

房地产估价报告

Real Estate Appraisal Report

项目名称：位于青川县黄坪乡黄坪罐街 38 号(现门牌号：黄坪罐街 52 号)住宅用房房地产市场价值评估

估价委托方：绵阳市游仙区人民法院

司法评估委托书编号：(2019)游仙法技委字第 48 号

估价机构：四川盈信天地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：庄加斌 唐林

估价作业日期：2019 年 5 月 8 日至 2019 年 5 月 15 日

估价报告编号：川盈房评(2019)字第 057 号

估价对象区位示意图



估价对象位置示意图



估价对象部分实景照片



估价对象所临道路(黄坪罐街)状况



估价对象房屋门牌号状况



估价对象房屋外观状况



估价对象临街一层室内及后房外观状况



估价对象二层室内状况



估价对象三层平台状况



估价对象四层室内状况

目 录

致估价委托方函	1
注册房地产估价师声明	3
估价的假设和限制条件	5
房地产估价结果报告	9
附 件	20

致估价委托方函

绵阳市游仙区人民法院：

受贵院委托，我公司选派房地产估价人员按照《房地产估价规范》以及四川省住房和城乡建设厅《关于印发〈房地产司法鉴定评估指导意见〉（试行）》的要求，对位于青川县黄坪乡黄坪罐街 38 号(现门牌号：黄坪罐街 52 号)住宅用房(房屋建筑面积 312.11 平方米、宅基地面积 90 平方米)于 2019 年 5 月 8 日(现场查看日期)的房地产市场价格进行了估价，本报告结果在满足估价的假设和限制条件以及未考虑估价对象所涉及的优先受偿款和未设定抵押权的状态下，确定其估价对象房地产市场价值为：

币种：人民币

房屋建筑面积：312.11m²

宅基地面积：90.00m²

房地产综合单价：2309.00 元/m²(取整)

房地产总价：72.07 万元

大写：柒拾贰万零柒佰元整

上述估价结果详见《表 1 估价结果一览表》

估价结果报告随函发送，如有异议，请贵院在五日内向我公司提出。

此函

法定代表人：唐林

估价机构：四川盈信天地房地产评估有限公司

二〇一九年五月十五日

表 1 估价结果一览表

委托方	权利人	房屋坐落	土地性质	房屋建筑面积(m ²)	宅基地面积(m ²)	评估单价(均价,元/m ²)	评估总价(万元)
绵阳市游仙区人民法院	张明	青川县黄坪乡黄坪罐街 38 号(现门牌号:黄坪罐街 52 号)	宅基地	312.11	90.00	2309.00	72.07
合计		——	——	312.11	90.00	——	72.07

注：上述估价结果限定条件

1、根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》资料所注，估价对象登记房屋坐落及宅基地登记坐落不一致，且据估价人员现场查看，估价对象登记坐落与实际门牌号也不一致；据估价人员现场了解及案件申请人等介绍，估价对象房屋坐落及宅基地坐落实为一处(场镇村改居导致名称变化)，据此，本次评估以估价对象房屋登记坐落为准，提醒报告使用者注意，如今后有关估价对象位置等发生变化，本报告估价结果无效。

2、本次评估估价对象房屋建筑面积、宅基地面积等依据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》资料确定，如今后有关估价对象房屋建筑面积、宅基地面积等与此不符，估价结果应作相应调整。

3、据估价人员现场查看，估价对象房屋主体为二楼一底临街房屋，屋后有 1 间小青瓦房，屋顶搭建有彩钢房(位于房屋第四层，四周有围护结构)；由于委托方未提供估价对象房屋每层具体面积等资料，本次评估仅根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》资料，结合现场查看情况，未对上述房屋建筑面积、宅基地面积作进一步核实，评估结果采用综合单价予以体现，提醒报告使用者注意。

4、根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》资料所注，估价对象登记土地性质为宅基地，结合本次估价目的，提醒报告使用者注意有关估价对象处置等需符合国家相关法律、法规之规定。

