

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：

天成[川]房估(2022)第 149 号

估价项目名称：

成都市天府新区 2 套、仁寿县 2 套、眉山市东坡区 2 套（共计 6 套）住宅房地产财产处置参考价估价

估价委托人：

广元市利州区人民法院

房地产估价机构：

四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司 壹级

注册房地产估价师：

程 丹[注册号 5120190120]

梅治勤[注册号 5120160013]

估价报告出具日期：

二〇二二年九月二十四日

致估价委托人函

广元市利州区人民法院：

受贵院委托，我公司成立以注册房地产估价师程丹为项目负责人的估价小组，依据现行法律、法规、政策、技术标准、估价委托人提供的资料和陈述的有关情况，经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在充分考虑影响住宅房地产价值的各项因素的基础上，对位于成都市天府新区万安镇麓山大道二段20号附38号118栋1层1号、华阳麓山大道一段508号42栋1单元-1楼1号；仁寿县四海社区公园大道（黑龙滩长岛国际旅游度假区地产一期半山湖景）129栋1单元1-3层1号、228栋1单元1-3层1号；眉山市东坡区江乡路328号凯旋国际公馆二期8-1-4-2、东坡岛阳光1519·浣溪台3幢1单元-1-2层1号（共计6套）住宅房地产于现状利用条件下的财产处置参考价进行了鉴定估价。

1、估价对象：本次估价对象为成都市天府新区万安镇麓山大道二段20号附38号118栋1层1号、华阳麓山大道一段508号42栋1单元-1楼1号；仁寿县四海社区公园大道（黑龙滩长岛国际旅游度假区地产一期半山湖景）129栋1单元1-3层1号、228栋1单元1-3层1号；眉山市东坡区江乡路328号凯旋国际公馆二期8-1-4-2、东坡岛阳光1519·浣溪台3幢1单元-1-2层1号（共计6套）住宅房地产，建筑面积合计1684.57平方米，具体情况详见下表：

估价对象	所有权人	坐落	用途	结构	建筑面积	所在楼层	分摊土地面积
1	陈星魁	成都市天府新区万安镇麓山大道二段20号附38号118栋1层1号、	住宅	框架	342.31	-1-2	122.809
2	汪小渝	成都市天府新区华阳麓山大道一段508号42栋1单元-1楼1号	住宅	框架	381.6	-1-3	152.56
3	陈碧方、魏建红	仁寿县四海社区公园大道（黑龙滩长岛国际旅游度假区地产一期半山湖景）129栋1单元1-3层1号	住宅	框架	190.73	1-3	/
4	李林忆	仁寿县四海社区公园大道（黑龙滩长岛国际旅游度假区地产一期半山湖景）228栋1单元1-3层1号	住宅	框架	337.46	1-3	/
5	四川万润达置业有限公司	眉山市东坡区江乡路328号凯旋国际公馆二期8-1-4-2	住宅	刚混	166.92	4	/
6	李林忆	眉山市东坡区东坡岛阳光1519·浣溪台3幢1单元-1-2层1号	住宅	混合	265.55	-1-2	51.27
	合计				1684.57		

列入本次估价范围的是估价对象1-5的房屋、分摊的国有出让住宅用地使用权、作

为住宅利用必要的设备设施及应分享的小区整体权益。估价对象6的房屋、分摊的国有出让住宅用地使用权、作为住宅利用必要的设备设施和室内装饰装修以及应分享的小区整体权益。

2、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

3、价值时点：2022年09月21日。

4、价值类型：市场价格。

5、估价方法：比较法。

6、估价结果：估价人员进行周密的计算、分析、测算和判断，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”下的估价结果为**总价：3949.44万元，大写：人民币叁仟玖佰肆拾玖万肆仟肆佰元整。**

估价结果表

币种：人民币

估价对象	所有人	坐落	房屋用途	建成年代	结构	所在楼层	建筑面积 (m ²)	单价 (元 /m ²)	总价 (万元)
1	陈星魁	成都市天府新区万安镇麓山大道二段20号附38号118栋1层1号	住宅(独栋别墅)	2012	框架	负1至2层	342.31	49605	1698.03
2	汪小瑜	成都市天府新区华阳麓山大道一段508号42栋1单元-1楼1号	住宅(联排别墅)	2013	框架	负1至3层	381.6	21963	838.11
3	陈碧方、魏建红	仁寿县四海社区公园大道(黑龙滩长岛国际旅游度假区地产一期半山湖景)129栋1单元1-3层	住宅(独栋别墅)	2018	框架	1至3层	190.73	15588	297.31
4	李林忆	仁寿县四海社区公园大道(黑龙滩长岛国际旅游度假区地产一期半山湖景)228栋1单元1-3层	住宅(独栋别墅)	2018	框架	1至3层	337.46	17186	579.96
5	四川万润达置业有限公司	眉山市东坡区江乡路328号凯旋国际公馆二期8-1-4-2	住宅(平层)	2018	钢混	4层	166.92	10679	178.25
6	李林忆	眉山市东坡区东坡岛阳光1519·浣溪台3幢1单元-1-2层1号	住宅(跃层)	2018	混合	负1至2层	265.55	13473	357.78
合计							1684.57	/	3949.44

7、特别提示：

(1) 报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制

条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

(2) 本估价报告使用期限为壹年，自估价报告出具之日2022年09月24日至2023年09月23日止。

此 函

四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：丁永洪

二〇二二年九月二十四日

估价报告目录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
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	18
六、价值类型	18
七、估价原则	19
八、估价依据	21
九、估价方法	22
十、估价结果	22
十一、注册房地产估价师	23
十二、实地查勘期	23
十三、估价作业期	23
估价报告附件	24
一、《广元市利州区人民法院委托书》（2022）川 0802 执 1452 号之五复印件	24
二、估价对象位置图	24
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	24
四、估价对象权属证明复印件（《成都市不动产登记信息查询结果》、《商品房买卖合同摘要》、 《住房登记记录信息证明》、《不动产权证书》）	24
五、专业帮助情况和相关专业意见说明	24
六、估价机构营业执照、准予变更登记通知书和评估机构备案证书复印件	24
七、注册房地产估价师注册证书复印件	24

