

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：魏征宇所有的位于成都市龙泉驿区同安镇同安
路2号明星花苑13栋3单元6层2号的住宅
用房市场价值评估

估价委托人：成都市青羊区人民法院

房地产估价机构：成都佳和房地产咨询评估有限公司

注册房地产估价师：

鄢章鹏 注册房地产估价师[注册号 5120200075]

张国春 注册房地产估价师[注册号 5120160036]

估价报告出具日期：2023年12月14日

估价报告编号：佳和房评（2023S131）号

致估价委托人函

致成都市青羊区人民法院:

受贵单位委托,我对魏征宇所有的位于成都市龙泉驿区同安镇同安路2号明星花苑13栋3单元6层2号的住宅用房及其分摊的土地使用权进行了估价。

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: 魏征宇所有的位于成都市龙泉驿区同安镇同安路2号明星花苑13栋3单元6层2号的住宅房地产(包括房屋建筑面积152.95平方米及分摊的112.26平方米土地使用权)。以及满足上述估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施及室内装饰装修,不含估价对象室内动产及搭建。

价值时点: 2023年12月7日

价值类型: 市场价值

估价方法: 比较法

估价结果: 本估价机构依据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013),根据估价目的,遵守独立、客观、公正、合法等原则,履行实地查勘、市场调查等必要的估价程序,采用比较法,并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估价报告中“估价假设和限制条件”下,于价值时点2023年12月7日最可能实现的市场价值为人民币111.81万元,大写人民币壹佰壹拾壹万捌仟壹佰元整,详见估价结果一览表。

估价结果一览表

币种：人民币

房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	不动产权证书号	所在楼层	建筑面积(m ²)	规划用途	单位建筑面积价格(元/m ²)	评估总价(万元)
魏征宇	单独所有	龙泉驿区同安镇同安路2号明星花苑13栋3单元6层2号	川(2021)龙泉驿区不动产权第0038160号	6层	152.95	住宅	7310	111.81

特别提示：

(一) 估价对象部分平台已搭建为房屋，应估价委托人要求，本次评估不考虑已搭建房屋；

(二) 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；

(三) 估价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；

(四) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价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，估价结果应当进行相应调整后才会使用；

(五) 在评估报告使用期限或者估价结果有效期内，评估报告或者估价结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用；

(六) 报告使用人在应用本报告前须认真阅读本报告全文，特别是“估价假设和限制条件”，以免使用不当，造成损失！

特此函告

成都佳和房地产咨询评估有限公司

法定代表人：廖如兰

二〇二三年十二月十四日

目 录

注册房地产估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
涉执房地产处置司法评估结果报告.....	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.....	13
八、估价依据.....	15
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	17
十一、注册房地产估价师.....	18
十二、实地查勘期.....	18
十三、估价作业期.....	18
涉执房地产处置司法评估技术报告（仅供存档及有关管理部门查阅）	
附 件.....	19
一、估价委托书复印件.....	19
二、估价对象位置示意图.....	19
三、实地查勘记录复印件.....	19
四、估价对象部分相关照片.....	19
五、《成都市不动产登记信息查询结果》（单个不动产单元登记信息）复印件.....	19
六、无专业帮助也未依据相关专业意见.....	19
七、估价机构营业执照复印件.....	19
八、房地产估价机构备案证书复印件.....	19
九、注册房地产估价师资格证书复印件.....	19

注册房地产估价师声明

本报告注册房地产估价师郑重声明:

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的,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、估价委托人和估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《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》、《人民法院委托评估工作规范》、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》和《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)的通知》以及相关房地产估价专项标准等进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

5、参与本房地产估价报告的专职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。

姓名	估价资格	注册证书号	签名
鄢章鹏	注册房地产估价师	5120200075	
张国春	注册房地产估价师	5120160036	

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、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》（单个不动产单元登记信息）复印件，我们对登记信息上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实。根据《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）的通知》第六条之规定，“注册房地产估价师不得就估价对象的法律关系权属状况发表法律意见”，故本次估价假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、我们已对房屋安全、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）自愿销售的卖方和自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

6、估价对象房屋所有权人、实际占有人应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

7、估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，我们经调查也未发现相关情况，本次估价假设估价对象不存在租赁权、用益物权及他人占有使用情况。

8、估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及供暖费、水电气费

等及其滞纳金，本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

1、据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》（单个不动产单元登记信息），房屋有抵押及查封登记。但鉴于本次估价目的，本次估价未考虑估价对象原有的担保物权及查封对估价对象价值的影响。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

1、注册房地产估价师鄢章鹏、张国春于2023年12月7日对估价对象进行了实地查勘，但注册房地产估价师对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

