



# 涉执房地产处置司法评估报告

(朱章海、魏波)

估价报告编号：川大林勤德（房）评（2022）法字第 C023 号

估价项目名称：绵阳市游仙区人民法院因司法处置需要涉及朱章海、魏波所属位于梓潼县石牛镇迎宾路 184、186 号 1 栋 1 单元 2-3 楼 1 号房地产价值评估

估价委托人：绵阳市游仙区人民法院

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：李志会 注册号 5120130030

叶 洪 注册号 5120040181

估价报告出具日期：2022 年 3 月 30 日

四川大林勤德房地产土地评估有限责任公司

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) 2339908 2226152

## 致估价委托人函

绵阳市游仙区人民法院：

承蒙委托，我公司根据现行国家和地方相关法律法规，按照国家规定的技术标准和程序，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，完成了本次估价项目。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**估价对象基本状况详见下表：

**估价对象基本状况一览表**

类型	房地产	
坐落	梓潼县石牛镇迎宾路 184、186 号 1 栋 1 单元 2-3 楼 1 号	
物业名称	自建房	
财产范围	地上建筑物及相应的土地使用权。含不可剥离的室内装饰装修及配套设施，不包含家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等非房地产类财产	
规模	建成年代	约 2000 年
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	241.85
	土地面积 (m <sup>2</sup> )	含相应分摊的土地使用权面积
用途	房产登记用途	住宅
	实际用途	住宅
	利用现状	自用；使用中
权属	权属证书证号	川 (2018) 梓潼县不动产权第 0000621 号
	权利人	朱章海、魏波

**价值时点：**2022 年 3 月 25 日。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**成本法。

**估价结果：**估价人员在贵单位提供的有关资料基础上，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国民法典》、《房地产估价规范》等法律法规，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

确定估价对象在价值时点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：

**估价结果一览表**

房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
梓潼县石牛镇迎宾路 184、186 号 1 栋 1 单元 2-3 楼 1 号	241.85	1,891	457,338
评估价值大写	<b>肆拾伍万柒仟叁佰叁拾捌元整</b>		

特别提示：

- 1、评估结果单价取整至元位，总价取整至元位，币种为人民币；
- 2、上述价值是在涉执房地产处置后正常交付前提下的价值。报告使用人应当关注并恰当考虑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；
- 3、报告使用人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；
- 4、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；
- 5、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会使用；
- 6、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会使用；
- 7、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；
- 8、估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，使用前请认真阅读本报告全文，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

四川大林勤德房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：叶洪

2022 年 3 月 30 日

# 目 录

第一部分 估价师声明 .....	1
第二部分 估价假设和限制条件 .....	2
第三部分 估价结果报告 .....	6
一、估价委托人 .....	6
二、房地产估价机构 .....	6
三、估价目的 .....	6
四、估价对象 .....	7
五、价值时点 .....	10
六、价值类型 .....	10
七、估价原则 .....	11
八、估价依据 .....	13
九、估价方法 .....	13
十、估价结果 .....	15
十一、注册房地产估价师 .....	16
十二、实地查勘期 .....	16
十三、估价作业期 .....	16
第四部分 附件 .....	17

- 1、《估价委托书》复印件；
- 2、估价对象位置图、实地查勘情况及相关照片；
- 3、估价对象的权属资料复印件；
- 4、专业帮助情况和相关专业意见；
- 5、房地产估价机构营业执照、备案证书复印件；
- 6、注册房地产估价师的注册证书复印件。

## 第一部分 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、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。

二、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经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、从事房地产估价的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。

姓名	注册号	签章	日期
李志会	5120130030		2022年3月30日
叶洪	5120040181		2022年3月30日

## 第二部分 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1、假设估价对象符合《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》的有关规定。

2、价值时点的房地产市场是公开、公平、自愿的均衡交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

3、本次估价是以估价对象可以依法自由交易，无权属纠纷，无法律、法规规定禁止按本次估价目的使用的其他情形为假设前提。

4、注册房地产估价师对估价对象的房屋结构、设备等安全情况、室内外污染情况、房屋使用情况等已进行了实地查勘，凭观察和感受没有发现不安全情况以及存在环境污染问题，注册房地产估价师无法对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行专业检测，并且由于房屋是否安全以及房屋有无污染这两方面的技术专业性强，未就此再进行专门的技术鉴定、也没有征求具体的专业意见，本次估价假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

5、估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

6、估价委托人未明确估价对象是否设有居住权、地役权，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，故本次评估假定评估对象不存在居住权、地役权。