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）我们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。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受估价报告中已说明的估价的假设和限制条件的限制。

（三）我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人和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。

（四）我们是按照国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》进行估价工作，撰写本估价报告。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
程丹	5120190120		2022年09月24日
梅治勤	5120160013		2022年09月24日

估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、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》、《商品房买卖合同摘要》、《住房登记记录信息证明》、《不动产权证书》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全环境污染噪音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，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，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《成都市不动产登记信息查询结果》、《商品房买卖合同摘要》、《住房登记记录信息证明》、《不动产权证书》记载建筑面积大体相当。

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，交易目的都是追求自身最大经济利益；
- (3) 交易双方都具有完全市场信息、知晓市场行情，以及对交易对象具有必要的专业知识、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；
- (4) 交易双方在适当的期间完成谈判和交易，以及在谈判期间物业价值保持稳定；
- (5) 市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5、估价对象权属完整合法，能够自由地在市场交易，没有司法机关禁止交易的情形，出售时不附带任何他项权租赁权优先购买权、售后回租以及其他类似的可能影响其正常交易价值的权利约束和特殊条款，即产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

6、估价对象应享有公共部位的通行权、水电等共用设施及小区景观、绿化、配套设施的使用权。

7、估价对象作为住宅用途持续有效利用，是合法条件下的最佳用途，得到或将得到最有效运用，并与其他要素相结合，能满足设定使用年限内产生正常的、持续的收益。

8、估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用和租赁权、用益物权及占

有使用情况，经估价人员尽职调查后发现估价对象存在欠缴物业管理费等费用，本次评估我们假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用和租赁权、用益物权及占有使用情况。

二、本次估价未定事项假设

1、估价委托人未提供估价对象 3-5 的《国有土地使用证》，考虑其为商品房，根据房屋与土地相一致原则，本次假定房屋用途与土地用途一致，为住宅用地，使用权类型为出让。

三、本次估价的背离事实假设

在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象查封因素的影响。

四、本次估价不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本次估价无不相一致假设。

五、本次估价的依据不足假设

估价委托人未能提供估价对象《成都市不动产登记信息查询结果》、《商品房买卖合同摘要》、《住房登记记录信息证明》、《不动产权证书》原件，本次估价假定其复印件内容与原件内容完全一致。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年，即 2022 年 09 月 24 日至 2023 年 09 月 23 日。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、估价结果为房地产市场价格，包括列入本次估价范围的是估价对象 1-5 的房屋、分摊的国有出让住宅用地使用权、作为住宅利用必要的设备设施及应分享的小区整体权益。估价对象 6 的房屋、分摊的国有出让住宅用地使用权、作为住宅利用必要的设备设施和室内装饰装修以及应分享的小区整体权益。遵循权利主体一致原则，分割处置该估价结果无效。

3、本估价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，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，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部和部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通知或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

5、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部分内容或者违规使用本估价报告和估价结果，所导致的有关损失或者法律后果由有关责任方自行承担，本估价机构及本估价报告签字估价师不承担任何责任。本公司保留对违规使用本估价报告和估价结果的有关责任方追究相关法律责任的权利。

6、估价过程中遇到非估价人员执业水平和能力所能评定估算的不确定性因素、或有事项等，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

7、本次估价所涉权属资料为经当事人质证人民法院认定的鉴定评估资料，估价依据为注册房地产估价师调查核实的资料。

8、其他事项说明：

(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，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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做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。

(5) 本次估价没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般会发生变化。

(6) 本次司法拍卖的成都市住房应当遵守相关限购政策的要求，竞买参与人应当事先确定是否具有成都市购房资格，详情可向相关主管部门咨询限购政策。

(7) 按照《中房学关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》规定，人民法院未书面明确财产处置费用从财产处置价款中扣除的，评估结果应当扣除财

产处置费用。但根据以往同类涉执房地产处置惯例，财产处置费用都是在财产处置价款中予以扣除，故本次估价结果未扣除涉执房地产处置过程中产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

(8)根据估价人员对估价对象的调查，估价对象均欠缴物业管理费，详见下表：

估价对象	欠费期日	欠费金额
1	2019年12月31日至今	46759.20元
2	2019年7月1日至2022年9月30日	44647.20元
3	2021年01月01日至2022年12月31日	24297.12元
4	2018年10月01日至2022年12月31日	29180.16元
5	至2022年9月	21050.30元
6	2018年6月至2022年9月	14768元

本次估价结果未扣减所欠缴的物业管理费，具体欠缴金额以物业公司收取金额为准，提请报告使用人注意。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：广元市利州区人民法院

地址：广元市利州东路二段1070号

二、房地产估价机构

机构名称：四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：丁永洪

机构地址：成都市金牛区星辉中路5号2楼

统一社会信用代码：91510105771677693P

备案等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2017]0008号

资质有效期：2020年5月12日至2023年5月12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）估价对象界定

受广元市利州区人民法院（2022）川0802执1452号之五《广元市利州区人民法院委托书》的委托，对贵院受理的案件，因案件需要涉及位于成都市天府新区万安镇麓山大道二段20号附38号118栋1层1号、华阳麓山大道一段508号42栋1单元-1楼1号；仁寿县四海社区公园大道（黑龙滩长岛国际旅游度假区地产一期半山湖景）129栋1单元1-3层1号、228栋1单元1-3层1号；眉山市东坡区江乡路328号凯旋国际公馆二期8-1-4-2、东坡岛阳光1519·浣溪台3幢1单元-1-2层1号（共计6套）住宅用房，建筑面积合计为1684.57平方米及其应分摊国有出让住宅用地使用权面积。列入本次估价范围的是估价对象1-5的房屋、分摊的国有出让住宅用地使用权、作为住宅利用必要的设备设施及应分享的小区整体权益。估价对象6的房屋、分摊的国有出让住宅用地使用权、作为住宅利用必要的设备设施和室内装饰装修以及应分享的小区整体权益。