四川盈信天地房地产评估有限公司

二〇一九年五月十五日

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陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的“估价的假设和限制条件”以及“使用报告说明”的限制。
- 3、我们与本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和偏见。
- 4、我们依照《中华人民共和国资产评估法》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、四川省高级人民法院、四川省住房和城乡建设厅《关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》、四川省住房和城乡建设厅《关于印发〈房地产司法鉴定评估指导意见〉（试行）》的通知进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、参与本次评估的注册房地产估价师都通过了国家的房地产估价师资格考试，以及注册期内的继续教育培训，具备了从事与房地产评估相关的专业知识和相应的房地产市场分析能力。
- 6、我们具备从事房地产司法评估的资格，通过最近年度年检，且无行业协会处罚、惩戒及其他不良记录。
- 7、我公司注册房地产估价师及估价人员于 2019 年 5 月 8 日在绵阳市游仙区人民法院法官及案件申请人的带领下对本报告中的估价对象进行了实地查看(估价人员未能进入估价对象第 3 层室内)，法院法官及案件申请人代表现场签字确认。

8、报告使用人应明确本报告中“估价的假设和限制条件”、“价值定义”部分所载明的内容，本估价报告只能完整使用，割裂使用本估价报告的任何部分均属无效。本估价报告如有文字、数据及图片的排版、装订等错误以及简单的计算错误，其差错部分无效，并请报告使用人尽快通知我们，以便及时更正。

9、遵守相关法律、法规和估价规范，对评估对象在价值时点的估价目的下价值进行分析、估算并发表专业意见，是我们注册房地产估价师的责任，我们不对评估对象的法律权属状况进行判定；本报告所有资料均由绵阳市游仙区人民法院提供，应保证其提供的资料是真实、完整和合法，若因提供的资料失实造成的估价结论有误，我们不承担相应责任。

注册房地产估价师：

姓 名	估 价 资 格	注 册 号	签 章
庄加斌	注册房地产估价师	5120180135	
唐 林	注册房地产估价师	5120040576	

估价的假设和限制条件

一、估价的假设

1、本次估价是假设委托方提供的资料和介绍的情况是真实的，没有虚报或隐匿的情况；本报告估价结果是以委托方提供的资料合法、有效为前提进行的估价。

2、本报告估价对象不改变现状用途使用模式，并假设估价对象保持现状用途继续使用。

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格，同时本估价结果是设定估价对象于价值时点无法定优先受偿款前提下的房地产市场价格，也未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

4、本报告估价结果包含估价对象室内不可分离的装饰装修及其附属在建筑物上，并能使估价对象正常使用的其他附属设施设备价值，不含估价对象室内动产价值。

5、本报告是以估价对象为合法建筑、完全产权为前提，且房屋建筑物被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，本报告假设其符合国家有关技术、质量、验收规范，能满足正常使用要求。

6、估价对象市场价格形成的假设条件为：

- (1)估价对象为“干净”产权房地产；
- (2)存在自愿的买方、卖方；
- (3)没有特殊交易行为；
- (4)交易行为不违背国家相关法律、法规；
- (5)交易双方负担各应负担的税费。

7、本次评估估价对象房屋建筑面积、宅基地面积等依据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》资料确定，如今后有关估价对象房屋建筑面积、宅基地面积等与此不符，估价结果应作相应调整。

8、根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》资料所注，估价对象登记土地性质为宅基地，结合本次估价目的，提醒报告使用者注意有关估价对象处置等需符合国家相关法律、法规之规定。

以上估价的假设条件若不成立，本评估报告无效。

二、估价限制条件

1、我们对估价对象实体关注仅限于外观，并依据外观状况推断其完损程度，没有能力对其质量好坏进行技术检测。

2、本报告估价结果仅为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据，不得作为其他目的和行为的参考依据。

3、根据《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》第六条“注册房地产估价师不得就估价对象的法律权属状况发表法律意见”，故本次不对其估价对象权属进行判定。

