

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号： 绵阳（众益）房评（2018）字第 016 号

估价项目名称： 谢晓菊单独所有的位于绵阳市涪城区御林街 42 号御庭苑 1 栋 1 单元 7 层 3 号 87.9 m²住宅用房地产市场价值的评估

估价委托人： 绵阳市涪城区人民法院

房地产估价机构： 绵阳众益房地产评估事务所有限公司

注册房地产估价师： 左蜀梅 注册房地产估价师 注册号： 5120040586
魏子秦 注册房地产估价师 注册号： 5120040589

估价报告出具日期： 2018 年 4 月 11 日

致估价委托人的函

绵阳市涪城区人民法院：

受贵院委托，本估价机构秉着独立、客观、公正、科学的原则，对贵院受理的（2017）川 0703 执 1663 号申请执行人冷建军申请执行被执行人谢晓菊民间借贷纠纷一案所涉及谢晓菊位于涪城区御林街 42 号御庭苑 1 栋 1 单元 7 层 3 号（房屋所有权证编号：绵房权证监证字第 0097265 号；国有土地使用证号：绵城国用（2010）第 11252 号）住宅用房地产进行市场价值评估。其基本情况如下：

1、估价目的：

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

2、估价对象：

谢晓菊单独所有的位于绵阳市涪城区御林街 42 号御庭苑 1 栋 1 单元 7 层 3 号 87.9 m²住宅用房地产，包括该房屋所有权和分摊占用的国有土地使用权及室内不可移动的装饰装修、附属设施。

3、价值时点：2018 年 3 月 22 日。

4、价值类型：房地产市场价值。

5、估价方法：比较法、收益法。

6、估价结果：

币种：人民币

建筑面积：87.9 平方米

评估单价：8910 元/平方米（取整至十元位）

评估总价：78.32 万元

总价大写：人民币柒拾捌万叁仟贰佰元整

7、特别提示：估价结果包含房屋装修价值。

特此函告。

绵阳众益房地产评估事务所有限公司

法定代表人：

2018年4月11日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2
(一) 估价假设条件.....	2
(二) 估价报告使用的限制条件.....	3
三、估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价原则.....	10
(八) 估价依据.....	11
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	15
(十一) 注册房地产估价师.....	15
(十二) 实地查勘期.....	15
(十三) 估价作业期.....	15
六、附 件.....	17
(一)、《绵阳市涪城区人民法院司法评估委托书》(复印件).....	17
(二)、估价对象地理位置示意图.....	17
(三)、估价对象内外部、周围环境和景观及比较案例外观照片.....	17
(四)、《绵阳市涪城区人民法院委托评估附表》(复印件).....	17
(五)、《绵阳市涪城区人民法院涉案标的委托评估移送表》(复印件).....	17
(六)、《房屋所有权证》(复印件).....	17
(七)、《国有土地使用证》(复印件).....	17
(八)、《房屋他项权证》(复印件).....	17
(九)、房屋现场查看表.....	17
(十)、《房地估价机构资质证书》、《营业执照》(复印件).....	17
(十一)、《注册房地产估价师资格证书》(复印件).....	17

一、估价师声明

本估价报告注册房地产估价师郑重声明：

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的限制。

3、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利害关系，也对估价对象、估价委托人和估价利害关系人没有偏见。

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》、《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

二、估价的假设和限制条件

（一）估价假设条件

1、一般假设

（1）合法性前提。合法性是指估价对象必须合法使用、合法交易或合法处分为前提。

估价利害关系人提供了估价对象《房屋所有权证》复印件、《国有土地使用证》复印件。我们对提供《房屋所有权证》复印件记载的内容进行了核实；对《国有土地使用权证》复印件所记载的内容进行了审慎的检查但未予核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设利害关系人提供的资料是合法、真实、准确和完整的。

（2）价值时点的房地产市场是公开、公平、自愿的均衡市场。公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象有必要的专业知识，交易条件公开且不具排他性。交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

