

涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：四川恒大国源房估（2021）成 188 号

估价项目名称：吴启伦所属位于岳池县九龙镇自生乡三村五组的
壹套住宅用房地产市场价值估价报告

估价委托人：岳池县人民法院

房地产估价机构：四川恒大国源房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师： 罗晓红 注册号：5120150032

尹泽军 注册号：5120040314

估价报告出具日期：2021 年 12 月 24 日

四川恒大国源房地产土地评估咨询有限公司

地址：成都市武侯区星狮路 511 号大合仓 C503 号

电话：（028）87055633

重要提示

请报告使用人在使用本
报告之前，微信扫描上方
二维码，核对其显示信息
是否与报告内容一致，如
有任何疑问请致电咨询。

致估价委托人函

岳池县人民法院：

我公司接受委托，派出以注册房地产估价师罗晓红为项目负责人的工作组，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和估价标准，在合理的假设条件下，运用适宜的估价方法，对估价对象房地产在 2021 年 12 月 17 日的房地产市场价格，进行了专业分析、测算和判断。

估价对象：本次估价对象为吴启伦所属位于岳池县九龙镇自生乡三村五组的壹套住宅用房（根据估价委托人提供的《房屋所有权证》证书号：岳池县房权证岳字第 00044701 号，房屋建筑面积：108.70 平方米），包含其分摊的出让商业用地国有建设用地使用权（根据估价委托人提供的《国有土地使用证》证书号：岳国用（2009）第 4525 号，土地使用权面积：15.53 平方米），包括上述法定产权内的房屋和分摊的国有土地使用权及无法从建筑物剥离且与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的设施设备和装饰装修，不包含其他财产或权益。

估价目的：为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2021 年 12 月 17 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：本次估价采用比较法。

估价结果：估价对象评估总价¥22.94 万元，大写人民币贰拾贰万玖仟肆佰圆整，评估单价 2110 元/平方米。

特别提示：估价报告使用期限为壹年，自二〇二一年十二月二十四日起至二〇二二年十二月二十三日止。报告使用人在使用本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！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。

此函。

四川恒大国源房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二一年十二月二十四日

目 录

第一部分	估价师声明	1
第二部分	估价假设和限制条件	2
第三部分	估价结果报告	6
一、	估价委托人	6
二、	房地产估价机构	6
三、	估价目的	6
四、	估价对象	7
五、	价值时点	11
六、	价值类型	11
七、	估价原则	12
八、	估价依据	13
九、	估价方法	15
十、	估价结果	15
十一、	注册房地产估价师	16
十二、	实地查勘期	16
十三、	估价作业期	16
第四部分	附 件	17
一、	评估委托函复印件	17
二、	估价对象位置示意图	17
三、	估价对象实地查勘情况和相关照片	17
四、	估价对象权属证明及项目相关复印件	17
五、	专业帮助情况和相关专业意见	17
六、	估价机构营业执照、备案证书复印件	17
七、	注册房地产估价师的注册证书复印件	17

第一部分 估价师声明

参与本报告的注册房地产估价师罗晓红（注册号：5120150032）、尹泽军（注册号：5120040314）根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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经说明的估价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关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照国家标准《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）、《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）（川建房发[2011]89号）和《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）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）进行估价工作，撰写估价报告。

第二部分 估价假设和限制条件

1、一般假设

(1) 本次估价，估价委托人/利害关系人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房屋他项权证》、《计算机信息查询结果单》复印件。本次估价假定上述资料合法、真实、准确、完整。

(2) 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。

(3) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载建筑面积大体相当。

(4) 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，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。

(5) 估价人员对估价对象的现场查看仅限于其外观和使用状况，查看了估价对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查看了物业内部装修，因受技术手段限制，未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，未对结构和基础等内在质量以及其他被遮盖、未暴露、难以接触到的部分进行查看。本报告假设估价对象内在质量符合国家有关标准、质量验收规范并足以维持其现状。

(6) 根据估价委托人提供的资料，估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

(7) 估价结果未扣除估价对象财产处置可能产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

2、未定事项假设

无。

3、背离事实假设

截止价值时点，估价对象土地使用权设立有抵押权等他项权利，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）第十三条：涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。故本次估价不考虑设立于估价对象之上的抵押权及其他担保物权，估价结果是估价对象在价值时点无抵押权及其他担保物权利限制条件下、在房地产公开市场上最可能形成的价格。

