**房地产估价报告**

**估价项目名称：**绵竹市人民法院因司法拍卖（变卖）涉及的位于绵竹市剑南镇宿迁街93号蔚泉新村安居房17栋2单元3层1号的住宅用房及家具家电市场价值评估

**估价委托人：**绵竹市人民法院

**房地产估价机构：**四川海盛林房地产土地资产评估有限公司

**注册房地产估价师：**肖 琴(注册号：5120000120)

杨秀容(注册号：5120070061)

**估价报告出具日期：**二О二一年四月二十六日

**估价作业日期：**二О二一年四月一日至二О二一年四月二十六日

**估价报告编号：**川海房价[2021]022号

致估价委托人函

**绵竹市人民法院：**

承蒙委托，我公司依据我国现行有关法律、法规政策的规定，利用贵方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，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象于价值时点的市场价值进行分析、估算和判定，完成了估价工作。

**（一）估价对象：**

朱莉所有的位于绵竹市剑南镇宿迁街93号蔚泉新村安居房17栋2单元3层1号建筑面积77.6㎡住宅用房及其范围内分摊的12.29㎡划拨土地使用权及家具家电。

**（二）估价目的：**为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

**（三）价值时点：**2021年4月1日

**（四）价值类型：**市场价值

**（五）估价方法：**比较法

**（六）估价结果：**估价对象在价值时点并满足本报告所述价值定义及 “估价假设和限制条件” 的市场价值为：

评估总价：人民币（小写）29.29万元（四舍五入至佰位）；

人民币（大写）贰拾玖万贰仟玖佰元整。

**估价结果汇总表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价对象  相关结果 | | 住宅用房 | 室内财产 |
| 评估价值 | 单价（元/㎡） | 3735 | - |
| 总价（万元） | 28.98 | 0.31 |
| 综合总价（万元） | 29.29 | |

**（七）特别事项提醒：**

（1）报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

（2）本报告仅供估价委托人和本估价项目涉及的相关当事方以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者使用。

（3）本次估价，估价委托人未提供估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》原件，法院提供了其复印件，本次估价假定拍取的估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件与原件和《不动产登记信息查询结果单》一致，请本报告使用人注意。

（4）本次估价，估价委托人提供的《绵竹市人民法院司法评估委托书》（2021）川0683执恢26号，本次需评估的财产为被执行人名下的住宅用房一套及家具家电。

（5）本次估价的结果是建立在价值时点的市场价值，因房地产市场价格总体变化趋势较大，我们只对估价对象于价值时点的价值负责，不对估价对象于非价值时点的价值发表意见，提请报告使用者注意。

（6）本估价报告使用期限为壹年，自估价报告出具之日2021年4月26日至2022年4月25日止。

四川海盛林房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：苟尚斌

二О二一年四月二十六日

目 录

**[一、估价师声明 1](#_Toc3900538)**

**[二、估价假设和限制条件及使用报告说明 2](#_Toc3900539)**

**[三、房地产估价结果报告 5](#_Toc3900540)**

[（一）估价委托人及案件当事人 5](#_Toc3900541)

[（二）房地产估价机构 5](#_Toc3900542)

[（三）估价目的 5](#_Toc3900552)

[（四）估价对象](#_Toc3900553) 5

[（五）价值时点 8](#_Toc3900554)

[（六）价值类型 8](#_Toc3900555)

[（七）估价原则 8](#_Toc3900556)

[（八）估价依据 9](#_Toc3900557)

[（九）估价方法 1](#_Toc3900558)1

[（十）估价结果 12](#_Toc3900559)

[（十一）注册房地产估价师 14](#_Toc3900560)

[（十二）实地查勘期 1](#_Toc3900561)4

[（十三）估价作业期 1](#_Toc3900562)4

**[四、附 件 1](#_Toc3900563)5**

[1、《绵竹市人民法院司法评估委托书》（2021）川0683执恢26号；](#_Toc3900564)

[2、估价对象《不动产登记信息查询结果单》复印件；](#_Toc3900565)

[3、估价对象产权资料复印件；](#_Toc3900566)

[4、估价对象所在区域位置示意图；](#_Toc3900566)

[5、估价对象相关照片及可比实例照片；](#_Toc3900567)

[6、房地产评估机构营业执照和估价资质证书复印件；](#_Toc3900568)