#### （二）未定事项假设

估价对象的权属证书未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为 2000 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

#### （三）背离事实假设

至价值时点，估价对象设定了抵押权，已被查封。根据《房地产估价规范》5.4.2 条记载：“评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权”，故本次估价假设估价对象未设置抵押权，也未被查封。

#### （四）不相一致假设

估价对象的权属证书记载的坐落位置（梓潼县石牛镇迎宾路 184、186 号 1 栋 1 单元 2-3 楼 1 号）与估价人员现场查勘的位置为梓潼县石牛镇迎宾路 184 附 90 号、184 号附 91 号 2-3 楼，存在街道号不一致及未见楼幢、单元号及门牌号。根据估价人员现场查勘分析并结合现场当事人确认，确定上述不同地址实为同一位置。本次评估是建立在该不同地址实为同一位置的基础之上。

#### （五）依据不足假设

本次估价，估价委托人未能提供估价对象的权属证书原件，注册房地产估价师虽进行了尽职调查，但由于查询档案资格限制，难以取得估价对象的权属证明，故注册房地产估价师无法将估价委托人提供的上述复印件与原件进行核对，本次估价以估价委托人提供的估价对象权属证明资料合法、真实、准确、完整为假设前提。

## 二、估价报告使用限制

（一）估价对象的房屋建筑面积、房地产权属状况是根据估价委托人提供的估价对象权属资料复印件登记情况为依据，我们无法确保本报告估价对象的建筑面积和房地产权属状况与房地产权属登记部门所记载的上述内容有无差异，故本报告不能作为确定估价对象权属和面积的依据。

（二）估价委托人提供的资料 and 陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，因此估价委托人应对提供资料和陈述情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责；注册房地产估价师对所收集资料的真实性、准确性负责。因估价委托人提供的资料 and 陈述的情况失实造成评估结果有误的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

（三）本报告估价结果为估价对象估价范围内的整体价值，包括房屋、附属设施设备和相应的建设用地使用权的价值。估价对象如分割转让或与其他房地产合并转让，该结果应作相应调整或重新评估。

（四）本报告使用期限为壹年（2022年3月30日起至2023年3月29日止），若在报告使用期限内，房地产市场变化较快、涨跌幅较大，或者估价对象本身的物理状况发生重大变化（如遭到损坏、损毁等），且这些变动会对估价结果产生重大影响时（如下跌幅度超过20%），本估价结果失去参考性，应重新委托估价。

（五）本报告使用期限内，为确定之估价目的服务，不得用于其他目的。未经房地产估价机构同意，本估价报告的全部或部分内容不得向估价委托人和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体。

（六）本估价报告应与估价对象的合法权证一并使用方才有效，房地产估价机构仅对正确使用本报告者负责。

（七）本估价报告由“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和



限制条件”、“房地产估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用者应严格按照本估价报告全部完整地应用，我们不对任何割裂使用的行为负责。否则由此引起的后果与本公司和注册房地产估价师无关。本报告经至少两名参加估价的注册房地产估价师签字及加盖房地产估价机构公章并作为一个整体时有效。

（八）本报告估价结果是在满足假设条件下的结果，并按限制条件进行使用，如突破假设或限制条件，则本估价报告无效。

## 第三部分 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：绵阳市游仙区人民法院

联系人：杨法官

联系电话：0816-2273182

### 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

统一社会信用代码：91510703779842227K

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：叶洪

注册资本：（人民币）贰佰万元整

住所：绵阳市临园路东段72号1栋7-1号

成立日期：2005年10月13日

经营期限：2005年10月13日至长期

经营范围：房地产价格评估、资产评估、土地评估及相关业务咨询；打字、复印服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

备案等级：壹级

备案证书编号：川建房估备字[2018]0188号

有效期限：2021年10月11日至2024年10月11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) 估价范围

估价对象基本状况一览表

类型		房地产
坐落		梓潼县石牛镇迎宾路 184、186 号 1 栋 1 单元 2-3 楼 1 号
物业名称		自建房
财产范围		地上建筑物及相应的土地使用权。含不可剥离的室内装饰装修及配套设施, 不包含家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等非房地产类财产
规模	建成年代	约 2000 年
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	241.85
	土地面积 (m <sup>2</sup> )	含相应分摊的土地使用权面积
用途	房产登记用途	住宅
	实际用途	住宅
	利用现状	自用; 使用中
权属	权属证书证号	川(2018)梓潼县不动产权第 0000621 号
	权利人	朱章海、魏波

