

涉执房地产处置司法评估报告

川龙达（2023）评字第 12008 号

估价项目名称：四川省成都市武侯区九康六路 299 号 2 栋 2 层附 209 号
商业房地产市场价值评估

估价委托人：资阳市雁江区人民法院

房地产估价机构：四川省龙达房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：邓开恩 注册号：5120040258
王艳梅 注册号：5120080043

估价报告出具日期：二〇二三年十二月十一日

致估价委托人函

资阳市雁江区人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院执行四川省博克建设工程有限公司与卓文彬、付招琼建设工程合同纠纷一案〔（2023）川 2002 执 2625 号〕中涉及房地产的**市场价值**进行了评估。我公司依据国家有关法律法规和房地产估价规范等技术标准，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，在合理的假设条件下，选取适宜的估价方法，对估价对象在价值时点的**市场价值**进行了专业调研、分析、测算和判定，撰写了本估价报告。估价报告的基本事项及估价结果如下：

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：付招琼名下位于四川省成都市武侯区九康六路 299 号 2 栋 2 层附 209 号的商业房地产，包括建筑面积 38.25 m²的房屋及分摊的土地使用权面积 2.30 m²、室内装饰装修（包括但不限于地板、墙面、天棚面装饰，门窗等）及附着在建筑物上与其功能相匹配的、保证建筑物正常使用的设施设备，估价对象所在建筑物为剪力墙结构，约 2016 年建成。

价值时点：本次估价以完成估价对象实地查勘之日二〇二三年十一月二十九日为价值时点。

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：本公司注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析委托人提供的资料以及实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，对影响房地产市场价值的因素进行了综合分析，选用适宜的技术路线和估价方法，经过测算，结合估价经验，确定估价对象在满足本报告的“估价假设和限制条件”下，于价值时点二〇二三年十一月二十九日的市场价值如下：

币 种：人民币

评估单价：10476 元/平方米

评估总价：40.07 万元(百元以下四舍五入)

大 写：肆拾万零柒佰元整

特别提示:

1、本估价结果对应的交易税费负担方式为:按照法律法规规定,转让方和受让方各自负担。

2、本估价结果包括建筑物所有权、分摊的土地使用权、室内装饰装修(包括但不限于地板、墙面、天棚面装饰,门窗等)及附着在建筑物上与其功能相匹配的、保证建筑物正常使用的设施设备价值。

3、委托方在处置财产时可能涉及的费用有评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等,本估价结果不包含上述费用。

4、现场查勘时,估价对象空置,估价委托人未提供估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况的相关资料,故本次估价假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况,并以此为前提出具估价报告。

5、报告使用者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不承担责任。

6、本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,不是估价对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

7、因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估价对象状况、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。

8、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内,估价报告或者估价结果未使用之前,若估价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。

9、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、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、利害关系人对估价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。

报告使用者应仔细阅读和充分理解本报告的“估价假设和限制条件”，合理使用本次估价结果。估价结果报告随本函送达。

此函

四川省龙达房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：

联系电话：86623472

二〇二三年十二月十一日

目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	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	14
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
附 件	19
一、《资阳市雁江区人民法院委托书》[(2023)川2002执2625号]复印件	
二、《成都市不动产登记信息查询结果》复印件	
三、估价对象位置图	
四、估价对象实地查勘情况和相关照片	
五、可比实例外观和位置图	
六、专业帮助的情况说明	
七、房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件	
八、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在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、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

三、注册房地产估价师与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个人利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

四、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）等估价标准的规定进行的评估工作，撰写的估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设

（一）一般假设

1、估价人员在当地不动产登记中心查询得到了估价对象《成都市不动产登记信息查询结果》。我们对《成都市不动产登记信息查询结果》所记载的内容进行了审慎的检查和实地查勘，但未向有关主管部门进行核实。因此，在无明显理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设其是合法、真实、准确和完整的。

2、本次估价对估价对象的查勘仅限于外观和使用状况，工程结构质量、木质工程、房地产被遮盖、未暴露及难以接触的部分、水、电或者其他设施设备均假定符合国家相关验收技术质量规范，本报告以此为估价假设。

3、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，假定估价对象能正常安全持续使用。

4、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》记载建筑面积大体相当。本次估价以价值时点权属证明所记载的建筑面积进行估价测算。

5、本报告假设估价对象能够正常、合法地进入市场进行交易，且估价对象的处置不受可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质的开支所约束，并以此为前提出具估价报告。

6、现场查勘时，估价对象空置，估价委托人未提供估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况的相关资料，故本次估价假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，并以此为前提出具估价报告。