4、不相一致的假设

(1) 估价对象登记地址为岳池县九龙镇自生乡三村五组，估价委托人（或利害关系人）指引/指认估价人员现场查勘地址为岳池县九龙镇大西街东段489号（未见栋号、单元号、房号），本次估价我们以估价委托人（或利害关系人）指引/指认估价人员现场查勘房地产与其提供的权属证明资料所界定的房地产为同一房地产为假设前提。

(2) 根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》复

印件，房屋登记用途为住宅用房，土地登记用途为商业用地，估价人员咨询当地不动产登记中心，依据《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》（自然资发[2021]1号）第五条“关于原分散登记的房屋、土地信息不一致，已经分别登记的房屋和土地用途不一致的不动产，继续分别按照原记载的房屋、土地用途进行登记”，故本次估价设定估价对象用途为住宅用房，且未考虑《房屋所有权证》和《国有土地使用证》两者用途登记不一致对估价结果的影响。

5、依据不足假设

估价对象《房屋所有权证》未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象建成于90年代，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

6、估价报告使用限制

（1）估价报告用途限制

本估价报告仅用于为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

（2）评估结果使用

①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。

②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才可使用。

（3）估价报告使用期限限制

本估价报告自出具之日起一年内有效，即自二〇二一年十二月二十四日起至二〇二二年十二月二十三日止。但在价值时点后报告有效期内，估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果。超过使用期限使用估价报告，相关责任由报告使用者负责。

（4）估价报告使用范围限制

本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人、报告使用者或使用单位和报告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内容不得以任何形式发表于任何公开媒体。

（5）报告异议期限

当事人、利害关系人认为估价报告具有下列情形之一的，可以在收到报告后五日内向贵院提出书面异议：财产基本信息错误；超出财产范围或者遗漏财产；评估机构或者评估人员不具备相应评估资质；评估程序严重违法。

（6）特殊事项提示

本报告必须经估价机构加盖公章，并经注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

本报告的估价委托人为岳池县人民法院

联系人：张法官

联系电话：19909020086

二、房地产估价机构

单位名称：四川恒大国源房地产土地评估咨询有限公司

地 址：成都市武侯区星狮路 511 号大合仓 C503 号

法定代表人：庞涛

统一社会信用代码：91510107746900144X

备案证书编号：川建房估备字[2017]0068 号

备案等级：壹级

有效期限：2020 年 11 月 11 日至 2023 年 11 月 11 日

联 系 人：尹泽军

联系电话：（028）87055633

邮政编码：610043

三、估价目的

为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一) 基本状况

本次估价对象为吴启伦所属位于岳池县九龙镇自生乡三村五组的壹套住宅用房（根据估价委托人提供的《房屋所有权证》证书号：岳池县房权证岳字第 00044701 号，房屋建筑面积：108.70 平方米），包含其分摊的出让商业用地国有建设用地使用权（根据估价委托人提供的《国有土地使用证》证书号：岳国用（2009）第 4525 号，土地使用权面积：15.53 平方米），包括上述法定产权内的房屋和分摊的国有土地使用权及无法从建筑物剥离且与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的设施设备和装饰装修，不包含其他财产或权益。其权属、用途、规模等基本情况详见下表：

估价对象《房屋所有权证》登记状况表

房屋所有权证	证书号	房屋所有权人	房屋坐落	丘(地)号	产别	房屋状况						
						幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	设计用途
	岳池县房权证岳字第 00044701 号	吴启伦	九龙镇自生乡三村五组	/	私产	/	/	混合	7	5	108.70	住宅
附记	东至：自墙 南至：自墙 西至：自墙 北至：自墙											

估价对象《国有土地使用证》登记状况表

国有土地使用证	证书号	土地使用权人	坐落	地号	图号	地类(用途)	使用权类型	终止日期	使用权面积(m ²)	其中：独用面积(m ²)
	岳国用(2009)第 4525 号	吴启伦	岳池县九龙镇自生乡三村五组	/	/	商业用地	出让	2047-06-21	15.53	15.53