2、估价对象《成都市不动产登记信息查询结果》（单个不动产单元登记信息）未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料。本次估价建筑物的建成年份是根据实际调查得出，建筑物成新度结合估价经验综合判断得出，受客观条件限制，可能与实际建成年份存在差异，实际建成年份应以房管部门核实为准。

六、估价报告使用限制

1、本次估价结果是根据本次估价目的作出的，本报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，除此之外不得用于其

他任何经济活动。

2、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、未来房地产市场变化风险、短期强制处分、房地产变现的不确定性和变现费用、房屋处置时应缴纳的有关税费以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

3、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务和经营决策失误或市场运作失当对估价对象价值的影响。

4、估价对象由该案件被执行人代表带领注册房地产估价师进行查勘，若实地查勘房屋并非估价对象《成都市不动产登记信息查询结果》（单个不动产单元登记信息）上登记指向的房屋，则本估价报告无效，应重新委托估价。

5、本报告以《成都市不动产登记信息查询结果》（单个不动产单元登记信息）记载的房屋用途、建筑面积等作为评估依据。

6、本报告必须完整使用方为有效。本估价结果包括魏征宇所有的位于成都市龙泉驿区同安镇同安路2号明星花苑13栋3单元6层2号的总建筑面积为152.95平方米住宅用房及其分摊的112.26平方米土地使用权价格，以及满足上述估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施及室内装饰装修价格，不含估价对象室内动产及搭建。房地产处置时，房屋与土地不能分开处置，否则本估价结果无效。

7、本估价结果一年内有效，即2023年12月14日至2024年12月13日期间可以此价格作为市场价值参考依据，若在此期间内由于国家政策、经济环境及估价对象的物理状况等因素和本报告估价假设条件发生重大变动，本估价报告自动失效，应重新委托估价。

8、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、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估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。

9、若本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请通知本估价机构进行更正，否则，报告误差部分无效。

10、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

11、本估价报告未经本估价机构书面同意，不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，本报告的全部或部分及任何参考资料也不得以任何形式公开发表、复制。凡因估价委托人使用本估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

12、本报告解释权属于成都佳和房地产咨询评估有限公司。

（本页此行以下无内容）

涉执房地产处置司法评估结果报告

一、估价委托人

名称：成都市青羊区人民法院

联系人：盛亚洲

联系电话：02860733363

二、房地产估价机构

机构名称：成都佳和房地产咨询评估有限公司

住所：龙泉驿区龙泉街道办事处驿都中路 67 号

统一社会信用代码：9151011273770431XN

法定代表人：廖如兰

机构类别：房地产价格评估机构

证书编号：川建房估备字[2018]0112 号

备案等级：壹级

有效期限：2021 年 03 月 23 日至 2024 年 03 月 23 日

联系电话：(028) 65987528 13982089090

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

(一) 估价对象范围

本报告的估价对象为魏征宇所有的位于成都市龙泉驿区同安镇同安路 2 号明星花苑 13 栋 3 单元 6 层 2 号的住宅用房地产（包括房屋建筑面积 152.95 平方米及分摊的 112.26 平方米土地使用权），以及满足上述估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施及室内装饰装修，不含估价对象室内动产及搭建。

(二) 估价对象区位状况描述

估价对象区位状况见表 1

表 1 估价对象区位状况说明表

位置	估价对象位于成都市龙泉驿区同安镇同安路 2 号明星花苑 13 栋 3 单元 6 层 2 号。
所处楼栋	位于小区靠边位置。
所在楼层/ 总楼层	6-7 层/7 层。
朝向	东北。
临街状况	不临街。
交通状况	区域内有阳光大道、锦锈路、同安路等多条主、次干道构成区域内交通要道，有 869 路、850 路、886 路等多路公交车通过，有露天停车位，停车方便。
基础设施 状况	区域内基础设施配套完善，达到通上水、通下水、通电、通气、通讯、通光纤、通宽带、通路等条件。
公共配套 设施	区域内有黄再军医院、华大医院、成都信息工程学院、明星幼儿园、四川联合经济学校、四川师范学院、一号耍都购物广场、舞东风超市、红旗连锁超市、阳光体育城、宜康市场、邮政储蓄银行、成都农商银行、交通银行等配套设施齐全等分布周边，公共配套设施较完备，居家生活较方便，适宜居住。
小区环境	小区绿化面积较大、目测环境较优。
周围环境	自然环境：周边无重大污染，环境及空气质量一般。 人文环境：周边居住的居民素质较高，治安状况较好，人文环境较好。
周边物业	区域内有东方红、优诗美地、明星花苑等住宅小区，人口密集，聚集度较高。