4、本报告估价结果包含估价对象室内装修以及附属在建筑物上并能使估价对象正常使用的其他附属设施设备价值，不含估价对象室内动产价值。

5、据估价人员现场查看，估价对象房屋主体为二楼一底临街房屋，屋后有 1 间小青瓦房，屋顶搭建有彩钢房(位于房屋第四层，四周有围护结构)；由于委托方未提供估价对象房屋每层具体面积等资料，本次评估仅根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》资料，结合现场查看情况，未对上述房屋建筑面积、宅基地面积作进一步核实，评估结果采用综合单价予以体现，提醒报告使用者注意。

6、本估价报告应用有效期从估价报告出具之日起计为一年，即从 2019 年 5 月 15 日至 2020 年 5 月 14 日止。在有效期内若国家宏观政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素和本报告假设前提条件发生重大变动或变化，本报告估价结果会失效，应重新委托估价。

三、未定事项假设

根据委托方提供的资料，估价人员无法获知估价对象房屋的建成时间，经估价人员实地查看，并询问了解得知估价对象房屋建成年代为 2009 年左右，本次估价对象房屋建成时间以估价人员现场调查了解为准。

四、本次估价的背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本次估价报告无背离事实假设。

五、本次估价不相一致假设

根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》资料所注，估价对象登记房屋坐落及宅基地登记坐落不一致，且据估价人员现场查看，估价对象登记坐落与实际门牌号也不一致；据估价人员现场了解及案件申请人等介绍，估价对象房屋坐落及宅基地坐落实为一处(场镇村改居导致名称变化)，据此，本次评估以估价对象房屋登记坐落为准，提醒报告使用者注意。

六、本次估价的依据不足假设

估价人员现场查看时，未能进入估价对象第 3 层室内进行查看，据现场外观查看，本次评估设定估价对象第 3 层与第 2 层户型结构、室内装修等基本一致，提醒报告使用者注意。

七、报告使用说明

1、本报告估价结果包括房屋建筑物所有权价值（含与房屋不可分割的附属设施等）及其基地的价格，未考虑未来房地产市场变化风险、未来城市规划调整和估价对象实体及区位变化因素对估价对象价值的影响。

2、本报告估价结果是估价对象在满足本报告估价假设和限制条件为前提且对应本报告估价目的、价值时点和价格定义的价值。

3、若委托估价方或报告使用者对本报告的内容和估价结果等有异议，请及时向我公司书面提出。

4、本报告不得篡改，若有篡改，本报告无效。

5、本报告由四川盈信天地房地产评估有限公司负责解释。

房地产估价结果报告

一、估价委托方

委托单位：绵阳市游仙区人民法院

技术部门联系人：张敏

电话：08162294867

二、估价机构

机构名称：四川盈信天地房地产评估有限公司

法定代表人：唐林

住所：四川省绵阳市涪城区红星街 21 号

备案等级：贰级

证书编号：川建房估备字[2018]0100 号

备案有效期：2018 年 3 月 20 日至 2021 年 3 月 20 日

三、估价对象

估价对象为位于青川县黄坪乡黄坪罐街 38 号(现门牌号：黄坪罐街 52 号)住宅用房房地产(房屋建筑面积 312.11 平方米、宅基地面积 90 平方米)，具体情况如下：

(一)估价范围

根据《绵阳市游仙区人民法院司法评估委托书》[(2019)游仙法技委字第 48 号]要求，本次评估事项与评估要求为：对被执行人位于青川县黄坪乡黄坪罐街 38 号住宅进行司法评估。

另根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》资料记

载，结合估价人员现场查看及本报告前述假设条件，本次评估估价对象房屋坐落为青川县黄坪乡黄坪罐街 38 号(现门牌号：黄坪罐街 52 号)住宅用房，房屋结构为混合，房屋总层数为 4 层(屋顶第四层为彩钢房)，房屋建筑面积共计 312.11 平方米，估价对象土地性质为宅基地，土地面积为 90.00 平方米。

