

梁福美

房地产估价报告

估价项目名称：周从明申请执行梁福美、饶凤禄合同纠纷一案所涉梁福美位于米易县河西市场3栋1单元302号住宅用房地产市场价值估价

估价委托人：米易县人民法院

房地产估价机构：四川华光房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：王 菲（注册号：5120110064）

颜 斌（注册号：5120050195）

估价报告编号：川华房评司鉴字【2022】第 1 号

估价报告出具日期：二〇二二年三月三十日

致估价委托人函

米易县人民法院：

受贵院委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，对周从明申请执行梁福美、饶凤禄合同纠纷一案所涉梁福美位于米易县河西市场3栋1单元302号的住宅用房地产于二〇二二年三月二十三日的市场价值进行了估价，现将有关情况函告如下：

估价目的：为米易县人民法院执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：位于米易县河西市场3栋1单元302号的住宅用房地产。据米易县人民法院提供的《司法鉴定委托书》登载权利人：梁福美；据四川天正测绘有限公司出具的《四川省房屋面积测绘报告》登载建筑面积：110.64m²。

价值时点：二〇二二年三月二十三日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：本估价机构依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的要求，根据估价目的，遵守独立、客观、公正、合法、谨慎等原则，于二〇二二年三月二十三日对估价对象进行了实地查勘，履行市场调查等必要的估价程序，运用比较法对影响估价对象市场价值因素进行了专业分析、测算和判断，并结合估价经验，确定估价对象在满足本报告“估价假设和限制条件”和“价值类型”等条件下于价值时点的公开市场价值估价结果为：

币 种：人民币

评估总价：543,000.00 元

大 写：伍拾肆万叁仟元整

其中装修价值为：人民币捌万捌仟伍佰元整

房地产市场价格估价结果汇总表（币种：人民币）

相 关 结 果	估 价 方 法	比较法
评估价值	总价（万元）	54.30
	单价（元/m ² ）	4,908

特别提示：

1、估价的有关情况和相关专业意见，请全面阅读附后的估价报告。请报告使用者特别关注本估价报告的价值定义、估价假设和限制条件等有关内容，合理使用本报告。

2、本估价结果已包含对应分摊的出让土地使用权价值（设定为出让）。

3、本报告未考虑办理权属证书需缴纳的税费、罚款等因素对估价结果的影响。在此特别提请报告使用者注意。

4、估价对象建设时未办理供地手续，未缴纳土地出让金，未办理产权登记。在此特别提请报告使用者注意。

5、本估价报告自出具之日起有效期为一年，即二〇二二年三月三十日至二〇二三年三月二十九日止，一式伍份。

6、若发现本报告中文字、数据等错漏，请及时通知本机构进行更正，否则文字、数据等错漏部分无效。

估价机构：四川华光房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年三月三十日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	2
(一) 一般假设	2
(二) 未定事项假设	2
(三) 背离实际情况假设	3
(四) 不相一致假设	3
(五) 依据不足假设	3
(六) 本报告使用限制	3
三、房地产估价结果报告	4
(一) 估价委托人及被执行人	4
(二) 房地产估价机构	4
(三) 估价目的	4
(四) 估价对象	4
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价依据	8
(八) 估价原则	9
(九) 估价方法选用	11
(十) 估价结果	13
(十一) 注册房地产估价师	14
(十二) 实地查勘期	14
(十三) 估价作业日期	14
(十四) 估价报告应用的有效期	14
五、附 件	15
(一) 司法鉴定委托书	15
(二) 司法评估案件移送表	15
(三) 估价对象实景拍摄图	15
(四) 估价对象位置示意图	15
(五) 房地产估价机构《营业执照》复印件	15
(六) 房地产估价机构《房地产估价机构备案证书》复印件	15
(七) 房地产估价机构《注册房地产估价师注册证书》复印件	15

一、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：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与本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、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，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师已于二〇二二年三月二十三日对本报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、参与本房地产估价报告的注册房地产估价师具备相应的专业知识和经验，具有房地产市场分析能力，能够胜任所执行的估价业务。

8、参加此次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王 菲	5120110064		
颜 斌	5120050195		

二〇二二年三月三十日

二、估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

1、本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值，其市场价值为在价值时点时的下列交易条件下最可能实现的价格：

(1)估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让，产权转移手续能够依法办理；

(2)买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间估价对象价值保持稳定；

(3)交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识；

(4)市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变；

(5)不考虑特殊买家的附加出价；

(6)交易双方负担各应负担的税费。

2、估价委托人提供的相关资料是真实有效的，没有虚报或隐匿的情况。

3、估价人员对估价委托人提供的《司法鉴定委托书》、《司法评估案件移送表》、《四川省房屋面积测绘报告》及其他相关资料复印件进行了形式审核，没有发现异常。

4、估价对象的面积及权属状况以《司法鉴定委托书》、《司法评估案件移送表》、《四川省房屋面积测绘报告》等复印件记载的为准，假设与实际情况一致。

5、注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于估价对象在查勘日的外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，本报告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，不存在安全隐患。

