

三、评估目的

评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、评估对象

1. 评估对象范围：

巨野县前进路东、人民路北东关居委会 105 号房产一处。评估

对象包括房屋及其分摊的土地使用权、地上附属物，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 评估对象基本状况：

类别	序号	房屋 所有权人	产权证号	建成 年代	房 号	结构	用途	总层/所 在层	建筑面积 (m ²)
房产	1	杨建华	房权证 2001 字 第 S11098 号	1989 年	北	砖木	居住	1/1	72.00
	南				砖木	附房	1/1	13.20	
小计									85.20

序号	项目名称	结构	单位	数量
附属物	1	砖砌围墙	平方米	51.60
	2	花砖地面	平方米	77.40
	3	迎门墙	平方米	8.80

3. 土地基本情况:

国有土地使用证号: 巨国用(2010)第S05号, 土地使用权人: 杨建华, 坐落: 人民路北、前进路东, 地号: 06-14-545, 地类(用途): 住宅, 使用权类型: 划拨, 使用权面积: 175.12 m²; 评估对象所在地块地势较平坦, 地基承载力较好, 地质条件较好, 土壤无污染; 根据注册房地产估价师现场调查了解, 评估对象所在宗地开发程度为“五通”(宗地红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯)“一平”(宗地红线内土地平整)。

4. 建筑物基本状况:

经注册房地产估价师实地查勘, 评估对象居住用房外墙为水刷石, 外门为铝合金门, 内门为木门, 内墙刷涂料, 地面为水泥地面, 客厅有吊顶; 附房外墙为清水砖墙, 木门窗, 地面为水泥地面, 内墙刷涂料。评估对象建筑物供电线路、照明等设备设施齐全; 从建筑物外部观察, 建筑物结构较完整, 构件安全可靠, 整体性能较强, 基本无损坏, 属基本完好房。

5. 地理位置与周围环境

评估对象位于人民路北侧、前进路东侧, 评估对象临近村内部路, 道路狭窄, 进出车辆困难, 交通便利度一般, 地理位置一般, 附近有希望幼儿园、巨野县民族小学、巨野县永丰办事处万堂小学、巨野汽车站、永丰塔、佳和购物广场, 公共服务设施较齐全, 满足基本居住需要。评估对象周围无噪声、无辐射,

供水、供电等基础设施等完备，居住环境一般。

五、价值时点

价值时点为注册房地产估价师实地查勘完成之日2022年9月29日。

六、价值类型

本次估价的价值类型是房地产市场价格。

根据《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）第3.0.5条：市场价值定义为评估对象经适当营销后，有熟悉情况、谨慎行事且不受压迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、评估原则

本次估价遵循合法原则，最高最佳利用原则，替代原则，价值时点原则，客观、独立、公正原则。

1. 合法原则

合法原则要求房地产估价应以评估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，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；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；在其他方面，如估价出的价格必须符合国家的价格政策。

2. 最高最佳利用原则

所谓最高最佳使用是评估对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的

论证，并能给予评估对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使评估对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

3. 价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时评估对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4. 客观、独立、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直地估价出对各方估价利害关系人来说均是公平合理的价格。

5. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响和比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

八、评估依据

(一) 本次评估所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》；
2. 《中华人民共和国资产评估法》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法》；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
6. 《不动产登记暂行条例》；
7. 《不动产登记暂行条例实施细则》；
8. 《人民法院委托评估工作规范》；
9. 《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》；
10. 《最高人民法院关于评估委托人和管理人确定财产处置参考价若干问题的规定》；
11. 《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》；
12. 《山东省建筑工程消耗量定额》（2016年）；
13. 《山东省安装工程消耗量定额》（2016年）；
14. 《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（2016年）；
15. 国家和地方其他有关的法律、法规及政策性文件。