(二)估价对象权益状况

1、权属

根据《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》第六条“注册房地产估价师不得就估价对象的法律权属状况发表法律意见”，故本次不对其估价对象权属进行判定。

2、租赁权

截止估价基准日，据估价人员现场查看了解，估价对象临街底层房屋原用作“青川县黄坪乡五福社区居务监督委员会”，现空置未使用，估价对象其余房屋由产权人自用，用作住房；本次评估未考虑估价对象租赁权对估价对象房地产市场价值的影响。据此，提醒本报告使用者注意，有关估价对象的任何处置等须符合相关法律、法规。

3、抵押权等其他权利状况

本次评估根据《房地产司法鉴定评估指导意见》，结合此次估价目的，本次评估不考虑抵押权等其他权利状况对其价值的影响。另结合本次评估的需要，设定其纳入本次估价范围中的房地产于价值时点不存在典权、地役权等其他权利的限制。

(三)房地产实体状况

1、土地状况

登记状况：根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》所注，估价对象登记土地使用权人为张明，坐落为青川县黄坪乡建设村上街组，土地性质为宅基地，土地面积为 90.00 平方米。

开发程度：根据估价人员现场查看，截止价值时点，估价对象所处宗地开发程度已达到宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯)，宗地内“五通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯)。

地形、地势：据估价人员现场查看，估价对象所处宗地形状为规则长方形，估价对象宗地地势较平坦，宗地内无明显坡度，估价对象所处区域地势为台地，区域地形有一定坡度。

实物状况：根据估价人员现场查看，截止价值时点，估价对象所处宗地内房屋为自建房，正临街，房屋总层数为 4 层(屋顶第四层为彩钢房)，底层临街房屋设计为商业门面和过道，底层背街房屋用作住房及楼梯间，估价对象 2-4 层设计为住宅用房。

2、建筑物状况

根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》所注，估价对象登记房屋所有权人为张明，房屋坐落为青川县黄坪乡黄坪罐街 38 号，房屋用途为住宅，房屋建筑面积共计 312.11 平方米；另据估价人员实地查看，通过整理，估价人员现场查看记录如下：

据估价人员现场查看，截止价值时点，估价对象房屋建成年代为 2009 年左右，属自建房，正临街，房屋主体为二楼一底临街房屋，屋后有 1 间小青瓦房，屋顶搭建有彩钢房(位于房屋第四层，四周有围护结构)，房屋外墙面为墙砖饰面，房屋结构为混合。本次评估估

价对象房屋建筑面积共计 312.11 平方米，房屋室内进行了装饰装修，具体装修情况如下：

估价对象临街底层房屋原用作“青川县黄坪乡五福社区居务监督委员会”，设置办公用服务窗口，现空置未使用，地面水泥地坪，内墙面刷白，安装卷帘门；底层背街房屋用作住房及楼梯间，安装防盗门，地面水泥地坪，楼梯地面铺设地砖，墙面乳胶漆，不锈钢栏杆，楼梯下方设置卫生间，屋后有 1 间小青瓦房。

估价对象第 2 层设置为住房，安装防盗门，室内地面铺设地板砖，内墙面乳胶漆饰面，顶棚木角线，室内木质内门，卧室设置整体衣柜，卫生间地面铺设地砖，卫生间内墙面瓷砖至顶，房屋维护保养情况较好；现场查看时估价人员未能进入估价对象第三层室内。

估价对象第 4 层为彩钢房，设置为厨房、饭厅等，地面铺设地板砖，顶棚为彩钢瓦。

另据估价人员现场查看了解，估价对象房屋已实现“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯），估价对象房屋未接通天然气。

（四）房地产区位状况

1、黄坪乡概况

黄坪乡位于青川县城乔庄南 9 公里，东连瓦砾乡，南靠大院乡，西接大坝乡和乔庄镇张家村，北邻乔庄镇。全乡幅员面积 68.9 平方公里，东西长 19 公里，南北宽 3.6 公里，平均海拔 600 米以上，地势呈南高北低。乡境内有黄茶公路连接东西，剑青公路贯通南北，交通较便捷。黄坪乡气候四季分明，雨量充沛，适应多种动植物生长，地下矿产资源丰富，尤以酒家垭岩金为最。全乡辖 7 村 62 个农业合作

