

# 房地产估价报告

估价项目名称：仁寿县人民法院执行案件涉及位于仁寿县文林镇陵州路二段 128 号竺锦花园 3 幢 1 单元 6 层 6 号的住宅用途房地产市场价值评估

估价报告编号：四川大成(2020)房字第 11024 号

估价委托人：仁寿县人民法院

房地产估价机构：四川大成房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：李永健      注册号：5120200093

杨金燕      注册号：5120000082

估价报告出具日期：2020 年 11 月 2 日

---

## 致估价委托人函

仁寿县人民法院：

受贵院的委托〔（2020）川 1421 执 1025 号〕，我公司遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照国家规定的技术标准和程序，结合估价对象的权益状况及所在区域市场状况，对估价对象在价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，完成了估价对象的市场价值评估工作。

**一、估价对象：**魏群华拥有的位于仁寿县文林镇陵州路二段 128 号竺锦花园 3 幢 1 单元 6 层 6 号的住宅房地产（建筑面积 224.14 平方米，含房屋及分摊土地使用权），估价对象具体评估范围和登记状况详见表 1。

**二、估价目的：**为仁寿县人民法院执行四川仁寿农村商业银行股份有限公司与魏群华、辜长明、郑伟、辜燕萍借款合同纠纷一案中确定估价对象财产处置参考价提供依据而评估房地产市场价格。

**三、价值时点：**2020 年 10 月 19 日

**四、价值类型：**市场价值

**五、估价方法：**比较法

**六、估价意见：**估价对象在满足本报告“估价的假设和限制条件”及“价值类型”条件下的市场价值估价意见（详见表 1）如下：

建筑面积：224.14 平方米

评估单价：4179 元/平方米

评估总价：93.67 万元

总价大写：玖拾叁万陆仟柒佰圆整

币 种：人民币

表 1 估价意见一览表

不动产权证号	权利人	房屋坐落	规划用途	建筑面积(m²)	评估单价(元/m²)	评估总价(万元)
仁国用(2007)第7634号、监证0091514	魏群华	文林镇陵州路二段128号竺锦花园3幢1单元6层6号	住宅	224.14	4179	93.67
特别提示： 1、估价结果包含估价对象房屋(含装修)及分摊的土地使用权价值。 2、估价结果确定中单价精确到元位，总价精确到百元位，币种为人民币。						

估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告。

四川大成房地产土地评估有限公司

法定代表人：徐涛

二〇二〇年十一月二日

---

# 目 录

估价师声明 .....	4
估价的假设和限制条件 .....	5
一、估价的假设 .....	5
二、估价报告使用限制条件 .....	6
三、需要特别说明事项 .....	7
估价结果报告 .....	9
一、估价委托人 .....	9
二、房地产估价机构 .....	9
三、估价目的 .....	9
四、估价对象 .....	9
五、价值时点 .....	12
六、价值类型 .....	13
七、估价原则 .....	13
八、估价依据 .....	14
九、估价方法 .....	15
十、估价结果 .....	17
十一、注册房地产估价师 .....	17
十二、实地查勘期 .....	18
十三、估价作业期 .....	18
附    件 .....	19
1、《仁寿县人民法院委托书》；	
2、估价对象位置示意图；	
3、估价对象实地查勘情况和相关照片；	
4、《房产登记信息查询情况说明》复印件；	
5、《房产抵押信息查询情况说明》复印件；	
6、《房产查封信息查询情况说明》复印件	
7、专业帮助情况和相关专业意见；	
8、估价机构营业执照（复印件）；	
9、估价机构备案证书（复印件）；	
10、估价人员资格证书（复印件）。	

## 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、准确和完整的，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、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价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《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》和《四川省住房和城乡建设厅房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》等房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、参与本估价项目的专职房地产估价师具备相关专业知识和相应的房地产市场分析能力。

6、参与本次估价的注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册证书号	签    名	签名日期
李永健	5120200093		2020 年 11 月 2 日
杨金燕	5120000082		2020 年 11 月 2 日

---

# 估价的假设和限制条件

## 一、估价的假设

### (一)一般性假设

1、估价委托人提供了《仁寿县人民法院委托书》《房产登记信息查询情况说明》《房产抵押信息查询情况说明》《房产查封信息查询情况说明》等资料，在无理由怀疑其合法性、真实性和准确性的情况下，本次评估以上述资料合法、真实、准确为估价前提。

2、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。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本次评估假定估价对象的实际建筑面积与《房产登记信息查询情况说明》对应记载建筑面积一致。

