

房地产咨询估价报告

估价项目名称：四川省德阳市罗江县工业大道旁麓峰南路108号（龙泉公寓）01幢2-5-1号住宅用途房地产市场价值评估

估价委托人：德阳市罗江区人民法院

估价机构：中瑞国际房地产土地资产评估（北京）有限公司
（原北京中建华房地产土地评估有限责任公司）

注册房地产估价师：张从远（注册号 5120100032）

王叶波（注册号 5120180019）

估价报告出具日期：2019年4月18日

估价报告编号：中瑞国际房评字[2019]第 000139 号

致估价委托人函

德阳市罗江区人民法院：

受贵院委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，对四川省德阳市罗江县工业大道旁麓峰南路108号（龙泉公寓）01幢2-5-1号（建筑面积为119.20平方米）的住宅用途房地产的市场价值进行了评估，估价目的是为估价委托人进行司法拍卖（变现）提供估价对象房地产客观、公正、科学、合理的市场价值参考。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，依据科学的估价程序，选用比较法和收益法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，充分考虑影响房地产价格的各项因素，估价确定估价对象房地产在2019年3月15日的市场价值为（币种：人民币）：

房地产单价：3200元/平方米

房地产总价：38.14万元

大写金额：叁拾捌万壹仟肆佰元整

估价过程、结果及有关说明详见《估价结果报告》。

中瑞国际房地产土地资产评估（北京）有限公司

法定代表人：

2019年4月18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.....	3
第三部分	估价结果报告.....	8
	一、估价委托人.....	8
	二、估价机构.....	8
	三、估价对象.....	8
	四、估价目的.....	12
	五、价值时点.....	12
	六、价值类型.....	12
	七、估价依据.....	13
	八、估价原则.....	13
	九、估价方法.....	14
	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.....	18
	1、德阳市罗江区人民法院《评估委托书》（2019）罗江法技委字第1号复印件；	
	2、德阳市罗江区人民法院《委托案件附表》复印件；	
	3、《调查回执》复印件；	
	4、估价对象位置图；	
	5、估价对象现状照片；	
	6、估价机构营业执照和资质复印件；	
	7、估价机构营业执照变更说明通知书；	
	8、评估专业人员资格证书复印件。	

第一部分 估价师声明

一、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有关房地产估价标准的规范进行估价工作，撰写估价报告。

5.注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象外部状况进行了实地查勘，但因被执行人不配合导致我们没能进入估价对象内部，本次评估中采用的估价对象的户型、装修状况、建筑结构及租赁状况均是按估价委托人与申请人要求设定的。

6.没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7.需要声明的事项：

（1）本报告价值时点为 2019 年 3 月 15 日，报告出具之日为 2019 年 4 月 18 日。在市场无明显价格波动条件下，估价报告使用期限自报告出具之日起不超过一年，即 2019 年 4 月 18 日至 2020 年 4 月 17 日。随着时间的推移，该房地产的价格应作相应调整，甚至重估。

（2）本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不能做其它用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

（3）为了能够正确理解和使用估价报告及其结果，请报告使用人认真阅读“房地产估价报告”全文。根据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》（川高法[2011]99号文），当事人对鉴定估价报告有异议的，可以自收到鉴定估价报告起10日内提出异议，超过该期限即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

二、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张从远	5120100032		2019年4月18日
王叶波	5120180019		2019年4月18日

第二部分 估价假设和限制条件

一、本报告基于以下的假设条件得出结论：

(一)一般性假设

1.估价委托人提供了估价对象的《调查回执》复印件，注册房地产估价师已要求估价委托人提供估价对象《房屋所有权证》等权属资料原件，以便核对原件与其所提供的产权资料复印件的一致性，但因估价委托人未能提供的原因为，我们未能查看上述产权资料的原件，受房地产管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师未能向上述主管部门进行核实，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，并符合国家有关技术、质量、验收规范。

3.本报告所采用的房屋建筑面积以及土地面积是以估价委托人提供的《调查回执》复印件所记载的内容为依据，注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象的建筑面积与《调查回执》复印件记载建筑面积大体相当，本次评估以估价委托人提供的《调查回执》复印件记载的面积为依据并进行测算，若估价对象的合法建筑面积与本设定不一致，应以国家相关部门颁发的权利证书记载的面积为准。

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。

5.估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6.本报告假设估价对象保持价值时点时按设定的住宅用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳使用用途。

(二)特殊类假设(主要包括未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设等)