估价对象《房屋他项权证》登记状况表

证书号	房屋他项权利人	房屋所有权人	房屋所有权证书号	房屋坐落	他项权利种类	债权数额	登记时间
岳房他证岳池字第 2013060700924 号	广安市岳池县汇金小额贷款股份有限公司	吴启伦	00044701	九龙镇自生乡三村五组	存量房抵押	300000.00	2013 年 06 月 07 日

附记	/
----	---

估价对象《计算机信息查询结果单》登记状况表

业务信息	
业务宗号	38941
业务类型	所有权登记业务
卷宗号	---
是否不动产登记	否
产权证号	00044701
不动产单元号	---
权利人	所有权人【吴启伦（512923196505122672）】
共有方式	单独所有
共有份额	---
房屋坐落	九龙镇自生乡三村五组
房屋范围	栋号【】房号【】房屋用途【住宅】建筑面积【108.70】
房屋所有权性质	私有
房屋性质	---
规划用途	住宅
房屋价值	0.00
建筑面积	108.70
土地性质	---
土地使用权取得方式	---
宗地面积	---
土地使用权面积	---
土地独用面积	---
土地分摊面积	---
土地用途	---
土地使用起始日期	---
土地使用结束日期	---
宗地号	---
土地使用年限	---
取得价格	---
土地使用权人	---
图号	---
宗地代码	---
登记日期	2006/11/29 0:00:00
终审人	李聘峰
登簿人	李聘峰
附记	于2012年3月1日查封
限制信息	2、限制文件：【（裁决书）2014-执-215-1】；限制人：【岳池县人民法院-黄小平】，3、限制文件：【（裁决书）2016-执-162】；限制人：【岳池县人民法院-陈光华】，4、限制文件：【（裁决书）（2021）川1621执恢271-1号】；限制人：【岳池县人民法院-唐磊】

抵押信息	他项权证号：【tx5545】；抵押权人：【嘉陵信用社】；抵押金额（元）：【72000.00】；抵押期限：【2007-01-23 00:00:00 至 2008-01-22 00:00:00】注销时间：【2007-09-25 12:08:15】，他项权证号：【tx8453】；抵押权人：【恐龙信用社】；抵押金额（元）：【145000.00】；抵押期限：【2007-09-25 00:00:00 至 2008-09-24 00:00:00】注销时间：【2009-12-23 11:26:56】，他项权证号：【tx17656】；抵押权人：【恐龙信用社】；抵押金额（元）：【207000.00】；抵押期限：【2009-12-23 00:00:00 至 2010-12-23 00:00:00】注销时间：【2013-03-12 17:23:41】他项权证号：【2013060700924】；抵押权人：【广安市岳池县汇金小额贷款股份有限公司】；抵押金额（元）：【300000.00】；抵押期限：【2013-06-07 至 2014-06-07】
业务状态	——

（二）实物状况

1、土地实物状况

此次估价对象占用的土地为“吴启伦”所属岳池县九龙镇自生乡三村五组住宅用房所占用或应分摊土地。

土地实物状况表

坐落	岳池县九龙镇自生乡三村五组	土地面积	15.53 m ²		
四至	北至大西街，南至其他住宅小区，西至体育路，东至石桥路	土地使用期限	25.51 年	用途	商业用地
形状	较规则，对土地利用无影响	地形地势	地势平坦		
土壤地基	地基承受力好，地质条件好	开发程度	宗地外已达“六通”宗地内已达“六通一平”		
土地利用状况	作为估价对象房屋占地使用	使用管制	无		

2、建筑物实物状况

此次估价我们仅对估价对象房屋作了一般性的现场查看，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷，本报告以估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。

建筑物实物状况表

坐落	岳池县九龙镇自生乡三村五组			楼盘名称	/
建筑规模	建筑面积 108.70 平方米	建筑结构	混合	建成时间	90 年代
外观	估价对象所处楼幢为多层建筑，外观一般；外墙饰面砖，安装塑钢窗。				
建筑功能	估价对象为独立成套住宅用房，室内功能区划明确。通风、采光、消防、防水、保温、日照等满足作为住宅用途使用要求。				
空间布局	估价对象所在项目/小区总 1 栋，所处楼幢为总高 7 层的多层住宅楼，共 1 个单元，1 梯 1 户，通过 1 处步行楼梯上下通行。估价对象户型为平层 3 室 2 厅 1 厨 1 卫，室内层高约 3 米。				
设备设施	基础设施	通水、电、气、视、讯、网络等			
	安防系统	/			
	垂直交通	1 处步行楼梯			

