

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：川华房评[2022]0403号

估价项目名称：四川省成都市中级人民法院拟进行涉执房地产处置所涉及的西昌市航天大道海河路海河帝景A区9幢3单元11楼2号住宅用途房地产；西昌市一环路、河东大道交汇处盛世建昌2幢2-1-8号、2-1-9号商业用途房地产市场价值评估

估价委托人：四川省成都市中级人民法院

房地产估价机构：四川华文房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：卢旭东 注册号：5120040079

彭勇 注册号：5120020041

估价报告出具日期：二〇二二年四月十八日

致估价委托人函

四川省成都市中级人民法院：

受贵院委托，我公司派出注册房地产估价师卢旭东、彭勇，根据本次评估目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，对张弛单独所有的位于西昌市航天大道海河路海河帝景A区9幢3单元11楼2号住宅用途房地产和西昌恒琿房地产开发有限公司位于西昌市一环路、河东大道交汇处盛世建昌2幢2-1-8号、2-1-9号商业用途房地产市场价值进行了估价。

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：西昌市航天大道海河路海河帝景A区9幢3单元11楼2号住宅用途房地产(以下简称估价对象1)；西昌市一环路、河东大道交汇处盛世建昌2幢2-1-8号商业用途房地产(以下简称估价对象2)；西昌市一环路、河东大道交汇处盛世建昌2幢2-1-9号商业用途房地产(以下简称估价对象3)。估价范围包括建筑物、分摊的土地使用权及无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的配套设施、装饰装修，不包含承租人所有的设施设备及二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，详见估价对象明细表：

估价对象明细表

序号	不动产权证号 (或合同备案号)	不动产 单元号 (或房屋 唯一号)	权利人 (或出卖 人/买受 人)	座落	房屋 总层 数	所在 层数	规划 用途	建筑面 积 (m ²)	分摊土 地使用 权面积 (m ²)	土地 用途	土地使 用权终 止日期
1	西昌市房权证 监证字第 0077347号、西 市国用(2009) 字第2049号	5134010 03010G B00002 F000700 35	张弛	西昌市航天 大道海河路 海河帝景A 区9幢3单 元11楼2号	12	11	成套 住宅	141.41	11.78	城镇 住宅 用地	2075-03 -10
2	021977	139663	西昌恒 琿房地 产开发 有限公 司/朱廷 文	西昌市一环 路、河东大 道交汇处盛 世建昌2幢 2-1-8号	4	1	商业 用房	142.60	/	商业 用地	2052-09 -21
3	021978	139730	西昌恒 琿房地 产开发 有限公 司/朱廷 文	西昌市一环 路、河东大 道交汇处盛 世建昌2幢 2-1-9号	4	1	商业 用房	160.65	/	商业 用地	2052-09 -21

价值时点：二〇二二年三月二十三日(实地查勘完成日)。

通讯地址：四川省成都市黄门街4号“金钻时代”4F
电 话：(028) 85585397

邮政编码：610041
传 真：(028) 85559900

价值类型：市场价值。

估价方法：估价对象1采用比较法，估价对象2、估价对象3采用收益法。

估价结果：注册房地产估价师根据本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，按照严谨的估价程序，运用“比较法”、“收益法”，经专业测算、分析和判断，确定估价对象于价值时点二〇二二年三月二十三日，在满足“估价假设和限制条件”前提下的房地产市场价格（含税价）如下：

计价币种：人民币

评估总价：¥869.64万元（佰元以下四舍五入）

总价大写：捌佰陆拾玖万陆仟肆佰元整

估价结果一览表

序号	权利人(或 出卖人/买 受人)	不动产权证号(或 合同备案号)	不动产单元 号(或房屋 唯一号)	座落	规划 用途	建筑面 积 (m ²)	评估单 价 (元/m ²)	评估总 价 (万元)
1	张弛	西昌市房权证监证 字第0077347号、西 市国用(2009)字 第2049号	5134010030 10GB00002 F00070035	西昌市航天大道海河 路海河帝景A区9幢 3单元11楼2号	成套 住宅	141.41	10050	142.12
2	西昌恒珍房 地产开发有 限公司/朱 廷文	021977	139663	西昌市一环路、河东 大道交汇处盛世建昌 2幢2-1-8号	商业 用房	142.60	24056	343.04
3	西昌恒珍房 地产开发有 限公司/朱 廷文	021978	139730	西昌市一环路、河东 大道交汇处盛世建昌 2幢2-1-9号	商业 用房	160.65	23933	384.48
合计						444.66	/	869.64

特别提示：

1、估价结果报告随此函送达，估价报告使用期限为自估价报告出具日二〇二二年四月十八日起至二〇二三年四月十七日止；

2、依据估价委托人提供的《商品房买卖合同备案表（预售）》，估价对象2座落为西昌市一环路、河东大道交汇处盛世建昌2幢2-1-8号，估价对象3座落为西昌市一环路、河东大道交汇处盛世建昌2幢2-1-9号，估价对象2现门牌地址为西昌市建昌东路24号，估价对象3现门牌地址为西昌市建昌东路22号。

