

四川义正房地产资产评估咨询有限公司

房地产咨询性估价报告

估价项目：广汉市东西大街西一段 56 号新世纪花园 D 幢 1-6-2 号住宅用途房地产

委 托 方：广汉市人民法院

估 价 方：四川义正房地产资产评估咨询有限公司

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考意见

作业时间：二〇二一年一月二十日至一月二十五日

报告编号：川义评（2021）字第 F701 号

公司地址：南充市顺庆区文化路天赐中央银座 8 楼 804 室

咨询电话：0817-2233630

第一部分 致委托方函

广汉市人民法院：

我公司受你院（2020）川 0681 执恢 144 号《委托书》委托，对你院在执行中国银行股份有限公司广汉支行与余志鹏借款合同纠纷一案中所涉余志鹏所属下表内房地产（含房屋、合法分摊土地及配套设施设备）的司法资产公开市场价值进行了评估。

序号	权利人	房地产坐落	建筑结构	房屋用途 /实际用途	建筑面积 (m ²)	土地分摊 面积 (m ²)
1	余志鹏	广汉市东西大街西一段 56 号新世纪花园 D 幢 1-6-2 号	混合结构	住宅 /住宅	192.89	合法分摊 土地面积

本公司估价专业人员在现场实地查看和深入调查和详细分析委托方与有关当事人现场实指房地产(详见《委托方现场实指房地产示意图》所示)实际情况的基础上,依据国家、省、市有关法律、法规和政策,根据本次评估目的(为人民法院确定财产处置参考价提供参考意见),严格遵循《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》、《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)、《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)、四川省第九届人民代表大会常务委员会(第86号)公告《四川省司法鉴定管理条例》、四川省住房和城乡建设厅川建房发〔2011〕89号关于印发《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行)通知的要求,秉着独立、客观、公正的原则,按照估价工作程序,运用科学、合理的估价方法,经过周密的测算,并结合估价经验和影响房地产价值的因素分析,兹确

定你院委估房地产（含房屋、分摊土地及配套设施设备）于估价时点（二〇二一年一月二十日）在符合房地产估价师声明及估价的假设和限制条件下的评估结果如下：

序号	房地产坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估金额 (元)
1	广汉市东西大街西一段56号新世纪花园D幢1-6-2号	192.89	3200	617248
合计		192.89		617248

委估房地产评估总价（含房屋价值、合法分摊土地价值及配套设施设备价值）为人民币 617248 元整（大写：人民币陆拾壹万柒仟贰佰肆拾捌元整）。

估价师声明、假设限制条件和估价结果报告随本函一并发送，若有关当事人对本次评估对象的范围、价值等有异议，请收到本评估报告书五日内向本公司书面提出，否则视为对本评估报告书无异议。

特此函告！

四川义正房地产资产评估咨询有限公司

二〇二一年一月二十五日

第二部分 房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本报告中陈述的事实是真实和客观的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们公正的专业分析、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、本估价报告仅对估价对象作出公开市场价值咨询性意见，而不作为确认估价对象权属的证明依据。
- 4、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系和偏见。
- 5、我们依据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》及有关法律、法规进行分析，形成意见和结论、撰写本估价报告。
- 6、本案承办法官及当事人带领评估人员于二〇二一年一月二十日对委托方与有关当事人现场实指房地产进行了实地查看、拍照并对委托方与有关当事人实指房地产与委托方提供产权证登记内容的一致性在执业能力范围内进行了查验；根据《中华人民共和国资产评估法》第二十三条：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”的规定，委托方与有关当事人承诺对所提供的资料和陈述的情况以及现场实指房地产《委托方现场实指房地产示意图》所示与提供的产权证资料所载明房地产的一致性和真实性、完

整性与合法性承担责任。

7、报告使用人应对本评估报告中的委估房地产实物坐落、用途等实物现状《委托方现场实指房地产示意图》所示与产权证登记的内容的一致性和真实性进行确认后使用本评估报告方为有效。如对报告中的评估对象范围、产权关系、评估价值有异议以及对文字或数据因校印出现误差而与实际情况不符时，不应使用本报告，请在收到本报告五日内书面通知我公司进行核实更正。

8、本报告所涉及的估价对象范围系由委托方限定，所确定的评估价值仅为人民法院确定委估房地产处置参考价提供咨询性意见；委托人以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本估价报告揭示的相关事实所引起的相关责任，本估价机构以及估价人员不承担相应责任。

