

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：谛威评报字〔2022〕第 72 号

估价项目名称：武胜县人民法院执行舒涛、罗凤与四川鸿广房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷一案涉及权属舒涛、罗凤位于武胜县沿口镇学林雅苑 2#楼 2-7-1 号的住宅用房市场价值评估

估价委托人：武胜县人民法院

房地产估价机构：重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：陈玲珑（注册号 5020200077）

殷骏（注册号 5020190015）

估价报告出具日期：2022 年 4 月 15 日

致估价委托人函

武胜县人民法院：

受贵院的委托，我们对舒涛、罗凤位于武胜县沿口镇学林雅苑 2#楼 2-7-1 号住宅用房的
市场价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象为权属于舒涛、罗凤位于武胜县沿口镇学林雅苑 2#楼 2-7-1 号的住宅用房地
产，建筑面积 98.18 平方米，分摊土地使用权面积未记载。估价范围为价值时点实际状态
下的房地产（包含房屋所有权、国有建设用地使用权），不包含动产、债权债务、特许经营
权等其他财产或权益。

价值时点：2022 年 3 月 18 日。

价值类型：市场价值，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、收益法。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析所掌握资料与影响估价
对象价值诸因素的基础上，采用比较法、收益法进行估价，最后确定估价对象在价值时点
的房地产市场价值为¥34.36 万元，总价大写：人民币叁拾肆万叁仟陆佰元整。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及相关结果	估价结果	
	估价结果	估价结果
武胜县沿口镇学林雅苑 2#楼 2-7-1 号的住宅用房	总价（万元）	34.36
	建筑面积（平方米）	98.18
	单价（元/平方米）	3,500.00

特别提示：

一、据估价人员实地查勘及申请执行人介绍，估价对象为舒涛、罗凤于 2018 年 8 月 2 日

向四川鸿广房地产开发有限公司购买所得，并签订《商品房买卖合同》“系统合同编号：（2018）0800091号”，办理了网签。截至实地查勘日，据申请人介绍，因四川鸿广房地产开发有限公司建设估价对象所在项目时存在违法建设事项，实地查勘日之前，武胜县相关政府部门已撤销估价对象的不动产登记信息。实地查勘日，估价对象尚未办理竣工验收，未办理房地产权证。

《商品房买卖合同》“系统合同编号：（2018）0800091号”及申请人提供的《不动产登记查询结果通知书》“NO.2019052000530”（查询日期为2019年5月20日）已无法通过政府部门查询。经与承办法官沟通，本次按照申请人提供的《商品房买卖合同》“系统合同编号：（2018）0800091号”、《不动产登记查询结果通知书》“NO.2019052000530”记载的信息对该估价对象进行估价。具体房地产信息如下：

名称	所在楼层	幢号	坐落位置	权利人	建筑结构	房屋用途	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	分摊土地使用权面积(m ²)	土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期
住宅	7层	2	武胜县沿口镇学林雅苑2#楼2-7-1号	舒涛、罗凤	钢筋混凝土	成套住宅	98.18	86.26	未记载	城镇住宅用地	出让	2085年6月28日

同时做以下设定或假设：

（一）本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供依据，因估价对象尚未交房，未办理产权证，本报告仅为假设估价对象与《商品房买卖合同》“系统合同编号：（2018）0800091号”、《不动产登记查询结果通知书》“NO.2019052000530”复印件载明信息相符情况下，测算房地产价值并出具的报告。若实物状况与《商品房买卖合同》“系统合同编号：（2018）0800091号”、《不动产登记查询结果通知书》“NO.2019052000530”记载的房地产信息不符造成的后果我们不承担责任，在此提请报告使用者注意。

（二）假设《商品房买卖合同》“系统合同编号：（2018）0800091号”、《不动产登记查询结果通知书》“NO.2019052000530”为合法的产权资料，估价对象所在项目按照国家相关手续及标准进行了建设，并办理了竣工验收，估价对象能够办理产权证。《商品房买卖合同》“系统合同编号：（2018）0800091号”、《不动产登记查询结果通知书》“NO.2019052000530”

与估价对象实物相符。即本次估价假设估价对象已竣工（《商品房买卖合同》记载交付时间为2018年12月30日，本次估价假设竣工时间为2019年），拥有合法的手续，能够正常的在市场上交易。

