

一、估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是注册房地产估价师自己独立、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假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 注册房地产估价师具备相关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力，并按照中华人民共和国国家标准《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】及《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）【川建房发[2011]89号】的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1. 本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。本报告采用的市场价值其主要假设条件有五个：

(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。

2. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

3. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

4. 本次评估价值时点为估价对象实地查勘之日，即2019年8月9日。本次评估以估价对象于价值时点的房地产状况为估价前提。

5. 估价对象具体位置由委托方结合《房产抵押信息查询情况说明》复印件所记载地址实地指认确定，报告以申请人领勘准确性为估价前提，特请本报告使用者注意。

6. 本次评估是以《房产抵押信息查询情况说明》及其它相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(二) 未定事项假设

1. 估价对象《房产抵押信息查询情况说明》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1995年，本次评估以估价对象于1995年建成为假设前提。

2. 估价委托人及申请人未提供估价对象分摊土地使用权的相关权属证明，根据

《房产抵押信息查询情况说明》记载，估价对象原始购买人系通过购买取得估价对象，估价对象规划用途为住宅，根据合法原则，本次评估估价对象分摊土地使用权类型为出让，设定用途为住宅。若前述假设与相关管理部门最终确认不符，则需要调整估价结果，直至重新评估，敬请报告使用人注意。

3. 根据估价委托人及申请人提供的资料，注册房地产估价师不能判断估价对象是否办理了分户的《国有土地使用证》，据注册房地产估价师调查了解，未取得分户的《国有土地使用证》的商品房，在进行了不动产数据关联后就可办理《不动产权证书》，故本次评估设定估价对象权益是完整、合法的。

4. 估价委托人及申请人未提供估价对象分摊的《国有土地使用证》，依据国家有关法律，遵照房屋、土地权利相一致原则，本次评估推定其分摊土地权利主体与房屋所有权权利主体相一致，即为房屋所有权人林显培、冯秀芳。

（三）背离事实假设

1. 截止价值时点，估价对象存在抵押、查封权利限制。依据《房地产估价规范》记载，“评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产原有的担保物权和其他优先受偿权”；依据《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）记载，“拍卖房地产上原有的抵押权及其他担保物权，通常因拍卖（变卖）而消灭，注册房地产估价师通常不考虑其对价值的影响”。故本次评估不考虑抵押权、查封对估价对象价值的影响。特提请报告使用人注意。

2. 截止价值时点，估价对象为自住，故本次评估未考虑租赁影响，特提请报告使用人注意。

（四）不相一致假设

据估价委托人及申请人提供的《房产抵押信息查询情况说明》记载，估价对象坐落为：遂宁市船山区南小区市场5层1单元1号，而现场查勘地址为：遂宁市船山区南小区市场5层2号且未见其单元号号牌；注册房地产估价师关注了该事项并进行了相应调查，为此要求估价委托人提供确定估价对象坐落地址的法定证明，但估价委托人及申请人至今仍未提供相关的证明。由于估价委托人及申请人指定的领勘人及本次报告应用人确认《房产抵押信息查询情况说明》所记载位置与实地查勘估价对象位置是一致（并愿意承担由此所引起的任何责任）的前提下，本次评估以《房产抵押信息查询情况说明》记载坐落与估价委托人、申请人及指定的领勘人指界坐落相一致的前

提下进行估价。若坐落不一致，则该报告及结果不成立；提请报告使用人注意。

（五）依据不足假设

本次评估，委托人及申请人未提供估价对象欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况及金额；注册房地产估价师关注了该事项并进行了相应调查，仍无法核实相关情况，本估价结果未考虑上述可能影响估价结果的相关费用存在的情况。

（六）估价报告使用限制

1. 本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整直至重新评估。

2. 本估价结果包含估价对象房屋建筑物及分摊的土地使用权市场价值，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、气、视、讯等配套设施和室内二次装修装饰价值。估价结果不能分割使用。该土地使用权或被包括的配套设施、室内二次装修装饰等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

3. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

4. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

5. 本报告使用有效期自估价报告出具之日2019年8月16日起计算为壹年，在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。

6. 本估价报告需经本公司盖章及至少两名注册房地产估价师签字后有效。

7. 估价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. 本报告估价结果仅为估价对象在价值时点的房地产市场价格价值，不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

9. 本报告不得篡改，若有篡改，本报告无效。

10. 本估价报告包含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。

11. 本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人及时通知本估价机构更正，否则，误差部分无效。

（七）使用报告说明

1. 估价委托人及申请人提供的资料和陈述的情况直接影响注册房地产估价师的估价分析和结论，估价委托人及申请人应对提供资料和陈述情况的合法性、真实性、准确性和完整性负责；估价委托人、申请人及非估价对象权利人，未能提供估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或《不动产权证书》原件及复印件，故注册房地产估价师没有查看到上述资料的原件，但注册房地产估价师在遂宁市船山区人民法院负责该项目的工作人员陪同下实地查勘时重点观察、询问、检查、核对了查档后取得的估价对象权属证明复印件所记载内容与估价对象区位、实物、权益的一致性，并在实地查勘记录上签名确认相关事项，以此对估价委托人提供的资料进行了审慎检查。

2. 我公司接到《遂宁市船山区人民法院司法评估委托书》（（2019）船山法技委字第162号）后，即时通知了遂宁市船山区人民法院负责该项目的工作人员及相关当事人，有被执行人联系方式，但一直无法联系到被执行人。2019年8月9日我公司注册房地产估价师与申请执行方的客户经理及船山区人民法院法官一起对估价对象进行了实地查勘。

3. 本次评估未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。估价对象应缴纳的各种税费已按相关法律、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。

4. 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

5. 估价对象的权属情况以《房产抵押信息查询情况说明》复印件为依据。本次评估假设估价委托人向本公司提供的《房产抵押信息查询情况说明》复印件是真实、有效的。

6. 由于受专业限制，注册房地产估价师未对估价对象的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《房产抵押信息查询情况说明》复印件记载建筑面积大体相当，本次评估所取估价对象建筑面积根据《房产抵押信息查询情况说明》复印件为依据。

7. 注册房地产估价师以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但注册房地产

估价师对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

8. 本次评估未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜等对评估价值的影响。当前述条件发生变化时，估价结果一般会发生变化。

9. 本报告由深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司负责解释。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：遂宁市船山区人民法院

联系人：胡盛峰

联系电话：0825-2241758

(二) 房地产估价机构

估价机构名称：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

估价机构住所：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层 901-906 室

法定代表人：陈平

统一社会信用代码：91440300728566509J

成立日期：2001 年 05 月 18 日

备案等级：壹级

证书编号：粤建房估深备[2017]0006 号

成都分公司地址：成都市青羊区顺城大街 308 号 28 楼 G 号

联系人：扶政

联系电话：(028) 86747225

(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. 估价对象基本情况及范围

估价对象为林显培、冯秀芳所有的位于遂宁市船山区南小区市场5层1单元1号的一套住宅用途房地产，包括估价对象的建筑物、分摊的土地使用权、室内装修及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备价值。估价对象建筑面积为99.8平方米，分摊土地面积为14.92平方米。

