但仅限对估价对象外部可视部份和使用状况进行查勘,估价人员不承担对估价对象内部结构、质量以及其他被遮盖、未暴露和难于接触到部分进行查勘的责任。

6、估价人员具备相关的法律专业知识和相应房地产市场分析能力。

7、参与本次估价的房地产估价师：

姓名	注册号
吴运辉	5120140024
彭鸿洁	5120140058

## 二、估价的假设和限制条件

### （一）估价的假设条件

#### 1、本次估价的一般假设

（1）交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

（2）买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

（3）本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

（4）我们评估的是估价对象的公开市场价格，是指在价值时点对估价对象进行销售的正常合理价格，它依据了如下假设：

- ①任何有关估价对象运作方式、程序均符合国家和地方法律法规；
- ②在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；
- ③在价值时点不受任何权利限制，在公开市场可以合法地进行转让；
- ④存在自愿销售的卖方，不考虑特殊买家的额外出价；
- ⑤有一段合理洽谈时间，可通盘考虑房地产性质和市场情形进行议价。

根据《中华人民共和国担保法》、《中华人民共和国拍卖法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及《四川省高级人民法院委托评估、拍卖和变卖管理办法》的有关规定，资产处置时采取拍卖方式，拍卖成交由买受人向拍卖机构支付佣金，并依法到有权机关申请办理产权转移、变更登记手续才有效。

（5）本报告评估结果主要依据估价委托人提供的资料进行测算，估价委托人对所提供资料的真实性、合法性、完整性及由此产生的后果负责。

（6）房地产估价机构不是专业测绘机构，本报告所采用的建筑面积以广元市中级人民法院提供的《房屋所有权证》为依据，假设其记载建筑面积与估价对象房屋建筑面积大体相当，我们对该等数据未实测。

（7）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。

#### 2、未定事项假设

估价对象所必需的事项能够明确，无未定事项，因此无未定事项假设。

#### 3、背离事实假设

至价值时点估价对象已设立抵押权，且处于司法机关限制登记状态。根据《房地产估



价规范》、《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》（川建房发[2011]89号），同时考虑本次估价目的，本次评估假定为正常交易情况下，由熟悉情况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格，不考虑抵押、查封等情况的影响。

#### 4、不相一致假设

本次估价对象的状况如用途、权利人、名称、地址等之间无不一致，因此无不相一致假设。

#### 5、依据不足假设

（1）估价人员现场查看实际查看地址为（广元市利州区郑州路15号移动小区2单元6楼左侧），未见幢号、房号，根据被执行人周吉青确定，实际查看标的物与产权证证载一致，本次评估以现场实际查看的标物和产权证证载为同一标的物为估价前提。

（2）估价对象《房屋所有权证》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，房屋建成年份为2000年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

（3）因现场查勘时，估价委托人未提供《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》原件，注册房地产估价师未能核对《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》原件，本次评估以广元市中级人民法院提供估价对象《房屋所有权证》及相关房产信息为依据，本次评估设定估价委托人提供的以上资料与产权证原件一致为假设前提。

### （二）本报告限制条件

1、本报告所提供的估价结果是处于价值时点的估价对象在公开市场假设条件下最可能成交的客观、合理价格，该价格仅供委托人将估价对象进行快速处置变现时参考，不能作为处置变现的执行价格。价格长期稳定或长期只涨不跌属可遇而不可求的特例，随着时间的推移，价格高于、等于、低于估价对象在价值时点的评估价格均属于正常的房地产市场现象。

2、如发现本报告内的文字或数字因打印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。

3、本报告有效期内，为确定之评估目的服务，不得用于其他目的。未经评估机构同意，本报告书的全部或部分内容不得向估价委托人和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体。

4、本报告使用期限为一年，即自2019年11月26日起至2020年11月25日止。

5、估价报告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。不能割裂分开使用，我们仅对正确使用本报告者负责。

