

房地产估价报告

估价项目名称：仁寿县文林镇南坛路天街巷1号1幢1单元1-5层
1号住宅用房地产的市场价值评估

估价委托人：仁寿县人民法院

房地产估价机构：四川鼎泰房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：汤树全（注册号）5120020190

倪红（注册号）5120050096

估价报告出具日期：二〇二二年七月二十七日

估价报告编号：川鼎泰房评估字[2022]第120号

房地产估价机构地址：成都市金牛区外西沙湾路49号1幢5楼9号、11-13号

估价机构联系方式：（028）87669005

13683450071

13558896835

四川鼎泰房地产土地资产评估有限公司



川鼎泰房评估字[2022]第 120 号

致估价委托人函

仁寿县人民法院：

受贵院的委托，我公司注册房地产估价师对李某、万某某所属位于仁寿县文林镇南坛路天街巷 1 号住宅用房地产（以下简称估价对象）进行了评估。为贵院执行徐某与李某借款合同纠纷一案提供房地产市场价值参考依据。

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：估价对象为李某、万某某所属位于仁寿县文林镇南坛路天街巷 1 号 1 幢 1 单元 1-5 层 1 号住宅用房地产，建筑面积 292.8 m²，混合结构，建成于 1997 年，不动产权证号：监证 0168458、0168459 号，权利人为万春花、李静；根据《土地登记卡》记载，其分摊的城镇住宅用地为划拨方式取得，土地使用权面积为 64.4 m²，证号：仁国用（1997）第 3384 号，土地使用权人为万春花。

三、价值时点：二〇二二年六月二十日（现场查勘期）。

四、价值类型：公开市场条件下的市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足本次“估价假设和限制条件”下，确定估价对象在价值时点的公开市场条件下的市场价值为：人民币 99.90 万元，大写：人民币玖拾玖万玖仟元整。

估价结果一览表

房屋所有权人	坐落	登记楼层	实际所在楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
李某、万某某	仁寿县文林镇南坛路天街巷1号1幢1单元	1	-1层	58.56	3292	19.28
	仁寿县文林镇南坛路天街巷1号1幢1单元	2	临街1层	58.56	3592	21.03
	仁寿县文林镇南坛路天街巷1号1幢1单元	3	临街2层	58.56	3492	20.45
	仁寿县文林镇南坛路天街巷1号1幢1单元	4	临街3层	58.56	3392	19.86
	仁寿县文林镇南坛路天街巷1号1幢1单元	5	临街4层	58.56	3292	19.28
合计		/		292.8	/	99.90

特别提示:

1、本次评估价格已扣除划拨转出让应补缴的土地出让金，本次评估以此为假设前提，如果扣除费用与相关部门核定不一致，则需做相应调整直至重新评估，提请使用者和利益相关者注意。

2、本次评估估价人员未调查到估价对象是否存在欠缴的税费、拖欠的物业费、水电气费等，本次评估结果为估价对象的市场价值，未考虑其可能存在欠缴的税费、物业费、水电气费等情况及金额。本次评估假设估价对象不存在欠缴税费、物业费、水电气费等情况。

3、至价值时点，由于估价委托人的原因，我公司估价人员现场查勘未能进入估价对象3层室内，本次评估以估价对象3层作为住宅用房能正常使用为假设前提。

4、估价对象《土地登记卡》中记载地址为仁寿县文林镇南街70-1号，《眉山市不动产登记信息查询结果》中记载地址为仁寿县文林镇南坛路天街巷1号1幢1单元1-5层1号，我公司估价人员现场查勘街道号为天梯5号1幢，三者不一致，由估价委托人及当事人双方带领查勘并确认登记地址与现场查勘地址一致，本次评估以此为假设前提。

5、《眉山市不动产登记信息查询结果》中记载估价对象位于仁寿县文林镇南坛路天街巷1号1幢1单元1-5层1号，本公司工作人员现场查勘未见1层、5层的房号，由估价委托人及当事人双方带领查勘并确认登记地址与现场查勘地址一致，本次评估以此为假设前提

6、本估价报告中的价值包含建筑物所有权、分摊的土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备价值，不含其他可移动资产价值。

7、本估价报告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。

8、本估价报告中的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。

9、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。

10、估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，请特别关注其中“估价假设和限制条件”的有关内容。

