

涉执房地产处置司法 评估报告

项目名称：成都市温江区人民法院司法处置涉及位于成都市
温江区金马镇新村路66号7栋2单元2层202号
住宅房地产涉执处置市场价值评估

估价委托人：成都市温江区人民法院

房地产估价机构：四川诺力达资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：廖 兰（注册号：5120190057）

马誉妮（注册号：5120200017）

估价报告出具日期：2023年09月22日

报告编号：川诺力达房评字2023第264号

致估价委托人函

成都市温江区人民法院：

受贵院的委托，我对贵院执行的华夏银行股份有限公司成都锦江支行与廖翔公证债权文书一案中涉及的位于成都市温江区金马镇新村路66号7栋2单元2层202号住宅房地产的市场价值进行了评估。估价对象建筑面积为174.16平方米，分摊的土地使用权面积为19.80平方米。本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

注册房地产估价师在贵院提供有关资料以及实地查勘和市场调查所取得资料的基础上，根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，详细分析了影响房地产价值的各项因素，采用比较法进行测算，最终确定估价对象于价值时点2023年09月05日的市场价值如下：

评估总价：132.88万元

大 写：壹佰叁拾贰万捌仟捌佰元整

币 种：人民币

估价结果一览表

不动产权证书号	网签(或备案)号	出卖人	买受人	房地坐落	房屋结构	所在层数	规划用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
川(2021)温江区不动产权第0051362号	284341	西藏农牧业生产资料集团成都有限公司	廖翔	温江区金马镇新村路66号7栋2单元2层202号	钢混	2层	住宅	174.16	7630	132.88

特别提示：本报告使用者在使用本报告之前应认真阅读本估价报告书全文，特别是“估价假设和限制条件及使用报告说明”，以免使用不当，造成损失。

四川诺力达资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：黄洁

2023年09月22日

目录

估价师声明	1
估价假设和限制条件及使用报告说明	2
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价对象	6
四、估价目的	11
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价依据	11
八、估价原则	13
九、估价方法	15
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们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；

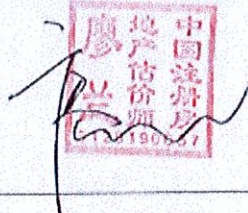

2、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们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。

4、我们依照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、参与本估价项目的专职房地产估价师具备相关专业知识和相应的房地产市场分析能力。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
廖 兰	5120190057		2023年09月22日
马誉妮	5120200017		2023年09月22日

估价假设和限制条件及使用报告说明

一、估价假设

(一) 一般性假设

1、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进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、估价委托人提供了估价对象的《网签合同信息查询记录》、《成都市不动产登记信息查询结果》，我们对估价委托人提供的上述资料进行了审慎核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、截至价值时点，估价对象尚未办理《不动产权证书》，本次估价未考虑办理《不动产权证书》时可能涉及的面积差异及相关税费，本次估价假设估价对象应缴纳的各种税费已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和其它法律保护依据为假设前提。

4、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使用。

5、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《网签合同信息查询记录》、《成都市不动产登记信息查询结果》记载建筑面积大体相当。

6、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

7、估价委托人及当事人未提供估价对象是否存在欠缴税费及相关费用

（包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金）的相关资料，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用的影响。

8、由于估价委托人未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，注册房地产估价师进行了尽职调查也未能掌握相关资料及情况。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）》第十四条规定，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。

（二）未定事项假设

《网签合同信息查询记录》、《成都市不动产登记信息查询结果》均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2014年，鉴于注册房地产估价师的查询权限及能力，我们无法确定其建成年代的准确性，对于估价对象的准确建成年代应以相关管理部门的档案资料为准。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《网签合同信息查询记录》、《成都市不动产登记信息查询结果》，截至价值时点，估价对象已设置抵押权且已被人民法院查封，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）》第十三条规定，本次估价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等因素对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、限制条件

1、本报告估价结果仅用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得作其他用途。

2、本估价报告使用者为估价委托人以及依照法律、法规的规定的使用者。

3、估价报告使用期限自估价报告出具之日 2023 年 09 月 22 日起计算壹年。

4、估价结果为房地产市场价格，即估价对象处于合法产权前提下的市场价值，且未设置抵押、担保等他项权利限制的市场价值，不考虑受快速变现等因素的影响。

5、在交易过程中，交易税费负担或处理方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

6、本报告估价对象范围包括房屋及其应分摊的土地使用权和满足其使用功能且无法从房屋主体剥离的附属设施、装饰装修，不包含室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

7、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，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结果处置成交价格的保证。

8、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可使用。

9、估价对象处置涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用难以查证和准确量化，本次评估未考虑估价对象涉及的财产处置费用对估价结果的影响，请报告使用人予以关注。

