

四川万信房地产土地评估有限责任公司

四川万信房评报（2021）估字第 83 号



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：眉山市洪雅县馨雅丽都 2 栋 1 单元 503、603、703、1003、1103、1203、1303、1403、1503、1603 及 2 单元 502、602、702、902、1002、1102、1202、1302、1402、1502、1602 号
共计 21 套住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：洪雅县人民法院

房地产估价机构：四川万信房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：李世民（注册证号：5119960035）

刘 浏（注册证号：5120020158）

估价报告出具日期：2021 年 11 月 10 日

致估价委托人函

洪雅县人民法院：

受贵院的委托，我公司根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及中华人民共和国 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价对象的权益状况及所在区域市场状况，对估价对象在价值时点的市场价值进行了分析、测算和判断，完成了估价对象的市场价值评估工作。

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：位于眉山市洪雅县馨雅丽都 2 栋 1 单元 503、603、703、1003、1103、1203、1303、1403、1503、1603 及 2 单元 502、602、702、902、1002、1102、1202、1302、1402、1502、1602 号，合计建筑面积 2371.53 平方米的住宅用房地产。

价值时点：2021 年 9 月 24 日（本次评估以注册房地产估价师现场查勘日作为价值时点）。

价值类型：本报告采用的价值类型为市场价值，即公开市场上最可能形成的价格的价值。（市场价值，是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。）

估价方法：我公司根据本次评估目的，经过实地查勘和市场调查，结合估价对象的实际情况，采用比较法进行了评估。

估价结果：估价对象房地产在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下，于价值时点 2021 年 9 月 24 日的市场价值估价结果如下（详见表 1）：

币 种：人民币；

市场价值：1370.28 万元

大 写：壹仟叁佰柒拾万贰仟捌佰元整

表 1 估价结果一览表

估价对象	权利人	房屋坐落	不动产权号(土地)	商品房预售许可证	房屋建筑面积(m ²)	分摊土地使用权面积(m ²)	评估单价	扣除办理登记需发生的相关费用	评估价值(元)
							(元/m ²)		
1	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼一单元5楼3号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	5699	14750	628866
2	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼一单元6楼3号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	5728	14750	632101
3	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼一单元7楼3号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	5739	14750	633394
4	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼一单元10楼3号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	5889	14750	650316
5	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼一单元11楼3号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	5901	14750	651636
6	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼一单元12楼3号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	5913	14750	652955
7	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼一单元13楼3号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	6040	14750	667393
8	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼一单元14楼3号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	6052	14750	668738
9	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼一单元15楼3号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	6064	14750	670084
10	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼一单元16楼3号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	6076	14750	671429
11	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼二单元5楼2号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	5699	14750	628866
12	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼二单元6楼2号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	5728	14750	632101

13	洪雅县长元 房地产开发 有限公司	洪雅县广场南 路8号馨雅丽 都二号楼二单 元7楼2号	川(2019)洪 雅县不动产 权第 (001785)号	(2012) 房预售 证第10 号	112.93	12.18	5739	14750	633394
14	洪雅县长元 房地产开发 有限公司	洪雅县广场南 路8号馨雅丽 都二号楼二单 元9楼2号	川(2019)洪 雅县不动产 权第 (001785)号	(2012) 房预售 证第10 号	112.93	12.18	5878	14750	648996
15	洪雅县长元 房地产开发 有限公司	洪雅县广场南 路8号馨雅丽 都二号楼二单 元10楼2号	川(2019)洪 雅县不动产 权第 (001785)号	(2012) 房预售 证第10 号	112.93	12.18	5889	14750	650316
16	洪雅县长元 房地产开发 有限公司	洪雅县广场南 路8号馨雅丽 都二号楼二单 元11楼2号	川(2019)洪 雅县不动产 权第 (001785)号	(2012) 房预售 证第10 号	112.93	12.18	5901	14750	651636
17	洪雅县长元 房地产开发 有限公司	洪雅县广场南 路8号馨雅丽 都二号楼二单 元12楼2号	川(2019)洪 雅县不动产 权第 (001785)号	(2012) 房预售 证第10 号	112.93	12.18	5913	14750	652955
18	洪雅县长元 房地产开发 有限公司	洪雅县广场南 路8号馨雅丽 都二号楼二单 元13楼2号	川(2019)洪 雅县不动产 权第 (001785)号	(2012) 房预售 证第10 号	112.93	12.18	6040	14750	667393
19	洪雅县长元 房地产开发 有限公司	洪雅县广场南 路8号馨雅丽 都二号楼二单 元14楼2号	川(2019)洪 雅县不动产 权第 (001785)号	(2012) 房预售 证第10 号	112.93	12.18	6052	14750	668738
20	洪雅县长元 房地产开发 有限公司	洪雅县广场南 路8号馨雅丽 都二号楼二单 元15楼2号	川(2019)洪 雅县不动产 权第 (001785)号	(2012) 房预售 证第10 号	112.93	12.18	6064	14750	670084
21	洪雅县长元 房地产开发 有限公司	洪雅县广场南 路8号馨雅丽 都二号楼二单 元16楼2号	川(2019)洪 雅县不动产 权第 (001785)号	(2012) 房预售 证第10 号	112.93	12.18	6076	14750	671429
合计									13702820 (1370.2 8万元)