（3）估价对象保持现状用途（与设计用途、登记用途一致）——住宅用途继续使用。

（4）在价值时点，注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对房屋安全、环境污染等因素进行给予了关注，注册房地产估价师无法对估价对象的隐蔽工程（地基、电气管线、供水管线等覆盖、掩盖工程）、建筑结构质量等进行专业检测。在无理由怀疑其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，本次估价以估价对象无质量缺陷、无环境污染

为估价前提。

(5) 房屋所有权人对估价对象拥有合法的占有权、使用权、收益权和处分权。本估价报告假设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。

(6) 本次估价是以估价对象当前状态，于价值时点当时市场状况下形成的客观合理价格为前提；在价值时点后，估价报告使用期限状况内，估价对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产市场等发生变化，均会对估价结果产生一定影响。如果对估价对象价值产生明显影响时，应对本估价结果进行必要的调整。

2、未定事项假设

本次估价中估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

3、背离实际情况假设

根据估价委托人提供的资料，估价对象在价值时点已抵押、已查封，根据本次估价目的，假设本次估价不受抵押、查封的影响。

4、不相一致假设

本次估价中估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次估价中估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

(二) 估价报告使用的限制条件

1、本估价报告不能作为确定估价对象权属和面积的依据。

2、估价委托人提供的资料和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提供资料和陈述情况的合法性、真实性、完整性及其引起的法律后果负责；注册房地产估价师对所收集资料的真实性、准确性负责。房

地产估价机构对估价结果的公正性、准确性负责。因估价委托人提供的资料和陈述的情况失实造成估价结果有误的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

3、本估价报告中，未考虑未来房地产市场变化风险、短期强制处分、房地产变现的不确定性和变现费用、房屋转让时应缴纳的有关税费等因素对估价对象价值的影响。

4、本估价报告必须完整使用方为有效。本估价结果包括地上房屋及其附属设施设备、不可移动的装饰装修，应分摊的土地使用权价值，若该土地使用权和附属的设施设备与房屋分割处置，本估价结果无效。

5、本估价报告自出具之日（2018年4月11日）起壹年内有效，超出报告有效使用期或者在估价报告有效使用期限内房地产市场价格波动较大时，其估价结果应作相应的调整或重新进行估价。

6、本估价报告有效使用期限内，为确定之估价目的服务，不得用于其他目的。未经房地产估价机构同意，本估价报告的全部内容或部分内容不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体。

7、本估价报告应与估价对象的合法权证一并使用方才有效，房地产估价机构仅对正确使用本估价报告者负责。

8、本估价报告由“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。报告使用者应严格按照本估价报告全部完整地应用，我们不对任何割裂使用的行为负责。否则由此引起的后果与本房地产估价机构和注册房地产估价师无关。本估价报告法定代表人签字，至少两名专职注册房地产估价师签字，房地产估价机构盖

章并作为一个整体时有效。

9、本估价报告内的文字或数字因打印、校对及其他原因出现误差时，请及时通知本房地产估价机构更正，否则，误差部分无效。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：绵阳市涪城区人民法院

地址：绵阳市涪城区绵安路 43 号

(二) 房地产估价机构

机构名称：绵阳众益房地产评估事务所有限公司

法定代表人：李剑生

住所：绵阳科创区玉泉南路 15 号田森奥林春天三期 1 栋 6 楼 1 号

统一社会信用代码：91510703762301643F

机构类别：房地产价格评估机构

资质等级：贰级

证书编号：510100G19

资质有效期：2016 年 06 月 11 日——2019 年 06 月 11 日

联系人：韩科江

联系电话：0816-2338150

(三) 估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据；

(四) 估价对象

1、估价对象范围

本估价报告的估价对象为谢晓菊单独所有的位于绵阳市涪城区御林街 42 号御庭苑 1 栋 1 单元 7 层 3 号的住宅用房及其分摊占用的国有土地使用权。

2、估价对象基本状况

估价对象基本情况	名称	御庭苑					
	坐落	涪城区御林街 42 号御庭苑 1 栋 1 单元 7 层 3 号					
	规模	建筑物面积	87.9 平方米	土地面积	19.25 平方米	其他	/
	用途	规划用途	住宅		实际用途	住宅	
		登记用途	住宅				
	权属	土地使用权性质	城镇单一住宅用地		使用权类型	出让	
		土地使用权人	谢晓菊				
		房屋所有权人	谢晓菊				