10、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化、自然灾害和其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。本估价报告在报告使用期限内，如因外部经济环境或估价对象因物理因素发生重大变化，并对评估结果产生较大影响时，应重新委托评估。

11、估价委托人应对其所提供资料的真实性、完整性、合法性以及由此产生的后果负责。

12、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中的部分内容，所导致可能发生的损失，本估价机构不承担责任。

13、本估价报告原件加盖单位鲜章和估价师鲜章及签字等方为有效，复印件以及缺乏鲜章、签字件无效。若有违反以上规定使用本估价报告者，自负所产生的一切法律后果，本估价机构及注册房地产估价师不负任何责任。

14、本报告的全部或部分内容未经我公司书面同意，不得载于任何文件、公告及声明，也不得在任何公开媒体上发表或引用其全部、部分内容。

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

三、报告使用说明

(一)资料来源说明

1、《网签合同信息查询记录》、《成都市不动产登记信息查询结果》等估价所必须的资料由估价委托人提供。

2、估价对象区位条件、房地产租售价格、地价水平等估价资料由注册房地产估价师调查得出。

(二)注册房地产估价师根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及估价对象状况确定估价原则、方法及参数的选取。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：成都市温江区人民法院

联系人：赵法官

联系方式：19182136825

二、房地产估价机构

单位名称：四川诺力达资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：黄洁

住所：成都市青羊区锣锅巷 122 号云龙大厦 1506 室

统一社会信用代码：91510100720394781F

资质等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2018]0152 号

有效期限：2021 年 05 月 10 日至 2024 年 05 月 10 日

联系方式：028-61380115

三、估价对象

（一）基本状况

名称：“金穗苑”住宅房地产；

坐落：温江区金马镇新村路 66 号 7 栋 2 单元 2 层 202 号；

范围：估价对象包括房屋及其应分摊的土地使用权和满足其使用功能且无法从房屋主体剥离的附属设施、装饰装修，不包含室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产或权益；

规模：建筑面积为 174.16 平方米，分摊的土地使用权面积为 19.80 平方米；

用途：规划用途住宅，实际用途住宅。

(二) 权益状况

1、不动产权益状况

根据估价委托人提供的《网签合同信息查询记录》、《成都市不动产登记信息查询结果》，估价对象不动产登记的权益状况详见下表：

《网签合同信息查询记录》

基本信息									
网签(或备案号)	284341		网签(或备案)类型	商品房合同备案		网签(或备案)时间	2016-09-13		
房屋信息									
房屋地址	栋号	单元	楼层	房号	结构	用途	建筑面积		
							套内	公摊	合计
温江区金马镇新村路66号7栋2单元2楼202号	7	2	2	202	钢混	住宅	152.81	21.35	174.16
出卖人									
名称				证件类型		证件号码			
西藏农牧业生产资料集团成都有限公司				营业执照注册号		/			
买受人									
名称				证件类型		证件号码		份额	
廖翔				身份证		510132198101202414		100%	

《成都市不动产登记信息查询结果》

房屋所有权人					
权利人	不动产权证书号		房屋共有情况		登记时间
西藏农牧业生产资料集团成都有限公司	川(2021)温江区不动产权第0051362号		单独所有		2021/10/13
土地基本信息					
不动产单元号	510115007005GB00132*00000000				
权利类型	权利性质	土地用途	分摊土地面积(平方米)	土地使用期限	
国有建设用地使用权	出让	城镇住宅用地	19.80	-2049/10/15	
房屋自然状况					
不动产单元号	510115007005GB00132F00040001				
房地坐落	温江区金马镇新村路66号7栋2单元2层202号				
权利类型	房屋性质	房屋结构	规划用途	建筑面积(平方米)	
国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	/	钢混	住宅	174.16	
预告登记信息					
权利人	不动产权证明号	房屋共有情况	登记时间	状态	
廖翔	川(2016)温江区不动产证明第0001204号	单独所有	2016/9/23	有效	

至价值时点，估价对象分摊的土地使用权剩余使用年期为 26.11 年。

2、出租或占用情况

至价值时点，估价对象为空置状态。

3、他项权利情况

根据估价委托人提供的《网签合同信息查询记录》、《成都市不动产登记信息查询结果》，估价对象已设置抵押权，详见下表：

抵押件号/业务号	不动产登记证明号	被担保主债权数额(元)/被担保主债权数额(最高债权数额)(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	抵押权人	债务人/抵押人	权利设定时间/登记时间	状态
预 0229721/2016 091915F00236	川(2016)温江区不动 产证明第 0001205 号	708000/70.80	2016-09-18 至 2036-09-18	华夏银行股份有限 公司成都锦江支行	廖翔	2016-09-19 2016/9/23	有效

