**涉执房地产处置司法评估报告**

**估价报告编号 ：川古评[2022]字第26号**

**估价项目名称 ：四川省巴中市巴州区南坝小区朝宏建公职工住宅楼1-5-1号一套涉案住宅房地产市场价格评估**

**估 价 委 托 人：巴中市恩阳区人民法院**

**房地产估价机构：四川古德房地产土地评估有限公司**

**注册房地产估价师：杨鹏君 房地产估价师注册号 5120210045**

**何锡容 房地产估价师注册号 5120190140**

**报告出具日期：2022年11月16日**

# 致估价委托人函

巴中市恩阳区人民法院：

受贵院委托，我公司遵循“公正、公开、公平”的原则，依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《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）等有关法律法规，对位于四川省巴中市巴州区南坝小区朝宏建公职工住宅楼1-5-1号一套涉案住宅房地产市场价格进行了估价，现将估价对象的估价结果函告如下：

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象：位于四川省巴中市巴州区南坝小区朝宏建公职工住宅楼1-5-1号，房屋所有权证号为[房权证巴房南字第26928号]，产权人为张朝宏，房屋用途为住宅，建筑面积为137.51平方米，结构为砖混结构，所在建筑物总层数为9层，估价对象位于第5层；土地使用权证号为[巴市国用（2008）第146号]，土地用途为住宅用地，使用权类型为出让，分摊土地面积为14.44平方米，土地使用权终止日期为2041年7月4日。

3、价值时点：二〇二二年十月三十一日

4、价值定义：市场价格

5、估价方法：比较法

6、估价结果：本公司根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析估价委托人提供的资料以及估价人员实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，对影响房地产市场价格因素进行了分析测算，确定估价对象在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”以及“价值定义”下，在价值时点二〇二二年十月三十一日的市场价格为：**人民币47.03万元，大写：人民币肆拾柒万零叁佰元整。**（详见表1估价结果一览表）

估价结果报告随函送达，如有异议，请估价委托人于五日内向我公司提出。

此函。

四川古德房地产土地评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年十一月十六日

**表1 估价结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋所有权** | | | | | | | **土地使用权** | | | | **评估结果** | |
| **房屋所有权证号** | **坐落** | **权利人** | **用途** | **结构** | **所在层数/房屋总层数** | **房屋建筑面积(m2)** | **土地使用权证号** | **土地使用权类型** | **分摊土地面积(m2)** | **土地使用权终止日期** | **单价**  **(元/m2)** | **总价**  **(万元)** |
| 巴房南字第26928号 | 四川省巴中市巴州区南坝小区朝宏建公职工住宅楼1-5-1号 | 张朝宏 | 住宅 | 砖混 | 5/9 | 137.51 | 巴市国用（2008）第146号 | 出让 | 14.44 | 2041-7-4 | 3,420.00 | 47.03 |

特别提示：

（1）本次估价结果包含房屋及其分摊土地使用权价值，包含附属设施设备（水、电、气）价值，包含室内装饰装修价值（包括：地面、墙面、吊顶、门窗、嵌入式壁柜等），但不包含可搬移的家俱、家电等；

（2）根据估价人员现场查勘，估价对象在价值时点存在租赁情况，由于当事人未能提供租赁合同等相关资料，经人民法院明确，本次评估不考虑原有租赁情况，设定估价对象无租赁他项权利限制；

（3）经人民法院明确估价对象交易税费由转让人和买受人各自负担，财产处置费用从财产处置价款中扣除；

（4）估价对象存在抵押、查封等他项权利限制，根据相关法律法规规定，涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，故本次评估结果未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响；

（5）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；

（6）本估价报告使用期限为壹年，自估价报告出具之日二〇二二年十一月十六日至二〇二三年十一月十六日。

**目 录**

[**注册房地产估价师声明** 1](#_Toc470283273)

[**估价假设和使用报告限制** 2](#_Toc470283274)

[**估价结果报告** 6](#_Toc470283276)

[**一、估价委托人及其他报告使用者** 6](#_Toc470283277)

[**二、房地产估价机构** 6](#_Toc470283278)

[**三、估价目的** 6](#_Toc470283279)

[**四、估价对象及其概况** 6](#_Toc470283280)

[**五、价值时点** 9](#_Toc470283281)

[**六、价值类型** 10](#_Toc470283282)

[**七、估价原则** 11](#_Toc470283283)

[**八、估价依据** 11](#_Toc470283284)

[**九、估价方法** 12](#_Toc470283285)

[**十、估价结果** 14](#_Toc470283286)

[**十一、注册房地产估价师** 15](#_Toc470283287)

