

涉执房地产处置司法评估操作手册

重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二四年六月

目 录

一、房地产评估程序介绍	1
二、受理估价委托	1
三、确定估价基本事项	3
四、编制估价作业方案	6
五、搜集估价所需资料	8
六、实地查勘估价对象	20
七、选用估价方法进行测算	34
八、确定估价结果	53
九、撰写估价报告	57
十、审核估价报告	95
十一、交付估价报告	101
十二、保存估价资料	103
十三、结束语	104

涉执房地产处置司法评估操作手册

一、房地产评估程序介绍

依据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），评估程序包括以下 11 个环节，具体内容如下：

1. 受理估价委托；
2. 确定估价基本事项；
3. 编制估价作业方案；
4. 搜集估价所需资料；
5. 实地查勘估价对象；
6. 选用估价方法进行测算；
7. 确定估价结果；
8. 撰写估价报告；
9. 审核估价报告；
10. 交付估价报告；
11. 保存估价资料。

二、受理估价委托

（一）操作说明

1. 不受理估价委托，需具备以下条件：

- （1）与当事人或者评估财产有利害关系；
- （2）已办理注销登记或者被市场监管部门吊销营业执照；
- （3）依法不能进行评估的其他情形（如：超出评估专业胜任能力或评估机构业务范围，存在本机构不可接受的风险，评估材料严重不足且无法补充，会严重影响评估价值）。

2. 不受理委托的注意事项

应当在三个工作日内向人民法院说明情况，提出不承接委托评估申请。

3. 受理委托

- （1）估价委托应由房地产估价机构统一受理。

(2) 房地产估价机构未在第一款规定期限内向人民法院提出不承接委托评估书面申请的, 或者人民法院书面通知不承接委托评估的理由不成立的, 视为接受委托。人民法院经审查, 认为评估机构申请不承接委托评估的理由成立的, 应当在三日内撤回对该评估机构的委托, 并另行委托下一顺序的评估机构重新进行评估; 认为评估机构申请不承接委托评估的理由不成立的, 应当在三日内通知评估机构。评估机构未在规定期限内向人民法院提出不承接委托评估申请的, 视为接受委托。

(3) 受理委托后, 根据规模、难度和完成时间确定评估专业人员数量, 强调有胜任能力。

(4) 受理估价委托后, 应根据估价项目的规模、难度和完成时间确定参加估价的注册房地产估价师数量, 并至少选派两名能胜任该估价工作的注册房地产估价师共同进行估价, 且应明确其中一人为项目负责人。

(5) 除应采用批量估价的项目外, 每个估价项目应至少有一名注册房地产估价师全程参与受理估价委托、实地查勘估价对象、撰写估价报告等估价工作。

(6) 房地产估价机构应当安排两名及以上人员共同对评估对象进行实地查勘, 其中至少有一名注册房地产估价师。人民法院要求由两名及以上注册房地产估价师进行实地查勘的, 从其规定。

4. 业务登记

将委托书记载信息进行登记。

(二) 受理委托相关表格

业务登记表

估价委托人名称		收讫时间		联系人及电话	
申请执行人及电话		被执行人及电话			
委托书名称		委托书编号			
案由					
评估对象坐落					
用途		宗数			
价值时点		价值类型			
受理与否		不受理理由			

退件申请样式：

退件申请

*****人民法院：

贵院在****（案由，按委托书抄写）一案中，于****年**月**日（委托书落款日期）向我公司出具了《*****委托书》[编号]，委托我公司对位于*****（估价对象位置，按委托书抄写）的房屋进行司法评估。

由于*****（写明原因，如申请执行人与被执行人已和解，或与当事人或者评估财产有利害关系，或我公司不具备胜任能力），特申请退件。

特此申请。

重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司
二〇**年**月**日

三、确定估价基本事项

（一）操作说明

1.估价目的

估价目的宜表述为“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”。

原则上估价目的按此描述。

2.价值时点

人民法院明确价值时点的，价值时点一般以人民法院明确的时点为准。人民法院明确的价值时点与实地查勘完成之日不一致的，应当在评估报告“估价假设和限制条件”的“一般假设”中假定价值时点之日的评估对象状况与实地查勘完

成之日的状况相同。人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。

3. 估价对象

应当根据评估委托书和委托评估材料等情况，明确界定评估对象的财产范围，不得超出委托评估财产范围或者遗漏财产。评估对象的财产范围不明确的，应当提请人民法院书面予以明确。

委托书未明确财产范围或实地查勘中有增减的，我们以书面函件的形式提请人民法院予以明确或对委托书进行更正或补充说明，不接受口头明确的形式，函件样式附后。委托书有其他明显错误的，也应提请更正。

评估对象的财产范围包含家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等非房地产（不动产）类财产的，或者不包含属于房地产（不动产）的房屋配套设施设备、装饰装修物、相关场地等财产的，应当在评估报告中具体列举说明。

人民法院书面明确为违法占地、违法建设、超过批准期限的临时建筑等违法房地产的，不应当列入评估对象财产范围。未经登记或者缺乏合法建造证明，未依法认定为违法房地产的，应当根据评估对象的具体情况，恰当选择合适的方式进行评估（详见《涉执房地产估价指导意见》第二十六条）。

4. 价值类型

涉执房地产处置司法评估的价值类型宜为市场价格，难以评估市场价格的，一般评估市场价值。委托书未明确价值类型的，重庆市行业一般评估市场价值。

根据评估委托书等人民法院的书面要求，评估符合评估目的要求的其他特定价格或者价值的，应当在评估报告中明确其定义或者内涵。

(二) 提请明确评估对象财产范围或有关事项的函件样式

关于明确评估对象财产范围的函

*****人民法院：

贵院在****（案由，按委托书抄写）一案中，于****年**月**日（委托书落款日期）向我公司出具了《*****委托书》[编号]，委托我公司对位于*****（估价对象位置，按委托书抄写）的房屋进行司法评估。

我公司注册房地产估价师在贵院组织下对估价对象进行了实地勘查，发现估价对象顶楼存在证载范围外的增建房屋和屋顶花园（屋顶花园地面铺地砖，花台贴砖，花台中栽植有少量苗木），顶楼只能通过估价对象室内通达。请贵院明确是否将上述增建房屋及屋顶花园纳入评估对象财产范围，如需纳入，请贵院提供规划报建手续、测绘报告等相关资料。

盼复。

重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司

二〇**年**月**日

关于明确评估有关事项的函

*****人民法院：

贵院在****（案由，按委托书抄写）一案中，于****年**月**日（委托书落款日期）向我公司出具了《*****委托书》[编号]，委托我公司对位于*****（估价对象位置，按委托书抄写）的房屋进行司法评估。

我公司注册房地产估价师在贵院组织下，于 202*年**月**日完成了现场勘查，为及时完成评估工作，请贵院对以下评估事项予以明确，并补充提供评估所需的资料，详情如下：

1.本次评估涉及 11 处房地产，贵院委托书中说明要分零评估，根据房屋实际情况，可能不宜分零处置，请贵院慎重考虑拍卖处置方式，即整体处置方式或分别处置方式，不同处置方式对房价有一定影响；

2.不动产登记查询结果中注明委托评估范围内的 6 处储藏室存在不可售的限制，请贵院明确该部分是否从委托评估范围中剔除，若仍需评估，请贵院函告设定销售限制的部门，明确解除销售限制的条件以及涉及的费用支出，若不考虑该因素影响，请贵院书面说明。

3.现场查勘中发现，重庆市**区***路**号**幢 1 层的一部分房屋存在租赁情况，请贵院明确本次估价是否考虑租约限制，若需考虑，请贵院提供有效、完整的房屋租赁合同。

若有疑问，请与我公司工作人员***联系（电话：）。

盼复。

重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司

二〇**年**月**日

四、编制估价作业方案

估价作业方案是为保质按时完成某个特定估价项目而拟定的用于指导该项目将来估价工作的实施计划。每个估价项目都应编制书面估价作业方案，一般由估价项目负责人牵头组织编制。

（一）操作说明

1.估价工作的主要内容及质量要求，应包括拟采用的估价方法和估价技术路

线，拟搜集的估价所需资料及其来源渠道等；

2.估价工作的具体步骤及时间进度；

3.估价工作的人员安排等。

房地产估价机构应当安排两名及以上人员共同对评估对象进行实地查勘，其中至少有一名注册房地产估价师。人民法院要求由两名及以上注册房地产估价师进行实地查勘的，从其规定。

（二）估价作业方案表格样式

估价作业方案

估价项目名称	江北区**路**号**花园*幢 2-6 的 1 宗住宅房地产司法处置评估		
估价委托人	重庆市***人民法院		
计划项目	方案内容		
估价方法	拟采用比较法和收益法。比较法修正和调整时，采用了单价调整、百分比调整和乘法调整，其中房地产状况调整过程中，采用了直接比较调整。收益法估价技术路线采用报酬资本化法中全剩余寿命模式。		
估价技术路线	个案评估。多宗房地产评估时写明分别评估还是整体评估。		
估价原则	独立客观公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。		
估价资料收集	权属证明材料、合法来源证明材料、他项权利证明材料、不动产登记查询材料、拖欠税费证明材料和房地产市场调查资料、适用的法律法规政策文件等。		
资料来源渠道	估价委托人提供，估价师现场调查，不动产登记中心查询，网络渠道。		
评估人员安排	项目负责人为***（注册房地产估价师），负责项目的全盘工作（参与项目决策及监督工作），成员***（注册房地产估价师），负责项目的资料搜集、实地查勘、估价测算、报告撰写、归档等工作；成员***（助理人员），负责估价辅助工作。该项目无需专业帮助或采用专业机构提供专业意见。		
工作时间安排和费用预算	项目完成期限拟定为自然日 30 日，从接受委托之日起算。其中：前期准备时间 3 天，现场查勘时间 1 天，资料搜集、估价测算、沟通、撰写估价报告 20 天，报告内部复核、修改时间 5 天，报告提交、归档 1 天。工作费用实报实销。		
估价质量要求	依据有关估价标准和公司质量要求，力求估价报告客观、真实、合理。		
评估风险预判及控制手段	主要关注租赁及占用情况、居住权、欠付税费等，控制手段为充分调查核实、完整收集资料，有关事项不能明确时，书面向委托人去函，估价报告充分披露。		
作业方案调整情况	无。或者：由于估价委托人安排现场查勘时间延迟，导致估价期限延长。		
编制人		编制时间	
复核人		复核时间	

五、搜集估价所需资料

（一）操作说明

1. 房地产估价需要收集资料内容

（1）房地产估价必需材料和一般材料

①必需材料

A. 权属证明（已办理权属登记的），包括：《不动产权证书》或《房地产权证书》《房屋所有权证》《国有土地使用证》，《国有建设用地使用证》《集体土地所有权证》《集体建设用地使用证》《集体土地承包权证》；

B. 合法来源证明（未办理权属登记的），包括：房地产买卖合同、继承证明（公证书、判决或调解书等）、相关批文、契税发票、测绘成果等；

C. 抵押等他项权证明，已出租房地产的租赁合同；

D. 法院查明的财产权属、质量瑕疵等材料，以及关于财产的特殊情况说明。

②一般材料

A. 房地产状况相关材料，包括：相关工程建设、图纸、房屋交付等资料，房屋装修情况，房屋占用和维护情况，自营性房地产（如宾馆、餐饮、娱乐场所等）的收益及相应的成本费用资料。

B. 在建工程相关材料，包括：建设项目可行性研究资料及立项批准文件、《国有建设用地使用权出让合同》（或《国有土地划拨决定书》）《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建筑工程施工许可证》《商品房预售许可证》《商品房预售合同》、规划总平面图、建筑设计平面图、施工总承包合同、工程预算资料、征收及市政配套协议、房屋设计说明及设计交付时间、施工进度安排及实际进度、隐蔽工程图纸、测绘报告或分层分部位建筑面积明细表、地价付款凭证、工程付款凭证、主要机电设备安装规划及实际安装与付款凭证、实际装修与付款凭证、房屋预售部分清单及反映房地产收益的资料等。

（2）估价对象估价所需的其他资料

①估价参数、取费依据资料和有关部门发布的统计资料。

②估价对象及其同类房地产的交易、收益、成本等资料。

③估价对象所在行政区域适用的政策文件。

④对房地产价值和价格有影响的其他资料。

（3）要求

人民法院未按本规范附件中列明的委托评估需要提供的材料清单提供全部材料，评估机构认为无法进行评估或者影响评估结果的，应当及时告知人民法院。人民法院应当告知当事人，并要求当事人提供材料或材料线索。

委托评估材料不全而无法进行评估或者对评估结果有较大影响的，房地产估价机构应当及时以书面形式向人民法院提出补充材料申请，由人民法院通知当事人补充。

评估所必需的材料无法补充，或者补充后仍然难以满足评估需要，人民法院书面通知根据现有材料进行评估的，房地产估价机构可以根据现有材料进行评估，但应当在评估报告“估价假设和限制条件”的“依据不足假设”中说明因缺少评估所必需的材料可能影响评估结果的风险，并将向人民法院提出的补充材料书面申请及人民法院出具根据现有材料进行评估的书面通知作为评估报告的附件。

2.估价所需资料的搜集途径和方法

（1）依法要求委托人提供；（2）查阅本机构的估价资料库；（3）在实地查勘估价对象时获取；（4）依法向有关国家机关或其他组织查阅；（5）向有关知情人士或单位调查了解；（6）到有关网站、报刊等平台 and 媒体上查找。

3.估价所需资料的检查和整理

（1）对委托人提供的资料持合理怀疑的态度，依法进行审慎检查。

（2）对自己搜集的资料也应进行审慎检查。

（3）尽量查看估价对象的权属证明原件，并将复印件与原件核对，不得仅凭未经核对无误的复印件来判断或假定估价对象的权属状况。

（4）对作为估价依据的资料进行核查验证。

（5）搜集估价所需资料后，应对搜集到的资料及时进行登记、整理、分类、妥善保管，以便需要时查阅和使用。

4.评估资料交接

司法处置评估，估价资料原则上由人民法院提供。由案件当事人直接提供给估价机构的估价资料（如权属、租赁等），且对估价对象价值有影响的，应转交人民法院确认，采用书面函件的形式（可与《关于明确评估有关事项的函》一并记载、送达）。

（二）相关表格样式

1. 房地产评估材料清单

房地产评估材料清单		
序号	材料名称	内容
1	估价委托人身份证明材料	身份证□ 营业执照□ 社会统一信用代码证□
2	权利人身份证明材料	身份证□ 营业执照□ 社会统一信用代码证□
3	委托书及委托合同	估价委托书□ 估价委托合同□ 补充委托书□ 估价对象清单□ 估价委托人内部决议□
4	权属证明材料	不动产权证书□ 房地产权证□ 国有土地使用证□ 房屋所有权证□ 集体土地所有权证□ 集体土地使用证□ 集体土地承包权证□
5	合法来源证明材料	房地产买卖合同□ 继承证明（公证书、判决或调解书）□ 相关批文□ 契税发票□ 购置票据□ 测绘报告□
6	他项权利证明材料	不动产登记证明□ 房屋租赁合同□ 其他合同□
7	不动产登记查询材料	宗地详细信息□ 户室详细情况□ 土地房屋登记信息卡□ 不动产登记查询结果告知单□ 不动产登记审批表□ 不动产登记申请书□ 宗地图□ 房产平面图□
8	税费拖欠证明材料	物管费□ 水电气费□ 税费□ 出让金□ 配套费□ 其他法定优先受偿权□
9	在建工程评估材料	土地出让合同□ 划拨决定书□ 建设用地规划许可证□ 建设工程规划许可证□ 建筑工程规划许可证□ 建筑工程施工许可证□ 商品房预售许可证□ 商品房预售合同□ 房屋交付条件资料□ 工程预算资料□ 征收及市政配套协议□ 规划总平面图□ 建筑设计平面图□ 施工总承包合同□ 房屋设计说明及设计交付时间□ 施工进度安排及实际进度□ 隐蔽工程图纸正方形□ 测绘报告或分层分部位建筑面积明细表□ 地价付款凭证□ 工程付款凭证□ 主要机电设备安装规划及实际安装与付款凭证□ 实际装修与付款凭证□ 房屋预售部分清单□ 工程竣工验收□
10	其他评估材料	房屋装修图纸□ 预结算资料□ 房屋交付资料□ 房屋占用情况资料□ 缴租凭证□ 押金支付凭据□

		维护情况资料 ☐ 会计资料 ☐ 其他 ☐
11	与委托人往来函件	去函 ☐ 回函 ☐

注：上表中，已收集资料在□中画√，委托人未提供或无该项资料可不在□中标记。表中未涉及内容自行添加。

项目负责人：_____ 人民法院工作人员：_____

时间：_____

2.关于评估资料确认的函

关于评估资料确认的函

*******人民法院：**

贵院在****（案由，按委托书抄写）一案中，于*****年**月**日（委托书落款日期）向我公司出具了《*****委托书》[编号]，委托我公司对位于*****（估价对象位置，按委托书抄写）的房屋进行司法评估。

我公司注册房地产估价师现收到申请执行人（或者被执行人）提交的《不动产权证书》《房屋租赁合同》复印件（根据实际情况填写），该资料的真实性、合法性、完整性对评估价值有重要影响，现转交贵院，请贵院明确是否按这些资料进行评估。

若有疑问，请与我公司工作人员***联系（电话：）。

盼复。

重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司

二〇**年**月**日

附件：

- 1.《不动产权证书》（复印件）
- 2.《房屋租赁合同》（复印件）

3.可比实例位置图

样式附后。

4.可比实例外观照片

拍摄可比实例建筑外观照片（最起码有一张是楼幢外观照片，也可以有门头照片），为了让报告使用者清楚了解可比实例情况，条件允许的情况下，也可以增加周围环境、内部照片和景观照片。样式附后。

5.交易实例调查表（含租赁）

交易调查内容如下表（包括存档用的表格和现场调查表格）。

(1) 住宅交易实例调查表 (存档用, 粘贴报告)