7、受相关查询权限限制，本公司未能查询到估价对象存在欠缴税金的情况，也未调查到估价对象存在相关费用（物业费、水电气费等及其滞纳金）欠缴的情况，估价委托人亦未提供估价对象存在欠缴税金及相关费用的证明

资料，故本次估价我们假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用的情况，并以此为前提出具估价报告。

8、根据本次估价目的，假设估价对象在价值时点的市场状况为：

① 适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

② 熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

③ 谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

④ 不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

⑤ 公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

隐含条件：市场参与者集体的观念和行为习惯，包括不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；即不过于乐观又不过于保守；最高最佳利用；继续利用（对企业而言即持续经营）。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本次估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》记载，估价对象在价值时点已被查封。根据本次估价目的和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）第十三条规定，本次估价结果不考虑估价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，并以此为前提出具估价报告。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本次估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价对象《成都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，房屋建成年份约为2016年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

二、估价报告使用限制及说明

1、本报告受估价假设限制，若发现并证实估价假设的依据与事实不符或产生变化时，本报告无效或做相应调整。

2、本报告仅为资阳市雁江区人民法院在执行四川省博克建设工程有限公司与卓文彬、付招琼建设工程合同纠纷一案时，确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。在确定财产处置参考价时，应全面阅读本报告，在充分理解本报告得出的房地产价值内涵的基础上，综合考虑估价对象的变现能力、市场接受程度等其他相关因素后，结合估价结果合理确定处置参考价。

3、本报告所描述的房地产权属状况皆为在当地不动产登记中心查询得到的《成都市不动产登记信息查询结果》记载内容。

4、委托方在处置财产时可能涉及的费用有评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等，本估价结果不包含上述费用。

5、本估价结果对应的交易税费负担方式为：按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。

6、本估价结果包括建筑物所有权、分摊的土地使用权、室内装饰装修（包括但不限于地板、墙面、天棚面装饰，门窗等）及附着在建筑物上与其功能相匹配的、保证建筑物正常使用的设施设备价值。

7、二〇二三年十一月二十九日，我公司估价人员对估价对象进行了实地查勘。

8、本报告使用期限自出具估价报告之日起为一年。使用期限：自二〇二

三年十二月十一日起至二〇二四年十二月十日止。

9、报告使用者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不承担责任。

10、本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，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

11、本估价报告结果为估价对象在价值时点的市场价格，因此，本次评估未考虑估价对象进行强制处分和短期变现等特殊因素对估价对象的影响。提请报告使用人关注估价对象被迫转让及处置后被执行人可能存在的不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

12、因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估价对象状况、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。

13、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，若估价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。

14、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、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、利害关系人对估价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。

15、本报告未经我公司书面同意，不得向估价委托人、当事人以外的人员或单位提供，且报告的全部和部分内容不得发表于任何公开媒体上以及任何宣传资料中。

16、本报告须经估价人员和公司签章，并作为一个整体时有效。

17、本估价报告由四川省龙达房地产土地评估有限责任公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

资阳市雁江区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：四川省龙达房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：廖磊

住所：成都市青羊区锣锅巷 122 号云龙大厦 1401 室

统一社会信用代码：915100007118940397

备案等级：贰级

证书编号：川建房估备字[2018]0089 号

有效期限：2021 年 01 月 27 日至 2024 年 01 月 27 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）估价范围

本次估价范围为：付招琼名下位于四川省成都市武侯区九康六路 299 号 2 栋 2 层附 209 号的商业房地产，包括建筑面积 38.25 m² 的房屋及分摊的土地使用权面积 2.30 m²、室内装饰装修（包括但不限于地板、墙面、天棚面装饰，门窗等）及附着在建筑物上与其功能相匹配的、保证建筑物正常使用的设施设备，估价对象所在建筑物为剪力墙结构，约 2016 年建成。

（二）估价对象区位状况

区位状况包括位置状况、交通状况、外部配套设施状况、周围环境状况等。根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象的区位状况详情如下表：

估价对象区位状况表

因素		区位状况描述
位置	方位	位于成都市主城区西南面，地处成都三环路以外
	与相关场所的距离	距离成都市龙江路小学悦湖学校约 220 米
	临街状况	所在建筑物临九金街

