



涉执房地产处置司法评估报告



估价项目名称：盐亭县人民法院委托的徐秀容、敬克兵所有的位于盐亭县林农镇安定村3组1-2层住宅房地产公开市场价值评估

估价委托人：盐亭县人民法院

房地产估价机构：四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师： 刘 青 梅 （5120050123）
何 金 梅 （5120180088）

估价报告出具日期：二〇二二年三月一日

估价报告编号：川广益房评（2022）（估）字第 02202 号



致估价委托人函

盐亭县人民法院：

受贵院委托，我公司派出注册房地产估价师按照《房地产估价规范》及中国房地产估价师与房地产经纪人学会《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）的要求，完成了估价对象于价值时点的市场价值估价项目。

估价对象：估价对象系徐秀容、敬克兵所有的位于盐亭县林农镇安定村3组1-2层住宅房地产。我公司注册房地产估价师对估价委托人提供的《盐亭县人民法院委托书》（（2022）盐亭法技委字第12号）（原件）、《绵阳市集体土地房屋所有权登记表》、《房产测绘分户平面图》、《绵阳市集体土地范围内房屋登记申请表》及《房产登记信息查询情况说明》（复印件），建筑面积为297.44 m²（其中1层建筑面积为131.56 m²，2层建筑面积165.88 m²），及相应占用集体土地宗地面积为128.81 m²，进行了公开市场价值评估。

估价对象包括建筑物、土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其匹配的、不可移动的设施设备价值。不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：二〇二二年一月二十八日（以估价人员完成实地查勘日确定为价值时点）。

价值类型：市场价值。

市场价值是指自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。

估价方法：成本法、成本逼近法

估价结果：估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用成本法、成本逼近法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，确定估价对象在价值时点二〇二二年一月二十八日的估价结果如下：

市场价值单价：1263 元/m²

市场价值总价：37.57 万元

大写：叁拾柒万伍仟柒佰元整



上述估价结果详见（估价结果一览表 表 1）

估价结果一览表 表 1

房屋所有权人	房屋坐落	所在层数 / 总楼层	规划用途	建筑结构	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	总价大写
徐秀容、敬克兵	盐亭县林农镇安定村 3 组 1-2 层	1-2/2(实际总层数为 3 层)	住宅	砖混	297.44	1263	37.57	叁拾柒万伍仟柒佰元整

特别提示:

1、本次估价对象涉及集体土地中宅基地及地上建筑物评估，根据国家相关法律规定，农村宅基地的转让只能在同一集体经济组织内部成员间转让，转让行为征得集体组织同意且宅基地使用权不得单独转让，地随房一并转让。故上次评估结果建立在受让方满足上述法律规定下的市场价值；

2、根据委托人提供的《绵阳市集体土地房屋所有权登记表》（复印件），房屋总层数为 2 层，实际根据估价人员的现场查勘，估价对象实际房屋总层数为 3 层，根据对相当当事人的现场问询，3 层为产权方自行搭建，未办理权属登记，3 层加建部分根据委托及相应权属资料，本次未纳入评估范围，上述评估价值未考虑其搭建部分，提请报告使用者注意；

3、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、本次评估不考虑评估费、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。

四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司
法定代表人：

二〇二二年三月一日



目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	3
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价对象.....	6
四、估价目的.....	9
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
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、估价作业期.....	14
附 件	15
一、《盐亭县人民法院委托书》（复印件）；	15
二、估价对象位置示意图；	15
三、估价对象部分实景图片；	15
四、《绵阳市集体土地房屋所有权登记表》（复印件）；	15
五、《房产测绘分户平面图》	15
六、《绵阳市集体土地范围内房屋登记申请表》	15
七、《房产登记信息查询情况说明》（复印件）；	15
八、估价机构营业执照（复印件）；	15
九、估价机构资质证书（复印件）；	15
十、估价人员资格证书（复印件）。	15



注册房地产估价师声明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记录、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说明的假设和限制条件以及使用报告的说明的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有任何利害关系，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。

4、我们已于二〇二二年一月二十八日，与法院相关工作人员、申请方及被执行方一同对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况，估价人员不承担对评估标的建筑物结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。实地查勘人：何金梅、潘建平，其他估价人员未对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。

5、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》、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》、中国房地产估价师与房地产经纪人学会《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）的通知进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

