

# 涉执房地产处置司法评估报告

委托人：仁寿县人民法院

申请人：四川仁寿农村商业银行股份有限公司

被执行人：刘庆国

四川维益房地产土地资产评估有限责任公司

中国·四川·成都

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：仁寿县人民法院因涉执房地产处置司法评估需要委托对被执行人刘庆国单独所有的位于眉山市仁寿县文林镇陵州路三段先锋街 205 号（东辰瑞景）5 栋 1 单元 6 层 11 号的住宅房地产的市场价格评估

估价委托人：仁寿县人民法院

房地产估价机构：四川维益房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：严 琴 注册号：5120170033  
林 欢 注册号：5120190078

估价报告编号：川维房评[2021]个房司字第 468 号

估价报告出具日期：2021 年 11 月 10 日

## 致估价委托人函

仁寿县人民法院：

受贵院的委托，我公司委派注册房地产估价师**严琴**（注册号：**5120170033**）、**林欢**（注册号：**5120190078**）按规定的估价程序对估价对象进行了评估工作。特此函告如下：

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**“**东辰瑞景**”的**一处住宅**房地产，坐落于眉山市仁寿县文林镇陵州路三段先锋街 205 号（东辰瑞景）5 栋 1 单元 6 层 11 号（实际地址：**先锋街二段 352 号东辰瑞景 5 栋 1 单元 601 号**），权属人为**刘庆国**；

**估价对象范围包括房屋及其占用范围内应分摊的土地使用权，以及室内属于不动产范畴的房屋配套的设施设备、装饰装修，但不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益；**

具体规模为建筑面积 **93.53** 平方米的**住宅**用房及其所在宗地占用范围内**应分摊**面积为 **10.47** 平方米的出让**城镇住宅用地**的土地使用权。

**价值时点：**2021 年 9 月 18 日

**价值类型：**市场价格

**估价方法：****比较法**

**估价结果：**估价对象在满足本估价报告的“估价假设前提和限制条件”下的估价结果如下：

币 种：人民币

评估总建筑面积：**93.53** 平方米

评估单价：**4503** 元/平方米

评估总价：**42.12** 万元

大 写：**肆拾贰万壹仟贰佰元整**

（详见估价结果一览表）

## 估价结果一览表

表 1

产权证编号	房屋所有权人	房屋坐落	房屋总层数	所在层数	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
仁房权证监证字第 0126141 号	刘庆国	眉山市仁寿县文林镇陵州路三段先锋街 205 号(东辰瑞景)5 栋 1 单元 6 层 11 号	8	6	住宅	93.53	93.53	4503	42.12

## 特别提示:

1. 本评估结果为房地价值以及装饰装修价值,即包含估价对象建筑物及其占用范围内的土地使用权价值,以及室内装饰装修的价值。装饰装修的范围详见表 4。装饰装修的范围不包括可移动的家具家电。
2. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
3. 经估价人员实地查勘,估价对象《房屋所有权证》登记地址为文林镇陵州路三段先锋街 205 号东辰瑞景 5 栋 1 单元 6 层 11 号,实际查勘地址为先锋街二段 352 号东辰瑞景 5 栋 1 单元 601 号,估价对象登记地址与实际地址不一致,但根据估价委托人的现场指认,实地查勘标的物与登记标的物为同一估价对象,此次评估以《房屋所有权证》界定的标的物与估价委托人指认标的物一致为前提。
4. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是评估对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。
5. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致的,可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致,发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才可使用。
6. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内,评估报告或者评估结果未使用之前,如何评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才可使用。
7. 估价报告随函发送,如有异议,请相关当事人依据《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》等在规定时间内向我公司提出。

本估价报告使用期限自估价报告出具日期起为一年,即 2021 年 11 月 10 日起至 2022 年 11 月 9 日止。

使用本结论时,请认真阅读川维房评[2021]个房(司)字第 468 号涉执房地产处置司法评估报告全文。

此函

法定代表人:

