

房地产估价报告

川龙达（2020）评字第 04019 号

估价项目名称：眉山市东坡区眉州大道东三段 26 号万霖钱丰 5 幢 2 单元 25 层 4 号住宅、眉山市东坡区眉州大道东三段 26 号万霖钱丰地下车库 5 幢-1 层 6 号、眉山市东坡区眉州大道东三段 26 号万霖钱丰地下车库 5 幢-1 层 7 号市场价值评估

估价委托人：眉山市东坡区人民法院

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：王艳梅 注册号：5120080043

邓开恩 注册号：5120040258

出具日期：二〇二〇年四月二十七日

致估价委托人函

眉山市东坡区人民法院：

受贵院委托，我公司组成专项评估小组对贵院所委托的房地产进行了评估。

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：

1、郑天明、任宏位于眉山市东坡区眉州大道东三段 26 号万霖钱丰 5 幢 2 单元 25 层 4 号住宅，建筑面积 109.15 平方米及分摊的土地使用权面积；

2、任宏、郑天明位于眉山市东坡区眉州大道东三段 26 号万霖钱丰地下车库 5 幢-1 层 6 号，建筑面积 34 平方米及分摊的土地使用权面积；

3、任宏、郑天明位于眉山市东坡区眉州大道东三段 26 号万霖钱丰地下车库 5 幢-1 层 7 号，建筑面积 52.14 平方米及分摊的土地使用权面积。

价值时点：二〇二〇年四月七日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法

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“估价的假设和限制条件”，于价值时点二〇二〇年四月七日的市场价值如下：

币 种：人民币

评估单价：详见估价结果明细表

评估总价：95.38 万元[佰元以下四舍五入]

大 写：玖拾伍万叁仟捌佰元整

估价结果明细表

估价对象编号	房屋座落	建筑面积 (m ²)	规划用途	单价	总价 (万元)
1	眉山市东坡区眉州大道东三段 26 号万霖钱丰 5 幢 2 单元 25 层 4 号	109.15	住宅	7208 元/m ²	78.68
2	眉山市东坡区眉州大道东三段 26 号万霖钱丰地下车库 5 幢-1 层 6 号	34	其它	7.5 万元/个	7.5
3	眉山市东坡区眉州大道东三段 26 号万霖钱丰地下车库 5 幢-1 层 7 号	52.14	其它	9.2 万元/个	9.2
合计		195.29	/	/	95.38

特别提示:

- 1、本评估结果对应的交易税费负担方式为:交易双方按规定负担。
- 2、若财产处置成功,转让方需负担的税费主要为增值税及附加、个人所得税,受让方需负担的主要税费有契税,具体以税务部门核税为准。
- 3、估价对象 3 位于电梯进出通道上,地标消防通道禁止占用字样,据房屋使用人介绍,此字样为物业标注并非建筑规划部门所规划的消防通道,本次评估以估价对象 3 非消防通道为估价假设前提,若与事实不符,应通知我公司调整评估结果直至重新评估。

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”,合理使用本次评估结果。估价结果报告随本函送达,如有异议,望估价委托人收到本报告书十五日内向我公司提出。

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

二〇二〇年四月二十七日

目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
附 件.....	16
一、《眉山市东坡区人民法院委托书》（（2020）川 1402 执恢 47 号）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、《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	
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有关房地产估价标准的规定进行评估工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、 估价委托人提供了估价对象《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。我们对复印件所记载的内容进行了审慎的检查和实地查勘但未予核实。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，并以此作为估价依据。

2、 本次评估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、气或者其他设施设备均假定符合国家相关验收技术规范，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、 经现场查勘，估价对象房屋建筑面积与《房产登记信息查询情况说明》复印件记载建筑面积大体相当，在无相应面积测绘专业机构测量的情况下，假设房屋实际建筑面积与《房产登记信息查询情况说明》复印件记载建筑面积一致。