3、依据估价委托人提供的租赁合同，估价对象2、估价对象3已出租，租赁合同有关内容如下：

估价对象	出租人	承租人	租赁期	合同约定租金	支付方式	备注

西昌市一环路、 河东大道交汇 处盛世建昌2 幢2-1-8号	西昌恒臻 房地产开发 有限公司	刘明江	2018年10月20日 至2023年12月20 日	按建筑面积计算90元/每平 方米/每月。从第三年开始租 金按照每年5%递增。	第一年租金每半年支 付，第二年开始每年12 月20日前支付下一年 租金	各自承担税 费。押金1万 元。
西昌市一环路、 河东大道交汇 处盛世建昌2 幢2-1-9号	西昌恒臻 房地产开发 有限公司	唐成芳	2019年7月27日 至2024年9月14日	按建筑面积计算90元/每平 方米/每月。从第三年开始租 金按照每年5%递增。如遇整 个市场环境经济不好，随行 就市下调租金。	第一年租金每半年支 付，第二年开始每年9 月15日前支付下一年 房租	各自承担税 费。押金1万 元。

租赁合同的详细内容请查阅相关租赁合同。

4、本次评估我们未考虑估价对象存在的查封、欠缴物业管理费、欠缴水电费等情况可能影响其价值的限制因素。未考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担；

5、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；

6、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；

7、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会使用；

8、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会使用；

9、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；

10、本次评估，估价对象2、估价对象3的建筑面积依据商品房买卖合同备案表（预售）记载的建筑面积，产权登记建筑面积和预售（预测）建筑面积可能不相一致，请报告使用人注意该不相一致事项可能对估价对象价值产生的影响。

11、估价对象2、估价对象3办理了商品房买卖合同备案，但未办理不动产登记，本次估价未考虑可能存在的不予登记情形对估价结果的影响。请报告使用人关注估价对象是否存在不予登记的情形。

特此函告。

四川华文房地产土地资产评估有限公司

估价机构法定代表人：

二〇二二年四月十八日

目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
一、估价假设条件.....	6
二、估价报告使用限制.....	8
三、特别性说明.....	9
估价结果报告.....	11
一、估价委托人.....	11
二、房地产估价机构.....	11
三、估价目的.....	11
四、估价对象.....	11
五、价值时点.....	19
六、价值类型.....	19
七、估价原则.....	19
八、估价依据.....	21
九、估价方法.....	22
十、估价结果.....	25
十一、注册房地产估价师.....	25
十二、实地查勘期.....	25
十三、估价作业期.....	26
估价技术报告.....	27
附 件.....	28
一、《四川省成都市中级人民法院委托书》复印件；.....	28
二、估价对象位置示意图；.....	28
三、估价对象实地查勘情况说明；.....	28
四、估价对象实地查勘照片；.....	28
五、估价对象《房屋详细信息查询记录单》、《房产登记信息查询情况说明》、《房产查封信息查询情况说明》复印件；.....	28
六、估价对象《商品房买卖合同备案表（预售）》、《合同信息查询记录》、《房屋分层平面图》、《土地登记审批表》复印件；.....	28
七、估价对象《租赁合同》复印件；.....	28
八、专业帮助情况；.....	28
九、注册房地产估价师和估价机构的资格证复印件；.....	28
十、估价机构营业执照复印件。.....	28

估价师声明

我们郑重声明：

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”以及使用报告说明的限制。

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，对估价对象、估价委托人及估价利害关系人也没有偏见。

4、注册房地产估价师依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》、《人民法院委托评估工作规范》、《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》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等房地产估价的相关规定进行估价工作，撰写本估价报告。

参与本次评估的注册房地产估价师：

姓 名	注册号	签 名	签名日期
卢旭东	5120040079		
彭 勇	5120020041		

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进一步查证和确认，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相关情况和资料真实、完整、有效为假设前提。

2、我们以估价需要为限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，并未进行结构检测和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，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、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，评估时我们以《房产登记信息查询情况说明》、《合同信息查询记录》复印件所记载的数据为准进行相关描述和测算。

4、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。

5、人民法院并未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用的情形，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金）的情况。

6、由于人民法院并未明确财产处置费用是否从财产处置价款中扣除，本估价报告未考虑涉执房地产处置过程中的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置类费用对估价结果的影响。

7、本次估价以无法律、法规规定本估价对象禁止按本次估价目的使用的情形为假设

前提。

8、本估价报告以估价对象能够按照价值时点的实体状况、权益状况及法定用途持续使用为假设前提。

9、估价对象应享有公共区域及共用设施的使用权。

10、假设房屋所有权人合法取得房屋的所有权，估价对象的使用、规划、修建、用途等均符合国家和地方各项法律、规章、制度、规定。

（二）未定事项假设

1、本次评估，估价对象2、估价对象3的建筑面积依据商品房买卖合同备案表（预售）记载的建筑面积，其产权建筑面积最终应以不动产登记确认的建筑面积为准。

2、估价对象2、估价对象3办理了商品房买卖合同备案，尚未办理不动产登记。依据估价委托人提供的《土地登记审批表》[编号（2012）2060]，其所在宗地土地用途为商业、住宅用地，土地使用权终止日期商业为2052年9月21日、住宅为2082年9月20日，本次评估设定估价对象应分摊的土地使用权用途与房屋用途一致为商业，土地使用权终止日期商业为2052年9月21日，其应分摊的土地使用权面积以不动产登记确认的面积为准。

3、估价委托人提供的估价对象相关资料未记载房屋建成年份，经注册房地产估价师实地调查，估价对象1房屋建成年份为2007年，估价对象2、估价对象3房屋建成年代为2015年，本次估价房屋建成年份以注册房地产估价师实际调查为准。

4、估价对象2、估价对象3办理了商品房买卖合同备案，但未办理不动产登记，本次估价未考虑可能存在的不予登记情形对估价结果的影响。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《房屋详细信息查询记录单》、《合同信息查询记录》复印件记载，在价值时点，估价对象已被查封。根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》规定，涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。故此次评估未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