社，总人口 5908 人，其中农业人口 5595 人，有耕地面积 13900 亩。林地面积 57907 亩，占全乡土地面积的 56.7%。

2、区域状况

估价对象位于黄坪乡黄坪罐街，该区域为黄坪乡场镇中心区域；估价对象所处街道为黄坪乡仅有的一条商业街，紧邻黄坪乡政府、黄坪乡中心小学及黄坪乡博爱卫生院，区域内商服繁华度程度较高，区域内银行、医院、学校、邮政等城市公用设施配套完善，区域内卫生、治安状况较好，区域位置较好。同时估价对象所在场镇距离青川县城区仅 9 公里，路况良好，且在建的广(元)平(武)高速公路青川县城出入口设于该场镇边缘，今后通过广(元)平(武)高速公路进入青川县城的车辆将通过黄坪乡。

3、基础配套设施

估价对象位于黄坪乡场镇中心位置，该区域城市基础配套设施已实现“六通”(通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯)，区域内基础配套设施完善，基础设施保障程度较高。

四、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

五、价值时点

二〇一九年五月八日

六、价值定义

1、估价范围：本次估价范围为估价对象的房屋建筑物所有权（含与房屋不可分割的装饰装修以及附属设施等价值）及其占用的土地使用权，即估价对象的实物及权益；

- 2、用途：估价对象房屋用途为住宅用房，土地性质为宅基地；
- 3、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；
- 4、本报告估价结果未考虑估价对象抵押、担保等他项权利限制以及未来市场变化风险、短期强制处分等因素对其价格的影响；
- 5、币种为人民币。

七、估价依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 6、《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]；
- 7、《城镇土地估价规程》[GB/T18508-2014]；
- 8、《土地利用现状分类》[GB/T21010-2017]；
- 9、国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》的通知[国土资厅发(2018)4号]；
- 10、四川省高级人民法院、四川省住房和城乡建设厅《关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》；
- 11、四川省住房和城乡建设厅《关于印发<房地产司法鉴定评估指导意见>(试行)》的通知；
- 12、青川县人民政府《关于公布实施县城区及 35 个乡镇 2018 年基准地价的通知》[青川府发(2018)19号]；

13、《广元市国土资源局关于公布执行广元市征地统一年产值标准的函》[广国土资函(2014)329号];

14、估价委托方提供的与估价对象有关的资料:

(1)《绵阳市游仙区人民法院司法评估委托书》[(2019)游仙法技委字第48号]原件;

(2)《不动产登记资料查询结果证明》[编号:201900129]复印件;

15、估价人员现场查看和市场调查获得的资料;

16、估价机构掌握的相关资料.

八、估价原则

本次估价除严格遵循“独立、客观、公正”的房地产估价基本原则外,还严格遵守以下房地产估价的技术性原则: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:要求房地产估价师本着中立的立场,做出对各方当事人来说均是公平合理的价值判断。具体地说,“独立”的要求是房地产估价不受任何组织或个人的非法干预,完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”的要求是不应带着评估人员个人的好恶、情感和偏见,完全从客观实际出发,反映估价对象的本来面目。“公正”的要求是估价中应公平正直,不偏袒相关当事人中的任何一方。

2、合法原则:应以估价对象的合法使用、合法处分为估价前提。所谓合法不仅包括宪法和相关法律、行政法规、估价对象所在地的地方性法规、缔结或者参加的相关国际条约,还包括国务院及其相关部门颁发的相关决定、命令、部门规章和政策及技术规范,最高人民法

院和最高人民检察院颁布的相关司法解释，估价对象所在地的国家机关颁发的相关地方政府规章和政策等。

3、价值时点原则：要求估价结果应是由估价目的决定的某个特定时间的价值。

4、替代原则：根据经济学原理，估价对象的价格不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、最高最佳使用原则：应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