状况	所处楼栋	所处楼栋未临污染场、噪音区、变电站等厌恶设施，采光较好、距离小区出入口距离合理，交通方便
	楼层	位于第2层，楼栋总层数27层
交通状况	道路状况	区域内有九康六路、九金路、永康路等主次干道及支路，路网密集，道路通达度较高
	公共交通	区域内出租车出入较频繁，分布有九金街、永康路半边街、九康环路等公交站，有123、208、836、844、908、1041路等多条线路通过；区域内分布有地铁9号线机投桥等地铁站
	交通管制	无交通管制
	停车方便程度	附近有停车场，有路边停车位，停车便利度较高
外部配套设施状况	外部基础设施	区域内的市政供水、排水、供电、供气、电讯、宽带等城市基础设施较完善
	外部公共服务设施	区域内以住宅小区为主，附近分布有公园：武侯足球公园；医疗：成都武侯西南医院等；学校：成都市龙江路小学悦湖学校、成都市武侯区西蜀实验学校等；日常购物：宜菜园生鲜超市、红旗超市等及各银行网点、邮政电信营业网点、餐饮娱乐等生活配套设施
周围环境状况	自然环境	区域内绿化较好，卫生条件较好，无空气、水、辐射、固体废物等污染
	人文环境	区域内多为普通住宅小区，治安状况良好，人文环境较好
	景观	无特殊景观

（三）估价对象实物状况

实物状况包括估价对象所在宗地土地实物状况和建筑物实物状况、所在楼盘项目状况。根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象的实物状况详情如下表：

估价对象实物状况表

因素		实物状况描述
土地实物状况	位置	所在宗地位于成都市武侯区九康六路299号“蓝光金双楠”小区，东北临九金街，西北临九康六路，东南临九康四路，西南临九康环路
	土地面积	估价对象分摊土地面积2.30 m ²
	土地形状	所在宗地形状呈较规则的多边形
	地形、地势	所在宗地地势平坦
	地质	未发现地基有沉降情况，无不良地质现象
	土壤	未发现污染情况
	土地开发程度	宗地外“六通”（即：通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯），宗地内“六通一平”（即：通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整）
	估价对象建筑面积	38.25 m ²

建筑物 实物状 况	建筑结构	剪力墙结构
	利用现状	处于空置状态
	设施设备	光纤、宽带、电话综合布线；供排水、电齐全，配有外部观光电梯。
	装饰装修	入户门为双开玻璃门，室内装修情况如下： 地面为水泥找平、内墙面及天棚面为涂料刷白。
	空间布局	开间约 4 米，进深约 9 米，户型规正，布局较合理
	层高	层高约 5.8 米
	建筑功能	能够满足普通商铺要求
	外观	外墙部分为墙砖
	新旧程度	建成于 2016 年，正常维护保养，实际观察属于完好房
所在楼 盘项目 状况	楼盘名称	蓝光金双楠
	基本情况	小区共计 12 栋，建成年代约 2016 年，容积率为 2.9，绿化率为 30%。
	物业管理	专业物管

（四）估价对象权益状况

1、根据在当地不动产登记中心查询得到的《成都市不动产登记信息查询结果》记载，估价对象权属登记权益状况如下：

（1）估价对象房屋信息

估价对象房屋信息表

权利人	付昭琼
不动产权证书号	川（2020）成都市不动产权第 0030268 号
房屋共有情况	单独所有
不动产单元号	510107002003GB00030F00050023
房地坐落	武侯区九康六路 299 号 2 栋 2 层附 209 号
权利类型	房屋（构筑物）所有权
房屋性质	商品房
房屋结构	剪力墙
规划用途	商业
建筑面积（m ² ）	38.25

（2）估价对象土地信息

估价对象土地信息表

不动产单元号	510107002003GB00030W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
土地用途	商业用地
分摊土地面积（m ² ）	2.30
土地使用期限	2053/7/11

(3) 估价对象查封信息

估价对象查封信息表

业务号	查封机关	查封文号	法律文书送达时间	状态
2021022601F92845	资阳市雁江区人民法院	(2021)川2002执保78号,(2021)川2002民初858号之一	2021/2/26 15:56:58	现势
2021092201F90703	成都市武侯区人民法院	(2021)0107执保1685号,(2021)川0107民初26356号	2021/9/22 10:34:31	现势
2022110401F91923	资阳市雁江区人民法院	(2022)川2002执3531号	2022/11/4 13:48:31	现势
2023051501F91188	简阳市人民法院	(2023)川0180执保251号之一,(2023)川0180民初2573号	2023/5/15 11:13:38	现势

2、其他权益状况

(1) 现场查勘时，估价对象空置，估价委托人未提供估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况的相关资料，故本次估价假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，并以此为前提出具估价报告。