(二) 本次估价采用的技术规程

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）。

（三）评估委托人提供的权属证明及其他有关资料。

（四）注册房地产估价师掌握的有关市场资料及估价人员实地勘察、调查所获得的资料。

九、评估方法

估价人员认真分析所掌握的资料，根据《房地产估价规范》及周边类似房地产市场状况，结合评估对象的具体特点及评估目的，选取适当的评估方法对评估对象进行评估。

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价法、成本逼近法、市场比较法等。

收益法：预计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。

比较法：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。

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或价格的方法。

基准地价修正法：在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

成本逼近法：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估价对象宗地价格的方法。

市场比较法：根据替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算估价对象宗地价格的方法。

假设开发法：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。

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据评估目的并结合评估对象房产的用途和实际状况及周边房地产市场状况，选取收益法及成本法作为有证房屋的基本方法，选取成本法作为无证房屋及地上附属物的基本方法，选取基准地价法及市场比较法评估有证房屋分摊的土地市场价值。

（二）不适用的评估方法

未选用其他评估方法的原因：一是评估对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法作为评估方法；二是评估对象在同一供需圈内无相似的市场交易实例可比较，故不采用比较法来评估房产价格；三是估价对象分摊的土地为住宅用地，因土地征收成本差异较大，成本逼近法不能准确反映现时地价水平，故不适宜采用成本逼近法进行估价。

(三) 估价技术路线:

1、测算估价对象有证房屋分摊的土地市场价值

(1) 基准地价法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价及其地价修正体系成果,按照替代原则,将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较,进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。其计算公式如下:

$$P=P1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj + D$$

式中:

P——宗地价格;

P1b——某一用途、某级别(均质区域)的基准地价;

$\sum Ki$ ——宗地地价修正系数;

Kj——估价日期、容积率、土地使用年限等其他修正系数;

D——土地开发程度修正值。

(2) 市场比较法

根据替代原理,将待估宗地与具有替代性的,且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较,并对类似宗地的成交价格进行差异修正,以此估算待估宗地价格的方法。其计算公式如下:

$$P=PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

P——待估宗地价格;

PB——比较实例价格;

A——待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数;

B——待估宗地交易日期地

价指数；

C——待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D——待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E——待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

将上述两种评估方法的测算结果综合分析后，采用简单算术平均，最终得出估价对象有证房屋分摊的土地市场价值。

2. 成本法：

运用成本法进行测算的基本公式为

有证房屋价值=土地价值+建筑物重新重置成本-建筑物折旧

无证房屋价值=建筑物重新重置成本-建筑物折旧

3. 收益法进行测算的基本公式为

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

式中：A—年净收益；Y—报酬率；n—收益期限；g—净收益年增长率

4. 综合分析确定市场价值最终估价结果

通过收益法、成本法两种不同的技术路径，分别得到评估对象有证房屋的评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两种方法结

果的影响权重，最后确定评估对象有证房屋在假定未设立法定优先受偿权利下的市场价格单价和总价；通过成本法得出无证房屋及地上附属物在假定未设立法定优先受偿权利下的市场价格单价和总价。

十、评估结果

注册房地产估价师根据评估目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算确定评估对象在设定条件下，于价值时点 2022 年 9 月 29 日房地产的市场总价值如下（币种：人民币）：

总 价：29.35 万元

大写金额：贰拾玖万叁仟伍佰元整（详见下表）。

类别	序号	房号	结构	用途	总层/所在层	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
房产	1	北	砖木	居住	1/1	72.00	3332	23.99	包含土地价值
	2	南	砖木	附房	1/1	13.20	3247	4.29	
小计						85.20		28.28	
附属物	序号	项目名称	结构	单位	数量	单价	总价 (万元)		
	1	砖砌围墙	砖砌	平方米	51.60	100	0.52		
	2	花砖地面		平方米	77.40	60	0.46		
	3	迎门墙	砖砌	平方米	8.80	100	0.09		
小计							1.07		
合计							29.35		