

# 成都市房地产评估报告信息摘要

成房估摘字第202408340367号



项目编号	川鼎恒房评[2024]字第08-01号		
项目名称	人民法院确定财产处置参考价涉及的位于成都市天府新区万安镇麓山大道二段16号附6号8栋2单元1层2号住宅房地产估价		
委托人	成都市青羊区人民法院	作业日期	2024-07-10至2024-08-06
估价目的	司法鉴定价值评估	估价时点	2024-07-18
估价人员	高育丽, 王德华		
估价方法	市场比较法	报告有效期	2025-08-05
权属证号	2023040642F90607		
评估价值类型	评估总价值	评估价值	426.87(万元)
土地价值(万元)		建筑面积(m <sup>2</sup> )	189.09
土地面积(m <sup>2</sup> )		物业类型	住宅
备注			

## 致估价委托人函

成都市青羊区人民法院：

因贵院在执行何佳励与方艳彬民间借贷纠纷一案需要确定相关财产处置参考价，我公司接受了委托，选派注册房地产估价师，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和估价标准，在合理的假设下，运用比较法，对位于成都市天府新区万安镇麓山大道二段16号附6号8栋2单元1层2号房屋及附着装修，在2024年7月18日的市场价值进行了专业分析、测算和判断，有关结果如下：

**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：**根据实地查勘完成时间确定为2024年7月18日

**价值类型：**市场价值

**估价方法：**采用比较法

**估价对象：**方艳彬名下的位于成都市天府新区万安镇麓山大道二段16号附6号“塞尔维蒙”8栋2单元1层2号住宅房地产（含附着装修及分摊的土地使用权），规划用途为住宅，钢混结构，建筑面积189.09 m<sup>2</sup>。

**估价结果：**

建筑面积：189.09 m<sup>2</sup>；

评估单价：小写（人民币）22,575.00 元/m<sup>2</sup>；

评估总价：小写（人民币）426.87 万元；

大写（人民币）肆佰贰拾陆万捌仟柒佰元整。

**特别提示：**

1、本估价报告使用期限为2024年8月6日至2025年8月5日。

2、本估价报告估价结果包括房屋、附着装修及其分摊土地使用权，该土地使用权和附着装修若与房屋分割处置，本估价结果无效，于实地查勘时，估价对象室内存在可移动的家具、家电等物品，由于不在本次估价委托书范围内，而未评估。

3、现场勘查时，小区物管介绍估价对象从2024年3月起存在欠交水费、物管费情况。因未得到人民法院确认，本次评估未扣除此项费用。

4、在使用本报告前，估价委托人及相关当事人应注意核实估价对象的实际情况，若有补充鉴定材料，可经由人民法院质证后转交于我公司，以对报告内容及评估结论进行相应的补充调整。

5、估价对象的具体情况及相关专业意见，详见附后的估价报告，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

估价机构（盖章）

估价机构法定代表人（签名/签章）

2024年8月6日

## 目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	14
八、估价依据.....	15
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	18
十一、注册房地产估价师.....	19
十二、实地查勘期.....	19
十三、估价作业期.....	19
附 件.....	20
（一）成都市青羊区人民法院《委托书》.....	21
（二）估价对象位置示意图.....	22
（三）估价对象实地查勘情况说明.....	23
（四）估价对象照片.....	24
（五）《成都市不动产登记信息查询结果》复印件.....	25
（六）专业帮助情况说明.....	28
（七）可比实例位置示意图及相关照片.....	29
（八）房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件.....	30
（九）注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	32

## 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、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实、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、注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》[中房学(2021)37号]的规定进行估价工作，撰写估价报告。

### 注册房地产估价师签名

姓 名	注册证号	签 名	签名日期
高育丽	5120020189	 高育丽	2024年8月6日
王德华	5120040058	 王德华	2024年8月6日

## 估价假设和限制条件

### 一、本估价报告基于以下的假设条件得出结论：

#### （一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《成都市不动产登记信息查询结果》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象建筑面积以《成都市不动产登记信息查询结果》证载面积为准为假设前提。

3、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方出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。

5、估价对象作为所在楼栋房屋的一部分，应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、注册房地产估价师对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进行了关注。因人民法院未明确是否存在欠缴税金及相关费用事项，故本次设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用且不考虑其对评估结果的影响。

