

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：杜学洪位于攀枝花市东区机场路41号1栋  
20-5号的住宅用房市场价值评估

估价委托人：攀枝花市仁和区人民法院

估价机构：成都佳和房地产咨询评估有限公司

注册房地产估价师：

代 维 注册房地产估价师[注册号 5120160035]

蒋 和 注册房地产估价师[注册号 5120180064]

估价报告出具日期：2020年4月7日

估价报告编号：佳和房评（2020-S0069）号

## 致估价委托人函

### 致攀枝花市仁和区人民法院:

受贵单位委托,我对杜学洪位于攀枝花市东区机场路41号1栋20-5号的住宅用房及其占用的土地使用权进行了估价。

**估价目的:** 为司法拍卖(变卖)提供房地产市场价格参考依据。

**估价对象:** 杜学洪位于攀枝花市东区机场路41号1栋20-5号的住宅用房(总建筑面积128.52 m<sup>2</sup>)及其占用的9.75 m<sup>2</sup>国有出让土地使用权。以及满足上述估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施,不含估价对象室内动产。

**价值时点:** 2020年4月2日

**价值类型:** 市场价值

**估价方法:** 比较法。

**估价结果:** 本估价机构依据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013),根据估价目的,遵守独立、客观、公正、合法等原则,履行实地查勘、市场调查等必要的估价程序,采用比较法,并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析,确定估价对象在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下,于价值时点2020年4月2日最可能实现的市场价值为人民币**68.67**万元,大写人民币陆拾捌万陆仟柒佰元整,详见估价结果一览表。

估价结果一览表

币种:人民币

房屋所有权人	共有情况	监证号	房屋总层数	所在楼层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	规划用途	单位建筑面积价格(元/m <sup>2</sup> )	房地产总额万元(保留两位小数)
杜学洪	单独所有	攀房权证东私字第00049538号	26层	20层	128.52	成套住宅	5343	<b>68.67</b>

### 特别提示:

(一) 本报告结果未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和

其他优先受偿权情况。

（二）报告使用人在应用本报告前须认真阅读本报告全文，特别是“估价假设和限制条件”，以免使用不当，造成损失！

特此函告

成都佳和房地产咨询评估有限公司

法定代表人：廖如兰

二〇二〇年四月七日

## 目 录

注册房地产估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师和估价机构.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
附    件.....	18
一、估价委托书复印件.....	18
二、估价对象位置示意图.....	18
三、实地查勘记录复印件.....	18
四、估价对象部分相关照片.....	18
五、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件.....	18
六、可比实例外观照片及位置图.....	18
七、无专业帮助也未依据相关专业意见.....	18
八、估价机构营业执照复印件.....	18
九、房地产估价机构备案证书复印件.....	18
十、注册房地产估价师资格证书复印件.....	18

## 注册房地产估价师声明

本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、估价委托人和估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按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》、《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》和《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》以及相关房地产估价专项标准等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

姓名	估价资格	注册证书号	签名
代维	注册房地产估价师	5120160035	
蒋和	注册房地产估价师	5120180064	

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件，我们对其证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实。根据《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》第六条之规定，“注册房地产估价师不得就估价对象的法律关系权属状况发表法律意见”，故本次估价假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、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。

4、我们已对房屋安全、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、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）自愿销售的卖方和自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

## 二、未定事项假设

无未定事项假设

## 三、背离事实假设

1、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有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情况以及未来宏观经济政策、市场供需关系发生变化，市场结构转变，遇有自然灾害和其他不可抗力等因素对房地产价格的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜影响，以及特殊交易方式下的特殊交易价格影响。

2、本估价报告在进行估价时，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、房屋处置时应缴纳的有关税费等因素对估价对象价值的影响。

3、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债

务和经营决策失误或市场运作失当对估价对象价值的影响。

#### 四、不相一致假设

无不相一致假设。

#### 五、依据不足假设

1、若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、由于估价委托人及涉案当事人均无法提供该套房屋已出租的相关资料，本次估价以估价对象产权人未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或影响估价价值的租赁协议为假设前提。

#### 六、估价报告使用限制

1、本次估价结果是根据本次估价目的作出的，本报告估价结果仅为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据，除此之外不得用于其他任何经济活动；