（三）据申请人介绍，估价对象已设定抵押，无查封，但未提供相关证明材料，鉴于估价目的，本次估价未考虑抵押查封因素对估价结果的影响。

（四）据估价人员实地查勘，估价对象所在房地产现空置，由于实地查勘中未收集到估价对象租赁等相关资料，估价人员无法判断估价对象是否有租赁情况。本次估价不考虑租赁对估价结果的影响。

二、《武胜县人民法院委托书》委托评估的房地产地址为：四川省广安市武胜县沿口镇学林雅苑2号楼7层2-7-1号；《不动产登记查询结果通知书》“NO.2019052000530”记载的地址为：武胜县沿口镇民主街学林雅苑2#楼2-7-1号；《商品房买卖合同》“系统合同编号：（2018）0800091号”记载的地址为：武胜县沿口镇民主街2#楼第7层层2-7-1号。本次按《武胜县人民法院委托书》要求评估的房地产与估价人员实际查勘的房地产一致进行了估价，并按照估价对象地址为武胜县沿口镇学林雅苑2#楼2-7-1号出具了报告。在此提请报告使用者注意。

三、估价委托人未提供估价对象水电气费、物管费缴纳相关资料，本次估价不考虑欠缴水电气费、物管费等情况对估价结果的影响。

四、本次估价结果为含增值税估价结果。

五、在报告有效期内，若估价假设、估价报告使用的限制条件以及特殊说明事项发生变化，则应及时调整估价结果。

六、应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

七、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

八、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房

地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

九、估价委托人应在报告有效期内使用本估价报告。在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

十、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托估价行业组织进行专业技术评审。

十一、本报告包括《涉执房地产处置司法评估报告》和《涉执房地产处置司法评估技术报告》。根据有关规定，只向估价委托人提供《涉执房地产处置司法评估报告》，《涉执房地产处置司法评估技术报告》供本公司存档和有关评估管理部门检查使用。

重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：

2022年4月15日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
涉执房地产处置司法评估报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	15
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
十四、估价报告使用期限.....	16

附件

- 一、估价委托人《武胜县人民法院委托书》复印件
- 二、估价对象产权证明相关复印件
- 三、估价对象位置图
- 四、估价对象内外部状况照片
- 五、估价人员和估价机构资格证书复印件
- 六、估价机构《营业执照》复印件



估价师声明

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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

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》(GB/T50291—2015)及中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)的规定进行估价工作、撰写估价报告。

估价假设和限制条件

本报告的估价结果在以下的假设和限制条件下成立，在使用本报告时应当遵从这些假设和限制条件：

一、本次估价是以下列假设条件为前提

（一）一般假设

1. 估价委托人提供的估价对象产权证明和其他相关资料，我们未向相关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 我们对房屋安全、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，假定估价对象不存在安全隐患及环境污染。

3. 估价对象能自由在公开市场上出售。

4. 撰写估价报告时，是以价值时点公开房地产市场前提下估价对象的市场价值为标准。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。

5. 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，交易双方有较充裕的时间进行交易，不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

6. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

7. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

8. 本估价报告中所指的估价对象处于正常的使用状态，如遇到不可抗拒的自然力或其他原因对估价对象造成损坏，会对估价结果造成影响，如有上述状况，本估价报告结果失效，并应对估价对象进行重估。

9. 任何有关估价对象房地产的运作方式、程序应符合国家、地方的有关法律、法规。

（二）未定事项假设

无。

(三) 背离事实假设

1. 在实地查勘过程中，根据申请执行人介绍，估价对象为舒涛、罗凤于 2018 年 8 月 2 日向四川鸿广房地产开发有限公司购买所得，并签订《商品房买卖合同》“系统合同编号：(2018) 0800091 号”，办理了网签。截至实地查勘日，据申请人介绍，因四川鸿广房地产开发有限公司建设估价对象所在项目时存在违法建设事项，实地查勘日之前，武胜县相关政府部门已撤销估价对象的不动产登记信息。实地查勘日，估价对象尚未办理竣工验收，未办理房地产权证。《商品房买卖合同》“系统合同编号：(2018) 0800091 号”及申请人提供的《不动产登记查询结果通知书》“NO. 2019052000530”（查询日期为 2019 年 5 月 20 日）已无法通过政府部门查询。即估价对象存在被判定为违章建筑的可能性。经与承办法官沟通，本次按照申请人提供的《商品房买卖合同》“系统合同编号：(2018) 0800091 号”、《不动产登记查询结果通知书》“NO. 2019052000530”记载的信息对该估价对象进行估价。即假设《商品房买卖合同》“系统合同编号：(2018) 0800091 号”、《不动产登记查询结果通知书》“NO. 2019052000530”与估价对象实物相符，估价对象所在项目合法的情况下进行估价，具体房地产信息如下：