(三) 估价对象实物状况描述

1、估价对象建筑物实物状况见表 2

表 2 估价对象建筑物实物状况说明表

项 目	情 况 说 明	备注	
估价对象 建筑物 实物 状况	建筑面积	总建筑面积为 152.95 平方米。	
	层 高	层高约 3 米。	
	建筑结构及外观	混合，普通外观，形象一般。	
	户型结构	4 室 2 厅 2 卫（跃层）。	
	装饰装修	房屋装修状况：全装（楼顶有漏水情况，部分墙面乳胶漆脱落）。外墙为墙面砖；入户门为防盗门、单元电子防盗门，内门为实木门，窗为塑钢窗；客厅、饭厅：地面为彩釉地面砖、瓷砖脚线、内墙为乳胶漆、顶棚为木质吊顶；卧室：地面为彩釉地板砖、瓷砖脚线、内墙为乳胶漆、顶棚为乳胶漆；厨房、卫生间：地面为防滑地面砖、内墙为面砖到顶、顶棚为铝扣板吊顶；厨卫设施：组合式橱柜。	
	空间布局	室内布局一般，利用较方便。	
	建成年代	2004 年。	
	工程质量	已通过龙泉驿区有关部门建筑工程质量验收。	
	维护、保养、使用 情况	估价建筑自修建竣工后，作为住宅用房使用，其维护保养较好，建筑物的综合成新度为 7 成新，入住率高。	
	内部配套设施完 备程度	作为住宅用房，其内部配套设施完备程度较好，有通水、通电、通气、通讯、通光纤。	
	利用现状	自用。	
其他说明	估价对象部分平台已搭建为房屋，剩余平台约 60 m ² 。		

2、估价对象土地实物状况见表 3

表3 估价对象土地实物状况说明表

项 目	情 况 说 明	
估价对象土地实物状况	坐 落	成都市龙泉驿区同安镇同安路2号明星花苑13栋3单元6层2号。
	面 积	本次评估应分摊的112.26平方米土地使用权面积。
	四 至	北临利通天鹅堡、南临同安路、西临成都万通汽车学校、东临锦丰首席。
	形 状	较规则。
	周围环境、景观	周围土地利用类型以商业、住宅用地为主，无明显污染。
	基础开发程度	基础设施已较完备，通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路，场地已进行平整，混凝土硬化。
	地 势	地形平坦，起伏小，排水通畅，无积水现象。
	地质、水文状况	地下水为孔隙型潜水，地质状况稳定，承载力一般，无不良地质状况。
	土壤状况	非盐碱地，未受过污染。
	利用现状	地上建筑为住宅用房及其附属房。
	土地使用期限	为住宅用地的剩余有效使用年限48.71年。
其他补充说明	无。	

(四) 估价对象权益状况描述

1、估价对象不动产登记信息查询结果见技表4

表4 估价对象不动产登记信息查询结果表

业务号：权 2021032312F90309

房屋所有权人					
权利人	证件种类	证件号	不动产权证书号	房屋共有情况	登记时间
魏征宇	身份证	511025198601268956	川(2021)龙泉驿区不动产权第0038160号	单独所有	2021/4/21
土地基本信息					
不动产单元号	510112006005GB00087W00000000				
权利类型	权利性质	土地用途	分摊土地面积(m ²)	土地使用期限	
国有建设用地使用权	出让	住宅用地	112.26	-2072/8/21	
房屋自然状况					
不动产单元号	510112006005GB00087F00070073				
房地坐落	成都市龙泉驿区同安镇同安路2号明星花苑13栋3单元6层2号				
权利类型	房屋性质	房屋结构	规划用途	建筑面积(m ²)	
国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	/	混合	住宅	152.95	

2、估价对象其他权益状况

估价对象为房屋所有权人合法取得，权属清晰，有专业物管，利用现状为自用，无租赁权。土地使用年限为住宅用地的剩余有效使用年限48.71年。根据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》(单个不动产单元登记信息)，估价对象有抵押及查封登记。

五、价值时点

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十条的规定，估价委托人未明确价值时点，故本次估价的时点为估价对象实地查勘完成之日，即 2023 年 12 月 7 日。

六、价值类型

（一）价值定义

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等的有关规定，结合估价目的，本次估价价值类型为市场价值。

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。

（二）价值内涵

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，估价对象完全产权条件下在价值时点的房地产市场价格，包括房屋建筑物及分摊土地使用权价格，估价对象土地使用权为出让性质，本次估价结果包含土地使用权出让金。本报告确定的价格为交易双方按相关法规的规定负担各自应负担税费下的价格。本报告估价结果为无租约限制下的价格。本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、短期强制处分等因素对其价格的影响。根据估价目的需要，本次估价考虑了满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施及室内装饰装修对估价结论的影响，但不包含估价对象室内动产及搭建。币种为人民币。

