

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：仁寿县文林镇仁寿大道 60 号的住宅用房地产市场价值评估

估价委托人：仁寿县人民法院

房地产估价机构：四川金誉房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：何胤涛 注册号：5120020010

赵清华 注册号：5120160017

估价报告出具日期：2022 年 6 月 15 日

估价报告编号：川金誉房[2022](估)字第 GS0255 号

致估价委托人函

仁寿县人民法院：

受贵院的委托，对贵院（2022）川 1421 执 518 号《委托书》涉及的房地产进行了估价，现就相关估价事项说明如下：

估价对象：文林镇仁寿大道 60 号的住宅房地产（建筑面积合计 304.32 平方米及分摊出让土地使用权、附属设施设备、室内装修）。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022 年 5 月 31 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

我公司估价人员经过现场查勘估价对象的实物状况，结合估价对象于价值时点的权益状况及所在区域房地产市场状况，在详细分析了影响估价对象价格的各项因素后，根据估价目的，遵循估价原则，按照评估程序，经测算确定估价对象于价值时点满足本报告“估价假设和限制条件”及“价值类型”条件下的评估结果见下表：

估价结果一览表

估价对象	不动产权证书号	房地坐落	权利人	房屋用途	所在楼层/总楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价值 (万元)
1	川 (2017) 仁寿县不动产权第 0005291 号	文林镇仁寿大道 60 号香榭花园 21 幢 3 单元 4 层 1 号	谢某某	住宅	4/7	141.17	5041	71.16
2	川 (2017) 仁寿县不动产权第 0014676 号	文林镇仁寿大道 60 号 20 幢 1 单元 2 层 2 号	辜某某	住宅	2/7	163.15	4941	80.61
合计						304.32	/	151.77
大写：人民币壹佰伍拾壹万柒仟柒佰元整								

特殊事项说明：

1. 权属状况

①至价值时点，估价对象 1 为住宅，目前自用；估价对象 2 为住宅，目前空置。

②根据委托方提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》，估价对象 1 的权利人为谢桂英、估价对象 2 的权利人为辜壹苇。

③本次估价未能获知估价对象可能存在的水、电、气、物业费等欠款情况，基于估价目的本次评估未考虑此瑕疵因素对房地产价值的影响。

④根据委托方提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》，于价值时点估价对象存在抵押，基于估价目的本次评估未考虑此瑕疵因素对房地产价值的影响。

2. 实物状况：

据《眉山市不动产登记信息查询结果》，估价对象1登记地址为：文林镇仁寿大道60号香榭花园21幢3单元4层1号，现场地址为：文林镇仁寿大道一段46号香榭丽花园21幢3单元4层401号，估价对象2登记地址为：文林镇仁寿大道60号20幢1单元2层2号，现场地址为：文林镇仁寿大道一段46号香榭丽花园20幢1单元2层202号，基于现场查勘为委托人组织下进行，本次估价假设登记地址与现场查勘地址一致。

3. 价值内涵：

①评估结果单价取整至个位，总价取整至百位，币种为人民币。

②估价对象所涉及土地使用权以出让方式取得，估价结果含土地出让金。

③房地产估价结果包含房屋所有权、占用及应分摊土地使用权、附属设施设备、室内装修价值。

④设定为在价值时点，交易双方各自依法承担应缴纳的税费。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

此致

四川金誉房地产评估有限责任公司

法人代表：段燕

2022年6月15日

目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	17
十一、注册房地产估价师.....	17
十二、实地查勘期.....	18
十三、估价作业期.....	18
附 件.....	19
1、仁寿县人民法院《委托书》复印件；	
2、《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件；	
3、估价对象位置图；	
4、估价对象相关照片；	
5、实地查勘情况说明；	
6、四川金誉房地产评估有限责任公司营业执照复印件；	
7、四川金誉房地产评估有限责任公司估价机构资格证书复印件；	
8、估价人员注册证书复印件。	

估价师声明

根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在本评估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. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。
4. 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 我们依照中华人民共和国《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产司法鉴定评估指导意见》（川建房发[2011]89号）、《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37号）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
6. 注册房地产估价师何胤涛、赵清华已于2022年5月31日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。
7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：何胤涛 注册号：5120020010 签名：