参与本次估价的注册房地产估价师（签章）：

YI ZHENG

第三部分 估价的假设和限制条件

一、 本报告一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，具有合法使用、合法交易或合法处分为前提，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《计算机信息查询结果单》复印件资料及本次委托评估的其它资料，我们对产权证及登记资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，根据《中华人民共和国资产评估法》第二十三条：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”的规定，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，若因委托人提供的资料不实造成估价失真，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

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、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，本次评估的房地产价值是以委估对象在估价时点的公开市场价值为基础，结合本次特定的估价目的进行分析测算。公开市场价值依据如下假设：（1）交易双方是自愿地进行交易的；（2）交易双方进行的交易目的是各自追求各自利益的最大化；（3）交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；（4）交易双方了解交易对象，知晓市场行情；（5）

交易双方有较充裕的时间进行交易；（6）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

6、最高最佳使用假设。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，能使估价对象产生最大效益的使用。

7、估价时点假设。即要求估价对象于估价时点状态和当时市场的行情下形成的客观合理价格。估价时点后，估价报告有效期内，估价对象质量状况、建筑材料或房地产市场状况发生变化，均对估价结果产生较大影响。如果对估价对象评估价值产生明显影响时，应对本估价结论进行必要调整。本次以现场查看时间二〇二一年一月二十日作为估价对象的估价时点。

8、其他因素假设。①委估对象按估价时点的状态和用途继续使用；②以委托方所提供的产权证资料和陈述的情况以及现场实指房地产（《委托方现场实指房地产示意图》所示）与提供的产权证资料所载明房地产的一致性和真实性、完整性与合法性为评估依据；③估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、城市规划调整、不可抗力、房地产欠款、纠纷、租赁、估价对象处置时可能对其价值有影响的债权、债务的限制和可能存在的优先受偿权以及其他影响交易价格的各种内外因素等对评估价值的影响。

9、估价对象在估价时点转让时，买卖双方所发生的税费按国家规定各自承担。

二、本次估价过程特殊情况的处理

1、委托方未要求对室内物品进行评估，故此次评估未对室内物品及

附属设施设备进行清查、发表估值意见，委估房屋室内装饰装修、配套设施设备因属不可拆除移动则在评估中已综合考虑在房屋价值内而不予单独评估。

2、委托方未提供产权证，我公司是根据委托方提供的《计算机信息查询结果单》及房广他字第 9595 号《房屋他项权证》复印件等资料载明的位置、用途、建筑面积等信息为依据进行的评估，并在执业能力范围内进行了查验，但无法完全核实。在无理由疑其合法性、真实性、准确性的情况下，我们假定委托方提供的资料合法、真实、准确，如与实际不符，则本次估价结果无效，应重新委托评估。

3、委托方未提供委估住宅土地登记资料，根据委托方要求本次评估为房地合一评估，假设委估住宅合法分摊土地用途为住宅，使用权类型为出让，使用年限为法定年限。

三、本报告应用限制条件

1、本报告评估结果仅为广汉市人民法院确定房地产处置参考价提供咨询性意见，不能作其他用途使用。

2、本评估结果是根据委估对象的区位、结构、用途、成新、朝向、楼层、建成年代、土地性质、配套设施以及国际国内经济环境、自然灾害、估价目的以及委托方提供的有关资料和对本次委估对象的情况介绍与要求等因素综合分析进行的估价。

3、本估价结果为房地合一的公开市场价值，若分割处置房产、土地使用权，本估价结果无效。

4、我们仅对估价对象可见部位进行了查看，委托方未提供估价对象

结构、质量测试和设施检验的报告，因此，不能确定估价对象没有本报告中未揭示的缺损或瑕疵。

5、报告有效期内若因国家政策、经济环境及委估物业本身状况等因素发生变化，并对评估结果产生较大影响时，本估价结果无效，应调整估价结果或委托重新估价。

6、估价风险告知：根据四川省住房和城乡建设厅川建房发〔2011〕89号关于印发《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）通知的要求规定：在估价依据缺失或者估价程序不能完全履行的情况下，当事人坚持申请进行鉴定评估，或者人民法院认为必须鉴定评估的，注册房地产估价师应当将估价风险书面告知委托人民法院及有关当事人。估价机构在上述情形下接受委托并开展估价工作，如果估价程序或者估价依据的不完备，并非因注册房地产估价师的主观过错造成，则当事人不得对鉴定评估工作的固有瑕疵提出质疑，也不得因此对估价机构及其注册房地产估价师提出鉴定评估不当的指控，当事人应承担房地产司法鉴定评估结果可能带来的法律后果。房地产咨询性估价报告，是指注册房地产估价师由于受到客观原因限制，委托人或有关当事人明知存在估价依据不充分、必要的估价程序不能完全履行的情况下，仍然委托鉴定评估而出具的估价报告。委托人和咨询性估价报告使用者需在了解估价依据、估价程序等方面存在重大缺失的前提下，合理解释估价结果。

