

涉执房地产处置司法评估报告

委托人：江油市人民法院

申请人：绵阳科技城科发军民融合融资担保有限公司

被执行人：郧东玲、郧时

四川维益房地产评估咨询有限责任公司

中国·四川·成都

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称: 江油市人民法院因涉执房地产处置司法评估
需要委托对被执行人郎东玲位于绵阳市涪城
区临园路西段 5 号花园景都 C 座栋 1 单元 2/3
楼 2 号的住宅房地产市场价值评估

估价委托人: 江油市人民法院

房地产估价机构: 四川维益房地产评估咨询有限责任公司



注册房地产估价师: 邓 杰 注册号: 5120060034

严 琴 注册号: 5120170033

估价报告编号: 川维房评[2019]个房(司)字第 320 号

估价报告出具日期: 2019 年 5 月 6 日

致估价委托人函

江油市人民法院:

受贵单位的委托, 我公司委派注册房地产估价师邓杰(注册号: 5120060034)、严琴(注册号: 5120170033)按规定的估价程序对估价对象进行了评估工作。特此函告如下:

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: “花园景都”的一处住宅房地产, 坐落于绵阳市涪城区临园路西段 5 号花园景都 C 座栋 1 单元 2/3 楼 2 号, 权属人为郧东玲;

估价对象范围包括房屋及其占用范围内应分摊的土地使用权, 以及室内属于不动产范畴的房屋配套的设施设备、装饰装修, 不包括可移动的家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益;

具体规模为建筑面积 204.63 平方米的住宅用房及其所在宗地占用范围内应分摊的出让住宅用地的土地使用权, 以及室内装饰装修即室内门窗(含防护栏防护网)、地面地砖地板、顶部乳胶漆及吊顶(含灯饰)、墙面墙砖墙纸(含隔断)、卫生间(含淋浴器浴霸组合洗面盆蹲便器及马桶)、厨房(除烟机灶具外)的装饰装修, 以及不可移动衣帽间实木衣柜。

价值时点: 2019 年 4 月 24 日

价值类型: 市场价值

估价方法: 比较法

本公司根据估价目的, 在认真分析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的基础上, 本着独立、客观、公正、合法等原则, 依据我国现行法律、法规、政策的规定, 以及绵阳市涪城区现行房地产市场销售等资料, 采用比较法对估价对象进行分析测算, 最后确定估价对象在满足本估价报告的“估价假设前提和限制条件”下的估价结果如下:

币种: 人民币

评估总建筑面积: 204.63 平方米

评估单价: 6715 元/平方米

评估总价: 137.41 万元

大 写: 壹佰叁拾柒万肆仟壹佰元整 (详见估价结果一览表)
估价结果一览表

表 1

权证号	房屋所有权人	房屋坐落	幢号	单元号	房号	房屋总层数	所在层数	规划用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	市场价值 (万元)
监证 0149073	鄢东玲	涪城区临园路 西段 5 号花园 景都 C 座栋 1 单元 2/3 楼 2 号	C	1	202	14	2-3	住宅	204.63	6715	137.41

特别提示:

1. 本评估结果为房地价值以及装饰装修价值, 即包含估价对象建筑物及其占用范围内的土地的价值, 以及室内装饰装修的价值。装饰装修的范围包含室内门窗 (含防护栏防护网)、地面地砖地板、顶部乳胶漆及吊顶 (含灯饰)、墙面墙砖墙纸 (含隔断)、卫生间 (含淋浴器浴霸组合洗面盆蹲便器及马桶)、厨房 (除烟机灶具外) 的装饰装修, 以及不可移动衣帽间实木衣柜。装饰装修的范围不包括可移动的家具家电 (沙发、茶几、床、可移动衣柜、鞋柜、电视柜、桌子、空调、电视、抽油烟机及灶具、热水器)。
2. 财产拍卖 (或者变卖) 日期与评估报告载明的价值时点不一致的, 评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响, 特提醒报告使用者注意。
3. 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价, 不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

本估价报告使用期限自估价报告出具日期起为一年, 即自 2019 年 5 月 6 日起至 2020 年 5 月 5 日止。

使用本结论时, 请认真阅读川维房评 [2019] 个房 (司) 字第 320 号涉执房地产处置司法评估报告全文。

估价报告随函发送, 如有异议, 请相关当事人依据《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》《人民法院委托评估工作规范》等在规定时间内向我公司提出。