名称	所在楼层	幢号	坐落位置	权利人	建筑结构	房屋用途	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	分摊土地使用权面积(m ²)	土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期
住宅	7 层	2	武胜县沿口镇学林雅苑 2#楼 2-7-1 号	舒涛、罗凤	钢筋混凝土	成套住宅	98.18	86.26	未记载	城镇住宅用地	出让	2085 年 6 月 28 日

2. 估价对象尚未交房，未办理产权证，本次估价假设估价委托人提供的《商品房买卖合同》“系统合同编号：(2018) 0800091 号”、《不动产登记查询结果通知书》“NO. 2019052000530”为合法的产权资料，估价对象所在项目按照国家相关手续及标准进行了建设，并办理了竣工验收，估价对象能够办理产权证。《商品房买卖合同》“系统合同编号：(2018) 0800091 号”、《不动产登记查询结果通知书》“NO. 2019052000530”与估价对象实物相符。即本次估价假设估价对象已竣工（《商品房买卖合同》记载交付时间为 2018 年 12 月 30 日，本次估价假设竣工时间为 2019 年），拥有合法的手续，能够正常的在市场上交易。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

1. 据估价人员实地查勘，估价对象所在房地产现空置，由于实地查勘中未收集到估价对象租赁等相关资料，估价人员无法判断估价对象是否有租赁情况，本次估价假设估价对象房地产无租赁。

2. 估价委托人未提供估价对象水电气费、物管费缴纳相关资料，本次估价假设估价对象无欠缴水电气费、物管费等情况。

3. 据申请人介绍，估价对象已设定抵押，无查封，但未提供相关证明材料，鉴于估价目的，本次估价假设估价对象无抵押查封。

（六）其他与估价工作和报告存在的限制条件

1. 估价对象由估价委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；我们没有接受进行结构测试和检验设施等技术鉴定的要求，因此，估价人员只对估价对象作一般性的察看，未进行建筑物基础、房屋结构的测量和实验，本次假设估价对象无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

2. 本报告估价结果是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，估价结果未考虑交易过程中的各种税费。根据本报告估价目的，估价委托人应充分考虑转让过程中的各种交易费用。

3. 本次估价时未考虑估价委托人未完全提供估价对象的相关资料，估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不当被视为估价目的实现的价格保证。建议估价委托人及相关当事方在参考分析估价结果的基础上，结合经济行为实施时资产状况和市场状况等因素，进行合理决策。

4. 本报告中所依据的有关资料复印件由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性、完整性和合法性负责。因估价委托人提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构和估价人员不承担相应责任。我公司仅对本报告的操作程序的合规性和采用方法的公允性负责。

5. 价值时点后由于经济、自然或其他因素的变动而对估价结论造成的影响，我公司将不承担任何责任，在报告有效期内估价师根据这些变动因素的影响保留对报告中观点、分析或结论的修正权。

6. 在报告完成后若估价师获得对估价报告结论产生影响的可信的新资料，估价师保留其

对估价报告中观点、分析或结论的修正权；否则，报告差错部分无效。

7. 估价结论为满足全部假设与限制条件及价值类型所设定条件下的价值，若价值时点、房地产利用方式等影响房地产价值的因素发生变化，估价结果应作相应调整。

二、资料数据来源说明

(一) 估价对象的产权证明相关复印件和其他相关资料由估价委托人提供。

(二) 估价对象的区位条件、市场交易资料等估价相关资料由估价人员实地调查所得。

(三) 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规范，结合估价对象的具体情况，确定估价原则、方法及参数的选取。