（二）估价对象权属权益状况

1、估价对象产权状况

根据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》、《商品房买卖合同摘要》、《住房登记记录信息证明》、《不动产权证书》复印件，其权属、用途等基本情况详

估价对象1产权登记情况一览表

房屋所有权人					
权利人	证件种类	证件号	不动产权证书	房屋共有情况	登记时间
陈星魁	身份证	511421200611020010	川(2017)成天不动产权第0036104	单独所有	2017/6/30
土地基本信息					
不动产单元号	510122051000GB01639W00000000				
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	城镇住宅用地	122.8090	2074/8/25	
房屋自然状况					
不动产单元号	510122051000GB01639F01600001				
房地坐落	成都市天府新区万安镇麓山大道二段20号附38号118栋1层1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	独立	框架	住宅	342.31	
居住权登记信息					
无					
预告登记信息					
无					
抵押信息					
无					
查封登记					
无					

估价对象2产权登记情况一览表

房屋所有权人					
权利人	证件种类	证件号	不动产权证书	房屋共有情况	登记时间
汪小渝	身份证	500231198712310024	监证4331983	单独所有	2015/3/11
土地基本信息					
不动产单元号	510122051000GB01813W00000000				
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	城镇住宅用地	152.56	2076/4/23	
房屋自然状况					
不动产单元号	510122051000GB01813F00850003				
房地坐落	成都市天府新区华阳麓山大道一段508号42栋1单元-1楼1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	普通	框架	住宅	381.6
附记(登记簿内容)	该房屋所在层数为-1跃3层			
居住权登记信息				
无				
预告登记信息				
无				
抵押信息				
无				
查封登记				
无				

估价对象3产权登记情况一览表

合同签约流水号	合同签约备案号	产权人	地址	房屋唯一号	幢号	单元	楼层	房号	建筑结构	用途	建筑面积
211565	165017	陈碧方、魏建红	仁寿县四海社区公园大道(黑龙滩长岛国际旅游度假区地产一期半山湖景)	444975	129	1	1-3	1	框架	住宅	190.73

估价对象4产权登记情况一览表

合同签约流水号	合同签约备案号	产权人	地址	房屋唯一号	幢号	单元	楼层	房号	建筑结构	用途	建筑面积
215211	171589	李林忆	仁寿县公园大道(黑龙滩长岛国际旅游度假区地产一期半山湖景)	456665	228	1	1-3	1	框架	住宅	337.46

估价对象5产权登记情况一览表

产权证号(合同备案号)	产权人	地址	建筑结构	房屋面积	用途	登记(或备案)时间	数据来源
237356	四川万润达置业有限公司	眉山市东坡区江乡路328号凯旋国际公馆二期8-1-4-2	钢混	166.92	住宅	2017/3/31	住建(房管)部门

估价对象6产权登记情况一览表

名称	内容
不动产权证书号	川(2018)眉山市不动产权第0032451号

权利人	李林忆
共有情况	单独所有
坐落	眉山市东坡区东坡岛阳光1519·浣溪台3幢1单元-1-2层1号
不动产单元号	511401 009001 GB00015 F00070001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积38136.47m ² /房屋建筑面积265.55m ²
使用期限	2013年05月24日起2083年05月23日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积：51.27平方米 专有建筑面积：228.44平方米 分摊建筑面积：37.11平方米 房屋结构：混合结构 房屋总层数：6，房屋所在层：-1-2 房屋竣工时间：2017年12月08日

2、估价对象权益状况

估价对象1房屋所有权人为陈星魁，估价对象占用宗地属国家所有，陈星魁通过购买房屋方式取得出让土地使用权，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权终止日期为2074年8月25日，截至价值时点土地使用权剩余使用年限51.93年。根据《中华人民共和国民法典》、《土地管理法》住宅用地使用年期届满后自动续期，故本次评估不考虑土地年限对房地产价值的影响。

估价对象2房屋所有权人为汪小渝，估价对象占用宗地属国家所有，汪小渝通过购买房屋方式取得出让土地使用权，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权终止日期为2076年4月23日，截至价值时点土地使用权剩余使用年限53.59年。根据《中华人民共和国民法典》、《土地管理法》住宅用地使用年期届满后自动续期，故本次评估不考虑土地年限对房地产价值的影响。

估价对象3房屋所有权人为陈碧方、魏建红，共有情况为共同所有；估价对象4房屋所有权人为李林忆，共有情况为单独所有。估价委托人未提供估价对象3、4《国有土地使用证》，根据估价委托人及估价人员实地查勘，估价对象3、4所在楼盘“半山湖景·竹海美墅”系房地产开发项目，估价对象3、4系房屋产权人购买所得，故其所分摊（或占用）土地使用权类型应为出让。估价对象3、4《商品房买卖合同摘要》登记用途为住宅，根据房地合一原则，其分摊（或占用）土地用途应为住宅用地，根据《中华人民共和国民法典》、《土地管理法》住宅用地使用年期届满后自动续期，故本次评估不考虑土地年限对房地产价值的影响。

估价对象 5 房屋所有权人为四川万润达置业有限公司。估价委托人未提供估价对象 5《国有土地使用证》，根据估价委托人及估价人员实地查勘，估价对象 5 所在楼盘“领地花屿”系房地产开发项目，故其所分摊（或占用）土地使用权类型应为出让。估价对象 5《住房登记记录信息证明》登记用途为住宅，根据房地合一原则，其分摊（或占用）土地用途应为住宅用地，根据《中华人民共和国民法典》、《土地管理法》住宅用地使用年期届满后自动续期，故本次评估不考虑土地年限对房地产价值的影响。

