**房地产估价报告**

**（张晓辉）**

**估价项目名称：**绵阳市涪城区人民法院办理案件涉及张晓辉位于涪城区跃进路北段62号西蜀名居三期A5幢15/16-1号房地产价值评估

**估价委托人：**绵阳市涪城区人民法院

**房地产估价机构：** 四川大林勤德房地产土地评估有限责任公司

**注册房地产估价师：** 周雪琴 注册号：5120180130

张 宇 注册号：5120150055

**估价报告出具日期：**2018年12月5日

**估价报告编号：**川大林勤德（房）评（2018）法字第L005号

**公司地址：** 四川省绵阳市临园路东段72号1栋7-1号

**联系电话：**（0816）2226152 2339908

**致估价委托人函**

**致绵阳市涪城区人民法院：**

我公司接受贵单位的委托，对位于涪城区跃进路北段62号西蜀名居三期A5幢15/16-1号的房地产进行了评估（本次评估视当事人现场所指确定位置、（2018）涪城法技委字第660号《绵阳市涪城区人民法院司法评估委托书》记载的估价对象位置与估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》记载地址为同一位置）。

**估价对象：**估价对象为位于涪城区跃进路北段62号西蜀名居三期A5幢15/16-1号的成套住宅用途房地产，建筑面积为252.08平方米，土地使用权面积为31.1平方米。

**估价目的**：为估价委托人办理案件确定估价对象价值提供参考而评估房地产价值。

**价值时点：**2018年11月15日

**估价方法：**比较法

**价值类型**：市场价值，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。

**估价结果**：估价人员在贵单位提供的有关资料基础上，依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》、《房地产估价规范》、《中华人民共和国资产评估法》，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，详细分析影响房地产价格的各项因素，综合确定建筑面积252.08平方米，土地使用权面积为31.1平方米的估价对象在**2018年11月15日**满足估价的假设和限制条件及报告使用说明条件下的估价结果如下表：

估价结果说明表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋所有权证号 | 结构 | 建筑面积(㎡) | 评估单价(元/㎡) | 评估价值(元) |
| 绵房权证市房监字第200522215号 | 钢混 | 252.08 | 7,968 | 2,008,573 |
| 备注：  1、配套的《国有土地使用证》证号为**绵城国用（2006）01477号**，分摊土地使用权面积**31.1**平方米。  2、评估结果单价取整至元位，总价取整至元位，币种为人民币。  3、估价结果未考虑未来市场变化风险、短期强制处分、不可抗力等因素对其价格的影响。  4、报告使用者如对报告存在异议，须在收到报告十日内提出，逾期视为认同本估价结果。  5、估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，并请特别关注其中“估价假设和限制条件”的相关内容。 | | | | |

**人民币大写金额：贰佰万零捌仟伍佰柒拾叁元整。**

法人代表：

四川大林勤德房地产土地评估有限责任公司

2018年12月5日

**目 录**

[第一部分 估价师声明 3](#_Toc531521517)

[第二部分 估价假设和限制条件 3](#_Toc531521518)

[第三部分 估价结果报告 3](#_Toc531521519)

[一、估价委托人 3](#_Toc531521520)

[二、房地产估价机构 3](#_Toc531521521)

[三、估价目的 3](#_Toc531521522)

[四、估价对象 3](#_Toc531521523)

[五、价值时点 3](#_Toc531521524)

[六、价值类型 3](#_Toc531521525)

[七、估价依据 3](#_Toc531521526)

[八、估价原则 3](#_Toc531521527)

[九、估价方法 3](#_Toc531521528)

[十、估价结果 3](#_Toc531521529)

[十一、注册房地产估价师 3](#_Toc531521530)

[十二、实地查勘期 3](#_Toc531521531)

[十三、估价作业期 3](#_Toc531521532)

[十四、估价报告使用期限 3](#_Toc531521533)

[第四部分 附件 3](#_Toc531521534)

[1、 《绵阳市涪城区人民法院司法评估委托书》（复印件） 3](#_Toc531521535)

[2、 估价对象现状图 3](#_Toc531521536)

[3、 《房屋所有权证》（复印件） 3](#_Toc531521537)

[4、 《国有土地使用证》（复印件） 3](#_Toc531521538)

[5、 房地产估价机构营业执照（复印件） 3](#_Toc531521539)