[**十二、实地查勘日** 15](#_Toc470283288)

[**十三、估价作业期** 15](#_Toc470283289)

[**附 件** 16](#_Toc470283290)

# 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本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。

2、本估价报告中的分析、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说明的“估价假设和限制条件”的限制。

3、我们与本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GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》、《房地产司法鉴定评估指导意见》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、本次工作组中的注册房地产估价师杨鹏君、何锡容已于2022年10月31日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，并且参与本次作业的注册房地产估价师具有一定金融、建筑、法律等方面相关知识和相应的房地产市场分析能力。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告估价结果，应经四川古德房地产土地评估有限公司盖章，并与本估价报告的“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”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用人应明确本次估价的价值定义和“估价假设和限制条件”部分所载明的内容，严格按照本估价报告全部完整地应用。

# 估价假设和使用报告限制

**一、本报告基于以下假设条件**

（一）一般性假设

1、我们对估价委托人提供的估价对象相关资料进行了检查，但未向政府有关部门进行核实，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、假设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。

3、注册房地产估价师已对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用。

4、经人民法院明确，估价对象交易税费由转让人和买受人各自负担，财产处置费用从财产处置价款中扣除。

5、估价对象在价值时点存在租赁情况，由于当事人未能提供租赁合同等相关资料，经人民法院明确，本次评估不考虑原有租赁情况，故本次评估结果未考虑估价对象租赁情况对估价结果的影响。

6、经申请人、被执行人、估价人员三方现场查勘，未发现估价对象欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金）的情况，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用的情况。

7、假设估价对象所在区域房地产市场供给以及市场结构保持相对稳定（或未发生重大变化或实质性改变），区域规划无重大调整。

8、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）交易双方自愿地进行交易；

2）交易双方处于利己动机进行交易；

3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、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而给予附加出价。

9、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；

10、本次估价是以估价对象能够按现用途持续有效使用为假设前提；

11、本次估价现场查看日期为2022年10月31日，价值时点为2022年10月31日，价值时点与现场查看日一致。

（二）未定事项假设

本次估价无未定事项，即本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

估价对象在价值时点存在租赁情况，由于当事人未能提供租赁合同等相关资料，经人民法院明确，本次评估不考虑原有租赁情况，故本次评估结果未考虑估价对象租赁情况对估价结果的影响。

估价对象存在抵押、查封等他项权利限制，根据相关法律法规规定，涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，故本次评估结果未考虑估价对象被查封对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》，估价对象坐落于巴州区老观桥交通局旁，根据《委托书》以及《国有土地使用证》记载，估价对象坐落于四川省巴中市巴州区南坝小区朝宏建公职工住宅楼1-5-1号，经估价人员与申请人、被执行人现场查勘，估价对象无楼栋号标识，房屋门牌号为12号，经估价人员与申请人、被执行人现场确认，估价对象坐落位置即为四川省巴中市巴州区南坝小区朝宏建公职工住宅楼1-5-1号，本次估价以实地查勘的地址对应的房地产与《委托书》以及《房屋所有权证》、《国有土地使用证》证载地址对应的房地产为同一房地产为假设前提。

（五）依据不足假设

估价委托人已经提供估价所必需的反映估价对象状况的资料，故本估价报告无依据不足事项假设。

**二、报告使用限制**

1、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。

2、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。

3、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。

4、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，自报告出具日二〇二二年十一月十六日至二〇二三年十一月十六日。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。

5、当事人、利害关系人收到估价报告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、利害关系人等于评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”仅供本公司存档和有关管理部门查阅等。

7、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

8、本报告估价结果在满足全部假设与限制条件下成立。报告使用者使用本报告时，如果本报告假设条件或估价对象的法律权属及实体状况发生重大变化，且这些变动会对估价结果产生重大影响时，本估价结果提前失效，应重新委托估价。

9、估价时未考虑报告出具后国家宏观经济政策、市场供求关系、市场结构等发生重大变化以及自然力和不可抗力等因素对估价对象房地产价值的影响，也未考虑估价对象将来可能承担违约责任、特殊交易方式等事宜对估价结果的影响。

10、估价报告所依据的有关资料由估价委托人或其代理人提供。估价委托人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，因此估价委托人应对所提供资料和陈述的情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应责任，且估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