2. 估价对象实物状况

(1) 建筑物实物状况（详见表二）

表二 建筑物实物状况一览表

名称	遂宁市船山区南小区市场5层1单元1号住宅用途房地产
证载坐落	船山区南小区市场5层1单元1号

遂宁市船山区南小区市场5层1单元1号住宅用途房地产市场价值估价报告

现场查勘地址		遂宁市船山区南小区市场5层2号		
备注		(未见单元号号牌)		
建筑物基本情况	建成年代	约1995年		
	建筑结构	混合结构		
	总层数	地上7层		
	外墙装饰	墙砖、涂料		
	层户数	1梯2户		
	地基及墙面	地基无不均匀沉降,墙面无裂缝现象		
	垂直交通	无		
	基础设施	水、电、气、光纤、宽带、楼梯		
建筑物完损状况	地基及墙面	现场查看未见地基有不均匀下降,也未见墙面有裂缝现象		
	主体结构	现场查看未发现主体结构受损		
	配套设施设备	基础设施条件较完善		
估价对象基本情况	规划用途	住宅		
	实际用途	住宅		
	建筑面积/规模	房屋建筑面积99.8平方米,规模适中		
	空间布局	平层,3室2厅1厨1卫		
	平面布置	形状规则,利于布置		
	层高(m)	约3.0m		
	个别景观	/		
	临街状态	一面临街		
	装修档次	简单装修		
估价对象室内装修状况		地面	内墙	天棚
	客厅	地砖	乳胶漆	乳胶漆
	卧室	地砖	乳胶漆	乳胶漆
	厨房	防滑地砖	瓷砖满贴	吊顶
	卫生间	防滑地砖	瓷砖满贴	吊顶
	门窗	进户防盗门、窗户铝合金窗。		
小区状况	入住率	较高		
	物业管理	一般物管		
	环境	小区内环境较差		
	绿化率	无		
	车位配置	小区内地面停车位,基本能满足本小区停车要求。		
利用现状		自住		

(2) 土地状况 (详见表三)

表三 土地状况一览表

名称	遂宁市船山区南小区市场5层1单元1号住宅用途房地产
土地坐落	/
所在宗地四至	东临天宫北路,南面临支渠巷,西面凯旋下路,北面临凯东路(实地查勘)
土地使用权面积	至价值时点估价委托人及申请人提供的《房产抵押信息查询情况说明》,应分摊土地面积为14.92 m ² 。
权利性质	国有建设用地使用权
用途	设定为住宅用地
所在宗地形状	宗地近似于长方形,形状规则
所在宗地地势	宗地与相邻土地的地势基本相当,无明显高差
所在宗地地形	宗地地形平坦,无明显的坡度
所在宗地地质条件	无特殊地质
开发程度	估价对象实际开发程度为宗地外“六通”(通上、下水、电、气、路、讯),宗地内“六通一平”(通上、下水、电、气、路、讯及场地平整)
规划限制条件	无

3. 估价对象权属状况

(1) 产权登记状况

根据估价委托人及申请人提供的资料，本次评估涉及产权登记状况详见表四：

表四 房产抵押信息查询情况说明表（1）

房产抵押信息查询情况说明							
抵押权人	中国工商银行股份有限公司遂宁分行			抵押人	林显培 冯秀芳		
不动产权证明号	遂他项（2012）第 01567 号			抵押方式	一般抵押		
不动产权证号	遂房权证船山区字第 0117067 号，遂国用（2008）第 878 号，遂房船山区共字第 0000007 号，遂国用（2008）第 878 号			债权数额	25 元		
债权履行起止日期	至 2017-04-20			登记时间	/		
房屋坐落	船山区南小区市场 5 层 1 单元 1 号						
幢号	房号	房屋结构	所在层	总楼层	建筑面积	规划用途	房屋状态
/	1	混合结构	5	7	99.8	住宅	现房已抵押， 现房未查封 未关联期房
房屋不动产单元号	510903005001GB00133F00010046			分摊土地面积	14.92		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权			权利性质	出让		
房屋土地用途	起始时间			终止时间			