[6、 房地产估价机构资质证书（复印件） 3](#_Toc531521540)

[7、 房地产估价师注册证书（复印件） 3](#_Toc531521541)

# **第一部分 估价师声明**

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

2、本估价报告的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、本公司注册房地产估价师周雪琴和张宇对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，参与本房地产价值评估的专职注册房地产估价师具备相关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、在运用本估价报告时应符合“估价假设和限制条件”所载明内容的要求，估价结果在严格满足上述条件下成立。否则由此引起的后果我公司和注册房地产估价师均不承担任何责任。

注册房地产估价师： 周雪琴 张宇

注 册 证 号： 5120180130 5120150055

# **第二部分 估价假设和限制条件**

1. **估价的假设**

1、一般假设

（1）假设在价值时点房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（2）估价对象的过去、现在和未来均处于公开的市场环境中。

（3）本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价值，未考虑快速变现的处分方式、变现的不确定性、变现费用、物业转让时应缴纳的有关税费等因素带来的影响。这里假设：

①自愿销售的卖主；

②有一段合理的洽谈交易时间，可以通盘考虑估价对象性质和市场情形进行议价；

③在此期间估价对象价值将保持稳定；

④该估价对象可以在公开市场上自由转让；

⑤不考虑特殊买家的额外出价。

（4）估价对象为所在建筑物的一部分，本次估价以估价对象可合理享有配套设施（水、电等），不存在配套设施的争议为假设前提。

（5）我们没有进行实地丈量，估价对象之建筑面积参照估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件所记载数据，本次估价假设其数据真实有效。

（6）本次估价涉及的房屋结构、用途、面积等信息以估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件为依据进行估价，本报告以估价委托人提供的估价对象权属证明资料合法、真实、完整为假设前提。

（7）在价值时点，估价对象已涉及了司法纠纷，此次评估考虑估价目的是为绵阳市涪城区人民法院办理案件提供价值参考，为完整显化估价对象价值，本次评估设定估价对象无他项权利限制。

（8）本估价报告估价结论是反映估价对象在价值时点于本次估价目的下的市场价值，没有考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有不可抗力对评估价值的影响。

（9）估价人员对估价对象进行了现场查看，并对估价对象现场查看的客观性、真实性、公正性承担责任。

①估价人员对估价对象的查看，仅限于估价对象的外观和使用状况。由于我们未得到授权，也没有专业上的能力对估价对象建筑结构质量、木质工程、房地产被遮盖、未暴露及难以接触的部分等进行测试，本次估价假设估价对象不存在相关缺陷。若估价对象存在上述需进行专业检测的内部缺陷，并对估价结果产生影响，在估价委托人提供相关资料验证后，本次报告评估值应作相应调整。

②依据估价委托人出具的（2018）涪城法技委字第660号《绵阳市涪城区人民法院司法评估委托书》文件记载的委托时间，本次估价的价值时点设定为2018年11月15日，现场查看日为2018年11月21日，本次评估以假定估价对象在价值时点的实体状况、市场状况与完成实地查看之日一致为前提。