4、估价人员实地查勘的房屋与《房产登记信息查询情况说明》对应登记房屋及房地产管理部门的相应登记簿中记载房屋为同一房屋，具有唯一性。

5、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) 房地产交易符合国家相关法律、法规规定，能够自由在市场上交易；
- (2) 交易双方是自愿进行交易，交易目的是追求自身利益的最大化；
- (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) 不存在特殊买者的附加出价。
- (6) 交易双方负担各应负担的税费。

---

6、估价对象为所在建筑物的一部分，假设估价对象享有公共部位的通行权及水、电等共享设施的使用权。

#### （二）未定事项假设

本次估价，估价对象无未定事项，故本报告无未定事项假设。

#### （三）背离事实假设

根据《房产抵押信息查询情况说明》《房产查封信息查询情况说明》，估价对象在价值时点设置有抵押担保债权、涉及司法查封，除此之外，无其他他项权利限制。因抵押担保债权和司法查封将随估价对象的拍卖处置而消灭或解除，基于本次评估目的，本次估价未考虑估价对象原有的担保债权和司法查封的影响，设定估价对象权利状况完整，无他项权利限制。

#### （四）不相一致假设

据估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》记载，房屋坐落地址为文林镇陵州路二段 128 号竺锦花园 3 幢 1 单元 6 层 6 号，我公司估价人员现场查勘地址为文林镇法官巷 56 号竺锦花园 3 幢 1 单元 6 层 601 号，实际查勘街道号、房号与权属登记街道号、房号不一致，但小区名、栋号、单元号均一致。我公司估价人员至物业处查询，实际查勘房屋为魏群华所有，且该单元每层仅一户，同时与该辖区街道办确认，该小区原街道地址为陵州路二段 128 号，后街道名称进行了调整，故相应小区街道地址发生了变更，实际两者均属同一小区，故本次评估以实际查勘地址与权属登记地址一致为估价前提。

#### （五）依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本报告无依据不足假设。

## 二、估价报告使用限制条件

1、本报告估价结论仅作为仁寿县人民法院执行四川仁寿农村商业银行股份有限公

---

司与魏群华、辜长明、郑伟、辜燕萍借款合同纠纷一案中确定估价对象财产处置参考价提供依据，若用于其他用途本报告估价结果无效。

2、本报告估价结果包括房屋（含装修）及分摊的土地使用权价值。

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，报告使用人应当正确理解估价结论，估价结论不等同于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

4、本报告应在确定的使用期限内使用，即自本报告出具日起一年内（自 2020 年 11 月 2 日至 2021 年 11 月 1 日）有效，超过估价报告使用期限使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

5、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。

6、本估价报告原件加盖本机构鲜章和在本机构注册的房地产估价师签名方为有效，复印件以及缺乏鲜章、签名件无效。若使用缺乏本机构鲜章、签名件的估价报告，自负所产生的一切法律后果，本估价机构及估价人员不负任何责任。

7、本报告正文与附件仅供估价委托人及相关当事人本次评估目的使用，除按规定送给政府管理部门作审查之用外，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，也不得在任何公开媒体上发表或引用其全部、部分内容。

### **三、需要特别说明事项**

1、本次估价范围以估价委托人提供的《仁寿县人民法院委托书》为准，估价对象房屋的基本信息以《房产登记信息查询情况说明》为准。

2、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现有使用状态以及未改变房屋结构、使用用途等情况下的估价结论。如估价对象的面积、用途、使用状态、权益状况以及估价目的、价值时点、房地产政策重大调整、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果应作相应调整。

3、我公司估价人员已对估价对象进行了实地查勘，并对估价对象实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但估价人员对估价对象的查勘，仅限于估价对象的外观和使用状况。若估价对象存在需进行专业检测的内部缺陷，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的调整。

4、报告使用者应合理使用本报告结果，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，仅限于在报告应用有效期内、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，我公司和估价人员均不承担任何责任。

5、报告使用者使用报告过程中如发现本报告内的文字、数字因校印或其他原因出现误差时，请通知本估价机构进行更正。

6、本估价报告由四川大成房地产土地评估有限公司负责解释。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

单位名称：仁寿县人民法院

联系人：张法官

联系电话：17381761755

## 二、房地产估价机构

机构名称：四川大成房地产土地评估有限公司

办公地址：成都市青羊区西华门街 17 号天府中心 16F

法定代表人姓名：徐 涛

备案等级：壹级

备案证书编号：川建房估备字[2019]0235 号

备案证书有效期：2016 年 10 月 12 日至 2022 年 10 月 12 日

## 三、估价目的

为仁寿县人民法院执行四川仁寿农村商业银行股份有限公司与魏群华、辜长明、郑伟、辜燕萍借款合同纠纷一案中确定估价对象财产处置参考价提供依据而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象