### (二) 估价对象权益状况

#### 1、权属状况

根据估价委托人提供的资料, 估价对象的权属情况如下:

《房产登记信息查询情况说明》登记表

基本信息		朱章海 魏波		共有方式		共同共有		
证件类型		身份证 身份证		证件号码		510725196606012018 510725197011190047		
不动产权证号		川(2018)梓潼县不动产权第 0000621 号 川(2018)梓潼县不动产权第 0000621 号		登记时间		2018-01-30		
不动产单元号		510725108201GS00052F00010003		分摊土地面积		0		
产别		私有房产		房屋性质		自建房		
房屋座落		梓潼县石牛镇迎宾路 184、186 号 1 栋 1 单元 2-3 楼 1 号		房屋数		2		
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
1 栋	1	混合结构	2-3	3	241.85	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	510725108201GS00052	宗地面积	137.86
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	
其他商服用地	1999-08-18	2039-08-17	
城镇住宅用地	1999-08-18	2069-08-17	

## 2、他项权利状况

估价对象在价值时点的他项权利状况如下：

- (1) 抵押权：已设置了抵押权，本次评估设定为无抵押权限制。
- (2) 租赁权：未设置租赁权，本次评估设定为无租赁权限制。
- (3) 地役权：不明确是否设置了地役权，本次评估设定为无地役权限制。
- (4) 居住权：不明确是否设置了居住权，本次评估设定为无居住权限制。

## 3、其它权利状况

估价对象于价值时点涉及了司法纠纷，已被查封。

### (三) 估价对象实物状况

#### 1、土地实物状况

**土地实物状况表**

座落	梓潼县石牛镇迎宾路 184 附 90 号、184 号附 91 号 2-3 楼
四至	西、北、南均至道路；东至民房
使用权面积 (m <sup>2</sup> )	含相应分摊的土地使用权面积
形状	估价对象所在楼盘为既有项目用地，土地形状规则，对估价对象无影响
地形、地势	宗地地形平坦，无影响建筑修建的不良地势
地质、土壤	地基承载力较好，地质条件较好
开发程度	宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路、场地平整）

#### 2、建筑物实物状况

**估价对象建筑物实物状况表**

楼盘名称	自建房
实际坐落	梓潼县石牛镇迎宾路 184 附 90 号、184 号附 91 号 2-3 楼
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	241.85

建筑结构	混合
建成时间	约 2000 年
所在项目及所在建筑物情况	估价对象所在项目为“自建房”，至价值时点，入住率较高 经实地查勘，估价对象所在建筑物外墙为部分墙砖、部分搓砂，总层数为 3 层
估价对象内部情况	估价对象第 2 层分别为 3 室 1 厅 1 厨 1 卫、2 室 1 厨 1 卫的住房。上楼梯左侧为 3 室 1 厅 1 厨 1 卫的住房，入户防盗门。客厅地面地砖，墙面乳胶漆，顶棚乳胶漆；卧室地面木地板，墙面乳胶漆，顶棚乳胶漆；厨房地面地砖，墙面墙纸，顶棚乳胶漆；厕所地面地砖，墙面部分墙砖、部分乳胶漆，顶棚乳胶漆，坐厕。上楼梯右侧为 2 室 1 厨 1 卫的住房，入户防盗门。卧室地面水泥地坪，墙面乳胶漆，顶棚乳胶漆；厨房地面地砖，墙面墙砖，顶棚乳胶漆；厕所地面地砖，墙面部分墙砖、部分乳胶漆，顶棚乳胶漆，坐厕。 估价对象第 3 层为 3 室 1 厅 1 厨 1 卫带平台的住房，入户防盗门。客厅地面毛地坪，墙面乳胶漆，顶棚乳胶漆；卧室地面毛地坪，墙面乳胶漆，顶棚乳胶漆；厨房地面地砖，墙面乳胶漆，顶棚乳胶漆；厕所地面地砖，墙面部分墙砖、部分乳胶漆，顶棚乳胶漆，蹲厕。
层高	约 3 米
设计用途	住宅
实际用途	住宅
物业类型	自建房
内部配套设施完备程度	内部配套设施较完善，通上水、下水、电、讯、气、路
工程质量	合格
综合成新率	根据实地查勘建筑物实际新旧程度，结合建筑物建成时间、建筑物设计使用年限、维护保养等因素，判断建筑物综合成新率约为六-七成新
维护、保养、使用情况	至价值时点，估价对象使用状况为自用。维护保养情况良好，能正常使用