11、当事人或其他利害关系人对本估价报告有异议的，可以在收到本估价报告之日起五天内通过人民法院以书面形式向我公司提出。

上述内容摘自川鼎泰房评估字[2022]第 120 号报告书，当事人、利害关系人使用本估价报告时应认真阅读本估价报告书全文。

法定代表人：汤树全

四川鼎泰房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年七月二十七日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象及其概况	6
五、价值时点	8
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	14
十二、现场查勘期	14
十三、估价作业期	14
十四、估价报告使用期限	14
附 件	15
估价对象现场照片	
估价对象所在位置示意图	
《仁寿县人民法院委托书》复印件	
《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件	
《平面图》复印件	
《土地登记卡》复印件	
评估公司营业执照复印件	
机构资质证书复印件	
注册房地产估价师注册证书复印件	

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依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）、《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）（川建房发[2011]89号）进行估价工作，撰写估价报告。

5. 我公司注册房地产估价师二〇二二年六月二十日已对本估价报告的估价对象进行了实地查勘。

6. 参与本估价报告的注册房地产估价师具备相关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力。

7. 我们在本估价项目中没有得到本公司以外的重要专业帮助。

姓名	注册号	签字&盖章	日期
汤树全	5120020190		年 月 日

倪 红	5120050096		年 月 日
-----	------------	--	-------

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、注册房地产估价师对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的关注，但我们并非确权部门，无法对该权属文件进行查证和确认，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，本次评估以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。

2、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，我们无理由怀疑委托人提供的估价对象《眉山市不动产登记信息查询结果》中记载的建筑面积的真实性，评估时我们以此数据进行相关估价工作。

3、根据估价对象《眉山市不动产登记信息查询结果》，估价对象证载用途为住宅用房，我公司注册房地产估价师现场查勘其实际用途为住宅用房，根据国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）要求，此次估价以估价对象按照法定用途持续使用为假设前提。

4、注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并已对房屋安全、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。

5、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) 自愿交易的买卖双方。
- (2) 有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价。
- (3) 估价对象可以在公开市场上自由转让，买卖双方之间无任何利害关系。
- (4) 在此期间房地产市场基本保持稳定。

(5) 不考虑特殊买家的额外出价。

(二) 未定事项假设

本次评估价格已扣除划拨转出让应补缴的土地出让金，本次评估以此为假设前提，如果扣除费用与相关部门核定不一致，则需做相应调整直至重新评估，请使用者和利益相关者注意。

(三) 背离事实假设

1、根据估《眉山市不动产登记信息查询结果》，截止价值时点，估价对象已被人民法院依法查封，依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)记载，“评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产原有的担保物权和其他优先受偿权”。故本次评估不考虑查封对估价对象价值的影响。

2、根据估价人员现场查勘时了解到的情况及申请人介绍，截止价值时点，估价对象1-3层存在租赁情况，根据《中华人民共和国民法典》第七百二十五条规定【所有权变动不破租赁】“租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力”。故本次评估假设估价对象未设定租赁权，未考虑租赁对其价值的影响，并以此为假设前提进行评估。

(四) 不相一致假设

估价对象《土地登记卡》中记载地址为仁寿县文林镇南街70-1号，《眉山市不动产登记信息查询结果》中记载地址为仁寿县文林镇南坛路天街巷1号1幢1单元1-5层1号，我公司估价人员现场查勘街道号为天梯5号1幢，三者不一致，由估价委托人及当事人双方带领查勘并确认登记地址与现场查勘地址一致，本次评估以此为假设前提。

(五) 依据不足假设

1、估价对象《眉山市不动产登记信息查询结果》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为1997年，本次估价以估价

对象于1997年建设成为假设前提。

2、本次评估估价人员未调查到估价对象是否存在欠缴的税费、拖欠的物业费、水电气费等，本次评估结果为估价对象的市场价值，未考虑其可能存在欠缴的税费、物业费、水电气费等情况及金额。本次评估假设估价对象不存在欠缴税费、物业费、水电气费等情况。