### （一）估价对象权益状况

#### 1、估价对象范围及产权登记状况

本报告估价对象范围为魏群华拥有的位于仁寿县文林镇陵州路二段 128 号竺锦花园 3 幢 1 单元 6 层 6 号的住宅用途房地产（包含房屋及其分摊的土地使用权），建筑面积 224.14 平方米。据估价对象的《房产登记信息查询情况说明》《房产抵押信息查

询情况说明》《房产查封信息查询情况说明》复印件，估价对象权益状况如下表：

表 2-1 估价对象《房产登记信息查询情况说明》情况一览表

房产登记信息查询情况说明								
权利人	魏群华			共有方式		单独所有		
证件类型	身份证			证件号码				
不动产权证号	仁国用（2007）第 7634 号，监证 0091514			登记时间		2009/11/9		
产别	私有房产			房屋性质		市场化商品房		
房屋坐落	文林镇陵州路二段 128 号竺锦花园 3 幢 1 单元 6 层 6 号			房屋数		4		
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态	宗地状态
3	6	混合结构	6	7	224.14	住宅	现房已抵押，现房已查封，未关联期房，现房无异议，未限制	未抵押未查封无异议
宗地代码	511421001041GB00007			宗地面积		3467.58		
权利类型	国有建设用地使用权			权利性质		出让		
土地用途	起始时间			终止时间				
城镇住宅用地	/			2057/4/24				
批发零售用地	/			/				

表 2-2 估价对象《房产抵押信息查询情况说明》情况一览表

房产抵押信息查询情况说明								
抵押权人	仁寿县农村信用合作社坝达桥分社			抵押人		魏群华		
不动产权证明号	仁他项（2012）第 4130-1 号，他权 0044917			抵押方式		一般抵押		
不动产权证号	仁国用（2007）第 7634 号，监证 0091514			债权数额				
债权履行起止日期	2012-11-27 至 2015-11-26			登记时间		2012-11-28		
房屋坐落	文林镇陵州路二段 128 号竺锦花园 3 幢 1 单元 6 层 6 号			房屋数		4		
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态	宗地状态
3	6	混合结构	6	7	224.14	住宅	现房已抵押，现房已查封，未关联期房，现房无异议，未限制	未抵押未查封无异议
宗地代码	511421001041GB00007			宗地面积		3467.58		
权利类型	国有建设用地使用权			权利性质		出让		
土地用途	起始时间			终止时间				
城镇住宅用地	/			2057/4/24				
批发零售用地	/			/				

表 2-3 估价对象《房产查封信息查询情况说明》情况一览表

房产查封信息查询情况说明				
权利人名称	魏群华	不动产权证号	仁国用（2007）第 7634 号，监证 0091514	
房屋坐落	文林镇陵州路二段 128 号竺锦花园 3 幢 1 单元 6 层 6 号			
查封机关	查封文号	查封起始时间	查封类型	轮候顺序
四川省仁寿县人民 法院	（2019）川 1421 执 931 号	2019-6-10	查封	0

## 2、估价对象权益状况及他项权利状况

估价对象房屋为仁寿县人民法院执行四川仁寿农村商业银行股份有限公司与魏群华、辜长明、郑伟、辜燕萍借款合同纠纷一案涉及的标的物，估价对象目前已设抵押权，且被法院查封，根据本次评估目的，设定估价对象无他项权利限制。

（二）估价对象实物状况

1、土地实物状况

据估价人员实地查勘，估价对象所在项目土地的实物状况如下表：

表 3 土地实物状况一览表

项目	具体内容
项目名称	竺锦花园
土地坐落	文林镇陵州路二段 128 号竺锦花园 3 幢 1 单元 6 层 6 号
用 途	住宅用地
面 积	项目用地面积 3467.58 平方米
四 至	分摊用地，四至无法明确，所在项目宗地四至为东：小区；北：小区；西：小区；南：小区
形 状	分摊用地，形状无法明确，估价对象所在项目用地基本规则
地形地势条件	项目地形地势平坦
地质土壤条件	地质土壤条件良好
土地开发程度	通供水、通排水、通电、通气、通讯、通路及场地平整
规划限制条件	无
土地利用状况	作为估价对象所在项目占地使用