2、估价对象由估价委托人带领注册房地产估价师进行查勘，若实地查勘房屋并非估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》上登记指向的房屋，则本估价报告无效，应重新委托估价

3、本报告以《房屋所有权证》、《国有土地使用证》记载的房屋用途、建筑结构、建筑面积、土地使用权类型等作为评估依据。

4、本报告必须完整使用方为有效。本估价结果包括杜学洪位于攀枝花市东区机场路41号1栋20-5号的128.52平方米住宅用房及其占用的9.75 m<sup>2</sup>土地使用权价格，以及满足上述估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施价格，不含估价对象室内动产。房地产处置时，房屋与土地不能分开处置，否则本估价结果无效。

5、本估价结果一年内有效，即2020年4月7日至2021年4月6日期间可以此价格作为市场价值参考依据，若在此期间内由于国家政策、经济环境及估价对象的物理状况等因素和本报告估价假设条件发

生重大变动, 本估价报告自动失效, 应重新委托估价。

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

7、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料, 估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的, 估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本估价报告未经本估价机构书面同意, 不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供, 本报告的全部或部分及任何参考资料也不得以任何形式公开发表、复制。凡因估价委托人使用本估价报告不当而引起的后果, 估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9、本报告解释权属于成都佳和房地产咨询评估有限公司。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：攀枝花市仁和区人民法院

联系人：陈楚妍

联系电话：（0812）2911087

### 二、估价机构

机构名称：成都佳和房地产咨询评估有限公司

住所：龙泉驿区龙泉街道办事处驿都中路 67 号

统一社会信用代码：9151011273770431XN

法定代表人：廖如兰

机构类别：房地产价格评估机构

证书编号：川建房估备字[2018]0112 号

备案等级：壹 级

有效期限：2018 年 04 月 17 日至 2021 年 04 月 17 日

联系电话：（028）65987528 13982089090

### 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

#### （一）估价对象范围

本报告的估价对象为杜学洪位于攀枝花市东区机场路 41 号 1 栋 20-5 号的住宅用房地产（包括总建筑面积 128.52 m<sup>2</sup>的房屋及占用的 9.75 m<sup>2</sup>国有出让土地使用权），以及满足上述估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施，不含估价对象室内动产。

#### （二）估价对象描述

##### 1、估价对象区位状况

位置	攀枝花市东区机场路 41 号 1 栋 20-5 号。
所在楼层	估价对象位于 20 层，所在层次一般。
临街状况	不临街。
交通状况	区域内有攀枝花大道、机场路、学园路等多条主、次干道构成区域内交通要道，路;2 路 a 线;9 路;12 路;20 路;27 路/炳仁线;113 路等多路公交车通过，交通较便捷。
基础设施状况	区域内基础设施配套完善，达到通上水、通下水、通电、通气、通讯、通光纤、通宽带、通路等条件。
公共配套设施	区域内有攀枝花学园、攀枝花第三高中、攀枝花市第二小学校、竹湖园公园、中央生活广场、金瓯广场、太平洋影城、金瓯农产品超市、沃尔玛、交通银行、中国移动、中国电信、敬仁堂医药等配套设施齐全，居家生活方便，适宜居住。
周围环境	自然环境：周边无重大污染，环境及空气质量较好。 人文环境：周边居住的居民素质较好，治安状况较好，人文环境较好。
居住区聚集度	估价对象周边有加州花园、中央铭城、金海学府花园、泊林郡、阳光丽景等住宅小区，人口密集，聚集度高。