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。

8、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。

9、估价委托人对所提供或陈述情况的合法性、真实性、完整性及所引起的后果负责。估价机构仅对估价报告的操作程序和采用的估价方法的公允性负责。

10、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；本报告的《盐亭县人民法院委托书》原件及《绵阳市集体土地房屋所有权登记表》、《房产测绘分户平面图》、《绵阳市集体土地范围内房屋登记申请表》、《房产登记信息查询情况说明》（复印件）由盐亭县人民法院提供，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。



估价的假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、价值时点的房地产市场是公开、公平、自愿的均衡市场。同时本估价结果未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

2、本次估价是以估价对象未来能够按规划用途持续有效使用为假设前提。

3、本次估价以估价对象未来可合理享有配套设施的使用权益为假设前提。

4、本次估价是以提供给估价机构的估价对象权属证明不存在抵押权、典权等其他权利，无权属纠纷，无法律、法规规定禁止按本次评估目的使用的其他情形为假设前提。

5、本估价对象涉及集体土地中宅基地及地上建筑物评估，本次以转让方及受让方满足国家相关法律法规规定的关于宅基地转受让条件为假设前提。

6、估价对象应缴纳的各种税费已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和其它法律保护依据为假设前提。

7、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及自然灾害等不可抗力对估价结果的影响。

8、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，房地产估价师无法对对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行专业检测，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。

9、估价结果为估价对象在价值时点公开市场价值，其公开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) 交易双方是自愿地进行交易的；
- (2) 交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；
- (3) 交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；
- (4) 交易双方掌握必要的市场信息；
- (5) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (6) 不存在特殊买者的附加出价。

10、本次评估委托方未明确是否存在欠缴税金、水电气等费用；本次评估设定不存在欠缴该类费用及滞纳金为假设前提。



11、委托方未明确委估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况；估价人员经实地调查后，未发现以上权利限制，至价值时点，估价对象现自用，本次评估以其不存在租赁权、用益物权及其他占有使用使用情况为假设前提。

(二) 未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

(三) 背离实际假设

由于本次委托评估为市场价值评估，本报告结果未考虑估价对象已设定抵押、担保等他项权利对价值的影响，也未考虑司法和行政机关依法裁决查封和其他限制该资产权利的情形。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。使用者在运用本报告的结果时应予充分考虑。

(四) 不相一致假设

根据估价委托人提供的《绵阳市集体土地房屋所有权登记表》（复印件）所载房屋用途为住宅，结构为砖混，根据《房产登记信息查询情况说明》（复印件）所载房屋规划用途为非成套住宅，结构为砖木，两者登记用途及结构不一致，根据《民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房屋登记办法》，本次评估以房屋初始登记簿《绵阳市集体土地房屋所有权登记表》登记用途及结构为准；

根据估价委托人提供的《绵阳市集体土地房屋所有权登记表》（复印件），房屋总层数为2层，实际根据估价人员的现场查勘，估价对象实际房屋总层数为3层，根据对相当当事人的现场问询，3层为产权方自行搭建，未办理权属登记，3层加建部分根据委托及相应权属资料，本次未纳入评估范围，提请报告使用者注意。

(五) 依据不足假设

本次估价，估价委托人未能提供估价对象权属证明的原件，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原始登记权属证明，故房地产估价师无法将案件委托人提供的资料与原件进行核对，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。

二、估价报告使用限制

1、估价委托人提供的资料和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；因其失实造成估价结果有误的，房地产估价机构和房地产估价师不承担相应责任。

2、本估价报告需经本公司盖章及至少两名专职注册房地产估价师签章后有效，



估价报告的全部或部分复印件均无效。

3、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的估价时点的公允价格，仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的和用途。

4、本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人及时通知本估价机构更正。

5、本报告未经本估价机构同意不得向估价委托人及有权审查部门之外的人员和单位提供，本报告的全部或部分内容未经本公司同意，不得发表于任何公开媒体上。

6、估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变以及其它不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未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。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

7、本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均取两位小数，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。但此种情况不影响每一计算结果及最终评估结论的准确性。

8、如在自提交估价报告之日起未来一年中该区域同类型房地产市场行情无大的变化时，本估价报告使用期限为一年（二〇二二年三月一日至二〇二三年二月二十八日）。如果使用本估价结果的时间超过了报告使用期限，我们对此结果造成的损失不承担责任。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：盐亭县人民法院