此函

法定代表人:
四川维益房地产评估咨询有限责任公司



目 录

一、估价师声明.....	5
二、估价假设和限制条件.....	6
(一) 本次估价的假设前提.....	6
(二) 本估价报告使用限制.....	7
三、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.....	14
(七) 估价依据.....	14
(八) 估价原则.....	15
(九) 估价方法.....	16
(十) 估价结果.....	18
(十一) 注册房地产估价师.....	19
(十二) 实地查勘期.....	19
(十三) 估价作业期.....	19
四、附 件.....	20
(一) 《江油市人民法院委托书》(复印件)	20
(二) 司法评估实地查勘记录表(复印件)	20
(三) 估价对象及可比实例位置示意图.....	20
(四) 估价对象及可比实例照片.....	20
(五) 估价对象《房屋信息摘要》(复印件)	20
(六) 房地产估价机构《企业法人营业执照》(复印件)	20
(七) 房地产估价机构资质证书(复印件)	20
(八) 注册房地产估价师注册证书(复印件)	20

一、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：

1. 我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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、意见和结论是我们独立、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. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4. 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）、《房地产司法鉴定评估指导意见》（川建房发[2011]89号）等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6. 注册房地产估价师于价值时点 2019 年 4 月 24 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

7. 估价人员具备相关司法评估专业知识和相应房地产市场分析能力。

8. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助，我们力求在专业知识和业务能力范围内努力做到估价报告的准确性。

9. 注册房地产估价师签名、盖章：

姓名	注册号	签名	盖章	签名日期
邓杰	5120060034			2019年5月6日
严琴	5120170033			2019年5月6日

二、估价假设和限制条件

(一) 本次估价的假设前提

1. 本次估价的一般假设

(1) 在价值时点，估价对象（房屋所有权及其占用范围内的土地使用权以及室内装饰装修）系合法取得，估价对象能够合法进入交易市场，本次评估以此为估价假设前提。

(2) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(3) 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，评估结果为市场价值，指评估对象经适当营销后，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。

(4) 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。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，以估价对象房屋建筑面积与权属证明资料记载建筑面积相一致为假设前提。

(6) 估价委托人提供的权属证明资料为有效法律凭证，我们已对其进行审慎检查，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。

(7) 估价对象设计用途为住宅，实际用途为住宅，应分摊的土地为出让住宅用地；其法定用途与实际用途均一致，按照合法性原则、价值时点原则、最高最佳利用原则，本次评估按估价对象的法定用途设定为住宅用房，并假定在未来剩余使用年期内不改变用途，并继续使用。

(8) 估价对象为整体物业的局部，公共配套设施、水、电、讯、气等为该整体物业不可分割的部分。因此，本次估价以估价对象可合理享有公共配套设施、水、电、讯、气等共用设施的使用权益为假设前提。

(9) 本报告假设估价对象能够单独处置，且不影响其它房屋的使用，否则本报告结果无效。

2. 本次估价未定事项假设

估价对象《房屋信息摘要》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，房屋建成年份为 1997 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

3. 本次估价背离事实假设

至价值时点，估价对象房地产已被查封，由于本次评估目的为涉执房地产处置司法评估，所以本次评估假设估价对象没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权。

4. 本次估价不相一致事项假设

根据估价委托人提供的《房屋信息摘要》，房屋登记地址为涪城区临园路西段 5 号花园景都 C 座栋 1 单元 2/3 楼 2 号，查勘地址为涪城区临园路西段 5 号花园景都 C 座栋 1 单元 202 号（2 层跃 3 层），经估价委托人和申请方代理人现场签字确认实地查勘地址与登记地址相同，估本次评估设定登记地址与实地查勘地址一致。

5. 本次估价依据不足事项假设

(1) 估价人员进行实地查勘时了解到，在价值时点，被执行人邱东玲有欠缴物业费，但法院未予以确认，根据与江油市人民法院沟通，本次评估中不扣除欠缴的物业费等税费，提醒报告使用者注意。

(2) 估价人员进行实地查勘时了解到，在价值时点，涉执房地产未使用，在门上张贴有欠缴的水费，且已停电，但根据与江油市人民法院沟通，本次评估中不考虑已欠缴的水电气费等情况，假设被执行人无欠缴的水电气费，提醒报告使用者注意。

(3) 本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，但根据与江油市人民法院沟通，不考虑处置时的税费处理方式，也未扣除处置时应缴纳的相关税费，提醒报告使用者注意。

(4) 本次评估中未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

(二) 本估价报告使用限制

1. 本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其

他目的。

2. 本报告使用期限为一年，即自 2019 年 5 月 6 日起至 2020 年 5 月 5 日止。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。