交易实例		交易实例 A	交易实例 B	交易实例 C
物业名称				
坐落				
成交总价 (万元)				
成交单价 (元/m ²)				
财产范围				
付款方式				
融资方式				
交易税费负担情况				
计价单位				
交易目的				
交易方式				
交易时间				
区位 状况	方位/距离			
	临街状况			
	楼幢			
	楼层 (层)			
	朝向			
	交通条件			
	自然环境			
	人文环境			
	景观			
	外部基础设施			
外部公共服务设施				
实物 状况	建筑面积 (m ²)			
	建筑结构			
	外观			
	新旧程度			
	设施设备			
	装饰装修			
	建筑功能			
	空间布局			
	层高			
	物业管理			
	土地形状			
	地基地质			
	地形地势			
	土地开发程度			
权益 状况	用途			
	土地利用状况			
	权利类型			
	权属清晰情况			
	土地使用权类型			
	共有情况			
	用益物权设立情况			
	担保物权设立情况			
	租赁或占用情况			
	查封等形式限制权利情况			
拖欠税费情况				
交易实例来源				
调查日期				
调查人				

(2) 住宅租赁实例调查表 (存档用, 粘贴报告)

交易实例		租赁实例 A	租赁实例 B	租赁实例 C
物业名称				
坐落				
月租金 (元)				
建面租金 (元/m ² ·月)				
财产范围				
付款方式				
租赁税费负担情况				
计价单位				
押金				
租赁期租金变化				
租赁期限				
交易目的				
交易方式				
交易时间				
区位 状况	方位/距离			
	临街状况			
	楼幢			
	楼层 (层)			
	朝向			
	交通条件			
	自然环境			
	人文环境			
	景观			
	外部基础设施			
	外部公共服务设施			
实物 状况	建筑面积 (m ²)			
	建筑结构			
	外观			
	新旧程度			
	设施设备			
	装饰装修			
	建筑功能			
	空间布局			
	层高			
	物业管理			
	土地形状			
	地基地质			
	地形地势			
	土地开发程度			
权益 状况	用途			
	土地利用状况			
	权利类型			
	权属清晰情况			
	土地使用权类型			
	共有情况			
	用益物权设立情况			
	担保物权设立情况			
	租赁或占用情况			
查封等形式限制权利情				
租赁实例来源				
调查日期				
调查人				

(3) 住宅交易实例调查表（现场用，粘贴报告）

交易实例		交易实例 A	交易实例 B	交易实例 C
物业名称				
坐落				
成交总价（万元）				
成交单价（元/m ² ）				
财产范围				
付款方式				
融资方式				
交易税费负担情况				
交易目的				
交易方式				
交易时间				
楼层				
朝向				
交通条件				
景观				
外部基础设施				
外部公共服务设施				
建筑面积（m ² ）				
建筑结构				
外观				
新旧程度				
设施设备				
装饰装修				
建筑功能				
空间布局				
层高				
物业管理				
实际用途				
交易实例来源				
调查日期				
调查人				

4. 住宅租赁实例调查表（现场用，粘贴报告）

交易实例	交易实例 A	交易实例 B	交易实例 C
物业名称			
坐落			
实际用途			
月租金（元）			
建面租金（元/			
财产范围			
付款方式			
租赁税费负担情况			
计价单位			
押金			
租赁期租金变化			
租赁期限			
交易目的			
交易方式			
交易时间			
楼层			
朝向			
交通条件			
景观			
外部基础设施			
外部公共服务设施			
建筑面积（m ² ）			
建筑结构			
外观			
新旧程度			
设施设备			
装饰装修			
建筑功能			
空间布局			
层高			
物业管理			
交易实例来源			
调查日期			
调查人			

可比实例位置图



注：以上来源于高德地图，标注点为示意图，不能作为测量依据。

可比实例外观和周围环境照片



可比实例 A、B、C 物业周围环境



可比实例 A、B、C 物业内部环境



可比实例 A 建筑物外观



可比实例 B 建筑外观



可比实例 C 建筑外观

可比实例外观照片和位置图

	
可比实例 A、B 地上建筑物外观 	
可比实例 C 地上建筑物外观	注：以上来源于高德地图，标注点为示意位置，不能作为测量依据。

可比实例位置和外观照片合并处理样式。

六、实地查勘估价对象

实地查勘也称为现场调查、现场勘验，是指估价师等估价专业人员亲自到估价对象现场，采取观察、询问、检查、核对、拍摄等方式调查并记录估价对象状况的活动。

（一）操作说明

1. 工作内容

（1）检查、核对此前搜集的估价对象的名称、坐落（如所在的街路巷名称、住宅区或楼宇名称，以及地址、门牌号等）、范围（如界址、四至）、规模（如面积、体积）、用途等基本情况。

2. 检查、询问估价对象的实际占有使用状况，包括实际用途及其与登记用途、规划用途等是否一致；是在使用还是空置；在使用的，是自用还是出租、出借或被侵占，以及是否存在查封、征收等权利限制情况（如查看现场是否张贴有查封、征收公告等）。

3. 观察、检查估价对象的实物状况，如建筑结构、设施设备、装饰装修、新旧程度（包括工程质量、维护状况等）、土地形状、地形地貌等。

4. 观察、体验估价对象的位置、交通、配套、环境等区位状况。

5. 检查、询问估价对象是否存在违法建设和质量缺陷，以及历史使用状况，比如是否受到过污染。

6. 拍摄能反映估价对象内部状况、外部状况（如外观）和区位状况（如周围环境）的照片、视频等影像资料。拍摄估价师和现场人员到场照片。

7. 补充搜集估价所需的其它资料，包括调查、搜集估价对象周边以及估价对象所在地同类房地产的市场行情等。

8. 填写《实地查勘记录表》，估价师署名并填写实地查勘时间，到场人员签字确认。

2. 相关规定

（1）评估机构确定评估专业人员后，应当及时开展评估工作。需要现场勘验的，评估机构应当及时通知人民法院组织进行。

(2) 评估机构在工作中需要对现场进行勘验的，人民法院应当提前通知审判、执行人员和当事人到场。当事人不到场的，不影响勘验的进行，但应当有见证人见证。评估机构勘验现场，应当制作现场勘验笔录。勘验现场人员、当事人或见证人应当在勘验笔录上签字或盖章确认。

(3) 实地查勘时应当核对查勘对象与评估委托书载明的财产名称、坐落和财产范围等是否一致；不一致的，应当要求人民法院核实、明确。实地查勘记录应当由实地查勘的人员和在场当事人或者见证人签名或者盖章。在场当事人或者见证人拒绝签名或者盖章的，应当由其他第三人签名或者盖章，并在评估报告中予以说明。

(4) 当事人不到场或者不予配合，无法进入评估对象内部查勘的，经书面征询人民法院意见，可以对评估对象内部布局、室内装饰装修物等情况进行合理假定，并在评估报告“估价假设和限制条件”的“依据不足假设”中予以说明。

(5) 估价中遇到复杂、疑难、特殊的估价技术问题以及估价专业以外的专业技术问题，需要专业帮助的情况，应在估价报告中说明。

(6) 实地查勘中，发现需要补充评估材料以及有关评估事项的明确（如租赁及占有、增建、改建、拖欠税费、处置方式等情况），须向人民法院去函要求补充或明确。

3.相关要求

(1) 查勘内容尽量全面，填写记录真实、客观、准确。

(2) 拍摄照片时尽量美观、内容齐全（周围环境、外部、内部和景观照片），采用横拍方式，便于后期编辑。

(3) 实地查勘时，要做到勤动手、勤动口、勤动脚，认真听取相关当事人对于估价对象状况的介绍。

(4) 需要现场确认的事项，应请人民法院工作人员填写意见和签字，注意要落日期。

(5) 现场应就除评估结果以外且需要关注的事项进行初步沟通。

(6) 实地查勘，应做到不卑不亢，礼貌有节，维护个人和公司形象。

(二) 相关表格样式

1.实地查勘记录表及填写说明

(1) 表格样式

住宅房地产实地查勘记录表

估价委托人：

物业名称：

权益状况	土地登记用途		房屋登记用途		实际用途	
	土地所有权		房屋所有权权利人		土地使用权权利人	
	土地使用权类型		土地使用权终止日期		土地剩余使用年限	
	土地利用状况		共有情况		取得产权情况	
	权属清晰情况		用益物权设立情况		担保物权设立情况	
	土地权利类型		房屋权利类型		租赁或占用情况	
	查封等形式限制权利情况				拖欠税费情况	
	其他情况					
建筑物实物状况	建筑物外观				建筑总层数	
	建筑结构		建筑面积		套内面积	
	建成时间		楼幢设施设备		房屋内部设施设备	
	装饰装修					
	建筑功能				楼层层高	
	空间布局					
	完损程度及维护养护情况					
	物业管理					
土地实物状况	共有宗地面积		分摊土地面积		土地形状	
	土地四至				不动产权属证书	
	地形地势		土壤		地基（地质）	
	土地开发程度					
区	证载坐落				实际坐落	

位 状 况	方 位					
	与重要场所距离					
	物业临街状况				估价对象临街状况	
	楼幢		楼层		朝向	
	道路状况					
	出入可利用交通工具					
	交通管制情况					
	停车方便程度					
	自然环境					
	人文环境					
	景观					
	外部基础设施					
	外部公共服务设施					
备 注						

法官签名：

当事人签名：

见证人签名：

评估人员签名：

日期：

（2）填写说明

土地登记用途：按照土地使用证、房地产权证、不动产权证书、登记簿（不动产查询结果）记载填写，当权属证书与登记簿记载不一致时，以后者为准。

房屋登记用途：按照房屋所有权证、房地产权证、不动产权证书、登记簿（不动产查询结果）记载填写，当权属证书与登记簿记载不一致时，以后者为准。

实际用途：按估价对象实际具体用途填写，如住宅，**公司办公用房，无具体用途时，可填写空置、限制，当为作某种用途后空置，在空置后备注原用途，如空置（原作住宅）。

土地所有权：按照权属证书、登记簿（不动产查询结果）记载填写，当上述材料无明确记载时，依据上述材料判断结果填写。

房屋所有权权利人：按照权属证书、登记簿（不动产查询结果）记载填写。

当估价对象为预售商品房或已交易未办理户证或过户的情况下，填写原权利人，备注实际发生交易的情况。

土地使用权权利人：同房屋所有权。

土地使用权类型：国有土地通常分为出让、划拨、作价出资、授权经营，集体分为批准拨用宅基地、出让等，按照权属证书或登记簿（不动产登记查询结果）填写。

土地使用权终止日期：当土地为出让时，按照权属证书或登记簿（不动产登记查询结果）记载的终止日期填写；划拨土地通常无期限记载，填写未记载，若有期限记载，以记载为准。

土地剩余使用年限：填写土地终止日期距价值时点的时间跨度，公式：土地剩余使用年限=（土地使用权终止日期-价值时点）÷365.25，当为划拨土地时，填写无限制。当需要划拨转出让而设定出让年限时，在未定事项假设中处理，此处不处理。

土地利用状况：简要填写所在物业（小区）共有宗地的利用状况，包括建筑物、构筑物和其他附着物情况，建筑密度，容积率，绿化率等等，若不明确，选择性填写。

共有情况：通常分为单独所有、共同共有、按份共有，按照权属证书或登记簿（不动产登记查询结果）填写，当无记载时，按照判断结果填写，记载权利人为一人的，填写单独所有，记载二人及以上未注明份额的，填写共同共有，有份额记载的，填写按份共有并注明各共有人占有的份额。

取得产权情况：填写估价对象是否取得产权（若为栋证，应注明未办理户证），不动产权属证书的名称、证号，未取得产权，按实际情况填写。

权属清晰情况：根据提供的资料判断，是否存在产权争议或瑕疵，若无，填写权属清晰，未见瑕疵，若有，据实填写。

用益物权设立情况：通常包括建设用地使用权、宅基地、地役权、居住权、土地承包经营权、自然资源使用权等等，按照权属证书或登记簿（不动产登记查询结果）填写，若无记载，根据判断结果填写，土地使用权类型、土地终止日期已在别处体现，此处不填写。

担保物权设立情况：填写是否设立了抵押权,说明抵押权人、抵押金额、约定期限等。

土地权利类型：包括国有建设用地使用权、集体建设用地使用权等,可根据不动产权证书填写,当无明确记载时,根据有关资料判断填写。

房屋权利类型：房屋权利类型包括房屋所有权、房屋（构筑物）所有权等,可根据不动产权证书填写,当无明确记载时,根据有关资料判断填写。

租赁或占用情况：填写有无出租、占用情形。对于已出租的,说明承租人、租赁期限、租金水平等,有占用的,说明占用人及具体情况。

查封等形式限制情况：填写是否被依法查封、行政限制、采取财产保全措施或者以其他形式限制,说明查封日期（限制日期）、查封人（或限制人）等。

拖欠税费情况：填写估价对象可能存在的欠缴税费、物业费、水电气费等及其滞纳金。

其他情况：填写是否有上市交易限制、除担保物权外的法定优先受偿权、是否涉及违法建筑等。

建筑物外观：填写建筑外立面风格、外墙面主要色彩,建筑物形状,外观视觉效果等。

建筑总层数：填写建筑物的总层数（包括地上和地下）。

建筑结构：一般按不动产权属证书记载的建筑结构填写,当与实地查勘情况不一致时,还要描述实际建筑结构,关注不一致造成的原因。

建筑面积：一般按不动产权属证书记载的建筑面积填写,当与实地查勘情况不一致时,应增加填写实际建筑面积（必要时请求专业机构测绘）。

套内面积：一般按不动产权属证书记载的套内建筑面积或专有建筑面积填写,当与实地查勘情况不一致时,应增加填写实际套内面积（必要时请求专业机构测绘）。

建成时间：填写房屋竣工对应的时间。当为在建工程时,写明计划竣工时间。建成时间的具体依据有不动产权属证书、竣工标识牌、竣工备案证等,当不动产权属证书未记载、现场无竣工标识牌,且未收到竣工备案证时,可以通过询问熟

悉情况的人，但应在估价假设和限制条件中进行依据不足假设。

楼幢设备设施：填写估价对象所在楼幢公共部分的设施设备，含电梯（注明部数）、消防等设施设备，必要时可写明品牌。当楼幢包括多个单元，应填写所在单元的设备设施配置情况。

房屋内部设备设施：填写室内给水、排水、采暖、通风与空调、燃气、电气等设施设备的配置情况（有或无），可写明性能和已使用年限。

装饰装修：填写说明外墙装修的材料，室内地面、墙面、天棚、门窗的装修材料，必要时可写明标准和质量。当室内装修纳入评估范围，装饰装修描述宜细不宜粗，尤其是估价委托人要求单列装饰装修价值。

建筑功能：填写防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等功能，重点关注防水、通风、采光。填写内容符合实际状况，当防水出现问题，报告附件中应有对应照片，可选择性填写。

楼层层高：填写上下两层楼面或楼面与地面之间的垂直距离，要注意区分净高。当用测量仪测量时，应加上板厚和吊顶高度。

空间布局：填写所在楼幢的单元数，端户还是中户，所在楼层的户数（指单元），点式布局还是板式布局，户型等。

完损程度及维护保养情况：填写基础的稳固性、沉降情况（沉降是否均匀及其程度），地面、墙面、门窗等的破损情况等。

物业管理：填写包括有无物业管理；有物业管理的，其物业费标准、物业服务企业资质、物业管理和服务实际状况等。

共有宗地面积：依据不动产权属证书填写共有宗地面积数据，通常以平方米表示，当估价对象不动产权属证书（含登记页和宗地附图）未记载共有宗地面积时，填写“未记载”。

分摊土地面积：填写不动产权属证书或者不动产登记查询资料等所记载的分摊土地使用权面积或土地使用权面积，当无记载时，填写“未记载”。

土地形状：依据不动产权属证书土地附图填写共有宗地的形状，当可准确描述出具体形状，可填写正方形、长方形、L形等，不可准确描述具体形状时，填

写如形状规则、形状不规则等。

土地四至：土地四至即土地的边界，应依据资料不动产权属证书宗地图等填写共有宗地的四至，即东至、南至、西至、北至，不可依据现状判断填写，容易出错。

不动产权属证书：指国有土地使用证、房屋所有权证、房地产权证、不动产权证书、集体土地使用证等等。填写上述证书的名称。

地形地势：填写土地地形（有高原、山地、丘陵、盆地、平原等 5 种类型，微观区位也可以用坡地地形、平地地形代替），所在宗地与相邻土地、道路的高低关系，自然排水状况，被洪水淹没的可能性等。

土壤：填写土壤是否受过污染，是否为垃圾填埋场、化工厂和钢铁厂原址、盐碱地等。

地基（地质）：填写地基的承载力和稳定性，地下水位和水质，有无不良地质现象（如崩塌、滑坡、泥石流、断裂带、岩溶、软弱土、膨胀土、湿陷性黄土、冻土等）。

土地开发程度：填写基础设施完备程度和场地平整程度，即通常所说的是“三通一平”还是“五通一平”、“七通一平”及其具体内容等。

证载坐落：填写不动产权属证书或登记簿记载的坐落。

实际坐落：填写估价对象实际的门牌号，当与证载坐落一致时，可填写与证载坐落一致，当不一致时，应到公安部门查询，取得相关证明。

方位：填写估价对象在某个较大区域（如所在城市、市辖区）中的方向和位置，以及在某个较小区域（如所在商圈、片区、住宅区、十字路口地区）中的方向和位置。

与重要场所距离：填写说明估价对象与跟它有关的主要场所的距离。例如，估价对象离市中心 XX 千米，离机场 XX 千米，离市政府 XX 千米，离 XX 城市广场 XX 千米。主要场所是诸如市中心、机场、火车站、码头、购物中心、公园、学校、医院、政府机关等。

物业临街状况：填写估价对象所在物业临什么街/路，以及名称、道路级别。

估价对象临街状况：填写估价对象是临街还是不临街；临街的，是临什么样

的街，以及如何临街。

楼幢：填写楼幢在所在物业中的位置，依据到物业主要出入口的距离远近。

楼层：填写估价对象物理楼层（自然楼层）、名义楼层，地势有落差，还应写明实际楼层。

朝向：填写估价对象面对着的方向。一幢房屋的朝向是该房屋的正门正对着的方向，一套住宅的朝向是该住宅的主要功能房间（如主卧室、客厅）的窗户正对着的方向，一个房间的朝向是该房间的窗户正对着的方向，一块坡地的朝向是该土地从高到低正对着的方向。例如，估价对象是楼房中的一套住宅，朝向为朝南，即该住宅的主要功能房间的窗户朝南，或者该住宅的主要采光面在南侧。