4、其他特殊情况

根据估价委托人提供的《网签合同信息查询记录》、《成都市不动产登记信息查询结果》，截至价值时点，估价对象已被人民法院查封。

(二) 实物状况

1、土地实物状况

面积：分摊的土地使用权面积为 19.80 平方米；

四至：估价对象所在小区宗地北至绿化带，南至科源路，西至其他物业，东至新村路；

形状：估价对象所在小区宗地形状呈规则四边形；

地形、地势：估价对象所在宗地内地势平坦，自然排水良好，无发生内涝和洪水淹没的可能性；

土壤：土壤未受过污染；

地质：地基的承载能力和稳定性良好，地下水位正常且无污染，无滑坡、泥石流等不良地质现象；

开发程度：宗地外达到“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整）。

2、建筑物实物状况

建筑规模：面积：估价对象建筑面积为 174.16 平方米；室内净高：约 2.9 米；总层数：地面总层数 11 层；

建筑结构：钢混；

设施设备：给排水：接市政管网，消防设施：室外消火栓系统，通讯：程控交换机、光纤，供电：接市政供电网；通气：接市政管网；电梯：所在单元设置有1部电梯；

装饰装修：物业外墙为贴砖，入户门为防盗门，室内门为装饰木门，室内装修状况：客厅及卧室地面为木地板，内墙为乳胶漆，天棚为夹板造型吊顶、乳胶漆；厨房及卫生间地面为地砖，墙面为瓷片到顶，天棚为铝扣板吊顶；窗户为塑钢窗；室内有定制不可移动的橱柜、衣柜、壁柜等，有浴缸、洗面盆柜、坐厕、蹲厕等；

空间布局：所在单元通过一部电梯垂直上下，每层2户，室内户型为4室2厅1厨2卫1入户门厅1平台，平面布局，形状较规则，各空间分区布局及交通流线好；

建筑功能：防水、保温、隔热、隔声、通风、日照等功能符合国家相关建筑设计标准的强制性要求，但由于位于二层，受小区树木遮挡，采光较差；

外观：外墙为贴砖，现代简约式建筑风格；

新旧程度：建成年份：2014年；设计使用年限：60年；维护及完损状况：地基稳定，承重构件完好，无不均匀沉降，地面、窗户无破损，但其中卧室内有一墙面有涂鸦、厨房内有一橱柜门有损坏情况。

（四）区位状况

1、位置

坐落：温江区金马镇新村路66号7栋2单元2层202号；

朝向：估价对象客厅窗户朝东南；

方位：位于温江区金马镇片区，新村路西侧；

距离：距温江区金马街道社区卫生服务中心直线距离约540米，距泰迪熊博物馆直线距离约1.0公里，距金马太极地旅游区直线距离约1.3公里；

楼层：估价对象位于地面2层；

临街状况：估价对象不临街。

2、居住成熟度

估价对象位于温江区金马镇片区，新村路西侧，周边房地产以东原阅墅、东原西岸、花样年花样城-五期、恒大御景等住宅房地产为主，周边配套设施较齐全，区域内居住成熟度较高。

3、交通

道路状况：区域内有新村路、新华大道二段、科源路、金泉路等构成区域交通骨干网，交通通达度较高；

交通工具：区域内有W19路、W11路、崇州302路、347路等多条公交线路经过，距最近公交站点直线距离约160米，内外交通较方便；

交通管制状况：区域内无单行道、车辆限行等交通管制状况，交通畅通；

停车状况：估价对象所在物业有地下停车场，停车较方便。

4、周围环境和景观

自然环境：区域内街道较为整洁，无大气、水文等污染，环境较为安静；

人文环境：所在区域为温江区金马镇片区，居民以普通收入人群为主，治安状况良好；

景观：小区内绿化较多，公共绿化较好。

5、外部配套设施

基础设施：估价对象所在区已达到了“六通一平”，水、电、路、气、通讯等基础设施完备；

公共服务设施：估价对象所在区域内有中国邮政储蓄银行(成都市温江区金马镇营业所)、成都市农村商业银行(太极分理处)、成都农业科技职业学院(海科校区)、成都温江京良医院、成都市温江区金马街道社区卫生服务中心、欣姚购物超市(花样年·花样城5期店)、恐龙和泰迪零食超市(科源路店)、红旗连锁(恒大御景1期店)等公共配套设施分布于此。

四、估价目的

本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

本次估价的价值时点为 2023 年 09 月 05 日。

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》相关规定，以完成估价对象实地查勘之日为本估价项目的价值时点。此次评估的价值时点确定为实地查勘之日，即：2023 年 09 月 05 日。

六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值，市场价值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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。具体内涵如下：