## 2、估价对象实物状况

### (1) 建筑物状况：

项 目	情 况 说 明	备注	
估价对象建筑物实物状况	面积	建筑面积为 128.52 平方米。	
	总层数	估价对象总楼层为 26 层，属于高层。	
	层高	层高约 3 米。	
	建筑结构及外观	估价对象为钢混结构，较好。	
	户型结构	3 室 2 厅 2 卫（平层）。	
	装饰装修	估价对象房屋装修状况：精装。外墙为墙面砖，单元电子防盗门，入户门为防盗门，内实木门，塑钢窗带防护栏；客厅、饭厅：地面为彩釉面地面砖，瓷砖脚线，内墙为喷塑及彩色墙纸，天棚木质吊顶，镶嵌式电视柜、酒柜，中等装饰灯具；卧室：地面为实木地板，木质脚线、内墙为墙纸及喷塑，镶嵌式衣柜，中等装饰灯具；厨房、卫生间：地面为防滑地面砖、内墙为面砖到顶、顶棚为铝扣板吊顶；厨卫设施：普通淋浴、洗漱台、组合式橱柜、普通卫浴洁具。	
	平面布置	整幢房屋均呈条状布局。	
	建成年代	2008 年	
	工程质量	已通过攀枝花市有关部门建筑工程质量验收。	
	维护、保养、使用情况	估价建筑自修建竣工后，作为住宅用房使用，其维护保养较好，建筑物的综合成新度均为 8 成新，无功能折旧及外部性折旧，入住率较高。	
	内部配套设施完备程度	作为住宅用房，其内部配套设施完备程度较好，有通水、通电、通气、通讯、通光纤、有地下、地上停车位。	
	利用现状	产权人自用。	
其他说明	无		

## (2) 土地实物状况

项 目	情 况 说 明	备注	
估价对象土地实物状况	坐 落	座落于东区机场路。	
	面 积	本次评估应分摊占用的 9.75 平方米土地面积。	
	四至	详见宗地图。	
	形 状	较规则。	
	周围环境、景观	周围土地利用类型以商业、住宅用地为主，无明显污染。	
	基础开发程度	基础设施已较完备，通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路，场地已进行平整，混凝土硬化。	
	地势	地形平坦，起伏小，排水通畅，无积水现象。	
	地质、水文状况	地下水为孔隙型潜水，地质状况稳定，承载力一般，无不良地质状况。	
	利用现状	地上建筑为住宅用房及其附属房。	
	使用权类型	出让。	
其他补充说明	无。		

## 3、估价对象权益状况

估价对象为房屋所有权人合法取得，权属清晰，规划用途为住宅用房。估价对象占用的土地使用权类型为出让，规划用途为住宅用地，土地的所有权属于国家，使用权属于杜学洪，使用年限为住宅用地的剩余有效使用年限。估价对象权属清晰，权属合法，估价对象在价值时点有抵押权，并且已被查封，根据本次估价目的及“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”，本次估价不考虑估价对象被查封以及原有担保物权对价格的影响。

## (1) 估价对象房屋登记状况

房屋登记状况表

房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	权证号	房屋总层数	所在楼层	房屋用途	建筑结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
杜学洪	单独所有	东区机场路 41 号 1 栋 20-5 号	2009 年 7 月 21 日	攀房权东私字第 00049538 号	26 层	20 层	住宅	钢混	128.52	无

## (2) 估价对象土地登记状况

土地登记状况表

土地使用权人	土地位置	国有土地使用证	土地用途	权利类型	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	终止日期
杜学洪	东区机场路	攀国用 (2009) 第 13263 号	城镇住宅用地	出让	9.75	2075 年 12 月 6 日

## 五、价值时点

根据《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》第七十八条的规定，本次估价的价值时点为估价对象实地查勘之日，即2020年4月2日。

## 六、价值类型

### （一）价值定义

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《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》等的有关规定，结合估价目的，本次估价价值类型为市场价值。

市场价值是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。

### （二）价值内涵

本报告估价结果在满足本估价报告“估价假设和限制条件”下，估价对象完全产权条件下在价值时点的房地产市场价格，包括房屋建筑物及分摊土地使用权价格，估价对象土地使用权为出让性质，本次估价结果包含土地使用权价格。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负担税费下的价格。本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、短期强制处分等因素对其价格的影响。根据估价目的的需要，本次估价考虑了满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施对估价结论的影响，但不包含估价对象室内动产。

## 七、估价原则

此次估价遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则，要求站在中立的立场上，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。具体包括三个方面：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，凭自己的专业知识、实践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，按照事物的本来面目、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利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

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。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：①在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；②在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；③在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；④其他方面。

3、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。价值时点是评估房地产价值的时间界限。

4、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。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类似房地产进行比较，任何买者不会接受比市场上的正常价格过高的价格成交，任何卖者不会接受比市场上的正常价格过低的价格成交，最终是类似的房地产，价格相互牵掣，相互接近。

5、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、可能的使用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