(2) 他项权利状况

①抵押权情况

截止价值时点，依据委托方及申请人提供的资料及估价人员的了解，估价对象存在抵押权利限制。鉴于本次评估目的，本次评估不考虑抵押的影响。

②租赁权情况

据委托方及申请人提供的资料及估价人员的了解，截止价值时点，估价对象为自住，本次评估不考虑估价对象租赁情况。

③权利限制情况

根据估价委托方及申请人提供的资料及介绍，截止价值时点，估价对象已被查封。鉴于本次评估目的，本次评估不考虑查封的影响。

4. 估价对象区位状况

(1) 位置

估价对象位于遂宁市船山区南小区市场 5 层 1 单元 1 号，临近遂宁万达广场中，

临凯东路，其具体位置详见附件“估价对象位置图”。

(2) 楼栋在小区中的位置

估价对象所在楼栋临街。

(3) 楼层

估价对象位于5层，为建筑物中高楼层。

(4) 朝向

估价对象为南北朝向。

(5) 交通

估价对象所在区域由凯东路、天宫北路等构成了主要交通网络，道路通达度较好，有3路6路9路11路16路23路601路901路等公交经过该区域，公交便捷度较优。

(6) 环境条件

自然环境：估价对象区域内无明显的空气、水、固体废物等污染，该区域区域环境卫生状况一般。

人文环境：估价对象周边以居住小区为主，区域内治安状况较好，人文环境较优。

(7) 周边住宅小区聚集度

估价对象位于遂宁市船山区南小区市场5层1单元1号，区域内有滨江华府、金峰丽园等住宅小区，住宅聚集度较高。

(8) 基础设施

估价对象所在区域已达到了“六通”（通路、通电、给水、排水、通讯、通气），基础设施完备，能满足日常生产及生活需求。

(9) 公共服务设施

估价对象区域内有晓兰希望小学、遂宁一中、遂宁市第一人民医院、遂宁仁爱医院、中国银行（遂城南小区支行）、中国工商银行、平发超市（南小区店）、万和超市等公共服务设施，配套设施齐全。

(10) 区位优势分析

估价对象位于遂宁市船山区南小区市场5层1单元1号，区域道路通达度较优，公交便捷度较优，基础设施完善，公共配套设施齐全，住宅聚集度较高，楼层为5层，南北朝向，所在楼栋位于小区中高楼层位置。作为住宅用房，区位状况综合评价为较

好。

（五）价值时点

二〇一九年八月九日。

此次估价以估价对象实地查勘之日二〇一九年八月九日为价值时点。

（六）价值类型

1. 本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。

2. 市场价值是经适当营销后，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。

3. 本报告估价结果是反映估价对象在本次评估目的下，根据独立、客观、公正、合法等原则确定的，在2019年8月9日的市场价值，该价值内涵还包括：

（1）估价结果包含估价对象的房屋所有权及分摊的土地使用权价值，包含装修，不包含家电、家具等可移动物品价值。

（2）权利状况：设定为无他项权利限制。

（3）用途：住宅房地产。

（4）房地产基础设施条件达到“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路）。

4. 本报告价格货币单位均为人民币。

5. 根据《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）第二十八条，房地产拍卖（变卖）鉴定评估，鉴定评估的价值定义为房地产市场价值评估，通常不评估变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

（七）估价原则

结合本次评估目的和选用的估价方法，本报告遵循独立、客观、公正原则和合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则。

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求注册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估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估

价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次评估坚守独立、客观、公正原则，本机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因注册房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2. 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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规(民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例)，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿(房屋登记簿、土地登记簿)、权属证书、有关批文和合同等(如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次评估以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

3. 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的原则。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是

冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

4. 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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次评估以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

运用比较法时，对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

5. 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。

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。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大(或质量、性能最好)而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

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。因为

在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

(八) 估价依据

1. 有关法律、法规和政策

- (1) 《中华人民共和国物权法》（主席令第62号，2007年3月16日）；
- (2) 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，2016年12月1日）；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号，2007年8月30日）；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号，2004年8月28日）；
- (5) 《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第74号，2007年10月28日）；
- (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》（中华人民共和国国务院令第55号）；
- (7) 《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（法释[2009]7号）；
- (8) 《不动产登记暂行条例》（国务院令656号）；
- (9) 《中华人民共和国民事诉讼法》（主席令第75号）；
- (10) 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（2002年4月1日施行）；
- (11) 《全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定》（2004年10月1日施行）；
- (12) 《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）；
- (13) 《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）；
- (14) 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号）。