四川维益房地产土地资产评估有限责任公司

2021 年 11 月 10 日

# 目 录

一、估价师声明.....	5
二、估价假设和限制条件.....	6
(一) 本次估价的假设前提.....	6
(二) 本估价报告使用限制.....	7
三、估价结果报告.....	10
(一) 估价委托人.....	10
(二) 房地产估价机构.....	10
(三) 估价目的.....	10
(四) 价值时点.....	10
(五) 价值类型.....	10
(六) 估价对象.....	11
(七) 估价依据.....	15
(八) 估价原则.....	16
(九) 估价方法.....	17
(十) 估价结果.....	18
(十一) 注册房地产估价师.....	19
(十二) 实地查勘期.....	20
(十三) 估价作业期.....	20
四、附 件.....	21
(一) 《仁寿县人民法院委托书》(复印件).....	21
(二) 司法评估实地查勘记录表(复印件).....	21
(三) 估价对象位置示意图.....	21
(四) 估价对象照片.....	21
(五) 《房屋所有权证》和《国有土地使用证》(复印件).....	21
(六) 房地产估价机构《企业法人营业执照》(复印件).....	21
(七) 房地产估价机构《情况说明》(复印件).....	21
(八) 房地产估价机构《准予变更登记通知书》(复印件).....	21
(九) 房地产估价机构备案证书(复印件).....	21
(十) 注册房地产估价师注册证书(复印件).....	21
(十一) 专业帮助情况和相关专业意见说明.....	21

## 一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们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、意见和结论是我们独立、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. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人或其他相关当事人及估价对象没有利害关系。我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及其他相关当事人没有偏见。

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）、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师于价值时点 2021 年 9 月 18 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

6. 估价人员具备相关司法评估专业知识和相应房地产市场分析能力。

7. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助，我们力求在专业知识和业务能力范围内努力做到估价报告的准确性。

8. 注册房地产估价师签名、盖章：

姓名	注册号	签名	盖章	签名日期
严琴	5120170033			2021 年 11 月 10 日
林欢	5120190078			2021 年 11 月 10 日

## 二、估价假设和限制条件

### （一）本次估价的假设前提

#### 1. 本次估价的一般假设

（1）在价值时点，估价对象系合法取得，估价对象能够合法进入交易市场，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，本次估价以此为假设前提。

（2）本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。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，假定估价对象能正常安全使用。

（3）估价委托人提供的权属证明资料为有效法律凭证，我们已对其进行审慎检查，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**。

（4）估价对象为整体物业的**局部**，公共配套设施、水、电、讯、气等为该整体物业不可分割的部分。因此，本次估价以估价对象可合理享有公共配套设施、水、电、讯、气等共用设施的使用权益为假设前提。

（5）**注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，以估价对象房屋建筑面积与权属证明资料记载建筑面积相一致为假设前提。**

（6）估价委托人提供的估价对象产权信息登记用途为**住宅**，其所在宗地的土地使用权为**出让城镇住宅**用地；其登记用途与实际用途均一致，按照合法性原则、价值时点原则、最高最佳利用原则，本次评估按估价对象的登记用途设定为**住宅**，并假定在未来剩余使用年期内不改变用途，并继续使用。

（7）**本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金，关注了税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费及其滞纳金等。人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用。本次评估假定估价对象不存在欠缴**

## 税金及其滞纳金的情况。

(8) 根据估价委托人明确及估价人员实地查勘，估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次估价以此为假设前提。

### 2. 本次估价未定事项假设

估价对象所必需的事项能够明确，无未定事项，因此无未定事项假设。

### 3. 本次估价背离事实假设

至价值时点，估价对象房地产已设定抵押权，且已被查封，根据本次估价目的要求，本次评估不考虑被查封、以及原有的担保物权和其他优先受偿权对估价对象价值的影响。

### 4. 本次估价不相一致事项假设

经估价人员实地查勘，估价对象《房屋所有权证》登记地址为文林镇陵州路三段先锋街 205 号东辰瑞景 5 栋 1 单元 6 层 11 号，实际查勘地址为先锋街二段 352 号东辰瑞景 5 栋 1 单元 601 号，估价对象登记地址与实际地址不一致，但根据估价委托人的现场指认，实地查勘标的物与登记标的物为同一估价对象，此次评估以《房屋所有权证》界定的标的物与估价委托人指认标的物一致为前提。

### 5. 本次估价依据不足事项假设

(1) 估价对象权属资料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 2008 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

(2) 本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据与仁寿县人民法院沟通，若该房屋进行拍卖或者变卖，不考虑处置时的税费处理方式，也未扣除处置时应缴纳的相关税费，提醒报告使用者注意。