3、至价值时点，由于估价委托人的原因，我公司估价人员现场查勘未能进入估价对象3层室内，本次评估以估价对象3层作为住宅用房能正常使用为假设前提。

4、《眉山市不动产登记信息查询结果》中记载估价对象位于仁寿县文林镇南坛路天街巷1号1幢1单元1-5层1号，本公司工作人员现场查勘未见1层、5层的房号，由估价委托人及当事人双方带领查勘并确认登记地址与现场查勘地址一致，本次评估以此为假设前提。

二、估价报告使用限制

（一）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（即二〇二二年七月二十七日至二〇二三年七月二十六日）。超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。在估价报告应用有效期内使用估价报告的，相关责任由出具估价报告的估价机构承担，但使用者不当使用的除外。

（二）本次估价结果仅为仁寿县人民法院执行为贵院执行徐某与李某借款合同纠纷一案提供房屋在价值时点的市场价值参考，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

（三）本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场状况下的市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

（四）本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

（五）本报告评估的市场价值已包含估价对象分摊的国有土地使用权价值。

（六）本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人及时通知本估价机构更正，否则，误差部分无效。

（七）未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表，否则将追究相应的法律责任。

（八）本估价报告在估价机构盖章和房地产估价师签字、盖章的条件下有效。

（九）报告使用人应明确本估价报告只能完整使用，割裂使用本估价报告的任何部分均属无效。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：仁寿县人民法院

地址：仁寿县文林镇陵州路二段 130 号

二、房地产估价机构

机构名称：四川鼎泰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：汤树全

住所：成都市金牛区外西沙湾路 49 号 1 幢 5 楼 9 号、11-13 号

资质等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2017]0070 号

有效期限：2021 年 01 月 13 日至 2024 年 01 月 13 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、估价对象及其概况

（一）估价范围

李某、万某某所属位于仁寿县文林镇南坛路天街巷 1 号 1 幢 1 单元 1-5 层 1 号住宅用房地产，包含 282.8 平方米建筑物所有权、分摊的 64.4 平方米土地使用权、附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备价值。

（二）估价对象基本状况

1、估价对象权益状况

（1）估价对象房屋登记信息

根据估价委托人提供的估价对象《眉山市不动产权登记信息查询结果》显示，估价对象房屋信息见下表：

不动产单元号	511421001033GB00005F00010020		
不动产类型	土地/房屋	坐落	文林镇南坛路天街巷 1 号 1 幢 1 单元 1-5 层 1 号

四川鼎泰房地产土地资产评估有限公司

地址：成都市金牛区外西沙湾路 49 号 1 幢 5 楼 9 号、11-13 号

电话：（028）87669005 13683450071 13558896835

不动产性质	/市场化商品房	用途	宗地用途：，房屋用途：住宅		
共用宗地面积	/	建筑面积	292.8	分摊土地面积	/
使用期限	/		总层数	5	
权利人信息					
序号	权利人名称	不动产权证号	证件号码	共有方式	
1	李某	监证 0168459	/	/	
2	万某某	监证 0168458	/	/	

（2）估价对象土地登记信息

根据估价委托人提供的《土地登记卡》显示，估价对象土地相关信息如下：

土地使用权人	土地证号	座落	地号	图号	地类 (用途)	使用权 类型	终止日期	使用权 面积
万某某	仁国用(1997) 第 3384 号	文林镇南街 70-1 号	/	3319.75-416.50	城镇住 宅用地	划拨	/	64.4

（3）估价对象其他权利状况

①权利限制情况

根据《眉山市不动产登记信息查询结果》显示，截止价值时点，估价对象已被人民法院依法查封。

②租赁权情况

根据当事人介绍，截止价值时点，估价对象 1-3 层对外出租，设有租赁权。

2、估价对象实物状况

（1）土地实物状况

土地使用权人	万某某
座落	文林镇南街 70-1 号
地类(用途)	城镇住宅用地
使用权类型	划拨
终止日期	/
剩余年限(年)	/
使用权面积 (m ²)	64.4
四至	东至祝汉元自垆外脚界，南至国税局自垆外脚界，西至国税局自垆外脚界，北至朱学渊自垆外脚界。
宗地形状	所在宗地形状较为规则，对土地利用无不良影响
地形地势	该宗地地势平坦，无明显坡度
地基	根据估价委托人介绍，该宗地地基承载力较强，无不良地质现象，地基地质条件适于建筑