1.未定事项假设

估价委托人未提供估价对象的房屋竣工年代信息，根据询问本案申请人得知，该小区建成年代大约为 2012 年左右，在无其他充分证据的情况下，本次评估设定估价对象的房屋竣工年代为 2012 年，估价对象的实际竣工年限应以实际为准。

2.依据不足假设

至价值时点，因被执行人不配合，导致注册房地产估价师未能进入到估价对象内部进行查勘，根据估价委托人（罗江区人民法院）、申请人的要求，本次评估设定估价对象的装修状况、户型以及建筑结构状况分别为“简装”、三室一厅一厨两卫和建筑结构完整良好，并以此为依据进行评估。其评估结果仅供参考，估价对象的实际户型及装修状况等应该以实际状况为准，若实际状况与本设定不一致，则本估价报告无效。

3.背离事实假设

(1) 根据四川省住房和城乡建设厅《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）川建房发[2011]89号第三十五条规定“拍卖房地产上原有的抵押权及其他担保物权，通常因拍卖（变卖）而消失，注册房地产估价师通常不考

虑其对价值的影响”，根据估价委托人提供的《调查回执》记载，估价对象存在1条查封登记，查封机关为罗江县人民法院，登记时间为2017.3.31。因查封及抵押等登记状况一般随着司法拍卖的成功而注销，故本次评估设定估价对象于价值时点无查封、抵押权及其他担保物权限制。

（2）根据现场踏勘时的调查，估价对象目前由承租人居住，但估价委托人、申请人要求本次评估不考虑估价对象的租约限制状况，故本次按照无租约限制条件进行评估。

4.不相一致假设

德阳市罗江区人民法院提供的《评估委托书》记载的估价对象的地址为罗江县工业大道旁麓峰南路108号（龙泉公寓）01幢2-5-1号；估价委托人提供的《调查回执》记载的估价对象的坐落分别为：罗江县工业大道旁麓峰南路108号1栋2-502号以及罗江县工业大道旁麓峰南路108号（龙泉公寓）01幢2-5-1号；注册房地产估价师现场踏勘后经估价委托人、申请人及相关人员现场指认确定估价对象的实际地址是位于德阳市罗江区麓峰南路106号龙泉公寓B幢B5-1号。本次评估设定估价对象的实际位置、现状以估价委托人及相关人员现场指认的状况为准，若实际状况与指认状况不一致，本评估报告无效。

二、说明和限制条件

1.报告及其有关附件仅供估价委托人用于本报告限定的估价目的，不得另作他用。

2.遵守相关法律、法规和估价规范，对估价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，恰当使用估价报告是委托人和相关当事方责任。估价结果不应被认为是对估价对象可实现价格的保证。

3.本估价结果包括房屋和占用范围内的土地使用权的价值。该土地使用权和附属的设施设备若与房屋分割处置，本估价结果无效。

4.本报告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的市场价值。

5.本估价报告使用期限为壹年，自报告出具日起。若在此期间内由于国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素和本报告假设条件发生重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响时，本估价结果提前失效，应重新委托估价。

6.如发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。否则，报告误差部分无效。

7.根据四川省住房和城乡建设厅《房地产司法鉴定评估指导意见(试行)》川建房发[2011]89号第六条规定“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”，故本次的估价报告中描述的权属状况不得作为估价对象的法律权属依据，在此提醒报告使用者注意。

8.报告解释权为本公司所有，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本报告，且报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体和宣传资料中。

9.在实际勘察时，因被执行人不配合，导致评估专业人员未能进入到估价对象内进行查勘，本次评估中对于估价对象的装饰装修状况、户型结构、租赁状况以及建筑结构状况均是根据估价委托人、申请人的要求进行设定的（设定装饰装修状况为“简装”、户型结构为“三室一厅一厨两卫、建筑结构状况为“完好”、租赁状况为“无租赁”），本次评估的结果仅供参考。根据四川省住房和城乡建设厅印发的《房地产司法鉴定评估指导意见(试行)》川建房发[2011]89号第十五条规定：“在估价依据缺失或者估价程序不能完

全履行的情况下，当事人坚持申请进行鉴定评估，或者人民法院认为必须鉴定评估的，注册房地产估价师应当将估价风险告知委托人民法院及有关当事人。”本次评估中的签字估价师已将《房地产司法鉴定评估风险告知书》告知估价委托人以及申请人。估价机构在上述情形下接受委托并开展估价工作，如果估价程序或者估价依据的不完备，并非因注册房地产估价师的主观过错造成，则当事人不得对鉴定评估工作的固有瑕疵提出质疑，也不得因此对估价机构及其注册房地产估价师提出鉴定评估不当的指控，当事人应承担房地产司法鉴定评估结果可能带来的法律后果，在此提醒报告使用者注意。