### 1、《中华人民共和国物权法》

- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、《中华人民共和国土地管理法》
- 4、《中华人民共和国资产评估法》
- 5、《房地产估价规范: GB/T50291-2015》
- 6、《房地产估价基本术语标准: GB/T50899-2013》
- 7、《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)
- 8、《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)
- 9、《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)
- 10、估价机构和估价人员收集调查的金堂县房地产相关信息、动态等资料。
- 11、估价委托人提供的相关资料
  - ① 攀枝花市仁和区人民法院估价委托书
  - ② 《房屋所有权证》复印件
  - ③ 《国有土地使用证》复印件
  - ④ 其他与本次评估有关的资料
- 12、注册房地产估价师实地查勘所获取的估价对象地理位置、建筑物外观等资料。

## 九、估价方法

### (一) 估价方法的介绍

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，房地产估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等以及其他估价方法。

1、比较法是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进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2、收益法是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化为价值得到估价对象的价值或价格的方法。

3、成本法是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。

4、假设开发法是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后的必要支出及应得利润得到估价对象的价值或价格的方法。

## （二）估价方法的选用

具有收益或有潜在收益的房地产估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。但估价对象作为住宅用房，其主要功能为居住，租金收益受其装修及附带家具家电情况影响较大且难以剥离，采用收益法难以测算出准确的结果，故本次估价不采用收益法。

在无市场依据或市场依据不充分的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。估价对象为商业地产开发度较高区域的住宅用房，其房地产价值与其建造成本关系不大，因此本次估价不宜采用成本法。

具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。估价对象为已完工工程，因此本次估价不采用假设开发法。

比较法能直接反映房地产的市场状态，是房地产估价方法体系中最简单、最直观、最常用的一种方法，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。近年来，绵阳市房地产市场比较活跃，在同一供需圈内，类似房地产的出售实例较多，故可采用比较法进行评估。

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的有关要求，房地产估价宜选用两种及以上的估价方法。本次评估只采用了比较法，因

上述分析采用其他方法不可避免大量的主观估算和判定，得出的估价结果精度差、采信度低。根据《房地产估价规范》条文 4.1.2 和 4.1.3，本次评估采用比较法数据资料充分，适用性强，能够准确评估得到估价对象的客观合理价格。

综合上述，本次评估住宅用房采用比较法。

### （三）估价思路

在本次估价中，根据估价对象的具体情况和受托估价机构收集调查的资料，估价人员的估价思路是：调查区域内多宗具有类似结构及功能的住宅房地产的售价，结合估价对象情况，将估价对象与可比实例具有较大差异的部分进行比较修正得到估价对象房地产比较价值，在此估价结果的基础上进行分析后综合考虑本次估价目的等因素，进行修正后得到估价对象的市场价值。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，评估出估价对象在价值时点 2020 年 4 月 2 日的市场价值为人民币 68.67 万元，大写人民币陆拾捌万陆仟柒佰元整，估价结果详见估价结果一览表。

估价结果一览表

币种：人民币

房屋所有权人	共有情况	监证号	房屋总层数	所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	单位建筑面积价格 (元/ m <sup>2</sup> )	房地产总额 万元 (保留两位小数)
杜学洪	单独所有	攀房权证东私字第 00049538 号	26 层	20 层	128.52	成套住宅	5343	68.67

估价结果内涵：

本报告估价结果在满足本报告书“估价假设和限制条件”下，包括房屋及分摊占用土地使用权价格。根据估价目的需要，本次估价考虑了满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施对估价结论的影响，但不包含估价对象室内动产。



### 十一、注册房地产估价师和估价机构

姓名	注册证书号	签名	签名日期
代维	5120160035		年 月 日
蒋和	5120180064		年 月 日

成都佳和房地产咨询评估有限公司

二〇二〇年四月七日

### 十二、实地查勘期

2020年4月2日。

### 十三、估价作业期

2020年4月2日至2020年4月7日。

## 附 件

- 一、估价委托书复印件
- 二、估价对象位置示意图
- 三、实地查勘记录复印件
- 四、估价对象部分相关照片
- 五、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件
- 六、可比实例外观照片及位置图
- 七、无专业帮助也未依据相关专业意见
- 八、估价机构营业执照复印件
- 九、房地产估价机构备案证书复印件
- 十、注册房地产估价师资格证书复印件