11、如发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。否则，报告误差部分无效。

**三、其他需要说明事项**

无其他需要特殊说明事项。

**估价结果报告**

**一、估价委托人、产权持有者及报告使用者**

**（一）估价委托人**

单位名称：巴中市恩阳区人民法院

**（二）产权持有者**

姓名：张朝宏

**（三）报告使用者**

1、巴中市恩阳区人民法院；

2、本次涉执房地产司法处置的相关当事方（申请人、被执行人等）；

3、本次涉执房地产司法处置过程中，人民法院认为可合理使用该报告或报告部分内容的相关方。

**二、房地产估价机构**

单位名称：四川古德房地产土地评估有限公司

单位地址：攀枝花市东区人民街41号

法定代表人：李春江 资格等级：贰 级

证书编号：川建房估备字[2017]0060号

有效期限：2020年08月19日至2023年08月19日

联系电话：0812-3333929 0812-3337793

**三、估价目的**

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**四、估价对象及其概况**

（一）估价对象范围界定

估价对象位于四川省巴中市巴州区南坝小区朝宏建公职工住宅楼1-5-1号，房屋所有权证号为[房权证巴房南字第26928号]，产权人为张朝宏，房屋用途为住宅，建筑面积为137.51平方米，结构为砖混结构，所在建筑物总层数为9层，估价对象位于第5层；土地使用权证号为[巴市国用（2008）第146号]，土地用途为住宅用地，使用权类型为出让，分摊土地面积为14.44平方米，土地使用权终止日期为2041年7月4日。

（二）估价对象实物状况描述

根据估价人员实地查勘，估价对象实物状况具体见下表：

**表2 估价对象实物状况一览表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目** | | **具体内容** | **项目** | **具体内容** |
| **小区基本情况** | **估价对象坐落** | 四川省巴中市巴州区南坝小区朝宏建公职工住宅楼1-5-1号 | **所在楼盘名称** | 南坝小区 |
| **小区规模及档次** | 规模较小的普通住宅小区 | **开发商品牌** | / |
| **基础配套设施** | 通上水、下水、电、气、讯、路 | **室外公共配套** | 有简单室外健身场地 |
| **建筑覆盖率** | 较高 | **小区景观** | 无绿化，景观视觉效果一般 |
| **停车设施** | 主要在小区空地上停车 | **物业管理** | 无物管 |
| **建筑物基本情况** | **房屋类型** | 小高层住宅用房 | **建成年代（年）** | 未记载 |
| **建筑结构** | 砖混 | **建筑用途** | 住宅 |
| **建筑总层数（层）** | 9 | **建筑檐高(m)** | 27 |
| **所在楼层 (层)** | 5 | **层高（m）** | 3 |
| **客厅朝向** | 西南 | **安防系统** | 无 |
| **垂直交通** | 楼梯 | **梯户数** | 1梯3户 |
| **户型结构** | 平层 | **平面布局** | 四室二厅一厨二卫 |
| **采光、通风情况** | 采光、通风情况好 | **花园露台** | 无 |
| **临街状况** | 所在楼体位于小区内 | **建筑面积(m2)** | 137.51 |
| **使用状况** | 所在建筑物外观维护保养一般，房屋目前对外出租。 | | |
| **室外装饰** | **外墙面** | 涂料 | **窗户** | 铝合金窗 |
| **单元门** | 密码防盗门 | **入户门** | 防盗门 |
| **室内装饰** | **客厅** | 地面铺设地砖；墙面刷乳胶漆；顶棚刷乳胶漆，四周石膏板吊顶 | **餐厅** | 地面铺设地砖；墙面局部贴瓷砖，局部刷乳胶漆；顶棚艺术吊顶 |
| **卧室** | 主卧铺设木地板，其余卧室铺设地砖；墙面刷乳胶漆；顶棚刷乳胶漆 | **厨房** | 地面铺设地砖；墙面墙砖；顶棚铝塑扣板吊顶 |
| **卫生间** | 地面铺设地砖；墙面墙砖；顶棚铝塑扣板吊顶 |  |  |
| **土地状况** | **土地坐落** | 巴州镇南坝小区朝宏建公职工住宅楼1-5-1 | **土地用途** | 住宅用地 |
| **土地四至** | 东临：住宅楼；南临：住宅楼；西临：河道；北临：住宅楼 | | |
| **土地开发程度** | 宗地外六通，宗地内六通一平 | **分摊土地面积(m2)** | 14.44 |
| **土地临路类型及状况** | 临老观桥路，路宽约10米，双向通行。 | | |