### （三）使用本报告的其他说明事项





1、本报告的估价结论仅供委托人将估价对象进行处置变现时参考，处置变现的执行价格由委托方根据市场风险、变现难易程度、相关税费及其他变现费用等情况综合确定。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，我公司和估价人员均不承担任何责任。

2、本估价项目的估价技术报告部分，仅为估价机构存档和有关部门查阅备案之用。

3、本估价报告由四川银通房地产评估有限责任公司负责解释。





### 三、房地产估价结果报告

#### （一）估价委托人

名称：广元市中级人民法院

#### （二）房地产估价机构

机构名称：四川银通房地产评估有限责任公司

法定代表人：徐迈

单位地址：成都市武侯区佳灵路3号1栋11层1101号2号办公区

统一社会信用代码：91510000752319559D

备案等级：壹级

资质证书编号：川建房估备字{2018}0159号

资质证书有效期限：2018年8月24日至2021年8月24日

#### （三）估价目的

为广元市中级人民法院受理申请人王映华、康玉昌与被执行人罗存剑（罗成建）、周吉青道路交通事故人身损害赔偿纠纷一案提供房地产市场价值参考。

#### （四）估价对象

案情摘要：根据（2019）广执委评字第23号《广元市中级人民法院司法评估委托书》记载，王映华、康玉昌申请执行罗存剑（罗成建）、周吉青道路交通事故人身损害赔偿纠纷一案，在执行过程中，需要对罗良玉名下的位于广元市利州区郑州路移动小区1幢2单元6-1号（产权证号：C014046号）的房屋进行司法评估。依据《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》第二十六条的规定需委托鉴定。

依据《中华人民共和国民事诉讼法》、《四川省高级人民法院委托评估、拍卖和变卖管理办法》的相关规定，及（2019）广执委评字第23号《广元市中级人民法院司法评估委托书》记载，委托本公司对罗良玉单独所有的位于广元市利州区郑州路移动小区1幢2单元6-1号的房屋进行评估。

#### 1、估价对象范围

##### 估价对象：

估价对象位于广元市利州区南河郑州路1幢2-6-1号，权属人为罗良玉，房屋规划用途为住宅，建筑面积为162.83平方米，估价对象范围包括房屋及其占用范围内的土地使用权，包括装饰装修，不含但不限于动产、债权债务等其他财产或者权益。本次估价对象为建筑面积162.83平方米的住宅用房及其所在宗地占用范围内分摊面积为32.56平方米的出



让城镇混合住宅用地土地使用权。

## 2、估价对象权属概况

### (1) 估价对象权属状况

估价对象《房屋所有权证》登记状况表

《房屋所有权证》编号	房屋所有权人	房屋坐落	丘(地)号	产别	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	设计用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	附记
广房权证城C字第14046号	罗良玉	南河郑州路		私有	1	2-6-1	砖混	6	6	162.83	住宅	

土地登记表

地号		图号		宗地面积	32.56 m <sup>2</sup> (分摊)
用途	城镇混合住宅	座落	广元市利州经济开发区郑州路移动小区1幢		
权属性质	国有土地使用权	权利人	罗良玉		
单位性质	个人	通讯地址			
使用权性质	出让	终止日期	2048年12月30日	土地证号	(2004)4002
调查表号		审核表号	(2004)4002	归户卡号	(2004)3857
土地等级		标定地价		申报地价	
建筑容积率		建筑密度		建筑限高	
建筑物占地面积		建筑物类型		申报建筑物权属	
土地权属来源证明文件类型、编号、日期	1、土地使用权证 2、房屋所有权证 3、免税	广国用(2001)字第0815号 广房权证城C字第14046号	2001.6.18 2004.2.4		

房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)

不动产单元号: 510802010016GB00002F00050012		房屋坐落: 南河郑州路	
内容	业务号	21091	
房屋所有权人		罗良玉	
证件种类			
证件号			
房屋共有情况		单独所有	
权利人类型			
登记类型		首次登记	