(二) 未定事项假设

假设估价对象的建筑面积、权属状况与实际相符。估价对象在价值时点未设定长期或影响估价价值的租赁协议的限制。

（三）背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

（四）不相一致假设

估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

（五）依据不足假设

本项目估价对象无权属证明，无供地手续。本项目设定估价对象产权清晰，手续齐全。假设估价对象应分摊的土地使用权类型为出让。

（六）本报告使用限制

- 1、本报告仅为米易县人民法院执行案件提供价值参考依据，不作它用。
- 2、本报告使用的有效期一年，即估价目的自估价报告出具之日起计算一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价值参考，超过一年，需重新进行估价。
- 3、估价结果是为米易县人民法院执行案件提供价值参考依据，未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当前述条件发生变化时，估价结果一般会发生变化。
- 4、本报告适当考虑了司法拍卖、变买背景对估价对象市场价值的影响。
- 5、本报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。
- 6、本估价报告需经本公司盖章及至少两名注册房地产估价师签名后有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。
- 7、本报告不得作为确定估价对象权属和面积的依据。
- 8、本报告不得篡改，若有篡改，本报告无效。
- 9、由四川华光房地产土地资产评估有限公司负责解释。

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人及被执行人

- 1、估价委托人：米易县人民法院
- 2、联系人：郑从俊 联系电话：0812-8210565
- 3、被执行人：梁福美 联系电话：15196512999

(二) 房地产估价机构

- 1、机构名称：四川华光房地产土地资产评估有限公司
- 2、法定代表人（执行事务合伙人）：曾维富
- 3、住所：攀枝花市东区新华街1号
- 4、统一社会信用代码：91510400784712814R
- 5、备案等级：贰级
- 6、证书编号：川建房估备字[2017]0010号
- 7、有效期限：2019年11月07日至2022年11月07日

(三) 估价目的

为米易县人民法院执行案件提供价值参考依据而评估房地产市场价格。

(四) 估价对象

1、估价对象评估范围

经本公司估价人员现场实地查看，本报告估价对象为位于米易县河西市场3栋1单元302号的住宅用房地产1套，建筑面积110.64平方米（测绘面积）。土地分摊面积不详（无供地手续）。

2、估价对象实物状况

(1) 估价对象所在小区概况

小区名称	/	估价对象坐落	米易县河西市场3栋1单元302号
项目档次	/	小区景观及绿化	/
建筑覆盖率	/	室外公共配套	/
基础配套设施	/	物业管理及收费	无专业物管
车位配置	/		

(2)估价对象所在楼栋情况

建筑外墙装饰	贴外墙砖	建筑结构	钢筋混凝土
建筑用途	住宅	建筑物朝向	南北
建筑总层数(层)	3	内部安全设施	消火栓、灭火器
建筑设计	全住宅	楼梯装饰	砼地面、墙面刷内墙漆
垂直交通	垂直步行楼梯	建成年代	2009年竣工
内部设施	普通水电、设施较齐全		

(3)估价对象状况

所在楼层(层)	3	层高(m ²)	3
户型设计	三室二厅一厨一卫	建筑面积(m ²)	110.64
临街状况	不临街	客厅面向	南北
采光、通风情况	较好		
装修情况	普装		

(4)土地实物状况

土地坐落	米易县河西市场	土地用途	城镇住宅用地
土地四至	东面临：自建房 南面临：便道 西面临：米易县河西市场2栋 北面临：便道。	分摊土地面积(m ²)	/
地形	规则	地势	较平坦
地质	稳定	土地开发程度	六通一平
土地临路类型及状况	城市主干道-大坪北路		