2、建筑物实物状况

据估价人员实地查勘，估价对象位于文林镇陵州路二段 128 号竺锦花园 3 幢 1 单元 6 层 6 号的住宅，所在小区建成于 2006 年，混合结构。估价对象目前空置，其所在建筑物的实物状况如下表。具体实物状况如下：

表 4 估价对象建筑物实物情况一览表

项目		具体内容
项目名称		竺锦花园
用途		住宅
建筑物基本情况	建成年代	2006 年
	建筑结构	混合
	总层数	7 层
	所在楼层	6 跃 7 层
	外墙装饰	墙砖
	楼层户数	1 梯 1 户
	层高	单层层高约 3 米
	垂直交通	步行梯
	基础设施	所在建筑通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路
装修状况	门	防盗门、室内部分门已拆除

	窗	塑钢窗
	地面	地砖、木地板
	内墙	乳胶漆、局部墙纸
	天棚	乳胶漆、石膏板吊顶
	厨房	地面地砖、墙面面砖、扣板吊顶
	卫生间	地面地砖、墙面面砖、扣板吊顶
建筑物完损状况	地基及墙面	地基无不均匀下降，墙面无裂缝现象
	主体结构	尚未发现主体结构受损
	装修装饰	现有装修装饰部分需维护方可正常使用
	建筑物综合成新率	八-九成新
估价对象其他个别条件	个别景观	景观视觉一般
	套型及布局	为5室3厅3卫
	面积	224.14 m <sup>2</sup>
	临街状态	不临街
	楼间距	楼间距适中、通风采光一般
	绿地率	正常
	建筑覆盖率	正常
	垂直交通	步行梯
	停车场	有停车位
	物业管理	有物业管理
估价对象房屋使用情况		估价对象使用状态为空置

### （三）估价对象区位状况

据估价人员实地调查，估价对象的主要区位状况如下：

表 5 估价对象区位状况一览表

项目		具体内容
位 置		估价对象所在项目位于仁寿县文林镇法官巷，位于仁寿县城区，处于嘉南路二段以北、陵州路二段以南区域，紧邻仁寿县人民法院。估价对象位于该小区第3栋1单元6楼，朝向为南北
购物条件		区域分布有国贸超市、发到家大润发超市、法官巷便民店、美家好购物中心等中、小型购物设施
交通条件	公交便捷度	区域布局有仁寿13路、仁寿15路、仁寿2路等公交线路，对外出行便捷度一般
	道路通达度	区域布局有陵州路二段、嘉南路二段、建设路二段、法官巷、迎宾大道等城市道路，道路多为双向四车道或两车车道，道路布局较好，路网密度较高
基础设施条件		区域基础设施较完善，通电、通水、通路、通讯、通气，且保障度较高
公共配套设施	教育设施	区域布局有奥顿公学国际幼儿园、铎强中学、仁寿金星幼儿园等教育设施分布
	医疗设施	区域布局有仁寿妇产医院、仁寿中鑫医院、仁寿同济医院、仁寿人康医院等医疗设施分布
	其他设施	区域分布有公共设施，能基本满足区域居民需求
环境状况	自然环境	无污染，绿化一般
	人文环境	中档居住区

## 五、价值时点

根据《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》，“房地产司法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”，本次评估我们以完成估价对象现场查勘之日为准。即估价人员于2020年10月19日完成了估价对象的实地查勘，本报告价值时点确定为实地查勘日2020年10月19日。

## 六、价值类型

1、本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。

2、市场价值是经适当营销后，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。

3、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据独立、客观、公正、合法等原则确定的，在 2020 年 10 月 19 日的市场价值，该价值内涵还包括：

（1）估价结果包含估价对象的房屋所有权及分摊的土地使用权价值。

（2）权利状况：设定为无他项权利限制。

（3）用途：住宅房地产。

（4）基础设施条件达到“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路）。

## 七、估价原则

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价人员站在中立的立场上，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

房地产估价必须以房地产的合法使用、合法处分为前提估价。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。遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为哪种状况的房地产来估价。

### 3、价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是依据估价目的确定的估价对象在某一特定时间（价值时点）的价值或价格的原则。由于房地产市场具有动态变化的特性，对于同一估价对象，随着时间变化，其价格亦可能发生升降。某一宗房地产的价格水平总是与某一价值时点对应的，所以，我们应根据项目的特点及估价委托人的具体情况，合理确