二、房地产估价机构

名称：四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：绵阳市涪城区临园路东段12号(兴达国际大厦1栋12层B2号)

法定代表人：戴志华

统一社会信用代码：91510703687908583P

备案等级：壹级

证书编号：川建房估备字〔2017〕0009号

有效期限：2021年11月24日至2024年11月24日

三、估价对象

根据《盐亭县人民法院委托书》要求，本次鉴定（评估）范围为：徐秀容、敬克兵所有的位于盐亭县林农镇安定村3组1-2层住宅房地产，建筑面积为297.44 m²（其中1层建筑面积为131.56 m²，2层建筑面积165.88 m²），及相应占用集体土地宗地面积为128.81 m²，进行了公开市场价值评估。

估价对象包括建筑物、土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其匹配的、不可移动的设施设备价值。不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（一）估价对象实物状况

（1）土地实物状况

土地使用权人	徐秀容、敬克兵				
座落	盐亭县林农镇安定村3组				
宗地代码	510723112208JC03 120	所在图幅号	H48G018059	宗地面积	128.81
建设用地类型	宅基地			终止日期	/
地形	较规则	地势	属平原地形，周边地势平坦	地质	地质条件良好
开发程度	至价值时点，该宗地外达到“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整）。				

（2）建筑物实物状况：

产权人	坐落	面积(m ²)	结构	总层数	所在层	建成年代	综合成新率
徐秀容、敬克兵	盐亭县林农镇安定村3组	297.44	砖混结构	证载2层（实际为3层）	1-2层	2009年	75%

估价对象房屋状况如下：



估价对象盐亭县林农镇安定村3组，实际位于和平乡（现隶属永泰镇），朝向为西南，临街面外墙贴瓷砖，室内水电气视讯均通，现自用，维护保养状况较好。

经房地产估价师现场查勘，1层：原为幼儿园设计，功能布局为4间房屋外加厨房，层高约为3.5米，进出大门为双开铁门，地面为水泥地坪，内墙部分面砖，部分涂料，天棚刷白，节能灯照明，厨房地面为地砖，内墙面砖至顶，天棚刷白，1层宗地外有部分扩宽未在产权范围内；2层：1梯2户，一户户型为2室2厅1厨1卫，另一户户型为3室2厅1厨1卫，层高约为2.9米，室内地面为地砖，内墙涂料，天棚刷白，厨房地面为地砖，面砖至顶，卫生间地面为地砖，内墙部分面砖，部分涂料，外窗为塑钢推拉窗；3层：设计有3间房间、楼梯间及室外平台，地面为水泥地坪，平台搭建为彩钢顶棚。估价对象现均自用。

以上房屋基础设施均达到：通上水、下水、通电、通讯、通气、通路。

（二）估价对象权益状况

（1）权属状况

登记类别	初始	登记原因	新建	产别	私产
甲方(取得方)	徐秀容	身份证号	510723196609196825	通讯地址	林农镇安定村三组
所在层	1、2	总层数	2	用途	住宅
结构	砖混	建成年代	2009	建筑面积(m ²)	297.44
共有人	敬克兵	身份证号	510723196702016817	通讯地址	林农镇安定村三组
土地性质	集体所有	用途	住宅	建设用地类型	宅基地

权利人	徐秀容、敬克兵	共有方式	共同共有
证件类型	身份证	证件号码	510723196609196825 510723196702016817
不动产权证号	50016484, 2012-026273 50016484-1, 2012-026273	登记时间	2016-12-06
不动产单元号	510723112208JC03120F00010001	房屋座落	林农镇安定村3组
房屋结构	砖木结构	所在层/总层数	1、2/2
建筑面积	297.44	规划用途	非成套住宅
房屋状态	现房未抵押、现房未查封、未关联期房，现房无异议，未限制	宗地状态	未抵押，未查封，无异议

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”，故本次不对估价对象权属进行判定。

（2）租赁权

经注册房地产估价师现场查勘及调查了解，估价对象现均自用，本次评估价值设



定为无租约限制条件下的评估价值，设定估价对象无租赁权限制。本报告估价结果未考虑估价对象该权利对房地产市场价值的影响，提醒报告使用者注意，有关估价对象的任何处置等须符合相关法律、法规。