道路状况：填写估价对象附近有几条道路，道路的路况（如道路等级、路面状况、交通流量大小，畅通程度），有无过路费过桥费及收费标准。

出入可利用交通工具：填写附近有无公交车、地铁、轻轨、轮渡等经过，与交通站点的距离，线路条数。主要关注定线公共交通。

交通管制：填写受步行街、单行道、限制某些车辆通行、限制通行时间、限制行车速度等影响的情况。

停车方便程度：填写附近有无停车位（场、库、楼），车位充足程度，至停车位（场、库、楼）的距离等。

自然环境：填写环境是否优美、整洁，有无空气、噪声、辐射、水、固体废物等污染及其程度，环境卫生状况。对于住宅，特别是其周边有无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站、公共厕所、汽车加油站等。

人文环境：填写估价对象所在地区的声誉、居民特征（如职业、素质）、治安状况（如犯罪率）、相邻房地产的利用状况（如用途）等。

景观：填写站在主要功能房、阳台能看到的景象，如水景（如海景、江景、河景、湖景等）、山景、小区内园林、街景等等，以及视野情况。

外部基础设施：填写区域道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信（如电话、互联网、有线电视）、供燃气、供热等设施的完备程度及保障度。

外部公共服务设施：填写一定距离范围内教育（如幼儿园、中小学）、医疗

卫生（如医院）、文化体育（如文化活动中心）等公共服务设施，以及商业、金融、邮政等设施的完备程度。周边的公共服务设施应细化到名称。

2.估价对象位置图

在地图中标注估价对象所在大概位置，尽量不要有大的偏离。位置图所引用的地图名称要说明，如高德、百度、谷歌等，还应提示地图标注点为示意图，规避位置有所偏移的风险。样式附后。

3.估价对象实地查勘情况和相关照片

（1）实地查勘情况应说明估价机构参与实地查勘的估价师和助理人员姓名，查勘时间、及人民法院工作人员、当事人或其他见证人，说明查勘内容，如估价对象周围环境、外部、内部等，未进入内部查勘的，应说明未进入内部查勘，还要说明不能进入内部查勘的原因（尽量充分），现场人员签字情况。样式附后。

（2）相关照片包括周围环境、外部状况、内部状况照片，未进入内部查勘的，无内部状况照片。其中周围环境包括物业周围环境、物业内部环境和景观。样式附后。照片应该整洁、美观、清晰，尽量采用横拍形式，便于编辑，要拍摄估价师现场入镜照片。

估价对象位置图



估价对象实地查勘情况和相关照片

一、估价对象实地查勘情况

本估价机构注册房地产估价师***于 2024 年 2 月 1 日在重庆市***人民法院的组织下，与案件当事人（***，***）一起，对估价对象进行了实地查勘，拍摄了周围环境、内外部照片(或者，由于被执行人不配合，未能入室查勘，未拍摄内部状况照片)，并填写了实地查勘记录，到场人员签字确认。

二、相关照片



物业周围环境



物业入口



物业内部环境



建筑外观



入户门



餐厅照片



客厅照片



卧室照片



主卫照片



客卫照片



卧室照片



厨房照片



阳台照片



景观照片

七、选用估价方法进行测算

（一）选用估价方法操作说明

1.根据《房地产估价规范》，选用估价方法，应当符合下列规定：

（1）估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；

（2）估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。

（3）估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；

（4）当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

（5）估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

2.关于估价方法数量选用的规定

（1）评估专业人员应当恰当选择评估方法，除依据评估执业准则只能选择一种评估方法的外，应当选择两种以上评估方法，经综合分析，形成评估结论，编制评估报告。（资产评估法）

（2）当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由。（房地产估价规范）

（3）评估对象为在建工程中的部分房地产、且不能独立续建的，人民法院要求评估该部分的现状价值的，应当根据在建工程整体的形象进度，采用假设开发法和成本法评估。（涉执指导意见）

（4）估价方法适用性分析，应逐一分析比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法对估价对象的适用性。对理论上不适用而不选用的，应简述不选用的理由；对理论上适用但客观条件不具备而不选用的，应充分陈述不选用的理由；对选用的估价方法，应简述选用的理由并说明其估价技术路线。（房地产估价规范）

只要是理论上适用于估价对象的方法，都应作为初选的估价方法。在此时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，包括根据搜集到的估价所需资料的数量和质量、估价对象所在地同类房地产市场状况等具体情况，对初选但不限于初选的估价方法进行适用性分析，然后正式选定估价方法。这是因为实际估价中每种估价方法是否真正适用，除了其适用对象，还要看是否具备适用条件。有的估价对象因其所在地的同类房地产交易不够活跃等客观因素，可能会限制某些在理论上适用的估价方法的实际应用。关于搜集到的估价所需资料的数量和质量，值得指出的是，有的是真正缺少估价所必需的资料，有的则可能是估价机构和估价师没有尽力搜集。估价方法可不选用的情形，不包括没有尽力搜集估价所需资料这种情况。如果是这种情况，则应补充搜集所缺少的资料。

对于住宅房地产来说，一般理论上适用的方法为比较法和收益法，对于老旧房屋来说，还适用假设开发法。理论上适用并选用的或者理论上不适用不选用的，按照本操作说明第 1 条简单地描述理由，如：①估价对象为所在物业的一部分，不能假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，且同类房地产通常有租金等经济收入或有交易，故不选用成本法估价，②估价对象建筑成新率高，现状能满足使用，不具有开发或再开发潜力，故不选用假设开发法估价，③估价对象为住宅房地产，近期同类房地产有较多交易实例，其中可比实例数量能满足比较法要求，故选用比较法估价。对于理论上适用、客观条件上也适用而未选用的估价方法，应该充分阐述理由，如收益法，重庆行业内采用的很少，理由是租售比低，但理由很牵强，但对于别墅住宅来说，可以这样写：估价对象为别墅住宅房地产，自身为空置或自用，同类房地产通常有租金收入，但对于别墅住宅来说，经调查，出租实例少，租赁实例数量不能满足 3 个，注册房地产估价师无法收集到房屋室内装修状况、租赁内涵等信息，采用收益法无法客观评估估价对象价值，故不选用收益法估价。

3.估价方法选用表格（示例）

估价方法适用性分析表

估价方法	比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	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价值或价格的方法。
理论上适用条件	估价对象的同类房地产有较多交易	估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入	估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入	估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算
是否适用	是	是	否	否
是否选用	是	是	否	否
选用或不选用理由	估价对象为住宅房地产，同类房地产有较多交易实例，从中可选出足够数量的可比实例，故选用比较法估价	估价对象实际出租使用，且同类房地产通常有租金收入，故选用收益法估价	估价对象为所在物业的一部分，不能假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，且同类房地产通常有租金等经济收入或有交易，故不选用成本法估价	估价对象建筑成新率高，现状能满足使用，不具有开发或再开发潜力，故不选用假设开发法估价

4.估价技术路线

(1) 阐述各估价方法技术路线

①比较法修正和调整时，采用单价调整、百分比调整和乘法调整，其中房地产状况调整过程中，采用直接比较调整。公式如下：

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

其中：房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

除此外：比较法还可以采用总价调整、金额调整（回归分析法）、加法调整、间接比较调整。

②收益法估价技术路线采用报酬资本化法中全剩余寿命模式或者持有加转售模式。

全剩余寿命模式基本公式：

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

式中：

V—收益价值（元或元/m²）；

A_i—未来第 i 年的净收益（元或元/m²）；

Y—报酬率（%）；

n—收益期（年）。

持有加转售模式基本公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：

V—收益价值（元或元/m²）；

A_i—期间收益（元或元/m²）；

V_t—期末转售收益（元或元/m²）；

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）；

Y_t—期末报酬率（%）；

n—收益期（年）。

③成本法估价技术路线采用重置成本，估价路径采用房地合估还是房地分估。

A. 房地合估，为房地产重置成本减去建筑物折旧，以此求取成本价值计算公式如下：

成本价值=房地产重置成本-建筑物折旧

其中：房地产重置成本=土地成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

B. 房地分估，即把土地和建筑物当作各自独立的物，分别测算土地重置成本和建筑物重置成本，减去建筑物折旧，以此求取成本价值，计算公式如下：

成本价值=土地重置成本+建筑物重置成本-建筑物折旧

其中：

土地重置成本=土地取得成本+土地开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

建筑物重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

④假设开发法估价技术路线采用动态分析法还是静态分析法。

A. 本次估价采用动态分析法，估价前提为被迫转让前提，基本公式为：

开发价值=开发完成后的价值-取得税费-后续开发的建设成本-管理费用-销售费用-销售税费

B. 本次估价采用静态分析法测算开发价值，结合本估价报告估价目的，采用被迫转让开发前提。基本公式如下：

开发价值=开发完成后的价值-取得税费-后续开发的建设成本-管理费用-销售费用-销售税费-投资利息-开发利润

⑤涉执房地产估价通常为个案评估（不适合批量评估），当估价对象为多宗房地产时，写明分别评估还是整体评估。

（二）估价测算操作说明

1. 比较法测算

（1）测算步骤：①收集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦计算比较价值。

（2）收集交易实例：信息包括交易对象基本状况、交易双方基本情况、交

易方式、成交日期、成交价格、付款方式、融资条件、交易税费负担情况、交易对象基本状况;交易双方基本情况;交易方式;成交日期;成交价格、付款方式、融资条件、交易税费负担情况;交易目的等。具体详见“五、收集估价所需资料”。

示例:

注册房地产估价师对周边市场进行了调查,根据估价对象的用途及特点,通过房地产中介,在同一区域搜集了一些交易实例,了解了交易对象基本情况、交易方式、交易目的、成交时间、成交价格、付款方式、交易税费负担方式等情况,并拍摄了所在物业外观照片,作了相应的记录。

住宅交易实例调查表

交易实例	交易实例 A	交易实例 B	交易实例 C
物业名称	兰花四小区	兰花四小区	兰花二小区
坐落	九龙坡区兰花四小区 1 号 3 单元 4-1 号	九龙坡区兰花四小区 5 号 1 单元 6-1 号	九龙坡区兰花二小区 2 号 5 单元 7-2 号
成交总价 (万元)	52.00	55.00	58.20
成交单价 (元/m ²)	7357.1	7638.89	7012.05
财产范围	包括房屋及其占用范围内的土地使用权 (含室内装饰装修、固定家具家电等), 以及所在物业共享的公共设施, 不包含室内可移动家具家电、其他动产和债权债务等	包括房屋及其占用范围内的土地使用权 (含室内装饰装修、固定家具家电等), 以及所在物业共享的公共设施, 不包含室内可移动家具家电、其他动产和债权债务等	包括房屋及其占用范围内的土地使用权 (含室内装饰装修、固定家具家电等), 以及所在物业共享的公共设施, 不包含室内可移动家具家电、其他动产和债权债务等
付款方式	按揭贷款, 首付 3 成, 其余 7 成由银行按揭贷款支付	按揭贷款, 首付 3 成, 其余 7 成由银行按揭贷款支付	按揭贷款, 首付 3 成, 其余 7 成由银行按揭贷款支付
融资方式	正常融资	正常融资	正常融资
交易税费负担情况	正常负担	正常负担	正常负担
交易目的	房屋买卖	房屋买卖	房屋买卖
交易方式	二手房市场	二手房市场	二手房市场
交易时间	2023 年 4 月	2023 年 7 月	2023 年 11 月
楼层	4	6	7
朝向	北	东南	西南
交通条件	较好	较好	较好
景观	看街景, 视野一般	看街景, 视野较好	看街景, 视野较好
外部基础设施	齐全	齐全	齐全
外部公共服务设施	完善	完善	完善
建筑面积 (m ²)	70.68	72.00	83
建筑结构	混合	混合	混合
外观	外观较好	外观较好	外观较好
新旧程度	约建成于 2001 年, 维护保养较好, 建筑物综合成新率约 65%	约建成于 2001 年, 维护保养较好, 建筑物综合成新率约 65%	约建成于 2001 年, 维护保养较好, 建筑物综合成新率约 65%
设施设备	所在楼幢配备消火栓、楼梯等, 未配备电梯。室内通上水、下水、电、气、讯等, 配备照明系统、厨卫设施等设施设备	所在楼幢配备消火栓、楼梯等, 未配备电梯。室内通上水、下水、电、气、讯等, 配备照明系统、厨卫设施等设施设备	所在楼幢配备消火栓、楼梯等, 未配备电梯。室内通上水、下水、电、气、讯等, 配备照明系统、厨卫设施等设施设备
装饰装修	建筑外墙面贴墙砖、马赛克, 室内中装, 约七五成新	建筑外墙面贴墙砖、马赛克, 室内中装, 约八五成新	建筑外墙面贴墙砖、马赛克, 室内中装, 约七成新
建筑功能	通风、采光较好, 其他建筑功能正常	通风、采光较好, 其他建筑功能正常	通风、采光较好, 其他建筑功能正常

空间布局	合理	合理	合理
层高	约 3 米	约 3 米	约 3 米
物业管理	未见专业物业管理	未见专业物业管理	未见专业物业管理
实际用途	住宅	住宅	住宅
交易实例来源	二手房中介	二手房中介	二手房中介 5
调查日期	2024 年 2 月 1 日	2024 年 2 月 1 日	2024 年 2 月 1 日
调查人	***（姓名，签字）	***	***

(2) 选取可比实例

《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）对于可比实例的选取的规定为：

（1）应从交易实例中选取且不得少于三个；（2）可比实例的交易方式应适合估价目的；（3）可比实例房地产应与估价对象房地产相似；（4）可比实例的成交日期应接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过两年；（5）可比实例的成交价格应为正常价格或可修正为正常价格；（6）同等条件下，应将位置与估价对象接近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。

以上交易实例满足可比实例选择条件，故均作为可比实例选用。

根据可比实例与估价对象情况，选取对住宅用途相对重要的影响因素，结合可比实例与估价对象各因素的状况，编制形成“比较因素及条件说明表”，详细情况如下表：

示例：

比较因素及条件说明表

比较因素	估价对象与可比实例			
	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	兰花六小区	兰花四小区	兰花四小区	兰花二小区
坐落	九龙坡区兰花六小区 1 号 7 单元 4-2 号	九龙坡区兰花四小区 1 号 3 单元 4-1 号	九龙坡区兰花四小区 5 号 1 单元 6-1 号	九龙坡区兰花二小区 2 号 5 单元 7-2 号
成交总价（万元）	——	52.00	55.00	58.20
成交单价（元/㎡）	——	7357.1	7638.89	7012.05
财产范围	包括房屋及其占用范围内的土地使用权（含室内装饰装修、固定家具家电等），以及所在物业共享的公共设施，不包含室内可移动家具家电、其他动产和债权债务等	包括房屋及其占用范围内的土地使用权（含室内装饰装修、固定家具家电等），以及所在物业共享的公共设施，不包含室内可移动家具家电、其他动产和债权债务等	包括房屋及其占用范围内的土地使用权（含室内装饰装修、固定家具家电等），以及所在物业共享的公共设施，不包含室内可移动家具家电、其他动产和债权债务等	包括房屋及其占用范围内的土地使用权（含室内装饰装修、固定家具家电等），以及所在物业共享的公共设施，不包含室内可移动家具家电、其他动产和债权债务等
付款方式	一次性付款	按揭贷款，首付 3 成，其余 7 成由银行按揭贷款支付	按揭贷款，首付 3 成，其余 7 成由银行按揭贷款支付	按揭贷款，首付 3 成，其余 7 成由银行按揭贷款支付
融资方式	不涉及融资	正常融资	正常融资	正常融资

交易税费负担情况		正常负担	正常负担	正常负担	正常负担
计价单位		人民币元/㎡建面	人民币元/㎡建面	人民币元/㎡建面	人民币元/㎡建面
交易情况		正常交易	正常二手房交易	正常二手房交易	正常二手房交易
交易时间		2024 年 2 月 1 日	2023 年 4 月	2023 年 7 月	2023 年 11 月
区位状况	方位/距离	所在物业位于重庆市高新区兰花小学西南面，距新桥医院约 3 公里（车行）	所在物业位于重庆市高新区兰花小学西南面，距新桥医院约 3 公里（车行）	所在物业位于重庆市高新区兰花小学西南面，距新桥医院约 3 公里（车行）	所在物业位于重庆市高新区兰花小学西面，距新桥医院约 3 公里（车行）
	临街状况	所在物业临朝阳路，估价对象临朝阳路	所在物业临社区道路，可比实例临社区道路	所在物业临社区道路，可比实例临社区道路	所在物业临朝阳路，可比实例临朝阳路
	楼幢	单体楼	单体楼	单体楼	单体楼
	楼层（层）	4	4	6	7
	朝向	东北	北	东南	西南
	交通条件	较好	较好	较好	较好
	自然环境	绿化率较高，有轻微的空气污染和较轻的噪音污染，卫生环境较好	绿化率较高，有轻微的空气污染和较轻的噪音污染，卫生环境较好	绿化率较高，有轻微的空气污染和较轻的噪音污染，卫生环境较好	绿化率较高，有轻微的空气污染和较轻的噪音污染，卫生环境较好
	人文环境	较好	较好	较好	较好
	景观	看街景，视野一般	看街景，视野一般	看街景，视野较好	看街景，视野较好
	外部基础设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	外部公共服务设施	完善	完善	完善	完善
实物状况	建筑面积(㎡)	71.49	70.68	72.00	83
	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	外观	外观较好	外观较好	外观较好	外观较好
	新旧程度	约建成于 2001 年，维护保养较好，建筑物综合成新率约 65%	约建成于 2001 年，维护保养较好，建筑物综合成新率约 65%	约建成于 2001 年，维护保养较好，建筑物综合成新率约 65%	约建成于 2001 年，维护保养较好，建筑物综合成新率约 65%
	设施设备	所在楼幢配备消防栓、楼梯等，未配备电梯。估价对象室内通上水、下水、电、气、讯等，配备照明系统、厨卫设施等设施设备	所在楼幢配备消防栓、楼梯等，未配备电梯。可比实例室内通上水、下水、电、气、讯等，配备照明系统、厨卫设施等设施设备	所在楼幢配备消防栓、楼梯等，未配备电梯。可比实例室内通上水、下水、电、气、讯等，配备照明系统、厨卫设施等设施设备	所在楼幢配备消防栓、楼梯等，未配备电梯。可比实例室内通上水、下水、电、气、讯等，配备照明系统、厨卫设施等设施设备
	装饰装修	建筑外墙面贴墙砖、马赛克，室内中装，约八成新	建筑外墙面贴墙砖、马赛克，室内中装，约七五成新	建筑外墙面贴墙砖、马赛克，室内中装，约八五成新	建筑外墙面贴墙砖、马赛克，室内中装，约七成新
	建筑功能	通风、采光较好，其他建筑功能正常	通风、采光较好，其他建筑功能正常	通风、采光较好，其他建筑功能正常	通风、采光较好，其他建筑功能正常
	空间布局	所在楼层共多套住宅，户型布局合理方便利用	所在楼层共多套住宅，户型布局合理方便利用	所在楼层共多套住宅，户型布局合理方便利用	所在楼层共多套住宅，户型布局合理方便利用
	层高	约 3 米	约 3 米	约 3 米	约 3 米
	物业管理	未见专业物业管理	未见专业物业管理	未见专业物业管理	未见专业物业管理
共有土地面积		2289.60	2359.60	2315.30	2412.50