注册房地产估价师：赵清华 注册号：5120160017 签名：

2022年6月15日

估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、本次估价的一般假设

(1) 本次估价，根据估价对象的《眉山市不动产登记信息查询结果》，在无理由怀疑其真实性的情况下，本次评估设定上述估价对象权属证明文件记载内容是真实和完整的。

(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，本次估价假设估价对象能正常安全地持续使用。

(3) 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，估价对象房屋建筑面积与房屋登记建筑面积大体相当，本次估价假设估价对象登记面积为准确的。

(4) 本次估价假设在合理时间范围内市场供求关系不发生重大变化或实质性改变。

(5) 本次估价假设委估对象现状满足所采用的城市规划、用途管制和限制条件，另有说明的除外。

(6) 本次估价以估价对象能够按规划的房屋用途持续正常使用为估价前提。

(7) 本次估价假设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熟悉市场并进行交易；
- ⑤ 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、未定事项假设

(1) 本次估价未能获知估价对象可能存在的水、电、气、物业费等具体欠款金额，据估价目的及相关估价规范，本次评估未考虑此瑕疵因素对房地产价值的

影响。

(2) 估价对象所涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，委托书未列明此费用的扣除办法，本次评估设定该费用从案款中扣除，故本次评估假设估价结果不受上述费用的影响。

(3) 本次估价假设评估对象被迫转让及处置后无被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

3、背离事实假设

根据委托方提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》，于价值时点估价对象存在抵押，基于估价目的本次评估未考虑此瑕疵因素对房地产价值的影响，假设估价对象处置不受设立抵押的影响。

4、不相一致假设

据《眉山市不动产登记信息查询结果》，估价对象 1 登记地址为：文林镇仁寿大道 60 号香榭花园 21 幢 3 单元 4 层 1 号，现场地址为：文林镇仁寿大道一段 46 号香榭丽花园 21 幢 3 单元 4 层 401 号，估价对象 2 登记地址为：文林镇仁寿大道 60 号 20 幢 1 单元 2 层 2 号，现场地址为：文林镇仁寿大道一段 46 号香榭丽花园 20 幢 1 单元 2 层 202 号，基于现场查勘为委托人组织下进行，本次估价假设登记地址与现场查勘地址一致。。

5、依据不足假设

本次估价无依据不足事项，无依据不足假设。

二、本估价报告使用的限制条件

1、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，本公司和注册房地产估价师不承担责任。

2、评估结果仅为委托方案件审理提供参考依据，为估价对象于价值时点的正常市场价值，但不应当被视为对评估对象成交价格的保证。

3、本估价报告的使用人包括：委托人及与本案有关的当事人。

4、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效（即 2022 年 6 月 15 日至 2023 年 6 月 14 日）。若报告价值时点、价值类型、房屋实物状况、权益

状况等设定条件更改，估价结果应作调整。

5、本次估价为基于房屋交易方各自正常负担交易税费的情况下作出。

6、未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料除用于估价目的外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。因使用本报告不当引起的后果，本估价机构和估价人员不承担任何责任。

7、我公司估价人员已对估价对象进行了现场查勘，并对估价对象现场查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但估价人员对估价对象的现场查勘，仅限于估价对象的外观和使用状况。由于我公司是房地产估价机构而非房屋质量安全鉴定机构，不具备房屋质量安全方面鉴定资格及能力，若估价对象存在上述需进行专业检测的内部缺陷，可根据相关房屋质量鉴定结论对评估价值作相应的调整。

8、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。

9、本估价报告须四川金誉房地产评估有限责任公司盖章及在四川金誉房地产评估有限责任公司注册的两名注册房地产估价师签字后方为有效。

10、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”作为估价机构的技术成果由估价机构留存及提供给估价管理部门查阅。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：仁寿县人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：四川金誉房地产评估有限责任公司