- (1) 包含建筑物所有权价值和所分摊的土地使用权价值。实物状况、权益状况及区位状况如前述“估价对象”中所描述。
- (2) 在交易过程中，交易双方各自依照法律法规承担应缴纳的交易税费。
- (3) 不考虑房地产查封及房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权因素的影响。
- (4) 计价币别：人民币。

七、估价依据

（一）估价所依据的有关法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号，自 2021 年 1 月 1 日实施）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2011 年 1 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2011 年 1 月 1 日起施行）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第 74 号，2019 年 4 月 23 日第二次修正，自 2008 年 1 月 1 日起施行）
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. 《司法鉴定程序通则》（司法部 132 号令、2016 年 5 月 1 日起施行）；
8. 《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[2020]21 号）；
9. 《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）；
10. 《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）；
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）；
12. 《人民法院委托评估工作规范》（法办（2018）273 号）；
13. 《房地产司法鉴定评估指导意见》[川建房发[2011]89 号]；
14. 其他相关法律、法规、规章、规范性文件及司法解释。

（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）》（中房学（2021）37 号）；

（三）估价委托人提供的相关资料

1. 《成都市温江区人民法院委托书》[（2023）川0115执750号]；
2. 《网签合同信息查询记录》复印件；
3. 《成都市不动产登记信息查询结果》复印件；
4. 估价委托人提供的与估价对象相关的其他资料。

（四）估价人员调查收集的相关资料

1. 注册房地产估价师现场查勘和房地产估价机构掌握的其他相关资料；
2. 估价对象所处区域的房地产市场状况、同类房地产市场租售等数据资料。

八、估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师应当站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。具体地说，“独立”是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；“客观”是要求估价机构和估价师在估价中不应带有自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直进行估价。

2、合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值。

依法判定的估价对象权益，可分解为依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。在依法判定的权利类型及归属方面，是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属，一般应以不动产登记簿、权属证书以及有合同（例如租赁权应以租赁合同）等为依据；

在依法判定的使用权利方面，应以使用管制（如土地用途管制、规划条件等）为依据；在依法判定的处分权利方面，应以法律、法规、规章、政策或者合同（如国有建设用地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在依法判定的其他权益方面，评估出的价值应符合国家的价格政策，具体地说，评估政府定价或政府指导价的房地产，应当遵守相应的政府定价和政府指导价。

3、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下的价值。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象价值最大的一种最可能的利用。

4、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价格。

根据经济学理论，同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价格。房地产价值的形成也符合这一规律，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全形同的房地产几乎没有，但在同一个市场上具有相近效用的房地产，其价格应当是接近的。

5、价值时点原则

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。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价值的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价值和价值也是不断变化的。估价既不可能也无必要评估估价对象在所有时间上的价值，通常只是评估估价对象在某个特定时间的价值，这就要求估价师必须先确定某个特定时间，这个特定时间既不是委托人也不是估价师可以随意确定的，必须根据估价目的来确定。

九、估价方法

比较法是指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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。估价对象为住宅房地产，区域内有类似住宅房地产交易案例，故本次可以采用比较法进行评估。

收益法是指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。估价对象为住宅房地产，为非经营性房地产，未来收益难以预测，故本次不宜采用收益法进行评估。

假设开发法是指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的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。估价对象为已完工房地产，在合法原则下已能够取得最高最佳利用，已不具有开发或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行评估。

成本法是指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。估价对象为所在开发项目的局部，不能假设为独立的开发建设项目进行重新开发建设，且估价对象区域内有类似房地产的交易案例，故本次评估不宜采用成本法进行评估。

综上所述，本次评估采用比较法对估价对象进行评估。

估价技术路线：

比较法

- ①搜集交易实例；
- ②选取可比实例；
- ③建立比较基础；
- ④进行交易情况修正；

- ⑤进行市场状况修正；
- ⑥进行房地产状况修正；
- ⑦计算比较价格。

比较价格=可比实例成交价格×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×权益状况调整×实物状况调整

$$= \text{可比实例成交价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，详细分析了影响房地产价值的各项因素，采用比较法进行测算，最终确定估价对象于价值时点2023年09月05日的市场价值如下：

评估总价：132.88万元

大 写：壹佰叁拾贰万捌仟捌佰元整

币 种：人民币



估价结果一览表

不动产权证书号	网签(或备案)号	出卖人	买受人	房地坐落	房屋结构	所在层数	规划用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
川(2021)温江区不动产第0051362号	281341	西藏农牧业生产资料集团成都有限公司	廖兰	温江区金马镇新村路66号7栋2单元2层202号	钢混	2层	住宅	174.16	7630	132.88

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
廖 兰	5120190057		2023年09月22日
马誉妮	5120200017		2023年09月22日

十二、实地查勘期

2023年09月05日。

十三、估价作业期

2023年08月30日至2023年09月22日。