2. 有关估价标准

- (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) 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)

3. 估价委托人提供的有关资料

(1) 《遂宁市船山区人民法院司法评估委托书》((2019)船山法技委字第162号)；

(2) 估价对象的《房产抵押信息查询情况说明》复印件；

(3) 估价委托人提供的其他资料复印件。

4. 房地产估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

(1) 注册房地产估价师现场实地查勘记录和拍摄的现状利用照片；

(2) 可比实例市场交易资料；

(3) 估价对象所在地房地产市场信息；

(4) 房地产估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的其他资料。

(九) 估价方法

1. 估价思路

根据《房地产估价规范》的规定，房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，应选用其中一种或多种方法对估价对象进行估价。同类房地产有交易的房地产，应选用比较法作为其中的一种估价方法；收益性房地产，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等方法估价的房地产，应选用假设开发法作为其中一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

根据本公司掌握的有关资料，同时结合估价对象的具体情况，在评估方法的选择上我们认为：

①由于估价对象所在区域房地产市场发育较成熟，同估价对象相类似的房地产交易较活跃，比较交易实例较多，适宜采用比较法。

②由于估价对象为住宅用房，其主要功能以自住为主，投资为辅，获取租金不是

住宅投资客的主要目的，而是获取住宅增值收益。此外，收益法应在同类房地产市场相对平稳的基础上使用，同类房地产市场变化较快极可能造成客观收益与市场价格的脱节现象，同时由于影响房地产价格的因素很多，对于未来的走势可能难以准确把握，故不宜采用收益法；

③由于估价对象系单套物业，为整幢建筑物中的一个单元，其重置成本（特别是土地价值）难以准确得到分摊，故不宜采用成本法；

④由于估价对象为已建成并投入使用的房地产，已经过规划、房地产等管理部门的综合验收，并已取得相应权属证书，其房地产在合法原则下能够得到最高最佳使用，故不宜采用假设开发法。

综上所述，本次估价采用比较法一种方法进行估价。

2. 估价方法的定义及计算公式

比较法是选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。本次采用百分率法下的修正和调整系数相乘计算公式，即：

估价对象比较价值=可比实例房地产的成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×权益状况因素调整系数×区位状况因素调整系数×实物状况因素调整系数

（十）估价结果

估价对象房地产在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”下，在价值时点的房地产市场价值为(币种：人民币)：

评估面积：99.8 m²

评估单价：4986 元/m²（取整至个位）

评估总价：49.76 万元（取整至百位）

总价大写：肆拾玖万柒仟陆佰元整

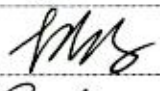
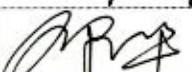
估价结果详见表五。

表五 评估结果明细表

房屋所有权人	不动产权证号证书编号	坐落位置	规划用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
林显培 冯秀芳	遂房权证船山区字第0117067号, 遂国用(2008)第878号, 遂房船山区共字第0000007号, 遂国用(2008)第878号	船山区南小区市场5层1单元1号	住宅	99.8	4986	49.76

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
扶政	5120110086		2019.8.16
邓云华	5120130019		2019.8.16

(十二) 实地查勘期

二〇一九年八月九日

(十三) 估价作业期

二〇一九年八月九日至二〇一九年八月十六日

四、估价技术报告

(供估价机构存档和有关管理部门查阅和行业组织查阅)

注册房地产估价师扶政已于二〇一九年八月九日查勘现场，现场照片如下：
估价对象遂宁市船山区南小区市场5层1单元1号现场图片



临街照片



小区入口



房屋外观



单元入口



房号



入户门



客厅



卧室



卧室



厨房



洗手间



现场查勘人员