(2) 受相关查询权限限制，本公司未能查询到估价对象存在欠缴税金的情况，也未调查到估价对象存在相关费用（物业费、水电气费等及其滞纳金）欠缴的情况，估价委托人亦未提供估价对象存在欠缴税金及相关费用的证明资料，故本次估价我们假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用的情况，并以此为前提出具估价报告。

五、价值时点

本次估价以完成估价对象实地查勘之日二〇二三年十一月二十九日为价值时点。

六、价值类型

(一) 本报告价值类型为市场价值。

市场价值标准，是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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额，满足以下特征：

1、适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

2、熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

3、谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

4、不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买(不是非买不可)，卖方不是急于出售(不是非卖不可)，同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

5、公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或者特别的关系，不是关系交易；

隐含条件：市场参与者集体的观念和行为，包括不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；即不过于乐观又不过于保守；最高最佳利用；继续利用(对企业而言即持续经营)。

(二) 价值内涵：

1、本次估价为估价对象应缴纳的各种税费能按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并能取得相应的产权依据和其它法律保护依据为假设前提进行估价。

2、在满足“估价假设和限制条件”的前提下，包括建筑物所有权、分摊的土地使用权、室内装饰装修(包括但不限于地板、墙面、天棚面装饰，门窗等)及附着在建筑物上与其功能相匹配的、保证建筑物正常使用的设施设备价值。

3、估价结果对应的交易税费负担方式为：按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。

七、估价原则

(一) 独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公正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。

(二) 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。

(三) 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态下的价值或价格的原则。

(四) 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。

(五) 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。

八、估价依据

(一) 国家和地方有关法律、法规、部门规章和政策规定

1、《中华人民共和国民法典》（主席令第45号，2021年1月1日施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第32号，2020年1月1日施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第32号，2020年1月1日施行）；

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

5、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（法释〔2004〕15号，2005年1月1日起施行）；

6、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16号，2005年1月1日施行）；

7、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发〔2007〕5号，2007年9月1日施行）；

8、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号，2016年11月20日施行）；

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，2018年9月1日施行）；

10、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日公布）；

11、《关于规范房地产司法鉴定评估的通知》（川高法〔2011〕99号）；

12、《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，2011年3月22日施行）；

13、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）。

（二）有关估价技术标准

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、关于印发《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）估价技术指引的通知（成房评协〔2016〕05号）。

（三）估价委托人提供的有关资料

1、《资阳市雁江区人民法院委托书》（〔2023〕川2002执2625号）；

2、《成都市不动产登记信息查询结果》及其他资料。

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需的资料

1、估价人员实地查勘资料；

2、本公司掌握的房地产价格资料和实地调查的有关情况。

九、估价方法

（一）估价方法

本次估价选用比较法、收益法。

（二）估价方法定义

比较法：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。

收益法：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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

（三）估价测算的简要内容

A、比较法估价测算的简要内容：

1、从交易实例中选取与估价对象类似的三个可比实例；2、建立比较基础；3、进行交易情况修正；4、进行市场状况调整；5、进行房地产状况调整；6、计算比较价值或价格。

计算公式：

估价对象房地产的比较价值或价格＝可比实例房地产的价值或价格×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

B、收益法估价测算的简要内容：

1、搜集有关收入和费用的资料；2、测算潜在毛收入；3、测算有效毛收入；4、测算运营费用；5、测算净收益；6、选用适当的报酬率；7、确定收益期；8、计算收益价值。

$$\text{计算公式： } V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

V：收益价值。

A_i ：未来第 i 年的净收益。

Y_i ：未来第 i 年的报酬率（%）。

n：收益期（年）。

十、估价结果

估价人员根据估价委托人提供的资料以及估价人员实地查勘和市场调查取得的资料，遵照《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》的要求采用比较法、收益法进行了分析测算，在价值时点估价对象市场价值为：

币 种：人民币

评估单价：10476 元/平方米

评估总价：40.07 万元（百元以下四舍五入）

大 写：肆拾万零柒佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
邓开恩	5120040258		年 月 日
王艳梅	5120080043		年 月 日

十二、实地查勘期

二〇二三年十一月二十九日至二〇二三年十一月二十九日

十三、估价作业期

二〇二三年十一月二十九日至二〇二三年十二月十一日

四川省龙达房地产土地评估有限责任公司

二〇二三年十二月十一日

附 件

- 一、《资阳市雁江区人民法院委托书》〔（2023）川 2002 执 2625 号〕复印件
- 二、《成都市不动产登记信息查询结果》复印件
- 三、估价对象位置图
- 四、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 五、可比实例外观和位置图
- 六、专业帮助的情况说明
- 七、房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件
- 八、注册房地产估价师估价资格证书复印件