



# 涉执房地产处置司法评估报告

(殷强、陈正辉)

估价报告编号：川大林勤德（房）评（2022）法字第 G022 号

估价项目名称：北川羌族自治县人民法院司法处置需要涉及殷强、陈正辉位于绵阳市北川羌族自治县永安镇工农西街 139 号 1 幢 1 层 1 号等 2 处房地产价值评估报告

估价委托人：北川羌族自治县人民法院

房地产估价机构：四川大林勤德房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈敬芳                      注册号：5120210050

李志会                      注册号：5120130030

估价报告出具日期：2022 年 8 月 3 日

公司地址：四川省绵阳市涪城区御安街 10 号凯越诗蓝·御营广场 1 幢 1 单元 13 层 1 号

联系电话：（0816）2226152    2339908

# 致估价委托人函

致北川羌族自治县人民法院：

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		永安镇工农西街 139 号 1 幢 1 层 1 号等 2 处
财产范围		地上建筑物及相应的土地使用权。含不可剥离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	2012 年
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	437.16
	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	169.18
用途	房产登记用途	商业服务、住宅
	土地用途	其他商服用地、城镇住宅用地
权属	权属证号	川 (2018) 北川羌族自治县不动产权第 0001386 号
	权利人	殷强、陈正辉
	土地性质	出让
	土地使用权期限	城镇住宅用地：---2072 年 8 月 24 日止 商业用地：---2042 年 8 月 24 日止
	土地剩余使用年期 (年)	住宅：50.01 年；商业：20.01 年

**价值时点：**2022 年 7 月 20 日

**价值类型：**市场价值

**估价方法：**收益法、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》，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	权利人	所在层数	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
永安市工农西街 139号1幢1层1 号等2处	殷强、陈 正辉	1层	商业服务	134.96	3,274	441,859
		2-3层	住宅	302.2	1,947	588,383
合计			/	437.16	/	1,030,242
评估价值大写		壹佰零叁万零贰佰肆拾贰元整				

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资产评估有限公司

法定代表人：叶洪

2022年8月3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.....	7
	四、估价对象.....	7
	五、价值时点.....	9
	六、价值类型.....	10
	七、估价原则.....	10
	八、估价依据.....	12
	九、估价方法.....	13
	十、估价结果.....	16
	十一、注册房地产估价师.....	17
	十二、实地查勘期.....	17
	十三、估价作业期.....	17
第四部分	附件	
	1、《北川羌族自治县人民法院委托书》(复印件)	
	2、估价对象位置示意图、实地查勘情况及相关照片	
	3、估价对象权属证书(复印件)	
	4、专业帮助情况和专业意见	
	5、房地产估价机构营业执照(复印件)	
	6、准予变更登记通知书(复印件)	
	7、房地产估价机构备案证书(复印件)	
	8、注册房地产估价师注册证书(复印件)	

## 第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

1、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。

2、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。

3、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。

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》等规定进行估价工作，撰写估价报告。

姓名	注册号	签名	签名日期
陈敬芳	5120210050		2022年8月3日
李志会	5120130030		2022年8月3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、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被人占有使用、是否设有居住权、租赁权、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、租赁权、地役权及占有使用情况。

#### (二) 未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

#### (三) 背离事实假设

至价值时点,估价对象已设置抵押权、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、未被查封。

#### (四) 不相一致假设

估价委托人提供的权属资料上记载的坐落为永安镇工农西街 139 号 1 幢 1 层 1 号等 2 处,估价人员实地查勘的坐落为绵阳市北川羌族自治县永安镇工农西街 135、137、139、141 号 1-3 层,未见幢号,根据估价委托人及当事人现场确认,确定上述位置为同一位置。本次估价是建立在上述不同位置实为同一地址的基础之上。

#### (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

1、估价对象的房屋建筑面积、土地面积、房地产权属状况是根据估价委托人提供的资料为依据，我们无法确保本报告估价对象的建筑面积、土地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

2、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、准确性和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合法性、真实性、准确性和完整性负责。因估价委托人提供的资料和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。

3、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、附属设施设备及占用范围内应分摊的建设用地使用权价值。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。

4、本报告使用期限为壹年(2022年8月3日起至2023年8月2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%)，本估价结果无效，应重新委托估价。