5、 现场查勘时，据房屋使用人介绍估价对象水、电、气、物管等费用均无拖欠，估价委托方也未提供相关税费拖欠资料。我们据此假设估价对象水、电、气、物管等无欠缴和拖欠，并以此为前提出具估价报告。

6、 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。

（二）未定事项假设

估价对象 3 位于电梯进出通道上，地标消防通道禁止占用字样，据房屋使用人介绍，此字样为物业标注并非建筑规划部门所规划的消防通道，本次评估以估价对象 3 非消防通道为估价假设前提，若与事实不符，应通知我公司调整评估结果直至重新评估。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的估价对象《房产登记信息查询情况说明》、《房产查封信息查询情况说明》记载，估价对象已于 2019-04-11 被眉山市东坡区人民法院查封。根据本次估价目的和《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）相关规定，本次估价不考虑估价对象已抵押和被查封、债权债务关系及强制变现等因素对估价对象市场价值的影响，并以此为估价假设前提出具估价报告。

（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《房产登记信息查询情况说明》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，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、本报告仅为眉山市东坡区人民法院在执行徐利枚与郑天明、任宏借款合同纠纷一案时，确定财产处置参考价提供依据，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。若财产处置成功，转让方需负担的税费主要为增值税及附加、个人所得税，受让方需负担的主要税费有契税，具体以税务部门核税为准。

4、本估价结果包括建筑物、分摊的土地使用权以及保证建筑物正常使用的设施设备价值。

5、本报告估价结果仅作为在本次估价目的下的参考依据之一，对估价目的的实现不具有强制力。

6、本报告使用期限自出具估价报告之日起为一年。使用期限：自二〇二〇年四月二十七日起至二〇二〇年四月二十六日止。

7、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。

8、本报告须经估价人员和公司签章，并作为一个整体时有效。

9、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

眉山市东坡区人民法院

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：2018 年 02 月 26 日至 2021 年 02 月 26 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：

- 1、郑天明、任宏位于眉山市东坡区眉州大道东三段 26 号万霖钱丰 5 幢 2 单元 25 层 4 号住宅，建筑面积 109.15 平方米及分摊的土地使用权面积；
- 2、任宏、郑天明位于眉山市东坡区眉州大道东三段 26 号万霖钱丰地下车库 5 幢-1 层 6 号，建筑面积 34 平方米及分摊的土地使用权面积；
- 3、任宏、郑天明位于眉山市东坡区眉州大道东三段 26 号万霖钱丰地下车库 5 幢-1 层 7 号，建筑面积 52.14 平方米及分摊的土地使用权面积。

（二）估价对象权益状况

根据委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》、《房产查封信息查询情况说明》，估价对象权益状况如下：

(1) 估价对象基本信息

估价对象	权利人	房屋座落	共有情况	不动产权证号	规划用途	房屋结构	建筑面积 (m ²)	总层数	宗地面积 (m ²)	土地用途及起止时间	房屋状态	宗地状态
1	郑天明、任宏	眉山市东坡区眉州大道东三段 26 号万霖钱丰 5 幢 2 单元 25 层 4 号	按份共有	眉市国用 (2014) 第 15094 号、监证 0230116、监证 0230117、眉市国用 (2014) 第 15094 号	住宅	钢筋混凝土结构	109.15	33	18.22	城镇住宅用地：2010-09-13 至 2080-09-13； 其他商服用地：2010-09-13 至 2050-09-13。	现房未抵押，现房已查封 未关联期房，现房无异议，未限制	未抵押 未查封 无异议
2	任宏、郑天明	眉山市东坡区眉州大道东三段 26 号万霖钱丰地下车库 5 幢-1 层 6 号	按份共有	监证 0240083、眉市国用 (2015) 第 05733 号、监证 0240082	其它	钢筋混凝土结构	34	33	0	城镇住宅用地：2010-09-13 至 2080-09-13； 其他商服用地：2010-09-13 至 2050-09-13。	现房未抵押，现房已查封 未关联期房，现房无异议，未限制	未抵押 未查封 无异议
3	任宏、郑天明	眉山市东坡区眉州大道东三段 26 号万霖钱丰地下车库 5 幢-1 层 7 号	按份共有	监证 0240085、眉市国用 (2015) 第 05734 号、监证 0240084	其它	钢筋混凝土结构	52.14	33	0	城镇住宅用地：2010-09-13 至 2080-09-13； 其他商服用地：2010-09-13 至 2050-09-13。	现房未抵押，现房已查封 未关联期房，现房无异议，未限制	未抵押 未查封 无异议