（四）不相一致假设

1、以下估价对象房屋登记座落与实地查勘座落不一致：

房屋登记座落	实地查勘座落
西昌市一环路、河东大道交汇处盛世建昌 2 幢 2-1-8 号	西昌市建昌东路 24 号
西昌市一环路、河东大道交汇处盛世建昌 2 幢 2-1-8 号	西昌市建昌东路 22 号

本次估价对象具体位置由申请人现场指认并结合《房屋分层平面图》确定，本次评估以房屋登记座落与实地查勘地址为同一地点为假设前提，最终应以登记座落为准。

（五）依据不足假设

在估价过程中，估价委托人未提供估价对象的权属证书的原件供注册房地产估价师核对，此次估价依据的权属资料是估价委托人提供的《商品房买卖合同备案表（预售）》、《合同信息查询记录》、《房产登记信息查询情况说明》复印件，本次估价假设权属证书复印件所反映的估价对象状况与其实际状况一致。

二、估价报告使用限制

1、本报告估价结果是根据本次估价目的而作出的，仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其它用途。

2、本估价结果包括房屋及其附属设施设备、装饰装修（不包含承租人所有的设施设备及其二次装修）和应分摊的国有土地使用权的价值。该土地使用权和附属的设施设备若与房屋分割处置，本估价结果无效。

3、报告及其有关附件仅供委托人用于本报告限定的估价目的，不得另作他用（按规定报送政府部门除外），报告解释权为本公司所有，未经我公司书面同意，本报告不得向委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供，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。

4、本报告书应与估价对象的合法权证一并使用方才有效，注册房地产估价师仅对本报告的估价程序和估价方法运用的公允性负责。

5、本估价报告是根据人民法院及相关当事人所提供的资料和信息出具的，资料的真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的房产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

估价报告所依据的有关资料除已作说明的外均由估价委托人提供。估价委托人提供的资料 and 陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，因此估价委托人应对其所提供资料 and 陈述的情况的合法性、真实性、完整性及其与估价对象的关联性、一致性负完全责任。并对由此所产生的后果承担法律责任。如因资料失实致使评估结论有误或估价报告失实，由此所造成的损失和责任，概由委托估价人及相关权益人承担，与本次作业估价师及机构无关。且估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

6、我们无法确认估价委托人所提供房地产权属证明文件的真伪，只有原颁发机关才能做出准确判断，敬请报告使用者注意。

7、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。否则，由此引起的后果与本公司和估价人员无关。

8、本估价报告注册房地产估价师仅对估价对象价值进行估价并发表专业意见，注册房地产估价师对本次估价对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对其作任何形式的保证，敬请报告使用者注意。

9、发现本报告的文字或数字发生打印错误和误差时，应通知本公司更正，未经更正时，本报告差错部分无效。

10、估价报告经本机构及在职注册房地产估价师盖章，并作为一个整体时有效。报告使用人应全面阅读本报告，并特别注意本报告“估价假设和限制条件”和“价值类型”中所载明的内容，合理使用本报告；不当使用报告的后果，与本次作业估价师无关。

11、注册房地产估价师于二〇二二年三月二十二日至二〇二二年三月二十三日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和对估价对象被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

12、本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告自完成报告日起壹年内（即：二〇二二年四月十八日至二〇二三年四月十七日）使用有效，若在此期间内由于国家政策、经济环境或估价对象的自身状况、价格标准等因素发生重大变动，且这些变动对估价结果产生重大影响时，本估价结果无效，应重新委托估价。

13、本估价报告中所使用的币种为人民币。

14、按照法律法规规定，评估对象市场价格对应的交易税费由转让人和买受人各自负担。

15、本估价报告由四川华文房地产土地资产评估有限公司负责解释。

三、特别性说明

1、拍卖（变卖）处置变现差异分析

在估价对象拍卖或者变卖时，因存在整体变卖和短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥因素影响，在短期内不易变现或存在快速变现跌价风险，最可能实现的价格一般比公开市场价格要低。

一般而言，房地产交易中介发达、房地产交易活跃、供需旺盛的区域内房地产变现

容易，房地产交易不活跃、供过于求的区域内房地产变现困难；且通常而言住宅、商业服务房、办公房、工业仓储房地产市场活跃程度依次降低，其变现能力也依次降低。

公告拍卖致使房地产合理的交易时间缩短。变现时间的长短直接与变现能力的大小正相关。

2、挂牌或委托中介机构转卖估价对象变现差异分析

通过挂牌或委托房屋中介机构变卖时，应支付的中介机构代理费和手续费等，会造成实际交易价值减少。

3、拍卖（变卖）中的有关费税

拍卖（变卖）估价对象应缴纳的税费是指依照法律、法规规定应该由售卖人支付的相关交易税金及费用。税金主要包括增值税的税金及附加、印花税、土地增值税、所得税、契税，交易费包括拍卖费用、拍卖佣金、诉讼费、律师费、评估费等。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：四川省成都市中级人民法院

联系电话：028-82915247

地址：成都市金牛区抚琴西路109号

二、房地产估价机构

机构名称：四川华文房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：卢旭东

住所：成都市武侯区黄门街4号

统一社会信用代码：91510100768620119D

备案等级：贰级

证书编号：川建房估备字[2019]0250号

有效期限：2019年10月14日至2022年10月14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) 估价对象及范围

估价对象1：西昌市航天大道海河路海河帝景A区9幢3单元11楼2号住宅用途房地产；
估价对象2：西昌市一环路、河东大道交汇处盛世建昌2幢2-1-8号商业用途房地产；估价对象3：西昌市一环路、河东大道交汇处盛世建昌2幢2-1-9号商业用途房地产。估价范围包括建筑物、分摊的土地使用权及无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的配套设施、装饰装修，不包含承租人所有的设施设备及二次装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，详见估价对象明细表：

