涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：洪雅县人民法院委托估价的位于洪雅县九胜大道三段6号山水.四季城6栋3单元6楼1号的住宅房地产市场价值评估

估价委托人：　洪雅县人民法院

房地产估价机构：　绵阳市公量房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：牟　霞　　注册号：5120210025

韩云云　　注册号：5120200148

估价报告出具日期：2022年6月15日

估价报告编号：绵公评[2022]字第262号

绵公评[2022]字第 262 号

致估价委托人函

洪雅县人民法院：

受贵院委托，我公司依据现行法律、法规、政策、技术标准，遵循估价原则、按照估价程序，对估价对象在价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，完成了本次估价工作。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：洪雅县人民法院委托估价的位于洪雅县九胜大道三段 6 号山水.四季城 6 栋 3 单元 6 楼 1 号的住宅房地产：建筑面积为 112.08 平方米及相应分摊的国有出让土地使用权面积 21.36 平方米（不包含该房屋的动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益的价值）。

价值时点：2022 年 6 月 10 日（完成实地查勘之日）。

价值类型：市场价值。市场价值是指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：比较法。

估价结果：估价对象在价值时点满足本报告“估价假设和限制条件”及“价值类型”条件下的估价结果为：

估价结果一览表

房屋坐落	规划用途	建筑面积（㎡）	评估单价（元/㎡）	评估价值（元）
洪雅县九胜大道三段6号山水.四季城6栋3单元6楼1号	住宅	112.08	5,374	602,318
备注： 1、 币种：人民币；评估单价按建筑面积计； 2、 估价结果单价取整至元位，总价取整至元位。				

即，评估价值为人民币（大写）陆拾万贰仟叁佰壹拾捌元整。

特别提示：

1、估价结果报告随本函送达。欲了解本估价项目的全面情况，请详细阅读本报告书的全部内容，以便正确理解和应用；

2、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；

3、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；

4、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才可使用；

5、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才可使用；

6、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、利害关系人对估价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。

法定代表人：

绵阳市公量房地产评估咨询有限公司

二〇二二年六月十五日

目　录

第一部分　估价师声明.....1
第二部分　估价假设与限制条件.....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.....6
四、估价对象.....6
五、价值时点.....9
六、价值类型.....9
七、估价原则.....10
八、估价依据.....12
九、估价方法.....13
十、估价结果.....15
十一、注册房地产估价师.....16
十二、实地查勘期.....16
十三、估价作业期.....16
第四部分　附　件.....17
1、洪雅县人民法院委托书（复印件）.....17
2、估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》（复印件）.....17
3、专业帮助情况和相关专业意见.....17
4、估价对象现状图及位置示意图.....17
5、估价机构营业执照（复印件）.....17
6、估价机构备案证书（复印件）.....17
7、注册房地产估价师注册证书（复印件）.....17

第一部分　估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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、意见和结论是我们自己独立、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、我们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、我们根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、四川省住房和城乡建设厅关于印发《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）、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》、《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》、《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》等房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

6、参与本次估价项目的估价师对本报告中的估价对象于 2022 年 6 月 10 日进行了详细的实地查勘，查勘人员为注册房地产估价师牟霞，评估助理人员王晓光。

7、参与本估价项目的专职房地产估价师具备相关专业知识和相应的房地产市场分析能力。

8、参与本次估价的注册房地产估价师：

姓　名	注册号	签　　名	签名日期
牟　霞	5120210025		2022 年 6 月 15 日
韩云云	5120200148		2022 年 6 月 15 日

第二部分　估价假设与限制条件

一、估价假设

(一)一般假设

1、对于估价委托人移交的资料真实性、合法性、完整性，本公司履行符合法律法规、房地产估价规范、估价行业标准和惯例要求的审核程序，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的复印件与原件一致，且是合法、真实、准确、完整的。

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。

3、本估价报告及估价结论的价值定义为：估价对象在价值时点状态下的公开市场价格。所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格（不评估变现价值，不考虑房地产处置成交后交易税费及税费的转移分担），本次估价过程中假设估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

4、本次涉执房地产处置司法评估中估价对象交易税费负担方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担；故不考虑房地产处置成交后交易税费及税费对估价对象价值的影响。

5、估价委托人未明确估价对象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，本次假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用为前提进行估价。

6、经估价委托人承办法官介绍，涉执房地产处置费用（包括评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）从财产处置价款中扣除；故本次估价中不考虑上述费用的扣除。