（三）估价对象权益状况描述

1、估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》，估价对象权益状况详见下表：

**表3 估价对象房屋权属登记一览表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋所有权登记情况** | **房屋所有权证号** | 房权证巴房南字第26298号 | | |
| **房屋所有权人** | 张朝宏 | **用途** | 住宅 |
| **产别** | 私有 | **房号** | 1-5-1 |
| **房屋坐落** | 巴州区老观桥交通局旁 | | |
| **房屋总层数** | 9 | **所在层数** | 5 |
| **房屋建筑面积(m2)** | 137.51 | **房屋结构** | 砖混 |
| **建成年代（年）** | 未记载 | | |
| **填发单位** | 巴中市房屋产权产籍监理所 | **登记时间** | 2011/1/25 |

**表4 估价对象土地权属登记一览表**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **土地使用权登记情况** | **土地使用权证号** | 巴市国用（2008）第146号 | **土地使用权人** | 张朝宏 |
| **土地坐落** | 巴州镇南坝小区朝宏建公职工住宅楼1-5-1 | | |
| **用途** | 住宅 | **取得价格** | / |
| **土地使用权性质** | 出让 | **终止时间** | 2041/7/4 |
| **使用权面积（m2）** | 14.44 | **分摊面积（m2）** | 14.44 |
| **填发单位** | 巴中市人民政府 | **填发日期** | 2008/1/2 |
| **其他** | **设定终止日期** | 2041/7/4 | **土地剩余使用年限(年）** | 18.68 |

2、他项权利设置情况

估价对象在价值时点存在租赁情况，由于当事人未能提供租赁合同等相关资料，经人民法院明确，本次评估不考虑原有租赁情况，故本次评估结果未考虑估价对象租赁情况对估价结果的影响；

估价对象存在抵押、查封等他项权利限制，根据相关法律法规规定，涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，故本次评估结果未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

（四）估价对象区位状况描述

根据估价人员实地查勘，估价对象区位状况具体见下表：

**表5 估价对象区位概况描述一览表**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **影响因素** | | 描述内容 |
| **区位位置** | | 估价对象位于四川省巴中市巴州区南坝小区朝宏建公职工住宅楼1-5-1号，属巴中市巴州区管辖，估价对象区域是规划以住宅、商业为主的混合区域 |
| **购物条件** | | 区域内配套王府井购物中心、万达广场、东城农贸市场等以生活服务为主的大型购物设施及农贸市场，购物条件较好 |
| **道路通达度** | | 区域内有将军大道等道路通过，估价对象所在区位邻近混合型主干道，区域道路布局好，路网密度较高，通达能力较强 |
| **公交便捷度** | | 区域内有1路、5路、7路、8路、15路、16路等公交线站点，估价对象所在位置距区域设置的最近公交站点约200米，交通便捷度较高 |
| **公共配套设施** | **医疗设施** | 区域内配套巴中市中心医院、巴中五官专科医院等中型综合医院，医疗条件较好 |
| **教育设施** | 区域内配套金童幼稚园、巴中市巴州区第一小学、巴中中学、巴中六中、巴中春蕾国际学校等中小学、幼儿园，教育设施较好 |
| **金融机构** | 区域内配套农业银行、建设银行、邮政银行等金融机构及ATM机，日常存取款方便 |
| **基础设施配套** | | 宗地外六通，宗地内六通一平，设施条件完善，居民生活完全不受影响 |
| **环境状况** | **自然环境** | 区域内有南龛风景区、川陕革命根据地博物馆等文化景观，区域污染不明显，绿化达标，自然环境条件较好 |
| **人文环境** | 属普通住宅区，人文环境一般 |
| **区域市场供求情况** | | 估价对象区域是规划以住宅、商业为主的混合区域，区域内楼盘较多，新建楼盘较少，市场供应主要来源于二手房，区域市场供应量一般；区域内楼盘较少，且以老式住宅为主，不能满足日益增加的消费者对房地产品质的要求，区域市场需求量较小，总体来看区域市场处于供求平衡状况 |
| **区域规划** | | 估价对象区域是规划以住宅、商业为主的混合区域，符合目前的城市规划，同时政府也未出具或透露调整区域规划的文件或意向 |

**五、价值时点**

二〇二二年十月三十一日

此次估价的实地查勘日为2022年10月31日，根据《房地产司法鉴定评估指导意见》，房地产拍卖(变卖)鉴定评估的估价时点，原则上为评估委托之日或完成估价对象现场查勘之日，但司法评估委托书另有约定的除外。根据估价委托人提供的委托书，未明确约定估价时点，因此本报告选择估价对象实地查勘日2022年10月31日为价值时点。

**六、价值类型**

（一）价值定义：

1、本次估价价值类型为房地产市场价格。

2、本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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。

（二）价值内涵：

1、 房地产市场价格实际是其权益价值的货币体现，房地产的权属取得的前提条件的要件有：合法土地取得、合法的规划许可、合规的建设质量规范和验收竣工资料以及符合房屋登记规范要求的要件等。