7、注册房地产估价师关注了估价对象涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、

律师费等财产处置费用。由于人民法院未明确财产处置费用的种类、金额（标准），本次估价结果未扣除相关的财产处置费用。

8、注册房地产估价师关注了估价对象被迫转让及处置后被执行人是否自愿配合交付的因素。因人民法院及当事人未提供反映处置后被执行人配合意愿的材料，本评估结果未考虑该因素的影响。

9、本次估价过程中，人民法院未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

#### （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

1、根据估价委托人提供的权属资料记载，在价值时点估价对象已设定了抵押权及被人民法院查封，本次估价未考虑估价对象已设定抵押权及查封因素的影响，估价结果也未扣除抵押权利价值。

2、本报告假定估价对象的处置不受可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质的开支所约束。

#### （四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设事项。

#### （五）依据不足假设

1、估价对象产权资料均未记载估价对象房屋的建成年份，本次估价对象房屋建成年份以实地查勘时调查为准，但不作为确定其建成年份的依据，其房屋建成年份应以不动产实际状况及相关档案记载为准。

2、由于估价委托人及相关当事人均未提供《不动产权证书》原件及复印件，本次估价假设估价对象已经或能够取得《不动产权证书》，若与实际不符，本次估价结果无效或需重新评估。

3、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。

## 二、估价报告使用限制及相关说明

1、本估价结果是根据公开市场原则确定的估价对象在价值时点（2024年7月18日）的公开市场价格，适用于协商作价的处置方式，仅为人民法院确定财产处置价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

2、于2024年7月18日，估价人员与申请方一起对估价对象进行了实地查勘工作。

3、估价人员对估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的物质实体外观和使用状况。由于我们未得到授权，也没有专业上的能力，估价人员未对估价对象内在建筑结构质量、其他隐蔽工程质量、建筑物地基及土壤基层地质环境条件、房地产被遮盖、未暴露及难以接触的部分、水、电、空调或者其他设施设备等进行测试，故估价人员无法判定估价对象建筑工程是否存在结构性损害等质量缺陷，并预测其缺陷损失价值。若估价对象存在上述需进行专业检测的内部缺陷，需估价委托人主动申报并提供相关资料原件后，经估价人员分析测算，本报告估价结果作相应的调整。

4、本估价报告估价结果包括房屋、附着装修及其分摊土地使用权价格，该土地使用权和附着装修若与房屋分割处置，本估价结果无效，于实地查勘时，估价对象室内存在可移动的家具家电等物品，由于不在本次估价委托书范围内，而未评估。

5、本估价报告估价结果是估价对象在价值时点物质实体状况、权益状况、房地产市场供需状况下的评估价格。如估价对象的面积、用途、装修、使用年限、土地使用权取得方式、使用状态、权益状况以及估价目的、价值时点、房地产市场供需状况等影响房地产价格的因素发生变化，本估价报告的估价结论不成立。

6、根据本报告估价目的，在运用本报告时应在考虑产权性质、未来市



场波动风险、物业变现的不确定性(估价对象可能存在不易变现或跌价的风险)和变现费用、物业转让时应缴纳的有关税费等因素对估价对象价值的影响和考虑本估价结果报告中对估价对象的价值定义后,参考估价结果使用本报告。

7、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(二〇二四年八月六日至二〇二五年八月五日)。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。

8、本次估价技术报告未提供给估价委托人,仅供本公司存档和有关管理部门查阅。

9、如发现本报告内容的文字或数字因打印或其它原因出现误差,请通知本公司进行更正,否则,除估价结果外的报告误差部分无效。

10、本报告未经我公司书面同意,不得向估价委托人及使用相关方以外的单位或个人提供,且报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体以及任何宣传资料中,报告解释权为本公司所有。

11、本报告经估价人员、本公司签章,并作为一个整体时有效。

12、在运用本估价报告时应符合“估价假设和限制条件”所载明内容的要求,仅限于在报告使用期内、符合价值类型及报告明示的估价目的,逾期使用、不符“估价假设、估价报告应用限制条件”或用于非估价目的等,我公司和估价人员均不承担任何责任。

13、在使用本报告前,估价委托人及相关当事方应注意核实估价对象的实际情况,若有补充鉴定材料,可经由人民法院质证后转交于我公司,以对报告内容及评估结论进行相应的补充调整。

14、本次评估的当事各方如对评估结果存在异议,请于收到报告后的五日内书面告知法院转交评估机构,并附送具有法定证据效力的相关文件。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

成都市青羊区人民法院

### 二、房地产估价机构

机构名称：四川鼎恒永志房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：915101067400430657