估价对象明细表

序号	不动产权证号 (或合同备案号)	不动产 单元号 (或房屋 唯一号)	权利人 (或出卖 人/买受 人)	座落	房屋 总层 数	所在 层数	规划 用途	建筑面 积 (m ²)	分摊土 地使 用 权 面 积 (m ²)	土地 用途	土地使 用权终 止日期
1	西昌市房权证 监证字第 0077347号、西 市国用(2009)	5134010 03010G B00002 F000700 35	张弛	西昌市航天 大道海河路 海河帝景A 区9幢3单	12	11	成套 住宅	141.41	11.78	城镇 住宅 用地	2075-03 -10

通讯地址：四川省成都市黄门街4号“金钻时代”4F
电 话：(028)85585397

邮政编码：610041
传 真：(028)85559900

	字第2049号			元11楼2号							
2	021977	139663	西昌恒 瑜房地 产开发 有限公司/朱廷 文	西昌市一环路、河东大道交汇处盛世建昌2幢2-1-8号	4	1	商业 用房	142.60	/	商业 用地	2052-09 -21
3	021978	139730	西昌恒 瑜房地 产开发 有限公司/朱廷 文	西昌市一环路、河东大道交汇处盛世建昌2幢2-1-9号	4	1	商业 用房	160.65	/	商业 用地	2052-09 -21

(二) 估价对象的权益状况

1、估价对象权属登记状况

(1) 估价对象1：西昌市航天大道海河路海河帝景A区9幢3单元11楼2号的权属状况：
根据估价委托人提供的估价对象1的《房产登记信息查询情况说明》复印件记载，其房产登记状况如下：

房产登记信息查询情况说明

权利人	张弛				共有方式	单独所有			
证件类型	身份证				证件号码	51342719820218281X			
不动产权证号	西昌市房权证监证字第 0077347 号、西市国用（2009）字第 2049 号				登记时间	2017-12-23			
不动产单元号	513401003010GB00002F00070035				分摊土地面积	11.78			
产别	私有房产				房屋性质	市场化商品房			
房屋座落	西昌市航天大道海河路海河帝景 A 区 9 幢 3 单元 11 楼 2 号				房屋数	1			
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态	宗地状态	
9	9-3-11-2	钢筋混凝土结构	11	12	141.41	成套住宅	现房未抵押，现房已查封，未关联期房，现房无异议，未限制	地上房屋已抵押 134 起，正在抵押 0 起未查封无异议	
宗地代码	513401003010GB00002				宗地面积	30377.32			
权利类型					权利性质	出让			
土地用途	起始时间				终止时间				
城镇住宅用地					2075-03-10				

(2) 估价对象2：西昌市一环路、河东大道交汇处盛世建昌2幢2-1-8号的权属状况：
依据估价委托人提供的《商品房买卖合同备案表》（预售），估价对象所在的项目取得了西市（2014）房预售证第01号《商品房预售许可证》。出卖人：西昌恒瑜房地产开发有限公司与买受人：朱廷文签订了《商品房买卖合同》（合同号：026864），购买

西昌市一环路、河东大道交汇处盛世建昌2幢2-1-8号商铺，建筑面积：142.6平方米，建筑结构：钢筋混凝土结构，总价：1790900元，付款方式：一次性付款。合同备案网上签订时间为：2014年07月18日，合同备案号：021977。在价值时点尚未办理不动产登记，合同信息查询记录如下：

合同信息查询记录

合同编号：026864

合同备案号：021977

合同类型：商品房买卖合同

基本信息												
房屋唯一号	所在区	街道	门牌	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	建筑面积(平方米)	分摊面积(平方米)
139663	西昌市	西昌市一环路 与河东大道 交汇处	西昌市一环路 与河东大道 交汇处		2	1	1	2-1-8	商业用房	钢筋混凝土结构	142.6	29.63
出卖人												
姓名		证件类型		证件号码			预告证号		预抵证号		备案时间	
西昌恒瑜房地产开发有限公司		营业执照		513401000027768							2014-08-06	
买受人												
姓名		证件类型		证件号码			预告证号		预抵证号		备案时间	
朱廷文		居民身份证		512923195401018075							2014-08-06	
限制信息												
房屋唯一号	业务件号	限制单位		限制文号				限制起始日期		限制终止日期		
139663	封0265901	四川省成都市中级人民法院		四川省成都市中级人民法院协助执行通知书(2021)川01执4513号之四，四川省成都市中级人民法院协助执行通知书(2021)川01执4513号之四				2021-11-19		2024-11-19		
抵押信息		无抵押信息										

依据估价委托人提供的《土地登记审批表》[编号(2012)2060]，其所在宗地土地用途为商业、住宅用地，土地使用权终止日期商业为2052年9月21日、住宅为2082年9月20日，本次评估设定估价对象应分摊的土地使用权用途与房屋用途一致为商业，土地使用权终止日期商业为2052年9月21日，其应分摊的土地使用权面积以不动产登记时确定的面积为准。

(3) 估价对象3：西昌市一环路、河东大道交汇处盛世建昌2幢2-1-9号的权属状况：

依据估价委托人提供的《商品房买卖合同备案表》(预售)，估价对象所在的项目取得了西市(2014)房预售证第01号《商品房预售许可证》。出卖人：西昌恒瑜房地产开发有限公司与买受人：朱廷文签订了《商品房买卖合同》(合同号：026868)，购买西昌市一环路、河东大道交汇处盛世建昌2幢2-1-9号商铺，建筑面积：160.65平方米，建筑结构：钢筋混凝土结构，总价：2017580元，付款方式：一次性付款。合同备案网上签