三、估价报告使用限制

(一) 估价报告使用者

估价委托人及其主管部门、估价行业管理部门。

(二) 估价报告的用途

本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对用作其他任何用途负责。

(三) 估价报告使用期限

根据国家有关法律、法规的规定，本估价报告自报告出具日 2022 年 4 月 15 日起壹年内有效，在有效期内对本报告的利用应充分考虑估价对象的价格变动因素。

(四) 使用本估价报告时需注意的其他事项

1. 本报告包括《涉执房地产处置司法评估报告》和《涉执房地产处置司法评估技术报告》。

根据有关规定，只向估价委托人提供《涉执房地产处置司法评估报告》，《涉执房地产处置司法评估技术报告》供本公司存档和有关评估管理部门检查使用。

2. 本估价报告需重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司盖章及本公司两名注册房地产估价师签名后方能使用。

3. 本报告的复印件一律无效，本公司对使用报告复印件产生的后果不承担任何责任。

4. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容导致的有关损失，或者违规使用估价报告及估价结果造成的经济损失及法律后果，本估价机构不承担任何责任。

5. 未经本公司书面同意，有关本报告的全部或部分内容不得传阅给除估价委托人、估价行

业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

6. 本报告估价结果受本报告所述说明事项的影响，利用本报告的有关各方对此应予以充分关注。

7. 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

8. 本报告及相关部分的解释权属重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司。



重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司
重庆市渝中区邹容路
131号重庆世界贸易中心
22楼邮编 400010

Chongqing DiWei Asset Appraisal Real Estate Appraisal Co., Ltd.
22/F, WTCC Building, 131 Zourong Road,
Yuzhong District, Chongqing, China 400010

联系电话：(023) 63885555
投诉电话：(023) 63885933
传 真：(023) 63885334
网 址：www.dwcpa.com.cn

涉执房地产处置司法评估报告

谛威评报字〔2022〕第 72 号

一、估价委托人

估价委托人：武胜县人民法院。

联系人：张毅。

联系电话：6228911。

二、房地产估价机构

机构名称：重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司。

法定代表人：张力。

住 所：重庆市渝中区邹容路 131 号（世界贸易中心大厦）22 楼。

统一社会信用代码：91500103790713418P。

备案等级：一级。

证书编号：渝房评备字（2022）1-001 号。

联系人：张力。

联系电话：（023）63885336。

投诉电话：（023）63885933。

三、估价目的

估价委托人因执行“舒涛、罗凤与四川鸿广房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷一案”，委托本公司对舒涛、罗凤位于武胜县沿口镇学林雅苑 2#楼 2-7-1 号住宅用房的市场价值进行司法评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为权属于舒涛、罗凤位于武胜县沿口镇学林雅苑 2#楼 2-7-1 号的住宅用房地产，

建筑面积 98.18 平方米，分摊土地使用权面积未记载。估价范围为价值时点实际状态下的房地产（包含房屋所有权、国有建设用地使用权），不包含动产、债权债务特许经营权等其他财产或权益。

（二）权益状况

根据估价委托人提供的权属资料，权益状况为：

1. 估价对象名称：住宅用房。
2. 产权证号：无。
3. 位置：武胜县沿口镇学林雅苑 2#楼 2-7-1 号。
4. 权利人：舒涛、罗凤。
5. 房屋用途：成套住宅。
6. 土地用途：城镇住宅用地。
7. 实际用途：住宅用房。
8. 土地使用权类型：出让。
9. 土地使用权分摊面积：未记载。
10. 土地使用权终止日期：2085 年 6 月 28 日。
11. 房屋结构：钢筋混凝土结构。
12. 建筑面积：98.18 平方米。

估价对象分摊的土地为国有建设用地，土地所有权属中华人民共和国，房屋所有权和土地使用权属权利人。

估价对象已设立抵押，无查封，具体抵押和查封法院以法院核实为准。截止价值时点，尚未解除抵押等他项权利限制。

（三）区位状况

1. 位置状况

估价对象位于武胜县沿口镇学林雅苑 2#楼 2-7-1 号，即小区“学林雅苑”。距民族商业广场约 2 公里，小区出入口位于支路旁，东至空地，南至支路，西至沿口镇小学，北临空地。估价对象位于名义层 7 层、物理层 9 层，朝沿口镇小学，位置条件一般。