法定代表人：杨洪

住所：成都金牛高新技术产业园区金科南路38号12栋7层1-4号

备案等级：一级

证书编号：川建房估备字[2018]0142号

有效期至：至2027年05月28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

#### 1、估价对象评估范围

估价对象基本情况一览表

名称	塞尔维蒙		
坐落	成都市天府新区万安镇麓山大道二段16号附6号8栋2单元1层2号		
评估范围	成都市天府新区万安镇麓山大道二段16号附6号8栋2单元1层2号住宅房地产（含附着装修和分摊的土地使用权）		
结构	钢混	总楼层/所在楼层	4层（不含半地下车库）/ 1层
规划用途/实际用途	住宅/住宅	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	189.09
利用现状	他人居住		

#### 2、估价对象权属状况

##### （1）房地产权属状况

根据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》复印件记载如下：

房屋所有权人				
权利人	不动产权证书号	业务号	房屋共有情况	登记时间
方艳彬			单独所有	
土地基本信息				
不动产单元号	510122051000GB00313W00000000			
权利类型	权利性质	土地用途	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用期限
国有建设用地使用权	出让	城镇住宅用地	160.11	-2073/6/29
房屋自然状况				
不动产单元号	510122051000GB00313F00070006			
房屋坐落	成都市天府新区万安镇麓山大道二段16号附6号8栋2单元1层2号			
权利类型	房屋性质	房屋结构	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	普通	钢混	住宅	189.09

## (2) 他项权利状况

根据估价委托人提供的相关产权资料记载，估价对象设定了抵押权及被人民法院查封，本次估价未考虑设定的抵押权及查封因素的影响，估价结果也未扣除抵押权利价值。

## 3、土地实物状况

估价对象土地实物状况一览表

权属、面积	根据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》记载，权利人为方艳彬，权利类型为国有建设用地使用权，出让城镇住宅用地，分摊土地面积160.11平方米
位置、四至	估价对象位于天府新区万安镇麓山大道二段16号附6号，未提供宗地图，估价对象所在小区宗地大致四至为北临麓山大道二段，东临麓镇西路、南、西临其他建筑物
宗地形状	所在小区宗地形状较规则
土地权利归属	宗地所有权属于国家，使用权属于房屋所有权人
土地他项权利	估价对象所在宗地作为出让住宅用地，依法可进行抵押、出租、担保、典当等经济活动，其合法权益受法律保护。至价值时点，根据估价委托人及相关当事人提供的资料显示，估价对象除设定了抵押权及被人民法院查封外，未设定其他他项权利
土地利用现状	根据实地查勘情况结合估价委托人提供的资料，宗地上已建成多栋建筑物及附属设施，纳入本次估价范围内的建筑物面积为189.09 m <sup>2</sup>
土地开发现状	估价对象所处宗地面积较小，对土地利用有无不利影响；场地基本平坦，排水状况良好，地基地质条件基本满足建筑设计要求

规划限制条件	所在区域规划为商业、住宅用地，估价对象宗地规划为住宅用地，实际用途为住宅，符合规划
其他说明	无

至价值时点，估价对象的实际用途为住宅用地，通水、电、气、视、讯、宽带，场平。

#### 4、建筑物实物状况

估价对象建筑物实物状况一览表

名称		塞尔维蒙		
坐落		成都市天府新区万安镇麓山大道二段16号附6号8栋2单元1层2号		
评估范围		成都市天府新区万安镇麓山大道二段16号附6号8栋2单元1层2号住宅房地产（含附着装修和分摊的土地使用权）		
建筑物基本情况	结构	钢混	总楼层/所在楼层	4层(不含半地下车库)/1层
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	189.09	规划用途/实际用途	住宅/住宅
	楼盘形象	多层住宅楼	层高	约3米
	总高	约15m	朝向	东南
	外墙装饰	文化石、外墙漆	通风采光	较好
	临街状况	不临街	梯户比	1梯2户
	基础配套	通水、电、气、视、讯、网络等		
	建筑物状况	本次估价对象所在的8栋共2个单元，地上总层数为4层（第4层为跃层），有楼梯可直通半地下车库，本次估价对象位于8栋2单元1层		
装修状况		房号：8-2-2 入户门：防盗门 现户型为3室2厅1厨2卫带入户花园、室外花园、阳光房等。其中主卧带衣帽间及主卫，一个客卧也带衣帽间，开放式厨房，饭厅、主卧、1个客卧均有落地窗临室外花园。室内地面为地砖/木地板，内墙面为墙纸/木墙裙/装饰墙面/墙砖，造型吊顶/平吊顶，厨房配备橱柜及炉具、岛台，主卫配备洗手台、淋浴房和马桶，客卫配备洗手台及蹲便器。入户花园（安装有空调外机及采暖炉）及阳光房均安装有透明顶棚。阳光房旁上几级台阶还有一个室外小平台。		
建筑物完损状况	地基	地基无不均匀下降		
	主体结构	尚未发现主体结构受损		
	配套设施设备	配套较完善		
	综合成新率	建筑物约七成新		
物业管理		由成都麓山物业管理有限公司进行日常管理		