登记原因				
土地使用权人				
独用土地面积 (m <sup>2</sup> )				
分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )				
土地使用期限	起 止			
房地产交易价格 (万元)				
规划用途				
房屋性质				
房屋结构	混合结构			
所在层数/总层数	6/6			
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	162.83			
专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )				
分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )				
竣工时间				
不动产权证书号	C014046			
登记时间	2004年02月04 日			
登簿人	张光荣			
附记	原房屋用途：住宅 所在楼层：6			

### 查解封登记信息

不动产单元号：510802010016GB00002F00050012				
业务号	201810080110	133705	133749	217748
内容				
查封机关	广元市利州区人民法院	广元市利州区人民法院	广元市利州区人民法院	广元市利州区人民法院
查封类型	查封	查封	查封	查封
查封文件	(2018)川0802执恢114号	历史数据	历史数据	协助执行通知书
查封文号	(2018)川0802执恢114号	法院封户	法院封户	(2011)广利州执字第449号
查封期限	2018-10-08 00:00:00起 2021-10-07 23:59:59止	2009-11-09 00:00:00起 1900-01-01 00:00:00止	2010-01-25 00:00:00起 1900-01-01 00:00:00止	2011-11-25 16:02:49起 1900-01-01 00:00:00止
查封范围	广元市利州区南			



	河办事处郑州路 移动小区 1 幢 2-6-1 号, 东坝东 坝城郊村居委会			
登记时间	2018 年 10 月 10 日 11 时 06 分 36 秒	2009 年 11 月 09 日 15 时 37 分 20 秒	2010 年 01 月 25 日 11 时 36 分 32 秒	2011 年 11 月 25 日 16 时 02 分 49 秒
登簿人	刘晖	山城	山城	山城
解封业务号				
解封机关				
解封文件				
解封文号				
登记时间				
登簿人				
附记	登记时间: 2018 年 10 月 10 日 11 时 06 分 36 秒: 原告: 黄艳等人 法官名称: 梁凯 荣、童南华: 联系电 话:13684333559 被查封权利人: 罗良玉	登记时间: 2009 年 11 月 09 日 15 时 37 分 20 秒	登记时间: 2010 年 01 月 25 日 11 时 36 分 32 秒	登记时间: 2011 年 11 月 25 日 16 时 02 分 49 秒
备注信息		文号: (2009) 广利州执字第 815 号封户人: 广元市利州区人 民法院	文号: (2009) 广利州民初 执字第 1785 号 封户人: 广元市 利州区人民法院 备注: 轮候查封。	根据广元市利州区人民法 院等协助执行通知书 (2011) 广利州执字第 449 号, 将此标的查封。

**说明:**

估价人员现场查看实际查看地址为(郑州路 15 号移动小区 2 单元 6 楼左侧), 未见幢号、房号, 根据被执行人周吉青确定, 实际查看标的物与产权证证载一致, 本次评估以现场实际查看的标的物与产权证证载为同一标的物为估价前提。

**(2) 抵押权利状况**

根据由广元市中级人民法院提供的《房屋所有权证》以及相关房产信息, 无法了解到是否设立抵押, 本次评估假设无抵押情况。

**(3) 租赁权利状况**

在价值时点, 估价对象为自用房屋, 未出租, 无租赁权利限制。

**(4) 查封及限制权利状况**

根据由广元市中级人民法院查询的《查解封登记信息》确定, 在价值时点, 估价对象已被查封。

(5) 拖欠税费情况

估价委托人非估价对象权利人，未能提供是否有拖欠税费的资料，房地产估价师也未了解到是否拖欠税费，本次评估假设无拖欠税费情况。

(6) 估价对象权益状况分析

在价值时点，估价对象权益清晰，无租约限制。但估价对象未设立抵押权，且已查封，考虑评估目的，根据《房地产估价规范》5.4.2条第2项规定“房地产司法拍卖估价评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权”，考虑到本次估价目的，故本次评估不考虑抵押、查封等限制权利情况对估价结果的影响。设定估价对象权益状况对价值无影响。