2、未定事项假设

本次评估没有未定事项假设。

3、背离事实假设

本次评估没有背离事实假设。

4、不相一致假设

本次评估没有不相一致假设。

5、依据不足假设

本次评估没有依据不足假设。

**二、估价报告使用限制**

1. 本估价报告是在价值时点和本次估价目的下，设定估价对象在保持设计用途使用以及未改变房屋结构、平面布局等情况下的估价结论。若估价对象的面积、用途、装修、使用年限、土地使用权取得方式、使用状态、权益状况以及估价目的、价值时点、房地产市场供需状况等影响房地产价格的因素发生变化，本估价报告的估价结论不成立。
2. 本报告估价结论仅为绵阳市涪城区人民法院办理案件确定位于涪城区跃进路北段62号西蜀名居三期A5幢15/16-1号，建筑面积为252.08平方米，土地使用权面积为31.1平方米的房地产价值提供参考依据，若用于其他用途本报告估价结论无效。
3. 本报告估价结果仅作为在本次估价目的下的参考依据之一，不得作为房地产准确面积鉴定及确权的依据，且对估价目的的实现不具有强制力。
4. 本估价报告在报告有效期或报告责任期内，如因外部经济环境或估价对象因物理因素发生重大变化，并对估价结果产生较大影响时，应委托我公司进行估价结果调整或重新估价。
5. 估价委托人应对其所提供资料及陈述情况的真实性、完整性、合法性以及由此产生的后果负责。
6. 本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中的部分内容，所导致可能发生的损失，本估价机构不承担责任。
7. 本报告正文与附件仅供估价委托人本次估价目的使用，本报告的全部或部分内容未经我们书面同意，不得载于任何文件、公告及声明中，也不得在任何公开媒体上发表或引用其全部、部分内容。
8. 所有本估价报告中所展示的地图、照片及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以及用作他用，也不允许把它们与本估价报告分开来单独使用。
9. 本估价报告对计算结果进行了取整。因本报告全部数据采用电子表格进行测算，计算过程可能因小数位的取舍而出现最终结果与过程中数据不相等的情况，以最终结果为准。
10. 本估价报告原件加盖单位、公司法定代表人鲜章和估价师鲜章方为有效，复印件以及缺乏鲜章件无效。若有违反以上规定使用本估价报告者，自负所产生的一切法律后果，本估价机构及注册房地产估价师不负任何责任。
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，请通知本估价机构进行更正。否则，报告误差部分无效。
12. 报告中所使用的货币为人民币。
13. 本报告自出具报告之日起有效期壹年。如超过有效期或有效期间国家经济形势、城市规划、城市房地产市场、银行利率、相关税费、估价对象实体状况发生较大变化以至于影响房地产价值，估价结果应相应调整或重新估价。

**三、其它需要说明的事项**

1. 本报告中估价结果进行了取整，评估单价取整到元位，总价取整到元位。
2. 在运用本估价报告时应符合“估价的假设和限制条件”所载明内容的要求，仅限于在估价报告使用期限内、符合价值类型及报告明示的估价目的。逾期使用、不符“估价的假设和限制条件”或用于非估价目的，我公司和注册房地产估价师均不承担任何责任。
3. 本估价报告由四川大林勤德房地产土地评估有限责任公司负责解释。

# **第三部分 估价结果报告**

## 一、估价委托人

名 称：绵阳市涪城区人民法院

## 二、房地产估价机构

名 称：四川大林勤德房地产土地评估有限责任公司

住 所：绵阳市临园路东段72号1栋7-1号

法定代表人：叶洪

资质等级：壹级

资质证书编号：川建房估备字[2018]0188号

联系电话：（0816）2226152 2339908

## 三、估价目的

为估价委托人办理案件确定估价对象价值提供参考而评估房地产价值。

## 四、估价对象

（一）估价范围

本次估价范围为位于涪城区跃进路北段62号西蜀名居三期A5幢15/16-1号的成套住宅用房，包含建筑面积252.08平方米及土地使用权面积31.1平方米。

（二）估价对象实物状况

1、建筑物实物状况描述

坐落：涪城区跃进路北段62号西蜀名居三期A5幢15/16-1号；

楼层数：总层数为18层，估价对象位于第15/16层；

建筑结构：钢混结构；

设计用途：成套住宅；

实际用途：住宅；

空间布局：跃层；

朝向：东；

采光和通风：估价对象室内光线较充足，采光条件较好，通风状况良好；

装修情况：估价对象为1套3室2厅1厨3卫带书房、储藏室、洗衣间及2间衣帽间且正临江的成套住宅。进户防盗门，室内木门，客厅、餐厅地面铺设地砖，木质踢脚线，墙面部分石材，部分墙纸，顶棚部分层板吊顶，部分装饰吊顶；卧室地面木地板，木质踢脚线，墙面墙纸，顶棚为乳胶漆；厨房地面铺设地砖，墙面贴墙面砖，顶棚为层板吊顶，人造石灶台组合橱柜；卫生间地面铺设地砖，墙面贴墙面砖，顶棚为层板吊顶，坐厕。