10.本估价报告评估结果应经本公司盖章，并与本估价报告的“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价的假设和限制条件”、“估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用人应明确本次评估的价值类型和“估价的假设和限制条件”部分所载明的内容，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应用行为负责，否则由此引起的后果与本评估机构和注册房地产估价师无关。

11.本报告的最终解释权归中瑞国际房地产土地资产评估（北京）有限公司所有。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

德阳市罗江区人民法院

司法评估委托书：（2019）罗江法技委字第1号

二、估价机构

中瑞国际房地产土地资产评估（北京）有限公司

（原北京中建华房地产土地评估有限责任公司）

住所：北京市海淀区西直门北大街32号院1号楼15层1809-1

法定代表人：吕晓英

资质等级：国家壹级房地产估价机构

统一社会信用代码：911101086337736017

证书编号：建房估备字[2014]005号

联系电话（成都分所）：(028)83225130

三、估价对象

1.估价对象基本状况

估价委托人提供的《评估委托书》记载的估价对象的地址为罗江县工业大道旁麓峰南路108号（龙泉公寓）01幢2-5-1号住宅用途房地产；估价委托人提供的《调查回执》记载的估价对象的坐落分别为：罗江县工业大道旁麓峰南路108号1栋2-502号以及罗江县工业大道旁麓峰南路108号（龙泉公寓）01幢2-5-1号；注册房地产估价师现场踏勘时经估价委托人、申请人及相关人员现场指认估价对象的实际地址是位于德阳市罗江区麓峰南路106

号龙泉公寓 B 幢 B5-1 号。本次评估设定估价对象的实际位置、现状以估价委托人、申请人及相关人员现场指认的状况为准，估价范围包含建筑物所有权价值、所分摊土地使用权价值。

估价对象基本状况

房屋坐落	罗江县工业大道旁麓峰南路 108 号（龙泉公寓）01 幢 2-5-1 号 （实际地址是位于德阳市罗江区麓峰南路 106 号龙泉公寓 B 幢 B5-1 号）		
规划用途	住宅	结构	混合
总楼层	6 层	所在楼层	5 层
幢号/单元号	B 栋，未见单元号	门牌号	B5-1
建筑面积	119.2 m ²	规划用途	住宅
所在楼房概况	竣工日期	约 2012 年	户型/平面布局
	参照 3 室 1 厅 1 厨 2 卫设定		
门、窗	入户门为钢制防盗门，窗为铝合金玻璃窗。		
室内装修	未进入室内，根据估价委托人及申请人的要求，本次评估设定估价对象的装修状况为“简装”。		

设施设备：上水、下水、电、气、讯、光纤六通。

维护保养：一般。

室外公共配套设施完备一般：小区内无绿化，环境一般。

利用现状：根据调查，估价对象在价值时点由承租人居住，但估价委托人以及申请人要求设定为无租约。

根据现场勘察，估价对象所在建筑物结构施工质量一般，外观较新，未发现基础沉降、结构变形等现象，本次评估按估价委托人的要求，设定估价对象的建筑结构完好并能正常使用。

2. 权益状况描述

（1）房屋权益状况及他项权利情况

根据估价委托人提供的《调查回执》复印件，估价对象的房屋产权登记信息及他项权利情况详见房地产登记信息一览表。

估价对象房地产登记信息一览表

权证号	坐落	产权性质	面积	使用年限	共有权人
罗江县房权证（县城）字第02543-08号	罗江县工业大道旁麓峰南路108号（龙泉公寓）01幢2-5-1号	（出让）住宅	119.20	70	吴洪翠 510602197508 234260

（2）国有土地使用权

根据估价委托人提供的估价对象的《调查回执》记载，估价对象的土地使用权信息描述如下。

权证号	坐落	产权性质	面积	使用年限	共有权人	共有比例
罗江县国用（2009）第0607-0001号	罗江县工业大道旁麓峰南路108号1栋2-502号	住宅	28.62	2070年 5月8日	吴洪翠	共同共有