2、房屋的权益包括对房屋的合法占有、合法使用、合法收益、合法处分的有机统一，只有同时具备对房屋的占有、使用、收益、处分的权利，房屋才具备法律意义上的完整产权。

3、本次估价结果包含房屋及其分摊土地使用权价值，包含附属设施设备（水、电、气）价值，包含室内装饰装修价值（包括：地面、墙面、吊顶、门窗、嵌入式壁柜等），但不包含可搬移的家俱、家电等。

4、计算价格的建筑面积并非套内面积，而是产权面积，产权面积等于套内面积加上公摊面积。

5、估价对象的房屋所有权为建筑物区分所有权，包括对专有部分的享有所有权和对专有部分以外的共有部分享有共有或共同管理的权利，本次估价考虑了建筑物区分所有权对价值的影响。

6、估价结果币种：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；最高最佳利用原则；替代原则；价值时点原则。

1、客观、独立、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地估价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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

在估价过程中，严格按照国家、地方和行业的有关规定，恪守独立、客观、公正的原则进行估价，做到估价结果客观、公正、合理。

**八、估价依据**

（一）法律、法规、规范性文件、司法解释

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国城乡规划法》（2008年1月1日）；

4、《中华人民共和国民法典》（主席令第45号，2021年1月1日起实施）；

5、《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，2016年12月1日起实施）；

6、《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）；

7、其他相关法律、法规、规章、规范性文件及司法解释。

（二）技术标准

1、《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规范》（GB/T50899-2013）。

3、《房地产司法鉴定评估指导意见》（川建房发〔2011〕89号）。

4、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）。

（三）估价委托人和房屋所有权人提供的资料

1、司法评估委托书；

2、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产登记证明》复印件。

（四）房地产估价机构收集的相关资料

1、估价对象所在区域房地产市场状况、同类房地产市场交易数据；

2、注册房地产估价师实地查勘和房地产估价机构掌握的相关资料。

**九、估价方法**

（一）估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，估价方法的选择应按照中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》执行，根据当地该类房地产市场发育状况，并结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

比较法是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未来收益，利用报酬率或资本化利率、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一种方法。

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价值或价格的方法。

成本法就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一种方法。

（二）估价方法的选取

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）估价对象作为住宅房地产，所在区域与估价对象类似房地产市场交易案例较多，且可比实例较易获取，因此适宜采用比较法进行评估。

（2）估价对象作为住宅房地产，功能主要为居住保障，其收益与价值的匹配性较差，因此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用房，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）估价对象作为已建成使用的房地产，难以调查收集其所在小区的原规划资料及实际开发建设资料，难以确定其土地价值及该房地产的分摊土地价值，因此不宜采用成本法。

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的市场价值。

（三）估价方法的技术思路

比较法即将估价对象与近期内发生交易类似实例加以对照比较，对已发生交易类似实例的已知价格加以修正，得出估价对象最可能实现的合理价格。其计算公式：

估价对象价值=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

操作步骤具体如下：

搜集与估价对象类型相近似的交易实例，选取其中三个以上与估价对象最为类似、可比的实例；建立价格比较基础；进行交易情况修正、进行市场状况调整、进行房地产状况（权益状况、区位状况及实物状况）调整；修正和调整各个可比案例价格；对修正和调整后的各个可比案例价格，根据可比案例的差异程度、与估价对象的相似程度、可比案例资料来源的可靠程度等情况选取适当方法求取估价对象的比较价值。

**十、估价结果**

本公司根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析估价委托人提供的资料以及估价人员实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，对影响房地产市场价格因素进行了分析测算，确定估价对象在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”以及“价值定义”下，在价值时点二〇二二年十月三十一日的市场价格为：**人民币47.03万元，大写：人民币肆拾柒万零叁佰元整。**（详见表1估价结果一览表）。

**十一、****注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓名** | **注册号** | **签名** | **签名日期** |
| 杨鹏君 | 5120210045 |  | 2022年11月16日 |
| 何锡容 | 5120190140 |  | 2022年11月16日 |

**十二、实地查勘日**

二〇二二年十月三十一日

**十三、估价作业期**

二〇二二年十月二十八日至二〇二二年十一月十六日

四川古德房地产土地评估有限公司

二〇二二年十一月十六日

# 附 件

1、司法评估委托书复印件；

2、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产登记证明》复印件；

3、估价对象位置图及实物照片；

4、估价机构营业执照复印件；

5、估价机构备案证书复印件；

6、注册房地产估价师资格证书复印件。