九、估价方法

(一)估价方法的选择

按照《房地产估价规范》，目前评估房地产的估价方法通常有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用比较法进行估价的，应以首选比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法，在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

根据本次估价背景资料、估价对象用途和性质，并结合估价机构和估价人员收集、掌握的资料，本次评估分别采用成本法评估其估价对象房产市场价值，采用成本逼近法评估其估价对象土地市场价值，最后二者相加，得到估价对象本次评估价值。

(二)估价方法选择的依据

比较法：比较法是指根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与估价对象的交易情况、期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出估价对象在价值时点时的市场价值。据估价人员调查了解，估价对象所在场镇规模较小，场镇流动人口较少，近年该区域与估价对象类似的房地产成交案例较少，交易资料与价格不容易取得，不能达到比较法的测算条件，故本次评估不宜采用“比较法”进行估价。

收益法：收益法是将估价对象未来若干年的纯收益通过一定的报酬率将其还原成价值时点的现值的一种方法。根据估价人员调查了解，估价对象所在场镇规模较小，区域内商业用房出租情况较少，同时根据委托方提供的资料，本次评估估价对象土地性质为宅基地，房屋登记用途为住宅，根据合法性原则，本次评估不宜采用“收益法”进行估价。

假设开发法：假设开发法是指将估价对象所在的房地产未来预期开发价值的现值扣除其未完工部分的现值后的余值作为估价对象的现值的估价方法。估价对象为已建成的房地产，且本次估价设定估价对象保持现状使用，即估价对象无再开发价值，因此，本次评估不宜采用“假设开发法”进行估价。

成本法：成本法以重建该房地产所需的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息和应缴纳的税费来确定估价对象价格的估价方法。根据委托方提供的资料，本次评估估价对象房屋为自建房，土地性质为宅基地，结合当前房地产估价方法，本次评估估价对象房屋市场价值可根据估价对象在价值时点的重置成本，再扣除其折旧的

成本法测算其价值，估价对象土地市场价格可根据区域的平均征地成本和开发费用等来进行测算，故本次评估可分别采用“成本法”及“成本逼近法”对估价对象房产及土地分别进行评估，然后二者相加，得到估价对象最终估价结果。

综上所述，根据估价对象现状和此次估价目的要求，本次评估分别采用“成本法”及“成本逼近法”对估价对象房产及土地分别进行评估，然后二者相加，得到估价对象最终估价结果。

（三）估价方法概述

成本法：求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本逼近法：是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地所有权收益来确定土地价格的估价方法。

十、估价结果

本机构估价人员根据此次估价目的，遵循估价原则，按照《房地产估价规范》要求的估价工作程序，选用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并结合估价经验和对影响估价对象价值的因素进行了分析，最终确定估价对象在满足本报告所述的估价假设、限制条件、价值定义的条件于二〇一九年五月八日的房地产市场价值为：

币种：人民币

房屋建筑面积：312.11m²

宅基地面积：90.00m²

房地产综合单价：2309.00 元/m²(取整)

房地产总价：72.07 万元

大写：柒拾贰万零柒佰元整

上述估价结果详见《表 1 估价结果一览表》

十一、估价人员

姓 名	估 价 资 格	注册号	签 章
庄加斌	注册房地产估价师	5120180135	
唐 林	注册房地产估价师	5120040576	

十二、实地查勘日期

二〇一九年五月八日

十三、估价作业日期

二〇一九年五月八日至二〇一九年五月十五日

十四、估价报告应用的有效期

自本估价报告完成之日起壹年内有效，即从二〇一九年五月十五日至二〇二〇年五月十四日内有效。

四川盈信天地房地产评估有限公司

二〇一九年五月十五日

附 件

1. 《绵阳市游仙区人民法院司法评估委托书》(复印件)
2. 《不动产登记资料查询结果证明》(复印件)
3. 估价机构营业执照(复印件)
4. 估价机构备案证书(复印件)
5. 估价人员注册证书(复印件)