四川鼎泰房地产土地资产评估有限公司

地址：成都市金牛区外西沙湾路49号1幢5楼9号、11-13号

电话：(028) 87669005 13683450071 13558896835

土地开发程度	目前宗地外已达“六通”(通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路)，宗地内已达“三通一平”(通上水、通下水、通电、通讯、通路和场地平整)开发程度
---------------	---

(2) 建筑物实物状况

登记坐落	文林镇南坛路天街巷1号1幢1单元1-5层1号				
实际坐落	文林镇天梯5号1幢				
总层数	5层				
登记所在层数	1层	2层	3层	4层	5层
实际所在楼层	-1层	临街1层	临街2层	临街3层	临街4层
层高	3米	3米	3米	3米	3米
权利状况	出租	出租	出租	自用	自用
规划用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
实际用途	住宅	商业	住宅	住宅	住宅
结构	混合	混合	混合	混合	混合
面积	58.56	58.56	58.56	58.56	58.56
所在项目及所在建筑物概括	估价对象所在项目位于仁寿县文林镇南坛路天街巷1号，属于仁寿县老城区，位于老天梯上；区域内均为居民自建房，无专业物管，无路面、地下停车场；天梯之下楼栋底楼临街商业以个体零售经营为主；所在建筑物外墙一面贴墙砖。				
装修状况	现出租，作为住宅使用，各房间地面铺设地砖，内墙及顶刷白。	现出租，作为麻将馆使用，地面为水泥抹面，内墙及顶刷白。	现出租，由于承租人不在此，未能进入室内。	现自用，客厅、饭厅及各房间地面铺设地砖，内墙刷白，天棚设石灰装饰，卫生间地面铺设地砖，内墙贴墙砖，天棚塑扣板吊顶。	
建成年代	1997年	1997年	1997年	1997年	1997年
维护保养	良好	良好	良好	良好	良好
工程质量	合格	合格	合格	合格	合格
设施设备	/	/	/	/	/
成新率	根据估价人员现场查勘，估价对象的综合成新率约为64%	根据估价人员现场查勘，估价对象的综合成新率约为64%	根据估价人员现场查勘，估价对象的综合成新率约为64%	根据估价人员现场查勘，估价对象的综合成新率约为64%	根据估价人员现场查勘，估价对象的综合成新率约为64%

3、估价对象区位状况

地理位置		文林镇南坛路天街巷1号1幢1单元1-5层1号
朝向		西北朝向
交通条件	道路等级及路网条件	临南街、奎星街等道路，道路交通网密集，未设定交通管制。
	交通便捷度	所在区域有仁寿1路、仁寿3路、仁寿4路、仁寿8路、仁寿9路公交车交通便捷，出行方便
城市基础设施		水、电、气、视、讯、路、宽带七通
公共配套设施		周围主要分布着仁寿县幼儿园、仁寿一中、仁寿中学、仁寿师范附属小学、中国工商银行、中国工商银行、仁寿协和医院、仁寿中鑫医院等，公共配套设施较完善
停车方便度		本次估价对象范围均可停车，停车方便
商业集聚度		估价对象区域内有金马商业街、荟贵兰茶楼、华凌酒店等商业物业，商业集聚度高
区域内环境状况		估价对象周围大气、水质质量较好，区域整体自然环境和景观较好，区域治安状况较好，区域人文环境较好

五、价值时点

根据《房地产司法鉴定评估指导意见》试行（川建房发[2011]89号）第七十八条“房地产拍卖鉴定评估的价值时点，原则上为评估委托之日或者完成估价对象现场查勘之日，但司法鉴定委托书另有约定的除外”本次评估的价值时

点确定为完成现场查勘之日，即二〇二二年六月二十日。

六、价值类型

本次估价结果的价值类型为估价对象在价值时点二〇二二年六月二十日时的公开市场价值。

本次估价结果的价值内涵为：

（1）所谓房地产公开市场价值，是指在公开、公平的均衡市场条件下，有心甘情愿的买方和心甘情愿的卖方在公开市场上经过自愿、公平、公正、公开、理智、谨慎的讨价还价后达成的市场价格。其公开市场价值为下列交易条件下最可能实现的市场价格：①、交易双方是在公开、公平的均衡市场上自愿地进行交易的。②、交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益。③、交易双方具有必要的专业知识，并充分了解熟悉交易对象。④、交易双方掌握充分必要的市场信息。⑤、交易双方有较充裕的时间进行交易。⑥、交易条件公开并不具有排他性。⑦、不存在特殊买家的附加出价。

