

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：四川省眉山市洪雅县洪川镇滨堤路1号南岸
国际6幢1单元301号（实际地址201号）
涉执房地产处置司法评估

估价委托人：洪雅县人民法院

房地产估价机构：四川源禾房地产评估有限公司

注册房地产估价师：雷海涛（注册号：5120190011）

王利华（注册号：5120180124）

估价报告出具日期：二〇二二年三月二十一日

估价报告编号：川源禾房法估字〔2022〕第04号

致估价委托人函

洪雅县人民法院：

因贵院审理闵俊与王洪林合同纠纷一案的需要，受贵院的委托，本公司注册房地产估价师依据最高人民法院《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）、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）、中房学关于印发《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）、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及现行法律、法规、政策的规定，本着客观、独立、公正等原则，经现场查看、问询与调查，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，进行了专业的分析、测算和判断，完成了本次估价。现将相关情况列示如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：估价对象为四川省眉山市洪雅县洪川镇滨堤路1号南岸国际6幢1单元301号（实际地址201号）住宅房地产（含房屋建筑物、室内装饰装修、分摊土地使用权，不含动产）。估价对象买受人为闵俊，共有情况备案合同未载明，房屋建筑面积237.08平方米，分摊土地使用权面积不详，房屋规划用途为住宅，土地用途为城镇混合住宅用地，土地使用权类型为出让。估价对象详细状况见后附表。

三、价值时点：二〇二二年三月一日。

四、价值类型：本报告基本的价值标准为市场价值。市场价值是指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。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：估价对象在满足本次估价设定的假设前提和限制条件下的估价结果如下：

表 1 估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	/
测算结果	总价(万元, 取整, 保留至佰位)		105.90	/
	单价(元/m ²)		4467.00	/
评估价值	总价(万元, 取整, 保留至佰位)		105.90	
	总价大写		壹佰零伍万玖仟元整	
	单价(元/m ²)		4467.00	
备注：评估结果明细见后附表 1。				

七、特别提示：

以上内容摘自“川源禾房法估字〔2022〕第 04 号”房地产估价报告，为避免产生歧义，报告使用人务必通篇详细阅读报告的各部分内容，合理规范使用本估价报告。尤其应关注本报告的价值类型、估价假设和限制条件、估价目的等章节。

特此函告！

四川源禾房地产评估有限公司

二〇二二年三月二十一日



附表：



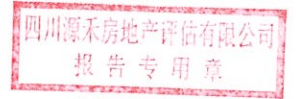
序号	估价对象坐落	合同签约备案号	建筑 结构	规划 用途	所处楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总额 (万元)
01	四川省眉山市洪雅县洪川镇滨堤路1号南岸国际6幢1单元301号(实际地址201号)	12158	框剪	住宅	第3跃4跃5层 /共5层	237.08	4467.00	105.90
合计	/	/	/	/	/	237.08	/	105.90

注：1.上述表格中评估单价以单位建筑面积计价，保留到元，评估总额以万元为单位，精确到佰位。

2.估价对象尚未办理不动产权利证书。估价对象房屋用途、建筑面积、建筑结构、楼层等情况系根据估价委托人所提供的备案合同、预售合同等有关资料进行设定，其最终情况应以权属登记机关办理的不动产权利证书为准。

目 录

估价师声明	6
估价假设和限制条件	8
一、估价假设条件	8
二、估价报告及估价结果的使用	11
三、其它需要说明的事项	13
房地产估价结果报告	16
一、估价委托人	16
二、房地产估价机构	16
三、估价目的	16
四、估价对象	16
五、价值时点	22
六、价值类型	22
七、估价原则	22
八、估价依据	23
九、估价方法的选用及适用性分析	26
十、估价结果	29
十一、注册房地产估价师	30
十二、实地查勘日期	30
十三、估价作业日期	30
十四、估价报告应用的有效期	30



附 件.....31

- 附件一、估价对象位置示意图
- 附件二、估价对象实地查勘情况及相关照片
- 附件三、可比实例位置示意图及相关照片
- 附件四、《洪雅县人民法院委托书》〔(2022)川1423执恢20号〕(复印件)
- 附件五、备案的《商品房买卖合同摘要》、预售《商品房买卖合同》(复印件)
- 附件六、专业帮助情况和相关专业意见说明
- 附件七、房地产估价机构《营业执照》及《估价备案证书》(复印件)
- 附件八、注册房地产估价师证书(复印件)