3、估价对象权益状况

估价对象无权属证书。

据《四川省房屋面积测绘报告》记载：

坐落	米易县攀莲镇河西市场3栋1单元302号
房屋结构	钢筋混凝土
竣工时间	2009年
总层数	3
所在层	3
建筑面积 (m ²)	110.64

4、估价对象利用状况

估价对象现作为住宅，正常居住使用中。截止价值时点，估价对象有无租约限制，不详。

5、估价对象他项权利状况

估价委托人未提供估价对象他项权利状况资料，故估价对象他项权利状况不详。

6、估价对象区位状况

(1)位置状况

估价对象位于米易县河西市场 3 栋 1 单元 302 号，属米易县管辖范围，是以住宅为主、商业为辅的住宅区域。

(2)购物条件

估价对象附近有河西市场，其次周围为各种零售商业及生活服务商业设施，满足居家生活需要。

(3)交通状况

①道路通达度

附近有大平北路构成的交通网络，路面宽敞，双向通行，无交通限制。

②公交便捷度

估价对象区域内有1路等线路通过，距区域设置的公交站点约700米，公交便捷度一般。

(4)外部配套设施状况

①公共服务配套设施

估价对象区域内有河西市场；有中国农业银行、中国银行等金融机构；有米易县人民医院医疗机构。公共服务配套设施较齐全。

②基础设施

区域内六通(通上水、下水、电、讯、气、路)，基础设施完善，满足生活和经营需要。

(5)环境状况

①区域绿地率

估价对象区域是以住宅为主、商业为辅的住宅区域，区域绿地率一般。

②景观

估价对象区域无特别的天然景观、文化景观，周围自然景观一般。

③人文环境

估价对象区域以普通及老住宅为主，近几年随着攀枝花市房地产市场的发展，有一些新建的住宅小区，但总体来说人文环境较一般。

④污染源

⑤估价对象区域内无工业污染源，环境较安静。

(6) 区域市场供求情况

估价对象区域目前刚建成及正在兴建的住宅小区较多，市场供应量较大，同时随着该区域城市配套设施的逐步完善，住宅类房地产市场需求逐渐增大。

(7) 区域规划

估价对象区域实际为以住宅为主、商业为辅的住宅区域，符合目前的城市规划，同时政府也未出具或透露调整区域规划的文件或意向。

(五) 价值时点

二〇二二年三月二十三日。

此次估价的实地查勘日为二〇二二年三月二十三日，房地产市场价值时点原则上为完成估价对象实地查勘之日，因此本报告确定估价对象二〇二二年三月二十三日为价值时点。

(六) 价值类型

1、价值类型及定义

本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的房地产市场价值。市场价值：估价对象于价值时点在市场上最可能形成或成立的价格。

2、价值内涵

根据估价目的、估价对象房地产状况等，确定本报告估价结果为估价对象实物及权益价值的体现，其中：区位状况以价值时点之状况为准；实物包括房屋建筑物及其分摊的土地使用权，含室内配套设施价值，但不包括室内可移动财产、债权债务和其他法定优先权利；权益价值为估价对象特有的房屋所有权价值及其分摊土地使用权价格，并扣除估价师知悉的法定优先受偿款，但不包括其他法定优先受偿款。

(七) 估价依据

1、本次估价依据的法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日）；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日）；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日）；
- (4) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日）；

2、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、估价委托人提供的有关资料

- (1) 《米易县人民法院司法鉴定委托书》（2022）米易法技委字第6号；
- (2) 四川天正测绘有限公司出具《四川省房屋面积测绘报告》；
- (3) 估价委托人提供的其他相关资料。

4、房地产估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

- (1) 房地产估价机构建立的房地产交易实例库；
- (2) 注册房地产估价师现场实地查勘记录和拍摄的现状利用照片；
- (3) 房地产估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的其他资料。

（八）估价原则

本次估价遵循“独立、客观、公正、合法”房地产估价执业原则，公平、公正、公开地开展评估工作。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；最高最佳使用原则；替代原则；价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则

独立原则要求房地产估价机构、估价人员与估价对象没有任何利益关系；对该估价对象相关的各方当事人没有任何偏见，也没有任何个人利害关系。房地产估价机

构、估价人员与房地产当事人有利害关系或者是房地产当事人的，应当回避。

客观原则要求房地产估价所采用的相关数据、参数有明确的来源与依据，并且应该是客观公正而不应是估价对象本身的（租约期内的租金除外）。

公正原则要求房地产估价人员应站在中立的立场上，求出一个对各方当事人来说都是公平合理的价格。

2、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：①在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；②在合法使用方面，应以城市规划规定用途、容积率、覆盖率、建筑高度和建筑风格为限制条件、土地用途管制等为依据；③在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；④其他方面。本次估价中以《司法鉴定委托书》、《司法评估案件移送表》中载明事项体现合法原则。

3、最高最佳使用原则

最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。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。最高最佳使用分析的前提条件有维持现状继续使用、直接转换用途、装修改造继续使用、装修改造转换用途、拆除重新利用。

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，我们认为估价对象的规划用途为其最佳用途，即本次估价对象《司法鉴定委托书》、《司法评估案件移送表》所载用途，并维持房屋现状继续使用体现最高最佳使用原则。

4、替代原则

要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与类似房地产进行比较，任何买者不会接受比市场上的正常价格过高的价格成交，任何卖者不会接受比市场上的正常价格过低的价格成交，最终达到类似房地产的价格相互牵掣、相互接近，即相互替代。

5、价值时点原则

估价实际上是求取估价对象在某一时点上的价格，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。

（九）估价方法选用

1、估价方法

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，估价方法选用应按照《房地产估价技术规范》（GB/T50291-2015）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。