（2）本报告估价结果为估价对象在价值时点不考虑他项权利等限制条件影响的价值，按照《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件记载的住宅用途持续使用的价值，包含建筑物所有权价值、所分摊土地使用权价值、不可分割的装饰装修和附属设施设备价值，但不含可移动资产价值。

（3）估价对象土地使用权类型为划拨，土地开发程度为宗地外“六通”，宗地内“五通一平”。

（4）本估价结果考虑了区域、结构、用途，并考虑了环境、户外公共设施的影响，未考虑未来市场变化风险、自然灾害和强制处分等非正常因素的影响。

（5）币种：人民币。

因此，本估价结果为估价对象在价值时点时满足上述价值定义和本估价报告中“估价的假设和限制条件”下的房地产公开客观市场价值。

七、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：

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或价格的原则。

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、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屋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的最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房屋在法律上允许、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。

八、估价依据

1、《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号，自 2021 年 1 月 1 日起施行）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

3、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）

4、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号）

6、《中华人民共和国城镇土地使用权划拨和转让暂行条例》（国务院令第 55

号)

7、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）

8、《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）

9、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令 第132号）

10、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》法释〔2016〕18号

11、其他相关法律、法规、规章、规范性文件及司法解释

（二）估价采用的技术规程

1、《房地产估价规范》GB/T50291—2015

2、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013

3、《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）（川建房发〔2011〕89号）

（三）估价委托人及相关单位提供的有关资料

1、《仁寿县人民法院委托书》

2、《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件

3、《平面图》复印件

4、《土地登记卡》复印件

九、估价方法

（一）常用估价方法

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，估价方法的选用应该按照中华人民共和国国家标椎《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）要求，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、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。

2、收益法

收益法是预测估价对象未来的收益，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。

3、成本法

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。

4、假设开发法

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。

（二）估价方法的选用

1、比较法：估价对象作为住宅用房，所在区域内与其用途相同或相似的房地产交易案例较多，交易资料容易收集，故本次估价宜采用比较法进行评估。

2、收益法：估估价对象为住宅用房，因住宅用房的租售比率普遍偏低，通过收益法测算出的价格与其客观市场价格水平差异较大，不能客观的体现估价对象的市场价值，故本次估价不宜采用收益法对住宅物业进行估价。

3、成本法：成本法适用既无收益又很少发生交易的房地产估价，估价对象作为已建成的住宅用房房地产，成本法已不能真实的反应估价对象受市场供需关系影响下的市场价值，因此不适宜采用成本法。

4、假设开发法：估价对象为已建成的房地产，不属于具有潜在开发价值的房地产，故本次评估不采用假设开发法。

综合以上分析，结合本公司掌握的有关资料及估价对象的具体情况，本次对估价对象采用比较法进行测算，最后综合分析得出估价对象公开市场价值。

（三）估价技术思路

比较法

比较法即将估价对象与近期内发生交易类似实例加以对照比较，对已发生交易的类似估价对象的已知价格加以修正，得出估价对象最可能实现的合理价格。

其计算公式：

估价对象房地产的比准价格＝可比实例房地产的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

此次评估采取的分析测算步骤为：调查整理与估价对象类型相近似的交易实例，选取其中三个以上与估价对象最为类似、可比的实例；建立价格可比基础；进行交易情况、交易日期、房地产状况等项修正；求出估价对象的比准价格；根据比准价格求取估价对象的价格。

十、估价结果

1、根据房地产评估技术规则及估价对象具体情况，住宅用房采用比较法进行测算。

比较法得到的比准价格是根据替代原则，以市场上已成交的类似的房地产交易实例，经区位、实物、权益等因素的差异调整而得到的价格。该方法虽无完整的理论基础，但在地产市场较发育、交易实例较多的地区比较实用，其估价结果与市场相近，最具现实性，其准确性较高，是目前普遍采用的估价方法。