[7、注册房地产估价师估价资格证书复印。](#_Toc3900569)

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、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人没有偏见；

4、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）等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；

5、我公司注册房地产估价师肖琴、杨秀容于2021年4月1日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘；

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助；

7、参与本房地产估价报告的专职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。

注册房地产估价师：肖 琴（中国注册房地产估价师）

注册号：5120000120 \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 签字日期 \_\_\_\_\_\_\_\_

注册房地产估价师：杨秀容（中国注册房地产估价师）

注册号：5120070061 \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 签字日期 \_\_\_\_\_\_\_\_

二、估价假设和限制条件及使用报告说明

**（一）本报告假设条件**

1、一般假设

（1）估价人员对估价对象的查勘仅限于估价对象在价值时点的外观和使用状况，无法对估价对象的隐蔽工程（地基、电气管线、供水管线等需要覆盖、掩盖的工程）、建筑结构质量等进行专业检测。估价人员对房屋安全、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，假定估价对象不存在房屋安全隐患及重大环境污染的情形。

（2）估价对象的过去、现在和未来均处于公开的市场环境中，未受特殊因素的影响；本报告假设估价对象能够正常、合法地进入市场进行交易，且不影响周边物业的使用，否则本报告无效。

（3）本次估价是以估价对象的实际用途持续使用且为估价对象的最高最佳使用用途为估价前提。

（4）估价对象能合理正常使用公共附属设施设备。

（5）估价委托人向本公司提供的有关资料和陈述的情况是真实、合法和完整的。

（6）价值时点的房地产市场是公开、公平、自愿的均衡市场。

（7）估价人员现场拍摄的估价对象实物照片内容系由估价委托人现场确定之评估范围的实物状况，在本报告中假定其无遗漏和偏离。

2、未定事项假设

本次估价的估价对象的土地使用权类型为划拨，在交易中需要补交划拨转出让的出让金。估价人员在对蔚泉新村小区调查时了解到该小区在办理划转出手续缴纳出让金都是按照“竹建[2020]335号”文件进行缴纳，且在买卖双方交易过程中大都由购买方承担缴纳出让金。本次估价假设在买卖双方交易过程中由购买方承担缴纳出让金。

3、背离事实假设

（1）在价值时点，估价对象已被绵竹市人民法院查封，本次估价未考虑估价对象查封因素的影响。

（2）本次估价没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般会发生变化。

（3）在价值时点，据承办法官介绍估价对象仍存在与德阳银行股份有限公司绵竹支行的抵押部分债务，本次估价是为了处置估价对象偿还债务。故本次估价未考虑抵押关系对房屋价值的影响。

4、不相一致假设

本次估价对象“不动产登记查询结果通知书”上记载的分摊土地面积为0㎡，“竹国用（2011）第04483号”土地使用权证记载的分摊土地面积为12.29㎡，本次估价以土地使用权证记载的分摊土地面积为12.29㎡为准。

5、依据不足假设

本次估价，估价委托人未提供估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》原件，仅提供其复印件，本次估价假定估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件与原件一致。

**（二）估价报告使用限制**

1、估价对象的房屋建筑面积和房地产权属状况是根据估价委托人提供的产权资料复印件登记情况为依据，我们无法确保本报告估价对象的建筑面积和房地产权属状况与房地产权属登记部门“房地产登记薄”中所记载的上述内容有无差异，故本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。评估机构对评估结果的公正性、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评估结果有误的，评估机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

3、本估价结果包括房屋（含附属设备设施）及家具家电的价值。该房屋家具家电和附属的设施设备若与房屋割离处置，本估价结果无效。

4、本报告使用期限为一年（2021年4月26日至2022年4月25日）。

5、本报告使用期限内，为确定之评估目的服务，不得用于其他目的。未经评估机构同意，本报告书的全部或部分内容不得向估价委托人和评估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。

本报告使用期限内，若国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素和本报告假设前提条件发生重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响时，本估价结果无效，应重新委托估价。

6、如发现本报告内的文字或数字因打印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。

7、本报告书应与估价对象的合法权证一并使用方才有效，评估机构仅对正确使用本报告者负责。

8、本报告书由“致估价委托人函”、“房地产估价师声明”、“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。报告使用人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应用行为负责。否则由此引起的后果与本公司和注册房地产估价师无关。本报告经法定代表人签章，注册房地产估价师签字，评估机构盖章并作为一个整体时有效。