估价对象 6 房屋权利人为李林忆，共有情况为单独所有。估价对象占用宗地属国家所有，李林忆通过购买房屋方式取得出让土地使用权，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权终止日期为 2083 年 05 月 23 日，截至价值时点土地使用权剩余使用年限 60.67 年。根据《中华人民共和国民法典》、《土地管理法》住宅用地使用年期届满后自动续期，故本次评估不考虑土地年限对房地产价值的影响。

估价对象房屋和土地未设置抵押、担保、典权、租赁等状况。

截至价值时点，估价对象已被广元市利州区人民法院查封，根据估价目的，本次估价不考虑查封因素的影响。

总体说来，估价对象房屋所有权与土地使用权权利主体一致，除查封外，权属无争议。

（三）估价对象实物状况

根据估价人员实地查勘，估价对象房屋实物状况如下表：

估价对象 1 实物状况表

土地实物状况					
土地使用者	陈星魁	座 落	成都市天府新区万安镇麓山大道二段 20 号附 38 号		
面积 (m ²)	122.8090	用 途	城镇住宅用地		
四 至	东至万新路	南至沈阳路东段	西至梓州大道	北至麓山大道	
形 状	较规则	地形地势	地形地势平坦		
土 壤	未受过污染	开发程度	宗地内已建成房屋		
地质条件	地下水对钢筋无侵蚀作用，无不良地质现象，地基承载力和稳定性好，适合建筑。				
建筑物实物状况					
楼盘名称	麓山国际·香怡林	坐 落	成都市天府新区万安镇麓山大道二段 20 号附 38 号 118 栋 1 层 1 号		
建筑结构	框架结构	建成年代	2012 年	面积 (m ²)	342.31
临街状况	不临街	朝 向	南	基 础	/
所在单元	/	总 楼 层	3 层	所在楼层	负 1 至 2 层
户 型	负 1 层：2 厅 2 室 2 卫带花园；1 层：1 厅 1 室 1 卫 1 车库；2 层：3 室 1	净 高	负 1 层：3.2 米；1 层：3.7 米；2 层：斜屋面，低处 3.7 米，	利用现状	空置

	厅1卫2阳台		高处4米		
平面布置	功能明确, 布置合理	装修档次	清水	物业类别	独栋别墅
套型	成套住宅	通风采光	良好	其他	/
设备设施	垂直交通	步梯			
	安防系统	消防栓、小区监控系统及小区24小时保安巡逻			
	管线	室外水电光纤通讯管线暗设, 气管明设; 室内水电光纤通讯管线暗敷, 气管明设			
	基础设施	上水、下水、电、气、光纤、讯、网络通			
装修状况	外墙	墙砖、涂料			
	公共通道	/			
	内墙	白灰			
	屋顶	白灰			
	地面	水泥砂浆			
	门窗	门: 入户木门 窗: 铝合金窗			
建筑完损情况	结构	地基无不均匀沉降, 墙面无裂缝现象, 尚未发现主体结构受损			
	装饰装修	清水			
	设备	正常利用			
	建筑综合成新率	综合建筑物的设计使用年限、地基与墙面、主体结构、配套设施设备、维护保养状况等因素, 判断建筑物的综合成新率为8.5成。			
物业管理	专业物管				

估价对象2实物状况表

土地实物状况					
土地使用者	汪小瑜	座落	成都市天府新区华阳麓山大道一段508号		
面积(m ²)	152.56	用途	城镇住宅用地		
四至	东至梓州大道 南至香沙路 西至天府大道 北至麓山大道				
形状	较规则	地形地势	地形地势平坦		
土壤	未受过污染	开发程度	宗地内已建成房屋		
地质条件	地下水对钢筋无侵蚀作用, 无不良地质现象, 地基承载力和稳定性好, 适合建筑。				
建筑物实物状况					
楼盘名称	蓝山·爵悦半岛	坐落	成都市天府新区华阳麓山大道一段508号42栋1单元-1楼1号		
建筑结构	框架结构	建成年代	2013年	面积(m ²)	381.60
临街状况	不临街	朝向	东南	基础	/
所在单元	/	总楼层	4层	所在楼层	负1至3层
户型	负1层: 1厅2室1卫1车库及后花园; 1层: 2厅1厨1卫1入户花园; 2层: 3室2卫2阳台; 3层: 2室1卫1阳台1平台	净高	负1层: 高处2.53米, 低处2.2米; 1层: 高处3.4米, 低处2.85米; 2层: 2.65米; 3层: 斜屋面, 低处3米, 高处6米	利用现状	空置
平面布置	功能明确, 布置合理	装修档次	清水	物业类别	联排别墅
套型	成套住宅	通风采光	良好	其他	位于联排别墅端头位置, 室内带电梯
设备设施	垂直交通	步梯、电梯			
	安防系统	消防栓、小区监控系统及小区24小时保安巡逻			
	管线	室外水电光纤通讯管线暗设, 气管明设; 室内水电光纤通讯管线暗敷, 气管明设			

	基础设施	上水、下水、电、气、光纤、讯、网络通
装修状况	外墙	墙砖
	公共通道	/
	内墙	白灰
	屋顶	白灰
	地面	水泥砂浆
	门窗	门：入户防盗门 窗：铝合金窗
建筑完损情况	结构	地基无不均匀沉降，墙面无裂缝现象，尚未发现主体结构受损
	装饰装修	清水
	设备	正常利用
	建筑综合成新率	综合建筑物的设计使用年限、地基与墙面、主体结构、配套设施设备、维护保养状况等因素，判断建筑物的综合成新率为 8.5 成。
物业管理		专业物管