	土地形状	不规则	不规则	不规则	不规则
	地基地质	地基有足够承载力，未见不良地质现象	地基有足够承载力，未见不良地质现象	地基有足够承载力，未见不良地质现象	地基有足够承载力，未见不良地质现象
	地形地势	丘陵地形，地势较平坦，自然排水畅通	丘陵地形，地势较平坦，自然排水畅通	丘陵地形，地势较平坦，自然排水畅通	丘陵地形，地势较平坦，自然排水畅通
	土地开发程度	宗地外六通、宗地内六通一平	宗地外六通、宗地内六通一平	宗地外六通、宗地内六通一平	宗地外六通、宗地内六通一平
	土地定着物	所在物业地上已建成兰花六小区 1 号（共 1 幢房屋）	所在物业地上已建成兰花四小区 1 号（共 1 幢房屋）	所在物业地上已建成兰花四小区 5 号（共 1 幢房屋）	所在物业地上已建成兰花二小区 2 号（共 1 幢房屋）
权益状况	用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	权属清晰情况	清晰	清晰	清晰	清晰
	土地使用权类型	划拨	划拨	划拨	划拨
	共有情况	按份共有	单独所有	单独所有	单独所有
	用益物权设立情况	建设用地使用权	建设用地使用权	建设用地使用权	建设用地使用权
	担保物权设立情况	未设立抵押权	未设立抵押权	未设立抵押权	未设立抵押权
	租赁或占用情况	未见租赁或占用情况	无	无	无
	查封等形式限制权利情况	有	无	无	无
	拖欠税费情况	估价委托人未明确	无	无	无

注：可比实例照片详见附件。

（3）建立比较基础

①统一财产范围：可比实例与估价对象财产范围一致，不需要就此对成交价格进行标准化处理。

②统一付款方式：估价对象支付方式设定为一次性付款，可比实例 A、B、C 均为银行按揭贷款，首付 3 成，其余 7 成由银行贷款支付，故需要将可比实例付款方式统一为一次性付款。据了解，近期住房按揭贷款审批放款时间平均约 1 个月，折现率按贷款市场报价利率（LPR）3.45%（折合月利率为 3.45%/12）计算，将首付款和延迟到账尾款折现到交易时点，调整系数=0.3+0.7/（1+3.45%/12）¹=0.9980，则可比实例 A、B、C 需从交易价格中扣除的金额为：

可比实例 A：7357.10×（1-0.9980）=14.76（元/m²）

可比实例 B：7638.89×（1-0.9980）=15.33（元/m²）

可比实例 C：7012.05×（1-0.9980）=14.07（元/m²）

③统一融资方式：可比实例为正常融资，估价对象交易不涉及融资，不需要

就此对成交价格进行标准化处理。

④统一税费负担：可比实例与估价对象均为税费负担正常，不需要就此对成交价格进行标准化处理。

⑤统一计价单位：可比实例与估价对象交易币种均为人民币，且计价单位均为元/平方米（建筑面积），故不需要就此对成交价格进行标准化处理。

⑥测算可比实例建立比较基础后的成交价格

可比实例 A：7357.10+0-14.76+0+0=7342.34（元/㎡）

可比实例 B：7638.89+0-15.33+0+0=7623.56（元/㎡）

可比实例 C：7012.05+0-14.07+0+0=7326.17（元/㎡）

（4）进行交易情况修正

示例：可比实例均为正常交易，成交价格均为正常交易价格，若以正常交易价格为基准，指数取 100，可比实例 A、B、C 交易价格的指数也为 100，则交易情况修正系数均为 100/100。

（5）进行市场状况调整

示例：参照 CREIS 中指数据，以 2021 年 2 月为基期（指数为 100），编制重庆二手房价格指数表（定基指数），摘录如下：

二手房价格指数表（住宅）

2023 年 4 月	2023 年 5 月	2023 年 6 月	2023 年 7 月	2023 年 8 月	2023 年 9 月	2023 年 10 月	2023 年 11 月	2023 年 12 月	2024 年 1 月	2024 年 2 月
101.64	101.13	100.74	100.10	99.55	98.98	98.30	97.52	96.72	96.01	96.05

注：价值时点时 2024 年 2 月住宅价格指数表尚未公布，2024 年 2 月指数以其前 6 月算术平均增长增幅-0.69%计算获得。

市场状况调整系数=价值时点的定基价格指数/成交日期的定基价格指数，则可比实例 A、B、C 市场状况调整系数分别为 96.05/101.64，96.05/100.1，96.05/97.52。

（6）进行房地产状况调整

示例：

房地产状况采用直接比较调整，即以估价对象状况为基准，将可比实例状况与估价对象状况进行比较，根据两者的差异对可比实例的正常交易价格进行调整。

还同时采用了单价调整（基于单价对可比实例成交价格进行的调整）和百分比调整（采用百分比对可比实例成交价格进行的调整）。在调整过程中，对于各因素的调整系数取值，考虑了因素的特点以及对房地产价格的不同影响程度，故本次估价对各因素调整幅度不再取权重。

注：房地产状况调整过程中的“相似”，指可比实例与估价对象状况接近相同，差异可忽略，调整幅度取 0。

①进行区位状况调整

以估价对象区位状况为基础，估价对象指数取 100，可比实例各因素条件与估价对象相比较后确定调整幅度，各因素调整幅度加总后，最终确定区位状况调整系数，测算过程及结果如下表：

区位状况调整表

比较因素	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较	调整幅度%	比较	调整幅度%	比较	调整幅度%
方位/距离	相似	0	相似	0	相似	0
临街状况	较差	-0.4	较差	-0.4	相似	0
楼幢	相似	0	相似	0	相似	0
楼层（层）	相似	0	较差	-3	差	-4.5
朝向	较差	-0.2	优	0.6	较优	0.2
交通条件	相似	0	相似	0	相似	0
自然环境	较优	0.2	较优	0.2	相似	0
人文环境	相似	0	相似	0	相似	0
景观	相似	0	较优	1	较优	1
外部基础设施	相似	0	相似	0	相似	0
外部公共服务设施	相似	0	相似	0	相似	0
合 计	——	-0.4	——	-1.6	——	-3.3
区位状况调整系数	——	100/99.6	——	100/98.4	——	100/96.7

区位状况调整说明：

A. 临街状况调整：以临街道路级别作为比较条件，临街道路级别按优劣顺序依次分为主干道、次干道、支路、支路以下道路（社区路）、不临街（内部道路）等 5 个等级，每相差一个等级调整±0.2%。

B. 楼层调整：对于多层楼梯房，楼层以名义层 3、4 层为优，第 4 层以上，每增加 1 层，调整-1.5%，第 3 层以下，每减少 1 层，调整-1.0%，顶楼和底楼在相邻楼层上加计-1%，跃层房屋以各层调整幅度的算术平均值作为综合调整幅度。

C. 朝向调整：朝向由好至差等级依次排列：正南、东南、正东、西南、东北、

正北、西北、正西；朝向每相差一个等级调整±0.2%。

D. 自然环境调整：可比实例与估价对象自然环境除噪音以外基本相同，故本次以噪音污染程度作为比较条件，按优劣顺序分为轻微、较轻微、一般、较严重、严重等 5 个级次，每相差 1 个级次调整±0.2%。

E. 景观调整：分可视景物和视野开阔度两部分调整，叠加后作为最终调整幅度。可视景物按优劣顺序分为看街景和城市景观、看小区内景 2 个级次（同一对象有两种可视景物以上的，按最优可视景物），每相差一个级次调整±1%；视野按开阔度优劣顺序分为好、较好、一般、较差、差等 5 个级次，每相差一个级次调整±1%。

F. 其他区位因素调整：可比实例与估价对象其他区位状况相同或基本相同，不作调整。

②进行实物状况调整

以估价对象实物状况为基础，估价对象指数取 100，可比实例各因素条件与估价对象相比较后确定调整幅度，各因素调整幅度加总后，最终确定实物状况调整系数，测算过程及结果如下表：

实物状况调整表

比较因素	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较	调整幅度%	比较	调整幅度%	比较	调整幅度%
建筑面积	略优	0.1	相似	0	较差	-1.2
建筑结构	相似	0	相似	0	相似	0
外观	相似	0	相似	0	相似	0
新旧程度	相似	0	相似	0	相似	0
设施设备	相似	0	相似	0	相似	0
装饰装修	略差	-0.9	较优	0.8	较差	-1.8
建筑功能	相似	0	相似	0	相似	0
空间布局	相似	0	相似	0	相似	0
层高	相似	0	相似	0	相似	0
物业管理	相似	0	相似	0	相似	0
共有土地面积	相似	0	相似	0	相似	0
土地形状	相似	0	相似	0	相似	0
地基地质	相似	0	相似	0	相似	0
地形地势	相似	0	相似	0	相似	0

土地开发程度	相似	0	相似	0	相似	0
土地定着物	相似	0	相似	0	相似	0
合计	——	-0.8	——	0.8	——	-3.0
实物状况调整系数	——	100/99.2	——	100/100.8	——	100/97

实物状况调整说明：

A. 建筑面积调整：在满足独立使用的条件下，以小为优，根据可比实例与估价对象规模，每相差 10 平方米调整±1%，不足 10 平方米的部分，以其与 10 平方米的比值乘以±1%确定调整幅度。

B. 装饰装修调整：分为外装修、室内装修（含室内装饰装修、固定家具家电等）两部分调整。可比实例与估价对象外装修情况相似，不作调整。室内装修（含室内装饰装修、固定家具家电等）按其综合重置成本和成新率作为比较条件，按可比实例与估价对象室内装修（含室内装饰装修、固定家具家电等）现状价值之差除以其建立比较基础后的价格的比值作为调整幅度。当地简装修（含室内装饰装修、固定家具家电等）重置成本约为 950 元/m²，中装修（含室内装饰装修、固定家具家电等）重置成本约为 1250 元/m²，精装修（含室内装饰装修、固定家具家电等）重置成本约为 1550 元/m²。

C. 其他实物状况调整说明：可比实例与估价对象其他实物因素状况相同或基本相同，不作调整。

③进行权益状况调整

以估价对象权益状况为基础，估价对象指数取 100，可比实例各因素条件与估价对象相比较后确定调整幅度，各因素调整幅度加总后，最终确定权益状况调整系数，测算过程及结果如下表：

权益状况调整表

比较因素	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较	调整幅度%	比较	调整幅度%	比较	调整幅度%
用途	相似	0	相似	0	相似	0
权属清晰情况	相似	0	相似	0	相似	0
土地使用权类型	相似	0	相似	0	相似	0
共有情况	较优	0.3	较优	0.3	较优	0.3
用益物权设立情况	相似	0	相似	0	相似	0

担保物权设立情况	相似	0	相似	0	相似	0
租赁或占用情况	相似	0	相似	0	相似	0
查封等形式限制权利情况	相似	0	相似	0	相似	0
拖欠税费情况	相似	0	相似	0	相似	0
合计	——	0.3	——	0.3	——	0.3
权益状况调整系数	——	100/100.3	——	100/100.3	——	100/100.3

权益状况调整说明：

A. 共有情况调整：单独所有优于共同所有，两者之间调整±0.3%。共同所有的，共有权人越少越优，每增加或减少一个共有权人，相应调整±0.1%。

B. 查封限制情况调整：可比实例 A、B、C 无查封限制，估价对象已查封，根据本报告假设，不考虑其对价值的影响，故该因素不作调整。

C. 拖欠税费情况调整：可比实例 A、B、C 无拖欠税费，估价委托人未明确估价对象有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），本估价报告假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用，故该项因素不作调整。

D. 其他权益因素调整：可比实例与估价对象其他权益状况相同或基本相同，不作调整。

(7) 计算比较价值

计算公式：

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×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

将测算得到的建立比较基础后价格、交易情况修正系数、市场状况调整系数、区位状况调整系数、实物状况调整系数和权益状况调整系数代入计算公式，经计算后得比较价值，详情见下表。

示例：

比较价值测算汇总表

可比实例	A	B	C
建立比较基础后价格（元/㎡）	7342.34	7623.56	6997.98
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100
市场状况调整系数	96.05/101.64	96.05/100.1	96.05/97.52
区位状况调整系数	100/99.6	100/98.4	100/96.7

实物状况调整系数	100/99.2	100/100.8	100/97
权益状况调整系数	100/100.3	100/100.3	100/100.3
比较价值（元/m ² ）	7001.56	7353	7326.17

综上，3个可比实例交易信息获取渠道相同，交易时间接近，条件相似度较高，测算得到的比较价值差异不大，故以其简单算术平均数作为估价对象最终的比较价值，则：

建面单价=（7001.56+7353+7326.17）÷3≈7230（元/m²）（取整到十位）

总价=7230×71.49÷10000≈51.67（万元）（取整到十位）

2.收益法测算

（1）测算步骤：①选择具体估价方法；②测算持有期；③测算未来收益；④确定报酬率；⑤计算收益价值。

（2）选择具体估价方法

示例：本次估价选用收益法中的报酬资本化法，由于收益期较长，难以预测该期限内各年净收益，故选用持有加转售模式。

（3）测算持有期

根据《房地产估价规范》，持有期应根据市场上投资者对同类房地产的典型持有时间及能预测期间收益的一般期限来确定，并宜为5-10年。

示例：据调查，区域内同类房地产的市场价格有上涨的趋势，国家房地产政策比较稳定，注册房地产估价师预测未来经济环境不会发生大的变化，业主持有该类房地产能获得正常的租金回报，综合比较分析后，确定持有期为10年。

（4）测算未来收益

①测算持有期内净收益

A. 测算有效毛收入

a. 测算潜在毛租金收入

A)有租约限制且需要考虑的，采用租约租金，但需要根据估价报告界定的财产范围进行调整，根据选用的收益法公式，对租金支付方式、税费负担等进行调整。当不考虑租约限制，应当引出估价报告不考虑租约限制的假设，然后选用市场客观租金测算潜在毛租金收入。

B) 估价对象无租约限制的（空置或自用），采用市场客观租金测算潜在毛租金收入。注意可比实例租金描述，一定要符合交易习惯，比如一般是月租金总价，支付方式一般是预付，当与估价对象租金内涵设定不一致时，应建立比较基础。测算过程同比较法。

C) 注意事项：应注明租金内涵，估价对象可出租比例。

b. 测算空置和收租损失

包括空置损失和收租损失两部分。

示例：空置和收租损失是指因空置或承租人拖欠租金等造成的收入损失。估价对象为住宅房地产，根据注册房地产估价师对所处区域类似房地产租赁情况的调查结果，平均租赁期为 3 年，空置招租期约 2 个月，据此计算空置率为 5.26%（ $=2 / (12 \times 3 + 2)$ ）。同时，一般存在租赁期内承租人经营不善中止租赁合同，由此带来招租期和免租期，或者欠付租金跑路的情况，按空置率的 20% 计算，得收租损失率为 1.05%（ $=5.26\% \times 20\%$ ），将两部分相加，空置和收租损失率为 6.31%（ $=5.26\% + 1.05\%$ ）。

空置和收租损失 = 潜在毛租金收入 $\times$ 空置和收租损失率

计算过程略。

c. 测算其他收入

一般应就估价对象特点，可能有的其他收入，如保证金利息、命名权、屋顶作广告牌、基站、光伏板等等。

示例：

根据估价对象特点，其他收入主要为租赁保证金利息。

据调查，一般情况下押金为 1 个月租金，利息率按中国人民银行公布的一年期基准存款利率确定为 1.5%，则年建面租赁保证金利息为：

保证金利息 = 建面月租金 $\times$ 可出租面积比例 $\times$ 存款利率 $\times$ （1 - 空置和收租损失率）

d. 测算有效毛收入

有效毛收入 = 潜在毛租金收入 - 空置和收租损失 + 其他收入

当各年收入不同时，应当展示各年的收入，最好列表计算。

B. 测算运营费用

示例：

即维持估价对象正常使用或营业的必要支出。本次估价按租赁收入测算净收益，根据估价对象及市场情况，运营费用包括房产税、增值税、城市维护建设税、教育附加费、物业维护费、保险费、管理费、室内装修折旧费、家具设备折旧费等。房产税为不含增值税有效毛收入的 4%；增值税为不含增值税有效毛收入的 1.5%（按简易计税），城市建设税为增值税的 7%，教育附加费为增值税的 3%，地方教育费附加为增值税的 2%；物业维护费、保险费分别为建筑物重置成本（含装饰装修等）的 0.5%、0.1%；管理费为有效毛收入的 1%；室内装修、家具设备折旧费分别按室内装修、家具家电重置价的 6.67% 计算，装饰装修耐用年限为 15 年，估价对象剩余耐用年限为 12 年，预计第 13 年将重新装饰装修（为维持含装修的租金水平，在运营费用中计提室内装修、设备设施折旧），估价对象于价值时点的室内装饰装修、现浇隔层及设备设施重置成本经估算为 1250 元/m²，重置成本年增长率按 1%，增长到第 10 年后，保持在第 10 年水平不变；估价对象租金中物管费、水电费等，均不计算。各期运营费用测算结果详见“估价对象持有期收益现值测算汇总表”。