**（三）使用报告说明（对估价报告使用者的提示）**

1、本次估价结果是在以上假设条件并结合对房地产市场前景、销售形势变化情况分析的基础上，得出的估价对象市场价值。

所谓市场价值是指估价对象于价值时点在公开市场上最可能形成的价格，应符合以下条件：

（1）买卖双方不因任何特殊利益抬高或者降低房地产真实价值；

（2）有一段合理交易时间；

（3）在此期间房地产市场保持稳定；

（4）房地产买卖程序符合国家法律规定。

2、本次估价采用的价值标准为房地产市场价值，未考虑房地产拍卖（变卖）费用以及成交后的税费及税费的转移负担。

3、本次估价对象土地使用权性质为划拨，估价对象评估价值与估价采用的案例类型均为划拨条件下的价格。

4、如发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。否则，报告误差部分无效。

5、本报告未经我公司书面同意，不得向估价委托人及使用相关方以外的单位或个人提供，且报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上以及任何宣传资料中，报告解释权为本公司所有。

三、房地产估价结果报告

**（一）估价委托人及案件当事人**

1、估价委托人

名 称：绵竹市人民法院

2、案件当事人

（1）申请人

名 称：徐飞

（2）被执行人及房屋所有权人

姓 名：朱莉

身份证号：510622196909270028

**（二）房地产估价机构**

单位名称：四川海盛林房地产土地资产评估有限公司

住  所：成都市洗面桥街33号艺墅花乡14楼1404号

法定代表人：苟尚斌

资质等级：壹级

统一社会信用代码：915100007400036537

估价资格证书:川建房估备字[2018]0166号

有效期限：2018年08月07日至2021年08月07日

联系电话：85561546  85561400

联 系 人：李海惠

**（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、估价对象基本情况

估价对象基本情况表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 基本状况 | 名称 | | 绵竹市剑南镇宿迁街93号蔚泉新村安居房17栋2单元3层1号住宅用房 | | | | | | | | | | | | | | |
| 产权坐落 | | 绵竹市剑南镇宿迁街93号蔚泉新村安居房17栋2单元3层1号 | | | | | | | | | | | | | | |
| 实际坐落 | | 绵竹市剑南镇宿迁街93号蔚泉新村安居房17栋2单元3层1号 | | | | | | | | | | | | | | |
| 范围 | | 朱莉所有的位于绵竹市剑南镇宿迁街93号蔚泉新村安居房17栋2单元3层1号建筑面积77.6㎡的住宅用房及家具家电及其占用范围内分摊的划拨用地使用权。 | | | | | | | | | | | | | | |
| 规模 | | 分摊土地面积 | | 12.29㎡ | | | | 建筑面积 | | | 77.6㎡ | | | 其他 | | / |
| 用途 | | 规划用途 | | 住宅 | | | | 设计用途 | | | / | | | | | |
| 登记用途 | | 住宅 | | | | 实际用途 | | | 住宅 | | | | | |
| 权属 | 土地所有权 | | | 国有土地 | 是 | | | | | 集体土地 | | | / | | | |
| 土地使用权 | | 权利  种类 | 建设用地使用权 | 出让 | / | 划拨 | | 是 | 租赁 | | / | 宅基地使用权 | | / | |
| 作价出  资入股 | | / | | 其他 | / | | | 土地承包经营权 | | / | |
| 权利人 | 朱莉 | | | | | | | | | | | | |
| 房屋所有权人 | | | 朱莉 | | | | | | | | | | | | |

2、估价对象实物状况

（1）土地实物状况

估价对象土地实物状况表

|  |  |
| --- | --- |
| 土地座落 | 绵竹市剑南镇宿迁街93号蔚泉新村安居房17栋2单元3层1号 |
| 四至 | 根据估价人员现场查看估价对象所属宗地北邻金陵人家小区、西邻金陵嘉园小区、南邻茂泉小区、东临铁路线。 |
| 土地（划拨）分摊面积 | 12.29㎡ |
| 形状 | 所在宗地形状近似矩形 |
| 地形、地势及工程地质 | 宗地地形平坦，地势平缓，无影响建筑修建的不良地势、地质和水文状况。 |
| 开发程度 | 宗地外开发程度达到“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内开发程度“六通一平“（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气，场地平整）。 |
| 土地使用期限 | / |
| 规划限制条件 | 无 |