维护保养：一般；

完损状况：估价对象房屋室内墙面部分墙纸脱落；

建成年代：2004年；

成新率：根据估价人员的实地查勘，估价对象的综合成新率约为75%；

基础配套：通水、电、气、讯等；

小区环境：小区内环境整洁，无固定污染源，绿化率一般，小区环境条件整体较好；

2、土地实物状况描述

土地使用权人：张晓辉；

座落：涪城区跃进路北段62号西蜀名居三期；

地类（用途）：住宅；

使用权类型：出让；

终止日期：2055-02-15；

使用权面积：31.1平方米；

分摊面积：31.1平方米；

四至：东至河提公路，南至富临房产公司，西至富临房地产开发有限公司，北至九洲路；

宗地形状：该宗地形状规则，对土地利用无影响；

地形地势：该宗地地势平坦，无明显坡度，易于施工建设；

土壤地质：根据估价委托人介绍，该宗地土壤承载力较强，无不良地质现象，土壤地质条件适于建筑；

开发程度：目前宗地外已达“六通”(通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路)，宗地内已达“六通一平”(通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路和场地平整)开发程度；

土地平整程度：估价对象宗地内场地平整已完成，路面已进行硬化处理；

其他说明：无；

（三）估价对象权益状况

1、房屋权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（复印件），房屋权益状况如下表：

《房屋所有权证》登记状况表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 产权证号 | 绵房权证市房监字第200522215号 | | | | | | |
| 房屋所有权人 | 张晓辉 | | | | | | |
| 房屋坐落 | 涪城区跃进路北段62号西蜀名居三期 | | | | | | |
| 产别 | 私产 | | | | | | |
| 房屋状况 | 幢号 | 房号 | 结构 | 房屋总层数 | 所在层数 | 建筑面积（㎡） | 设计用途 |
| A5 | 15/16-1 | 钢混 | 18 | 15/16 | 252.08 | 成套住宅 |

2、土地权益状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》（复印件），房屋权益状况如下表：

《国有土地使用证》登记状况表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地证号 | 绵城国用（2006）第01477号 | | | |
| 土地使用权人 | 张晓辉 | | | |
| 座落 | 涪城区跃进路北段62号西蜀名居三期 | | | |
| 地号 | -------- | 图号 | | ------- |
| 地类（用途） | 住宅 | 取得价格 | | —— |
| 使用权类型 | 出让 | 终止日期 | | 2055-02-15 |
| 使用权面积 | 31.1 ㎡ | 其中 | 独用面积 | ----- ㎡ |
| 分摊面积 | 31.1 ㎡ |

3、他项权利状况

至价值时点，估价对象已涉及了司法纠纷。根据《房地产司法鉴定评估指导意见》，并结合本次估价目的，本次估价设定估价对象无他项权利限制。

（四）估价对象区位状况

1、楼幢状况：估价对象位于所在楼宇的第15/16层。

2、位置状况：估价对象位于涪城区跃进路北段62号西蜀名居三期A5幢15/16-1号，附近居住小区较多，含长虹.世纪城、未来城、御景名城、高水居民区、圣高金都、未来城、壹北栋等。

3、商业繁华度：估价对象位于涪城区跃进路北段62号西蜀名居三期A5幢15/16-1号，区域内分布有迪享.世纪酒店、金瑞特酒店、汉庭酒店、康先药业、福尔康药房、中国移动、爱达乐等，商业繁华度较高。

4、交通便捷度：其所在区域内以跃进路北段、滨江西路北段、一环路北段等构成交通网络，道路通畅，交通便利，有6、8、36、39、59、94路等多条公交线路途经该区域。

5、城市基础设施及公共配套设施：估价对象所在区域内分布有五一广场、乔玛特、高水医院、绵阳第八中学、虹高市场、高水小学、银行、邮局、派出所等，水、电、视、讯、路等各种城市基础配套设施完善。

6、环境质量状况：估价对象所在区域内大气、水质量整体自然和景观较好，且治安和人文环境也较好。

## 五、价值时点

根据估价委托人出具的（2018）涪城法技委字第660号《绵阳市涪城区人民法院司法评估委托书》记载的委托时间，本次评估价值时点确定为2018年11月15日。

## 六、价值类型

1、价值类型：市场价值，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。

2、价值内涵

（1）本报告确定的价格为交易双方按相关法规的规定负担各自应负担税费下的价格。

（2）本报告估价结果为估价对象按《房屋所有权证》记载的成套住宅用途持续使用的价格，为房屋建筑物及含相应的国有出让土地使用权价值。

（3）他项权利状况：本次评估设定估价对象无他项权利限制。

（4）计价币种：人民币。

## 七、估价依据

（一）国家及地方相关法律、法规、文件

1、《中华人民共和国物权法》；

2、《中华人民共和国资产评估法》；

3、《中华人民共和国土地管理法》；

4、国家其它相关法律、法规和政策。

（二）房地产估价相关技术规程

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)；

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 《绵阳市涪城区人民法院司法评估委托书》（复印件）；
2. 《房屋所有权证》（复印件）；
3. 《国有土地使用证》（复印件）；
4. 其它与估价对象有关的资料。