3、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

土地使用权人	谢晓菊
坐落	绵阳市涪城区御林街 42 号御庭苑 1 栋 1 单元 7 层 3 号
使用权面积	19.25 平方米
四至	共用宗（共用宗不进行描述）
使用权类型	出让
用途	城镇单一住宅用地
形状	共用宗（共用宗不进行描述）
开发程度	宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气）、宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及场地平整）
土地使用期限	2076 年 8 月 2 日止

(2) 建筑物实物状况

房屋所有权人	谢晓菊
坐落	绵阳市涪城区御林街 42 号御庭苑 1-1-7-3
建筑面积	87.9 平方米
总层数	18 层
所在层数	7 层
建筑结构	钢混
设施设备	物管、消防、健身设施、门禁
层高	3.0 米
装饰装修	进户门为防盗门，各房间门均为实木包门，客厅地面铺地砖，内墙刷乳胶漆，顶部

	为石膏板造型吊顶，组灯照明；厨房、卫生间地面铺地砖，内墙墙砖，顶部为吊顶；卧室铺木地板，贴墙纸或墙砖，顶部为石膏板造型吊顶，组灯照明，窗户为塑钢窗户，基础设施齐全，装修水平属于普通装修。
空间布局	二室两厅一卫高层住宅
建成时间	2009 年
使用及维护状况	良好
新旧程度（成新率）	9 成新
备注	/

4、估价对象权益状况

（1）房屋登记状况

房屋所有权证编号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	规划用途	总层数	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	其他
绵房权证监证字第 0097265 号	谢晓菊	单独所有	涪城区御林街 42 号御庭苑 1 栋 1 单元 7 层 3 号	2013-03-10	住宅	18 含地下室 1 层	87.9	74.91	/
附记		档案保管号：权 0166268							

（2）土地登记状况

土地使用证编号	土地使用权人	坐落	地号	图号	地类(用途)	使用权类型	终止日期	使用权面积(m ²)	其中分摊面积(m ²)	记事
绵城国用(2010)第 11252 号	谢晓菊	涪城区御林街 42 号御庭苑 1-1-7-3	510703001020020000	17.00-21.75	城镇单一住宅用地	出让	2076-08-02	19.25	19.25	/

（3）他项权利状况

根据估价委托人提供资料及注册房地产估价师现场调查，在本次价值时点，估价对象设定有抵押权他项权利，抵押权利人为冷建军，权利价值为 32 万元整，并被绵阳市涪城区人民法院进行限制登记。根据本次估价目的，本次估价未考虑估价对象设定的抵押权对价值的影响。

5、估价对象区位状况

（1）位置

估价对象位于涪城区御林街42号御庭苑1栋1单元7层3号，东临御林街，距离安昌河约0.4公里，属于绵阳市城区范围。

（2）交通状况

估价对象位于涪城区御林街42号，区域内有长虹大道、御林街、滨河南路、绵绢路等城市主次要交通道路，有5、19、33、46、100路等多条公交线路，无交通管制，交通便利。

（3）周围环境

估价对象位于涪城区御林街42号，附近有安昌河、滨河广场，环境优美。周边多为住宅小区，居住人群教育文化水平较高，人文环境较好，无污染源，整体环境状况较好。

（4）外部配套设施状况

①基础设施

估价对象位于涪城区御林街42号，区域内基础设施配套完善，达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气）。