评估结果使用特别提示：

(1) 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

(2) 在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

(3) 估价委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(4) 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

(5) 根据估价委托人的要求，本次估价应包括室内不可剥离的装修价值。因客观条件限制，本公司对室内不可剥离的装修质量是否合格、配置是否完整，性能是否完好等无法进行检测。如果需要准确的数据，请委托专业机构进行检测。

(6) 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失！估价的详细结果详见《估价结果报告》部分。

法定代表人：

四川万信房地产土地评估有限责任公司

二〇二一年十一月十日

目 录

估价师声明	第 7 页
估价假设和限制条件	第 8—10 页
估价结果报告	第 11—20 页
一、估价委托人	第 11 页
二、房地产估价机构	第 11 页
三、估价目的	第 11 页
四、估价对象	第 11—14 页
五、价值时点	第 15 页
六、价值类型	第 15 页
七、估价原则	第 15 页
八、估价依据	第 15—16 页
九、估价方法	第 16—17 页
十、估价结果	第 17—19 页
十一、注册房地产估价师	第 20 页
十二、估价人员	第 20 页
十三、实地查勘期	第 20 页
十四、估价作业期	第 20 页
估价技术报告（仅供估价机构存档和有关管理部门查阅）	
附件	第 21 页

- 1、估价对象区域位置图及估价对象部分图片；
- 2、《洪雅县人民法院委托书》（2021）川 1423 执 289 号复印件；
- 3、《中华人民共和国不动产权证书》；
- 4、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预售许可证、房屋面积测绘报告；
- 5、洪雅县自然资源局《关于洪雅县长元房地产开发有限公司馨雅丽都项目相关情况的复函》；
- 6、竣工验收备案书；
- 7、四川万信房地产土地评估有限责任公司估价机构备案证书复印件；
- 8、四川万信房地产土地评估有限责任公司营业执照复印件；
- 9、注册房地产估价师资格证书复印件。

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本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、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、中国注册房地产估价师刘浏已于 2021 年 9 月 24 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，中国注册房地产估价师李世民参与本项目对本报告进行复核。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、参加本次估价的注册房地产估价师。

姓名	注册号	签章	签字日期
李世民	5119960035		
刘 浏	5120020158		

二〇二一年十一月十日

估价假设和限制条件

一、本报告使用的估价假设

1、一般假设

(1)假设在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即：

- ①存在自愿的卖方和买方；
- ②有足够长的交易时间；
- ③市场情况与价值时点的市场情况相同；
- ④交易双方都拥有足够的交易知识和信息；
- ⑤买方并非出于特别兴趣而急于购买；
- ⑥卖方并非出于特别目的而急于出售；

(2)假设任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家和地方的有关法律、法规。

(3)假设估价对象不存在法律、法规规定禁止估价对象按本次评估目的使用的其他情形。

(4)本次估价以估价对象能够按照价值时点时完整的物质实体状况、权益状况和法定用途持续使用为假设前提。

(5)对于估价对象的权属状况，我们根据估价委托人提供的资料予以认定，估价对象权利人为洪雅县长元房地产开发有限公司。由于本次评估是由洪雅县人民法院委托，资料也由人民法院提供，我们无理由怀疑上述资料真实性。在此我们假设估价委托人所提供的资料合法、真实、完整。

(6)本次估价对象的建筑面积以估价委托人提供的《房屋面积测绘报告》等复印件记载的数据为依据，我们只是经过实地目测大体相当；

(7)我公司注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于估价对象在价值时点的外观和使用状况，无法对估价对象的隐蔽工程（地基、电气管线、供水管线等需要覆盖、掩盖的工程）、建筑结构质量等进行