（四）我公司所掌握和搜集的估价所需资料

1、绵阳市近期房地产市场交易资料；

2、估价对象所在区域的区位条件资料；

3、估价人员实地查勘记录；

4、绵阳市总体规划。

## 八、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、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公正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。

“独立”，注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。“客观”，注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”，注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

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。

房地产估价应依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释；估价对象所在地的地方性法规；国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策；估价对象所在地人民政府颁发的有关部门规章和政策，以及估价对象的不动产登记薄、权属证书、有关批文和合同等。

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。

房地产估价实际上是求取估价对象在其一时点上的价值或价格，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

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。

根据经济学理论，在同一个市场中，具有相同的使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格，以房地产市场价格为导向，利用实际发生、经过市场“检验”的类似房地产成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整(包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整)，求得房地产的价值或价格。

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许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。它的一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价价格应是在合法利用方式下，各种可能的利用方式中，能获得最大收益的利用方式的估价结果。最高最佳利用分析的前提条件有维持现状前提、更新改造前提、改变用途前提、改变规模前提、重新开发前提、上述前提的某种组合或其他特殊利用前提。

根据上述判定标准，遵循合法原则并结合估价对象从设计及使用情况，同时结合城市总体规划及估价对象现实的区位条件，估价对象按照法定用途，并维持房屋现状继续使用体现最高最佳利用原则。

总之，在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中知悉的估价委托人的商业秘密。

## 九、估价方法

**（一）、估价方法的确定**

房地产估价的常用方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。估价方法应按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的要求，根据当地房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

比较法：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。

成本法：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。

收益法：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。

假设开发法：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。

估价对象为已建成正常使用的房屋，且目前为最佳使用状态，不宜采用假设开发法；估价对象作为成套住宅，其主要功能是供人们居住的场所，其价值高低取决于市场供求关系，而非成本累加，故不宜采用成本法；估价对象所在区域住宅虽然出租实例较多，但租金回报低，无法体现房屋的真实价值，不宜采用收益法；目前估价对象所在区域住宅物业市场较为活跃，交易实例较多，比较法所需的各项资料较易收集，因此我们可采用比较法进行测算。

**（二）、估价技术路线**

比较法基本原理

比较法是指在求取估价对象房地产价格时，将估价对象房地产与在较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产既知价格修正得出估价对象房地产最可能实现的合理价格的一种估价方法。

假定前提

a．自愿销售的卖主；

b．有一段合理洽谈交易时间，可通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；

c．在此期间物业价值将保持稳定；

d．该物业可以在公开市场上自由转让；

e．不考虑特殊买家的额外出价。

## 十、估价结果

经过综合分析，确定位于涪城区跃进路北段62号西蜀名居三期A5幢15/16-1号，建筑面积252.08平方米，土地使用权面积为31.1平方米的估价对象在价值时点严格满足估价的假设和限制条件前提下的估价结果如下：

估价结果说明表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 房屋所有权证号 | 结构 | 建筑面积(㎡) | 评估单价(元/㎡) | 评估价值(元) |
| 绵房权证市房监字第200522215号 | 钢混 | 252.08 | 7,968 | 2,008,573 |

**人民币大写金额：贰佰万零捌仟伍佰柒拾叁元整。**

## 十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师： 周雪琴 张宇

注 册 证 号： 5120180130 5120150055

## 十二、实地查勘期

2018年11月21日至2018年11月21日。

## 十三、估价作业期

2018年11月15日至2018年12月5日。

## 十四、估价报告使用期限

自本估价报告完成之日起一年内有效，即从2018年12月5日至2019年12月4日内有效。

四川大林勤德房地产土地评估有限责任公司

2018年12月5日

# **第四部分 附件**

## 《绵阳市涪城区人民法院司法评估委托书》（复印件）

## 估价对象现状图

## 《房屋所有权证》（复印件）

## 《国有土地使用证》（复印件）

## 房地产估价机构营业执照（复印件）

## 房地产估价机构资质证书（复印件）

## 房地产估价师注册证书（复印件）