②公共服务设施

估价对象所在区域内的公共配套设施齐全，金融服务机构分布有中国工商银行、中国邮政储蓄银行、中国农业银行等；医疗卫生设施分布有绵阳市第三人民医院御营分院；教育设施分布有石塘路小学、七中、御营小学等；区域内有相关的配套生活小区，周边开发了阳光曼哈顿、金叶绿洲、廊桥水岸等多个成熟的住宅小区，以及旺客隆超市、百美超市等购物中心。

（五）价值时点

2018年3月22日。根据《房地产司法鉴定评估指导意见》川建房发[2011]89号，房地产拍卖（变卖）鉴定评估的估价时点，原则上为评估委托之日或完成

估价对象现场查勘之日，但鉴定评估委托书另有约定的除外。针对本次估价对象，估价委托人未提出特殊要求，因此以注册房地产估价师评估委托之日 2018 年 3 月 22 日确定为价值时点。

（六）价值类型

1、价值类型：市场价值，房地产市场价值是指估价对象于价值时点在公开市场上的最可能形成或成立的价格。本估价报告估价结果是在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下的价值。

2、本估价报告的市场价值内涵为：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价值、不可移动的装饰装修、附属设施设备及其占用范围内应分摊的建设用地使用权价值。本次估价未考虑处置交易时当事双方各自应负担的税费、手续费等相关税费。

3、本次估价结果包括估价对象分摊占用的国有土地使用权，价值时点至剩余使用年限，土地开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气）、宗地内“六通一平”（通气、通上水、通下水、通电、通讯、通路及场地平整）。

4、币种为人民币，本估价结果中单价取整至十元位，总价取整至百元位。

（七）估价原则

本估价报告遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则，并结合估价目的对估价对象进行评估。

1、遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价

格。

3、遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、遵循替代原则，评估价值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。

5、遵循最高最佳利用原则。评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

（八）估价依据

1、本次评估依据的国家和地方的法律、法规和文件

（1）《中华人民共和国物权法》（主席令第62号，2007年3月16日）

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号，2007年3月30日）

（3）《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号，2004年8月28日）

（4）《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第74号，2007年10月28日）

（5）《中华人民共和国担保法》（主席令第50号，1995年6月30日）

（6）《中华人民共和国拍卖法》（主席令第23号，2004年8月28日）

（7）《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，2016年7月2日）

（8）《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》法释[2011]21号，2010年8月16日。

（9）最高人民法院关于实施《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》有关问题的通知（法[2012]30号），2012年2月6日。

(10)《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》和《四川省高级人民法院委托评估、拍卖和变卖管理办法》（川高发[2011]177号），2011年4月11日

(11)《四川高级人民法院关于执行[四川省高级人民法院委托评估、拍卖和变卖管理办法]的补充规定》（川高发[2012]720号），2012年10月31日

2、采用技术规程

(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)《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）川建房法【2011】89号，2011年3月22日。

3、估价委托人提供的有关材料

(1)《绵阳市涪城区人民法院司法评估委托书》（（2018）涪城法技委字第46号）；

(2)《绵阳市涪城区人民法院委托评估附表》；

(3)《绵阳市涪城区人民法院涉案标的委托评估移送表》（（2017）川0703执1663号）；

4、注册房地产估价师掌握和收集的资料

(1)《房屋所有权证》（绵房权证监证字第0097265号）复印件；

(2)《国有土地使用证》（绵城国用（2010）第11252号）复印件；

(3)《房屋他项权证》（绵房权证他权字第300102608号）复印件；

(4)注册房地产估价师现场实地查看记录、调查所获取的资料，拍摄的现状照片；

(5)房地产估价机构建立的房地产交易实例库；

(6) 注册房地产估价师实地勘察所获取的估价对象口岸位置、外观、成色等资料;