其中价值时点建筑物、室内装修及设备设施重置成本计算详见下表：

建筑物、室内装修及设备设施重置成本简易计算表

单

位：元/m²

房屋建设成本	管理费用（房屋建设成本×3%）	投资利息（建设期按 2.5 年，利率按 3.45%）		销售费用率	销售税费率	销售利润率	建筑物重置成本	室内装修重置成本	建筑物、室内装修重置成本合计
1800	54	房屋建设成本、管理费利息	销售费用利息系数	1.5%	5.38%	15%	2477.97	1250.00	3727.97

注：上表中建筑物重置成本=（房屋建设成本+管理费用+房屋建设成本、管理费利息）/（1-销售费用利息系数-销售费用率-销售税费率-销售利润率）。

C. 测算持有期净收益

净收益为有关收入减去费用后归因于估价对象的收益。

净收益=有效毛收入-运营费用

D. 持有期净收益变化趋势分析

经调查该区域类似房地产的租赁情况，根据类似房地产近几年的租金涨幅，以及未来经济形势，结合注册房地产估价师经验，预测持有期租金逐年递增比例为 2.5%。建筑物（不含室内装饰装修）重置成本按年递增 1.0%，维护费用、保险费据此测算递增。

②测算期末转售收益

A. 测算期末转售价格

a. 持有期末转售价格变化趋势分析

示例：注册房地产估价师对该区域近几年该区域商服房地产市场价格变化情况进行调查，结合注册房地产估价师对未来趋势的判断，确定年售价递增比例平均为 0.5%，预计持有期内均按此比例逐年递增。

b. 持有期末转售价格

可以通过收益价值按照长期增长趋势计算期末转售价格，即设收益价值为 V ，转售价格为 P ，售价年递增比率为 s ，持有期为 t ， $P=V \times (1+s)^t$ 。

可以通过比较法测算的比较价值按照长期增长趋势计算期末转售价格，计算方法同上。

示例一：

注册房地产估价师对该区域近几年该区域商服房地产市场价格变化情况进行调查，结合注册房地产估价师对未来趋势的判断，确定年售价递增比例平均为 0.5%，预计持有期内均按此比例逐年递增。

期末转售价格（ P ）按价值时点的收益价值（ V ），考虑预期的持有期市场价格年递增比例确定。

$$P=V \times (1+0.5\%)^{10}=1.0511V$$

示例二：

期末转售收入（ P ）按价值时点的比较价值（详见比较法测算过程）按长期趋势法确定。

$$P = \text{价值时点比较价值} \times [(1 + \text{价格平均递增比例})^{\text{持有期}}]$$

B. 测算持有期末转售成本（C）

期末转售成本指转售人承担的销售费用、销售税费等费用和税金。

示例：

转售涉及的费用和税金包括销售费用、增值税及附加，按规定，土地增值税和所得税不计入。增值税按简易计税，增值税及附加为不含增值税收入的 5.6%，销售费用按不含增值税收入的 1.5%，印花税按不含增值税收入的 0.05%。期末转售价格为含税价格，则：

$$C = P \div (1 + 5\%) \times (5.6\% + 1.5\% + 0.05\%) = 0.0716V$$

C. 期末转售净收益

期末转售净收益 $V_t = \text{期末转售价格} - \text{期末转售成本}$

（4）确定报酬率

报酬率通常采用安全利率加风险调整值法，即报酬率=安全利率+风险调整值。当同时采用比较法时，宜采用市场提取法（计算方法应当与本次收益法公式吻合）。

示例：

报酬率采用安全利率加风险调整值法，即报酬率=安全利率+风险调整值，其中安全利率选用中国人民银行 2015 年 10 月 24 日公布的一年定期存款利率 1.5%。风险调整值包括投资者风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率三者之和再减去投资带来的优惠率。考虑目前同类房地产的平均收益状况、估价对象 1 的位置和用途等因素，结合对估价对象 1 所处区域的房地产市场和政策变动的调查了解，综合分析停车房地产风险调整值在 3%-4%之间，本次评估风险调整值取 3.5%，因此报酬率 $Y = 1.5\% + 3.5\% = 5.0\%$ 。本次估价假设收益期内报酬率保持不变。

（5）计算收益价值。

将持有期净收益与期末转售收益折现后相加，即得收益价值。应根据具体情况将前文持有加转售公式具体化。

示例：

$$V = A1 / (Y - g) \times [1 - (1 + g)^t / (1 + Y)^t] + V_t / (1 + Y)^t$$

式中：V—收益价值（元/m²）

A_i—持有期未来第1年的净收益（元/m²）

Y—报酬率（%）

t—持有期（年）

g—持有期净收益递增率

V_t—期末转售收益

其他方法略。

八、确定估价结果

（一）操作说明

1.结果列示要求

（1）估价结果应包括评估价值和相关专业意见。

（2）估价结果应写明最终评估价值的总价，并应注明其大写金额；除估价对象无法用单价表示外，还应写明最终评估价值的单价。

（3）评估对象包含房地产和其他财产的，评估报告中应当分别列示房地产和其他财产的评估结果。

（4）评估对象包含两宗及以上房地产，或者大宗房地产分割为小宗处置的，评估报告中应当分别列示各宗房地产的评估结果。

2.确定估价结果的步骤

（1）对选用的每种估价方法的测算结果进行校核和比较分析。

在对测算结果进行校核和比较分析时，应做下列检查：找出测算结果存在的差错和造成各个测算结果之间差异的原因，并应改正错误，消除不合理的差异：

①估价计算的正确性；

②估价基础数据的正确性；

③估价参数的合理性；

④估价计算公式的恰当性；

⑤不同估价方法的估价对象财产范围的一致性；

⑥不同估价方法的估价前提的一致性；

- ⑦估价方法的适用性;
- ⑧估价假设的合理性;
- ⑨估价依据的正确性;
- ⑩估价原则的正确性;
- ⑪房地产市场状况的特殊性。

(2) 把校核和比较分析后的不同估价方法的测算结果处理成一个综合测算结果。

①对同时选用两种或两种以上估价方法进行估价的,应在确认各个测算结果无差错及其之间差异的合理性后,根据估价目的及不同估价方法的适用程度、数据可靠程度、测算结果之间差异程度等情况,选用简单算术平均、加权算术平均等方法得出综合测算结果,并应在估价报告中说明得出综合测算结果的方法和理由;

②对选用一种估价方法进行估价的,应在确认测算结果无差错后,将其作为综合测算结果。

(3) 在综合测算结果的基础上形成最终评估。

①应根据未能在综合测算结果中反映的价值或价格影响因素,对综合测算结果进行适当调整后确定最终评估价值,并应在估价报告中陈述调整的理由;

②当确认不存在未能在综合测算结果中反映的价值或价格影响因素时,可直接将综合测算结果确定为最终评估价值;

③最终评估价值的精度应满足估价目的需要的精度,并应将其误差控制在合理范围内。

(4) 此外还应采用适当的表现形式,把最终估价结果清晰、完整地表述出来。

示例:

① 估价方法测算结果校核和分析

本次估价采用了比较法、收益法等两种方法,注册房地产估价师对测算过程进行了检查,经过公司内部三级复核,对估价计算的正确性、估价基础数据的正确性、估价参数的合理性、估价计算公式的恰当性、各方法财产范围的一致性、

各方法前提的一致性、估价方法的适用性、估价假设的合理性、估价依据的正确性、估价原则的正确性、房地产市场状况的特殊性等内容进行了校核和比较分析，已就过程中的差错进行了改正或消除。

②综合测算结果的确定

比较法与收益法财产范围一致，测算结果差异小。比较法遵循了替代原则，直接将可比实例价格调整或修正后得到比较价值，比较接近市场价格。收益法的租金计算也采用了替代原则，且为区域客观租金，收益价值说服力也较强。故本次估价结合估价目的和各种方法的适用性及注册房地产估价师经验，采用加权平均值确定估价对象 1-12 综合测算结果，即比较价值权重取 60%，收益价值权重取 40%，综合测算结果=比较价值×权重+收益价值×权重，建面单价=综合测算结果÷车位建筑面积，总价保留两位小数，建面单价取整到个位，测算结果见下表。

综合测算结果计算表

估价对象	比较法测算结果及权重			收益法测算结果及权重		综合测算结果		
	总价（元）	单位换算（万元）	权重	总价（万元）	权重	总价（万元）	单价（元/m²）	建筑面积（m²）
1	53556	5.36	60%	5.00	40%	5.22	1434	36.4
2	51949	5.19	60%	4.81	40%	5.04	1385	36.4
3	53556	5.36	60%	5.00	40%	5.22	1434	36.4
4	51949	5.19	60%	4.84	40%	5.05	1387	36.4
5	53556	5.36	60%	5.00	40%	5.22	1434	36.4
6	54092	5.41	60%	5.05	40%	5.27	1448	36.4
7	51949	5.19	60%	4.84	40%	5.05	1387	36.4
8	51949	5.19	60%	4.84	40%	5.05	1387	36.4
9	51949	5.19	60%	4.84	40%	5.05	1387	36.4
10	54092	5.41	60%	5.05	40%	5.27	1448	36.4
11	52753	5.28	60%	4.92	40%	5.14	1412	36.4
12	53556	5.36	60%	5.00	40%	5.22	1434	36.4
合计						61.80	—	—

③最终评估价值的确定

估价对象 1-12 不存在未能在综合测算结果中反映的价值影响因素，故直接将综合测算结果确定为最终评估价值。估价对象 1-12 于 2023 年 12 月 15 日的市场价值评估结果如下：

A. 评估价值

评估总价：61.80 万元；

大 写：人民币陆拾壹万捌仟元整。

注：估价结果明细详见下表。

估价结果汇总表

估价对象	物业名称	坐落	不动产权属证书编号	权利人	登记用途	建筑面积 (m²)	建面单价 (元/m²)	评估总价 (万元)
1	乐信·凤凰郡 1 期	重庆市永川区兴龙大道 2066 号负一号负 1-0029	渝 (2021) 永川区不动产权第 000412698 号	***	其他商服用地/停车用房	36.40	1434	5.22
2	乐信·凤凰郡 1 期	重庆市永川区兴龙大道 2066 号负一号负 1-0030	渝 (2021) 永川区不动产权第 000412698 号	***	其他商服用地/停车用房	36.40	1385	5.04
			...	...	...			
合计						436.80	—	61.80

B. 相关专业意见

- 估价对象 1-12 交易税费负担方式为转让人和买受人各自负担。
- 上述评估价值为估价对象 1-12 分别处置前提下的价值。
- 上述评估价值未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。
- 估价对象 1-12 存在不可售限制，上述评估价值未考虑该因素影响。

(二) 估价结果相关表格样式

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果 \ 估价方法		比较法	收益法	成本法
测算结果	总价 (万元)			
	单价 (元/m²)			
评估价值	总值 (万元)			
	单价 (元/m²)			

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果	测算结果	估价结果
---------	------	------

估价对象及结果		比较法	收益法	成本法	
估价对象 1	总价（万元）				
	单价（元/m ² ）				
估价对象 2	总价（万元）				
	单价（元/m ² ）				
汇总评估价值	总值（万元）				
	平均单价（元/m ² ）				

为了方便阅读，也可以像下面这样：

估价结果汇总表

估价对象	物业名称	坐落	不动产权属证书编号	权利人	登记用途	建筑面积（m ² ）	建面单价（元/m ² ）	评估总价（万元）
1								
2								
合计								

九、撰写估价报告

（一）操作说明

1.要求

（1）估价报告应采取书面形式，并应真实、客观、准确、完整、清晰、规范。

（2）叙述式估价报告应包括下列部分：①封面；②致估价委托人函；③目录；④估价师声明；⑤估价假设和限制条件；⑥估价结果报告；⑦估价技术报告；⑧附件。

（3）评估报告应当载明评估对象的名称、坐落、范围、规模、用途、区位状况、实物状况、权益状况、价值类型、价值时点、评估依据（包括评估标准）、评估方法、评估结果及有效期等。（中房学 2021-37）

（二）估价报告撰写及示例

1.封面

（1）估价报告名称，对于房地产司法处置评估，宜为“涉执房地产处置司

法评估报告”。

(2) 估价报告编号，应反映估价机构简称、估价报告出具年份，并应按顺序编号数，不得重复、遗漏、跳号，如：渝开睿源（房估）字[2024]第***号。

(3) 估价项目名称，涉执房地产处置司法评估的评估报告名称，宜为“涉执房地产处置司法评估报告”。如：九龙坡区广厦城8号8幢15-4号的1宗住宅房地产处置司法评估。涉及多宗房地产的，可依据估价报告排第1位的估价对象的位置加上“等”及宗数结合估价目的提炼出项目名称，如：重庆市永川区兴龙大道2066号负一号负1-0029等共12宗停车房地产处置司法评估。当为非整宗房地产时（即评估某房地产的一部分），可以坐落后加“部分”二字，如：重庆市永川区兴龙大道2066号负一号的部分停车房地产处置司法评估

(4) 估价委托人，应写明人民法院名称，如重庆市***人民法院。

(5) 房地产估价机构，应写明名称，如：重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司。

(6) 注册房地产估价师，应写明所有参加估价的注册房地产估价师的姓名和注册号，注意要两名及以上，如：***, 注册号*****; ***, 注册号*****。

(7) 估价报告出具日期，应与致估价委托人函中的致函日期一致，如：2024年1月1日。

2. 致估价委托人函

(1) 致函对象，应写明委托人民法院名称，与委托书公章一致。

(2) 估价目的，涉执房地产处置司法评估的评估目的，宜表述为“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”。

(3) 估价对象，应写明估价对象的财产范围及名称、坐落、规模、用途、权属等基本状况。

人民法院书面明确为违法占地、违法建设、超过批准期限的临时建筑等违法房地产的，不应当列入评估对象财产范围。

明确界定评估对象的财产范围，不得超出委托评估财产范围或者遗漏财产，

评估对象的财产范围不明确的，应当提请人民法院书面予以明确。

评估对象的财产范围包含家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等非房地产（不动产）类财产的，或者不包含属于房地产（不动产）的房屋配套设施设备、装饰装修物、相关场地等财产的，应当在评估报告中具体列举说明。

示例：

坐落于九龙坡区广厦城 8 号 8 幢 15-4 号的 1 宗住宅房地产（建筑面积为 72.02 平方米，套内面积为 59.09 平方米，房屋分摊的土地使用权面积未记载，详见“估价对象一览表”），财产范围包括房屋及其占用范围内的土地使用权，其中包括室内装饰装修、固定设备设施，以及所在物业共享的公共设施，不包括室内可移动的家具家电、其他动产（详见估价报告中说明）、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价对象一览表

物业名称	坐落	不动产权属证书编号	权利人	登记用途	建筑面积（m ² ）	套内面积（m ² ）	分摊土地面积（m ² ）
广厦城·蜜宫	九龙坡区广厦城 8 号 8 幢 15-4 号	105 房地证 2015 字第 32213 号	***	城镇住宅用地 / 成套住宅	72.02	59.09	未记载

（4）价值时点，此处只需要直接说明价值时点的具体日期即可。

示例：

价值时点：2024 年 1 月 1 日。

（5）价值类型，应写明所评估的估价对象价值或价格的名称，当所评估的估价对象价值或价格无规范的名称时，应写明其定义或内涵。

示例：

价值类型：市场价值。

（6）估价方法，应写明所采用的估价方法的名称，应与结果报告中估价方法确定的方法一致。

示例：

估价方法：比较法、收益法。

（7）估价结果，应写明最终评估价值的总价，并应注明其大写金额；除估价对象无法用单价表示外，还应写明最终评估价值的单价。

评估对象包含房地产和其他财产的，评估报告中应当分别列示房地产和其他财产的评估结果。

评估对象包含两宗及以上房地产，或者大宗房地产分割为小宗处置的，评估报告中应当分别列示各宗房地产的评估结果。

示例：

①评估价值

评估总价：90.31 万元（大写：人民币玖拾万叁仟壹佰元整）；

评估单价：12540 元/平方米（建筑面积）。

②相关专业意见

A. 估价对象交易税费负担方式设定为转让人和买受人各自负担；

B. 上述评估价值未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

(8)特别提示，应写明与评估价值和使用估价报告、估价结果有关的引起估价委托人和估价报告使用者注意的事项。

示例：

①本估价报告的用途是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不能用于抵押、投资等其他用途。

②本估价报告使用者为估价委托人。

③本估价报告的使用期限为一年，自估价报告出具之日起计算。若超出使用期限外使用估价报告，相关责任由估价报告使用者承担。

④估价报告和估价结果使用的特别提示

A. 人民法院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。

B. 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。

C. 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。

D. 在估价报告使用期限内，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会使用。

E. 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对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。

⑤为了正确使用本估价报告和估价结果，报告使用者应认真阅读我公司提供的估价报告内容。

注：示例中可加入特别重要的假设事项。如：本估价报告所称室内可移动家具家电、其他动产是指可移动的餐桌餐椅、床（床头柜）、床垫、沙发及生活日用品等财产。

(9)致函日期，应注明致函的年、月、日。如：2024 年 1 月 1 日。

致估价委托人函应加盖房地产估价机构公章，不得以其他印章代替；法定代表人或执行事务合伙人宜在其上签名或盖章。

3.目录

(1) 要求

①目录应按前后次序列出下列估价报告各个组成部分的名称及对应的页码：

- A. 估价师声明；
- B. 估价假设和限制条件；
- C. 估价结果报告；
- D. 估价技术报告；
- E. 附件。

②估价结果报告、估价技术报告和附件的各个组成部分，应在估价报告的目录中按前后次序列出其名称及对应的页码。

如：估价结果中的 13 条，估价技术报告中的 6 条，附件明细及对应页码。

③当按估价委托合同约定不向估价委托人提供估价技术报告时，估价报告的目录中可不列出估价技术报告及其各个组成部分，但在估价技术报告中应有单独的目录，且该目录中应按前后次序列出估价技术报告各个组成部分的名称及对应

的页码。

(2) 示例：略。

4. 估价师声明

(1) 要求

① 估价师声明应写明所有参加估价的注册房地产估价师对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽责估价的承诺和保证。不得将估价师声明的内容与估价假设和限制条件的内容相混淆，或把估价师声明变成注册房地产估价师和房地产估价机构的免责声明。