(3) 若该房屋进行拍卖或者变卖，本次评估中未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

### (二) 本估价报告使用限制

1. 本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的。



2. 本报告使用期限为一年，即自 2021 年 11 月 10 日起至 2022 年 11 月 9 日止。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3. 本报告估价对象由**估价委托人确认**，其权属资料由**估价委托人**提供。估价机构的责任是对委托估价对象在符合“估价假设和限制条件”下的价格发表意见。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，估价委托人对提供资料和陈述的情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和评估人员不承担相应责任。

4. **本估价结果包括估价对象建筑物及其占用范围内的土地使用权价值，以及室内装饰装修的价值。该土地使用权和室内装饰装修若与房屋分割处置，本估价结果无效。**

5. 本公司仅向估价委托人提供本报告，任何单位和个人未经受托估价机构书面同意，不得以任何形式公开发表、复制、摘抄，出现上述行为以及引起的不良后果，受托估价机构及本报告签名人不承担任何责任，并保留依法追究责任人的权利。

6. 在本报告使用期限内，本涉执房地产处置司法评估报告由“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”、“估价技术报告”和“附件”构成完整的估价报告。“估价技术报告”不提供给估价委托人，仅供房地产估价机构存档及相关管理部门查询。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；

7. **当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。**

8. 报告使用人应全面阅读本报告，并特别注意本报告“估价假设和限制条件”和“价值类型”中所载明内容，正确运用本报告，否则由此引起

的一切可能损失，本公司和估价人员不承担相应责任。

9. 本报告估价结果为估价对象价值类型下的价格。如估价目的、价值时点、评估面积、估价对象用途、权利状况、土地使用年期、房地产市场供需状况、国家政策及宏观经济政策等影响房地产价格的因素发生变化，本报告估价结果将不成立。

10. 价值时点后，估价报告使用期限内，估价假设前提条件、估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价格产生明显影响时，不能直接使用本报告估价结论。

11. 本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及自然灾害等不可抗力对估价结论的影响。

12. 本估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

13. 如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请通知本公司进行更正。

14. 本报告需经法定代表人签章，注册房地产估价师签名，估价机构盖章并作为一个整体使用时有效。

15. 本报告附件中涉及本公司的附件需加盖本公司评估报告附件专用章方能生效。

16. 本报告解释权属于四川维益房地产土地资产评估有限责任公司。

### 三、估价结果报告

#### （一）估价委托人

名称：仁寿县人民法院

联系人：李娜

联系电话：17381761755

#### （二）房地产估价机构

机构名称：四川维益房地产土地资产评估有限责任公司

单位地址：中国（四川）自由贸易试验区成都市高新区盛安街 401 号  
1 栋 2 单元 21 层 2116 号

统一社会信用代码：91510000MA61Y03L5H

法定代表人：邓杰

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

备案等级：壹级

备案证书编号：川建房估备字[2019]0217 号

联系人：李伟

联系电话：（028）86122291，18683938393

#### （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）价值时点

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》规定，“人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点”。本次估价中仁寿县人民法院未明确价值时点，因此以实地查勘完成之日 2021 年 9 月 18 日作为价值时点。

#### （五）价值类型

价值类型名称：市场价格

市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格，不考虑设置抵押、担保等他项权利，不考虑受快速变现等因素的影响，不考虑处置后交易的税费以及税费的转移分担。则估价对象的价值内涵如下：

1. 用途：住宅；
2. 开发程度及年限：宗地内开发程度为“六通一平”（指通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及场地平整），土地为出让城镇住宅用地，剩余年限为 54.83 年。
3. 本次评估范围包括建筑物及其所在宗地占用范围内应分摊的出让土地使用权，以及室内属于不动产范畴的房屋配套的设施设备、装饰装修，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益；
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承担税费下的价格；
5. 本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、不可抗力及短期强制处分等因素对其价格的影响；
6. 币种为人民币。

（六）估价对象

1. 估价对象财产范围

根据估价委托人的确定，本次估价对象为“东辰瑞景”的一处住宅房地产，坐落于眉山市仁寿县文林镇陵州路三段先锋街 205 号（东辰瑞景）5 栋 1 单元 6 层 11 号（实际地址为先锋街二段 352 号东辰瑞景 5 栋 1 单元 601 号），权属人为刘庆国；

估价对象范围包括房屋及其占用范围内应分摊的土地使用权，以及室内属于不动产范畴的房屋配套的设施设备、装饰装修，但不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益；