（3）抵押权等他项权利状况

根据《房地产司法鉴定评估指导意见》，拍卖房地产上原有的抵押权及其它担保物权，通常因拍卖（变卖）而消灭，不考虑其对价值的影响，故设定其纳入本次估价范围中的房地产于价值时点未设定抵押担保权，不存在典权、地役权等其他权利的限制，提醒报告使用者注意，有关估价对象的任何处置等须符合相关法律、法规。

（三）估价对象区位状况

影响房地产的价格水平的区域因素主要有位置（坐落）、交通、环境（景观）、配套设施等。估价人员经市场调查并经现场查勘，该区域有下述特点：

1. 位置

估价对象坐落于林农镇安定村 3 组，实际位于和平乡乡镇，盐亭县政府实行撤乡并镇后现和平乡隶属于永泰镇，距永泰镇场镇约 10 公里，距盐亭城区区约 30 公里，其具体位置详见附件“估价对象位置示意图”。

2. 交通

估价对象所处位置主要以 Y831 乡道等构成该区域的主要公路交通网，区域主要以私家车、乡镇大巴及摩托车可接近该区域，交通便捷度一般。

3. 环境条件

自然环境：估价对象位置附近无明显空气、噪音、水、固体废物等污染，环境卫生状况良好。

人文环境：周边小区居民主要为和平乡及安定村本集体经济组织成员，外来人口少，人文环境一般。

周边景观：估价对象位置附近无特别景观，环境一般。

4. 区域繁华程度

估价对象坐落于林农镇安定村 3 组，实际位于和平乡乡镇，盐亭县政府实行撤乡并镇后现和平乡隶属于永泰镇，所在区域人流量、车流量较差，所在乡镇有零星商业门市，商业繁华度较差，仅能满足人们日常生活所需。

5. 基础设施条件

估价对象所在区域已达到了“六通一平”，基础设施齐全，能满足人们日常生产



生活。

6. 公用设施条件

估价对象周边有联发超市、和平超市、和平邮政所及零星商业门市等配套等，生活配套设施主要依附于永泰镇，公用设施条件一般。

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

二〇二二年一月二十八日（以估价人员完成实地查勘日确定为价值时点）。

六、价值类型

本次估价为估价对象在价值时点、对应的估价目的、满足估价假设和限制条件的市场价值。

1. 房地产市场价值是指估价对象经适当营销后，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。

2. 本报告确定的价格为交易双方按相关法规规定负担各自应负担税费下的价格。

3. 估价对象包括建筑物、分摊土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其匹配的、不可移动的设施设备价值

4. 本报告价格货币单位均为人民币。

七、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

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。

本次估价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，估价中没有受到任何单位任何人的影响，没有带着自己的情感、好恶和偏见，没有偏袒，实事求是，客观公正。



2、合法原则

房地产估价活动必须以房地产的合法使用、合法处分为前提，即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。本次评估中以《盐亭县人民法院委托书》（（2022）盐亭法技委字第 12 号）（原件）、《绵阳市集体土地房屋所有权登记表》、《房产测绘分户平面图》、《绵阳市集体土地范围内房屋登记申请表》及《房产登记信息查询情况说明》（复印件）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，估价对象为住宅，并维持房屋法定用途使用体现最高最佳使用原则。

4、替代原则

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，并在此价格基础上进行交易情况修正、交易时间修正、区域因素修正和个别因素修正。本次估价中比较法就是替代原则的体现。

5、价值时点原则

估价结果应当是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或者价格。房地产市场是不断变化的，房地产价值具有很强的时间性，它是某一时点上的价值。在不同的时点，同一宗房地产往往会有不同的价值。价值时点原则是指求取某一时点上的价值，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。

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。



八、估价依据

（一）法律法规

- 1、《中华人民共和国民法典》（主席令第45号，由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号，自2009年8月27日第二次修正）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号，自2004年8月28日第二次修正）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号，自2012年1月1日起施行，2014年7月29日第二次修正）；
- 6、《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》（国务院令第55号，自1990年5月19日施行）。

（二）技术规范

- 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、《城镇土地估价规程》[GB/T18508-2014]；
- 4、《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）；
- 5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号）；
- 6、《关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》（川高法〔2011〕99号）；
- 7、《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）；
- 8、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）。