7、未经评估机构同意，本报告书的全部或部分内容不得向委托方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。

8、报告使用人应对本评估报告中的委估房地产实物坐落、用途等现状（详见《委托方现场实指房地产示意图》所示）与产权资料的一致性和

真实性进行确认后使用本评估报告方为有效；本报告书应与估价对象的合法权证一并使用方有效，评估机构仅对正确使用本报告者负责。

9、特别提示：

(1) 因房地产拍卖或变卖日期与估价时点不一致，评估对象状况或房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

(2) 在评估结果有效期内，评估对象状况或房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

(3) 报告使用人应当注意本评估结果仅为人民法院确定房地产处置参考价提供咨询性意见，不等于评估对象处置可实现的成交价，不是对评估对象处置成交价的保证。委估对象价值与价格既有联系又有区别；

①区别：价值是价格的基础，价格是价值的表现形式；②联系：价值决定价格，价格围绕价值上下波动。价格是商品的货币表现，由于受价值规律支配和其它因素影响，从某一次具体交换看，商品价格和它的价值往往是相脱离的；但从较长时间和整个社会的趋势上看，商品价格仍然符合其价值。

10、本评估报告书正文由四部分构成，分割使用无效。

11、本报告实际使用用途与本报告的评估目的不同时，不能将本报告作为参考依据；因对本报告使用不当造成的一切后果概由委托方和报告使用者自负。

第四部分 评估结果报告

一、委托方：广汉市人民法院

二、估价方：四川义正房地产资产评估咨询有限公司

三、估价对象概况：

1、评估对象及范围：根据广汉市人民法院（2020）川 0681 执恢 144 号《委托书》委托，本次评估对象及范围为对你院在执行中国银行股份有限公司广汉支行与余志鹏借款合同纠纷一案中所涉余志鹏所属下表内房地产（含房屋、分摊土地及配套设施设备）的司法资产公开市场价值进行了评估。

序号	权利人	房地产坐落	建筑结构	房屋用途 /实际用途	建筑面积 (m ²)	土地分摊 面积 (m ²)
1	余志鹏	广汉市东西大街西一段 56 号新世纪花园 D 幢 1-6-2 号	混合结构	住宅 /住宅	192.89	合法分摊土地面积

2、权属状况：产权登记情况详见下表

房屋登记状况						
序号	房屋所有权人	房屋坐落	产权证号	建筑面积 m ²	规划用途	业务宗号/业务类型
1	余志鹏	广汉市东西大街西一段 56 号新世纪花园 D 幢 1-6-2 号	广汉 41903 号	192.89	住宅	1297/ 所有权登记业务

3、评估对象位置及环境状况：委估房地产位于广汉市东西大街西一段 56 号新世纪花园 D 幢 1-6-2 号，所属育松新世纪花园小区，周围分布有广汉市第四小学、四川省广汉中学等教育环境，有中国建设银行、中国农业银行等金融网点，有广汉澄铭医院、广汉市妇幼保健院、广汉市中医院等医疗机构，有金领华庭、锦福苑、上品国际等住宅小区，有中山商场、红旗连锁超市、滨西市场(湖南路一段)等，区域内城市基础设施及配套设施完善，交通便利，购物方便，住宅聚集度较高，宜居家。

4、评估对象状况：估价对象房屋约于 2006 年左右建成，建筑结构为混合结构，该房屋共 6 层，委估房屋位于第 6 层，步行梯；室内未进行装饰装修，清水房；复式结构，四室二厅一厨二卫一阳台，空置，通水电气。（附《委托方现场实指房地产示意图》）