2. 交通状况

估价对象位于武胜县沿口镇学林雅苑 2#楼 2-7-1 号，即小区“学林雅苑”。区域内路面均已硬化，所在小区近临“沿口小学”公交车站，区域内有武胜 18、武胜 19、武胜 2、武胜 3、武胜 9 等公交线路停靠，距汽车站约 2.00 公里，距火车站约 17.50 公里，距机场约 66.40 公里，交通较便捷。

3. 环境状况

估价对象位于武胜县沿口镇学林雅苑 2#楼 2-7-1 号，即小区“学林雅苑”。距民族商业广场约 2 公里，附近有学府佳苑、北苑宜郡、东江港湾等楼宇或小区，附设各种商业形态，如服装服饰、商务酒店、美容美发、各类餐馆等。估价对象所处区域为四川省广安市武胜县，道路两旁种植绿化带，环境状况较好。

4. 公共服务设施完备程度

估价对象位于武胜县沿口镇学林雅苑 2#楼 2-7-1 号，即小区“学林雅苑”。周边有沿口镇小学、四川省武胜中学校、武胜县城关小学、武胜县人民医院、武胜县中医医院、武胜县沿口镇卫生院等教育医疗配套设施，区域内各大银行网点分布其中，公共服务设施完备。

5. 基础设施状况

估价对象所在区域基础设施已达“六通”，即，通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯。

（四）实物状况

1. 土地实物状况

（1）估价对象土地使用权面积：未记载。

（2）估价对象土地使用权类型：出让。

（3）估价对象土地用途：城镇住宅用地。

（4）估价对象土地使用权终止日期：2085 年 6 月 28 日。

（5）估价对象土地使用权宗地四至：东至空地，南至支路，西至沿口镇小学，北临空地。

（6）估价对象宗地整形度、基地承载力：土地呈较规则多边形，地势有一定坡度，地基承载能力较强。



(7) 估价对象宗地开发程度已达红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯）、红线内“场地平整”的开发程度。

2. 建筑物实物状况

估价对象位于武胜县沿口镇学林雅苑 2#楼 2-7-1 号，即小区“学林雅苑”。整幢建筑共 9 层，约建成于 2019 年，钢筋混凝土结构，配套有楼梯，无电梯，整幢建筑通上水、通下水、通电、通气、通讯。

估价对象位于名义层 7 层、物理层 9 层，层高约 3.00 米，建筑面积 98.18 平方米，为平层式三室两厅一厨两卫的成套住宅。外墙为墙砖，入户门为防盗门，室内无门，塑钢窗。清水房。估价对象朝沿口镇小学，整体通风采光较好。实地查勘日空置。

经实地查勘，估价对象有水、电、气、通信等设施设备配套，无物业管理，能正常使用，维护状况较好。

五、价值时点

价值时点是指估价对象价值或价格对应的某一特定时间。本次估价设定的价值时点为 2022 年 3 月 18 日，为估价人员对估价对象实地查勘之日。

六、价值类型

本报告采用的价值标准为市场价值标准。

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。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的工作原则以及遵守最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则等技术性原则。

(一) 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求站在中立的立场上，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的原则。

(二) 合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）最高最佳利用原则

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。本次估价人员以估价对象实际用途为最高最佳利用。

（四）替代原则

替代原则要求估价结果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的原则。类似房地产是指与估价对象的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

（五）价值时点原则

价值时点原则要求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的原则。

八、估价依据

（一）法律法规依据

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，已经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）；
2. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，已经2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
3. 《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，已经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通过修订）；
4. 《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，已经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通过修订）；
5. 与本次估价目的相关的法律法规。

（二）技术规范依据

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）；
3. 《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，已经2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过）；



4. 《重庆市高级人民法院关于执行工作中司法评估的规定》（2012年试行）；
5. 《关于印发人民法院委托评估工作规范的通知》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日由最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰首饰行业协会联合印发）；
6. 《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）；
7. 本公司估价工作规程。

（三）估价委托人提供的相关估价资料

1. 估价委托人提供的产权证明相关复印件；
2. 其他估价相关资料。

（四）估价人员实地查勘，调查所取得的资料

1. 估价人员实地查勘获取的有关估价对象区域及实体状况的资料；
2. 估价人员调查收集的市场交易、成本费用等资料；
3. 估价人员实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法

