

四川永道和房地产土地资产评估有限公司

SICHUAN YONGDAOHE REAL ESTATE LAND ASSET APPRAISAL CO., LTD

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号： 川永道和房估字[2020]A016 号

估价项目名称： 岳池县九龙镇祥和街 96 号 5 栋（玉皇花园 B 区 B3 栋）1-2-4 号住宅用房地产市场价值评估

估价委托人： 岳池县人民法院

房地产估价机构： 四川永道和房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师： ***（注册号：***）
（注册号：*）

估价报告出具日期： 2020 年 6 月 19 日

四川永道和房地产土地资产评估有限公司

公司地址： 成都市武侯区洗面桥街 39 号银谷基业 6 楼 9 号

电话号码： 028-86616757

传 真： 028-85553338



致估价委托人函

岳池县人民法院：

受贵院【（2020）岳池法技委字第 58 号】《司法评估委托书》的委托，因被申请执行人未按照岳池县人民法院作出的【（2013）岳池民初字第 4065 号】民事判决履行相应义务，贵院受理申请执行人雷立容与被申请执行人张军民间借贷纠纷一案的需要，我公司派出以注册房地产估价师邓华英为项目负责人的评估工作组，于 2020 年 6 月 9 日对被申请执行人张军私人所拥有的位于岳池县九龙镇祥和街 96 号 5 栋（玉皇花园 B 区 B3 栋）1-2-4 号住宅用房地产进行了估价。有关估价事项和估价结果如下：

估价目的：为司法拍卖（变卖）提供房地产价值参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：根据本次估价目的，本估价报告估价对象为岳池县九龙镇祥和街 96 号 5 栋（玉皇花园 B 区 B3 栋）1-2-4 号住宅用房地产，房屋建筑面积为 102.71 m²，占用（或应分摊）的土地使用权面积 33.28 m²。估价范围包括无法从建筑物剥离，与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的室内二次装饰装修，不包含内部可移动财产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。权利人已办理了估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》。

根据注册房地产估价师实地查勘调查了解，估价对象所在项目为“玉皇花园”，分 A、B、C、D、E、F 区，主要为拆迁安置居住区，有部分商品房，估价对象为 B 区商品房。

因被申请执行人的抵触情绪，估价委托人未能提供估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》原件和复印件。根据估价委托人提供的估价对象房屋查产资料《计算机信息查询结果单》、《土地登记资料公开查询结果证明》复印件所载，至价值时点，估价对象基本情况见表一^{~~}（①—②）。

表一 估价对象基本情况表

表一^{~~}①（地址情况说明表）

房屋坐落	九龙镇祥和街 96 号 5 栋（玉皇花园 B 区 B3 栋）1-2-4 号
土地坐落	九龙镇祥和街 96 号 5 栋（玉皇花园）1 单元 2-4 号
实际查勘地址	九龙镇祥和街 96 号 5 栋（玉皇花园 B 区）1-2-4 号（未见单元号、B3 栋）

表一^{~~}②（估价对象）



楼盘名称	玉皇花园 B 区	
房屋基本情况	《房屋所有权证》证号	岳房权证岳池字第 2013102101375 号
	房屋所有权人	张军
	共有情况	未记载
	房屋坐落	九龙镇祥和街 96 号 5 栋（玉皇花园 B 区 B3 栋）1-2-4 号
	档案保管号	/
	登记时间	2013-11-12
	规划用途	住宅
	实际用途	住宅
	所在层数/总层数	2/7
	建筑面积(m ²)	102.71
	结构	钢混（现浇板）
	建成年代	2010 年
土地基本情况	《国有土地使用证》证号	岳国用（2014）第 05527 号
	土地座落	九龙镇祥和街 96 号“玉皇花园”5 栋 1 单元 2 楼 4 号
	土地使用权人	张军
	地号	/
	图号	/
	地类（用途）	住宅用地
	权利性质	出让
	终止日期	2076 年 12 月 30 日
	土地使用权面积（m ² ）	33.28

价值时点：二〇二〇年六月九日，为完成估价对象实地查勘之日。

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的技术路线和估价方法，进行了分析、测算和判断，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足本估价报告所述的估价的假设和限制条件、使用报告的说明、价值类型的前提下，确定估价对象在价值时点二〇二〇年六月九日的房地产市场价格价值为：

评估单价（小写）：为人民币 3677.00 元/m²

评估总价（小写）：为人民币 37.77 万元[百元以下四舍五入]

评估总价（大写）：为人民币叁拾柒万柒仟柒佰元整





具体估价结果见表二。

表二 房地产市场价值明细表

币种：人民币

序号	栋号及房号	所在层数/ 总层数	建筑面积 (m ²)	占用(或应分摊)的 土地使用权面积 (m ²)	规划用途	评估用途	估价结果	
							单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	5栋 1-2-4号	2/7	102.71	33.28	住宅	住宅	3677.00	37.77

特别提示：

因被申请执行人的原因，估价委托人未能提供被申请人《居民身份证》复印件，本估价报告所采用的《居民身份证》信息来源于岳池县人民法院《执行裁定书》中，敬请报告使用人关注。

估价报告使用期限：自估价报告出具之日起未来一年内该区域同类型房地产市场行情无大的变化时，本估价报告使用期限为一年。即：2020年6月19号-2021年6月18日。

本估价报告有效期内，估价结果受“估价假设和限制条件”约束。

报告使用人在使用本估价结果时，应认真阅读估价报告全文，以便正确理解和应用估价结果。

本估价报告的最终解释权由本估价机构所有，保留因打印、校核失误个别文字勘误、纠正的权利。

此函。

随函附送估价结果报告4份。

附：1、估价结果报告

2、附件

四川永道和房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：邓有燕

二〇二〇年六月十九日