估价对象 3 实物状况表

土地实物状况					
土地使用者	陈碧方、魏建红	座落	仁寿县四海社区公园大道（黑龙滩长岛国际旅游度假区地产一期半山湖景）		
面积（m ² ）	/	用途	城镇住宅用地		
四至	东至无名道路 南至无名道路 西至无名道路 北至无名道路				
形状	较规则	地形地势	地形地势平坦		
土壤	未受过污染	开发程度	宗地内已建成房屋		
地质条件	地下水对钢筋无侵蚀作用，无不良地质现象，地基承载力和稳定性好，适合建筑。				
建筑物实物状况					
楼盘名称	半山湖景·竹海美墅	坐落	仁寿县四海社区公园大道（黑龙滩长岛国际旅游度假区地产一期半山湖景）129 栋 1 单元 1-3 层		
建筑结构	框架结构	建成年代	2018 年	面积（m ² ）	190.73
临街状况	不临街	朝向	南	基础	/
所在单元	/	总楼层	3 层	所在楼层	1 至 3 层
户型	1 层：2 厅 1 厨 1 卫 1 入户花园 1 私家花园；2 层：2 室 1 卫 1 阳台；3 层：1 室 1 卫 2 平台	净高	1 层：客厅挑高 6.4 米，其他 3.4 米；2 层：3.2 米；3 层：3.2 米	利用现状	空置
平面布置	功能明确，布置合理	装修档次	清水	物业类别	独栋别墅
套型	成套住宅	通风采光	良好	其他	/
设备设施	垂直交通	步梯			
	安防系统	消防栓、小区监控系统及小区 24 小时保安巡逻			
	管线	室外水电光纤通讯管线暗设，气管明设；室内水电光纤通讯管线暗敷，气管明设			
	基础设施	上水、下水、电、气、光纤、讯、网络通			
装修状况	外墙	墙砖			
	公共通道	/			
	内墙	涂料			
	屋顶	涂料			
	地面	水泥砂浆			
门窗	门：入户防盗门 窗：铝合金窗				
建筑完损	结构	地基无不均匀沉降，墙面无裂缝现象，尚未发现主体结构受损			

情况	装饰装修	清水
	设备	正常利用
	建筑综合成新率	综合建筑物的设计使用年限、地基与墙面、主体结构、配套设施设备、维护保养状况等因素，判断建筑物的综合成新率为 9.0 成。
物业管理		专业物管

估价对象 4 实物状况表

土地实物状况					
土地使用者	李林忆	座落	仁寿县四海社区公园大道（黑龙滩长岛国际旅游度假区地产一期半山湖景）		
面积（m ² ）	/	用途	城镇住宅用地		
四至	东至无名道路 南至无名道路 西至无名道路 北至无名道路				
形状	较规则	地形地势	地形地势平坦		
土壤	未受过污染	开发程度	宗地内已建成房屋		
地质条件	地下水对钢筋无侵蚀作用，无不良地质现象，地基承载力和稳定性好，适合建筑。				
建筑物实物状况					
楼盘名称	半山湖景·竹海美墅	坐落	仁寿县四海社区公园大道（黑龙滩长岛国际旅游度假区地产一期半山湖景）228 栋 1 单元 1-3 层		
建筑结构	框架结构	建成年代	2018 年	面积（m ² ）	337.46
临街状况	不临街	朝向	南	基础	/
所在单元	/	总楼层	3 层	所在楼层	1 至 3 层
户型	1 层：2 厅 1 室 1 厨 2 卫 1 入户花园 1 私家花园 1 车库；2 层：2 室 1 衣帽间 2 卫 1 阳台 1 平台；3 层：2 室 1 衣帽间 1 卫 1 阳台 1 平台	净高	1 层：客厅挑高 6.4 米，其他 3.4 米；2 层：3 米；3 层：斜屋面，高处 4.4 米，低处 3.6 米	利用现状	空置
平面布置	功能明确，布置合理	装修档次	清水	物业类别	独栋别墅
套型	成套住宅	通风采光	良好	其他	室内有电梯井，可安装电梯
设备设施	垂直交通	楼梯			
	安防系统	消防栓、小区监控系统及小区 24 小时保安巡逻			
	管线	室外水电光纤通讯管线暗设，气管明设；室内水电光纤通讯管线暗敷，气管明设			
	基础设施	上水、下水、电、气、光纤、讯、网络通			
装修状况	外墙	墙砖			
	公共通道	/			
	内墙	涂料			
	屋顶	涂料			
	地面	水泥砂浆			
	门窗	门：入户防盗门 窗：铝合金窗			
建筑完损情况	结构	地基无不均匀沉降，墙面无裂缝现象，尚未发现主体结构受损			
	装饰装修	清水			
	设备	正常利用			
	建筑综合成新率	综合建筑物的设计使用年限、地基与墙面、主体结构、配套设施设备、维护保养状况等因素，判断建筑物的综合成新率为 9.0 成。			
物业管理		专业物管			

估价对象 5 实物状况表

土地实物状况					
土地使用者	四川万润达置业有限公司	座 落	眉山市东坡区江乡路 328 号凯旋国际公馆二期		
面积 (m ²)	/	用 途	城镇住宅用地		
四 至	东至江公街 南至江乡路		西至青衣街	北至苏辙中学	
形 状	较规则	地形地势	地形地势平坦		
土 壤	未受过污染	开发程度	宗地内已建成房屋		
地质条件	地下水对钢筋无侵蚀作用, 无不良地质现象, 地基承载力和稳定性好, 适合建筑。				
建筑物实物状况					
楼盘名称	领地花屿	坐 落	眉山市东坡区江乡路 328 号凯旋国际公馆二期 8-1-4-2		
建筑结构	钢混结构	建成年代	2018 年	面积 (m ²)	166.92
临街状况	不临街	朝 向	南北	基 础	/
所在单元	1 单元	总 楼 层	6 层	所在楼层	4 层
户 型	2 厅 4 室 3 卫 1 厨 2 阳台	净 高	3 米	利用现状	空置
平面布置	功能明确, 布置合理	装修档次	毛坯	物业类别	平层住宅
套 型	成套住宅	通风采光	良好	梯户比	1 梯 2 户
设备设施	垂直交通	步梯、电梯			
	安防系统	消防栓、烟感感应器、单元门禁系统、小区监控系统及小区 24 小时保安巡逻			
	管 线	室外水电光纤通讯管线暗设, 气管明设; 室内水电光纤通讯管线暗敷, 气管明设			
	基础设施	上水、下水、电、气、光纤、讯、网络通			
装修状况	外 墙	墙砖			
	公共通道	地面地砖、墙面墙砖、装饰吊顶			
	内 墙	水泥砂浆			
	屋 顶	水泥砂浆			
	地 面	水泥砂浆			
门 窗	门: 入户防盗门 窗: 铝合金窗				
建筑完损情况	结 构	地基无不均匀沉降, 墙面无裂缝现象, 尚未发现主体结构受损			
	装饰装修	毛坯			
	设 备	正常利用			
	建筑综合成新率	综合建筑物的设计使用年限、地基与墙面、主体结构、配套设施设备、维护保养状况等因素, 判断建筑物的综合成新率为 9.0 成。			
物业管理	专业物管				