3. 本报告估价对象由估价委托人和申请人代理指认，其权属资料由估价委托人提供。估价机构的责任是对委托估价对象在符合“估价假设和限制条件”下的价格发表意见。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，估价委托人对提供资料和陈述的情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和评估人员不承担相应责任。

4. 本估价结果包括估价对象建筑物及其占用范围内的土地的价值，以及室内装饰装修的价值。该土地使用权和室内装饰装修若与房屋分割处置，本估价结果无效。

5. 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

6. 本公司仅向估价委托人提供本报告，任何单位和个人未经受托估价机构书面同意，不得以任何形式公开发表、复制、摘抄，出现上述行为以及引起的不良后果，受托估价机构及本报告签名人不承担任何责任，并保留依法追究责任人的权利。

7. 在本报告使用期限内，本涉执房地产处置司法评估报告由“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”、“估价技术报告”和“附件”构成完整的估价报告。“估价技术报告”不提供给估价委托人，仅供房地产估价机构存档及相关管理部门查询。委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

8. 报告使用人应全面阅读本报告，并特别注意本报告“估价假设和限制条件”和“价值类型”中所载明内容，正确运用本报告，否则由此引起的一切可能损失，本公司和估价人员不承担相应责任。

9. 本报告估价结果为估价对象价值类型下的价格。如估价目的、价值时点、评估面积、估价对象用途、权利状况、土地使用年期、房地产市场

供需状况、国家政策及宏观经济政策等影响房地产价格的因素发生变化，本报告估价结果将不成立。

10. 价值时点后，估价报告使用期限内，估价假设前提条件、估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价格产生明显影响时，不能直接使用本报告估价结论。

11. 本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及自然灾害等不可抗力对估价结论的影响。

12. 本估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

13. 如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请通知本公司进行更正。

14. 本报告需经法定代表人签章，注册房地产估价师签名，估价机构盖章并作为一个整体使用时有效。

15. 本报告附件中涉及本公司的附件需加盖本公司评估报告附件专用章方能生效。

16. 本报告解释权属于四川维益房地产评估咨询有限责任公司。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称: 江油市人民法院

联系人: 童强

联系电话: 17378672831

(二) 房地产估价机构

机构名称: 四川维益房地产评估咨询有限责任公司

单位地址: 成都市高新区盛安街 401 号 1 栋 2 单元 21 层 2116 号

营业执照注册号: 91510000MA61Y03L5H

法定代表人: 邓杰

资质等级: 壹级

资质证书编号: 川建房估证字[2016]002 号

联系人: 李伟

联系电话: (028) 86132117, 18683938393

(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

1. 估价对象范围

根据估价委托人及申请人代理的共同确定, 本次估价对象为“花园景都”的一处住宅房地产, 坐落于绵阳市涪城区临园路西段 5 号花园景都 C 座栋 1 单元 2/3 楼 2 号, 权属人为郧东玲;

估价对象范围包括房屋及其占用范围内应分摊的土地使用权, 以及室内属于不动产范畴的房屋配套的设施设备、装饰装修, 不包括可移动的家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益;

具体规模为建筑面积 204.63 平方米的住宅用房及其所在宗地占用范围内应分摊的出让住宅用地的土地使用权, 以及室内装饰装修即室内门窗(含防护栏防护网)、地面地砖地板、顶部乳胶漆及吊顶(含灯饰)、墙面墙砖墙纸(含隔断)、卫生间(含淋浴器浴霸组合洗面盆蹲便器及马桶)、

厨房（除烟机灶具外）的装饰装修，以及不可移动衣帽间实木衣柜。

2. 估价对象基本状况

估价对象基本状况详见表 2:

表 2

基本状况	楼盘名称	花园景都			
	坐落	涪城区临园路西段 5 号花园景都 C 座栋 1 单元 2/3 楼 2 号			
	规模	土地面积	/	建筑面积	204.63 平方米
		规划用途	住宅	登记用途	住宅
	用途	实际用途	住宅		
		土地所有权	国有土地		
	权属	土地使 用权	权利种类	出让, 建设用地使用权	
			土地使 用人	鄢东玲	
			房屋所有权人	鄢东玲	

3. 估价对象建筑物基本状况

估价对象建筑物基本状况详见表 4:

表 3

项目	估价对象基本状况	
楼盘名称	花园景都	
坐落	涪城区临园路西段 5 号花园景都 C 座栋 1 单元 2/3 楼 2 号	
权属	权属人名称	鄢东玲
	权属证书编号	监证 0149073
规模 (m ²)	建筑面积为 204.63 平方米	
总层数	14	
所在层数	2-3	
层高 (米)	净高 2.8 米	
建筑结构	钢混	
建成时间	1997 年	
设计用途	住宅	
实际用途及使用现状	住宅	
空间布局	四室两厅一厨三卫一阳台	

装饰装修状况	门	入户为防盗门，卧室门为实木套装门，厨房卫生间为塑钢玻璃门，阳台为塑钢玻璃推拉门
	窗	窗户为塑钢玻璃窗，部分带有不锈钢防护栏
	地面	1 楼客厅、餐厅、厨房、卫生间、阳台的地面均为地砖，卧室地面为强化木地板。
	墙面	大部分墙面为墙纸，阳台有部分为乳胶漆，卫生间及厨房为墙砖到顶，电视墙装饰为墙砖装饰。
	顶部	客厅及餐厅为石膏板吊顶，卧室顶部为乳胶漆及石膏线，卫生间及厨房顶部为塑扣板吊顶。阳台顶部也为乳胶漆。
	灯饰	客厅为水晶平板灯，餐厅为吊顶，厨房及卫生间为吸顶灯，卧室及阳台为吸顶灯，吊顶部分有射灯。
	厨房	整体砖夹灶台（有门），大理石台面，有吊柜，不锈钢双空洗菜盆。
	卫生间	组合洗面盆，有一套蹲便器，还有两个马桶，1 个浴缸、有 3 个浴霸，有 3 套淋浴器，还有置物架。
	衣帽间	有定制的不可移动的实木衣柜
设施设备情况	该单元有一部电梯，建筑物水、电、气等配套设施齐备，有一个消防通道。	
使用及维护保养情况、新旧程度、工程质量完损状况	至价值时点，估价对象工程质量及维护、保养、使用情况一般，成新度一般，估价对象房屋未出现影响正常使用的工程质量问题。	

4. 权益权利及使用状况

至价值时点，估价对象已被查封，由于本次评估目的为涉执房地产处置司法评估，所以本次评估假设估价对象没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权。

在价值时点，估价对象无人居住，无租赁权。

5. 估价对象区位状况

(1) 位置状况描述

坐落：估价对象位于绵阳市涪城区临园路西段 5 号花园景都 C 座栋 1 单元 2/3 楼 2 号，属于绵阳市中心城区范围内；

方位：位于绵阳市的中心城区；

与重要场所（设施）的距离：估价对象距离绵阳火车站约 700 米；

距农贸市场距离：小区出入口距离农贸市场约 500 米。

临街状况：建筑物不直接临街，小区四面临路，所临道路为临园路西段、文竹路、社区道路，临园路西段为交通主干道，其余为生活型道路；

朝向：估价对象所在建筑物东西朝向；

楼层：总层数为 14 层，估价对象所在楼层为第 2-3 层，属于跃层房

屋;

估价对象位置、方位、与重要场所(设施)的距离较近,但所在楼层、朝向一般,因此对房地产价值有一定负面影响。

(2) 交通状况描述

道路状况: 估价对象所在区域有临园路西段、文竹路、三汇路、滨河路等主次要交通贯穿其间,道路状况较好;

出入可利用交通工具: 估价对象所在区域有多路公交车、出租车、客车等,出入可利用交通工具多,较方便;

交通管制情况: 该区域无交通管制;

停车方便程度: 该区域车流量大,地面停车位紧张,停车较不方便;

估价对象道路状况较好、出入可利用交通工具较多、基本无交通管制,但停车较方便,综合来看,对估价对象价值有一般性影响。

(3) 环境状况描述

自然环境: 所在区域内无明显污染,绿化较好,空气质量状况良好,但噪音污染较严重;

人文环境: 所在区域为商业、住宅集中区,治安环境良好,人文环境较好,人口密度较大。

景观: 区域有街头绿地,距离涪江距离较近,有集中绿地,景观较好。

整体来看,估价对象自然环境较好,人口密度较大,但有一定噪音污染,对房地产价值有一般性影响。

(4) 外部配套设施状况

基础设施: 区域基础设施完备度较好,达到“六通”(通供水、通电、通讯、通视、通气、通路),基础设施保障率为 90-95%,对估价对象的价值有正面影响。

公共服务设施: 估价对象所在区域分布有绵阳市花园实验小学、绵阳东辰国际学校、绵阳市妇幼保健院、绵阳爱尔眼科医院等医疗教育卫生机构,还分布有绵阳市火车站、绵阳汽车总站、农行大厦等机构,区域公共服务配套设施较好,对估价对象房地产价值有正面影响。