② 鉴证性估价报告的估价师声明应包括下列内容：

A. 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；

B. 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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

C. 注册房地产估价师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；

D. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

③ 非鉴证性估价报告的估价师声明的内容，可根据实际情况对鉴证性估价报告的估价师声明的内容进行适当增减。

④ 鉴证性估价报告是房地产估价机构同估价委托人出具的起着价值证明作用的估价报告，其估价师声明的内容应按本条规定撰写，不得随意添加或删减。

有关房地产估价标准具体列出，包括国家标准和相关专项标准。国家标准主要是《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》。相关专项标准主要是房地产估价行业主管部门或房地产估价行业组织针对特定估价目的制定的具体估价指导意见、办法等，如《房地产抵押估价指导意见》《国有土地上房屋征收评估办法》等。

（2）示例

上述 4 条，前 3 条保持，第 4 条增加有关估价标准后为：

注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《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）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37 号附件）等的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5.估价假设和限制条件

估价假设应针对估价对象状况等估价前提，作出必要合理且有依据的假定，不得为了规避应尽的检查资料、调查情况等勤勉尽责估价义务或为了高估、低估估价对象的价值或价格而滥用估价假设。

（1）一般假设

①要求

A. 一般假设，应说明对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，对其安全的合理假定等。

B. 人民法院明确的价值时点与实地查勘完成之日不一致的，应当在评估报告“估价假设和限制条件”的“一般假设”中假定价值时点之日的评估对象状况与实地查勘完成之日的状况相同。

C. 人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况的，可以假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，并在评估报告“估价假设和限制条件”的“一般假设”中予以说明。

D. 人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用的，可以假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用，并在评估报告“估价假设和限制条件”的“一般假设”中予以说明。

E. 评估对象的土地为集体土地的，应当根据人民法院查明的集体土地使用权的类型、取得方式、使用期限等权益状况，结合国家和地方集体土地流转等相关规定合理评估，并在评估报告“估价假设和限制条件”的“一般假设”中对买受人具备相关资格等情况作出假定。

②示例

A. 估价对象权属无瑕疵，不属于行政法规规定不得转让的房地产，可在市场上自由转让，且能持续使用。

B. 本次估价不涉及估价对象面积的测量，以及权属、用途等的认定，均以估价委托人提供的《重庆市房地产权证》《重庆市九龙坡不动产登记中心房屋登记信息查询证明》记载为准。

C. 注册房地产估价师对本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，也做了必要的调查，本次估价假设这些资料合法、真实、准确和完整。

D. 注册房地产估价师对估价对象仅限于外表和使用状况的查勘，估价委托人未就房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素聘请相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价根据实地查勘情况，假定估价对象房屋安全、无环境污染。

E. 估价委托人未明确存在租赁权及占有使用情况、除建设用地使用权外的用益物权，注册房地产估价师经过尽职调查后也未掌握相关情况，本估价报告假定估价对象不存在租赁权及占有使用情况、除建设用地使用权外的用益物权。

F. 估价委托人未明确估价对象有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），本估价报告假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

G. 估价委托人未明确估价对象交易税费负担方式，本估价报告评估价值对应的交易税费负担方式为：按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

H. 估价委托人未明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用是否从财产处置价款中扣除，本估价报告评估价值未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

I. 估价对象为所在小区中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权以及共用附属设施、设备的使用权。

J. 估价对象由 12 个车位组合而成（分别称估价对象 1-12），《重庆市永川区人民法院司法评估委托书》要求分零评估，本估价报告以估价对象 1-12 分别处置为前提，并假设估价对象 1-12 之间不相互影响。

H. 本估价报告的价值时点为 2023 年 12 月 1 日（依据委托书要求），实地查勘完成之日为 2024 年 2 月 1 日，本估价报告假定价值时点之日的评估对象状况与实地查勘完成之日的状况相同。

注：实际操作中可根据项目情况，对以上条款进行适当增减，如有租赁权的房屋，若不考虑租赁权需放入背离事实假设，土地、房屋登记用途不一致时对于用途的设定放入不相一致假设，有权属瑕疵的房屋设定为无瑕疵放入背离事实假设等等。

（2）未定事项假设

①要求

未定事项假设，应说明对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定，当估价对象无未定事项时，应无未定事项假设。

未定事项假设说明：

A. 估价对象基本事项中应确定的而没有确定的具体事项。本条是指估价对象用途、土地容积率等，本应已经确定而现实中没有确定。因此，通过估价假设条件，在估价分析、测算之前将其确定下来。

B. 本条有三层意思：a. 估价中对未明确或不够明确的事项，应在合理假定或最可能的假定情况下确定下来，否则估价活动将无法进行；b. 尚未明确或不够明确的事项：如土地用途、容积率等事项所做的估价假定，应是合理的假定、是开发过程最可能实现的假定；c. 当估价对象无未定事项时，宜在估价报告的估价假设和限制条件中作出专门说明，即：“本次估价的估价对象不存在未确定事项，故本估价报告无(或没有)未定事项假设”。

②示例

A. 估价对象实际由被执行人居住，注册房地产估价师实地查勘时，被执行人不配合、反映强烈，本估价报告未考虑处置后被执行人不自愿配合交付情况对评估价值的不利影响。

B. 估价对象不存在未确定事项，故本估价报告无未定事项假设。

(3) 背离事实假设

①要求

A. 背离事实假设，应说明因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。当估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况无不一致时，应无背离事实假设。

背离：是违背的意思。这里是指因估价特殊需要，估价中不按估价对象已有的某些事实去估价，而是通过假设这些事实不复存在去估价。本条有以下三层意思：

a. 背离事实假定是合理的；

b. 背离事实假设常见的情形

c. 当估价对象不存在背离事实事项时，宜在估价报告的估价假设和限制条件中作出专门说明，即：“本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无(或没有)背离事实假设”

B. 涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估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，并在评估报告“估价假设和限制条件”的“背离事实假设”中予以说明。

C. 人民法院书面说明依法将租赁权、用益物权及占有使用情况除去后拍卖或者变卖的，应当不考虑原有的租赁权、用益物权及占有使用情况对评估结果的影响，并在评估报告“估价假设和限制条件”的“背离事实假设”中予以说明。

②示例

估价对象已向中德住房储蓄银行有限责任公司设立抵押权，且被重庆市 XXX 人民法院查封限制，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291- 2015），房地产司

法拍卖估价，评估价值的影响因素不应包括房地产查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他法定优先受偿权，故本估价报告未考虑估价对象上原有的担保物权和查封限制对评估价值的影响。

估价对象已出租，根据《***人民法院函》，将涤除估价对象租赁后再拍卖，故本估价报告未考虑实际租约限制对评估价值的影响。

（4）不相一致假设

①要求

A. 不相一致假设，应说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。当估价对象状况之间无不一致时，应无不相一致假设。

B. 评估对象状况存在不相一致情形的，应当按照下列方式进行处理，并在评估报告“估价假设和限制条件”的“不相一致假设”中予以说明：

a. 实际用途与登记用途不一致的，一般应当按照登记用途进行评估；人民法院书面要求按照实际用途进行评估的，应当关注由登记用途改变为实际用途所需补缴的土地使用权出让金、相关税费等成本费用，考虑其对评估结果的影响，并提示按照实际用途持续使用可能存在的相应风险；

b. 房屋登记用途与土地登记用途不一致的，应当按照最高最佳利用分析得出的最佳用途进行评估；

c. 实际面积与登记面积不一致的，应当根据人民法院书面明确的面积评估。人民法院不予书面明确的，对实际面积小于登记面积的，按照实际面积评估；对实际面积超出登记面积的部分，按照本意见第二十六条的规定评估。

②示例

估价对象土地登记用途为商业，房屋登记用途为住宅，两者用途不一致且互相不包含，实际用途为住宅，本估价报告房屋登记用途并结合最高最佳利用原则，设定估价对象用途为住宅。

估价对象《国有土地使用证》记载权利人为***，《房屋所有权证》记载权

利人为***，依据《不动产登记查询结果告知单》，权利人为***，本估价报告依据《不动产登记查询结果告知单》设定权利人为***，未考虑权利人名称不一致对评估价值的影响。

（5）依据不足假设

①要求

A. 依据不足假设，应说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。当无依据不足时，应无依据不足假设。

a. 估价依据不足的情形

首先，这种假定是缺少估价对象相关资料且难以获得，在并不完全清楚估价对象状况情况下，对估价对象相应状况进行的合理假定。其次，这种假定是估价对象相关资料可能较多但难以获得，在并不完全清楚估价对象状况情况下，对估价对象相应状况进行的合理假定。

b. 其假定的情况应符合以下三条：

a) 对掌握的情况已进行深入分析

b) 对假设的具体内容要描述明确；

c) 对假设的依据（内容与状况等）界定要有较充分的理由；

c. 当估价中不存在依据不足时，宜明确写出：“本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无（或没有）依据不足事项假设”。

B. 评估所必需的材料无法补充，或者补充后仍然难以满足评估需要，人民法院书面通知根据现有材料进行评估的，房地产估价机构可以根据现有材料进行评估，但应当在评估报告“估价假设和限制条件”的“依据不足假设”中说明因缺少评估所必需的材料可能影响评估结果的风险，并将向人民法院提出的补充材料书面申请及人民法院出具根据现有材料进行评估的书面通知作为评估报告的附件。

C. 当事人不到场或者不予配合，无法进入评估对象内部查勘的，经书面征询

人民法院意见,可以对评估对象内部布局、室内装饰装修物等情况进行合理假定,并在评估报告“估价假设和限制条件”的“依据不足假设”中予以说明。

②示例

A. 由于被执行人不配合,注册房地产估价师无法进入估价对象内部查勘,根据《***人民法院回函》,室内布局参照同楼幢同房号房屋设定,房屋室内装饰装修按照中档装修六成新设定。若与事实不符,人民法院应补充提供相关资料,安排入户查勘,我公司根据程序对评估报告进行补正。

B. 估价委托人提供的评估材料有***、***,难以满足评估需要,注册房地产估价师已书面要求人民法院补充,根据《***法院函》,要求按现有材料进行评估。根据现有材料评估,评估价值有较大不确定性,请估价报告使用者注意。

(6) 估价报告使用的限制条件

①要求

A. 涉执房地产处置司法评估应当关注评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。人民法院书面明确前款财产处置费用从财产处置价款中扣除的,评估结果不应当扣除上述费用,否则评估结果应当扣除预估的上述费用,并在评估报告中予以说明。

B. 涉执房地产处置司法评估应当关注并恰当考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响,并在评估报告中予以说明。

C. 人民法院书面明确该欠缴税金及相关费用不从财产处置价款中扣除、由买受人额外负担的,评估结果应当扣除欠缴税金及相关费用,并在评估报告中予以说明。

D. 在场当事人或者见证人拒绝签名或者盖章的,应当由其他第三人签名或者盖章,并在评估报告中予以说明。

E. 未经登记或者缺乏合法建造证明,未依法认定为违法房地产的,应当根据评估对象的具体情况,恰当选择下列方式之一进行评估:

a. 评估对象依法可以登记但未办理登记的,经书面征询人民法院同意,可以

按照已登记房地产进行评估；评估结果应当为扣除办理登记需要发生的相关费用后的余额，并在评估报告中进行相应说明；

b. 评估对象补充完善相关手续后可以办理登记的，经书面征询人民法院同意，可以按照已登记房地产进行评估；评估结果应当为扣除补充完善相关手续、办理登记需要发生的相关费用后的余额，并在评估报告中进行相应说明。

c. 评估对象依法不予办理登记的，应当充分考虑无法办理登记对评估结果的影响，并在评估报告中进行相应说明。

F. 评估报告使用期限或者评估结果有效期自评估报告出具之日起计算，最长不得超过一年。

G. 评估报告应当作出下列评估报告和评估结果使用的特别提示：

a. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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；

b. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

c. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

d. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

e. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对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。

H. 估价报告使用限制，应说明估价报告和估价结果的用途、使用者、使用期限等使用范围及在使用估价报告和估价结果时需要注意的其他事项。

②示例

A. 本估价报告的用途是为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不能用于抵押、投资等其他用途。

B. 本估价报告使用者为估价委托人。

C. 本估价报告的使用期限为一年，自估价报告出具之日起计算。若超出使用期限外使用估价报告，相关责任由估价报告使用者承担。

D. 未经估价机构书面同意，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。

E. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”由重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司存档并在必要时提供给相关部门或行业协会查阅时使用。

F. 若发现本报告存在文字、数据、图片等错漏，或者存在打印、装订等问题，影响正常使用时，报告使用者应及时联系我公司予以澄清或更正。

G. 由于估价委托人提供的用于本次估价的资料失实而影响估价结果，相关责任由估价委托人负责，估价报告应根据影响程度作相应调整或重新估价。

H. 估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖估价机构公章，且我公司提供的报告内容作为一个整体使用时方为有效，复印件无效。

I. 估价报告和估价结果使用的特别提示

a. 人民法院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。

b. 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。

c. 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。

d. 在估价报告使用期限内，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。

e. 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对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。

J. 本估价报告已将固定橱柜、燃气灶、抽油烟机、热水器等不可移动的家具家电并入房地产评估价值中，其余家具家电单独评估。

K. 本估价报告中室内其他动产是指不在房地产、室内家具家电内的生活用品等财产。

L. 《重庆市长寿区人民法院司法评估委托书》（（2023）渝 0115 执 674 号）委托我公司评估的房屋共计 2 宗，分别为被执行人黄健伟所有的位于重庆市长寿区创业街 23 号 2 幢 8-2、田礼霞所有的位于重庆市长寿区钢花路 296 号 1 幢 1-4-3 等 2 宗房屋，估价委托人于 2023 年 5 月 26 日组织我公司注册房地产估价师对长寿区创业街 23 号 2 幢 8-2 房屋进行了实地查勘，估价委托人工作人员口头告知另 1 套房屋在处置重庆市长寿区创业街 23 号 2 幢 8-2 房屋完毕后再另行通知。根据估价项目实际情况，本次估价先就重庆市长寿区创业街 23 号 2 幢 8-2 房屋出具房地产估价报告。

M. 本估价报告解释权归重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司。

6. 估价结果报告

（1）要求（13 个必含项）

①估价委托人，当为单位时，应写明其名称、住所和法定代表人姓名；当为个人时，应写明其姓名和住址。

以上为最低要求，可以增加。

②房地产估价机构，应写明房地产估价机构的名称、住所法定代表人或执行事务合伙人姓名、备案等级和备案证书编号。

以上为最低要求，可以增加，如营业执照编号、备案日期、备案有效期、营业范围等。

③估价目的，应说明估价委托人对估价报告的预期用途或估价是为了满足估

价委托人的何种需要。

④估价对象，应概要说明估价对象的财产范围及名称、坐落、规模、用途、权属等基本状况；对土地基本状况的说明，还应包括四至、形状、开发程度、土地使用期限；对建筑物基本状况的说明，还应包括建筑结构、设施设备、装饰装修、新旧程度。

⑤价值时点，应说明所评估的估价对象价值或价格对应的时间及其确定的简要理由。

⑥价值类型，应说明所评估的估价对象价值或价格的名称定义或内涵。

⑦估价原则，应说明所遵循的估价原则的名称、定义或内涵。

⑧估价依据，应说明估价所依据的有关法律、法规和政策有关估价标准，估价委托书、估价委托合同、估价委托人提供的估价所需资料，房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

⑨估价方法，应说明所采用的估价方法的名称和定义。当按估价委托合同约定不向估价委托人提供估价技术报告时，还应说明估价测算的简要内容。

⑩估价结果，应符合下列要求

A. 除房地产抵押估价外，当估价对象为单宗房地产时，可按《房地产估价规范》表 7.0.17-1 说明不同估价方法的测算结果和最终评估价值；

B. 除房地产抵押估价外，当估价对象为多宗房地产时，可按《房地产估价规范》表 7.0.17-2 说明不同估价方法的测算结果和最终评估价值；

C. 当估价对象无法用单价表示时，最终评估价值可不注明单价，除此之外的最终评估价值均应注明单价和总价，且总价应注明大写金额；

D. 当最终评估价值的币种为外币时，应说明国务院金融主管部门公布的价值时点的人民币市场汇率中间价，并应注明最终评估价值的单价和总价所折合的人民币价值。

⑪注册房地产估价师，应按下表写明所有参加估价的注册房地产估价师的姓名和注册号，并应由本人签名及注明签名日期，不得以个人印章代替签名。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	签名日期
			年 月 日
			年 月 日

⑫实地查勘期，应说明实地查勘估价对象的起止日期，具体为自进入估价对象现场之日起至完成实地查勘之日止。

⑬估价作业期，应说明估价工作的起止日期，具体为自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。

(2) 示例

估价结果报告

一、估价委托人

名称：*****法院

地址：重庆市*****

联系人：***

联系电话：（023）*****

二、房地产估价机构

名称：重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：9150010679350155X5

机构住所：重庆市沙坪坝区天陈路 29 号附 5-2-1、附 5-2-3、附 5-3-3 号

法定代表人：周东斌

备案等级：房地产二级

证书编号：渝房评备字（2023）2-017 号

有效期限：2023 年 9 月 9 日至 2026 年 9 月 8 日

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

（一）估价对象财产范围

财产范围包括房屋及其占用范围内的土地使用权（含室内装饰装修等），以及所在物业共享的公共设施，不包括室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

- 1.名称：金岛花园 E-HOUSE 住宅房地产。
- 2.坐落：渝北区龙山街道松石北路 58 号金岛花园 E-HOUSE 幢 14-18。
- 3.规模：估价对象建筑面积 74.61 平方米，套内面积 57.27 平方米，房屋分摊的土地使用权面积 4.01 平方米。
- 4.用途：土地登记用途为城镇住宅用地，房屋登记用途为成套住宅，实际用

途为住宅。

5.权属：估价对象权利类型为国有建设用地使用权、房屋所有权，权利人为***、***，估价对象已取得《重庆市房地产权证》（201 房地证 2012 字第 057790 号）。