专业检测。注册房地产估价师对房屋安全、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，假定估价对象不存在房屋安全隐患及重大环境污染的情形。

(8)注册房地产估价师现场拍摄的估价对象实体照片内容系由估价委托人现场确定之评估范围的实体状况，本报告设定其无遗漏和偏离。

2、未定事项假设

由于本次估价对象无未定事项，故此次无未定事项假设。

3、背离事实假设

由于本次委托评估为市场价值评估，本报告结果未考虑司法和行政机关依法裁决查封等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。

4、不相一致假设

由于本次估价对象无不相一致事项，故此次无不相一致事项假设。

5、依据不足假设

根据估价委托人未提供估价对象房地产税费（含物业费、供暖费、水电气等）缴纳的相关资料，本次评估假设估价对象房地产购买后需垫付水电气开户费、2015年至今物业费约4000元、2200元小区消防验收费用，提请报告使用人在使用结果时应予充分考虑。

6、本次供估价对象均为未取得中华人民共和国不动产权证书（房产），本次评估依据建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预售许可证、房屋面积测绘报告、洪雅县自然资源局《关于洪雅县长元房地产开发有限公司馨雅丽都项目相关情况的复函》、竣工验收备案书相关资料，以估价对象能够办理不动产权证确定估价对象的价值。

二、本报告使用的限制条件

1、本估价结果使用期限为一年（即2021年11月10日起至2022年11月9日止），超过一年，需重新进行估价。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。

2、本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不具备其它效用。

3、本报告估价结果系房地合一价值，估价结果取整到佰位。本报告估价对象估价结果包括房屋及其室内不可剥离的装修占用范围内的土地使用权的价值。该土地使用权和室内不可剥离的装修若与房屋分割处置，本估价结果无效。

4、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。

5、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。

6、本报告书由“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告，经注册房地产估价师、本公司签章，并作为一个整体时有效。报告使用人应严格按照本估价报告全部完整地使用。我们不对任何割离使用的应用行为负责。

四川万信房地产土地评估有限责任公司
二〇二一年十一月十日

估价结果报告

一、估价委托人：洪雅县人民法院

承办人：辜智勇

联系电话：13550509731

二、房地产估价机构：四川万信房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：李世民

住所：乐山市市中区春华路南段 386 号 2 幢 2 单元 2 层

统一社会信用代码：9151110073343077XD

备案等级：壹级

证书编号：川建房估字第[2018]0170 号

有效期限：2021 年 05 月 12 日至 2024 年 05 月 12 日

联系电话：0833—2428992

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：位于眉山市洪雅县馨雅丽都 2 栋 1 单元 503、603、703、1003、1103、1203、1303、1403、1503、1603 及 2 单元 502、602、702、902、1002、1102、1202、1302、1402、1502、1602 号，合计建筑面积为 2371.53 平方米的住宅用房地产。

（一）估价对象实物状况

1、土地实物状况

坐落	眉山市洪雅县馨雅丽都 2 栋 1 单元 503、603、703、1003、1103、1203、1303、1403、1503、1603 及 2 单元 502、602、702、902、1002、1102、1202、1302、1402、1502、1602 号。				
不动产权证书 证号	川（2019）洪雅县 不动产权第 0001785 号	面积（m ² ）	12571.57	使用权类型	出让
地类（用途）	城镇住宅用地、其 他商服用地	实际用途	住宅/商业	终止日期	城镇住宅用地：2011 年 06 月 28 日起 2081 年 06 月 17 日止 其他商服用地：2011 年 06 月 28 日起 2051 年 06 月 17 日止
地形	较规则	地势	平坦	地质	良好
开发程度	“六通一平”，即：通上水、下水、通电、通气、通讯、通道路，场地平整。				
宗地四至	东面为洪洲大道，南面广场南路，西面兴业路南段，北面为修文路五段。				

(1) 坐落、用途、面积、土地终止日期

根据估价委托人提供的《洪雅县人民法院委托书》和《中华人民共和国不动产权证书》等资料所载，本次估价对象所在宗地座落于眉山市洪雅县馨雅丽都2栋1单元503、603、703、1003、1103、1203、1303、1403、1503、1603及2单元502、602、702、902、1002、1102、1202、1302、1402、1502、1602号，估价对象宗地权利性质为出让，土地用途为城镇住宅用地、其他商服用地，共用宗地面积为12571.57平方米，本次估价对象应分摊相应的土地使用权面积，最终分摊的土地使用权面积以产权资料为准。