3、估价对象实物状况：

所在楼盘	移动小区				
登记地址	广元市利州区南河郑州路1幢2-6-1号				
实际地址	广元市利州区南河郑州路15号移动小区2单元6楼左侧				
估价对象 所在建筑 整体状况	建成时间	2000年	建筑结构	砖混	
	项目定位	普通商品房	小区入住率	较高	
	建筑形态	多层住宅	有无电梯	无	
	是否专业物管	是	有无车位	有	
	是否临街	否	外墙	涂料	
	配套设施	六通	维护保养	一般	
估价对象 建筑实物 状况	规划用途	住宅	实际用途	住宅	
	建筑面积(m <sup>2</sup> )	162.83	是否出租	否	
	户型	4室2厅1厨2卫	层高(m)	3	
	实用率	/	新旧程度	八成	
	装修状况	空间布局	错层	装修档次	中等装修
		具体装修	入户门：防盗门： 窗：塑钢窗： 客厅：地面：地砖，内墙：涂料，顶：石膏板吊顶： 卧室：地面：复合木地板，内墙：乳胶漆，顶：艺术吊顶： 厨房：地面：地砖，内墙：墙砖，顶：铝扣板吊顶： 卫生间：地面：地砖，内墙：墙砖，顶：PVC。		
估价对象 土地实物 状况	分摊面积(m <sup>2</sup> )	32.56	四至	东临利州中学，西临天成路，南临北京路，北临郑州路。	
	土地使用权类型	出让	终止日期	2048年12月30日	
	用途	城镇混合住宅用地	开发程度	六通一平	
	地形地势	平坦	形状	较规则	

估价对象规模较大，层高适中，实际用途符合规划，空间布局合理，建成时间距离价

值时点较远，成新度一般，设施设备齐全，使用及维护保养状况一般，估价对象所在宗地为城镇混合住宅用地，面积适宜，四至清晰，便于通行，估价对象作为住宅用房，宗地形状较规则，开发程度较高，无不良地势及地质，因此对估价对象的房地产价值无负面影响。

#### 4、估价对象区位状况

<b>位置状况</b>		估价对象坐落于广元市利州区南河郑州路15号移动小区2单元6楼左侧，所在项目位于城市规划的商住区，房屋符合区域规划，不临街，估价对象位于6层，二面采光，东西朝向，对房地产价值有一般性影响。
<b>商服繁华度</b>		估价对象所在区域内有南河广场、810超市、粮贸超市及住宅配套的其他住宅服务设施，商服繁华度高，对房地产价值有正面影响。
<b>交通状况</b>	<b>道路通达度</b>	估价对象所在区域内路网密集，分布有北京路、天成路等多条城市交通及生活型主次干道，道路通达度高，对房地产价值有正面影响。
	<b>交通便捷度</b>	估价对象所在区域内有4路、18路等多路公交、出租车等，交通便捷度高，对房地产价值有正面影响。
	<b>交通管制情况</b>	估价对象相邻街道均为双向通行，无单行道路，无特殊交通管制，对房地产价值有正面影响。
<b>环境状况</b>	<b>自然环境</b>	估价对象所在区域环境一般，有一定空气、噪声等污染，对房地产价值有一般性影响。
	<b>人文环境</b>	估价对象所在区域为住宅区，属于人群聚集地，治安环境良好，人文环境较好，对房地产价值有正面影响。
	<b>景观</b>	估价对象区域内街头绿地、道路绿化均较好，景观较好，对房地产价值有正面影响。
<b>外部配套设施状况</b>	<b>基础设施完善度</b>	估价对象所在区域基础设施完善，具备“六通”（通电、通气、通上水、通下水、通讯、通路），对房地产价值有正面影响。
	<b>公共配套设施完善度</b>	估价对象所在区域有利州中学、广元市实验小学、南鹰小学、广元湘康医院、广元市第二人民医院、广元协和医院等公共配套设施较齐，对房地产价值有正面影响。

