四川省信和房地产评估咨询有限公司

估　价　报　告

估价报告编号：四川信和房评〔2020〕平昌字第 56 号

估价项目名称：何文莊、赵淑梅拥有的平昌县江口镇新华街西段 1 栋 1-9-2 号房地产价值评估项目

估价委托人：平昌县人民法院

估 价 机 构 ： 四川省信和房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：谯仕进　　注册号：5120000164

刘　健　　注册号：5120110034

估价报告出具日期：2020 年 6 月 30 日

致 委 托 方 函

平昌县人民法院：

受贵单位委托，四川省信和房地产评估咨询有限公司指派专业技术人员对贵单位所委托的何文莊、赵淑梅拥有的平昌县江口镇新华街西段1栋1-9-2号房地产进行现场查勘并收集了价值评估所需资料，在结合估价材料并综合分析影响房地产价格因素的基础上，采用合理的估价方法对估价对象于价值时点的市场价值进行分析、估算和判定，完成估价工作，现将估价结论函告如下：

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：根据平昌县人民法院（以下简称估价委托人）提供的《房屋所有权证》复印件所载，估价对象为何文莊、赵淑梅所有的位于平昌县江口镇新华街西段1栋1-9-2号房地产，总建筑面积113.64㎡，设计用途为住宅，现状用途为住宅，混合结构，含其应分摊的国有土地使用权。

价值时点：2020年6月8日

价值类型：本次评估的价值类型为市场价值标准。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。

估价方法：比较法

估价结果：估价对象在价值时点并满足本报告所述价值定义及“估价假设和限制条件”的评估价值总价为叁拾点陆捌万元（¥30.68万元），详见估价结果一览表。

估价结果一览表

房屋所有权人	房屋所有权证号	房屋坐落	《国有土地使用证》证号	土地使用权面积（㎡）	建筑面积（㎡）	设计用途	现状用途	评估单价（元/平方米）	评估总价（万元）
何文荘、赵淑梅	平昌房权证监证字第0017647号	平昌县江口镇新华街西段1栋1-9-2号	平国用（2008）第000075号	9.55	113.64	住宅	住宅	2700.00	30.68
合			计		113.64				30.68

特别提示：

1、本估价报告仅供估价委托人用于司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考使用,使用期限有效期为壹年,自2020年6月30日 起至2021年6月29日止，期满自动失效。

2、估价对象房屋权属、房屋面积和用途以及房屋占用范围内的土地使用权面积、用途、土地使用权取得方式等估价必需的情况和资料由委托人提供，该资料的真实性和准确性提请报告使用方予以关注。

3、估价结果在满足“估价假设和限制条件”下成立，在有效期内如遇市场行情、法律权属及实体状况发生变化足以影响估价对象价值情况时，应重新评估。

4、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。报告使用人应严格按照本估价报告全部完整地应用时有效。

5、估价委托人若对估价结果有异议请于收到报告书五日内书面向本公司提出。

四川省信和房地产评估咨询有限公司

二O二O年六月三十日

目　　录

一、估价师声明.....5
二、估价的假设和限制条件.....6
三、估价结果报告.....9
（一）估价委托人.....9
（二）估价机构.....9
（三）估价对象.....9
（四）估价目的.....11
（五）价值时点.....11
（六）价值类型.....11
（七）估价依据.....11
（八）估价原则.....11
（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）估价作业日期.....15
四、附件.....16
(一)委托书.....16
(二)估价对象照片.....16
(三)房屋所有权证复印件.....16
(四)国有土地使用权证复印件.....16
(五)估价机构营业执照及资质证书复印件.....16
(六)估价人员资格证书复印件.....16

一、估价师声明

我们郑重声明:

（一)注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）估价报告中分析、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假设和限制条件以及使用报告说明的限制。

（三)注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，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。

（四）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》进行估价工作，撰写估价报告。

（五）我们已于 2020 年 6 月 28 日对估价对象进行了实地查勘，实地查勘人员有：谯仕进、刘健。本次查勘仅限于对估价对象的外观和使用状况，对被遮盖、未暴露的部分，依据委托人提供的资料及行业标准或相关规范进行评估。

（六）没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

（七)参与本房地产估价的专职注册房地产估价师具备相关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力。

注册房地产估价师:谯仕进（注册号：5120000164）

注册房地产估价师:刘　健（注册号：5120110034）

二、估价的假设和限制条件

（一)一般假设

1、估价对象产权明晰，符合《中华人民共和国物权法》、《城市房地产管理办法》、《土地管理法》设置的有关规定。

2、房屋所有权人对估价对象拥有合法的占有权、使用权、收益权和处置权。我们以估价对象在价值时点未发生任何形式的产权转移行为为估价假设前提。

3、估价对象的房屋建筑面积和房地产权属状况是根据委托方提供的《房屋所有权证》登记情况为依据进行了确定，我们无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，我们对以上数据未到房地产权属登记部门进行核实。

4、本公司估价人员对估价对象的现场查看仅限于估价对象在查看日的外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分诸如房屋安全、环境污染给予了关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患，故本报告假设估价对象房屋安全、环境污染等符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