订时间为：2014年07月18日，合同备案号：021978。在价值时点尚未办理不动产登记，合同信息查询记录如下：

合同信息查询记录

合同编号：026868

合同备案号：021978

合同类型：商品房买卖合同

基本信息												
房屋唯一号	所在区	街道	门牌	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	建筑面积(平方米)	分摊面积(平方米)
139730	西昌市	西昌市一环路与河东大道交汇处	西昌市一环路与河东大道交汇处		2	1	1	2-1-9	商业用房	钢筋混凝土结构	160.65	33.38
出卖人												
姓名		证件类型		证件号码			预告证号		预抵证号		备案时间	
西昌恒瑜房地产开发有限公司		营业执照		513401000027768							2014-08-06	
买受人												
姓名		证件类型		证件号码			预告证号		预抵证号		备案时间	
朱廷文		居民身份证		512923195401018075							2014-08-06	
限制信息												
房屋唯一号	业务件号	限制单位		限制文号				限制起始日期	限制终止日期			
139730	封0265901	四川省成都市中级人民法院		四川省成都市中级人民法院协助执行通知书(2021)川01执4513号之四，四川省成都市中级人民法院协助执行通知书(2021)川01执4513号之四				2021-11-19	2024-11-19			
抵押信息		无抵押信息										

依据估价委托人提供的《土地登记审批表》[编号(2012)2060]，其所在宗地土地用途为商业、住宅用地，土地使用权终止日期商业为2052年9月21日、住宅为2082年9月20日，本次评估设定估价对象应分摊的土地使用权用途与房屋用途一致为商业，土地使用权终止日期商业为2052年9月21日，其应分摊的土地使用权面积以不动产登记时确定的面积为准。

2、他项权登记及查封情况

依据估价委托人提供的《房屋详细查询记录单》、《合同信息查询记录》、《房产查封信息查询情况说明》，估价对象无抵押信息，已查封。

3、占管使用及租赁情况

估价对象1自用。估价对象2、估价对象3已出租，租赁合同有关内容如下：

估价对象	出租人	承租人	租赁期	合同约定租金	支付方式	备注
西昌市一环路、河东大道交汇处盛世建昌2幢2-1-8号	西昌恒瑜房地产开发有限公司	刘明江	2018年10月20日至2023年12月20日	按建筑面积计算90元/每平方米/每月。从第三年开始租金按照每年5%递增。	第一年租金每半年支付，第二年开始每年12月20日前支付下一年租金	各自承担税费。押金1万元。

通讯地址：四川省成都市黄门街4号“金钻时代”4F
电 话：(028) 85585397

邮政编码：610041
传 真：(028) 85559900

西昌市一环路、 河东大道交汇 处盛世建昌2 幢2-1-9号	西昌恒珍 房地产开 发有限公 司	唐成芳	2019年7月27日 至2024年9月14日	按建筑面积计算90元/每平 方米/每月。从第三年开始租 金按照每年5%递增。如遇整 个市场环境经济不好，随行 就市下调租金。	第一年租金每半年支 付，第二年开始每年9 月15日前支付下一年 房租	各自承担税 费。押金1万 元。
--	---------------------------	-----	---------------------------	--	---	-----------------------

(三) 估价对象实物状况

1、建筑物实物状况

(1) 估价对象1所在建筑物为总层数地上12层的商住综合楼，估价对象位于11层。

1) 建筑规模：建筑面积141.41平方米。

2) 新旧程度：建成年代约2007年，未见基础不均匀沉降，基础稳定性较好，门窗未见拉裂、破损现象，室内未见渗漏痕迹，贴面完好。

3) 建筑结构：钢筋混凝土结构。

4) 空间布局：1梯2户、平层、3室2厅2卫1厨1门厅。

5) 层高：约2.9米。

6) 室内装饰装修：

估价对象入户为防盗门，室内安装木门、铝合金门、塑钢窗。厅地面为地砖、木地板，内墙面乳胶漆饰面、背景墙，顶棚吊顶；卧室地面为木地板，内墙面及顶棚为乳胶漆饰面；厨房及卫生间地面铺设防滑地砖，内墙面瓷砖满贴到顶，顶棚铝合金扣板吊顶；木门套、木隔断。

7) 建筑外观：所属楼栋外墙为外墙墙砖、涂料。

8) 临街状况：一面临街。

9) 配套设施：所在建筑物配置有水、电、气、视、讯、消防系统等，设施设备使用正常。

10) 房屋利用情况：自用。

11) 维护保养情况：维护保养正常，状况良好。

(2) 估价对象2、估价对象3所在建筑物为总层数地上4层的商业综合楼，估价对象位于1层。

1) 建筑规模：估价对象2建筑面积142.6平方米，估价对象3建筑面积160.65平方米。

2) 新旧程度：建成年代2015年，未见基础不均匀沉降，基础稳定性较好，门窗未见拉裂、破损现象，室内未见渗漏痕迹，贴面完好。

3) 建筑结构：钢筋混凝土结构。

4) 空间布局：内部可分割。估价对象2开间为7.9米，进深为14.5米。估价对象3开间8.9米，进深14.5米。

5) 层高：约5.12米。

6) 室内装饰装修：

估价对象2现为“知目鸟眼科诊所”营业场所，外墙墙砖，室内：地面地砖，墙面乳胶漆、墙砖、饰面板，天棚吊顶、乳胶漆，铝合金卷帘门、落地玻璃门窗、塑钢窗。

估价对象3现为“玛尔斯朵美容养生护肤中心”营业场所，外墙墙砖，室内：地面地砖、木地板，墙面墙砖、饰面板、乳胶漆，天棚吊顶、乳胶漆、铝扣板，落地玻璃门窗、木门、塑钢窗。