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

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

（1）交易双方是自愿地进行交易的；

（2）交易双方是出于利己动机进行交易的；

（3）交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；

（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；

（5）在此期间物业价值将保持稳定；

（6）不考虑特殊买家的额外出价。

9、洪雅县人民法院承办法官于 2022 年 6 月 10 日组织我公司估价人员对估价对象的位置及现状进行了确认，估价人员已按规范的估价程序对估价对象进行了现场查勘，但仅限于其外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑物结构及被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视和调查的责任，本报告假设该部分符合国家有关技术、质量、验收规范。

10、本报告假设估价对象保持价值时点时的法定用途持续使用，且为估价对象合法的最高最佳利用用途；若转换使用用途，本估价结果无效。

11、在预期内，国家政治、经济形势平稳发展，未考虑不可抗拒的经济及自然因素的影响。假设估价对象所处周边环境在未来城市规划中不产生巨大变化和调整。

(二)未定事项假设

估价委托人提供的资料未载明估价对象的建成年代，注册房地产估价师实地调查房屋建成于 2012 年左右，本次估价对象房屋建成年份以注册房地产估价师实地调查为准。

(三)背离事实假设

至价值时点，根据估价委托人提供的相关资料，估价对象已设立抵押权及司法查封。依据本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。财产处置后，估价对象原有的担保物权及其他优先受偿权会因处置而消失，查封因法院财产处置而解除，因此本次估价过程中不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

(四)不相一致假设

无。

(五)依据不足假设

根据估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》载明房屋用途为住宅，未登记所在宗地用途，本次以土地用途与房屋用途一致，即均为住宅为前提进行估价。

二、估价报告使用限制条件

1、本报告估价结果根据本次估价目的，仅供人民法院确定财产处置参考价提供参考依据评估房地产市场价值，不得作其他用途。

2、本次估价结果因估价委托人提供的有关资料和陈述的情况失实造成估价结果有误的，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

3、本报告估价结果仅作为在本次估价目的下的参考依据，报告使用者应当正确理解，本次的估价结论不等同于估价对象可实现的价格，估价结果不应当被认为是估价对象可实现价格的保证。

4、本报告应在确定的使用期限内使用，即自本报告出具日起一年内（自 2022 年 6 月 15 日起至 2023 年 6 月 14 日止）有效，超过估价报告使用期限使用估价报告的，相关责任由使用者承担。当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该有效期应相应调整。若在此期间内由于国家政策、经济环境、市场变动及估价对象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，本估价结果无效，估价报告使用人应根据不同的市场行情和估价对象的实际状况作相应调整，或委托本机构调整或重新委托估价。

5、根据本报告估价目的，在运用本报告时应充分考虑产权性质、未来市场波动风险、房地产拍卖变卖的不确定性和变现费用、房地产成交后应缴纳的有关税费等因素对估价对象价值的影响。

6、本报告未经我公司书面同意，估价委托人不得向报告使用方以外的人员或单位提供、且报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体、宣传资料以及其他商业用途中，国家法律有规定的除外。

7、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”由估价机构存档。

8、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中的部分内容，所导致可能发生的损失，本机构不承担责任。

9、本估价报告在估价人员专业知识范围内，力求客观、公正、科学，若因打印、校对及其他原因出现数字或文字误差时，请估价委托人及时通知我公司更正，否则，误差部分无效。

10、本报告经两名专职注册房地产估价师及公司签章，并作为一个整体使用时有效。

11、本报告计价币种为人民币，计算过程进行了取整。

第三部分　估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：洪雅县人民法院

联系人：辜智勇

联系电话：13550509731

二、房地产估价机构

机构名称：绵阳市公量房地产评估咨询有限公司

住所：绵阳市涪城区临园路东段68号富临.大都会4幢1单元25层1号

统一社会信用代码：91510703786686306A

法人代表：李国祥

备案等级：贰级

证书编号：川建房估备字[2019]0218号

有效期限：2022年04月11日至2025年04月11日

联系电话：（0816）2220681

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而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次估价对象为位于洪雅县九胜大道三段6号山水.四季城6栋3单元6楼1号的住宅房地产：建筑面积为112.08平方米及其相应分摊的国有出让土地使用权面积21.36平方米。不包含该房屋的动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益的价值。