5、本报告使用期限内，仅为本次评估估价目的服务，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。



6、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。

7、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。

8、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：北川羌族自治县人民法院

联系人：何法官

联系电话：0816-4897479

### 二、房地产估价机构

名称：四川大林勤德房地产土地资产评估有限公司

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：贰佰万元整

住所：四川省绵阳市涪城区御安街10号凯越诗蓝·御营广场1幢1单元13层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：一般项目：房地产评估；资产评估；土地调查评估服务；二手车鉴定评估；社会稳定风险评估；房地产经纪；房地产咨询；不动产登记代理服务；房屋拆迁服务；市场营销策划；市场调查（不含涉外调查）；信息技术咨询服务。）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

### 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	永安市工农西街 139 号 1 幢 1 层 1 号等 2 处	
财产范围	地上建筑物及相应的土地使用权。含不可剥离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	2012 年
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	437.16
	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	169.18
用途	房产登记用途	商业服务、住宅
	土地用途	其他商服用地、城镇住宅用地
权属	权属证号	川 (2018) 北川羌族自治县不动产权第 0001386 号
	权利人	殷强、陈正辉
	土地性质	出让
	土地使用权期限	城镇住宅用地：---2072 年 8 月 24 日止 商业用地：---2042 年 8 月 24 日止
	土地剩余使用年期 (年)	住宅：50.01 年；商业：20.01 年

#### (二) 估价对象权益状况

##### 1、权益登记状况

根据估价委托人的权属证书 (复印件)，其权益状况如下：

项目	具体内容
不动产权证书号	川 (2018) 北川羌族自治县不动产权第 0001386 号
权利人	殷强、陈正辉
共有情况	共同共有
坐落	永安市工农西街 139 号 1 幢 1 层 1 号等 2 处
不动产单元号	510726 219002 GB00001 F00010001 等 2 个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权
权利性质	出让/自建房
用途	其他商服用地、城镇住宅用地/商业服务、住宅
面积	共有宗地面积 169.18 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 437.16 m <sup>2</sup>
使用期限	---2042 年 08 月 24 日止
权利其他状况	专有建筑面积：437.16 m <sup>2</sup> (其中商业服务：134.96 m <sup>2</sup> ，住宅 302.2 m <sup>2</sup> ) 房屋结构：混合结构

		房屋总层数：3，所在层数：1、2-3 房屋竣工时间：2012年12月28日 持证方式：共同持证				
附记	城镇住宅用地使用期限：---2072年8月24日止					
	房屋详情 房号	所在层/总层 数	建筑面积	专有建 筑面积	房屋结构	房屋用途
	1	1/3	134.96 m <sup>2</sup>	134.96 m <sup>2</sup>	混合结构	商业服务
	1	2-3/3	302.2 m <sup>2</sup>	302.2 m <sup>2</sup>	混合结构	住宅

## 2、他项权利状况

估价对象在价值时点的他项权利情况如下：

- (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) 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。
- (4) 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。

## 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、建筑物实物状况表

估价对象建筑物实物状况一览表

证载坐落	永安镇工农西街139号1幢1层1号等2处
房屋所有权人	殷强、陈正辉
实际查勘地址	北川羌族自治县永安镇工农西街135、137、139、141号1-3层
总层数	3层
所在层数	1-3层
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	437.16
建成时间	2012年
设计用途	商业服务、住宅
实际用途	1层部分第三方使用中，其余闲置
建筑结构	混合结构
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、路。
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七-八成新。
装修状况	估价对象为1-3层房屋建筑物，1层共4间门面，进出门为卷帘门，地面为地砖，内墙刷白；2-3层每层分别为一套三室两厅一厨双卫及一个单间，地面为地砖，内墙及顶棚刷白，厨房、卫生间地面为地砖，内墙为墙砖，顶棚为扣板。
维护、保养、使用情况	至价值时点，估价对象使用状况为：1层部分第三方使用中，其余闲置。维护保养情况一般，能使用。

## 2、土地实物状况

### 土地实物状况表

座落	北川羌族自治县永安镇工农西街135、137、139、141号1-3层
使用权面积	169.18平方米
形状	估价对象土地形状规则，对土地利用合理
规划限制条件	估价对象所在区域的土地利用类型主要为商住用地
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	宗地外开发程度达到“六通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气)，宗地内开发程度达到“五通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通讯，场地平整)

### (四) 估价对象区位状况

位置状况	坐落	北川羌族自治县永安镇工农西街135、137、139、141号1-3层
	坐落及方位	估价对象位于永安镇工农西街，坐落及方位一般。
	商业聚集度	所在区域内分布有景豪饭店、本草堂大药房、百姓超市、兄弟鱼庄等整体商业聚集度一般。
	临街状况	临街。
	所在层	估价对象位于1-3层。
交通条件	道路状况	区域内有仁和路、金山街、草鞋街南路、兴安路等街道，道路等级和路网密度较好，道路通达度较好。
	出入可利用交通工具	区域内有乡镇班车通达，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较完善。	
公共配套设施	周边区域分布有永安镇卫生院、永安小学、中学、银行、邮局、派出所等，其所在区域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