（2）建筑物实物状况

估价对象建筑物实物状况表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 物业名称 | | 蔚泉新村 | 建筑结构 | | 混合 | 总楼层 | | 6层 |
| 所在楼层 | | 3 | 用途 | | 住宅 | 建成年代 | | 2011年左右 |
| 层高 | | 3 | 空间布局 | | 平层 | 户型结构 | | 两室两厅一卫 |
| 小区内位置 | | 中庭 | 装修标准 | | 中等装修 | 朝向 | | 北 |
| 通风采光 | | 一般 | 物业管理 | | 外聘物业公司 | 梯户比 | | 1梯2户 |
| 配套设施 | | 通水、电、气、视、讯、宽带 | 维修保养情况 | | 一般 | 新旧程度 | | 8成新 |
| 室内装修状况 |  | 地面 | | 内墙 | | | 天棚 | |
| 客厅 | 复合木地板 | | 墙纸 | | | 石膏吊顶 | |
| 厨房 | 地砖 | | 瓷砖 | | | 铝扣板吊顶 | |
| 卧室 | 复合木地板 | | 墙纸 | | | 乳胶漆 | |
| 卫生间 | 地砖 | | 瓷砖 | | | 铝扣板吊顶 | |
| 门窗 | 入户:防盗门，室内:压模门，推拉塑钢窗。 | | | | | | |
| 设施设备情况 | | 所在建筑物内部水、电等配套设施完善，估价对象所在楼栋为步梯通道。 | | | | | | |
| 使用及维护保养情况完损状况 | | 至价值时点，估价对象工程质量较好，但其维护、保养、使用情况较好；从外观来看，整体建筑成新度良好，约8成新，估价对象房屋未出现影响正常使用的工程质量问题。 | | | | | | |

3、估价对象权益状况

房屋所有权及土地使用权状况表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价对象名称及坐落 | 绵竹市剑南镇宿迁街93号蔚泉新村安居房17栋2单元3层1号住宅用房 | | |
| 房屋产权证号 | 绵竹房权证字第0028301号 | 房屋所有权人 | 朱莉 |
| 业务件号 | / | 共有情况 | 单独所有 |
| 规划用途 | 住宅 | 实际用途 | 住宅 |
| 建筑面积（㎡） | 77.6 | 租赁及利用现状 | 空置 |
| 土地所有权状况 | 所有权属国家 | 土地使用权状况 | 划拨 |
| 土地使用权人 | 朱莉 | 坐落 | 绵竹市剑南镇宿迁街93号蔚泉新村安居房17栋2单元3层1号 |
| 物业管理 | 绵竹美家乐物业有限公司 | | |

4、区位状况

估价对象区位状况表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 位置 | 估价对象物业名称 | 蔚泉新村 |
| 坐落 | 绵竹市剑南镇宿迁街93号蔚泉新村安居房17栋2单元3层1号 |
| 方位 | 绵竹市老城区临近天河片区 |
| 与相关场所的距离 | 距绵竹站约1.8km。 |
| 商业繁华度 | 估价对象位于老城区玉妃路二段东侧，人流量较小，商业繁华度一般。 |
| 临街状况 | 估价对象所在小区临宿迁街 |
| 楼幢 | 17幢 |
| 所在楼层 | 3层 |
| 朝向 | 北 |
| 交通条件 | 道路等级及路网条件 | 区域内分布有玉妃路二段、成青路等主干道，路网密度较高，道路通达状况较好。 |
| 公共交通及对内、对外交通状况 | 距公交站约200M，附近仅有绵竹2路公交车通行等;距客运中心约2.6km，公共交通便捷度一般。 |
| 交通管制情况 | 无 |
| 停车方便程度 | 区域内设有地面临街停车位，停车便利程度一般。 |
| 城市基础设施状况 | | 所在区域内水、电、气、视、讯、路、宽带网等城市基础设施配套完善。 |
| 公共服务设施 | | 附近无银行营业网点，有邮政储蓄、工行、农行ATM；附近有万安广场购物和生活便利超市；有绵竹市江苏红十字天河小学、特殊教育中心、绵竹市侨爱道行中学；有绵竹市口腔医院、绵竹孙氏中医骨伤医院；公共服务设施完备程度一般。 |
| 周围环境和景观 | | 自然环境：周边主要为居住区，空气质量状况较好。小区东侧有一条铁路线，存在一定噪音污染。 |
| 人文环境：周边主要为居住区，所在区域人口密度较高，人口年龄段分布较均衡，人均收入一般，治安状况较好,人文环境一般； |
| 景观：区域内有祥符寺、绵竹中心广场，主要以街头绿化为主。 |