（二）估价对象权益状况

1、估价对象权益状况

估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》（复印件）登记的有关权益状况如下：

<table>
<tr><td colspan="8">眉山市不动产登记信息查询结果</td></tr>
<tr><td>查询申请人
产权证号</td><td colspan="2">吴志敏
川（2016）洪雅县不动产权第 0000130 号</td><td colspan="2">身份证号
登记时间</td><td colspan="3">511127197811016523
2016 年 08 月 10 日 00 时 00 分</td></tr>
<tr><td colspan="8">不动产基本信息（单位：平方米）</td></tr>
<tr><td>不动产单元号</td><td colspan="7">511423001003GB00003F00030025</td></tr>
<tr><td>不动产类型</td><td colspan="2">土地/房屋</td><td>坐落</td><td colspan="4">洪雅县九胜大道三段 6 号山水.四季城 6 栋 3 单元 6 楼 1 号</td></tr>
<tr><td>不动产性质</td><td colspan="2">出让/市场化商品房</td><td>用途</td><td colspan="4">宗地用途：，房屋用途：住宅</td></tr>
<tr><td>共用宗地面积</td><td colspan="2">/</td><td>建筑面积</td><td>112.08</td><td colspan="2">分摊土地面积</td><td>21.36</td></tr>
<tr><td>使用期限</td><td colspan="3">2009 年 11 月 19 日
2079 年 11 月 18 日止</td><td colspan="2">总层数</td><td colspan="2">6</td></tr>
<tr><td colspan="8">权利人信息</td></tr>
<tr><td>序号</td><td>权利人名称</td><td colspan="3">不动产权证号</td><td colspan="2">证件号码</td><td>共有方式</td></tr>
<tr><td>1</td><td>吴志敏</td><td colspan="3">川（2016）洪雅县不动产权第 0000130 号</td><td colspan="2">511127197811016523</td><td></td></tr>
</table>

2、他项权利及司法查封状况

估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》（复印件），估价对象已设立抵押权及司法查封，根据前文所述，本次评估未考虑抵押权及司法查封等对估价结果的影响，设定估价对象无他项权利限制。

3、估价对象权属状况

估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》（复印件）登记的权利人为吴志敏。以上权属状况均由估价委托人提供，我公司及估价师不对估价对象的法律权属状况发表意见。

（三）估价对象实物状况

根据估价委托人承办法官组织我公司估价人员实地查勘，估价对象实物状况如下：

1、估价对象建筑物实物状况

估价对象地址	洪雅县九胜大道三段 6 号山水.四季城 6 栋 3 单元 6 楼 1 号
实地查勘地址	洪雅县九胜大道三段 6 号山水.四季城 6 栋 3 单元 6 楼 1 号
建筑面积	112.08 平方米
规划用途	住宅
所在层数/总层数	6 层/6 层
梯户数	1 梯 2 户
外墙装饰	外墙砖
建筑结构	混合结构
层高	约 2.8 米
空间布局（户型设计）	室内为跃层，6 层布局为 1 室 2 厅 1 厨 1 卫，楼顶布局为 1 室 1 厅 1 卫带衣帽间（衣帽间为坡屋顶改造）、室外平面及楼顶搭建平台
建成年代	约 2012 年
通风、采光	通风、采光好
室内装饰装修	6 层：客厅地面地砖，墙面墙布及装饰墙，电视背景墙，吊顶，客厅带阳台，餐厅地面地砖，墙面墙布，造型吊顶，卧室木质包门带门套，室内地面木地板，墙面墙纸、床头部分软包装饰，顶部乳胶漆，书房地面木地板，墙面墙纸，厨房及卫生间地面地砖，墙面面砖至顶，吊顶； 楼顶：为坡屋顶，室内休闲厅地面木地板，卧室木质包门带门套，室内地面木地板，墙面墙纸，造型吊顶，带卫生间，地面地砖，墙面面砖至顶，吊顶，室内坡屋顶改造为衣帽间，室内地面木地板，墙面装饰墙面，室外平台，地面部分木条地板、部分地面地砖，玻璃顶，楼顶通过钢结构楼梯搭建平台，地面木条地板，玻璃顶
设施设备	水、电、气、视、讯、中央空调等
维护、保养状况	维护、保养状况较好
完损状况	完好房
利用现状	自用
物业管理	设置一般物业管理
工程质量、外观	估价人员对估价对象外观和使用状况，进行了现场查勘，从外观及使用状况来看符合国家有关技术、质量、验收规范，但对估价对象建筑物结构及被遮盖、未暴露及难以接触到的部分假定符合国家标准