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、估价委托人《盐亭县人民法院委托书》原件；
- 2、估价委托人提供的《绵阳市集体土地房屋所有权登记表》（复印件）；
- 3、估价委托人提供的《房产测绘分户平面图》（复印件）；
- 4、估价委托人提供的《绵阳市集体土地范围内房屋登记申请表》（复印件）；



5、估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》（复印件）。

（四）估价机构和注册房地产估价师掌握的资料

- 1、估价对象所在区域房地产市场信息；
- 2、估价对象现场勘察、拍照记录及估价对象周边市场资料；
- 3、盐亭县建筑工程造价信息；
- 4、人民银行公布的资金存、贷款利率；
- 5、其他相关资料。

九、估价方法

（一）估价方法选取

采用公开市场价值标准，房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，估价方法的选择应按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》执行。根据当地该类房地产市场发展状况，并结合估价对象的具体特点以及估价目的等选择适当的估价方法。

本次估价的估价目的是对已建成的房地产进行现有价值估价。通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料后，根据估价对象的特点和实际情况，进行评估方法的具体选择。

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。本次估价对象涉及集体土地中宅基地及地上建筑物评估，根据国家相关法律规定，农村宅基地的转让只能在同一集体经济组织内部成员间转让，区域内近两年无类似用房交易案例，不适宜采用比较法进行估价。

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。估价对象证载为住宅房地产，且估价对象现均自用为住宅用房，未作为商业用房使用，且和平乡乡镇类似自建房大部分均为自用，故本次评估不采用收益法测算估价对象房地产价格；

成本法，是测算估价对象在价值时点时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。本次估价中，估价对象所在盐亭县和平乡（现隶属永泰镇）建筑物建安成本及相关税费等相关资料易于收集，因此在建筑成本的测算较为方便，故本次评估采用成本法测算估价对象建筑物价格。

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客



观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。估价对象土地属于宅基地，由于宅基地使用权不能在市场上自由流转，可根据区域的平均取得费和开发费用等进行测算，盐亭县有关土地取得费用、开发费用及相关的税费、利息、利润等有关资料易于掌握，故此次评估可选用成本逼近法测算宅基地的价值。

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。本次估价中，估价对象为已建成并投入使用的房地产，同时不具备重新开发、更新改造、改变用途的条件，故本次估价不采用假设开发法。

综上所述，本次评估采用采用成本法测算估价对象建筑物价值；采用成本逼近法测算估价对象宅基地价值。

（二）简要测算过程

方法：成本法

成本法是假定存在一个潜在的购买者，重置一宗与估价对象可以产生同等效用的房地产所需投入的合理费用。也应当是估价对象价值的衡量标准，即是一种以建造房产所需耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的资金利息和计划利润，并扣除相应的折旧来确定房地产价格的估价方法。

待估房屋建筑物价格=房屋建筑物重置价值×成新率。

房屋建筑物重置价值=前期工程费+专业费+建安工程费+管理费+利息+利润

方法：成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。

宅基地使用权价值=土地取得费+土地开发费+利息+利润+增值收益

十、估价结果

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用成本法、成本逼近法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，确定估价对象位于盐亭县林农镇安定村 3 组 1-2 层住宅房地产（建筑面积共计 297.44 m²，及相应占用集体土地宗地面积为 128.81 m²）进行了公开市场价值评估。在价值时点二〇二二年一月二十八日的估价结果如下：



币种：人民币

市场价值单价：1263 元/m²

市场价值总价：37.57 万元

大写：叁拾柒万伍仟柒佰元整

（详见估价结果一览表）

十一、注册房地产估价师

姓名	刘青梅	何金梅
注册号	5120050123	5120180088
签名		
签名日期		

十二、实地查勘期

二〇二二年一月二十八日至二〇二二年一月二十八日

十三、估价作业期

二〇二二年一月二十八日至二〇二二年三月一日



附 件

- 一、《盐亭县人民法院委托书》（复印件）；
- 二、估价对象位置示意图；
- 三、估价对象部分实景图片；
- 四、《绵阳市集体土地房屋所有权登记表》（复印件）；
- 五、《房产测绘分户平面图》；
- 六、《绵阳市集体土地范围内房屋登记申请表》；
- 七、《房产登记信息查询情况说明》（复印件）；
- 八、估价机构营业执照（复印件）；
- 九、估价机构资质证书（复印件）；
- 十、估价人员资格证书（复印件）。