装饰装修	部位	楼（地）面	内墙面	天棚
	客厅	地砖	涂料	涂料
	卧室	地砖	涂料	涂料
	厨房	防滑地砖	内墙砖至顶	涂料
	卫生间	水泥地	内墙砖至顶	涂料
	门窗、楼梯间/电梯间	入户门为防盗门，室内为木门，窗为塑钢窗。楼梯间地面为水泥地，墙面及天棚刷涂料，扶手为木扶手。		
	装修档次	简单装修房		
新旧程度	估价对象建成于 90 年代，经实地查勘，主体结构尚未发现明显受损，墙面未见明显裂缝、墙面、地面和门窗未见明显破损，其建筑结构、装饰装修、设施设备等方面维护使用状况较好，其综合成新率约为六成新。			

（三）权益状况

根据估价委托人提供的《房屋他项权证》、《计算机信息查询结果单》及其介绍、估价人员现场调查，其权益状况见下表：

用途	估价对象房屋证载用途为住宅，土地使用权地类（用途）为商业用地，实际用途为住宅用房。
规划条件	估价委托人未提供估价对象占用宗地的国有土地使用权出让合同及相关规划条件，估价对象已办理了产权登记，设定其规划条件符合区域城市控制性详细规划，规划用途为住宅。
所有权	估价对象房屋所有权为吴启伦所有，土地所有权为国有。
使用权	估价对象占用土地为出让国有建设用地使用权，权利人为吴启伦，终止日期：2047 年 06 月 21 日，至价值时点，剩余使用年限 25.51 年。
共有情况	估价对象为吴启伦单独所有。
用益物权、担保物权设立情况	据估价委托人提供的《房屋他项权证》、《计算机信息查询结果单》复印件及介绍，估价对象已设立担保物权。
租赁或占有情况	据估价委托人提供的《评估委托函》及估价人员实地查勘，估价对象现自用。
拖欠税费情况	本次估价，估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。
查封等形式限制权利情况	据估价委托人提供的资料及介绍，估价对象已被岳池县人民法院查封。
权属清晰情况	据估价委托人提供的权属证明复印件及《评估委托函》原件，估价对象权属清晰。
其他情况	估价对象无物业管理。

（四）区位状况

位置	坐落	岳池县九龙镇自生乡三村五组。
	方位	估价对象位于岳池县九龙镇大西街片区，见位置示意图。
	与相关场所（区域商业中心）的距离	区域内分布有金土地小区、阳光小区、交警苑等众多住宅小区，生活氛围浓郁，适宜居住。估价对象距好又多购物中心约 500 米。
	所处楼幢	房屋直接临支路
	朝向	北
	所在楼层/总楼层	位于总 7 层高层住宅楼的第 5 层。
交通	道路状况	区域通行有大西街、体育路、石桥路、先锋巷等道路，道路通达度较高，路网分布

		较广，出行较便捷。	
	出入可利用的交通工具	区域通行有岳池6路、岳池7路等多路公交车，公共交通较便捷。	
	交通管制情况	无	
	停车方便程度	估价对象小区内无停车位，车位较紧张。	
外部配套设施	城市基础设施条件	水、电、讯、燃气、道路等基础设施完善。	
	公共服务设施	商业服务	区域内分布有好又多购物中心、德盛百货、华龙超市等中小型商超。
		医疗卫生	区域内分布有岳池县人民医院、岳池县中医医院、岳池县妇幼保健院、岳池县现代医院等医疗机构。
		教育文化	区域内有凤山小学校、金童双语幼稚园、九龙小学校等学校。
周围环境	自然环境	区域内无明显大气、水、噪音污染，自然环境较好，无高压输电线路、垃圾站、公共厕所等不利影响。	
	人文环境	区域为普通住宅区、治安状况较好、相邻房地产以住宅为主。	
	景观	无	