(2) 地形、地势、地质及其规划用途

本次估价对象所在宗地形状较规则。土地形状对土地整体利用无影响；宗地地势较平坦易于施工；地基地质条件良好，适合建筑。至价值时点，实际用途为住宅。

(3) 开发程度

至价值时点，估价对象已达到“六通一平”，即：通上水、下水、通电、通气、通讯、通道路，场地平整。

2、房屋建筑物状况

(1) 评估对象：2栋1单元503、603、703及2单元502、602、702号

楼盘名称	馨雅丽都	建筑面积(m ²)	112.93	建筑结构	混合结构
竣工日期	2015年	房屋总层数	17层	所在楼层	5层/6层/7层
通风采光	一般	层高	约3米	利用现状	---
单元户数	2梯4户	平面布局	平层，规则合理。	外墙装修	墙砖
装修档次	清水	户型结构	3室2厅1厨2卫2阳台	维护保养状况	较好
楼盘形象	较好	小区环境	较好	小区管理	专业物管
设备设施	通上水、下水、通电、通气、通道路、通通讯。				
房屋内部装修状况	地面	内墙面		天棚面	
	客餐厅	水泥地	刷白		刷白
	卧室	水泥地	刷白		刷白
	厨房	水泥地	水泥		水泥
	卫生间	水泥地	水泥		水泥
	门窗	入户防盗门，室内塑钢窗。			

(2) 评估对象：2 栋 1 单元 1003、1103、1203 及 2 单元 902、1002、1102、1202 号

楼盘名称	馨雅丽都	建筑面积(m ²)	112.93	建筑结构	混合结构
竣工日期	2015 年	房屋总层数	17 层	所在楼层	9 层/10 层 /11 层/12 层
通风采光	较好	层高	约 3 米	利用现状	---
单元户数	2 梯 4 户	平面布局	平层，规则合理。	外墙装修	墙砖
装修档次	清水	户型结构	3 室 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台	维护保养状况	较好
楼盘形象	较好	小区环境	较好	小区管理	专业物管
设备设施	通上水、下水、通电、通气、通道路、通通讯。				
房屋内部装修状况		地面	内墙面	天棚面	
	客餐厅	水泥地	刷白	刷白	
	卧室	水泥地	刷白	刷白	
	厨房	水泥地	水泥	水泥	
	卫生间	水泥地	水泥	水泥	
	门窗	入户防盗门，室内塑钢窗。			

(3) 评估对象：2 栋 1 单元 1303、1403、1503、1603 及 2 单元 1302、1402、1502、1602 号

楼盘名称	馨雅丽都	建筑面积(m ²)	112.93	建筑结构	混合结构
竣工日期	2015 年	房屋总层数	17 层	所在楼层	13 层/14 层 /15 层/16 层
通风采光	好	层高	约 3 米	利用现状	---
单元户数	2 梯 4 户	平面布局	平层，规则合理。	外墙装修	墙砖
装修档次	清水	户型结构	3 室 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台	维护保养状况	较好
楼盘形象	较好	小区环境	较好	小区管理	专业物管
设备设施	通上水、下水、通电、通气、通道路、通通讯。				
房屋内部装修状况		地面	内墙面	天棚面	
	客餐厅	水泥地	刷白	刷白	
	卧室	水泥地	刷白	刷白	
	厨房	水泥地	水泥	水泥	
	卫生间	水泥地	水泥	水泥	
	门窗	入户防盗门，室内塑钢窗。			

(二) 权属状况

根据估价对象未取得中华人民共和国不动产权证书（房产），本次评估依据建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施

工许可证、商品房预售许可证、房屋面积测绘报告、洪雅县自然资源局《关于洪雅县长元房地产开发有限公司馨雅丽都项目相关情况的复函》、竣工验收备案书相关资料，以估价对象能够办理不动产权证确定估价对象的价值。