四、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考意见。

五、估价时点：二〇二一年一月二十日

六、价值定义：本次评估结果是指委估对象在本报告书陈述的事实和《委托方现场实指房地产示意图》所示反映的实物现状与产权资料内容一致的情况下，房地产估价师对委估对象所处经济环境，按照估价程序、运用科学合理的估价方法、结合估价经验和影响房地产价值的因素分析，委估对象于估价时点符合本报告假设与限制条件和评估目的公开市场价值（含房屋价值、分摊土地价值及配套设备设施价值）。

七、估价依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》、《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）、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、四川省第九届人民代表大会常务委员会（第 86 号）公告《四川省司法鉴定管理条例》、四川省住房和城乡建设厅川建房发〔2011〕89 号关于印发《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）通知。

2、广汉市人民法院出具的（2020）川 0681 执恢 144 号《广汉市人民法院委托书》及相关资料复印件。

3、本公司评估人员实地查看和调查获取的有关资料及数据。

4、德阳市广汉市近期房地产交易和工程造价行情资料。

八、评估原则

评估人员在认真分析研究影响委估房地产价值因素的基础上，结合实地查看情况，遵循独立、客观、合法、公正的原则进行评估。

同时评估中遵循了如下原则：

合法性原则：房地产估价应以房地产合法性原则为前提包括产权合法、使用合法、处分合法。

最高最佳使用原则：房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，估价应以估价对象的最高最佳使用为前提，使用确定估价结论时保持相同的口径。最高最佳使用必须是法律上许可、技术上支持、经济上可行。

估价时点原则：估价实际上是求取某一时点上的价格。估价时点是责任交待的界限和评估房地产时值的界限。房地产的价格具有很强的时间性。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。

替代原则：同一个市场中的具有相近效用的房地产，其价格应当相近。在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产的价格和条件，通过与待估房地产进行比较来确定待估房地产价格。

九、估价方法：房地产评估的常用方法有市场法、收益法、成本法，假设开发法等，估价方法选用应按照《房地产估价技术规范》（GB/T50291-2015）要求，根据当地房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

市场法的定义为：将估价对象与在估价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估价时点后累加，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：求取估价对象在估价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市场法、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。

根据估价对象的具体情况，本次评估对估价对象采用市场法为主，辅以成本法进行综合计价评估。

十、估价结果

1、房地产价值=房屋建筑面积×房地产单价

2、房地产价值确定：

公司评估人员根据委托方评估目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用科学的估价方法，并结合估价经验和影响估价对象的各种因素，最终确定委估对象在估价时点的评估结果为：

序号	房地产坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估金额 (元)
1	广汉市东西大街西一段56号新世纪花园D幢1-6-2号	192.89	3200	617248
合计		192.89		617248

委估房地产评估总价（含房屋价值、合法分摊土地价值及配套设施设备价值）为人民币 617248 元整（大写：人民币陆拾壹万柒仟贰佰肆拾

捌元整)。

十一、估价作业时间：二〇二一年一月二十日至一月二十五日。

十二、估价结论应用有效期：本次委估房地产评估价值结论自出具本报告之日起一年内使用有效期即至二〇二二年一月二十四日止。在有效期以内，因外部经济环境，委估物业发生变化，并对评估结果产生较大影响时，应进行调整或委托本公司重新进行评估。若超过有效期，本次委估房地产评估价值结论自动失效，本公司对应用本报告所造成的损失不负任何责任。

十三、重要说明

1、本报告评估结果仅为广汉市人民法院确定房地产处置参考价提供咨询性意见，不能作其他用途使用。

2、根据《中华人民共和国资产评估法》第二十三条：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”的规定，委托方与有关当事人承诺对所提供的资料和陈述的情况以及现场实指的房地产实物（即评估报告载明的《委托方现场实指房地产示意图》所示）与本评估报告所依据的产权资料所载明房地产一致的真实性、完整性和合法性以及产生的后果负责，报告使用人应当在确认产权登记房地产与现场指认房地产实物一致后使用本评估报告方为有效；评估人员对本报告的操作程序和采用方法的公允性负责。

3、我们仅对估价对象的外部可见部位进行了查看，没有接受进行结构测试和设施检验的要求，因此，不能确定委估物业没有缺损。

4、本报告专为委托方使用，并为本报告所述评估目的而作，本报告全部或部分内容，均不得转载于任何文件，公告及声明。

十四、有关附件

- 1、《广汉市人民法院委托书》；
- 2、房地产产权资料复印件；
- 3、估价机构资质证书、营业执照复印件。

四川义正房地产资产评估咨询有限公司

二〇二一年一月二十五日