估价对象 6 实物状况表

土地实物状况			
土地使用者	李林忆	座 落	眉山市东坡区东坡岛 1519·浣溪台
面积 (m ²)	51.27	用 途	城镇住宅用地
四 至	东至苏堤路 南至苏堤路		西至无名道路 北至清影路
形 状	较规则	地形地势	地形地势平坦
土 壤	未受过污染	开发程度	宗地内已建成房屋
地质条件	地下水对钢筋无侵蚀作用, 无不良地质现象, 地基承载力和稳定性好, 适合建筑。		
建筑物实物状况			
楼盘名称	1519·浣溪台	坐 落	眉山市东坡区东坡岛阳光 1519·浣溪台 3 幢 1 单元-1-2

			层 1 号		
建筑结构	混合结构	建成年代	2018 年	面积 (m ²)	265.55
临街状况	临街	朝 向	东南	基 础	/
所在单元	1 单元	总 楼 层	3 层	所在楼层	负 1 至 2 层
户 型	负 1 层: 2 厅 1 室 1 厨 2 卫; 1 层: 1 厅 1 室 1 卫 1 花园; 2 层: 2 室 1 衣帽间 2 卫	净 高	负 1 层: 2.93 米, ; 1 层: 3 米; 2 层: 2.76 米	利用现状	空置
平面布置	功能明确, 布置合理	装修档次	精装	物业类别	跃层住宅
套 型	成套住宅	通风采光	良好	其他	1 梯 2 户, 带车库, 室内可直达
设备设施	垂直交通	步梯、电梯			
	安防系统	消防栓、烟感感应器、单元门禁系统、小区监控系统及小区 24 小时保安巡逻			
	管 线	室外水电光纤通讯管线暗设, 气管明设; 室内水电光纤通讯管线暗敷, 气管明设			
	基础设施	上水、下水、电、气、光纤、讯、网络通			
装修状况	外 墙	石材			
	公共通道	地面地砖、墙面墙砖、装饰吊顶			
	内 墙	墙纸、乳胶漆			
	屋 顶	装饰吊顶、扣板吊顶			
	地 面	地砖、木地板			
建筑完损情况	门 窗	门: 入户防盗门, 室内套装木门 窗: 铝合金窗			
	结 构	地基无不均匀沉降, 墙面无裂缝现象, 尚未发现主体结构受损			
	装饰装修	装饰装修维护保养情况一般, 但可继续使用			
	设 备	正常利用			
建筑综合成新率	综合建筑物的设计使用年限、地基与墙面、主体结构、配套设施设备、维护保养状况等因素, 判断建筑物的综合成新率为 9.0 成。				
物业管理	专业物管				

(四) 估价对象区位状况

根据估价人员实地查勘, 估价对象的主要区位状况详见下表:

估价对象 1 区位状况一览表

位置状况	坐 落	成都市天府新区万安镇麓山大道二段 20 号附 38 号 118 栋 1 层 1 号
	方 位	位于梓州大道与麓山大道交汇处, 麓山国际社区麓镇
	距市中心	距离银泰城约 8.2KM
	距政务中心	距离四川天府新区政务服务中心约 5.5KM
	临街状况	不临街
	城市规划	商业、住宅
	栋号、楼层	118 栋负 1 至 2 层
交通状况	朝 向	南
	道路状况	所在区域由麓山大道、梓州大道、万新路、麓镇西路等交通干道及支路组成交通网络, 道路通达度较高
	公共交通	所在区域内有 571、T208A、T208 路等城市公交线路及地铁 6 号线通行通过, 公共交通便捷度较好
	距客运站	距离火车南站约 18.0KM
距机场	距离双流机场约 30KM	

	交通管制	无交通管制
	停车便利度	自带车库，停车便利
环境状况	自然环境	自然环境一般
	人文环境	所在地区的居民素质较高，治安较好，犯罪率低
	噪音治安	有一定噪音污染，治安良好
	空气质量	空气质量一般
外部配套设施	基础设施	通上水，通下水、通电、通气、通讯、通路等齐备，基础设施完善
	公共服务设施	区域内有天府三中、国家检察官学院（四川分院）、成都海昌极地海洋公园、红石公园、万安体育公园、成都天府新区奥亚医院、四川省肿瘤诊疗中心、麓山国际商业中心、天府和悦广场、三姆会员超市、麓山生活超市、中国建设银行、民生银行、兴业银行、中国电信、中国移动等，公共服务设施完善