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：

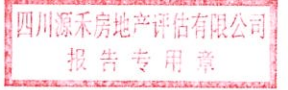
一、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、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，但受估价委托人提供资料的情况及本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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、诉讼活动当事人及其他利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人、诉讼活动当事人及其他利害关系人没有偏见，不存在任何可能影响独立、公正鉴定的情形。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】、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】、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）【川建房发〔2011〕89号】、中房学关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2011〕37号）等估价行业规范进行分析、形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我们已按规定告知估价委托人（人民法院），并通过其转交由诉讼当事人签收《房地产司法鉴定评估风险告知书》。基于此，本次房地产司法评估涉及的诉讼活动当事人业已全面知悉司法评估的基本事项，理应明确自己应履行的配合义务及不履行该义务可能承担的不利后果。



六、我们已对估价对象进行了实地查勘，并对查勘情况的客观性、真实性、公正性承担责任。

参加本次评估的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
雷海涛	5120190011		2022年03月21日
王利华	5120180124		2022年3月21日

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一)一般假设

1. 估价委托人依法裁定估价对象为涉案资产事实成立，有权依据法律、法规及授权协议文件，合法取得估价对象司法（强制）处置权为本次估价的基本前提。

2. 估价对象权属来源合法、无争议，在价值时点及被依法裁定查封之前，无任何房地产权属纠纷，房屋所有权与对应国有土地使用权权利主体一致，不存在“房地权利分离”等权利瑕疵问题。

3. 估价委托人提交的估价对象经备案的《商品房买卖合同摘要》及预售《商品房买卖合同》等资料的复印件内容与其原件记载内容相符，并经估价委托人组织的涉诉当事人质证，其对应房地产与估价委托人及当事人现场指认估价对象房地产为同一实体。

4. 注册房地产估价师对估价委托人提供的估价对象权属情况说明及相关资料进行了审慎检查，但我们并非确权部门，无法对相关文件及资料进行核实，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价以估价委托人提供的资料是合法，真实、准确和完整有效为假设前提。

5. 估价对象在价值时点除受司法查封外，不存在抵押、担保等他项权利，也不受相邻关系权利限制。鉴于估价目的及估价报告预期用途的特殊性，本次评估以估价对象被迫转让为前提条件。

6. 注册房地产估价师尚未收到估价委托人提交的估价对象转让（拍卖处置）条件书面说明资料（指转让方、受让方对估价对象转让税费负担的



约定)。本报告出具估价结论为转让税费按照法律法规规定,转让人和买受人各自负担,转让价款在价值时点一次性付清条件下的价值结论。

7. 估价委托人未明确标的物存在租赁权、用益物权及占有使用情况,本机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况(标的物为清水房,处于闲置状况),因此,本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

此外,估价委托人亦未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用的情况,如税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等,因此,本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

8. 国家宏观经济政策、政府规划等发生的变化,将会对估价对象价值带来相应影响。但由于上述为不可预见因素,因此,本次评估假定国家宏观经济政策保持相对稳定(或未发生重大变化或实质性改变),区域规划无重大调整。

9. 注册房地产估价师在人民法院执行法官及申请人的陪同下已对估价对象的房屋结构及设备安全情况、室内外污染情况、房屋使用情况等进行了一般性查看,凭观察和感受没有发现存在安全隐患以及质量缺陷、环境污染等问题。由于上述方面属估价以外技术专业性强领域,在无理由怀疑估价对象存在问题且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,本次估价假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范,符合国家有关安全使用标准。

10. 估价对象为所属项目的一部分,本次估价假设估价对象可合理享有配套设施(水、电、楼梯等)的使用权益,不存在争议,现有功能效用未受任何使用限制。

11. 本次评估假定估价对象按规划设计用途持续有效使用,为估价对象合法的最高最佳使用用途;若转换用途使用,本估价结果无效。

12.任何有关估价对象的运作方式、处置程序符合国家、地方的有关法律、法规。

13.在价值时点，房地产市场是公开、公平、自愿的均衡市场，即能满足以下条件：

- (1)交易双方自愿地进行交易；
- (2)交易双方处于利己动机进行交易；
- (3)交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4)交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5)不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(二)未定事项假设

估价对象尚未办理不动产权利证书，根据委托人提交的估价对象经备案的《商品房买卖合同摘要》及预售《商品房买卖合同》等资料，本次评估设定估价对象建筑面积为237.08平方米，建筑结构为框剪，房屋规划用途为住宅，土地用途为城镇混合住宅用地，土地使用权类型为出让，出让终止日期为2057年07月26日。

(三)背离事实假设

在价值时点，估价对象已被司法查封拟拍卖处置。根据司法拍卖相关规定，拍卖房地产上原有的担保物权等他项权利一般因拍卖而消灭，而查封因拍卖而解除。因此，本次评估不考虑估价对象在价值时点被查封因素以及原有可能存在的担保物权等他项权利。