（一）估价思路

估价对象用途为成套住宅。估价对象位于武胜县沿口镇学林雅苑2#楼2-7-1号，区域内同类型的房地产在市场中出售较为活跃，适宜采用房地合一的技术路线进行估价。

（二）估价方法介绍

1. 比较法

比较法是指选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法，主要适用于区域内同类型房地产数量较多且经常发生交易并具有一定可比性的房地产。

2. 收益法

收益法是指通过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，收益法适用的估价对象为收益性房地产，包括其类似房地产具有收益即可。

3. 成本法

成本法是通过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，主要适用于很少发生市场交易，且没有经济收益或没有潜在经济收益的房地产。

4. 假设开发法

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，适用于具有开发或再开发潜力的房地产。

（三）估价方法的选取

1. 比较法

估价对象用途为成套住宅。估价人员对估价对象以及同类型的房地产进行了市场调查、了解，该区域同类型的房地产在市场中出售比较活跃，同时也易收集到同类型房地产的出售交易案例，适宜采用比较法进行估价。

2. 收益法

估价对象用途为成套住宅。估价人员对估价对象以及同类型的房地产进行了市场调查、了解，该区域同类型的房地产在市场中租赁比较活跃，同时也易收集到同类型房地产出租的租金水平，适宜采用收益法进行估价。

3. 成本法

估价对象用途为成套住宅。本次估价结合估价对象的性质，成本法难以合理反映估价对象的市场价值，不宜采用成本法进行估价。

4. 假设开发法

估价对象用途为成套住宅。截止价值时点，估价对象已完成开发，不宜采取假设开发法进行估价。

（四）估价方法的确认

估价人员通过实地查勘，结合上述分析，依据《房地产估价规范》，成本法、假设开发法不宜使用的情况下，最终决定采用比较法、收益法进行估价，求出估价对象在价值时点的市场价值。

（五）所选取的方法介绍

1. 比较法

比较法是指选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。其计算的一般公式为：

比准价格=可比案例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数。

首先按上述一般公式对所选取的可比案例进行比较修正求出的比准价格，然后对每个可比案例的情况进行分析、判断，选择适当的权重比例以此来求出估价对象价格。

2. 收益法

收益法是指通过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，本次估价结合到估价对象以及类似出租状况，本次采用如下计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

公式中：V—收益价值 Ai—第 i 年净收益

Y—报酬率 t—收益期

房地产年净收益的确定：根据估价对象历年实际收益情况并结合从报纸、互联网上等途径收集的案例及实际调查的情况而确定；

房地产报酬率的确定：以安全利率加上一定的风险调整值而确定；

房地产收益期的确定：根据建筑物的经济寿命、土地使用权剩余使用年限、实际勘察等情况确定。

（六）相关数据的来源与确定、参数的选取与运用



1. 比较法

采用比较法估价时，所选取的可比实例是由估价人员在与估价对象同一区域内市场调查获取的。根据《房地产估价规范》和估价人员调查获取的资料，对影响估价对象价值的各个影响因素进行修正，最终以三个比准价格的平均数确定委估房地产在价值时点的市场价值。

2. 收益法

采用收益法估价时，其客观租金水平及需支付的各种费用，是通过估价人员市场调查分析而获取的。根据《房地产估价规范》和估价人员对估价对象的了解，以及价值时点类似房地产的盈利水平，测算并确定房地产的报酬率或资本化率、递增比率、房地产收益期，最终确定委估房地产在价值时点的市场价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用比较法、收益法进行估价，最后确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为¥34.36元，总价大写：人民币叁拾肆万叁仟陆佰元整。

估价对象及相关结果		估价结果	估价结果
武胜县沿口镇学林雅苑 2#楼 2-7-1 号的住宅用房	总价（万元）		34.36
	建筑面积（平方米）		98.18
	单价（元/平方米）		3,500.00

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈玲珑	5020200077		2022年4月15日
殷骏	5020190015		2022年4月15日

十二、实地查勘期

估价人员自2022年3月18日进入实地查勘现场，并于2022年3月18日完成实地查勘。

十三、估价作业期

估价作业期为自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。即2022年3月14日至2022

年 4 月 15 日。

十四、估价报告使用期限

根据国家有关法律、法规的规定，本估价报告自估价报告出具日 2022 年 4 月 15 日起壹年内有效，在有效期内对本报告的利用应充分考虑估价对象的价格变动因素。

重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：

2022 年 4 月 15 日