（三）土地实物状况

1.土地面积：估价对象共有宗地面积为 2631.90 平方米，房屋分摊的土地使用权面积为 4.01 平方米。

2.土地四至：未记载，详见《重庆市房地产权证》附图。

3.土地形状：较规则，详见《重庆市房地产权证》附图。

4.地形地势：坡地地形，地势较平坦，自然排水畅通。

5.土壤：未见污染现象。

6.地基（地质）：未见不良地质现象，地基有足够承载力。

7.土地开发程度：宗地外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气和场地平整）。

（四）建筑物实物状况

1.外观：建筑外墙主要色彩为蓝色、粉色、黄色，建筑风格为现代风格，外观较好。

2.层数：所在楼幢共 32 层（地下 1 层，地上 31 层）。

3.建筑结构：钢筋混凝土结构。

4.建筑规模：估价对象建筑面积为 74.61 平方米，套内面积为 57.27 平方米。

5.建成时间：建成于 2002 年。

6.设施设备：所在楼幢配备消防设施、电梯（共 5 部，其中 4 部在运行，有 3 部电梯通达所在楼层）等。估价对象室内通上水、下水、电、气、讯等，配备照明设施、厨卫设施等。

7.装饰装修：建筑外墙面刷涂料、贴墙砖；入户门为防盗门，室内门为木门，窗为塑钢玻璃窗；厅地面铺木地板，内墙面贴墙纸，天棚刷涂料；卧室地面铺木

地板，内墙面贴墙纸，天棚刷涂料；厨房和卫生间地面铺地砖，内墙面贴砖，天棚扣板吊顶。室内固定家具指橱柜等。

8.建筑功能：采光、通风较好，其他建筑功能正常。

9.层高：约 3 米。

10.空间布局：所在楼幢第 14 层共 31 套住宅，估价对象为其中 1 套，现户型为 2 室 1 厅 1 厨 1 卫（平层）。

11.完损程度及维护养护情况：经实地查勘，地基基础未见明显不均匀沉降，承重构件完好，梁柱未见倾斜变形，墙体无明显裂缝，建筑维护保养情况较好。室内墙面、天棚、地面较完好；门窗较完好，开启较灵活，设备设施较完好；室内保养情况较好。

12.物业管理：所在物业有专业物业管理。

(五)房地产权益状况

1.用途：土地登记用途为城镇住宅用地，房屋登记用途为成套住宅，实际用途为住宅。

2.所有权：土地所有权为国家所有，房屋所有权权利人为***、***。

3.土地使用权：土地使用权权利人为***、***，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2045 年 6 月 19 日，截至价值时点，土地剩余使用年限为 21.56 年。

4.土地利用状况：共有宗地上有 1 幢高层电梯房，与相邻的 8 幢多层楼梯房共同构成金岛花园小区，所在物业还有绿化、道路、围墙、健身设施等。

5.共有情况：按份共有，其中持证人***占份额 50%、共有人***占份额 50%。

6.权属清晰情况：估价对象已取得《重庆市房地产权证》（201 房地证 2012 字第 057790 号），根据所提供的资料判断，权属清晰，未见瑕疵。

7.用益物权设立情况：估价对象在国有土地上设立了建设用地使用权，未见设立其他用益物权。

8 担保物权设立情况：估价对象已设立抵押权。

9.租赁或占用情况：未见租赁或占用情况。

10.查封等形式限制权利情况：估价对象已由****法院查封。

11.其他情况：根据《不动产权证书》附记页记载，两年内不得上市交易，登记日期为 2022 年 12 月 8 日。

(六)房地产区位状况

1.位置

(1) 坐落：渝北区龙山街道松石北路 58 号金岛花园 E-HOUSE 幢 14-18，实际坐落与证载坐落一致。

(2) 方位：所在物业位于松树桥立交西北面，保利椰风半岛北面。

(3) 与重要场所距离：所在物业距观音桥步行街约 3.6 公里（车行），距高铁站重庆北站北广场约 7.9 公里（车行），距重庆北站南广场汽车站约 7.1 公里（车行），距重庆江北国际机场约 24.5 公里（车行）。

(4) 临街状况：所在物业临松石大道、松石北路，估价对象不临街。

(5) 楼幢：位于所在物业南部，离所在物业出入口近。

(6) 楼层：名义层 14 层、物理层 15 层。

(7)朝向：朝东、北。

2.交通

(1) 道路状况：所在区域有松石大道、松石北路、松石南路、松石支路、松牌路、龙脊路等市政道路及松树桥立交，路网密集，道路通达度好，路面状况较好，区域内车流量较大，高峰时期较拥堵。

(2) 出入可利用的公共交通工具：主要为公共汽车、轨道交通。附近有多个公交车站，所在物业紧邻花园新村·龙都儿童医院公交站，有 118 路、120 路、121 路、148 路、604 路、605 路、605 路夜班、624 路、879 路、880 路、881 路等共 11 条公交线路停靠；距花卉园轻轨站约 0.8 公里（步行），有轨道交通 6 号线停靠该站。

(3) 交通管制情况：限速等。

(4) 停车方便程度：所在物业配备地面停车场、地下车库等，附近有露天停车场。

3.周围环境

(1) 自然环境：所在区域绿化覆盖率较高，有轻微噪音污染和空气污染，卫生环境较好。

(2) 人文环境：估价对象所处区域为普通住宅区，附近有保利椰风半岛、龙脊花园、丰业小区、好望花园、三色花园、御景豪庭等住宅小区，主要以常住人口为主，治安状况较好。

(3) 景观：看城市景观，视野较好。

4.外部配套设施

(1) 外部基础设施：区域内道路、上水、下水（雨水、污水）、电、天然气、通信、有线电视等基础设施完备，均为市政管网，保障度高。

(2) 外部公共服务设施：周边有大龙山公园、重庆市花卉园、中国建设银行(重庆渝北金岛支行)、中国邮政储蓄银行(花园新村储蓄所)、中国银行(龙脊支行)、重庆农村商业银行(两江分行金岛分理处)、重庆市松树桥中学校C校区、重庆市渝北区花园小学校、渝北区第二人民医院、沃尔玛购物广场(冉家坝店)、永辉超市(东和春天店)以及小型生活超市、餐馆、药房等外部公共服务设施。

五、价值时点

依据本报告估价目的和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点，即 2023 年 11 月 28 日。

六、价值类型

根据本报告估价目的，确定价值类型为市场价值。

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

根据本报告估价目的和价值类型，遵循了以下估价原则：

1.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。

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。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 2.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号）；
- 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三十二号）；
- 4.《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号）；
- 5.《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）；
- 6.《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）；
- 7.《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）；
- 8.《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关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）；
- 9.其他有关法律、法规、部门规章和政策文件。

（二）本次估价采用的技术规程

- 1.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2.《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 3.《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号附件）。

(三)《*****法院评估委托书》（（2023）渝**执*****号）

(四)估价委托人提供的估价所需资料

- 1.《重庆市房地产权证》（复印件）。

(五)房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

- 1.注册房地产估价师实地查勘记录的估价对象区位、权益、实物状况。
- 2.房地产估价机构搜集整理的估价参数、取费依据资料和有关部门发布的统计资料。
- 3.估价对象及其同类房地产的交易、收益、成本等资料。
- 4.对房地产价值和价格有影响的其他资料。

九、估价方法

（一）常用估价方法介绍

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），房地产估价常用方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应根据估价目的结合估价对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。以下为各估价方法的定义：

1.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。

2.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的价值或价格的方法。

3.成本法是测算估价对象在价值时点时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。

4.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。

（二）估价方法选用

1.未选用的估价方法及理由

（1）估价对象为所在物业的一部分，不能假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，且同类房地产通常有租金等经济收入或有交易，故不选用成本法估价。

（2）估价对象为住宅房地产，现状不具有开发或再开发潜力，故不选用假设开发法估价。

（3）估价对象为住宅房地产，同类房地产通常有租金等经济收入，结合区域房地产市场租售情况，收益性不强，故不选用收益法评估。

2.选用的估价方法及理由

估价对象为住宅房地产，所在区域近期有较多同类房地产交易，可比实例数量满足比较法要求，故选用比较法估价。

（三）估价技术路线

比较法修正和调整时，采用单价调整、百分比调整和乘法调整，其中房地产状况调整过程中，采用直接比较调整。公式如下：

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

其中：房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

十、估价结果

根据本报告估价目的，依据国家有关的法律法规、政策和技术标准，以及估价委托人提供的估价相关资料，遵循公认的估价原则和必要的估价程序，在合理的假设下，运用适用的估价方法，最终评估出估价对象于【价值时点】2023年11月28日的市场价值，详情如下：

（一）评估价值

评估总价：82.44 万元（大写：人民币捌拾贰万肆仟肆佰元整）。

评估单价：11050 元/平方米（建筑面积）。

（二）相关专业意见

- 1.估价对象交易税费负担方式设定为转让人和买受人各自负担。
- 2.上述评估价值未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

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
***	*****		
***	*****		

十二、实地查勘期

2023 年 11 月 28 日。

十三、估价作业期

2023 年 11 月 10 日至 2023 年 12 月 5 日。

7.估价技术报告

（1）估价对象描述与分析

①要求

应有针对性地较详细说明、分析估价对象的区位、实物和权益状况。

区位状况应包括位置、交通、外部配套设施、周围环境等状况，单套住宅的区位状况还应包括所处楼幢、楼层和朝向。土地实物状况应包括土地的面积、形状、地形、地势、地质、土壤、开发程度等；建筑物实物状况应包括建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度等。权益状况应包括用途、规划条件、所有权、土地使用权、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况、权属清晰情况等。

②示例：（描述略，此处列示分析内容）

A. 土地实物状况分析：估价对象四至清晰，形状较优，地基地质优，土地开

发程度高，对房地产价值有利；共有土地使用权面积小，地形地势较差，对房地产价值不利。

B. 建筑物实物状况优劣分析：估价对象外观较好，建筑结构较优，建筑面积适中，层高适中，对房地产价值有利；估价对象建成时间较远，未配备专业物业管理，无电梯，对房地产价值不利。室内情况不详，不能判断对房地产价值的影响。

C. 权益状况优劣分析：估价对象权证完善，未设立抵押权，无租赁或占用情况，对房地产价值有利；房屋所有权与土地使用权权利人不一致，土地使用权类型为划拨，存在查封限制情况，对房地产价值不利。

D. 区位状况优劣分析：估价对象位置条件较好（至重要场所距离较优，临街状况好，楼层较优，朝向较优），交通条件较好（道路状况优，出入可利用交通工具一般，交通管制情况较优，停车方便程度较优），周围环境较好（自然环境较好，人文环境较好），外部配套设施（外部基础设施配套齐全，外部公共服务设施完善），对房地产价值有正面影响。

（2）市场背景描述与分析

①要求

应简要说明估价对象所在地区的经济社会发展状况和房地产市场总体状况，并应有针对性地较详细说明、分析过去、现在和可预见的未来同类房地产的市场状况。

②示例：略。

（3）估价对象最高最佳利用分析

①要求

应说明以估价对象的最高最佳利用状况为估价前提，并应有针对性地较详细分析、说明估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已为某种利用时，应从维持现状、更新改造、改变用途、改变规模、重新开发及它们的某种组合或其他特殊利用中分析、判断何种利用为最高最佳利用。

当根据估价目的不以最高最佳利用状况为估价前提时，可不进行估价对象最

高最佳利用分析。

②示例

最高最佳利用分析：

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。估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

根据房地产估价规范，对于已为某种利用的房地产，可能的利用方式有维持现状、更新改造、改变用途、改变规模、重新开发以及上述的某种组合或其他特殊利用。

分析过程如下：

A. 维持现状利用

估价对象土地登记用途为城镇住宅用地，房屋登记用途为成套住宅，据了解，实际用途为住宅，实际用途与登记用途不冲突，现状使用满足法律上允许、技术上可能，能获取正常的收益，且不需要额外发生成本，财务上可行并且可能使房地产价值最大化，因此该种利用方式为最高最佳利用。

B. 更新改造利用

估价对象更新改造利用，不仅要拆除现有室内装修，而且会投入一笔改造成本，涉及结构改造时，还需要办理相关手续，更新改造利用一定程度上能满足法律上允许、技术上可能，也可以创造较高的收益，但是与付出的成本不对称，（更新改造后的房地产价值-更新改造的必要支出及应得利润）<现状房地产价值，不满足财务上可行和价值最大化，因此该种利用方式非最高最佳利用。

C. 改变用途利用

改变用途涉及土地用途的变更，导致补缴土地出让金，办理手续复杂且不容易通过，而且，根据估价对象建筑物实物状况，改变用途还会导致房屋的改造，付出成本大，不满足财务上可行和价值最大化，因此该种利用方式非最高最佳利用。

D. 改变规模利用

改变估价对象现状的规模，根据估价对象用途，改变规模利用在技术上不可行，因此该种利用方式非最高最佳利用。

E. 重新开发利用

估价对象约建成于 2001 年，重新开发除了损失现有房屋价值、重新办理建设手续，而且要花费重新的开发成本，重新开发所得小于现状房地产价值，在财务上不可行，因此该种利用方式非最高最佳利用。

F. 上述五种利用方式的组合或其他特殊利用

经分析，上述五种利用方式的组合不能同时满足法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化，因此该种利用方式非最高最佳利用。

综上所述，注册房地产估价师认为估价对象维持现状、继续利用最为合理，故选择维持现状前提估价。

（4）估价方法适用性分析

①要求

估价方法适用性分析，应逐一分析比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法对估价对象的适用性。对理论上不适用而不选用的，应简述不选用的理由；对理论上适用但客观条件不具备而不选用的，应充分陈述不选用的理由；对选用的估价方法，应简述选用的理由并说明其估价技术路线。

②示例（略）

（5）估价测算过程

①要求

估价测算过程，应详细说明所选用的估价方法的测算步骤、计算公式和计算过程及其中的估价基础数据和估价参数的来源或确定依据等。

②示例

A. 比较法

a. 比较路径和评估测算步骤

a) 比较路径：本次评估采用百分比调整、单价调整和乘法调整，在房地产状

况调整过程中，采用直接比较调整。

b)评估测算步骤： i 收集交易实例； ii 选取可比实例； iii 建立比较基础； iv 进行交易情况修正； v 进行市场状况调整； vi 进行房地产状况调整； vii 计算比较价值。

b. 搜集交易实例

搜集的交易实例信息应满足比较法运用的需要，宜包括下列内容：

- a) 交易对象基本状况；
- b) 交易双方基本情况；
- c) 交易方式；
- d) 成交日期；
- e) 成交价格、付款方式、融资条件、交易税费负担情况、交易目的等。

c. 选取可比实例

可比实例的选取应符合下列规定：

- a) 可比实例应从交易实例中选取且不得少于三个；
- b) 可比实例的交易方式应适合估价目的；
- c) 可比实例房地产应与估价对象房地产相似；
- d) 可比实例的成交日期应接近价值时点，与价值时点相差不宜超过一年，且不得超过两年；
- e) 可比实例的成交价格应为正常价格或可修正为正常价格 6 在同等条件下，应将位置与估价对象较近、成交日期与价值时点较近的交易实例选为可比实例。

下列特殊交易情况下的交易实例，不宜选为可比实例：

- a) 利害关系人之间的交易；
- b) 对交易对象或市场行情缺乏了解的交易；
- c) 被迫出售或被迫购买的交易；
- d) 人为哄抬价格的交易；
- e) 对交易对象有特殊偏好的交易；
- f) 相邻房地产合并的交易；

g) 受迷信影响的交易。

可比实例及其有关信息应真实、可靠，不得虚构。应对可比实例的外部状况和区位状况进行实地查勘，并应在估价报告中说明可比实例的名称、位置及附图和外观照片。

d. 建立比较基础

选取可比实例后，应建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。标准化处理应包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位，并应符合下列规定：

a) 统一财产范围应对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并应消除因财产范围不同造成的价格差异：

示例：可比实例 A、B、C 成交价格包含了室内装修及设施设备等，估价对象财产范围不包含室内装修及设备设施等，需将可比实例 A、B、C 租金统一为不含室内装修及设备设施的价格。当地简单装修（含设备设施）重置成本为 950 元/m²、中等装修为 1350 元/m²。则可比实例 A、B、C 需从交易价格中扣除的金额为：

可比实例 A： $1250 \times 75\% = 937.50$ （元/m²）

可比实例 B： $1250 \times 85\% = 1062.50$ （元/m²）

可比实例 C： $1250 \times 70\% = 875.00$ （元/m²）

b) 统一付款方式应将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格：

示例：估价对象支付方式设定为一次性付款，可比实例 A、B、C 均为银行按揭贷款，首付 3 成，其余 7 成由银行贷款支付，故需要将可比实例付款方式统一为一次性付款。据了解，近期住房按揭贷款审批放款时间平均约 1 个月，折现率按贷款市场报价利率（LPR）3.45%（折合月利率为 3.45%/12）计算，将首付款和延迟到账尾款折现到交易时点，调整系数 $= 0.3 + 0.7 / (1 + 3.45\%/12)^1 = 0.9980$ ，则可比实例 A、B、C 需从交易价格中扣除的金额为：

可比实例 A： $7462.69 \times (1 - 0.9980) = 14.98$ （元/m²）

可比实例 B： $6944.95 \times (1 - 0.9980) = 13.94$ （元/m²）

可比实例 C: $6882.35 \times (1 - 0.9980) = 13.81$ (元/㎡)

c) 统一融资条件应将可比实例在非常规融资条件下的价格, 调整为在常规融资条件下的价格;

示例: 可比实例均为正常融资, 估价对象不涉及融资, 不需要对成交价格进行标准化处理。

d) 统一税费负担应将可比实例在交易税费非正常负担下的价格, 调整为在交易税费正常负担下的价格;

示例: 可比实例与估价对象均为税费负担正常, 不需要对成交价格进行标准化处理。

e) 统一计价单位应包括统一为总价或单价、楼面地价, 统一币种和货币单位, 统一面积或体积内涵及计量单位等。不同币种之间的换算宜按国务院金融主管部门公布的成交日期的市场汇率中间价计算。

示例: 可比实例与估价对象交易币种均为人民币, 且计价单位均为元/平方米 (建筑面积), 故不需要对成交价格进行标准化处理。

f) 对标准化处理结果进行汇总处理。

示例: 测算可比实例建立比较基础后的成交价格

可比实例 A: $7462.69 - 937.50 - 14.98 + 0 + 0 = 6510.21$ (元/㎡)

可比实例 B: $6944.95 - 1062.50 - 13.94 + 0 + 0 = 5868.51$ (元/㎡)