#### （四）估价对象区位状况

根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象区位状况具体见下表：

**估价对象区位状况表**

位 置 状 况	坐落及方位	地处梓潼县石牛镇迎宾路 184 附 90 号、184 号附 91 号 2-3 楼，坐落及方位较好
	居住聚集度	所在区域内分布有金牛华苑及多个居民自建房，整体居住聚集度较高
	临街状况	临街
	总楼层/所在层	估价对象所在建筑物总楼层为 3 层，估价对象位于第 2-3 层
	朝向	西北

交通条件	道路状况	区域内有分布有永乐街、建设街等街道，道路等级和路网密度一般，道路通达度一般
	出入可利用交通工具	区域内有公交车通过，公交便捷度一般
	交通管制情况	无交通限制
基础设施状况	所在区域内水、电、气、视、讯、路、宽带网等城市基础设施配套完善	
公共配套设施	周边区域分布有石牛中学、石牛小学、石牛镇卫生院、市场、银行、邮局、派出所，公共服务设施较完善	
周围环境和景观	<p>自然环境：区域无明显污染，空气质量较好，环境一般</p> <p>人文环境：周围人口密度较高，区域治安状况良好</p> <p>景观：有公共绿化分布，景观一般</p> <p>综上所述，估价对象周围环境一般，景观一般</p>	

## 五、价值时点

本次评估的价值时点确定为现场查勘日，即 2022 年 3 月 25 日。

## 六、价值类型

（一）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资源进行交易的金额。

（二）价值内涵：估价对象价值内涵如下：

1、用途：证载用途；

2、估价范围包括估价对象实物及权益，其实物状况、权益状况见本估价报告实物状况及权益状况描述；

3、在满足“估价的假设前提和限制条件”的前提下，价值范围包含地上建筑物及相应的土地使用权。含不可剥离的室内装饰装修及配套设施，不包含家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等非房地产类财产；

4、本报告确定的价值为交易双方各自依法承担应缴纳税费下的价值；也未考虑评估费、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；

5、本报告估价结果未考虑未来不可抗力及短期强制处分等因素对其

价格的影响；

6、计价币种：人民币。

## 七、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

### （一）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。

### （二）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簿、权属证书、有关批文和合同等。

### （三）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。

#### （四）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、交易日期调整（市场状况调整）区域因素、个别因素和权益因素调整（房地产状况调整），求得房地产的价值或价格。

#### （五）最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。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使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。最高最佳利用分析的前提条件有维持现状继续使用、更新改造再予以利用、改变用途再予以利用、改变规模再予以利用、重新开发再予以利用。

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。



## 八、估价依据

(一) 国家及地方相关法律、法规、文件

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 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》；
- 6、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、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
- 3、《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》(川建房发〔2011〕89号)；
- 4、《中房学关于印发<涉执房地产处置司法评估指导意见>(试行)的通知》(中房学〔2021〕37号)；
- 5、《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、房地产估价委托书；
- 2、估价对象权属资料复印件；
- 3、其它相关资料。

(四) 我公司所掌握的房地产市场的有关资料及估价人员实地查勘、调查所获取的资料。

## 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。

比较法是指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。

收益法是指预测估价对象未来收益，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价值或价格的方法。

成本法是指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。

假设开发法是指求得估价对象后续开发必要的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）估价方法的选择依据

估价对象作为乡镇自建住宅用房，周边缺乏相同类型、相同规模的市场交易案例，不能通过比较法直接求取估价对象的市场价值，因此本次估价不宜采用比较法进行评估。

估价对象所在区域的住宅用房主要以自用或转售赚取增值收益为主，其租金水平较低，不能体现出估价对象正常的市场价值，故本次估价不宜采用收益法。

根据房地产估价规范，在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、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估价方法，因此在本次房地产估价中采用成本法进行评估。

假设开发法适于待开发房地产估价，而估价对象为已建成并投入使用的房地产，在符合规划设计条件的前提下已办理房屋权属登记，并在现状设计用途下持续使用，在合法前提下为最高最佳使用，故不宜采用假设开发法进行估价。

综上所述，并根据估价对象的具体情况，本次估价采用成本法对估价对象价值进行测算。

### （三）估价技术路线

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。其计算公式为：

成本价值=房地产重置成本-折旧

在本次估价中采用的估价测算思路为：

采用房地合估的途径，首先采用基准地价系数修正法测算出土地成本（楼面地价），再采用成本法测算房地产（土地使用权+建筑物）的重置成本，采用直线折旧和实际观察法综合确定建筑物成新率，用建筑物的重置成本与建筑物成新率计算得到建筑物减损值；最后房地产重置成本减去建筑物减损值得出估价对象的评估价值；