**（五）价值时点**

价值时点：2021年4月1日。

本次估价，价值时点采用注册房地产估价师现场查勘日，该日期能使估价结果有效地服务于估价目的。

**（六）价值类型**

价值类型：市场价值

价值内涵：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。

1、用途：法定用途；

2、本次估价范围包括估价对象实物、权益及其分摊土地使用权，含室内家具家电、不可移动装饰装修；

3、本次估价对象房地产评估价值为划拨土地条件下的价格，家具家电评估价值为包含拆除、搬运的价值。

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负担税费下的价格；

5、本报告确定的价格不包括房屋处置过程中产生的处置费用；

6、币种为人民币。

**（七）估价原则**

1、独立、客观、公正原则

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。

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、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，应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估价利害关系人种的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

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。

合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、行政法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

1. 价值时点原则

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。

估价通常仅是求取估价对象在某个特定时间上的价格，而且这个特定时间不是注册房地产估价师可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这个特定时间就是价值时点。

1. 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的原则。

类似房地产是指与估价对象房地产的区位，用途、权利性质、规模、档次、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

1. 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、可能的利用。包括最佳的用途、规模、档次等。

1. 谨慎原则

谨慎原则要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其做出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

房地产估价师在存在不确定因素的情况下作出判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计到房地产处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失。对于收益性房地产，不高估经营收入，不低估运营费用；对于非经营性房地产，不高估市场价值。

**（八）估价依据**

1、国家及地方相关法律、法规、文件

（1）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起实施）；

（2）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，2021年1月1日起施行）；

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2019年8月26日修订）；

（4）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2019年8月26日修订）；

（5）《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令74号，2008年1月1日起实施）；

（6）《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》（财税[2016]23号）；

（7）国办发〔2013〕17号《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（称“国五条”）；

（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）；

（9）《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）；

（10）《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》、《四川省高级人民法院委托评估拍卖和变卖管理办法》（川高法〔2011〕177号）；

（11）《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）（川建房发[2011]89号）；

（12）《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，2018年9月1日）

（13）本次评估中涉及的国家其他相关法律法规。

2、房地产估价相关技术规程

（1）《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

（2）《房地产估价基本术语》（GB/T50899-2013）。

3、估价委托人提供的估价对象权属证明文件和其他有关资料：

（1）《绵竹市人民法院司法评估委托书》（2021）川0683执恢26号；

（2）估价对象的《不动产登记信息查询结果单》复印件；

（3）估价对象产权资料复印件。

（4）其他相关资料。

4、估价对象实地查勘记录。

5、本公司掌握和搜集的有关资料。

**（九）估价方法**

1、估价技术路线

本次估价目的系为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

2、房地产估价方法适用性分析

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，估价方法的选用应符合《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的有关规定。

（1）估价方法的定义

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，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，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、适用范围广的估价方法。

收益法的定义为：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价。

假设开发法的定义为：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本，税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。主要适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

成本法定义为：求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。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。

（2）估价方法的选择要求

估价方法选用应按照《房地产估价技术规范》（GB/T50291-2015）要求，根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对各种估价方法进行适用性分析，并符合以下规定：

A、估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

B、估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。

C、估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

D、估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

（3）估价方法的选用

A、估价对象所处区域与估价对象类似、可比的住宅用房交易案例较多，故本次评估可采用比较法对估价对象进行评估。

B、据估价人员调查，虽然与估价对象类似的住宅用房对外租赁情况较多，但区域租售比较低，收益价值无法反映估价对象市场价值，故此次评估估价对象不采用收益法进行评估。

C、估价对象为已建成并已投入使用的房地产，经规划、房地产等管理部门的验收，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进行评估。

D、估价对象作为住宅用房，影响价格高低主要的因素是房地产市场供求关系，而不是房地产开发建设成本高低，运用成本法计算出来结果不能反应其市场接受程度，故不宜采用成本法进行评估。