（二)未定事项假设

委托方已提供的《房屋所有权证》和《国有土地使用权证》明确了估价对象的房屋用途、土地用途、土地性质，故本次评估无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次评估价值时点与查看结束之日不一致，故假定估价对象在价值时点的状况与查看结束之日的实际状况一致。

（四）不相一致假设

估价对象实际用途与登记用途一致，估价对象《房屋所有权证》登记座落位置和现状座落位置一致，土地使用权人和房屋的所有权人一致，故本次评估无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次评估委托方提供材料齐全，无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、 本估价报告仅供估价委托人用于司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考使用，不得用于其他目的。

2、本报告有效期为一年(2020 年 6 月 30 日 至 2021 年 6 月 29 日)。

3、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响：

⑴在日常经营活动中因正常或非正常使用、维护保养不善及因意外事故不能获得赔偿等使房地产的价值发生一般损耗或严重减损。

⑵不可抗力(自然灾害、突发意外事故等)影响因素也会致使房地产实体及房地产市场状况发生变化，从而导致物业价值的减少甚至灭失。

⑶因社会环境、经济环境、法律环境变化，导致房地产市场的供求关系发生结构性或根本性变化进而使房地产的价值发生减损。

⑷政府对区域规划的调整，可能会使区域范围内房地产市场波动，导致房地产市场价值的起伏变化。

4、估价对象的房屋建筑面积和房地产权属状况是根据委托方提供的《房屋所有权证》复印件登记情况为依据，我们无法确保本报告估价对象的建筑面积和房地产权属状况与房地产权属登记部门“房地产登记薄”中所记载的上述内容有无差异，故本报告不能作为确定估价对象权属和面积

的依据。

5、委托方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，因此委托方应对提供资料和陈述情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责；因其失实造成评估结果有误的，评估机构和评估人员不承担相应责任。

6、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。

7、未经评估机构同意，本报告书的全部或部分内容不得向委托方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。

8、本报告书应与估价对象的合法权证一并使用方才有效，评估机构仅对正确使用本报告者负责。

9、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。报告使用人应严格按照本估价报告全部完整地应用，否则由此引起的后果与本公司和估价人员无关。本报告经法定代表人签章，注册房地产估价师签字，评估机构盖章并作为一个整体时有效。

四川省信和房地产评估咨询有限公司

二０二０年六月三十日

三、估价结果报告

（一）估价委托人：平昌县人民法院

住　　所：平昌县金宝新区金宝大道

法定代表人：乔君

（二）估价机构：四川省信和房地产评估咨询有限公司

住　　所：巴中市江北大道中段 160 号 1101 号

法定代表人：谯仕进

备案等级：二级

房地产估价机构备案证书编号：川建房估备字【2020】0108 号

（三）估价对象：

1、估价对象评估范围

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（证号：平昌房权证监证字第 0017647 号）复印件所载，估价对象为何文莊、赵淑梅所有的位于平昌县江口镇新华街西段 1 栋 1-9-2 号的房地产，总建筑面积 113.64 ㎡，设计用途为住宅，现状用途为住宅，混合结构，含其应分摊的土地使用权。

2、估价对象权属状况

根据估价委托人方提供的《房屋所有权证》（证号：平昌房权证监证字第 0017647 号）复印件可知:估价对象房屋所有权系何文莊、赵淑梅共有，房屋座落：平昌县江口镇新华街西段 1 栋 1-9-2 号，登记时间：2007-09-18，设计用途：成套住宅，总层数：11，所在层：9，建筑面积：113.64 平方米。

根据估价委托人提供的《国有土地使用权证》（证号：平国用【2008】第 000075 号）记载：土地使用权人：何文莊，座落：平昌县江口镇新华街西段 248 号，地类（用途）：住宅，使用权类型：出让，终止日期：2045.12.20，使用权面积：9.55 平方米。

3、土地利用状况

位置：根据委托方陪同估价人员现场查看及指界，估价对象坐落于平昌县江口镇新华街西段 1 栋 1-9-2 号，地理位置较好。

地形、地貌：估价对象所在宗地形状均较规则，对地块利用无不良影响。地势平稳，无明显的坡度，易于施工。从总体看，地基地质条件均适于建筑。

开发程度：至价值时点，估价对象所在宗地外达到“六通” (通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路)，宗地红线内“六通一平”(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及场地平整)。

4、建筑物状况

根据估价委托人的介绍及陪同估价人员实地查勘，估价对象所在建筑物为总层数为 11 层的混合结构建筑物，住宅用房，外墙瓷砖贴面，铝合金推拉窗户。

估价对象位于所在建筑物第 9 层,进户安装防盗门，其室内装饰装修状况为简装。至价值时点，估价对象采光和通风条件较好，成新率一般。

5、区位状况

（1）坐落：估价对象所在建筑物坐落于平昌县江口镇新华街西段 1 栋 1-9-2 号，所处区域系平昌县汉王庙的居民集中区域，地理位置较好。

（2）交通：估价对象所在区域道路通达度较好；附近有 2、4 路的公交线路通行，其公共交通便捷度较好。

（3）环境：估价对象所在区域内无固定污染源，无明显粉尘和噪音污染，周边环境较好，绿化及空气质量较好，区域治安状况较好，区域整体环境质量较好。

（4）配套设施：估价对象所在区域内路网密集，供水、供电、供气、排水、通讯、光纤电视等基础设施管网齐全，市政基础设施完善。区域内

分布有农业银行、农村信用社等金融机构；分布有超市、农贸市场等购物场所；分布有信义小学等教育机构；分布有江龙医院、汉王社区医院等医疗机构。区域内公共服务配套设施齐全。