(四)不相一致假设

1.本公司注册房地产估价师在人民法院承办法官及当事人的带领下进行了实地查勘，现场查勘的房地产位于将军镇江南东路1段28号南岸国际6幢1单元201号，与估价对象经备案的《商品房买卖合同摘要》等资料所



载洪川镇滨堤路1号南岸国际6幢1单元3层1号不一致。本次评估以领勘人现场指认的房地产准确无误为估价前提，在此提请报告使用人特别注意。

2. 估价对象经备案的《商品房买卖合同摘要》记载估价对象建筑面积为237.08平方米，而预售的《商品房买卖合同》记载建筑面积为232.34平方米，根据委托人、当事人及项目开发单位工作人员现场介绍，该情况系实测与预测的误差所至，经备案的《商品房买卖合同摘要》记载建筑面积才是最终的建筑面积，因此，本次评估设定估价对象建筑面积为237.08平方米。

(五)依据不足假设

1. 估价委托人所提供相关资料未载明估价对象建筑建成年代，根据现场查勘情况，本次评估设定估价对象建成年代为2010年。

2. 在价值时点，由于客观原因，本次评估注册房地产估价师未能到第四、五层查勘，本次评估假定第四、五层均达到正常合格使用标准的房屋。

以上条件若不成立，本评估报告无效。

二、估价报告及估价结果的使用

(一)估价报告及估价结果的使用限制

1. 本涉执房地产司法估价报告及其结论，仅供估价委托人在价值时点司法（强制）处置委估房地产前确定处置参考价提供价值参考依据。除此之外，不能用于任何其他经济活动。

2. 本报告必须完整使用（尤其是价格）方为有效。对不完整地使用本报告（即割裂使用部分内容等不恰当使用行为）所导致的可能损失，受托估价机构、注册房地产估价师不承担任何责任。

3. 本报告专为估价委托人及涉案当事人所使用，未经本估价机构同意，不得向设定的报告使用人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声

明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。与本报告配套的技术报告由估价机构存档及行政管理部门必需时使用。

4. 本报告应用的有效期壹年，即二〇二二年三月二十一日至二〇二三年三月二十日期间有效。

5. 本报告估价结果是为满足本报告价值定义和所有假设前提及限制条件下的价格，如影响估价对象价格因素(如国家宏观经济政策、市场条件等)之一发生变化，本评估结果不成立。

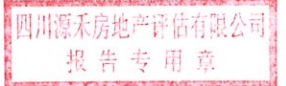
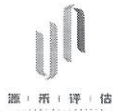
6. 本报告相关设定事项仅用于本次估价，并非对估价对象的法律认定，其最终情况应由不动产管理部门进行核定，若与本次估价设定不符，在我公司收到估价委托人及不动产管理部门出具的书面文件后，本报告及估价结果须作相应调整。

7. 估价委托人、案件当事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、案件当事人须对所提供资料以及陈述情况的合法性、准确性、真实性、客观性、完整性负责，并承担由此产生的最终法律及经济责任。因资料和陈述的情况失实造成评估结果有误的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

在本次评估工作中，基于条件所限，注册房地产估价师未对估价委托人、案件当事人提交的估价资料复印件进行核实和验证，仅限对资料载明内容与领勘人现场指认的估价对象实物是否存在显而易见的差异进行对比，无法取得应提交资料的原件用于检查和验证。在此提请本报告的使用者作进一步的核对。

8. 本报告须经本估价机构注册房地产估价师签章、估价机构盖章后方可生效。

9. 如发现本报告内的文字或数字因校对或其它原因出现误差时，请通知本估价机构进行更正。否则，报告误差部分无效。



(二) 估价报告及估价结果的使用提示

1. 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。

2. 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。

3. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，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人才可使用。

4. 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，如果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人才可使用。

5. 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。

三、其它需要说明的事项

(一) “被迫转让”的处置方式为司法拍卖(变卖)的特点，其处置权能为司法机关所独有，房地产登记产权人无权处置。但为维护涉案当事人的合法权益，确保强制处置方式下拍卖成交结果的公正性，根据《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行)(川建房发〔2011〕89号)第二十八条、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)第十一条，结合标的物特点，本次房地产司法评估的价值定义为房地产市场价值。