比较法的定义为：选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。由于比较法是利用实际发生、已被市场“检验”过的类似房地产的成交价格来求取估价对象的价值，按理说，它是一种最直接、最有说服力的估价方法，其测算结果易于被人们理解、认可或接受。比较法的理论依据是房地产价格形成的替代原理，这种方法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。比较法估价需要具备的条件是在价值时点的近期有较多的类似房地产的交易。

收益法的定义为：预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。根据将预测的未来收益转换为价值的方式不同，即资本化方式的不同，收益法分为直接资本化法和报酬资本化法。直接资本化法是预测估价对象未来某一年的某种收益，然将其除以适当的资本化率或者乘以适当的收益乘数来求取估价对象价

值的方法；报酬资本化法是一种现金流量折现法，即房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。收益法是以预期原理为基础的，这种方法适用的估价对象是有经济收益或潜在经济收益的房地产，不限于估价对象本身现在是否有收益，只要估价对象所拥有的这类房地产有获取收益的能力即可，但对于政府办公楼、学校、公园等公用、公益房地产的估价，收益法一般不适用。收益法估价需要具备的条件是房地产未来的收益和风险都能够准确地量化（预测）。

成本法定义为：求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法；成本法也可以说是以房地产价格各个组成部分的累加为基础来求取房地产价值的方法。成本法的理论依据是生产费用价值论，这种方法适用的估价对象是新近开发建设完成的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、正在开发建设的房地产、计划开发建设的房地产；对于很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产均特别适用成本法估价；单纯建筑物的估价通常也采用成本法。

假设开发法的定义为：预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。假设开发法是一种实用而科学的估价方法，其理论依据与收益法相同，是预期原理。这种方法适用的估价对象是凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的。

2、估价方法的选取

(1)估价对象为米易县河西市场3栋1单元302号住宅房地产，近期该区域房地产市场与估价对象类似的住宅房地产市场交易实例较多，因此本次估价住宅房地产采用比较法进行估价。

(2)估价对象住宅虽然存在潜在收益，但由于房地产住宅租赁市场上所收集到的成交实例的租金中往往包含了家具和家电的价值，难以剥离出单纯的房屋租金，确定客观净收益。另外，近期房地产市场波动较大，类似住宅房屋租售比变化较大，难以准

确判定资本化率。由于在以上两项重要参数的确定上存在估价数据和资料的不足，因此收益法可操作性差，故本次估价不采用收益法。

(3)估价对象为已建成住宅用房并将持续使用，不具备投资开发或再开发潜力，也即不符合假设开发法的适用范围，不宜采用假设开发法。

(4)估价对象为整幢楼中的一部分，面积所占比例较小，再加上无法收集到整幢楼房及土地等的相关资料，因此在建筑成本的测算、土地价格的分摊上存在很大困难，用成本法不易测算出此类单套房地产的价格，故本次估价不采用成本法。

综上所述，根据本次估价目的，估价对象用途和性质等，并结合估价机构和估价人员收集、掌握的资料，选用比较法估价。根据《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)的有关要求，房地产估价宜选用两种及两种以上的估价方法。在本次估价中对住宅房地产仅采用了比较法，这是因为采用成本法、收益法存在严重的数据资料不足的情况，如果采用，不可避免地需要大量的主观估算和判定，得出的估价结果精度差、采信度低，且估价对象不具备采用假设开发法的前提条件，因此本次估价采用比较法。

(十) 估价结果

注册房地产估价师根据此次估价目的，遵循估价原则，按照《房地产估价规范》的要求，在认真分析相关资料的基础上，运用比较法对影响估价对象市场价值因素进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在满足本报告“估价假设和限制条件”和“价值类型”等条件下于价值时点的公开市场价值估价结果为：

币 种：人民币

评估总价：543,000.00 元

大 写：伍拾肆万叁仟元整

其中装修价值为：人民币捌万捌仟伍佰元整

具体估价结果详见下表：

房地产市场价值估价结果汇总表 (币种: 人民币)

相 关 结 果		估 价 方 法	比较法
评估价值	总价 (万元)		54.30
	单价 (元/m ²)		4,908

(十一) 注册房地产估价师

参加此次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王 菲	5120110064		
颜 斌	5120050195		

(十二) 实地查勘期

二〇二二年三月二十三日

(十三) 估价作业日期

二〇二二年三月二十三日至二〇二二年三月三十日。

(十四) 估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期为一年,自二〇二二年三月三十日至二〇二三年三月二十九日止。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响,估价结果需作相应调整。

五、附 件

(一) 司法鉴定委托书

(二) 司法评估案件移送表

(三) 估价对象实景拍摄图

(四) 估价对象位置示意图

(五) 房地产估价机构《营业执照》复印件

(六) 房地产估价机构《房地产估价机构备案证书》复印件

(七) 房地产估价机构《注册房地产估价师注册证书》复印件