本次评估价值时点确定为现场查勘日，即2022年7月20日。

## 六、价值类型

1、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自愿进行交易的金额。

2、价值内涵：估价对象价值内涵如下：

（1）用途：证载用途；

（2）估价范围包括地上建筑物及相应的土地使用权。

（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、《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）；



4、《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、《北川羌族自治县人民法院委托书》；
- 2、估价对象权属证书（复印件）；
- 3、其它与估价对象有关的资料。

（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。

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。

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。

（二）估价方法的选择依据

本次估价依据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)要求, 根据区域该类房地产市场发展状况, 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。

估价对象作为商业服务、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商业用房密集程度较高, 配套较成熟, 房地产租赁市场活跃, 类似物业的租金易于获取, 故本次估价商业用房宜采用收益法对估价对象进行评估。估价对象所在区域住宅用房主要以自住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。

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。

估价对象 1 层为商业服务用房, 其收益性较好, 影响价格高低主要的因素是房地产市场供求关系, 而不是房地产开发建设成本高低, 运用成本法计算出来结果不能反应其市场接受程度, 故不宜采用成本法进行评估。

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住宅用房采用成本法进行评估。

根据上述分析, 同时结合估价对象的具体情况, 本报告估价对象商业用房采用收益法、住宅用房采用成本法进行估价。

### (三) 估价技术路线

## 1、收益法

收益法：本次估价选定一个持有期，在持有期内租赁经营。持有期结束后转售房地产，估价对象收益价值等于持有期内的租赁净收益和转售净收益折算到现值的累加和。

公式：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + Y} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1 + Y)^t}$$

其中：V—收益价值；

t—净收益的期限。如果是在房地产持有一段时间后转售，则 t 为持有房地产的期限，简称持有期；

Y—报酬率；

g—年净收益递增率；

$V_t$ —t 年期末转售收益，即第 t 年末转售的价格减去销售税费后的净值。

## 2、成本法

### (1)、成本法估价测算思路及步骤：

在本次估价中采用的估价测算思路为：采用房地分估的途径，首先采用基准地价系数修正法测算出土地的重新购置成本；再采用成本法测算出建筑物的重置成本，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成新率相乘得到建筑物现值；最后建筑物现值加土地重新购置成本得出估价对象的房地产价值。

### (2)、成本法的计算公式：

$$\begin{aligned} \text{成本价值} &= \text{土地重置成本} + \text{建筑物重置成本} - \text{建筑物折旧} \\ &= \text{土地重置成本} + \text{建筑物重置成本} \times \text{建筑物成新率} \\ &= \text{土地重置成本} + \text{建筑物现值} \end{aligned}$$

## 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：

### 1、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，我们采用收益法、成本法对估价对象进行了测算，其结果见下表：

房屋坐落	所在层数	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )
永安镇工农西街 139 号 1 幢 1 层 1 号等 2 处	1 层	商业服务	134.96	3,274
	2-3 层	住宅	302.2	1,947

收益法是通过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折现到价值时点，求取估价对象的收益价值。该方法在房地产市场较发育、租赁实例较多的地区比较实用，其估价结果与市场价格相近，准确性较高，具有较高的可信度。本次评估采用此结果为商业服务用房的最终结论。

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住宅用房的最终结论。

### 2、估价结果

经过综合分析，确定位于绵阳市北川羌族自治县永安镇工农西街 139 号的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	权利人	所在层数	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
永安镇工农西街 139 号 1 幢 1 层 1 号等 2 处	殷强、陈正辉	1 层	商业服务	134.96	3,274	441,859
		2-3 层	住宅	302.2	1,947	588,383
合计			/	437.16	/	1,030,242
评估价值大写		壹佰零叁万零贰佰肆拾贰元整				

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈敬芳	5120210050		2022 年 8 月 3 日
李志会	5120130030		2022 年 8 月 3 日

### 十二、实地查勘期

2022 年 7 月 20 日。

### 十三、估价作业期

2022 年 7 月 20 日至 2022 年 8 月 3 日。

## 第四部分 附件

- 1、 《北川羌族自治县人民法院委托书》（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、 准予变更登记通知书复印件
- 7、 注册房地产估价师的注册证书复印件

## 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资产评估有限公司

2022年8月3日