四川源禾房地产评估有限公司

地址：四川省宜宾市叙州区南岸西区郑家坡街7号溢香谷小区5号楼1层09号

电话：0831-2338333



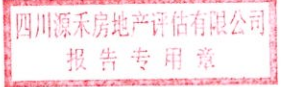
基于司法拍卖（变卖）的限期性、产权人（被执行人）非自主性（无处置权）等交易特点，司法拍卖最终成交价格主要受潜在买受人因素的影响，其报价策略以拍卖保留价为基础，而评估的市场价值是作为司法机关确定拍卖保留价的依据。

(二)本次评估不对估价对象法律权属进行鉴定。估价对象拟拍卖房地产上原有可能的租赁权及其他用益物权，通常不因拍卖（变卖）而消灭，因此，估价结论一般为拟拍卖房地产附有租约限制或其他用益物权情况下的市场价值。本次评估设定评估对象不存在租赁权及用益物权。

(三)标的物在处置过程中一般会产生评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，经向人民法院承办法官确认，该费用无需从财产处置价款中扣除，因此，根据中房学关于印发《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），本次评估结果未考虑该处置费用的影响。

(四)涉执房地产处置作为一种特殊的处置方式，具备强制性、限期性的特点，其转让前提为被迫转让，不以被执行人的意志为转移，但房地产处置后可能出现被执行人存在抵触情绪不配合交付的情况，在此情况下，一般需由法院出面进行强制“腾空”，造成房地产交付延期，影响房地产的价值。但该情况不必然出现，在此提醒本报告的使用者特别注意，关注案件执行进度，谨慎决定投资行为。

(五)在司法拍卖处置过程中，房屋室内装饰装修亦随房屋转让而一并处置，故估价结论中一般包含装饰装修的价值，但不对室内装饰装修予以确权。另外，根据国际上对不动产概念的界定，本估价结果不含估价对象房屋室内家俱、家电等可移动设施、设备的价值。



(六)本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均是保留小数后的结果，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。但此种情况不影响每一计算结果及最终评估结论的准确性。

本报告由四川源禾房地产评估有限公司负责解释。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：洪雅县人民法院

承办人：辜法官

联系电话：13550509731

二、房地产估价机构

房地产估价机构：四川源禾房地产评估有限公司

单位地址：四川省宜宾市叙州区南岸西区郑家坡街7号溢香谷小区5号楼1层09号

估价机构备案证书号：川建房估备字[2021]0289号

估价备案等级：壹级

估价备案证书到期日：2024年05月10日

统一社会信用代码：91511502731605433Y

法定代表人：舒子沙

联系电话：0831-2338333

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、估价对象

(一)估价对象界定

本次估价对象为位于四川省眉山市洪雅县洪川镇滨堤路1号南岸国际6幢1单元301号(实际地址201号)住房。根据估价委托人提供资料，估价对象建筑面积为237.08平方米，分摊国有土地使用权面积不详。

本报告估价对象包括房屋建筑物、室内装饰装修、分摊土地使用权，不含动产。

(二) 房地产基本状况

估价对象尚未办理不动产权利证书，根据委托人提交的估价对象经备案的《商品房买卖合同摘要》及预售《商品房买卖合同》等资料，本次评估设定估价对象建筑面积为237.08平方米，建筑结构为框剪，房屋规划用途为住宅，土地用途为城镇混合住宅用地，土地使用权类型为出让，出让终止日期为2057年07月26日。

(三) 权益状况

1. 权属登记状况

(1) 产权登记状况

估价对象尚未办理权属证书，根据估价委托人提交的估价对象经备案的《商品房买卖合同摘要》(合同签约备案号:12158)，其备案登记情况如下：

表 2 备案合同登记信息一览表

合同签约备案号		12158											
出卖人		洪雅县环保建设地产有限公司											
买受人		闵俊											
买受人证件类型		身份证											
买受人证件号码		511127196901230027											
签约备案时间		2010-12-08											
项目名称		南岸国际											
商品房位置		洪川镇滨堤路1号											
商品房信息	房屋唯一号	幢号	单元	楼层	房号	建筑结构	用途	房屋说明	建筑面积(平方米)			总价¥	
								套内面积	公摊面积	合计			
	11831	6	1	3	1	框剪	住宅		210.16	26.92	237.08	604084	



商品房预售许可证编号	201002
说明	签约备案号仅在该合同在管理部门网上签约备案正确完成后生成。

(2)房屋他项权登记状况:

根据估价委托人提供的相关资料,价值时点估价对象未登记抵押、担保、地役权等他项权利。

(3)查封登记状况

在价值时点,估价对象已被人民法院查封,但估价委托人未提供估价对象的查封相关资料,其查封限制信息不详。

2. 权利状况

(1)根据本次评估设定的土地使用权终止日期,截止价值时点,估价对象土地使用权剩余年期为 35.40 年。

(2)根据《中华人民共和国民法典》第三百五十九条规定,住宅建设用地使用权期限届满的,自动续期。续期费用的缴纳或者减免,依照法律、行政法规的规定办理。非住宅建设用地使用权期间届满后的续期,依照法律规定办理。根据《城市房地产管理法》第二十二条,土地使用权出让合同约定的使用年限届满,土地使用者需要继续使用土地的,应当至迟于届满前一年申请续期,除根据社会公共利益需要收回该幅土地的,应当予以批准;若不申请续期或续期申请未被批准的,土地使用权由国家无偿收回。使用权续期应当重新签订土地使用权出让合同,依照规定支付土地使用权出让金。因此,于价值时点,在土地出让剩余年限 35.40 年内,在假定未被司法查封、冻结的情况下,房地产权利人享有在该期间设定抵押、担保、租赁等他项权利及转让、处置等权能。

(3)经估价师现场查看及了解,估价对象在价值时点处于闲置状态,未设定租赁权。



(4)在价值时点，估价对象已被司法查封拟拍卖处置。根据司法拍卖相关规定，拍卖房地产上原有的担保物权及其他优先受偿权一般因拍卖而消灭，而查封因拍卖而解除。故本次评估对估价对象抵押权以及查封因素未予考虑。

(5)根据估价委托人所提供相关资料，估价对象买受人为闵俊。本次估价不对估价对象法律权属进行确定，亦未对估价对象是否存在其他房屋共有人这一事项实施调查。

在价值时点，因涉及合同纠纷，导致估价对象已被人民法院依法查封、冻结；同时，人民法院已受理当事人请求，取得房地产司法处置权能，拟对估价对象实施强制拍卖，以处置款项抵偿债务。

(四)实物状况

1. 建筑物状况

估价对象所属建筑位于四川省眉山市洪雅县洪川镇滨堤路1号南岸国际6幢1单元301号(实际地址201号)，系一幢框剪结构住宅用房，其具体实物状况详见表3:

表3 建筑物实物状况一览表

估价对象		四川省眉山市洪雅县洪川镇滨堤路1号南岸国际6幢1单元301号(实际地址201号)		
建筑物情况	建成年代	2010年	建筑结构	框剪结构
	总层数	共5层	所在楼层	3跃4跃5层
	所在楼层层高	各层均约3.0米	单元户数	共计2个单元，每单元4户
	平面布局	跃层	外墙装饰	墙砖
	户型朝向	坐北朝南	户型结构	5室2厅3卫3个阳台
	基础设施	供水、排水、电力、通讯、通路、燃气		
建筑物完损状况	地基及墙面	地基无不均匀下降，墙面无裂缝现象		
	主体结构	估价对象已使用12年，尚未发现主体结构受损		
	配套设施设备	设施设备状况较好		

	装饰装修	无装饰装修
	综合成新率	维护保养状况较好，经分析确定成新率约为 80%
装修状况		清水房
估价对象其他个别条件	临街状况	不临街
	临街道路类型	城市次干道
	层高	约 3 米，能较好达到住宅使用的要求
	面积状况	建筑面积 237.08 m ² ，面积偏大
	景观	景观一般，视野一般
	物业管理	有专业物业管理，管理水平较好
所属楼幢使用状况		规划为住宅
估价对象房屋利用现状		至价值时点，估价对象闲置

2. 土地实物状况

据注册房地产估价师实地查勘及委托人提供的资料，估价对象土地实物情况详见表 4：

表 4 土地实物状况一览表

项目名称	南岸国际		
土地坐落	四川省眉山市洪雅县洪川镇滨堤路 1 号南岸国际 6 幢 1 单元 301 号（实际地址 201 号）		
土地用途	城镇混合住宅用地	土地使用权类型	出让
土地使用期限	2007 年 7 月 26 日至 2057 年 7 月 26 日止	使用权剩余年期	35.40 年
土地面积	项目土地总面积 50546.67 平方米	临街状况	项目两面临街
土地形状	所属项目土地形状不规则，呈异形布局		
土地四至	东侧、南侧临其他国有用地，西临峨洪路，北临江南东路		
地形、地貌条件	位于四川盆地西南边缘，以山地丘陵为主		
地质、水文条件	地质结构为冲积平原较稳定，整体而言，区域工程地质、水文状况相对稳定，地基承载力较强，无不良地质构造，基本无洪水淹没之虞		
地势条件	地势较平坦，与相邻地块无明显地势落差		
土壤条件	正常，未受过污染		
土地开发程度	红线外“六通”，即供水、排水、通电、通气、通讯和通路，红线内“六通一平”，即在上述“六通”基础上实现场地平整		
规划限制条件	本区域主要规划用途为组团配套居住		
土地利用状况	宗地利用方式以住宅为主		