(2) 估价对象查封信息

估价对象	权利人	房屋座落	不动产证号	查封机关	查封文号	查封起始时间	查封类型
1	郑天明、任宏	眉山市东坡区眉州大道东三段26号万霖钱丰5幢2单元25层4号	眉市国用(2014)第15094号、监证0230116、监证0230117、眉市国用(2014)第15094号	眉山市东坡区人民法院	(2019)川1402执保110号	2019-04-11	查封
2	任宏、郑天明	眉山市东坡区眉州大道东三段26号万霖钱丰地下车库5幢-1层6号	监证0240083、眉市国用(2015)第05733号、监证0240082	眉山市东坡区人民法院	(2019)川1402执保110号	2019-04-11	查封
3	任宏、郑天明	眉山市东坡区眉州大道东三段26号万霖钱丰地下车库5幢-1层7号	监证0240085、眉市国用(2015)第05734号、监证0240084	眉山市东坡区人民法院	(2019)川1402执保110号	2019-04-11	查封

(三) 估价对象实物状况

估价对象1

实地查勘地址	眉山市东坡区眉州大道东三段26号5栋2单元25层4号(楼盘名称:“万霖钱丰”)				
建筑结构	钢筋混凝土	建成年代	约2014年	实际用途	住宅
所在楼栋总楼层	33层	所在楼层	25	单元户数/层	4户
所在楼栋单元数	2	所在楼栋在小区的相对位置		小区边缘,不临街	
户型结构	平层	平面布置	3室2厅1厨2卫	朝向	西
净高(m)	2.8m	外墙	涂料	装修档次	精致装修
使用及维护状况	良好	完损状况	无损坏	设施设备	水、电、气、光纤、宽带、带有地暖、所在单元配备电梯2部。
室内装修状况		地面	内墙	天棚	
	厅	地砖	墙纸	石膏板吊顶	
	卧室	木地板	墙纸	石膏板吊顶	
	厨房	地砖	墙砖	铝扣板吊顶	
	卫生间	地砖	墙砖	铝扣板吊顶	
	门窗	进户防盗门、室内木门、铝合金窗。			
物业管理	专业物业管理公司。				

	环境	小区内环境较好，分布有宅旁绿化带、环境小品、小游园。
	其他	小区内设有露天停车位与地下停车位。
利用现状		自用
宗地状况		估价对象宗地东临住宅小区，南临眉州大道东三段，西临文定街，北临阜成路东段。宗地形状规则，宗地内地势平坦，地质状况较好，宗地开发程度达“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整）。

估价对象 2

实地查勘地址		眉山市东坡区眉州大道东三段 26 号地下车库 5 栋-1 层 6 号（楼盘名称：“万霖钱丰”）
实物状况	车位	估价对象为负一层车位，车库层高约 3.9m，车位尺寸约为 2.7mX6.2m。钢筋混凝土结构。建成年代约为 2014 年。车位地面为地坪漆，内墙面和天棚面为涂料刷白。
利用现状		自用
宗地状况		估价对象宗地东临住宅小区，南临眉州大道东三段，西临文定街，北临阜成路东段。宗地形状规则，宗地内地势平坦，地质状况较好，宗地开发程度达“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整）。