2、估价对象土地实物状况

座落	洪雅县九胜大道三段 6 号山水.四季城 6 栋 3 单元 6 楼 1 号
实地查勘地址	洪雅县九胜大道三段 6 号山水.四季城 6 栋 3 单元 6 楼 1 号
宗地四至	东南临禾兴现代城.依云观邸，西南临九胜大道，西北临巷道
分摊土地使用权面积	21.36 平方米
用途	住宅用地
形状	所在宗地占地形状较规则，较利于利用
地形地势	有一定地势起伏

地质土壤	地质状况稳定、承载力较好，无不良地质现象
开发程度	宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路，场地平整）

（四）估价对象区位状况

坐落、方位		估价对象位于洪雅县九胜大道三段 6 号山水.四季城 6 栋 3 单元 6 楼 1 号，位于洪雅县城区，位置较好
距汽车站距离		距洪雅客运中心 0.6 公里，距离近
距火车站、高铁站距离		距火车站、高铁站距离大于 10 公里，距离远
距机场距离		距机场距离大于 10 公里，距离远
商业繁华条件		估价对象区域内主要以住宅底商为主，经营有便利店、小型餐馆等，商业繁华度较差
所在层数/总层数		6 层/6 层
朝向		东北
临街状况		估价对象所在楼宇不临街
交通条件	道路通达度	区域内主要有九胜大道三段、九胜大道二段、洪州大道等城市主次干道，道路通达度较高，路网密集度较高
	出入可利用交通工具	公交车、出租车、私家车等
	停车便捷度	周边设置了地面停车场及路边停车位等
	交通管制情况	出入道路未设置交通管制
环境状况	自然环境、景观	区域内无污染，空气质量良好，自然环境较好
	人文环境	区域内人口素质较高，人文环境较好
	噪音治安	有轻微汽车噪音和生活噪音，治安良好
	空气质量	无大气污染，空气质量较好
外部配套设施	基础设施	通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路
	公共服务设施	区域内有洪雅县人民政府、城西综合大市场、第二人民医院、洪雅县自然资源局、洪雅县疾病预防控制中心、洪雅县中医医院、洪雅客运中心、洪雅县实验小学等公共配套设施，公共配套设施齐全

五、价值时点

2022 年 6 月 10 日（完成实地查勘之日）。

六、价值类型

1、价值类型

本报告价值类型为市场价值。市场价值是指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。

2、价值内涵

本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据独立、客观、公正、合法等原则确定的，价值内涵包括：

（1）本报告估价结果在满足本估价报告“估价假设和限制条件”下，估价对象在价值时点的房地产市场价值，包括房屋建筑物（含室内装饰装修、不可分割的附属设施设备）及分摊土地使用权价格，但不包含该房屋的动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益的价值。

（2）市场价值：市场价值是指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。

（3）权利状况：本次估价未考虑他项权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素的影响，设定估价对象无他项权利限制。

（4）用途：住宅用途房地产。

（5）币种：人民币。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价人员站在中立的立场上，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。本次估价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，估价中没有受到任何单位任何人的影响，没有带着自己的情感、好恶和偏见，没有偏袒，实事求是，客观公正。

（二）合法原则

房地产估价必须以房地产的合法使用、合法处分为前提估价。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。本次估价按《眉山市不动产登记信息查询结果》（复印件）记载用途进行估价就是其合法性的体现。

（三）价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是依据估价目的确定的估价对象在某一特定时间（价值时点）的价值或价格的原则。由于房地产市场具有动态变化的特性，对于同一估价对象，随着时间变化，其价格亦可能发生升降。某一宗房地产的价格水平总是与某一价值时点相对应的，所以，我们应根据项目的特点及估价委托人的具体情况，合理确定一个价值时点。本次估价价值时点为 2022 年 6 月 10 日就是价值时点原则的具体体现。

（四）替代原则

替代原则是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。房地产价格遵循替代规律，某宗房地产的价格受同类型具有替代可能的类似房地产价格所牵制，有相同使用价值、有替代可能的类似房地产之间会相互影响和竞争，使其在同等条件下的价值趋于一致或价格偏差在合理范围内。本次估价中比较法就是替代原则的体现。