7) 建筑外观：所属楼栋外墙为外墙墙砖。

8) 临街状况：一面临建昌东路。

9) 配套设施：所在建筑物配置有水、电、视、讯、消防系统等，设施设备使用正常。

10) 房屋利用情况：已出租。

11) 维护保养情况：维护保养正常，状况良好。

2、土地实物状况

(1) 估价对象1土地实物状况

估价对象分摊土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地，所在宗地东临春城东路，南临海河东路，西临春城西路，北临风情园中路。宗地形状规则。宗地内地势平坦，地质条件良好，适合建筑。实际开发程度宗地外“六通”（通上水、下水、电、气、路、讯），宗地内“六通一平”（通上水、下水、电、气、路、讯及场地平整）。

(2) 估价对象2、估价对象3土地实物状况

估价对象所在宗地土地使用权类型为出让，土地用途为商业、住宅用地，宗地东临土城路，南临建筑物，西临河东大道、建筑物，北临建昌东路。宗地形状较规则。宗地内地势较平坦，地质条件良好，适合建筑。实际开发程度宗地外“六通”（通上水、下水、电、气、路、讯），宗地内“六通一平”（通上水、下水、电、气、路、讯及场地平整）。

(四) 区位状况

1、估价对象1区位状况

(1) 地理位置

1) 座落：西昌市航天大道海河路海河帝景A区9幢3单元11楼2号。

2) 方位：西昌市城南片区。

3) 所在楼层/总楼层：11/12。

4) 朝向：西南/东北。

（2）交通便捷度

1) 道路通达度

由风情园路、三岔口南路、航天大道三段、南山大道、海河东路、春城西路、春城东路、风情园中路等城市主、次干道及支路构成估价对象所在区域内的主要交通路网，道路通达度较好，方便出行。

2) 公交便捷度

主要交通工具为公交车、出租车，区域通有4路、14路、17路、22路、105路、106路、106路环湖、306路、西昌158路等公交线路，公交便捷度好。

3) 停车状况

估价对象所在小区有地下机动车停车位。

4) 交通管制

无交通管制。

（3）基础配套设施完善度

1) 供水：估价对象所在区域能较好的满足区域用水，供水保证率较高。

2) 排水：估价对象所在已基本完善雨污分流排水设施，区域排水较畅通。

3) 供电：估价对象所在区域供电来自城市国家电网，供电保证率较高。

4) 供气：估价对象所在区域属于城市供气管网的覆盖范围，供气保证率较高。

5) 通讯：估价对象所在通讯线路通畅，在该区域内中国电信、中国移动、中国联通等电话信号都能覆盖，区域的通讯条件较好。

6) 通路：估价对象所在区域由风情园路、三岔口南路、航天大道三段、南山大道、海河东路、春城西路、春城东路、风情园中路等交通主干线和支线构成估价对象所在区域内的主要交通路网，路面状况较好，道路通达度较好。

综上所述，估价对象基础配套设施完善度好。

（4）公共服务设施完善度

估价对象所在区域内有凉山民族师范学校、西昌市宁远学校、西昌市第六中学、幼儿园、凉山彝族自治州中西医结合医院（新院区）、诊所、药店等教育、医疗机构，有海河天街、社区配套商业等购物、休闲、娱乐、餐饮场所及中国银行、中国工商银行、中国农业银行、中国邮政储蓄银行等金融网点，公共配套设施完善，公共服务设施状况较好，能较好地满足人们日常的工作和生活需要。

（5）环境质量

估价对象所在区域无明显空气、噪音污染，区域内有火把广场、民族风情园等广场、公园，人文环境较好，治安状况较好，有小区绿化，健身活动场所及专业物管，总体来看环境质量较好。

综上所述，估价对象的区位状况总体较好。

2、估价对象2、估价对象3区位状况

(1) 地理位置

1) 座落：西昌市一环路、河东大道交汇处盛世建昌2幢2-1-8号、2-1-9号。

2) 方位：西昌市城东片区。

(2) 交通便捷度

1) 道路通达度

由河东大道、航天大道、建昌东路、月海路二段、土城路等交通主干线和支线构成估价对象所在区域内的主要交通路网，道路通达度较好，方便出行。

2) 公交便捷度

主要交通工具为公交车、出租车，区域通有11路、2路内环、西昌2路等公交线路，公交便捷度较好。

3) 停车状况

附近有地面停车位。

4) 交通管制

无交通管制。

(3) 基础配套设施完善度

1) 供水：估价对象所在区域能较好的满足区域用水，供水保证率较高。

2) 排水：估价对象所在已基本完善雨污分流排水设施，区域排水较畅通。

3) 供电：估价对象所在区域供电来自城市国家电网，供电保证率较高。

4) 供气：估价对象所在区域属于城市供气管网的覆盖范围，供气保证率较高。

5) 通讯：估价对象所在通讯线路通畅，在该区域内中国电信、中国移动、中国联通等电话信号都能覆盖，区域的通讯条件较好。

6) 通路：估价对象所在区域由河东大道、航天大道、建昌东路、月海路二段、土城路等交通主干线和支线构成估价对象所在区域内的主要交通路网，路面状况较好，道路通达度较好。