根据上述步骤得出估价对象在价值时点假定未设立法定优先受偿权利下的价值。

## 十、估价结果

注册房地产估价师根据现行国家和地方相关法律法规，按照国家规定的技术标准和程序，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足本报告所述价值类型及估价的假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点的估价结果如下：

### （一）估价对象市场价值的确定

根据房地产评估技术规范及估价对象具体情况，我们采用成本法对估价对象进行了测算，测算结果为 1,891 元/平方米。

成本法是求取估价对象在价值时点的重置成本或重建成本，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。该方法有一定的理论基

础，也易于掌握，可操作性较强。本次评估采用此结果为最终结论。

## （二）估价结果

经过综合分析，确定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：

估价结果一览表

币种：人民币

房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
梓潼县石牛镇迎宾路 184、186 号 1 栋 1 单元 2-3 楼 1 号	241.85	1,891	457,338
评估价值大写	肆拾伍万柒仟叁佰叁拾捌元整		

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	日期
李志会	5120130030		2022 年 3 月 30 日
叶洪	5120040181		2022 年 3 月 30 日

## 十二、实地查勘期

自 2022 年 3 月 25 日起至 2022 年 3 月 25 日止。

## 十三、估价作业期

自 2022 年 3 月 25 日起至 2022 年 3 月 30 日止。

## 第四部分 附件

- 1、《估价委托书》复印件；
- 2、估价对象位置图、实地查勘情况及相关照片；
- 3、估价对象的权属资料复印件；
- 4、专业帮助情况和相关专业意见；
- 5、房地产估价机构营业执照、备案证书复印件；
- 6、注册房地产估价师的注册证书复印件。

绵阳市游仙区人民法院  
委托书

(2021)川0704执1971号

四川大林勤德房地产土地评估有限责任公司：

我院在执行陈友生与魏波,朱章海,朱洁 其他案由一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下:

四川省绵阳市梓潼县石牛镇迎宾路184、186号1栋1单元2-3楼1号住宅用房。

2022年03月08日



位于梓潼县石牛镇迎宾路 184、186 号 1 栋 1 单元 2-3 楼 1 号房地产现状图



估价对象地理位置



估价对象周边现状



估价对象周边现状



估价对象楼宇外观



2 层入户门



2 层客厅



2 层卧室



2 层厨房



2 层卫生间



3 层入户门



3 层客厅



3 层卧室



3 层厨房



3 层卫生间



平台现状



平台现状

房产登记信息查询情况说明

权利人	朱章海 魏波				共有方式	共同共有		
证件类型	身份证 身份证				证件号码	510725196606012018 510725197011190047		
不动产权证号	川(2018)梓潼县不动产权第0000621号 川(2018)梓潼县不动产权第0000621号				登记时间	2018-01-30		
不动产单元号	510725108201GS00052F00010003				分摊土地面积	0		
产别	私有房产				房屋性质	自建房		
房屋座落	梓潼县石牛镇迎宾路184、186号1栋1单元2-3楼1号				房屋数	2		
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
1栋	1	混合结构	2 3	3	241.85	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	510725108201GS00052				宗地面积	137.86		
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			
其他商服用地	1999-08-18				2039-08-17			
城镇住宅用地	1999-08-18				2069-08-17			

以上信息查询时点为2021-12-15 11:32:17, 仅供参考。

15881786218 张

经办人: 唐小红





## 专业帮助情况和相关专业意见

在本房地产估价报告中，涉及的专业帮助情况和相关专业意见如下：

### 1、专业帮助情况

没有专业帮助。

有专业帮助，专业帮助内容：\_\_\_\_\_，

提供专业帮助的专家姓名：\_\_\_\_\_，资格：\_\_\_\_\_，职称：\_\_\_\_\_。

提供专业帮助的单位名称：\_\_\_\_\_，资质：\_\_\_\_\_。

### 2、相关专业意见

未依据相关专业意见。

依据了相关专业意见，专业意见名称：\_\_\_\_\_，

出具专业意见的单位名称：\_\_\_\_\_，资质：\_\_\_\_\_。

出具专业意见的专家姓名：\_\_\_\_\_，资格：\_\_\_\_\_，职称：\_\_\_\_\_。

四川大林勤德房地产土地评估有限责任公司

2022年3月30日