2、评估价值确定方法

在确定最终估价结果时，根据估价方法的适宜性、可信程度、可操作性，参考此次估价目的、估价对象所在区域房地产市场价格水平，并结合估价师经验等综合确定估价结果。

根据以上方法的测算结果，其比较法测算结果与区域类似物业的市场价格水平接近，结合估价对象区域房地产的平均市场价格情况，取比较法测算结果作为估价对象的最终估价结果。

3、估价结果

历经上述评估程序和评估方法后，最后确定估价对象在价值时点二〇二二年六月二十日的市场价格为：

估价结果一览表

房屋所有权人	坐落	登记楼层	实际所在楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
李某、万某某	仁寿县文林镇南坛路天街巷1号1幢1单元	1	-1层	58.56	3292	19.28
	仁寿县文林镇南坛路天街巷1号1幢1单元	2	临街1层	58.56	3592	21.03
	仁寿县文林镇南坛路天街巷1号1幢1单元	3	临街2层	58.56	3492	20.45
	仁寿县文林镇南坛路天街巷1号1幢1单元	4	临街3层	58.56	3392	19.86
	仁寿县文林镇南坛路天街巷1号1幢1单元	5	临街4层	58.56	3292	19.28
合计		/		292.8	/	99.90

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字&盖章	日期
----	-----	-------	----

汤树全	5120020190		年 月 日
-----	------------	--	-------

倪红	5120050096		年 月 日
----	------------	--	-------

协助估价人员：

十二、现场查勘期

二〇二二年六月二十日。

十三、估价作业期

二〇二二年六月二十日至二〇二二年七月二十七日。

十四、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为壹年。自二〇二二年七月二十七日起至二〇二三年七月二十六日止，期满自动失效。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响，该价格需作相应调整。

附 件

估价对象现场照片

估价对象所在位置示意图

《仁寿县人民法院委托书》复印件

《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件

《平面图》复印件

《土地登记卡》复印件

评估公司营业执照复印件

机构资质证书复印件

注册房地产估价师注册证书复印件

四川鼎泰房地产土地资产评估有限公司

地址：成都市金牛区外西沙湾路49号1幢5楼9号、11-13号

电话：(028) 87669005 13683450071 13558896835

估价对象部分实物照片



临街面



临街面



楼外观



街道号、幢号



估价对象1层内景



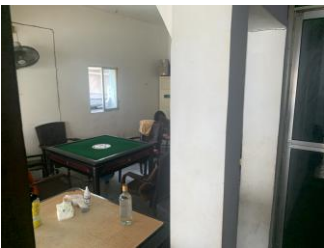
估价对象1层内景



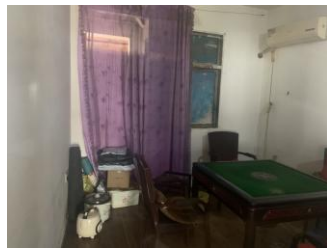
估价对象2层房号



估价对象2层内景



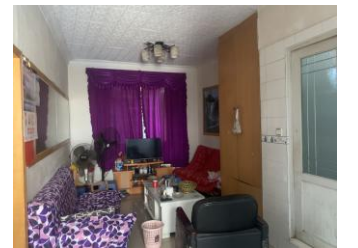
估价对象2层内景



估价对象2层内景



估价对象4层房号



估价对象4层内景



估价对象4层内景



估价对象4层内景



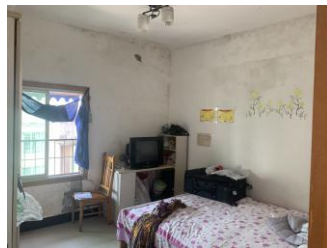
估价对象4层内景



估价对象5层内景



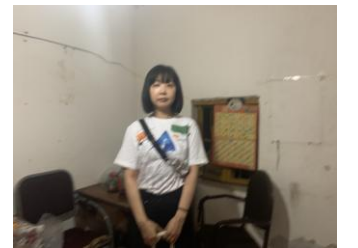
估价对象5层内景



估价对象5层内景



估价对象5层内景



现场查勘人员

四川鼎泰房地产土地资产评估有限公司

地址：成都市金牛区外西沙湾路49号1幢5楼9号、11-13号

电话：(028) 87669005 13683450071 13558896835

估价对象所在位置示意图