五、价值时点

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）第十条：价值时点一般以估价委托人明确的时点为准，估价委托人未明确价值时点的，一般以估价对象时点查勘完成之日作为价值时点。本次估价，估价委托书未明确价值时点，故以完成估价对象现场查勘之日2021年12月17日作为本次估价对象的价值时点。

六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值，即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。具体包括以下内涵：

1、估价结果包括法定产权内的房屋和分摊的国有土地使用权及无法从建筑物剥离且与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的设施设备和装饰装修，不包含其他财产或权益。

2、本报告估价对象占用宗地为国有出让商业用地，土地使用权剩余使用年限为25.51年。

3、本报告未考虑设立于估价对象房屋建筑物之上的抵押权及其他担保物权，估价结果是估价对象在价值时点无抵押权及其他担保物权利限制条件下、在房地产公开市场上最可能形成的价格。

4、本报告估价结果为交易双方按相关法规各自负担税费的价格，估价结果不考虑强制变现等因素对价值的影响，未考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。估价结果包含增值税。

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价格的影响。

6、本报告估价结果计价币别：人民币元。

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，最高最佳使用原则，价值时点原则，替代原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求房地产估价机构和注册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估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况的价值或价格。房地产估价必须以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提，即以城市规划规定用途、权属证明、容积率、建筑密度、建筑高度和建筑风格为限制条件。本次评估以估价委托人提供的权属资料和评估委托函中载明的事项为依据体现合法原则。

（三）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。这种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。本次评估中房屋用途以房屋产权登记的用途继续使用体现最高最佳使用原则。

（四）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。本次评估以实地查勘日 2021 年 12 月 17 日为价值时点。

（五）替代原则

要求估价结果与估价对象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。本次估价过程中采用的估价方法均体现了这一原则。

总之，在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中所知悉的估价委托人的私人秘密。

八、估价依据

（一）国家、四川省有关法律、法规

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（主席令 2016 第 46 号）
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令 2019 年第 32 号）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（主席令 2019 年第 32 号）和《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年国务院令 743 号）
- 4、《中华人民共和国民法典》（2020 年主席令第 45 号）

（二）部门规章、地方政策规定

1、最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定（法释〔2004〕15号）

2、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）

3、最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）

（三）技术规程

1、国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（2015年4月28日）

2、国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（2013年6月26日）

3、《房地产司法鉴定评估指导意见》（川建房发[2011]89号）

4、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）

（四）估价委托人提供的资料

1、《评估委托函》原件

2、估价对象权属证明（《房屋所有权证》、《国有土地使用证》）复印件

3、估价对象《计算机信息查询结果单》复印件

4、估价对象《房屋他项权证》复印件

5、《四川省岳池县人民法院执行裁定书》原件

(五) 本公司掌握的房地产开发、交易市场有关情况以及估价人员实地查勘、调查获得的资料。

九、估价方法

本次估价采用比较法进行测算，最后综合分析得出估价对象公开价值。

比较法是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。本次估价采用百分比修正、调整下的乘法公式如下：

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

操作步骤：

1、搜集交易实例；2、选取可比实例；3、建立比较基础；4、进行交易情况修正；5、进行市场状况调整；6、进行房地产状况调整；7、计算比较价值。

十、估价结果

本次估价仅采用比较法测算，其比较价值为 2110 元/m²，经综合分析直接采用比较价值作为估价对象最终的估价结果，即最终评估单价为 2110 元/平方米，市场价值总价 ¥22.94 万元，大写人民币贰拾贰万玖仟肆佰圆整，见下表：

《估价结果表》 币种：人民币

相关结果		估价方法
		比较法
测算结果	总价（万元）	22.94
	单价（元/平方米）	2110

评估价值	总价（万元）	22.94
	单价（元/平方米）	2110

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
项目负责人：罗晓红	5120150032		2021年12月24日
项目参与人：尹泽军	5120040314		2021年12月24日

十二、实地查勘期

2021年12月17日。自进入估价对象现场当日即完成实地查勘。

十三、估价作业期

2021年12月17日起至2021年12月24日止。

四川恒大国源房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二一年十二月二十四日

第四部分 附件

- 一、评估委托函复印件
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、估价对象权属证明及项目相关复印件
- 五、专业帮助情况和相关专业意见
- 六、估价机构营业执照、备案证书复印件
- 七、注册房地产估价师的注册证书复印件