具体规模为建筑面积 93.53 平方米的住宅用房及其所在宗地占用范围内应分摊面积为 10.47 平方米的出让城镇住宅用地的土地使用权。

2. 估价对象权属登记状况

本次估价对象房屋权属登记状况见表 2：

估价对象《房屋所有权证》登记状况表

表 2

项目	估价对象
《房屋所有权证》编号	仁房权证监证字第 0126141 号

房屋所有权人	刘庆国	
共有情况	单独所有	
房屋坐落	文林镇陵州路三段先锋街 205 号（东辰瑞景）5 栋 1 单元 6 层 11 号	
登记时间	2011-4-13	
规划用途	住宅	
房屋状况	总层数	出让
	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	93.53
	套内建筑面积（m <sup>2</sup> ）	83.79

本次估价对象房屋权属登记状况见表 3:

估价对象《国有土地使用证》登记状况表

表 3

项目	估价对象	
《国有土地使用证》编号	仁国用（2008）第 6212 号	
土地使用权人	刘庆国	
坐落	文林龙棉路东辰瑞景 5 幢 1 单元 6 楼左侧	
地号	01-02-12-0202	
图号	3319.75-418.25	
地类（用途）	城镇住宅用地	
使用权类型	出让	
终止日期	2076 年 7 月 18 日	
使用权面积	10.47 m <sup>2</sup>	
其中	独用面积	/
	分摊面积	10.47 m <sup>2</sup>

### 3. 估价对象建筑物基本状况

估价对象建筑物基本状况详见表 4:

表 4

项目	估价对象建筑物基本状况	
楼盘名称	东辰瑞景	
坐落	仁寿县文林镇陵州路三段先锋街 205 号（东辰瑞景）5 栋 1 单元 6 层 11 号（实际地址为先锋街二段 352 号东辰瑞景 5 栋 1 单元 601 号）	
权属	权属人名称	刘庆国
	权属证书编号	仁房权证监证字第 0126141 号
规模（m <sup>2</sup> ）	93.53	
用途	住宅	

总层数	8层
所在层数	6层
层高(米)	3米
建筑结构	混合
建成时间	约2008年
设计用途	住宅
实际用途及使用现状	住宅,由权利人亲属使用
空间布局	布局合理,形状较规则
装饰装修状况	估价对象入户为防盗门,室内安装铝合金推拉门、套装木门,安装塑钢窗(带防护栏),木地板,墙面刷漆、部分贴墙纸、有电视墙,顶部为石膏板吊顶,有吸顶灯,内部有定制隔断,柜体衣柜,卫生间为地面地砖、墙面墙砖到顶,淋浴设备、蹲便器、洗手台,顶部为扣板吊顶,厨房为地面地砖,墙砖到顶,定制灶台,吊柜,橱柜、有抽油烟机,扣板吊顶。
设施设备情况	所在建筑物内部水、电、气等配套设施完善,有消防通道。
使用及维护保养情况、新旧程度、工程质量完损状况	至价值时点,估价对象工程质量及维护、保养、使用情况一般,成新度一般,估价对象房屋未出现影响正常使用的工程质量问题。

4. 估价对象土地基本状况详见表5

表5

项目		估价对象土地基本状况
楼盘名称		东辰瑞景
座落		仁寿县文林龙棉路东辰瑞景5幢1单元6楼左侧
权属	权属人名称	刘庆国
	权属证书编号	仁国用(2008)第6212号
四至		分摊土地无明显四至
土地使用权面积(m <sup>2</sup> )		10.47 m <sup>2</sup>
用途		出让城镇住宅用地
土地使用期限		终止日期为2076年7月18日,土地使用期限剩余54.83年
形状		估价对象所属宗地大致呈梯形
地形、地势及工程地质		宗地地形平坦,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),宗地内开发程度为“六通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整)。