住所：成都市锦江区通宝街99号6幢1单元9层5-10号

法定代表人：段燕

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

统一社会信用代码：91510104762304334M

资质等级：壹级

证书编号：川建房估备字【2018】0120号

有效期限：2021年04月08日至2024年04月08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

（一）估价对象范围及其概况

本次估价对象为黄锐位于文林镇仁寿大道60号的住宅房地产（建筑面积合计304.32平方米及分摊出让土地使用权、附属设施设备、室内装修）。根据《眉山市不动产登记信息查询结果》，估价对象房地产相关登记情况如下：

估价对象登记事项一览表

估价对象 1	
不动产基本信息	
不动产单元号	511421001016GB00006F00040002
不动产类型	土地/房屋
坐落	文林镇仁寿大道60号香榭花园21幢3单元4层1号
不动产性质	出让/市场化商品房
用途	宗地用途：城镇住宅用地，房屋用途：住宅
建筑面积（m ² ）	141.17

分摊土地面积 (m ²)	22.82
土地终止日期	2052年6月18日止
总层数	7
权利人信息	
权利人名称	谢某某
不动产权证号	川(2017)仁寿县不动产权第0005291号

估价对象 2	
不动产基本信息	
不动产单元号	511421001016GB00006F00200019
不动产类型	土地/房屋
坐落	文林镇仁寿大道60号20幢1单元2层2号
不动产性质	出让/市场化商品房
用途	宗地用途：城镇住宅用地，房屋用途：住宅
建筑面积 (m ²)	163.15
分摊土地面积 (m ²)	27.55
土地终止日期	2052年6月18日止
总层数	7
权利人信息	
权利人名称	辜某某
不动产权证号	川(2017)仁寿县不动产权第0014676号

于价值时点估价对象存在抵押，本次估价未获知估价对象可能存在的水、电、气、物业费等欠款情况。

(二) 估价对象实物状况

1. 土地状况描述

根据估价人员现场调查，估价对象土地使用权为宗地内的分摊土地，其所属宗地的实物状况如下表

土地实物状况一览表

项目名称	具体内容
用途	住宅用地
形状	所属宗地形状较规则
地势	所属宗地地势基本平整
土壤地基	地基承载力一般，未见明显不良地质

开发程度	宗地外“六通”，宗地内“六通一平”
------	-------------------

2. 建筑物实物状况

据估价人员现场查勘及了解，估价对象于现场查勘日的房屋实物情况如下表：

估价对象 1 实物查勘及设定情况一览表

产权地址	文林镇仁寿大道 60 号香榭花园 21 幢 3 单元 4 层 1 号				
实际地址	文林镇仁寿大道一段 46 号香榭丽花园 21 幢 3 单元 4 层 401 号				
房屋类型	多层商住楼	建筑结构	混合	建成年代	约 2004 年
总层数	7 层	所在层数	4 层	登记用途	住宅
实际用途	住宅用房	外墙	面砖	建筑面积	141.17m ²
成新率	约 70%	户型	错层	使用情况	自用
通风采光	光线充足、通风畅通	空间布局	3 室 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台	梯户比	无电梯，步梯，一梯 2 户
层高	2.8 米	临街状况	不临街	停车场	地面停车位
消防设施	配置消防栓及灭火器	垂直交通	步行梯	基础设施	水、电、气、视、讯、路
室内装修情况：客厅地面铺木地板，内墙面乳胶漆，天棚乳胶漆装饰吊顶；卧室地面铺木地板，内墙面乳胶漆、天棚乳胶漆；卫生间：地面贴防滑地砖，墙面贴墙砖，天棚装饰吊顶；厨房：地面贴防滑地砖，墙面贴墙砖，天棚装饰吊顶。门窗：入户防盗门、室内实木门、铝合金窗。					

估价对象 2 实物查勘及设定情况一览表

产权地址	文林镇仁寿大道 60 号 20 幢 1 单元 2 层 2 号				
实际地址	文林镇仁寿大道一段 46 号香榭丽花园 20 幢 1 单元 2 层 202 号				
房屋类型	多层商住楼	建筑结构	混合	建成年代	约 2004 年
总层数	7 层	所在层数	2 层	登记用途	住宅
实际用途	住宅用房	外墙	面砖	建筑面积	163.15m ²
成新率	约 70%	户型	错层	使用情况	空置
通风采光	光线充足、通风畅通	空间布局	4 室 2 厅 1 厨 2 卫 2 阳台	梯户比	无电梯，步梯，一梯 2 户
层高	2.8 米	临街状况	不临街	停车场	地面停车位
消防设施	配置消防栓及灭火器	垂直交通	步行梯	基础设施	水、电、气、视、讯、路