#### 5、区位状况描述与分析

区位状况包括估价对象所处的位置（坐落）、交通、环境（景观）、

配套设施等。

估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落及方位	估价对象坐落于成都市天府新区万安镇麓山大道二段16号附6号，邻近麓镇广场，距离天府广场约20公里	
	临街状况	不临街	
	朝向	东南	
	楼层	所在建筑物地上共4层，估价对象位于第1层	
交通状况	道路状况	区域内有天府大道、麓山大道、梓州大道、夔州大道、沈阳路、万东路、海昌路等城市主次干道，道路体系较完善，通达度较好	
	公交方便程度	区域内有571路、550路、T42路、T208路、T45路、T10路、T10路、T210路、T216路等数路公交车及地铁6号线通过该区域，公共交通方便度较高	
	交通管制	无	
	停车方便程度	地下停车位，停车较方便	
环境状况	自然环境	区域内无明显大气、水、噪声污染	
	人文环境	所在区域内居民素质较高，犯罪率低，人文环境较好	
	景观	街道绿化、都江堰景区	
配套设施状况	城市基础设施状况	水、电、气、视、讯、路、网络等城市基础设施配套完善	
	公共设施服务状况	金融机构	兴业银行、中国银行、建设银行、成都农商行、民生银行、农业银行、绵阳市商业银行、四川天府银行等金融机构
		医疗机构	有奥亚医院、四川省肿瘤医院（天府院区）、天府新区万安街道东林社区卫生站、成都天府新区慈道医院及临街诊所药店等等医疗机构
		教育机构	成都市实验外国语学校西区、麓山国际光亚学校、四川天府新区实外高级中学、麓山高尔夫学院等教育机构
		休闲娱乐购物场所	麓镇、天府和悦广场、山姆会员商店、红旗连锁、舞东风及大量临街店铺等休闲娱乐购物场所
住宅聚集度	区域内分布麓镇、塞尔维蒙、拉佩维尔、帕萨迪纳、茵特拉肯、逸翠谷、水晶岗、圆石滩、滨江和城、三利麓山城、阳光城半山悦、恒大名都、麓岭汇等住宅小区，住宅聚集度较高		

## 五、价值时点

根据实地查勘完成时间确定为2024年7月18日。

## 六、价值类型

1、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则对估价对象以合法用途使用时确定的价值时点上的市场价格（该价格为交易双方负担各自应负担的税费下的价格），未考虑未来市场变化风险和短期强制处分等因素对其价格的影响；

2、用途：根据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》复印件记载，规划用途为住宅，实际用途为住宅；

3、土地权属性质：根据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》记载，土地性质为出让的城镇住宅用地；

4、本次估价结果包含房屋（含附着装修）及分摊的土地使用权；

5、房地产状况设定：房地产实物状况设定为与前文中估价对象描述一致；

6、价值时点：2024年7月18日；

7、币种为人民币；

本次估价为符合以上条件下估价对象价格的估价，否则结果无效。

## 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：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，也没有任何利害关系；客观原则要求所采用的相关数据、参数有明确的来源和依据，并且应该是客观公正而不应是估价对象本身的；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：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；此处的合法，是指不仅要依据有关法律、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，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，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政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、

土地登记簿)、权属证书、有关批文和合同(如规划意见书、国有建设用地使用权招标文件、出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)。遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象,而是依法判定估价对象是哪种状况的房地产,就应将其作为哪种状况的房地产来估价。

3、最高最佳使用原则:要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上允许,技术上可能,经过充分合理的论证,能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。最高最佳使用具体包括下列3个方面:(1)最佳用途;(2)最佳规模;(3)最佳集约度。