（3）占管使用及他项权利情况

根据现场调查，至价值时点，估价对象处于出租状态，依据估价委托人及申请人的要求，本次评估按照“无租约”进行设定；至价值时点，估价对象存在查封登记，其状况详见查封登记信息表：

查封登记信息表

登记时间	权利人、查封单位及文号	权利金额
2017.3.31	罗江县人民法院	/

（4）抵押登记信息

估价委托人未提供估价对象的抵押登记信息，注册房地产估价师虽然进行了勤勉尽责的调查，但受到国家登记机关对于该类档案查询资格的限制，我们未能得知，因此本次对于估价对象的或有抵押登记状况不予描述。

根据估价目的以及估价委托人的要求，本次评估设定估价对象于价值时

点无抵押、租赁、担保、查封等他项权利存在，不存在法律纠纷，评估结果为估价对象于价值时点完全产权房地产市场价值。

3.区域因素情况

估价对象位于德阳市罗江区，罗江区总人口 25 万，辖 10 个镇、102 个村、25 个社区；处于成都平原东北部边缘，地处北纬 31° 12' 08" 至 31° 26' 37" ，东经 104° 19' 15" 至 104° 42' 33" 之间。境域东西长 35 千米、南北宽 25 千米，辖区面积 447.88 平方千米。东西区界呈西北东南走向，南北区界呈东西走向，其状近似一平行四边形。东靠今绵阳市涪城区金峰镇、石洞乡、玉皇镇和中江县黄鹿镇，南邻中江县青市乡和本市旌阳区双东镇、黄许镇，西界绵竹市（县级市）什地镇、富新镇和本市旌阳区柏隆镇，北接绵阳市安州区永河镇、宝林镇、清泉镇和绵阳市涪城区磨家镇。区人民政府驻万安镇景乐北路 88 号。

（1）区位状况

1) 位置

估价对象位于德阳市罗江区城区内，区域状况良好，估价对象所在小区大致位置东至麓峰南路；南至玉辉源酒店；西至麓峰社区；北至麓峰社区。

2) 交通

①道路通达状况

综合看，该区域道路路况较好，车流量较大，通达度较好。

②公共交通状况

区域内有 1 路、2 路公交车通过，出行方便程度一般。

③交通管制状况

估价对象相邻街道均为双向通行，无单行道路，无交通管制。

④停车方便程度

估价对象所在小区内地面有停车场，方便程度一般。

3) 外部配套设施

幼儿园：罗江区幼儿园、大拇指幼儿园、罗江区金阳幼儿园等

学校：罗江区实验小学、福和希望小学、罗江中学、德阳通用电子科技大学、罗江区蓓蕾舞蹈艺术学校等。

商场：1788商业广场、凯越广场、盛玛特购物中心等。

医院：罗江区人民医院、罗江县中医院等。

邮局：中国邮政。

银行：农业银行、邮政储蓄银行、中国人民银行、工商银行、建设银行、罗江农商银行等。

公园：人和音乐广场。

其他：康华玫瑰园、上源名城、滨江华府、水岸皇城、金岸湖畔、凯江苑小区、罗江综合市场、京东商务宾馆、凯圣豪酒店等。

估价对象所在区域公共服务设施较完善，区域交通发达，配套设施较完善，周边聚集了住宅小区、商场、超市、餐馆、酒店、银行、农贸市场等。区域内消费能力较好、商业气氛较好、人流量较大、配套成熟，已经形成了一个成熟稳定的居住圈。

四、估价目的

本次估价为估价委托人进行司法拍卖（变现）提供估价对象房地产客观、公正、科学、合理的市场价值参考。

五、价值时点

2019年3月15日（评估专业人员实地勘察之日）。

六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是在满足上述假设限制条件下于价值时点

的市场价值。

市场价值，是估价对象经营适当营销后，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。

七、估价依据

1.有关政策法规和文件

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- (4) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014；
- (5) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语规范》GB/T50899-2013；
- (6) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (7) 四川省住房和城乡建设厅《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》川建房发[2011]89号；
- (8) 其它相关法律法规。

2.估价委托人提供的有关资料。

3.评估专业人员掌握的有关市场资料及评估专业人员实地勘察、调查所获得的资料。

八、估价原则

1.客观、独立、公正原则：要求站在中立的立场上实事求是、公平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。

2.合法原则：要求估价结果是依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3.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。

4.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。

5.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：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。

九、估价方法

1.房地产估价的常用方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法、基准地价修正法、路线价法、标准价调整法、多元回归分析法、修复成本法等，以下简要介绍常见的房地产估价方法。