5. 权益权利及使用状况

(1) 权益状况

在价值时点,估价对象已设定抵押权,且已被仁寿县人民法院查封,由于本次评估目的为涉执财产处置司法评估,因此不考虑已设定抵押、已

查封对其价值的影响。

## (2) 使用状况

估价对象现由权利人亲属作为住宅用房居住使用，未出租，无租约限制。

## 6. 区位状况

### (1) 位置状况描述

坐落：估价对象位于眉山市仁寿县文林镇陵州路三段先锋街205号(东辰瑞景)5栋1单元6层11号；

方位：位于眉山市仁寿县城市的东部，靠近万达广场商圈；

与重要场所（设施）的距离：距离仁寿县万达广场约500米；

距农贸市场距离：周边农贸市场较少，距东方红综合农贸市场约2000米；

临街（路）状况：估价对象所在小区所临道路为先锋路二段，为生活型次干道，双向两车道；估价对象所在建筑不直接临路；

朝向：估价对象所在建筑物朝西南；

楼层：总层数为8层，估价对象所在楼层为第6层；

估价对象位置、方位、所在楼层、朝向较好，与重要场所（设施）的距离较近，临街（路）状况适宜，但距农贸市场距离较远，因此对房地产价值有一定负面影响。

### (2) 交通状况描述

道路状况：估价对象所在区域有先锋街、迎宾大道等主次要交通贯穿其间，道路状况较好；

出入可利用交通工具：估价对象所在区域有9、17路公交车、出租车、客车等，出入可利用交通工具多，较方便；

交通管制情况：该区域位于眉山市仁寿县，无交通管制；

停车方便程度：该区域车流量较大，有路边停车位，因此停车方便程度一般；

估价对象道路状况较好、出入可利用交通工具较多、无交通管制、停车方便程度一般，综合来看，对估价对象价值有正面影响。



### （3）环境状况描述

自然环境：所在区域内无明显污染，绿化较好，空气质量状况良好；

人文环境：所在区域为住宅集中区，治安环境良好，人文环境较好；

景观：区域有街头绿地，景观较好。

整体来看，估价对象环境状况较好，对房地产价值有正面影响。

### （4）外部配套设施状况

基础设施：区域基础设施完备度较好，达到“六通”（通供水、通电、通讯、通视、通气、通路），基础设施保障率为90-95%，对估价对象的价值有正面影响。

公共服务设施：估价对象所在区域分布有仁寿县中医医院、仁寿同州综合医院、铧强中学、四川省仁寿县华兴中学等医疗教育卫生机构，还分布有中国银行、中国工商银行、中国邮储银行等金融机构，区域公共服务配套设施较好，对估价对象房地产价值有正面影响。

### （七）估价依据

#### 1. 法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过对《中华人民共和国城市房地产管理法》作出修改，自2020年1月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过对《中华人民共和国城市房地产管理法》作出修改，自2020年1月1日起施行）；

（3）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第四十六号公布，自2016年12月1日起施行）；

（4）《中华人民共和国民事诉讼法》（中华人民共和国主席令第七十一号，自2017年7月1日起实施）；

（5）《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，2012年1月1日起施行）；

（6）《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日起施行）；



(7) 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；

(8) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

## 2. 技术标准、规程、规范、指导意见

①中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

②《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）；

③《成都市房地产评估协会关于印发《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）估价技术指引的通知》（成房评协[2016]05号）；

④《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知》（中房学[2021]37号）。

## 3. 估价委托人提供的相关资料

①《仁寿县人民法院委托书》【（2021）川1421执833号】；

②《房屋所有权证》和《国有土地使用证》（复印件）；

## 4. 估价人员掌握和调查搜集的相关资料

①眉山市仁寿县近期房地产交易价格资料；

②本公司掌握的统计资料；

③估价人员实地查勘资料和实地调查的相关资料。

## （八）估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、最高最佳利用原则、替代原则等房地产估价原则。

### 1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求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利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

### 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。

### 3. 价值时点原则

价值时点原则要求房地产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格的时间界限。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场时不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

#### 4. 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。所谓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，规模和档次等。根据本次估价目的，以估价对象正常使用，能够合理享有配套设施为依据，注册房地产估价师认为估价对象以法定用途即**住宅用房**为最佳用途和最佳规模，并保持现状继续使用为最高最佳利用。

#### 5. 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。房地产估价之所以遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。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。

### （九）估价方法

#### 1. 本次评估估价方法的选用

估价人员深入细致地分析了项目的特点或实际状况，并研究了估价委托人提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为：**本次评估采用比较法对估价对象进行评估。**

估价人员深入细致地分析了项目的特点或实际状况，并研究了估价委托人提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为：本次评估采用比较法对估价对象进行评估。