估价对象 2 区位状况一览表

位置状况	坐落	成都市天府新区华阳麓山大道一段 508 号 42 栋 1 单元-1 楼 1 号
	方位	位于梓州大道与麓山大道交汇处
	距市中心	距离银泰城约 8.0KM
	距政务中心	距离四川天府新区政务服务中心约 5.2KM
	临街状况	不临街
	城市规划	商业、住宅
	栋号、楼层	42 栋负 1 至 3 层
	朝向	东南
交通状况	道路状况	所在区域由麓山大道、梓州大道等交通干道及支路组成交通网络，道路通达度较高
	公共交通	所在区域内有 571、T208A、T208 路等城市公交线路及地铁 6 号线通行通过，公共交通便捷度较好
	距客运站	距离华阳客运中心约 3.0KM
	距机场	距离双流机场约 30KM
	交通管制	无交通管制
	停车便利度	自带车库，停车便利
环境状况	自然环境	自然环境一般
	人文环境	所在地区的居民素质较高，治安较好，犯罪率低
	噪音治安	有一定噪音污染，治安良好
	空气质量	空气质量一般
外部配套设施	基础设施	通上水，通下水、通电、通气、通讯、通路等齐备，基础设施完善
	公共服务设施	区域内有天府三中、国家检察官学院（四川分院）、成都海昌极地海洋公园、红石公园、万安体育公园、成都天府新区奥亚医院、四川省肿瘤诊疗中心、麓山国际商业中心、天府和悦广场、三姆会员超市、麓山生活超市、中国建设银行、民生银行、兴业银行、中国电信、中国移动等，公共服务设施完善

估价对象 3-4 区位状况一览表

位置状况	坐落	仁寿县四海社区公园大道（黑龙滩长岛国际旅游度假区地产一期半山湖景）129 栋 1 单元 1-3 层、228 栋 1 单元 1-3 层
	方位	位于仁寿县黑龙滩长岛国际度假区内
	距市中心	距离仁寿县人民广场约 33KM
	距政务中心	距离龙滩景区党务政务服务中心约 4.0KM

	临街状况	不临街
	城市规划	商业、住宅
	栋号楼层	129 栋 1-3 层、228 栋 1-3 层
	朝 向	南
交通状况	道路状况	所在区域由环湖西路、无名道路等交通干道及支路组成交通网络，道路通达度较高
	公共交通	所在区域 1.5 公里内有 T51、T505 路等城市公交线路通行通过，公共交通便捷度较差
	距客运站	距离眉山土地客运站约 14KM
	距机场	距离双流机场约 80KM
	交通管制	无交通管制
	停车便利度	带停车位，停车便利度好
环境状况	自然环境	自然环境好
	人文环境	所在地区的居民素质较高，治安较好，犯罪率低
	噪音治安	有一定噪音污染，治安良好
	空气质量	空气质量好
外部配套设施	基础设施	通上水，通下水、通电、通气、通讯、通路等齐备，基础设施完善
	公共服务设施	区域内有四川省人民医院黑龙滩门诊部、杨柳卫生院、杨柳小学、杨柳镇中学、四海鲜生生活超市(环湖西路店)、好又多(四海社区商业街店)、中国工商银行、四川农信、长岛移动通讯(环湖西路营业厅)等，公共服务设施完善度一般

估价对象 5 区位状况一览表

位置状况	坐 落	眉山市东坡区江乡路 328 号凯旋国际公馆二期 8-1-4-2
	方 位	位于江乡路与江公路交汇处
	距市中心	距离万达广场约 4.2KM
	距政务中心	距离眉山市人民政府约 2.6km
	临街状况	不临街
	城市规划	商业、住宅
	栋号、楼层	8 栋 4 层
	朝 向	南北
交通状况	道路状况	所在区域由江公路、江乡路等交通干道及支路组成交通网络，道路通达度较高
	公共交通	所在区域内有 5、6、7、11 路等城市公交线路及城市出租车通行通过，公共交通便捷度较好
	距客运站	距离眉山市汽车客运站约 5.2km
	距机场	距离双流机场约 78KM
	交通管制	无交通管制
	停车便利度	小区地下停车场，停车便利度好
环境状况	自然环境	自然环境好
	人文环境	所在地区的居民素质较高，治安较好，犯罪率低
	噪音治安	有一定噪音污染，治安良好
	空气质量	空气质量好
外部配套设施	基础设施	通上水，通下水、通电、通气、通讯、通路等齐备，基础设施完善
	公共服务设施	区域内有区域内有苏辙公园、苏辙小学、苏辙中学、眉山肿瘤医院、东坡城市湿地公园、华联超市、中国工商银行、中眉山农商银行、中国移动、中国邮政等，公共服务设施完善

估价对象 6 区位状况一览表

位置状况	坐落	眉山市东坡区东坡岛阳光 1519·浣溪台 3 幢 1 单元-1-2 层 1 号
	方位	估价对象位于苏堤路与清影路交汇处
	距市中心	估价对象距离雕像国际购物中心约 3.1KM
	距政务中心	估价对象距离眉山市人民政府约 4.7km
	临街状况	临街
	城市规划	商业、住宅
	栋号、楼层	3 栋负 1 至 2 层
	朝向	东南
交通状况	道路状况	估价对象所在区域由清影路、苏堤路等交通干道及支路组成交通网络，道路通达度较高
	公共交通	估价对象所在区域内有社区巴士 1 路、6 路等城市公交线路及城市出租车通行通过，公共交通便捷度一般
	距客运站	估价对象距离眉山市汽车客运站约 5.2km
	距机场	距离双流机场约 78KM
	交通管制	无交通管制
	停车便利度	自带停车位，停车便利度好
环境状况	自然环境	自然环境好
	人文环境	所在地区的居民素质较高，治安较好，犯罪率低
	噪音治安	有一定噪音污染，治安良好
	空气质量	空气质量好
外部配套设施	基础设施	通上水，通下水、通电、通气、通讯、通路等齐备，基础设施完善
	公共服务设施	估价对象区域内有区域内有眉师附小崇礼校区、东湖小学、眉山第一中学、眉山市人民医院(文庙院区)、眉山东坡东方医院、东坡城市湿地公园、苏母公园、雕像国际购物中心、东坡区城东农贸市场(大东街)、中国建设银行、中国工商银行、小型超市、中国移动、中国邮政等，公共服务设施完善

五、价值时点

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见》试行（中房学[2021]37号）第十条“价值时点一般以人民法院明确的时点为准。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之日为 2022 年 09 月 21 日，故本次估价的价值时点确定为 2022 年 09 月 21 日。