(5) 房地产估价机构和注册房地产估价师掌握和收集的其他材料。

(九) 估价方法

1、估价方法的确定

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015), 现行的房地产评估方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。评估方法的选择是按照房地产估价规范, 根据当地房地产市场发育状况, 并结合该项目的具体特点及估价目的等, 选择适当的房地产估价方法。

注册房地产估价师通过实地调查, 认真分析调查收集到的资料, 在确定上述估价原则的基础上, 根据估价对象的实际情况, 结合本次评估目的, 本次估价决定采用比较法和收益法测算估价对象价值。

2、估价方法的定义、步骤及公式

(1) 比较法

1) 比较法的定义为: 将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较, 对这类类似房地产的已知价格作为适当的修正, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。在房地产市场比较发达的情况下, 是一种说服力强、使用范围广的估价方法。

2) 步骤: 运用比较法估价一般分为 4 大步骤: ①搜集交易实例; ②选取可比实例; ③对可比实例成交价格进行处理; ④计算比较价值;

3) 基本公式: 估价对象房地产的比较价值=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

(2) 收益法

1) 收益法是预测估价对象未来的正常净收益, 选用适当的报酬度或资本化率、收益乘数, 将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。

2) 步骤: 运用报酬率资本化估价一般分为 4 大步骤: ①估计收益期或持有期; ②预测未来净收益或期间收益和期末转售收益; ③确定报酬率; ④计算收益价值;

3) 基本公式:

$$\text{估价对象房地产的收益价值 } V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中 V — 估价对象在价值时点的收益价值;

A_i — 估价对象未来各期的净收益;

Y — 估价对象未来各期的报酬率(%) ;

n — 估价对象的收益期或持有期(年)。

3、估价思路

估价对象的设计、登记、实际用途均为住宅用房, 根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015), 结合本次估价对象的特点, 注册房地产估价师确定此次评估的估价思路如下:

收集估价对象所在区域或周边的住宅用房交易案例, 选取 3 个与估价对象具有可比性的交易案例, 就影响房屋交易价格的交易情况、市场状况、房地产状况进行对比分析, 然后对选取的可比实例交易价格进行修正, 得到估价对象的比较价值;

收集估价对象周边的商业用房出租交易案例, 选取 3 个或 3 个以上与估价对象具有可比性的租金收益案例, 就影响租金收益价格的各个因素进行对比分析, 然后对选取的可比实例租金收益价格进行修正, 然后确定出估价对象的客

观收益，在此基础上再扣减经营过程中产生的相关税费后得到估价对象的净收益，根据收益法的计算相关公式得到估价对象的评估价格。最后运用加权算术平均法求取估价对象的价格。

（十）估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点最可能实现的市场价值为：

币种：人民币

单位建筑面积价格：8910 元/平方米

建筑面积：87.9 平方米

房地产总价格：78.32 万元

大写：人民币柒拾捌万叁仟贰佰元整。

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
左蜀梅	5120040586		年 月 日
魏子秦	5120040589		年 月 日

（十二）实地查勘期

2018 年 3 月 22 日

（十三）估价作业期

2018 年 3 月 22 日--2018 年 4 月 11 日

绵阳众益房地产评估事务所有限公司

2018 年 4 月 11 日

六、附 件

- (一)、《绵阳市涪城区人民法院司法评估委托书》（复印件）
- (二)、估价对象地理位置示意图
- (三)、估价对象内外部、周围环境和景观及比较案例外观照片
- (四)、《绵阳市涪城区人民法院委托评估附表》（复印件）
- (五)、《绵阳市涪城区人民法院涉案标的委托评估移送表》（复印件）
- (六)、《房屋所有权证》（复印件）
- (七)、《国有土地使用证》（复印件）
- (八)、《房屋他项权证》（复印件）
- (九)、房屋现场查看表
- (十)、《房地估价机构资质证书》、《营业执照》（复印件）
- (十一)、《注册房地产估价师资格证书》（复印件）