（三）估价对象区位状况

估价对象		眉山市洪雅县馨雅丽都2栋1单元503、603、703、1003、1103、1203、1303、1403、1503、1603及2单元502、602、702、902、1002、1102、1202、1302、1402、1502、1602号。
位置	坐落	坐落于眉山市洪雅县馨雅丽都2栋1单元503、603、703、1003、1103、1203、1303、1403、1503、1603及2单元502、602、702、902、1002、1102、1202、1302、1402、1502、1602号，属眉山市洪雅县。
	与相关场所的距离	距中国农业银行（洪雅支行）约112米、距洪雅县第二人民医院约675米、距洪雅县政府约1.2公里。
	居住聚集度	所在区域内分布有恒和国际、禾森山水家园、恒泽·馨雅园等多个住宅小区，整体居住聚集度较好。
	临街状况	临广场南路，车流量较大。
	楼层	总楼层为17层，所在楼层为5层/6层/7层/9层/10层/11层/12层/13层/14层/15层/16层。
交通条件	道路等级及路网条件	估价对象所在区域由洪洲大道、广场南路、兴业路南段、修文路五段等构成该区域主要交通路网，道路通达度良好。
	公共交通及对内交通状况	距朱森山水家园公交车站约20米，区域内分布有公共交通车2路、3路、4路等经过该区域，公交便捷度较高。
	对外交通状况	估价对象距洪雅汽车客运中心约1.9公里，距高速公路洪雅出入口约3公里，道路通达度及对外交通便捷度较高。
	交通管制情况	无交通管制情况
	停车方便程度	估价对象区域内周边小区均设有地下车库，停车方便程度较好。
外部配套设施	城市基础设施	估价对象所在区域内的水、电、气、讯、路、视等城市基础设施配套较完善。
	银行	估价对象所在区域内分布有中国农业银行（洪雅支行）、中国工商银行24小时自助银行、中国邮政储蓄银行24小时自助银行、四川农信24小时自助银行等营业网点。
	教育文化	估价对象所在区域内分布有洪雅县实验中学、眉山电子职业技术学校（西南区）、琴童音乐教育、洪雅县致远学校、洪雅实验小学等教育机构，教育设施较齐全。
	医疗卫生	估价对象所在区域内分布有洪雅县第二人民医院、洪雅县人民医院、洪雅县中医院等医疗机构，就医较方便。
	娱乐休闲及购物	估价对象所在区域内分布有联华超市（文化街）、美购超市（广场南路店）、农夫老灶灶火锅（洪雅店）、余三饭店、未来网吧电竞管、天天网吧、森凯商务酒店、洪雅星辰印象酒店、洪州大酒店等商业机构，商服繁华度较好。
周围环境和景观	自然环境	估价对象所在区域内无固定污染源，无明显粉尘和噪音污染，周边环境较好，绿化及空气质量较好。
	人文环境	人口密度较大，人文景观较好，社会治安良好。
	景观	小区绿化、街头绿化，城市绿化景观。

五、价值时点：2021年9月24日（本次评估以注册房地产估价师现场查勘日作为价值时点）。

六、价值类型：本报告采用的价值类型为市场价值。

本报告评估价值是指公开市场上最可能形成的价格的价值。（市场价值，是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。）

七、估价原则：

本估价报告依据如下估价原则：

1、独立、客观、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。

2、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。

3、最高最佳利用原则，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。

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、价值时点原则，要求估价结果是在根据目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

八、估价依据：

1、法律依据

①《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号）；

②《中华人民共和国民法典》（主席令第45号）；

③《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第74号）；

④《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第32号）；

⑤《中华人民共和国土地管理法》（主席令第32号）；

⑥《中华人民共和国民事诉讼法》（主席令第59号）；

⑦其他有关法律、法规等。

2、技术标准、规程、规范和其他文件

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/T 50899—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关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；

⑤《关于规范房地产司法鉴定评估的通知》（川高法〔2011〕99号）。

⑥其他相关文件；

3、估价委托人提供的相关资料

①《洪雅县人民法院委托书》（2021）川1423执289号复印件；

②《中华人民共和国不动产权证书》等复印件等相关资料。

4、估价人员调查收集的相关资料

①估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

②四川万信房地产土地评估有限责任公司存档资料

九、估价方法：

1、估价方法的选用：

（1）房地产估价通常可采用比较法、收益法、成本法、假设开发法四种基本方法和一些由此派生出来的方法进行评估。

（2）根据《房地产估价规范》，估价对象同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，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；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

（3）本次估价根据当地房地产市场发育情况，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。1）估价对象位于眉山市洪雅县，区域内与估价对象相类似的住宅用房地产交易活跃，交易实例易取得，故采用比较法对估价对象进行评估。2）收益法也是适用