综上所述，估价对象基础配套设施完善度好。

（4）商业繁华度

所在区域为西昌市城东片区商圈，区域内有众多沿街商铺及万达广场等商业中心，商业繁华度较优。

（5）公共服务设施完善度

估价对象所在区域内有西昌市第六中学、西昌市第九小学、幼儿园、凉山彝族自治州中西医结合医院（新院区）、西昌市妇幼保健计划生育服务中心、诊所、药店等教育、医疗机构，有万达广场、社区配套商业等购物、休闲、娱乐、餐饮场所及中国银行、中国工商银行、中国建设银行、四川天府银行等金融网点，公共配套设施完善，公共服务设施状况较好，能较好地满足人们日常的工作和生活需要。

综上所述，估价对象的区位状况总体较好。

五、价值时点

本次估价的价值时点为二〇二二年三月二十三日(实地查勘完成日)。

六、价值类型

1、本次估价的价值类型为市场价值。本次估价的价值定义：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，以公平交易的方式在价值时点二〇二二年三月二十三日时自愿进行交易的金额。

2、用途：估价对象1为住宅用途，估价对象2、估价对象3为商业用途。

3、估价对象建筑物用途、装修情况、成新率和利用状况如本估价报告描述。

4、价值时点：二〇二二年三月二十三日。

5、他项权利状况：无他项权利限制。

6、币种为人民币，单价单位为元/平方米，总价单位为万元。

7、本报告的估价结果包含估价对象房屋建筑物，房屋装饰装修、附属设施（不含承租人所有的设施设备及二次装修）和分摊的国有建设用地使用权价值。

七、估价原则

房地产价格是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用、影响所形成的，而这些因素又经常处于变动之中，根据房地产估价有关规范规定，结合本次估价目的和估价对象的具体情况，在估价过程中主要遵循了以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。即估价机构和估价师在估价中不受包括估价委托人

在内的任何单位和个人的干扰，不带着自己的情感、喜恶和偏好，不偏袒相关当事人中的任何一方，按照事物的本来面目，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，坚持原则，公平正直，实事求是地进行估价。

2、合法原则

对于房地产的估价首先应遵循合法原则，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。

针对本次估价对象的具体情况和估价目的，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。

3、最高最佳使用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式为权利人带来的收益量不同，且权利人都期望从其所占有的房地产获得更多的收益，并以能满足这一目的来确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格是以房地产的最高最佳使用原则为前提的。但最高最佳使用原则受到合法原则的约束。

最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。

本公司注册房地产估价师通过对估价对象使用现状与其他使用情况的调查比较分析后，认为估价对象按照法定用途，保持现状继续利用最为有利，因此本次估价以估价对象保持现状继续使用为前提。

4、价值时点原则

房地产估价结论具有很强的时间性和时效性。由于影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，从而房地产价格和价值也是不断变化的。随着时间流逝，房地产自身状况也在发生变化。

价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。即在该价值时点下估价对象的实物、权益、区位状况，所处市场环境、国家地方有关房地产业政策等因素影响下，所确定的估价对象价值。

5、替代原则

替代原则要求估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常市场价格。根据市场运行规律，房地产价格也同样遵循替代规律。某宗房地产的价格受其他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的牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的房地产之间相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一

致。类似房地产指与估价对象处在同一供求圈内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求圈是指与估价对象具有替代关系、价格会相互影响的适当范围。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国民法典》（第十三届中华人民共和国主席令第45号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（国务院28号令）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（国务院72号令）；
- 4、《中华人民共和国城市土地管理法实施条例》；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 6、《不动产登记暂行条例》（国务院第656号令）；
- 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》（中华人民共和国国务院令第55号）；
- 8、《中华人民共和国资产评估法》；
- 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》；
- 10、《人民法院委托评估工作规范》；
- 11、国家和省市房地产估价相关其他法律、法规、政策和规范。

（二）技术标准、规程、规范

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。

（三）估价委托人提供的相关资料

- 1、估价委托人提供的《四川省成都市中级人民法院委托书》；
- 2、估价委托人提供的估价对象《房屋详细信息查询记录单》、《房产登记信息查询情况说明》、《房产查封信息查询情况说明》、《商品房买卖合同备案表（预售）》、《合同信息查询记录》、《房屋分层平面图》、《土地登记审批表》复印件；
- 3、估价委托人提供的估价对象其它相关资料。

（四）注册房地产估价师调查收集的相关资料

- 1、注册房地产估价师实地查勘记录；
- 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；

3、注册房地产估价师和估价机构掌握的其他相关资料。

九、估价方法

（一）估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法，假设开发法等，估价方法选用应按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的要求，根据当地房地产市场情况，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。

比较法的定义为：是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。由于比较法是利用实际发生、已被市场“检验”过的类似房地产的成交价格来求取估价对象的价值，按理说，它是一种最直接、最有说服力的估价方法，其测算结果易于被人们理解、认可或接受。比较法的理论依据是房地产价格形成的替代原理，这种方法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。比较法估价需要具备的条件是在价值时点的近期有较多的类似房地产的交易。

收益法的定义为：预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。根据将预测的未来收益转换为价值的方式不同,即资本化方式的不同,收益法分为直接资本化法和报酬资本化法。直接资本化法是预测估价对象未来某一年的某种收益，将其除以适当的资本化率或者乘以适当的收益乘数来求取估价对象价值的方法；报酬资本化法是一种现金流量折现法，即房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。收益法是以预期原理为基础的，这种方法适用的估价对象是有经济收益或潜在经济收益的房地产，不限于估价对象本身现在是否有收益，只要估价对象所拥有的这类房地产有获取收益的能力即可，但对于政府住宅楼、学校、公园等公用、公益房地产的估价，收益法一般不适用。