七、估价原则

此次估价遵循以下原则：

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或价格的原则。具体包括三个方面：所谓“独立”，就是要求注册房地产估价

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，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

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。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，具体来说有下列几个方面：①在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；②在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；③在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；④其他方面。

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。价值时点是评估房地产价值的时间界限。

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。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上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，价格相互牵掣，相互接近。

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。最高最佳利用是指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、可能的使用，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》

- 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、《中华人民共和国民事诉讼法》
- 6、《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》
(国务院令第 55 号)
- 7、《不动产登记暂行条例》(国务院令第 656 号)
- 8、《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令 63 号)
- 9、《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)
- 10、《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273 号)
- 11、《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)的通知》(川建房发[2011]89 号)
- 12、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37 号)
- 13、《房地产估价规范: GB/T50291-2015》
- 14、《房地产估价基本术语标准: GB/T50899-2013》
- 15、估价机构和估价人员收集调查的龙泉驿区房地产相关信息、动态等资料。
- 16、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
 - ② 《成都市不动产登记信息查询结果》(单个不动产单元登记信息)复印件
 - ③ 其他与本次评估有关的资料
- 17、注册房地产估价师实地查勘所获取的估价对象地理位置、建筑物外观、成新等资料。

九、估价方法

(一) 估价方法的介绍

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，房地产估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等以及其他估价方法。

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进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

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化为价值得到估价对象的价值或价格的方法。

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。

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后的必要支出及应得利润得到估价对象的价值或价格的方法。

（二）估价方法的选用

具有收益或有潜在收益的房地产估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。但估价对象作为住宅用房，其主要功能为居住，租金收益受其装修及附带家具家电情况影响较大且难以剥离，采用收益法难以测算出准确的结果，故本次估价不采用收益法。

在无市场依据或市场依据不充分的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。估价对象为整栋房屋中的一套住宅用房，为局部房地产，因此本次估价不宜采用成本法。

具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。估价对象为已完工工程，因此本次估价不采用假设开发法。

比较法能直接反映房地产的市场状态，是房地产估价方法体系中最简单、最直观、最常用的一种方法，有条件选用比较法进行估价的，

应以比较法为主要的估价方法。近年来，龙泉驿区房地产市场比较活跃，在同一供需圈内，类似房地产的出售实例较多，故可采用比较法进行评估。

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的有关要求，房地产估价宜选用两种及以上的估价方法。本次评估只采用了比较法，因上述分析采用其他方法不可避免大量的主观估算和判定，得出的估价结果精度差、采信度低。根据《房地产估价规范》条文 4.1.2 和 4.1.3，本次评估采用比较法数据资料充分，适用性强，能够准确评估得到估价对象的客观合理价格。

综上所述，本次估价采用比较法评估。

（三）估价技术路线

- ①收集交易实例；
- 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计算比较价值。

估价对象比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

十、估价结果

（一）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，评估出估价对象在价值时点 2023 年 12 月 7 日的市场价值为 **111.81 万元**，大写人民币**壹佰壹拾壹万捌仟壹佰元整**，估价结果详见估价结果一览表。

估价结果一览表

币种：人民币

房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	不动产权证书号	所在楼层	建筑面积(m ²)	规划用途	单位建筑面积价格(元/m ²)	评估总价(万元)
魏征宇	单独所有	龙泉驿区同安镇同安路2号明星花苑13栋3单元6层2号	川(2021)龙泉驿区不动产权第0038160号	6层	152.95	住宅	7310	111.81

(二) 估价结果内涵

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，估价对象完全产权条件下在价值时点的房地产市场价格，包括房屋建筑物及分摊土地使用权价格，估价对象土地使用权为出让性质，本次估价结果包含土地使用权出让金。本报告确定的价格为交易双方按相关法规的规定负担各自应负担税费下的价格。本报告估价结果为无租约限制下的价格。本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、短期强制处分等因素对其价格的影响。根据估价目的需要，本次估价考虑了满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施及室内装饰装修对估价结论的影响，但不包含估价对象室内动产及搭建。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册证书号	签名	签名日期
鄢章鹏	5120200075		年 月 日
张国春	5120160036		年 月 日

十二、实地查勘期

2023年12月7日。

十三、估价作业期

2023年12月7日至2023年12月14日。

(本页以下无内容)

附 件

- 一、估价委托书复印件
- 二、估价对象位置示意图
- 三、实地查勘记录复印件
- 四、估价对象部分相关照片
- 五、《成都市不动产登记信息查询结果》（单个不动产单元登记信息）复印件
- 六、无专业帮助也未依据相关专业意见
- 七、估价机构营业执照复印件
- 八、房地产估价机构备案证书复印件
- 九、注册房地产估价师资格证书复印件