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，本报告估价对象采用比较法进行评估。

1. 家具家电评估方法

本次估价，估价对象中的家具家电的价值采用市场询价的方式。估价人员通过向二手家具家电回收厂家进行询价来确定市场价值。

1. 估价测算过程

比较法的测算过程：

步骤：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立价格比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行交易日期修正；⑥进行权益状况因素修正；⑦进行区位状况因素修正；⑧进行实物状况因素修正；⑨求出比准价格。

基本公式：估价对象比准价格=可比实例房地产的交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×权益状况因素修正系数×区位状况因素修正系数×实物状况因素修正系数

**（十）估价结果**

历经上述评估程序和评估方法后，最后确定估价对象在价值时点2021年4月1日的评估价值为：

评估总价：人民币（小写）29.29万元（四舍五入至佰位）；

人民币（大写）贰拾玖万贰仟玖佰元整。

**估价结果汇总表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价对象  相关结果 | | 住宅用房 | 室内财产 |
| 评估价值 | 单价（元/㎡） | 3735 | - |
| 总价（万元） | 28.98 | 0.31 |
| 综合总价（万元） | 29.29 | |

估价对象家具家电价格明细

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | 规格型号 | 单位 | 数量 | 单价（元） | 总价（元） |
| 1 | 空调 | 美的立柜 | 台 | 1 | 500 | 500 |
| 2 | 沙发 | L型沙发 | 套 | 1 | 150 | 150 |
| 3 | 茶几 | 长1.31m，宽0.71m，高0.4m | 张 | 1 | 100 | 100 |
| 4 | 电视柜 | 长2.75m，宽0.44m，高0.33m | 组 | 1 | 100 | 100 |
| 5 | 入户柜 | / | 组 | 1 | 60 | 60 |
| 6 | 鱼缸 | / | 个 | 1 | 30 | 30 |
| 7 | 饭桌 | 长1.3m，宽0.8m，高0.75m | 张 | 1 | 200 | 200 |
| 8 | 洗碗机 | 樱花牌 | 台 | 1 | 70 | 70 |
| 9 | 油烟机 | 樱花牌 | 台 | 1 | 50 | 50 |
| 10 | 冰箱 | 美菱牌 | 台 | 1 | 100 | 100 |
| 11 | 热水器 | 樱花牌 | 台 | 1 | 70 | 70 |
| 12 | 饮水机 | 安吉尔牌 | 台 | 1 | 30 | 30 |
| 13 | 衣柜 | 宽2m，进深0.57m，高2.2m | 组 | 1 | 150 | 150 |
| 14 | 床 | 宽1.8m，长2m | 张 | 1 | 200 | 200 |
| 15 | 床头柜 | 宽0.51m，长0.38m，高0.49m | 组 | 2 | 40 | 80 |
| 16 | 梳妆台 | 长1.06m，高0.76m，进深0.43m | 张 | 1 | 70 | 70 |
| 17 | 衣帽架 | / | 个 | 1 | 20 | 20 |
| 18 | 椅子 | 木椅，高0.95m | 把 | 6 | 60 | 360 |
| 19 | 床 | 宽1.5m，长2m | 张 | 1 | 100 | 100 |
| 20 | 衣柜 | 宽1.6m，进深0.6m，高2m | 组 | 1 | 150 | 150 |
| 21 | 床头柜 | 宽0.58m，进深0.4m，高0.58m | 组 | 1 | 60 | 60 |
| 22 | 空调 | 美的挂式 | 台 | 1 | 200 | 200 |
| 23 | 空调 | 格力挂式 | 台 | 1 | 200 | 200 |
| **汇总** | |  |  | **29** |  | **3050** |

**（十一）注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 肖 琴 | 5120000120 |  | 年 月 日 |
| 杨秀容 | 5120070061 |  | 年 月 日 |

**（十二）实地查勘期**

于2021年4月1日进入现场，并于当日完成实地查勘。

**（十三）估价作业期**

2021年4月1日至2021年4月26日。

**四川海盛林房地产土地资产评估有限公司**

**二О二一年四月二十六日**

四、附 件

1、《绵竹市人民法院司法评估委托书》（2021）川0683执恢26号；

2、估价对象《不动产登记信息查询结果单》复印件；

3、估价对象产权资料复印件；

4、估价对象所在区域位置示意图；

5、估价对象相关照片及可比实例照片；

6、房地产评估机构营业执照和估价资质证书复印件；

7、注册房地产估价师估价资格证书复印。