（五）最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是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。本次估价按《眉山市不动产登记信息查询结果》（复印件）记载用途估价为符合规划条件下的最高最佳利用。

总之，在估价过程中，以国家及地方的有关法律、法规为依据，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中知悉的估价委托人的商业秘密。

八、估价依据

（一）国家及地方相关法律、法规、规章及文件

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、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

6、《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》；

7、《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》；

8、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》；

9、《国务院关于做好全面推开营改增试点工作的通知》（国发明电[2016]1 号）；

10、《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；

11、《财政部、国家税务总局关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43 号）；

12、其他相关法律、法规、规章及文件。

（二）房地产估价相关技术标准

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

4、《房地产司法鉴定评估指导意见》（川建房发[2011]89 号）；

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

（三）估价委托人提供的与估价对象有关的资料

1、《洪雅县人民法院委托书》[（2022）川 1423 执 10 号]；

2、估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》（复印件）；

3、其他相关资料。

（四）估价机构和估价人员掌握的资料

1、眉山市有关房地产业市场信息，变动趋势等相关资料；

2、本公司掌握和搜集的有关估价对象资料及市场调查资料。

九、估价方法

（一）估价方法的介绍

目前估价房地产的估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

1、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。该方法适用于同类房地产数量较多，经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

2、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。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

3、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。成本法适用于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房地

产以及房地产市场不够活跃或同类房地产交易较少、且没有经济收入或潜在经济收入，难以采用比较法和收益法估价的房地产。

4、假设开发法是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。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

（二）估价方法的选择依据

根据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等其他估价方法。根据估价委托人提供的资料、估价目的结合估价对象特点，选择适宜的估价方法：

1、比较法：估价对象所在区域类似楼盘的住宅用途房地产市场较为活跃，交易实例较多，比较法所需的各项资料较易收集，故宜采用比较法进行测算。

2、收益法：估价对象所在区域住宅虽然出租实例较多，有租金等经济收入，但住宅租金回报低，无法体现房屋的真实价值，故不宜采用收益法进行测算。

3、成本法：估价对象作为住宅用房，其主要功能是供人们的居住使用，其价值高低取决于市场供求关系，而非成本累加，故不宜采用成本法进行测算。

4、假设开发法：估价对象目前正常使用，无重新开发计划，故不宜采用假设开发法进行测算。

综上因素：结合估价实际本次估价采用比较法进行估价确定估价对象价值。

（三）估价技术路线

比较法：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。

根据比较法估价原理及运用，其估价技术路线为：目前与估价对象类似的房地产交易市场比较活跃，选择类似区域、用途相似、结构相近等类似房地产交易实例，通过对交易实例与估价对象的分析、比较，在对交易实例进行交易情况、交易日期、房地产区位状况、实物状况、权益状况因素的修正后，确定估价对象的价值。具体步骤如下：

1、收集交易实例；

2、选取可比实例；

3、建立价格可比基础；

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、计算比较价值。

十、估价结果

估价人员在认真分析估价委托人提供的资料及市场调查的基础上，对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析，采用比较法测算，确定估价对象在价值时点满足本报告“估价假设和限制条件”及“价值类型”条件下的估价结果为：

估价结果说明表

房屋坐落	规划用途	建筑面积（㎡）	评估单价（元/㎡）	评估价值（元）
洪雅县九胜大道三段 6 号山水.四季城 6 栋 3 单元 6 楼 1 号	住宅	112.08	5,374	602,318

备注： 1、 币种：人民币；评估单价按建筑面积计； 2、 估价结果单价取整至元位，总价取整至元位。

即，评估价值为人民币（大写）陆拾万贰仟叁佰壹拾捌元整。

十一、注册房地产估价师

姓　名	注册号	签　　名	签名日期
牟　霞	5120210025		2022 年 6 月 15 日
韩云云	5120200148		2022 年 6 月 15 日

十二、实地查勘期

2022 年 6 月 10 日。

十三、估价作业期

2022 年 6 月 10 日至 2022 年 6 月 15 日。

绵阳市公量房地产评估咨询有限公司

二〇二二年六月十五日

第四部分　附　件

1、洪雅县人民法院委托书（复印件）

2、估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》（复印件）

3、专业帮助情况和相关专业意见

4、估价对象现状图及位置示意图

5、估价机构营业执照（复印件）

6、估价机构备案证书（复印件）

7、注册房地产估价师注册证书（复印件）