对估价对象进行评估的一种方法，对于眉山市洪雅县目前的住宅房地产市场，购买者往往对租金的要求不高，而看重所购买物业未来的转售收益及使用权益，用租金折现得到的收益价格不能反应其真实市场价值，故本次未采用收益法对住宅用房进行评估。3) 估价对象为已建成并已投入使用的房地产，经规划、房地产等管理部门的验收，并进行了产权登记，房地产在合法原则下能够得到最高最佳使用，故不宜采用假设开发法进行评估。4) 估价对象作为收益性和流动性较好的房地产，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；

综上所述，根据本公司掌握的有关资料，同时结合估价对象的具体情况，本报告采用比较法对估价对象房屋进行评估。

2、比较法的定义以及估价思路

(1) 方法定义

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。

待估房地产价格计算公式：

$$V = \text{比较实例价格} * \frac{\text{正常情况价格}}{\text{交易情况价格}} * \frac{\text{估价日期价格}}{\text{交易当时价格}} * \frac{\text{估价对象房地产状况}}{\text{交易实例房地产状况}}$$

(2) 估价思路：

- A、搜集交易实例；
- B、选取可比实例；
- C、建立比较基础；
- D、进行交易情况修正；
- E、进行市场状况调整；
- F、进行房地产状况调整；
- G、计算比较价值。

十、估价结果：

根据本次估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析

现有资料的基础上，采用比较法进行评估。经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果（详见表1）：

币 种：人民币

市场价值：1370.28 万元

大 写：壹仟叁佰柒拾万贰仟捌佰元整

表1 估价结果一览表

估价对象	权利人	房屋坐落	不动产权号(土地)	商品房预售许可证	房屋建筑面积(m ²)	分摊土地使用权面积(m ²)	评估单价	扣除办理登记需发生的相关费用	评估价值(元)
							(元/m ²)		
1	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼一单元5楼3号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	5699	14750	628866
2	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼一单元6楼3号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	5728	14750	632101
3	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼一单元7楼3号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	5739	14750	633394
4	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼一单元10楼3号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	5889	14750	650316
5	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼一单元11楼3号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	5901	14750	651636
6	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼一单元12楼3号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	5913	14750	652955
7	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼一单元13楼3号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	6040	14750	667393
8	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼一单元14楼3号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	6052	14750	668738
9	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼一单元15楼3号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	6064	14750	670084

10	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼一单元16楼3号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	6076	14750	671429
11	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼二单元5楼2号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	5699	14750	628866
12	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼二单元6楼2号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	5728	14750	632101
13	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼二单元7楼2号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	5739	14750	633394
14	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼二单元9楼2号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	5878	14750	648996
15	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼二单元10楼2号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	5889	14750	650316
16	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼二单元11楼2号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	5901	14750	651636
17	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼二单元12楼2号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	5913	14750	652955
18	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼二单元13楼2号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	6040	14750	667393
19	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼二单元14楼2号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	6052	14750	668738
20	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼二单元15楼2号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	6064	14750	670084
21	洪雅县长元房地产开发有限公司	洪雅县广场南路8号馨雅丽都二号楼二单元16楼2号	川(2019)洪雅县不动产权第(001785)号	(2012)房预售证第10号	112.93	12.18	6076	14750	671429
合计									13702820 (1370.28万元)

十一、注册房地产估价师：

姓 名	注册号	签章	签字日期
李世民	5119960035		
刘 浏	5120020158		

十二、估价人员：

姓名	签字	签字日期
曾尧		
杨青		

十三、实地查勘期：2021年9月24日。

十四、估价作业期：2021年9月24日至2021年11月10日。

四川万信房地产土地评估有限责任公司

二〇二一年十一月十日

附 件

- 1、估价对象区域位置图及估价对象部分图片；
- 2、《洪雅县人民法院委托书》（2021）川 1423 执 289 号复印件；
- 3、《中华人民共和国不动产权证》；
- 4、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、房屋面积测绘报告；
- 5、洪雅县自然资源局《关于洪雅县长元房地产开发有限公司馨丽都项目相关情况的复函》；
- 6、竣工验收备案书；
- 7、四川万信房地产土地评估有限责任公司估价机构备案证书复印件；
- 8、四川万信房地产土地评估有限责任公司营业执照复印件；
- 9、注册房地产估价师资格证书复印件。