估价对象 3

实地查勘地址		眉山市东坡区眉州大道东三段 26 号地下车库 5 栋-1 层 7 号（楼盘名称：“万霖钱丰”）
实物状况	车位	估价对象为负一层车位，车库层高约 3.9m，车位尺寸约为 2.7mX9.9m。钢筋混凝土结构。建成年代约为 2014 年。位于电梯进出通道上，地标消防通道禁止占用字样，车位地面为地坪漆，内墙面和天棚面为涂料刷白。
利用现状		自用
宗地状况		估价对象宗地东临住宅小区，南临眉州大道东三段，西临文定街，北临阜成路东段。宗地形状规则，宗地内地势平坦，地质状况较好，宗地开发程度达“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整）。

（四）估价对象区位状况

地理位置	估价对象位于眉山市东坡区。
交通	区域主要道路有眉州大道东三段、文定街、阜成路东段等，路面状况较好，通行能力较强；附近通行 12、15、20、21、3、7 等路公交车，公交便捷度较好。
环境	区域环境较好，周边分布有“城北一号”、“鹭湖国际”、“一品台”等众多楼盘。
配套设施	附近分布有苏辙公园、斯宾塞幼儿园、齐通小学、齐通中学、岷江生活广场、华兴购物中心、启明星农贸市场等及各银行网点、邮政电信营业网点、餐饮娱乐等生活配套设施。

五、价值时点

本次评估以完成估价对象实地查勘之日二〇二〇年四月七日为价值时点。

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；

6、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“估价的假设前提和限制条件”的前提下，包含估价对象房屋所有权、分摊的土地使用权、以及保证建筑物正常使用的附属设施设备的价值。

3、评估结果对应的交易税费负担方式为：交易双方按规定负担。

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) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- (二) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；
- (三) 《中华人民共和国物权法》；
- (四) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (五) 《中华人民共和国资产评估法》
- (六) 《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)；
- (七) 《人民法院委托评估工作规范》；
- (八) 《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行)【川建房发[2011]89号】
- (九) 《关于规范房地产司法鉴定评估的通知》(川高法【2011】99号)
- (十) 《估价技术指引》(成房评协【2016】05号)
- (十一) 国家和省市房地产估价相关其他法律、法规、政策和规范；
- (十二) 估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》、《房产查封信息查询情况说明》复印件及其他资料；
- (十三) 《眉山市东坡区人民法院委托书》((2020)川1402执恢47

号)；

(十四) 估价人员实地查勘资料；

(十五) 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。

估价方法适用性分析详见“估价技术报告”。

(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。

(三) 估价测算的简要内容

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

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》的要求采用比较法进行了分析测算，在价值时点估价对象市场价值为 95.38 万元（人民币），评估结果如下：

币 种：人民币

评估单价：详见估价结果明细表

评估总价：95.38 万元[佰元以下四舍五入]

大 写：玖拾伍万叁仟捌佰元整

估价结果明细表

估价对象编号	房屋座落	建筑面积 (m ²)	规划用途	单价	总价 (万元)
1	眉山市东坡区眉州大道东三段 26 号万霖钱丰 5 幢 2 单元 25 层 4 号	109.15	住宅	7208 元/m ²	78.68
2	眉山市东坡区眉州大道东三段 26 号万霖钱丰地下车库 5 幢-1 层 6 号	34	其它	7.5 万元/个	7.5
3	眉山市东坡区眉州大道东三段 26 号万霖钱丰地下车库 5 幢-1 层 7 号	52.14	其它	9.2 万元/个	9.2
合计		195.29	/	/	95.38

十一、注册房地产估价师

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

十二、实地查勘期

二〇二〇年四月七日

十三、估价作业期

二〇二〇年四月七日至二〇二〇年四月二十七日

四川省龙达房地产土地评估有限责任公司

二〇二〇年四月二十七日

附 件

- 一、《眉山市东坡区人民法院委托书》（（2020）川 1402 执恢 47 号）
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、《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
- 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