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,最终是类似的房地产价格相互牵制,相互接近。

5、价值时点原则:要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。价值时点是评估房地产价格的时间界限。

总之,在估价过程中,以国家及地方的有关法律、法规为依据,坚持科学、真实、公平的原则,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

### 1、相关的法律、法规:

(1) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日颁布);

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》(2019年修正)(中华人民共和国主席令第32号);

(3) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日)(中华人民共和国主席令第46号);

(4) 全国人大常委会、国务院、最高人民法院、住建部、自然资源部

以及四川省人民政府有关部门颁布的其他有关房地产评估的法规和政策文件。

## 2、相关估价国家标准和技术规范：

- (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) 《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）；
- (4) 《人民法院委托评估规范》（法办〔2018〕273号）；
- (5) 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〕。

## 3、估价委托人提供的相关资料：

- (1) 成都市青羊区人民法院《委托书》〔(2023)川0105执14956号〕；
- (2) 《成都市不动产登记信息查询结果》复印件。

## 4、估价人员收集和掌握的资料

- (1) 估价对象实地查勘记录；
- (2) 估价人员收集的与估价对象类似房地产市场资料；
- (3) 公司内部数据库资料；
- (4) 评估过程中运用的测算表、主要参数等方面的资料。

# 九、估价方法

## 1、估价方法的定义

房地产评估的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法的定义为：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。

收益法的定义为：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。



假设开发法的定义为：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。

成本法定义为：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。

## 2、估价方法的选择要求

估价方法选用应按照《房地产估价规范》（GB/T50291~2015）要求，根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对各种估价方法进行适用性分析，并符合以下规定：

（1）估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

（2）估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。

（3）估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

（4）估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

## 3、估价方法的确定

本次估价对象为已建成、可正常使用的住宅房地产，具有如下特点：

（1）估价对象区域内同类型的住宅用途房地产出售交易案例较多，资料较易收集；

（2）估价对象区域内同类型住宅的租赁情况较多，租金案例较易收集，但据调查了解，估价对象现行租售比不匹配，脱节明显，且其资本化率较难把握、转售收益较难预测；

（3）估价对象仅为小区内建筑物中的一部分，不具备作为独立的开发

建设项目进行重新开发建设条件；

(4) 估价对象属于在用的房地产且与周围环境相适应、内部构成要素均衡，因此不适宜采用假设开发法进行估价；

根据以上分析，本次估价对象采用比较法并结合估价对象的具体情况

进行比较。

比较法基本公式：

比准价值=可比实例交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

步骤：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦求取比较价值。

## 十、估价结果

本公司根据估价目的，在认真分析估价委托人提供的资料以及估价人员现场查勘和市场调查取得的资料的基础上，遵循估价原则，采用比较法对影响估价对象市场价格因素进行了分析，经过测算，结合估价经验，确定估价对象在市场上有足够的买方，并且进入市场无障碍、满足估价假设与限制条件、符合价值类型及定义的条件下，评估结果如下表：

评估结果表

币种：人民币

估价方法		比较法
相关结果		
测算结果	总价（万元）	426.87
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	22,575.00
评估价值	总价（万元）	426.87 肆佰贰拾陆万捌仟柒佰元整
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	22,575.00

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	签名日期
高育丽	5120020189	 高育丽	2024年8月6日
王德华	5120040058	 王德华	2024年8月6日

### 十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为二〇二四年七月十八日至二〇二四年七月十八日

### 十三、估价作业期

本次估价作业期自接受委托之日二〇二四年七月十日起，至估价报告出具之日二〇二四年八月六日止

四川鼎恒永志房地产土地资产评估有限公司

2024年8月6日



## 附 件

- (一) 成都市青羊区人民法院《委托书》；
- (二) 估价对象位置示意图；
- (三) 估价对象实地查勘情况说明；
- (四) 估价对象照片；
- (五) 《成都市不动产登记信息查询结果》复印件；
- (六) 专业帮助情况说明；
- (七) 可比实例位置示意图及相关照片；
- (八) 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件；
- (九) 注册房地产估价师估价资格证书复印件。

### (三) 估价对象实地查勘情况说明

估价项目名称：人民法院确定财产处置参考价涉及的位于成都市天府新区万安镇麓山大道二段16号附6号8栋2单元1层2号住宅房地产估价。

参与本次估价报告的注册房地产估价师高育丽及助理人员于2024年7月18日对估价对象室内、估价对象外观及周边配套设施、环境等因素进行了实地查勘。