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，根据期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。比较法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。比较法适用的对象，是具有交易性的房地产；适用的条件，是在同一供求范围内存在着较多的类似房地产的交易。比较法是最能体现房地产估价的基本原理、最直观、适用性最广、也最容易准确把握的一种估价方法，在房地产市场比较发达的情况下，是一种说服力强，适用范围广，被普遍采用且应当首选的估价方法。

成本法，是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。从卖方的角度来看，成本法的理论依据是生产费用价值论；从买方的角度来看，成本法的理论依据是替代原理。成本法特别适用于那些既无收益又很少发生交易的房地产的估价，也适用于市场不完善或狭小市场上无法运用比较法进行估价的房地产，单纯建筑物的估价通常也采用成本法。

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。从收益法的观点看，房地产的价值是其未来净收益的现值之和。收益法适用的对象，是有收益或有潜在收益的房地产，不限于估价对象本身现在是否有收益，只要它所属的这类房地产有收益即可，但对于政府办公楼、学校、公园等公用、公益房地产的估价，收益法大多不适用。收益法适用的条件，是房地产的收益和风险都易于量化。

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。假设开发法是一种科学实用的估价方法，其基本理论依据与收益法相同，是预期原理。假设开发适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。当估价对象具有潜在的开发价值时，假设开发法几乎是唯一实用的估价方法。

2.估价方法的选用

本次估价对象为住宅，系已开发完成、不具有潜在的开发价值，成本费用难以把握，故不宜采用成本法和假设开发法进行估价。估价对象为住宅用途，据调查了解，目前德阳市罗江区住宅成交量较大，交易相对活跃，住宅房地产案例容易收集，且估价结果也易被市场所接受，市场依据充分，故宜采用比较法对估价对象进行估价。估价对象属于住宅用途，周边同类型的房地产市场租赁案例较多，收益资料容易取得，故本次评估采用收益法对估价对象进行估价。

综上所述，本次住宅用途房地产宜采用比较法与收益法进行评估。

3.主要计算过程

(1) 比较法计算公式:

比准价格=比较实例房地产的交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

(2) 收益法计算公式:

收益法是将评估房地产在未来每年预期的纯收益，以一定的还原利率统一还原为评估时点总收益的一种方法。具体计算公式如下:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

其中 P— 净收益现值（元）

n— 房地产收益年限（年）

A_i— 未来第i年净收益（元）

r— 资本化率（%）

十、估价结果

本着公正、公平、公开的总原则，经评估专业人员实地查勘和对估价对象所在区域的市场分析，按照房地产估价的基本原则和估价程序，选择比较法、收益法，估价得到估价对象房地产在价格定义和有关限制条件下，于价值时点 2019 年 3 月 15 日的市场价值估价过程、结果及有关说明详见《估价结果一览表》。

估价结果一览表

(价值时点：2019 年 3 月 15 日)

房屋坐落	规划用途	设定装修状况	结构	建筑面积 (平方米)	总楼层/ 所在层	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)
四川省德阳市罗江县工业大道旁麓峰南路108号（龙泉公寓）01幢2-5-1号	住宅	简装	混合	119.20	6/5	3200	38.14
备注：本次评估中估价对象的实际位置及状况是经估价委托人、申请人现场指认确定的，为德阳市罗江区麓峰南路106号龙泉公寓B幢B5-1号。							

评估单价：**3200** 元/平方米

评估总价：**38.14** 万元

大写金额：**叁拾捌万壹仟肆佰元整**

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张从远	5120100032		2019年4月18日
王叶波	5120180019		2019年4月18日

十二、实地查勘期

2019年3月15日。

十三、估价作业期

2019年3月15日至2019年4月18日。

第四部分 附件

- 1、德阳市罗江区人民法院《评估委托书》（2019）罗江法技委字第1号复印件；
- 2、德阳市罗江区人民法院《委托案件附表》复印件；
- 3、《调查回执》复印件；
- 4、估价对象位置图；
- 5、估价对象现状照片；
- 6、估价机构营业执照和资质复印件；
- 7、估价机构营业执照变更说明通知书；
- 8、评估专业人员资格证书复印件。

估价对象位置示意图



现场照片

		
<p>估价对象门牌号</p>	<p>估价对象小区状况</p>	<p>估价对象小区状况</p>
		
<p>估价对象栋号</p>	<p>估价对象门牌号</p>	<p>估价对象门牌号</p>