综合分析，估价对象商服繁华度、交通状况、环境状况、外部配套设施状况等较好，估价对象位置状况一般，整体来看，估价对象区位状况对房地产价值无负面影响。

#### （五）价值时点

依据《房地产估价规范》，本次评估的价值时点确定为对估价对象的实地查勘完成日，即二〇一九年十一月二十二日。

#### （六）价值类型

（1）价值名称：本次估价对象的价值名称是根据川建房发[2011]89号《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》所确定的“房地产拍卖（变卖）鉴定评估价值”：

(2) 价值定义：根据川建房发[2011]89号《房地产司法鉴定评估指导意见》第二十八条房地产拍卖（变卖）鉴定评估，鉴定评估的价值定义为房地产市场价格评估：

(3) 价值内涵：估价对象在正常交易情况下，由熟悉情况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，包括住宅用房及其应分摊的土地使用权价值、室内装饰装修价值，不含但不限于动产、债权债务等其他财产或者权益。本价值为非变现价值，不考虑强制变现等因素的影响，也不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

(4) 币种：人民币。

因此，本估价结果为估价对象在价值时点时满足上述价值定义和本估价报告中“估价的假设和限制条件”下的房地产市场价格。

(七) 估价依据

1、 国家颁布的相关法律

1) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）：

2) 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日施行）：

3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正，2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布）：

4) 《中华人民共和国土地管理法》（第二次修正，2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）：

2、 国务院颁布的行政法规

1) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令第256号，1999年1月1日施行）：

2) 《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》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日施行）：

3、 国家有关部门颁布的部门规章及文件

1) 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）：

4、 地方有关部门颁布的法规及相关文件



1) 《四川省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（1992年9月28日四川省人民政府令第32号，1992年10月29日施行）：

2) 《房地产司法鉴定评估指导意见》川建房发[2011]89号：

5、本次估价依据的技术规程

1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）：

2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）：

6、估价机构掌握的相关房地产评估资料

1) 估价对象所在区域近期房地产市场交易资料：

2) 估价对象所在区域的区位条件资料：

3) 估价人员实地查看记录：

4) 估价对象所在区域总体规划。

7、估价委托人提供的相关评估资料

1) 《广元市中级人民法院司法评估委托书》【（2019）广执委评字第23号】原件：

2) 估价对象《房屋所有权证》复印件：

3) 估价对象《土地登记卡》复印件

4) 估价对象《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》复印件

5) 估价对象《查解封登记信息》复印件

6) 其他有关资料。

#### （八）估价原则

我们公平、公正、公开地开展评估工作，本次估价遵循的房地产估价原则有：合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则、独立客观公平原则。

##### 1、合法原则

房地产估价必须以房地产的合法使用、合法处分为前提，即以城市规划规定指标、权属证明等为限制条件，本次评估以广元市中级人民法院提供的《房屋所有权证》为依据体现合法原则。

##### 2、最高最佳使用原则

最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价价格应是在合法使用方式下，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，本次评估估价对象的用途以广元市中级人民法院提供的《房屋所有权证》证载的房屋用途为准，并保持现状继续使用体现最高最佳使用原则。

根据上述分析，考虑本次的估价目的，我们以《房屋所有权证》证载的住宅用途为其最佳用途。

### 3、替代原则

根据经济学理论，在同一个市场中，具有相同的使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格，并在此价格基础上进行交易情况修正、交易时间修正、区域因素修正和个别因素修正。本次估价采用的估价方法体现了这一原则。