室内装修情况：客厅地面铺地砖，内墙面贴墙布，天棚乳胶漆装饰吊顶；卧室地面铺木地板，内墙面贴墙布、天棚乳胶漆；卫生间：地面贴防滑地砖，墙面贴墙砖，天棚装饰吊顶；厨房：地面贴防滑地砖，墙面贴墙砖，天棚装饰吊顶。门窗：入户防盗门、室内实木门、铝合金窗。

（三）估价对象区位状况

据估价人员现场查勘及了解，估价对象于现场查勘日的区位状况如下表：

估价对象区位条件一览表

影响因素		描述内容	
临路状况		估价对象临仁寿大道、建设路一段、光明路二段等。	
购物条件		估价对象区域有好再来惠民超市、光明超市等小型超市，购物条件较好。	
交通状况	交通通达度	仁寿大道、建设路一段、光明路二段等交通主干线和支线构成该区域内的主要交通路网，路面状况较好，道路通达度较好。	
	公交便捷度	附近有仁寿 12 路、仁寿 17 路、仁寿 1 路、仁寿 4 路、仁寿 7 路、仁寿 9 路等多路公交车经过，对外出行公交便捷度好。	
	交通管制情况	无交通管制	
	地铁	无。	
停车方便程度		设有地面停车位，停车方便度一般。	
外部配套设施状况	基础设施		
	公共服务设施	教育设施	区域内分布有文林镇第二小学、仁寿县书院初级中学等。
		医疗设施	区域内有仁寿县中医医院、等。
环境状况	自然环境	无明显污染源，无噪音污染，绿化较好，自然环境较好。	
	人文环境	区域属普通住宅小区，分布有银丰新城、滨河·新天地等住宅小区。	
	厌恶设施	周边无大型变电站、垃圾处理场、殡葬设施等分布。	

五、价值时点

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十条规定“人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。”此次估价对象实地查勘完成日为 2022 年 5 月 31 日，故价值时点确定为 2022 年 5 月 31 日。

六、价值类型

1、价值类型及定义：

根据《房地产估价规范》和本次估价的具体要求，本估价报告中的评估价值

是指估价对象在价值时点规划用途下的房地产市场价值。

房地产公开市场价值是指估价对象在诸多假设条件下，在公开市场上于价值时点最可能形成或成立的价格，它依据如下假设：①具有一个公开、比较活跃、发达的房地产市场；②估价对象能够自由地在市场上进行交易；③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；④为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态等是相对静止不变的；⑤交易是在理性及非强制情况下自愿进行的，双方都能够掌握必要的市场信息，不考虑特殊买者的附加出价；⑥不考虑未来市场价值变化、短期强制处分等因素对其价值的影响。

2、价值内涵：

①评估结果单价取整至个位，总价取整至百位，币种为人民币。

②估价对象所涉及土地使用权以出让方式取得，估价结果含土地出让金。

③房地产估价结果包含房屋所有权、占用及应分摊土地使用权、附属设施设备、室内装修价值。

④设定为在价值时点，交易双方各自依法承担应缴纳的税费。

币种：人民币。

七、估价原则

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

2. 合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；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；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3. 最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

4. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的，房地产价格也同亲遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

5. 价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

总之，在估价过程中，以国家及地方的有关法律、法规为依据，坚持科学、真实、公平原则，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委托方的商业秘密。

八、估价依据

1. 法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修正，主席令第32号发布）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修正，主席令第

32 号发布)；

(3) 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日, 主席令第 45 号发布)；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日, 主席令第 46 号发布)；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年 4 月 23 日修正, 主席令第 29 号发布)；