（四）估价目的：为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

（五）价值时点：2020 年 6 月 8 日。

（六）价值类型：

本次估价采用市场价值标准。

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。市场价值的形成应满足下列条件：

（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）交易双方有较充裕的时间进行交易；

（5）不存在买者因特殊兴趣给予附加出价。

本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的估价对象在价值时点的市场价格（该价格为交易双方负担各自税费的价格），未考虑未来市场变化风险和短期强制处分等因素对其价格的影响。

（七）估价依据：

1、《中华人民共和国房地产管理法》；

2、《中华人民共和国土地管理法》；

3、中华人民共和国国家标准 GB 平国用（2008）第 000075 号 T50291—2015《房地产估价规范》；

4、委托方提供的有关资料及委托书；

5、估价机构及估价人员现场查勘、调查、掌握的有关资料。

（八）估价原则：

本次估价坚持独立、客观、公正原则，并遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则

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。“独立”：要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”：要求估价机构和估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”：要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则

房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易、合法处分为前提进行。遵循合法原则，第一，要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权；第二，要求估价所涉及的估价对象的用途必须是合法的；第三，要求估价中如果涉及估价对象的交易和处分方式时，该交易和处分方式必须是合法的。本次评估中以《房屋所有权证》中载明事项体现合法原则。

3、最高最佳使用原则

房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用必须同时符合4个标准：法律上许可；技术上可能；经济上可行；价值最大化。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态。本次以估价对象保持现状持续使用为最高最佳使用。

4、替代原则

根据经济学原理，在同一个市场内效用相同的商品价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。估价中采用比较法进行测算房地产价值时，即是依据该原则。通过调查取得估价对象类似区域与估价对象类似的房地产作为参照实例，以近期内成交的价格经过修正后作为客观价格，在进行对比、分析后确定估价对象在价值时点的客观市场参考价格。

5、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

（九）估价方法：

1、选择估价方法的依据

房地产估价的常用方法有市场比较法、收益法、成本法、开发法等，估价方法的选用应按《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的要求，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或成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是指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。

成本法是指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。

假设开发法是指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、估价方法的确定

根据《房地产估价规范》(GB / T50291—2015)的有关要求，房地产估价宜选用两种及以上的估价方法。在本次估价中采用了比较法，这是因为在严重的数据资料不足的情况(如以上所述)下采用不适用的评估方法,不可避免地需要大量的主观估算和判定,得出的估价结果精度差、采信度低。根据《房地产估价规范》条文解释 4.1.2 和 4.1.3 的精神，本次估价采用比较法数据资料充分，适用性强，能够准确评估得到估价对象的客观合理价格，故就未再采用不合适的其它方法评估。

综上所述：结合估价背景资料及《房地产估价规范》(GB / T50291—2015)有关要求，此次估价采用比较法进行测算。

3、估价方法的步骤及公式

步骤：(1)搜集交易实例；(2)选取可比实例；(3)建立价格可比基础；(4)进行交易情况修正；(5)进行交易日期修正；(6)进行区域因素修正；(7)进行个别因素修正；(8)求出比准价格。

公式：比准价格=比较实例房地产交易价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

（十）估价结果：

根据本次估价目的，遵循估价原则，采用上述方法进行估价，在估价人员现场查看和市场调查取得资料的基础上,对影响估价对象房地产价值因素进行了分析，经过测算，本次评估的估价对象评估价值总价为叁拾点陆捌万元（¥30.68 万元），详见表五。

表五 估价结果一览表

房屋所有权人	房屋所有权证号	房屋坐落	《国有土地使用证》证号	土地使用权面积（㎡）	建筑面积（㎡）	设计用途	现状用途	评估单价(元/平方米)	评估总价(万元)
何文荘、赵淑梅	平昌房权证监证字第0017647号	平昌县江口镇新华街西段1栋1-9-2号	平国用（2008）第000075号	9.55	113.64	住宅	住宅	2700.00	30.68
合			计		113.64				30.68

（十一）注册房地产估价师：

参加估价的注册房地产估价师

姓　名	注册号	签　名	签名日期
谯仕进	5120000164		年　月　日
刘　健	5120110034		年　月　日

（十二）实地查勘期：2020 年 6 月 28 日至 2020 年 6 月 28 日。

（十三）估价作业期：

2020 年 6 月 8 日至 2020 年 6 月 30 日 。

四川省信和房地产评估咨询有限公司

二０二０年六月三十日

附　　件

1、委托书

2、估价对象照片

3、房屋所有权证复印件

4、国有土地使用权证复印件

5、估价机构营业执照及资质证书复印件

6、估价人员资格证书复印件