### 4、价值时点原则

估价实际上是求取估价对象在其一时点上的价格，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，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、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均是公平合理的价格。

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，严格保守在估价过程中知悉的委托人的住宅秘密。

## （九）估价方法

房地产评估的常用方法有比较法、成本法、假设开发法等，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。

### 1、估价方法的定义

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。

## 2、估价方法适用性分析

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》的要求，根据估价对象所在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途房地产，与估价对象类似房地产所在区域市场交易案例较多，且交易案例容易获取，因此本次评估适宜采用比较法。

(2) 估价对象作为住宅用途房地产，该类房地产所在区域市场租赁案例虽然较多，但目前其租金与售价间严重不匹配，租金收益率较低，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) 估价对象作为住宅用途房地产，符合其合法用途，现状为正常使用、功能配套齐全的房地产，目前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途房地产，成本法在理论上是适用的，但周边有很多同类型交易案例，应优先采用比较法评估；且估价对象为普通住宅用房，土地权益没有明确的四至界限，不能单独重新利用，成本法作为一种积算价格，与市场交易价格存在较大差异，且因此本次评估不适宜选用成本法。

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未设立法定优先受偿权下的市场价值。

## 3、估价技术路线

根据本次估价目的，本次采用比较法评估估价对象的房地产公开市场价值。

运用比较法进行测算的技术路线：

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。其基本公式为：

案例修正后的比较价值=可比实例成交价格×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

估价对象评估单价=(可比实例 A 修正后的比较价值+可比实例 B 修正后的比较价值+可比实例 C 修正后的比较价值)÷3

## (十) 估价结果

经上述评估程序和评估方法后，最后确定估价对象在价值时点 2019 年 11 月 22 日的估价结果如下：

币 种：人民币

建筑面积：162.83 m<sup>2</sup>

房地产单价：4525 元/m<sup>2</sup>

房地产市场价值：73.68 万元

大 写：柒拾叁万陆仟捌佰元整

（详见估价结果一览表）

估价结果一览表

《房屋所有权证》编号	房屋所有权人	坐落	规划用途	所在楼层	评估面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
广房权证城 C 字第 14046 号	罗良玉	南河郑州路 1 幢 2-6-1 号	住宅	6	162.83	4525	73.68

特别说明事项：

- 1、评估结果单价取整至元位，总价取整至百元位。
- 2、本评估价格包含估价对象建筑物及其占用范围内的土地的价值。
- 3、本价值为非变现价值，不考虑强制变现等因素的影响，也不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。
- 5、根据《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），当事人对鉴定估价报告有异议的，可以自收到鉴定估价报告起 5 日内提出异议。即超过该期限即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴运辉	5120140024		年 月 日
彭鸿洁	5120140058		年 月 日

（十二）实地查勘期

2019 年 11 月 22 日

（十三）估价作业期

受理估价委托之日起至估价报告出具之日止，即 2018 年 08 月 21 日——2020 年 4 月 26 日。

## 四、附件

- 1、《广元市中级人民法院司法评估委托书》【（2019）广执委评字第 23 号】复印件
- 2、估价对象及可比实例位置示意图
- 3、《房地产现场查看记录表》复印件
- 4、估价对象及可比实例照片
- 5、估价对象《房屋所有权证》复印件
- 6、估价对象《土地登记卡》复印件
- 7、估价对象《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》复印件
- 8、估价对象《查解封登记信息》复印件
- 9、估价机构营业执照复印件
- 10、估价机构资质证书复印件
- 11、注册房地产估价师注册证书复印件

## 估价对象照片

照片拍摄于二〇一九年十一月二十二日

		
估价对象临街道路	估价对象小区入口	估价对象楼栋外观
		
估价对象街道号	估价对象单元号	估价对象入户情况
		
估价对象客厅	估价对象卧室	估价对象卧室
		
估价对象厨房	估价对象卫生间	估价人员



## 估价对象与可比实例位置示意图