比较法：选用，理由：估价对象为住宅用房，区域类似房地产交易实例易收集，且交易实例中，可比实例的选择较多，因此，可选用比较法进行评估；

收益法：不选用，理由：估价对象为住宅房地产，能够产生收益，收益法在理论上是适用的，但近年来住宅市场价格上涨幅度很大，但租金涨

幅较小，租金增长幅度远不及价格增长幅度，租售比差异很大，因此采用租金评估的价值很低，不能反映客观市场价值，因此不采用收益法进行评估。

成本法：不选用，理由：成本法在理论上是适用的，但周边有很多同类型交易案例，应优先采用比较法评估；且估价对象为普通住宅用房，土地权益没有明确的四至界限，不能单独重新利用，成本法作为一种积算价格，与市场交易价格存在较大差异，且因此本次评估不采用成本法评估；

假设开发法：不选用，理由：估价对象为已建成使用的房地产，已属于最高最佳利用，再开发潜力不大，因此也不易采用假设开发法；

## 2. 所选用的估价方法定义

比较法的定义为：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格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

## 3. 所选用的估价方法的技术路线

本次评估的估价对象为住宅房地产，采用比较法进行评估，并以比较法评估值作为本次估价结果。

运用比较法进行测算的技术路线：

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格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。其基本公式为：

案例修正后的比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

估价对象评估单价=(可比实例 A 修正后的比较价值+可比实例 B 修正后的比较价值+可比实例 C 修正后的比较价值)÷3

## (十) 估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用**比较法**，在认真分析估价委托人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的基础上，对影响房地产市场价格因素进行了分析。经过测算，结合估价经验，

确定估价对象在本报告所述价值类型并满足估价假设和限制条件下，在价值时点 **2021 年 9 月 18 日** 可能实现的市场价格为：

币 种：人民币

评估总建筑面积：**93.53** 平方米

评估单价：**4503** 元/平方米

评估总价：**42.12** 万元

大 写：**肆拾贰万壹仟贰佰**元整

（详见估价结果一览表）

### 估价结果一览表

表 6

产权证编号	房屋所有权人	房屋坐落	房屋总层数	所在层数	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
仁房权证监证字第 0126141 号	刘庆国	眉山市仁寿县文林镇陵州路三段先锋街 205 号(东辰瑞景) 5 栋 1 单元 6 层 11 号	6	5	住宅	93.53	93.53	4503	42.12

#### 特别提示：

1. 本评估结果为房地价值以及装饰装修价值，即包含估价对象建筑物及其占用范围内的土地使用权价值，以及室内装饰装修的价值。装饰装修的范围详见表 4。装饰装修的范围不包括可移动的家具家电。
2. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
3. 经估价人员实地查勘，估价对象《房屋所有权证》登记地址为文林镇陵州路三段先锋街 205 号东辰瑞景 5 栋 1 单元 6 层 11 号，实际查勘地址为先锋街二段 352 号东辰瑞景 5 栋 1 单元 601 号，估价对象登记地址与实际地址不一致，但根据估价委托人的现场指认，实地查勘标的物与登记标的物为同一估价对象，此次评估以《房屋所有权证》界定的标的物与估价委托人指认标的物一致为前提。
4. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。
5. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致的，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。
6. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如何评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。
7. 估价报告随函发送，如有异议，请相关当事人依据《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》等在规定时间内向我公司提出。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	盖章	签名日期
严 琴	5120170033			2021年11月10日
林 欢	5120190078			2021年11月10日

(十二) 实地查勘期

估价人员进入估价对象现场之日为2021年9月18日，并于当天完成实地查勘。

(十三) 估价作业期

2021年9月18日至2021年11月10日。

## 四、附 件

- (一) 《仁寿县人民法院委托书》（复印件）
- (二) 司法评估实地查勘记录表（复印件）
- (三) 估价对象位置示意图
- (四) 估价对象照片
- (五) 《房屋所有权证》和《国有土地使用证》（复印件）
- (六) 房地产估价机构《企业法人营业执照》（复印件）
- (七) 房地产估价机构《情况说明》（复印件）
- (八) 房地产估价机构《准予变更登记通知书》（复印件）
- (九) 房地产估价机构备案证书（复印件）
- (十) 注册房地产估价师注册证书（复印件）
- (十一) 专业帮助情况和相关专业意见说明

四川维益房地产土地资产评估有限责任公司

2021年11月10日