可比实例 C: $6882.35 - 875.00 - 13.81 + 0 + 0 = 5993.54$ (元/㎡)

e. 进行交易情况修正

当交易实例为特殊交易, 在掌握特殊交易情况且能量化其对成交价格影响的情况下, 可将特殊交易情况下的交易实例选为可比实例, 但应对其进行交易情况修正。修正时, 应消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差, 将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。

通常我们应当避免选用特殊交易情况的交易实例作为可比实例。

示例: 可比实例成交价格均为正常价格, 不需要进行交易情况修正。若以正常价格为基准, 指数取 100, 则可比实例 A、B、C 成交价格指数也为 100, 故交

易情况修正系数均为 100/100。

f. 进行市场状况调整

进行市场状况调整时，应消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格，并应在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地同类房地产的价格变动率或价格指数进行调整，且价格变动率或价格指数的来源应真实、可靠。

示例：（略）

g. 进行房地产状况调整

房地产状况调整应消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

示例：（略）

h. 计算比较价值

进行交易情况修正、市场状况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整时，应符合下列规定：分别对可比实例成交价格的修正或调整幅度不宜超过 20%，共同对可比实例成交价格的修正和调整幅度不宜超过 30%；经修正和调整后的各个可比实例价格中，最高价与最低价的比值不宜大于 1.2；当幅度或比值超出本条规定时，宜更换可比实例；当因估价对象或市场状况特殊，无更合适的可比实例替换时，应在估价报告中说明并陈述理由。

说明本次估价采用的具体公式，并按该公式计算各可比实例比较价值，然后根据可比实例与估价对象的条件接近程度、交易时间与价值时点的接近程度、可比实例来源的可靠性，采用加权平均或简单平均、众数、中位数确定最终比较价值。

示例：（略）

B. 收益法

a. 估价模式和估价测算步骤

a) 估价模式：本次估价选用收益法中的报酬资本化法。由于收益期未来各年

净收益较容易测算，故选用全剩余寿命模式。

b) 估价测算步骤： i 测算收益期； ii 测算有效毛收入； iii 测算运营费用； iv 测算净收益； v 收益期变化趋势分析； vi 确定报酬率； vii 测算结果公式选用和计算过程。

b. 测算收益期

收益期应根据土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命进行测算，并应符合下列规定：a) 土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命同时结束的，收益期应为土地使用权剩余期限或建筑物剩余经济寿命；b) 土地使用权剩余期限和建筑物剩余经济寿命不同时结束的，应选取其中较短者为收益期，并应对超出收益期的土地使用权或建筑物按房地产估价规范第 4.3.16 条的规定处理；c) 评估承租人权益价值的，收益期应为剩余租赁期限。

示例：估价对象土地所有权为国有，土地使用权类型为出让，终止日期为 2046 年 2 月 16 日，截至价值时点，剩余使用年限为 24.19 年。建筑结构为钢筋混凝土结构，房屋用途为商业服务（非生产用房），经济耐用年限为 60 年，约建成于 2007 年，维护保养较好，根据现场观察，有效经过年限约 13 年，建筑物剩余使用年限约 47 年。根据孰短原则，本次估价以土地剩余使用年限作为收益期，即 $n=24.19$ 年。估价对象建筑物剩余经济寿命超过土地使用权剩余期限，出让合同等未约定土地使用权期间届满后无偿收回地上建筑物，故还应计算建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。

c. 测算有效毛收入

应说明有无租约限制，若有不考虑，应充分说明理由，若有需考虑，应合理计算。

租金水平计算，租金内涵清晰，租金水平确定依据充分、合理，有必要的过程。

包括测算潜在毛租金收入、可出租面积比例、空置和收租损失、其他收入。

示例：

①租约限制

估价对象未出租，无租约限制。

②租金水平

注册房地产估价师通过向房地产中介咨询，获取了一些租赁实例，并从中选取 3 个可比实例，结合估价对象与可比实例用途的特点，选取了影响租金的主要因素作为比较因素，形成对估价对象与可比实例比较因素及条件表，详情如下：表格略。

其他：略。

d. 测算运营费用

运营费用包括房产税、增值税、城市维护建设税、教育附加费、地方教育费附加、物业维护费、保险费、管理费、室内装修折旧费、家具设备折旧费、物业管理费、水电费等。

示例：房产税为不含增值税有效毛收入的 12%；增值税为不含增值税有效毛收入的 5%（按简易计税），城市建设税为增值税的 7%，教育附加费为增值税的 3%，地方教育费附加为增值税的 2%；物业维护费、保险费分别为建筑物重置成本的 1%、0.3%；管理费为有效毛收入的 2%；室内装修、家具设备折旧费分别按室内装修、家具家电重置价的 7%计算，估价对象和测算的租金财产范围均不包含室内装修、家具家电，不计算折旧费；租金不包括物管费、水电费等，均不计算。运营费用测算结果详见“收益法估价测算汇总表”。

e. 测算净收益

净收益为有关收入减去费用后归因于估价对象的收益。即净收益=有效毛收入-运营费用。

示例：略。

f. 收益期变化趋势分析

进行收益期净收益（经营收入、运营费用）变化趋势分析。

示例：经调查该区域类似房地产的租赁情况，根据类似房地产近几年的租金平均涨幅，抵消建筑物重置成本涨幅带来的物业维护费、保险费变化而致的运营费用增加，通过收益法测算表的演算，确定净收益逐年递增比率 g 为 2%，并设

定净收益在收益期前 10 年内按此比例逐年递增, 考虑到 10 年后房地产市场的不确定性, 本次估价假设 10 年后年净收益保持在第 10 年末期水平不变, 即 $A_t=A_1 \times (1+g)^{t-1}$, 直至收益期结束。

g. 确定报酬率

首选市场提取法(选取 N 个房地产租售案例, 按估价对象收益法公式提取报酬率), 其次采用安全利率加风险调整值法。

示例: 略。

h. 测算结果公式选用和计算过程

选用本次估价具体采用的收益价值测算公式, 并标注字母代替的具体内涵; 计算超出收益期的土地和建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值; 后根据以上确定的基础数据和参数, 计算收益价值。

示例:

a) 测算结果公式选用

估价方法适用性分析中提到的为全剩余寿命模式的基本公式, 根据本次估价的特点, 公式演变为:

$$V = \frac{A_1}{(Y-g)} \left[1 - \frac{(1+g)^t}{(1+Y)^t} \right] + \frac{\frac{A_t}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^{n-t}} \right]}{(1+Y)^t} + V_B$$

式中:

V—收益价值 (元/m²);

A₁—第 1 年净收益 (元/m²);

A_t—第 t 年净收益 (元/m²);

n—收益年限 (年);

t—收益递增期 (年);

Y—报酬率 (%);

g—净收益年递增比率 (%);

V_B—建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值 (元/m²)。

b) 测算建筑物收益期结束时的价值折现到价值时点的价值 V_B

估价对象土地剩余使用年限短于建筑物剩余经济寿命，收益期结束后尚有建筑物残余价值。由于估价对象仅为其中 1 套商业服务用房，估价委托人提供不出所在共有宗地的《国有建设用地使用权出让合同》，注册房地产估价师无法确定土地使用期届满建筑物残余价值是否可以获得补偿，根据谨慎原则，本次估价不考虑收益期结束后的建筑物残余价值，即建筑物收益期结束时的价值折现到价值时点的价值取 0 元。

c) 计算过程

把上文确定的相关数据以及方法代入选用的公式，计算过程和结果如下：略。

(6) 估价结果确定

略。

8. 附件

(1) 要求

附件应包括下列内容：

- ①估价委托书复印件。
- ②估价对象位置图。
- ③估价对象实地查勘情况和相关照片。

应说明对估价对象进行了实地查勘及进行实地查勘的注册房地产估价师。因未能进入估价对象内部进行实地查勘的应说明未进入估价对象内部进行实地查勘及其具体原因。相关照片应包括估价对象的内部状况、外部状况和周围环境状况的照片。因未能进入估价对象内部进行实地查勘的，可不包括估价对象的内部状况照片。

- ④估价对象权属证明复印件。

当估价委托人不是估价对象权利人且估价报告为非鉴证性估价报告时，可不包括估价对象权属证明复印件，但应说明无估价对象权属证明复印件的具体原因，并将估价对象权属状况作为估价假设中的依据不足假设在估价报告中说明。

- ⑤可比实例位置图和外观照片。

当未采用比较法进行估价时，可不包括该图和照片。

⑥专业帮助情况和相关专业意见。

应符合下列规定：A. 当有房地产估价规范第 3.0.9 条规定的情形时，应说明有专业帮助，并应说明专业帮助的内容及提供专业帮助的专家或单位的姓名或名称，相关资格、职称或资质；B. 当有房地产估价规范第 3.0.10 条规定的情形时，应提供相关专业意见复印件，并应说明出具相关专业意见的专业机构或专家的名称或姓名，相关资质或资格、职称；C. 当没有专业帮助或未依据相关专业意见时，应说明没有专业帮助或未依据相关专业意见。

⑦估价所依据的其他文件资料。

⑧房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件。

⑨注册房地产估价师估价资格证书复印件。

示例：

①《重庆市***人民法院司法评估委托书》复印件；

②估价对象位置图；

③估价对象实地查勘情况和相关照片；

④《不动产权证书》复印件；

⑤专业帮助情况和相关专业意见；

⑥可比实例位置图及外观照片；

⑦房地产估价机构《营业执照》复印件；

⑧房地产估价机构《房地产估价机构备案证书》复印件；

⑨注册房地产估价师《房地产估价师注册证》复印件。

十、审核估价报告

（一）要求

1. 评估机构应当对评估报告进行内部审核。

2. 估价报告在交付估价委托人前，应对其内容和形式等进行审查核定，并形成审核记录，记载审核的意见、结论、日期和人员及其签名。

3. 审核意见应指出估价报告存在的具体问题，并可提出修改完善的具体建议，以便于承办该项业务的估价师有针对性地对估价报告进行修改完善。审核结论可

为以下种之一：①同意出具；②修改后出具；③重新撰写；④重新估价。

4.对于复杂、疑难、特殊的估价项目，为了避免审核结论为重新撰写、重新估价而造成返工量过大和反复审核，内部审核工作可适当提前介入，对先期完成的诸如估价对象财产范围、价值时点、价值类型的确定，估价技术路线、估价方法的选择，估价原则、估价依据、估价前提、实地查勘记录、重要估价参数等关键估价工作预先进行审核。

（二）审核报告流程表

1.审核流程表

（1）初审审核表

估价报告内部审核记录表（初审）

项目名称：

报告编号：

审核内容		审核意见	修改情况
1	估价委托人提供资料是否规范、完整		
2	估价对象基本状况与委托资料记载内容、现场查勘表及沟通过程中形成的记录是否一致		
3	根据估价目的，确认收集估价资料是否完整，是否核查材料的真实性与客观性		
4	估价依据是否已过时或失效，文件编号是否有误，是否有滥列估价依据的情况		
5	估价测算过程中采用的可比实例、基础数据、估价参数、市场数据等是否合理		
6	致估价委托人函、估价假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告、测算表关联内容是否一致，附件资料是否完整。审核内容包括报告文字校核（如是否存在前后矛盾、错别字等低级错误）、估价方法的适用性分析、计算过程的正确性、测算表格链接是否正确、测算表格结果与估价报告是否一致等		
7	对特殊事项是否做出合理的假设或说明，并提示复审、终审需要重点审核的相关内容		

8	核对估价报告是否符合估价委托书的约定		
9	证载与实际状况是否存在不一致，是否进行核实和处理		

审核人：

审核日期：

（2）复审审核表

估价报告内部审核记录表（复审）

项目名称：

报告编号：

审核内容		审核意见	修改情况
1	收集的估价资料是否齐全		
2	估价工作底稿是否完整		
3	估价对象是否符合估价目的处置的有关规定等		
4	估价程序是否按要求执行		
5	估价方法选择及运用是否合理		
6	估价依据是否充分		
7	估价采用的买卖、租赁案例来源是否可靠，是否真实		
8	估价参数确定是否恰当		

9	估价计算是否正确		
10	测算表格数据与估价报告是否一致		
11	估价报告文字、格式是否符合公司规定		
12	审核特殊事项假设或说明是否合理、是否有遗漏		
13	估价报告是否符合估价委托书的约定		

审核人员：

审核日期：

(3) 终审审核表

估价报告内部审核记录表（终审）

项目
名称：
报告
编号：

审核内容		审核意见	审核修改情况
1	估价目的与估价方法选择的逻辑是否一致		
2	估价参数选取与估价结果的逻辑是否一致		
3	估价计算是否正确		
4	估价结果是否合理		
5	估价报告是否存在重大问题，是否需要集体讨论		
6	分析判断估价结果存在的问题及改进措施		

7	估价程序是否规范，对于估价中特殊事项是否做出了应对措施		
8	估价报告是否符合估价委托书的约定		

审核人员：

审核日期：

(4) 重大估价问题讨论记录表

重大估价问题讨论记录表

项目名称			
项目负责人		估价报告出具日期	
重大问题介绍：			
项目经理关于重大问题的处理建议：			
部门经理意见：			
副总经理意见（部门经理如需要向上请示时）：			

(5) 发文稿

重庆开睿源资产评估房地产土地估价有限公司

发文稿

项目承办人			
报告文号			
业务来源			
委托方名称		委托方联系人及电话	
项目名称			
资产类别		评估目的	
评估基准日		估价报告出具日期	
报告主要附件			
报告责任人	审核意见	签名及日期	评估总额 (万元)
初审			
复审			
终审			
报告签发		份 数	
收费方式及金额	收费 1		收款人及备注
	收费 2		收款人及备注
	应收		
报告签字		盖章日期	
开票单位		开票金额	
发票类别		发票号码	
报告送达方式及地址			

存档人（电子）		存档人（纸质）	
备注			

十一、交付估价报告

（一）要求

1.评估机构应在收到评估委托书和相关材料后三十日内出具评估报告，并通过系统发送给人民法院。人民法院通过询价评估系统发送委托评估材料的，询价评估系统提示成功发送的时间为评估机构收到的时间；人民法院邮寄或者直接交付委托评估材料的，以评估机构签收的时间为收到时间。

2.评估机构认为不能在期限内出具评估报告的，应当在期限届满五日前通过系统向人民法院发送书面的延期申请。申请书中应当说明不能按期完成评估的原因，以及申请延长的期限，但期限不得超过十五日。

3.评估机构在人民法院确定的延长期限内，仍不能出具评估报告的，应当按照第一款的要求向人民法院再次提出一次延期申请。对于评估机构的延期申请，人民法院应当按照第二款的要求办理。

4.评估机构未在收到评估委托书和相关材料后三十日内或者未在人民法院确定的第一次延长期限内出具评估报告，亦不向人民法院申请延期的，人民法院应当撤回对该评估机构的委托，告知其在三日内退回委托评估的材料，并另行委托下一顺序的评估机构重新进行评估。

5.当事人、利害关系人认为网络询价报告或者评估报告具有下列情形之一的，可以在收到报告后五日内提出书面异议：（一）财产基本信息错误；（二）超出财产范围或者遗漏财产；（三）评估机构或者评估人员不具备相应评估资质；（四）评估程序严重违法。对当事人、利害关系人依据前款规定提出的书面异议，人民法院应当参照民事诉讼法第二百二十五条的规定处理。

6.当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议的，人民法院应当在三日内交评估机构予以书面说明。评估机构在五日内未作说明或者当事人、利害关系人对作出的说明仍有

异议的，人民法院应当交由相关行业协会在指定期限内组织专业技术评审，并根据专业技术评审出具的结论认定评估结果或者责令原评估机构予以补正。

(二) 交付报告要求及表格

采用邮寄方式交付的，应保留物流单。采用实物交付的，应有送达回执。

重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司

签收回执

文件受理单位				
项目名称				
序号	文件名称	数量	编号	备注
1	估价报告			
2	发票			
——	以下空白	——	——	——
受理文件单位（盖章）				
收件人（签名）				
收件日期： 年 月 日				
文件送达地点				

公司送达文件经办人		送达日期	年	月	日
-----------	--	------	---	---	---

十二、保存估价资料

（一）要求

1.评估档案的保存期限不少于十五年，属于法定评估业务的，保存期限不少于三十年。

2.涉及国有资产或者公共利益等事项，法律、行政法规规定需要评估的（以下简称法定评估），应当依法委托评估机构评估。

3.具有下列情形之一，人民法院应当委托评估机构进行评估：（一）涉及国有资产或者公共利益等事项的；（二）企业国有资产法、公司法、合伙企业法、证券法、拍卖法、公路法等法律、行政法规规定必须委托评估的；（三）双方当事人要求委托评估的；（四）司法网络询价平台不能或者在期限内均未出具网络询价结果的；（五）法律、法规有明确规定的。

（二）相关表格

房地产估价项目档案目录

项目名称：

报告编号：

承办部门：

项目负责人：

序号	工作底稿名称	页 码
	一、必备件	
1	估价结果报告（报告正文和报告附件）	
2	估价技术报告	
3	估价项目委托合同	
4	现场查勘记录	
5	市场信息调查记录	
6	估价机构内部三级复核表	
7	其他必备件	
	二、主要件	
8	估价项目评估委托书	
9	评估工作计划	
10	估价项目技术路线确定与价值测算表（详见第 51 页）	
11	重大估价问题讨论记录表	
12	报告书签收记录	

13	估价项目工作总结	
14	估价项目中出具的正式函件（具有咨询性质）	
15	有关部门的备案及核准文件	
16	委托方及权利人提供资料清单	
17	其他相关件（发票复印件等）	
	三、相关件	
18	未列入报告附件的委托方相关信息资料	
19	未列入报告附件的相关权属资料	
20	未列入报告附件的与估价项目相关的文件、合同或协议	
21	未列入报告附件的专项说明	
22	未列入报告附件的估价对象照片	
23	项目中的会议纪要及往来函件	
24	其他相关件	

档案整理人：

立卷时间：

归档审查人：

审查时间：

档案管理人：

移交时间：

十三、结束语

本操作手册主要依据《资产评估法》《房地产估价规范》《涉执房地产估价指导意见》《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》《人民法院委托评估工作规范》并结合编写者的工作经验、技术成果编写，存在诸多不足，供评估专业人员执行涉执房地产评估时参考。我们将根据后续情况进行更新。

重庆开睿源资产评估土地房地产估价有限公司

2024年6月16日