(五) 价值时点

以估价人员实地查勘日 2019 年 4 月 24 日确定为价值时点。

（六）价值类型

价值类型名称：市场价值

市场价值是指经适当营销后，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，不考虑设置抵押、担保等他项权利，不考虑受快速变现等因素的影响，不考虑处置后交易的税费以及税费的转移分担。则估价对象的价值内涵如下：

1. 用途：法定用途（住宅）；

2. 开发程度及年限：宗地内开发程度为“六通一平”（指通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整）。

3. 本次估价对象范围包括房屋及其占用范围内应分摊的出让土地使用权，以及室内属于不动产范畴的房屋配套的设施设备、装饰装修，不包括可移动的家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益；

4. 本报告确定的价格为交易双方按相关法规的规定负担各自应承担税费下的价格；

5. 本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、不可抗力及短期强制处分等因素对其价格的影响；

6. 币种为人民币。

（七）估价依据

1. 法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》；

（2）《中华人民共和国担保法》；

（3）《中华人民共和国物权法》；

（4）《中华人民共和国资产评估法》；

（5）《城市房地产抵押管理办法》；

（6）《四川省城市房地产交易管理办法》；

（7）《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）；

（8）《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);

(9)《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)。

2. 技术标准、规程、规范、指导意见

①中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

②《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013);

③《四川省住房和城乡建设厅关于印发《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);

④《成都市房地产评估协会关于印发《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)。

3. 估价委托人提供的相关资料

①《江油市人民法院委托书》((2018)川0781执1865号);

②估价对象《房屋信息摘要》(复印件);

4. 估价人员掌握和调查搜集的相关资料

①绵阳市涪城区近期房地产交易价格资料;

②本公司掌握的统计资料;

③估价人员实地查勘资料和实地调查的相关资料。

(八) 估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、最高最佳利用原则、替代原则、谨慎原则等房地产估价原则。

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上,实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

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下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则

价值时点原则要求房地产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。价值时点是评估房地产价格的时间界限。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格的因素是不断变化的，房地产市场时不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

4. 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。所谓最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途，规模和档次等。根据本次估价目的，以估价对象正常使用，能够合理享有配套设施为依据，注册房地产估价师认为估价对象以法定用途即住宅用房为最佳用途和最佳规模，并保持现状继续使用为最高最佳利用。

5. 替代原则

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。房地产估价之所以遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一个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，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。

（九）估价方法

1. 本次评估估价方法的选用

估价人员深入细致地分析了项目的特点或实际状况，并研究了估价委托人提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为：本次评估采用比较法对估价对象进行评估。

比较法：选用，理由：估价对象为住宅用房，区域类似房地产交易实例易收集，且交易实例中，可比实例的选择较多，因此，可选用比较法进行评估；

收益法：不选用，理由：估价对象为住宅房地产，能够产生收益，收益法在理论上是适用的，但近年来住宅市场价格上涨幅度很大，成倍或成几倍增长，但租金涨幅较小，租金增长幅度远不及价格增长幅度，租售比差异很大，因此采用租金评估的价值很低，不能反映客观市场价值，因此不采用收益法进行评估。

成本法：不选用，理由：成本法在理论上是适用的，但周边有很多同

类型交易案例，应优先采用比较法评估；且估价对象为普通住宅用房，土地权益没有明确的四至界限，不能单独重新利用，成本法作为一种积算价格，与市场交易价格存在较大差异，且因此本次评估不采用成本法评估；

假设开发法：不选用，理由：估价对象为已建成使用的房地产，已属于最高最佳利用，再开发潜力不大，因此也不易采用假设开发法；

2. 所选用的估价方法定义

根据上述分析，本次评估选用了比较法进行评估，结合《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，对选用的估价方法进行介绍。

比较法的定义为：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。

3. 所选用的估价方法的技术路线

比较法的基本公式为：

案例修正后的比较价值=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

估价对象评估单价=(可比实例 A 修正后的比较价值+可比实例 B 修正后的比较价值+可比实例 C 修正后的比较价值)÷3

4. 本次评估中的参照案例

根据评估人员走访房地产交易机构、物业中心、小区居民以及通过网络调查，本次评估选择三个可比实例，然后经过交易状况调整、市场状况调整、房地产状况调整，以三个案例的简单算术平均值作为最终的评估结论。具体的参照案例如下表：