(6) 《不动产登记暂行条例》(2019 年 3 月 24 日修正, 国务院令第 710 号发布)；

(7) 《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》(2020 年 11 月 29 日修正, 国务院令第 732 号发布)；

(8) 《不动产登记暂行条例实施细则》(自然资源部 2019 年 7 月 16 日修正, 自然资源部令第 5 号发布)；

(9) 《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于人民法院扣押铁路运输货物若干问题的规定〉等十八件执行类司法解释的决定》(法释〔2020〕21 号, 2021 年 1 月 1 日起施行)；

(10) 《最高人民法院关于人民法院委托评估拍卖工作的若干规定》(法释〔2011〕21 号, 2012 年 1 月 1 日起施行)；

(11) 《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, 2018 年 9 月 1 日起施行)。

2. 技术标准、规程、规范

(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) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；

(4) 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)；

(5) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中

房学〔2021〕37号）。

3. 估价委托人提供的相关资料

- (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；

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) 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

（一）估价方法的介绍

房地产估价的常用方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。比较法适用于区域同类房地产交易较活跃、交易资料易于收集的项目估价。

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法适用于市场不发育地区房地产的估价。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折算到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价。

假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

（二）估价方法的选择依据

估价对象房地产实际及评估设定用途均为住宅，鉴于估价对象所在地区房地

产市场发育充分，区域内类似物业的市场交易案例较多，宜采用比较法进行评估。估价对象房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法作为评估方法。估价对象位于以居住为主的区域，类似房屋不属于典型的收益性房地产，基于出租目的购买行为较少，采用收益法测算易与房屋市场价值产生较大偏差，故不宜采用收益法。另外，估价对象属于近年建成并已投放使用的物业，非待开发建设物业且进行更新改造并不具备经济性，不适宜采用假设开发作为评估方法。

根据以上分析，估价对象适宜采用比较法估价。

（三）比较法的公式及步骤

根据区域房地产市场发育状况、估价对象特点和目的等因素，依照前述分析，本次适宜采用比较法求取，其应用公式及其测算过程为：

估价对象房地产的比准价格 = 可比案例成交单价 × 交易情况修正 × 市场状况调整 × 区域状况调整 × 实物状况调整 × 权益状况调整

运用比较法估价应按下列步骤进行：

①选取可比实例，对可比实例进行情况说明；②建立价格可比基础；③进行交易情况修正；④进行市场状况调整；⑤区位状况调整；⑥实物状况调整；⑦权益状况调整；⑧求出比准价格。

十、估价结果

估价人员在认真分析委托方提供的资料，以及注册估价师现场查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析，经测算确定估价对象于价值时点满足本报告“估价假设和限制条件”及“价值类型”条件下的评估结果见下表：

估价结果一览表

估价对象	不动产权证书号	房地坐落	权利人	房屋用途	所在楼层/总楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价值 (万元)
1	川(2017)仁寿县不动产权第0005291号	文林镇仁寿大道60号香榭花园21幢3单元4层1号	谢某某	住宅	4/7	141.17	5041	71.16
2	川(2017)仁寿县不动产权第	文林镇仁寿大道60号20幢1单元	辜某某	住宅	2/7	163.15	4941	80.61

	0014676 号	2 层 2 号						
合计						304.32	/	151.77
大写：人民币壹佰伍拾壹万柒仟柒佰元整								

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师 何胤涛 注册号：5120020010 签名：

注册房地产估价师 赵清华 注册号：5120160017 签名：

十二、实地查勘期

2022 年 5 月 31 日

十三、估价作业期

2022 年 5 月 31 日至 2022 年 6 月 15 日

四川金誉房地产评估有限责任公司

2022 年 6 月 15 日

附 件

- 1、仁寿县人民法院《委托书》复印件；
- 2、《眉山市不动产登记信息查询结果》；
- 3、估价对象位置图；
- 4、估价对象相关照片；
- 5、实地查勘情况说明；
- 6、四川金誉房地产评估有限责任公司企业营业执照复印件；
- 7、四川金誉房地产评估有限责任公司估价机构资格证书复印件；
- 8、估价人员注册证书复印件。