成本法定义为：是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法；成本法也可以说是以房地产价格各个组成部分的累加为基础来求取房地产价值的方法。成本法的理论依据是生产费用价值论，这种方法适用的估价对象是新近开发建设完成的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、正在开发建设的房地产、计划开发建设的房地产；对于很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产均特别适用成本法估价；单纯建筑物的估价通常也采用成本法。

假设开发法的定义为：是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。假设开发法是一种实用而科学的估价方法，其理论依据与收益法相同，是预期原理。这种方法适用的估价对象是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的。

（二）估价方法的选用

《房地产估价规范》对估价方法的选用有如下规定：

- 1、估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。
- 2、估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。
- 3、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，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。
- 4、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。
- 5、当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由。

估价对象为成熟房地产市场中住宅用途、商业用途房地产，不宜采用成本法估价；同时，估价对象为已建成并投入使用的现有房地产，也不符合假设开发法的适用范围。市场法估价需要具备的条件是在估价时点的近期有较多的类似房地产的交易，估价对象所在区域与估价对象1类似的住宅用途房地产市场交易活跃，对估价对象1可采用比较法，估价对象所在区域内与估价对象2、估价对象3类似的商业用途房地产市场交易并不活跃，无足够的满足条件的类似商业用途房地产交易案例，因此估价对象2、估价对象3不满足比较法的适用条件。本次价值时点，与估价对象1类似的不含室内家具家电等可移动财产的住宅用房基本无租赁交易，故本次估价估价对象1不宜采用收益法进行估价，估价对象所在区域商业用房租赁市场较活跃，有较多的与估价对象2、估价对象3类似的商业用房租赁案例，对估价对象2、估价对象3适宜采用“收益法”。注册房地产估价师深入细致地分析了项目的特点和实际情况，并研究了估价委托人提供的资料及本公司掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，估价对象1适宜采用“比较法”，估价对象2、估价对象3适宜采用“收益法”进行评估。

（三）估价的测算过程

1、收益法

（1）收益法的定义

收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法是以预期原理为基础的，这种方法适用的估价对象是有经济收益或潜在经济收益的房地产，不限于估价对象本身现在是否有收益，只要估价对象所拥有的这类房地产有获取收益的能力即可。

（2）选用收益法的估价思路及技术路线：

1) 搜集有关房地产收入和费用的资料；2) 估算潜在毛收入；3) 估算有效毛收入；4) 估算运营费用；5) 估算净收益；6) 选用适当的资本化率或折现率；7) 选用适益的收益法计算公式求出收益价格。

（3）选用收益法的计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

式中 V— 收益价值（元，元/m²）；

A_i— 未来第i年的净收益（元，元/m²）；

R— 报酬率（%）；

n— 未来收益期限（年）。

2、比较法

（1）比较法的定义

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。

（2）采用比较法求取比较价值的估价思路及技术路线

1) 搜集可比实例；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) 房地产状况调整；7) 求取比较价值。

（3）求取比较价值的计算公式

本次采用百分比修正、调整下的乘法公式，即：

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 × 房地产状况调整系数（包括权益、区位和实物状况因素修正）

十、估价结果

注册房地产估价师根据本次估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，按照严谨的估价程序，运用“比较法”、“收益法”，经专业测算、分析和判断，确定估价对象于价值时点二〇二二年三月二十三日，在满足“估价假设和限制条件”前提下的房地产市场价格（含税价）如下：

计价币种：人民币

评估总价：¥869.64万元（佰元以下四舍五入）

总价大写：捌佰陆拾玖万陆仟肆佰元整

估价结果一览表

序号	权利人(或出卖人/买受人)	不动产权证号(或合同备案号)	不动产单元号(或房屋唯一号)	座落	规划用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	张弛	西昌市房权证监证字第0077347号、西市国用(2009)字第2049号	513401003010GB00002F00070035	西昌市航天大道海河路海河帝景A区9幢3单元11楼2号	成套住宅	141.41	10050	142.12
2	西昌恒臻房地产开发有限公司/朱廷文	021977	139663	西昌市一环路、河东大道交汇处盛世建昌2幢2-1-8号	商业用房	142.60	24056	343.04
3	西昌恒臻房地产开发有限公司/朱廷文	021978	139730	西昌市一环路、河东大道交汇处盛世建昌2幢2-1-9号	商业用房	160.65	23933	384.48
合计						444.66	/	869.64

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
卢旭东	5120040079		
彭勇	5120020041		

十二、实地查勘期

二〇二二年三月二十二日至二〇二二年三月二十三日

十三、估价作业期

本次估价自二〇二一年十一月三十日至二〇二二年四月十八日止。

估价技术报告

(仅供估价机构存档和有关管理部门查询)

-----本页以下部分为空白-----

附 件

- 一、《四川省成都市中级人民法院委托书》复印件；
- 二、估价对象位置示意图；
- 三、估价对象实地查勘情况说明；
- 四、估价对象实地查勘照片；
- 五、估价对象《房屋详细信息查询记录单》、《房产登记信息查询情况说明》、《房产查封信息查询情况说明》复印件；
- 六、估价对象《商品房买卖合同备案表（预售）》、《合同信息查询记录》、《房屋分层平面图》、《土地登记审批表》复印件；
- 七、估价对象《租赁合同》复印件；
- 八、专业帮助情况；
- 九、注册房地产估价师和估价机构的资格证复印件；
- 十、估价机构营业执照复印件。