表 4

比较因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
物业名称	花园景都	花园景都	花园景都
用途	成套住宅	成套住宅	成套住宅
物业位置	临园路西段 5 号	临园路西段 5 号	临园路西段 5 号
建筑面积 (m ²)	192.00	204.00	160.00
所在楼层	第 6-7 层	第 8-9 层	第 5 层
建筑结构	框架	框架	框架
成交价格 (元/m ²)	7031	7353	7188

价格内涵	财产范围	房地产价格, 包含土地使用权, 不含债权债务	房地产价格, 包含土地使用权, 不含债权债务	房地产价格, 包含土地使用权, 不含债权债务
	付款方式	一次性付清	一次性付清	一次性付清
	融资条件	常规融资条件	常规融资条件	常规融资条件
	税费负担	交易双方各自负担各自税费	交易双方各自负担各自税费	交易双方各自负担各自税费
	计价单位	人民币	人民币	人民币
交易方式		正常交易	正常交易	正常交易
交易时间		2018 年 12 月	2018 年 12 月	2018 年 12 月
数据来源		访问房地产经纪机构获取资料	访问房地产经纪机构获取资料	访问房地产经纪机构获取资料
房地产状况		可比实例的区位状况、实物状况、权益状况详见比较因素条件说明表		
外观照片				

(十) 估价结果

本公司根据估价目的, 遵循估价原则, 采用比较法, 在认真分析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的基础上, 对影响房地产市场价格因素进行了分析。经过测算, 结合估价经验, 确定估价对象在本报告所述价值类型并满足估价假设和限制条件下, 在价值时点 2019 年 4 月 24 日可能实现的市场价值为:

币种: 人民币

评估总建筑面积: 204.63 平方米

评估单价: 6715 元/平方米

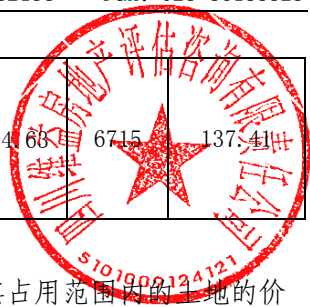
评估总价: 137.41 万元

大写: 壹佰叁拾柒万肆仟壹佰元整 (详见估价结果一览表)

表 5

权证号	房屋所有权人	房屋坐落	幢号	单元号	房号	房屋总层数	所在层数	规划用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	市场价值 (万元)
-----	--------	------	----	-----	----	-------	------	------	------------------------	--------------------------	-----------

监证 0149073	郫东玲	涪城区临园路 西段 5 号花园 景都 C 座栋 1 单元 2/3 楼 2 号	C	1	202	14	2-3	住宅	204.68	6715	137.41
------------	-----	----------------------------------------------------	---	---	-----	----	-----	----	--------	------	--------



特别提示:

1. 本评估结果为房地价值以及装饰装修价值，即包含估价对象建筑物及其占用范围内的土地的价值，以及室内装饰装修的价值。装饰装修的范围包含室内门窗（含防护栏防护网）、地面地砖地板、顶部乳胶漆及吊顶（含灯饰）、墙面墙砖墙纸（含隔断）、卫生间（含淋浴器浴霸组合洗面盆蹲便器及马桶）、厨房（除油烟机灶具外）的装饰装修，以及不可移动衣帽间实木衣柜。装饰装修的范围不包括可移动的家具家电（沙发、茶几、床、可移动衣柜、鞋柜、电视柜、桌子、空调、电视、抽油烟机及灶具、热水器）。
2. 财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响，特提醒报告使用者注意。
3. 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	盖章	签名日期
邓杰	5120060034			2019年5月6日
严琴	5120170033			2019年5月6日

（十二）实地查勘期

估价人员进入估价对象现场之日为 2019 年 4 月 24 日，并于当天完成实地查勘。

（十三）估价作业期

2019 年 4 月 24 日至 2019 年 5 月 6 日

四、附 件

- (一) 《江油市人民法院委托书》(复印件)
- (二) 司法评估实地查勘记录表(复印件)
- (三) 估价对象及可比实例位置示意图
- (四) 估价对象及可比实例照片
- (五) 估价对象《房屋信息摘要》(复印件)
- (六) 房地产估价机构《企业法人营业执照》(复印件)
- (七) 房地产估价机构资质证书(复印件)
- (八) 注册房地产估价师注册证书(复印件)

四川维益房地产评估咨询有限责任公司