定一个价值时点。

#### 4、替代原则

替代原则是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。房地产价格遵循替代规律，某宗房地产的价格受同类型具有替代可能的类似房地产价格所牵制，有相同使用价值、有替代可能的类似房地产之间会相互影响和竞争，使其在同等条件下的价值趋于一致或价格偏差在合理范围内。

#### 5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是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。

总之，在估价过程中，以国家及地方的有关法律、法规为依据，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相关当事人的秘密。

### 八、估价依据

#### （一）国家及地方相关法律、法规、规章及文件

1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

2、《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 72 号，2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议修正通过）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议修正通过）；

4、《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号，自 1990 年 5 月 19 日起施行）；

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，自2018年9月1日起施行）；

7、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号，自2018年12月10日起施行）；

8、《四川省住房和城乡建设厅房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》（川建房发[2011]89号，自2011年3月30日起施行）；

9、其他相关法律、法规、规章及文件。

## （二）房地产估价相关技术标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

## （三）估价委托人提供的与估价对象有关的资料

- 1、《仁寿县人民法院委托书》；
- 2、《房产登记信息查询情况说明》复印件；
- 3、《房产抵押信息查询情况说明》复印件；
- 4、《房产查封信息查询情况说明》复印件；
- 5、估价委托人提供的与估价对象相关的其他资料。

## （四）房地产实地查勘记录表

## （五）本公司掌握和搜集的有关估价对象资料及市场调查资料

# 九、估价方法

## （一）估价方法的介绍

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。



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。该方法适用于同类房地产数量较多，经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

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。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

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。成本法适用于估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的房地产以及房地产市场不够活跃或同类房地产交易较少、且没有经济收入或潜在经济收入，难以采用比较法和收益法估价的房地产。

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。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

## （二）估价方法的选择依据

估价对象住宅用房为已建成可正常使用的房屋，且目前为最高最佳利用状态，假设开发法不适用；估价对象作为住宅物业，其主要功能是供人们的居住，其价值高低取决于市场供求关系，而非成本累加，且估价对象属所在建筑物的一部分，不能作为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故成本法不适用；估价对象所在区域住宅虽然出租实例较多，有租金等经济收入，但住宅租金回报低，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用途房地产市场较为活跃，交易实例较多，因此，我们采用比较法进行测算。

### （三）简要测算过程

运用比较法的步骤：搜集交易实例、选取可比实例、建立比较基础、进行交易情况修正、进行市场状况调整、进行房地产状况调整、计算比较价值。

比较法计算公式:

$$\text{估价对象的比较价值} = \text{可比实例房地产的价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数}$$

我们选取 3 个可比实例，通过各可比实例修正、调整后采取算数平均值得出估价对象的比较价值。

## 十、估价结果

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，在综合分析影响估价对象价值因素的基础上，选用比较法确定估价对象 2020 年 10 月 19 日满足本报告“估价的假设和限制条件”及“价值类型”条件下的市场价值如下：

建筑面积：224.14 平方米

评估单价：4179 元/平方米

评估总价：93.67 万元

总价大写：玖拾叁万陆仟柒佰圆整

币种：人民币

表 6

### 估价意见一览表

不动产权证号	权利人	房屋坐落	规划用途	建筑面积(m²)	评估单价(元/m²)	评估总价(万元)
仁国用(2007)第7634号、监证0091514	魏群华	文林镇陵州路二段128号竺锦花园3幢1单元6层6号	住宅	224.14	4179	93.67
<p>特别提示:</p> <p>2、估价结果包含估价对象房屋(含装修)及分摊的土地使用权价值。</p> <p>2、估价结果确定中单价精确到元位,总价精确到百元位,币种为人民币。</p>						

### 十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册证书号	签    名	签名日期
李永健	5120200093		2020 年 11 月 2 日
杨金燕	5120000082		2020 年 11 月 2 日

### 十二、实地查勘期

2020 年 10 月 19 日

### 十三、估价作业期

2020 年 8 月 14 日至 2020 年 11 月 2 日

四川大成房地产土地评估有限公司

二〇二〇年十一月二日

## 附 件

- 一、《仁寿县人民法院委托书》；
- 二、估价对象位置示意图；
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 四、《房产登记信息查询情况说明》复印件；
- 五、《房产抵押信息查询情况说明》复印件；
- 六、《房产查封信息查询情况说明》复印件；
- 七、专业帮助情况和相关专业意见；
- 八、估价机构营业执照（复印件）；
- 九、估价机构备案证书（复印件）；
- 十、估价人员资格证书（复印件）。