(五) 区位状况描述

据注册房地产估价师实地调查，估价对象的主要区位状况详见表5：

表5 估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落	四川省眉山市洪雅县洪川镇滨堤路1号南岸国际6幢1单元301号(实际地址201号)
	方位	位于青衣江南岸的南部城区
	与相关场所的距离	距洪雅县政府旁商业中心约1.4公里,距洪雅第一小学约1.3公里,距洪雅中学约1200米,距沂蒙山森林公园约560米,距洪雅县人民医院约1.4公里,距青衣江约100米
	临街状况	项目西临峨洪路,北临江南东路
	楼幢	南岸国际6幢
	所在楼层/总楼层	第3跃4跃5层/总5层
	朝向	坐北朝南
交通状况	道路状况	区域道路路网密度一般,道路通达度较高,临城市交通型次干道,青衣江大桥与江南东路贯通形成临江景观大道,连接附近混合型次干道,比如峨洪路等城市道路,可有效保证该区域与其他区域单元的联系沟通。
	公共交通状况	区域公交便捷度差,无公交车在此区域设置停靠站点,通行主要靠步行及出租车、网约车,区域居民出行便捷度较差。
	对外交通状况	距最近公交站1公里,临临江景观大道江南东路1段,对外交通便利度较差。
	交通管制情况	无
	停车方便程度	周边道路未配有地面停车位,但估价对象所在小区有地面停车位及配套车库,小区停车位数量能相对保障住户需求
外部配套设施状况	外部基础设施	市政设施条件已达到“六通”,即通电、通讯、通上水、通下水、通燃气和通路,设施水平、保障率相对较高
	外部公共服务设施	估价对象周边公共服务设施有:洪雅县人民医院、洪雅中学、沂蒙山森林公园、国家电网自助服务等设施布置
环境状况	自然环境	洪雅县属中亚热带湿润气候,年降雨量1435.5毫米,年平均气温16.6℃,属中亚热带湿润气候;估价对象所在区域环境相对干净、整洁,除白天人流以及车辆途经区域产生的噪音、尾气对区域环境产生一定负面影响外,暂无其他污染,所在小区临江,空气流通性较好;周边也无无高压输电线路、垃圾站、公共厕所等存在。
	人文环境	区域为将军镇,居住人口集中度一般,治安状况一般,人文环境一般。
	景观	估价对象所在小区临青衣江,附近有沂蒙山森林公园,景观环境较好。
	住宅物业集聚度	估价对象所在区域住宅有:临江风景、御江锦城、洪州壹号等住宅小区,住宅集聚度一般。



五、价值时点

本次评估的价值时点确定为二〇二二年三月一日(以注册房地产估价师现场查看完成日期作为本次评估价值时点)。

六、价值类型

本报告基本的价值标准为市场价值,是基于典型的市场参与者所作出的理性判断,具体定义如下:

市场价值是指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。

七、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有:独立、客观、公正原则;合法原则,最高最佳利用原则,替代原则和价值时点原则。

(一)遵循独立、客观、公正原则

该原则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或个人的影响;同时,注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带有自己的情感、好恶和偏见,应按事物的本来面目、实事求是地进行估价;再则,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中的任何一方,应坚持原则、公平正直地进行估价。

(二)遵循合法原则

该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。房地产估价应依据有关的法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释;估价对象所在地的地方性法规、国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策;估价对象所在地人民政府颁发的有关部门规章和政策,以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。



(三)遵循替代原则

该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。

根据经济学原理，在同一市场中，具有相同使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似或相近的价格，以房地产市场价格为导向，利用实际发生、经过市场“检验”的类似房地产成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，以求得房地产的价值或价格。

(四)遵循最高最佳利用原则

该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。最高最佳利用指房地产在法律上许可、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，具体表现为使估价对象获得最多的用途和开发强度来衡量，即是指估价对象应是在合法使用方式下，在各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。最高最佳利用分析的前提条件有：维持现状继续使用、更新改造使用、改变用途使用、改变规模使用、重新开发利用、上述前提的某种组合或其他特殊利用前提。

(五)遵循价值时点原则

该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。房地产估价实际上是求取估价对象在某一时点上的价值或价格，所以评估一宗房地产时，必须假定市场情况静止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

八、估价依据

本次估价依据下列文件、资料进行分析、测算：

四川源禾房地产评估有限公司

地址：四川省宜宾市叙州区南岸西区郑家坡街7号溢香谷小区5号楼1层09号

电话：0831-2338333



(一)估价依据的有关法律、法规:

1. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过,自2021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修正,自2020年1月1日起施行);
3. 《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修正,自2020年1月1日起施行);
4. 《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第74号,中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过,自2008年1月1日起施行);
5. 《中华人民共和国民事诉讼法》(根据2017年6月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉和〈中华人民共和国行政诉讼法〉的决定》第三次修正);
6. 《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,中华人民共和国第十二届全国人民代表大会第二十一条会议通过,自2016年12月1日起施行);
7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日国务院令第55号发布,自发布之日起施行);
8. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年9月1日起施行);
9. 《不动产登记暂行条例》(2014年11月24日国务院令第656号发布,自2015年3月1日起施行)及实施细则;
10. 本次估价中涉及的其它相关法律、法规。



(二)估价依据的有关规章、政策、规范性文件:

1. 四川省《中华人民共和国土地管理法》实施办法(2012年7月27日四川省第十一届人民代表大会常务委员会第三十一次会议修正);
2. 《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》;
3. 《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);
4. 《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);
5. 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号);
6. 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》(法释〔2019〕19号);
7. 四川省高级人民法院、四川省住房和城乡建设厅《关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》(川高法〔2011〕99号);
8. 四川省高级人民法院关于印发《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》和《四川省高级人民法院委托评估拍卖和变卖管理办法》的通知(川高法〔2011〕177号);
9. 《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行)(川建房发〔2011〕89号);
10. 中房学关于印发《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);
11. 本次估价中涉及的其它规章、政策、规范性文件。

(三)估价依据的技术规程:

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);
3. 《房屋完损等级评定标准》(国家城乡建设环境保护部城住字[1984]第678号);



4. 建设部、财政部关于修订印发《房地产单位会计制度——会计科目和会计报表》的通知（建综〔1992〕349号）；

5. 本次估价中涉及的其它技术规程。

(四)估价依据的估价委托人所提供资料：

1. 《洪雅县人民法院委托书》〔（2022）川1423执恢20号〕；

2. 估价对象经备案的《商品房买卖合同摘要》、预售《商品房买卖合同》（复印件）；

3. 估价委托人提供的其他资料。

(五)估价依据的其他有关资料：

1. 估价机构掌握的有关资料和注册房地产估价师调查、收集、掌握的有关资料及现场实地查看记录；

2. 注册房地产估价师获取的当地房地产市场信息、城市规划等资料。

九、估价方法的选用及适用性分析

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，现行房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。房地产评估技术路线的确定须根据估价报告预期用途选定恰当的价值类型，并结合区域房地产发育状况以及估价对象具体特点，选用适用的估价方法。因此，在本次估价中，注册房地产估价师通过实地调查、认真分析，综合各方面因素条件，对以下情况进行分析：

(一)估价对象的特点分析

估价对象所处区域为洪雅县青衣江以南的南部区域，区域内有一定数量的类似物业布置，且类似房地产交易量相对较多，易于收集到客观、真实的交易案例。



(二)估价方法的适用性分析

1. 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。该方法适用于在房地产市场不够活跃或同类房地产交易较少、也无潜在收益的类似房地产的地区难以采用比较法、收益法估价时，或不适合假设重新开发的现有房地产的估价。

根据以上分析，估价对象为住宅用房，其所在区域交易市场活跃，其物业价值的形成并非为成本的简单加和，而更多地受市场供求关系影响。基于此，本次评估不能选用成本法估价。

2. 假设开发法，是求取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的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，或可重新开发或更新改造的旧房(含改建、扩建等)。

估价对象为正常使用中的房地产，尚无明显证据表明存在规划重建的可能，并且估价对象处于最高最佳使用状态。因此，本次评估未选用假设开发法估价。

3. 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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金收益或经营收益等经济收入的收益性房地产，不限于其目前是否有收益，只要同类房地产有收益即可。



估价对象为住宅房地产，因住房租赁案例包含的契约条件（是否含装修、家具、电器等附属部分）千差万别，在具体运用收益法过程中，有效剥离不属于物业价值的附属部分所产的收益额存在相当的难度，一定程度放大了收益法估价误差，价值结论的可信度大为降低。因此，本次评估未选用收益法估价。

4. 比较法，是选取一定数量（一般不低于3个）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。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易、在价值时点的近期有较多类似房地产的交易，且具有一定可比性的房地产。

根据以上分析，估价对象所在区域同一供求圈内，存在较多的类似品质住房交易案例，较易于从收集的交易实例中选取可比实例，根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，本次估价可选用比较法评估估价对象的价值。