六、价值类型

（一）价值标准：市场价格，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，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担税费。

（二）价值内涵：本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”，遵

循客观、独立、公开、合法原则，以合法用途，在价值时点 2022 年 09 月 21 日于现状条件下的市场价格，该价值内涵还包括：

1、本次估价财产范围为列入本次估价范围的是估价对象 1-5 的房屋、分摊的国有出让住宅用地使用权、作为住宅利用必要的设备设施及应分享的小区整体权益。价对象 6 的房屋、分摊的国有出让住宅用地使用权、作为住宅利用必要的设备设施和室内装饰装修以及应分享的小区整体权益。

2、本次估价结果未扣除涉执房地产处置过程中产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担和可能存在的欠缴税金及相关税费。

3、本次估价未考虑他项权利限制、未来市场价格变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

4、币种：人民币

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求注册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值。“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，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；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，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；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估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的估价。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。

2、合法原则

估价结果应是依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依据是依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释、估价对象所在地的有关

地方法规（民族自治地方有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政策和规章，以及不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）；本次估价按估价对象《成都市不动产登记信息查询结果》、《商品房买卖合同摘要》、《住房登记记录信息证明》、《不动产权证书》记载用途进行估价是合法原则的具体体现。

3、价值时点原则

估价结果应当是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。随着时间的推移，影响房地产价格的区位、实物、权益以及有关房地产法律法规、政策因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，因此，不同房地产在不同的时间通常会有不同的价值，通常根据估价目的确定。

4、替代原则

估价结果应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应在合理范围内。根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一房地产市场上，相似在房地产会有相近的价格。在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，特别是同一估价机构，在同一城市，同一时期，同一估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的差价。本次估价中比较法就是替代原则的具体体现。

5、最高最佳利用原则

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。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。最高最佳利用是在法律法规、政策和出让合同等允许范围内，估价对象达到最佳集约度、最佳规模、最佳用途、最佳档次，在所有具有经济可行性的利用中，能够使

估价对象的价值达到最大的利用。本次估价依据合法原则确定《成都市不动产登记信息查询结果》、《商品房买卖合同摘要》、《住房登记记录信息证明》、《不动产权证书》记载用途为最高最佳利用。

八、估价依据

1、本次估价主要依据的法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，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》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2015年7月2日通过，自2016年1月1日起施行）；

(5) 《城市房地产转让管理规定》（建设部令第96号）等相关法律法规；

(6) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；

(7) 《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）；

(8) 《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）。

2、本次估价主要依据的估价技术标准

(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) 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、估价委托人提供的估价所需资料

(1) 《广元市利州区人民法院委托书》（2022）川0802执1452号之五复印件；

(2) 《成都市不动产登记信息查询结果》、《商品房买卖合同摘要》、《住房登记记录信息证明》、《不动产权证书》复印件；

(3) 估价委托人提供的其他相关资料。

4、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

(1) 估价人员实地查勘及估价机构和估价人员掌握的相关信息资料；

(2) 估价对象所在区位的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

1、估价方法选择

根据GB/T50291-2015《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等其他估价方法。根据估价委托人提供的资料、估价目的和估价对象特点，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘，针对本次估价对象为住宅用途房地产，结合对房地产估价的方法进行适应性分析后，确定采用比较法为本次估价方法进行估价，其理由为：

估价对象所处区域分别为估价对象1-2位于成都市天府新区、估价对象3-4位于眉山市仁寿县黑龙滩、估价对象5-6位于眉山市东坡区，区域内房地产市场信息相对丰富齐全，市场发展相对成熟，同一供需圈的同类型房地产成交记录和楼盘个案较多，运用比较法能充分体现其客观市场价格，故本次估价选用比较法为最优最佳方法。

2、估价方法定义

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。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。

3、估价参数及测算过程

比较法：在估价对象的同一供需圈内根据估价目的，选择与估价对象房地产相似、交易方式适合、成交日期与价值时点相近、成交价格尽量为正常价格的三个类似房地产作为可比实例，在建立比较基础后价格的基础上，进行了交易情况修正、市场状况和房地产状况调整后采用算术平均法得出估价对象房地产比较价值。

十、估价结果

估价人员在认真分析估价委托人提供的资料，以及注册房地产估价师实地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，采用比较法测算，确定估价对象在价值时点的市场价格为**总价：3949.44万元，大写：人民币**

叁仟玖佰肆拾玖万肆仟肆佰元整。


估价结果汇总表

币种：人民币

项目及相关结果	估价方法	测算结果（比较法）	估价结果
估价对象1	单价（元/m ² ）	49605	49605
	总价（万元）	1698.03	1698.03
估价对象2	单价（元/m ² ）	21963	21963
	总价（万元）	838.11	838.11
估价对象3	单价（元/m ² ）	15588	15588
	总价（万元）	297.31	297.31
估价对象4	单价（元/m ² ）	17186	17186
	总价（万元）	579.96	579.96
估价对象5	单价（元/m ² ）	10679	10679
	总价（万元）	178.25	178.25
估价对象6	单价（元/m ² ）	13473	13473
	总价（万元）	357.78	357.78
合计	总价（万元）	/	3949.44

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师见下表：

姓名	注册号	签名	签名日期
程丹	5120190120		2022年09月24日
梅治勤	5120160013		2022年09月24日

十二、实地查勘期

本次估价对估价对象的实地查勘期为 2022 年 09 月 21 日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为自受理估价委托之日 2022 年 09 月 02 日至估价报告出具之日 2022 年 09 月 24 日止。

估价报告附件

- 一、《广元市利州区人民法院委托书》（2022）川 0802 执 1452 号之五复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、估价对象权属证明复印件（《成都市不动产登记信息查询结果》、《商品房买卖合同摘要》、《住房登记记录信息证明》、《不动产权证书》）
- 五、专业帮助情况和相关专业意见说明
- 六、估价机构营业执照、准予变更登记通知书和评估机构备案证书复印件
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件