综上，本次确定选用比较法评估估价对象房地产市场价值。

(三)估价技术路线

按上文所确定的估价方法，本次估价思路及步骤如下：

- ◆ 收集交易实例。
- ◆ 选取可比实例。
- ◆ 建立比较基础。对可比实例的交易价格进行标准化处理。
- ◆ 进行交易情况修正。当有特殊交易情况的可比实例时，应消除特殊交易情况造成的可比实例交易价格偏差，将可比实例的交易价格修正为正常价格。



◆ 进行市场状况调整。消除交易日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其交易日期的价格调整为在价值时点的价格。

◆ 进行房地产状况调整，消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

◆ 计算比较价值，将上述形成的比准价格算术平均得到估价对象的评估价格。

基本公式为：

估价对象比准价格 = 可比实例交易价格 × 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

十、估价结果

本公司注册房地产估价师根据本次估价目的，遵循估价原则，在认真分析委托人提供的资料以及实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，对影响估价对象价值的因素进行了综合分析，选用比较法进行测算，最终确定估价对象在价值时点二〇二二年三月一日，满足本次估价设定的假设前提和限制条件下的估价结果如下：

表 6 估价结果汇总表

相关结果		估价方法	币种：人民币
		比较法	/
测算结果	总价(万元, 取整, 保留至佰位)	105.90	/
	单价(元/m ²)	4467.00	/
评估价值	总价(万元, 取整, 保留至佰位)	105.90	
	总价大写	壹佰零伍万玖仟元整	
	单价(元/m ²)	4467.00	
备注：评估结果明细见后表 7。			

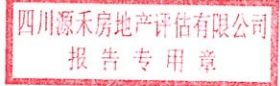


表7 评估结果明细表

序号	估价对象坐落	合同签约备案号	建筑结构	规划用途	所处楼层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总额(万元)
01	四川省眉山市洪雅县洪川镇滨堤路1号南岸国际6幢1单元301号(实际地址201号)	12158	框剪	住宅	第3跃4跃5层/共5层	237.08	4467.00	105.90
合计	/	/	/	/	/	237.08	/	105.90

注：1.上述表格中评估单价以单位建筑面积计价，保留到元，评估总额以万元为单位，精确到佰位。

2.估价对象尚未办理不动产权利证书。估价对象房屋用途、建筑面积、建筑结构、楼层等情况系根据估价委托人所提供的备案合同、预售合同等有关资料进行设定，其最终情况应以权属登记机关办理的不动产权利证书为准。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
雷海涛	5120190011	 中国注册房地产估价师执业资格专用章 姓名:雷海涛 注册号:5120190011 单位:四川源禾房地产评估有限公司	2022年3月21日
王利华	5120180124	 中国注册房地产估价师执业资格专用章 姓名:王利华 注册号:5120180124 单位:四川源禾房地产评估有限公司	2022年3月21日

十二、实地查勘日期

注册房地产估价师实地查勘日期：二〇二二年三月一日。

十三、估价作业日期

本次估价作业日期为：二〇二二年三月一日至三月二十一日。

十四、估价报告应用的有效期

本报告从提交报告之日二〇二二年三月二十一日起，壹年内有效。

四川源禾房地产评估有限公司

二〇二二年三月二十一日

四川源禾房地产评估有限公司

地址：四川省宜宾市叙州区南岸西区郑家坡街7号溢香谷小区5号楼1层09号

电话：0831-2338333





附 件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象实地查勘情况及相关照片
- 三、可比实例位置示意图及相关照片
- 四、《洪雅县人民法院委托书》〔（2022）川1423执恢20号〕（复印件）
- 五、备案的《商品房买卖合同摘要》、预售《商品房买卖合同》（复印件）
- 六、专业帮助情况和相关专业意见说明
- 七、房地产估价机构《营业执照》及《估价备案证书》（复印件）
- 八、注册房地产估价师证书（复印件）

估价对象实地查勘照片



◆临路状况



◆临路状况



◆休闲的景观大道



◆估价对象周边街道号



◆楼宇外观



◆栋号及单元号



◆房号



◆入户门



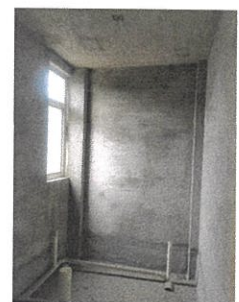
◆客厅及餐厅



◆卧室



◆厨房



◆卫生间



◆阳台



◆室内跃层楼梯间



◆一梯两户

实地查勘及拍照时间:2022年3月1日

估价对象位置示意图

