

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：九鼎司鉴（2022）0018号

估价项目名称：为人民法院确定财产处置参考价评估眉山市东坡区琼州路57号1-3层2号住宅房地产市场价格

估价委托人：仁寿县人民法院

房地产估价机构：成都九鼎房地产交易评估有限公司

注册房地产估价师：赵亮注册房地产估价师注册号：5120160040

但莉注册房地产估价师注册号：5120090017

估价报告出具日期：2022年4月17日

## 致估价委托人函

仁寿县人民法院：

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注册房地产估价师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格进行分析、估算和判定，完成了估价工作。

### （一）估价对象

叶某某单独所有位于眉山市东坡区琼州路 57 号 1-3 层 2 号建筑面积 2128.52 m<sup>2</sup>的住宅用房（含附着装修及不可剥离附属设施设备）及其分摊的 914.2 m<sup>2</sup>的国有出让城镇住宅用地使用权。

（二）估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（三）价值时点：2021 年 11 月 9 日（人民法院未明确价值时点，本次评估以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点）

（四）价值类型：市场价格

（五）估价方法：收益法

（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”的市场价格为：

评估单价：人民币（小写）2730 元/m<sup>2</sup>；

人民币（大写）贰仟柒佰叁拾元每平方米。

评估总价：人民币（小写）581.09 万元（佰元取整）；

人民币（大写）伍佰捌拾壹万零玖佰元整。

### 估价结果汇总表

	估价方法	收益法
估价结果		
测算结果	总价（万元、佰元取整）	581.09
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	2730
评估价格	总价（万元、佰元取整）	581.09
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	2730

### 估价结果一览表

估价对象	权利人	产权证号	坐落	总楼层	所在楼层	规划用途	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	房地产评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	房地产评估总价（万元、佰元取整）
眉山市东坡区琼州路57号1-3层2号住宅房地产	叶某某	眉市国用（2010）第15075号 眉权房权证字第0067960号	眉山市东坡区琼州路57号1-3层2号	3层	1-3层	城镇住宅用地/住宅	2128.52	2730	581.09

#### （七）特别事项提醒：

1、应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价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，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

4、在估价报告使用期限或者评估结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

5、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、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。

6、根据估价委托人提供的叶某某（出租方）与谢某某（承租方）于 2015 年 7 月 15 日签订的《房屋租赁合同》记载：估价对象租赁期共 15 年，自 2016 年 01 月 01 日起至 2030 年 12 月 31 日止，该房屋出租给谢某某作为居住使用，年租金为人民币 120000 元，租赁期内不递增，本次评估已考虑估价对象房屋长期租赁对其市场价格的影响。同时估价委托人提供了一份叶某某（借款人）与叶某、谢某某（出借人）于 2016 年 11 月 10 日签订的《借款合同》记载：借款本金 195 万，借款利率为年息 12%，估价对象权利人叶某某以估价对象从 2018 年起房屋租金抵扣权利人向出借人借款的本金及利息，直至权利人清偿完毕该项借款本息为止，本次评估未考虑《借款合同》中相关约定对估价对象市场价格的影响，提请报告使用者关注。

7、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。

成都九鼎房地产交易评估有限公司

法定代表人：余相

二〇二二年四月十七日

# 目录

目录 .....	4
一、估价师声明 .....	5
二、估价假设和限制条件 .....	6
三、估价结果报告 .....	12
(一) 估价委托人 .....	12
(二) 房地产估价机构 .....	12
(三) 估价目的 .....	12
(四) 估价对象 .....	12
(五) 价值时点 .....	17
(六) 价值类型 .....	17
(七) 估价原则 .....	18
(八) 估价依据 .....	19
(九) 估价方法 .....	20
(十) 估价结果 .....	21
(十一) 注册房地产估价师 .....	22
(十二) 实地查勘期 .....	22
(十三) 估价作业期 .....	22
四、附件 .....	23

## 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、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师签字：

注册房地产估价师	姓名	注册号	签名	签名日期
项目负责人	赵亮	5120160040		2022年4月17日
项目复核人	但莉	5120090017		2022年4月17日

## 二、估价假设和限制条件

### （一）本报告假设前提条件

#### 1、一般假设

（1）在价值时点，估价委托人提供的估价对象房地产权属、估价所必需的反映估价对象状况的资料真实、合法、有效，估价对象符合国家相关法律法规房地产转让的有关规定。

（2）价值时点的房地产市场是公开、公平、自愿的均衡市场。

（3）估价对象能顺利进入司法处置程序。

（4）估价对象能合理正常使用公共附属设施设备。

（5）估价对象应以保持价值时点时《眉山市不动产登记信息查询结果》载明的用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳利用用途。

（6）我公司注册房地产估价师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。注册房地产估价师对房屋安全、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。

（7）注册房地产估价师现场拍摄的估价对象实体照片内容系由估价委托人代表、申请执行人代表现场确定之评估范围的实体状况，本报告设定其无遗漏和偏离。

(8) 估价委托人未能提供《眉山市不动产登记信息查询结果》等相关资料原件，注册房地产估价师无法将估价委托人提供的复印件与原件进行核对，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的复印件与原件一致且是合法、真实、准确、完整的。

(9) 本次评估注册房地产估价师未调查到估价对象是否存在欠缴的税费、物业管理费、水电气费、滞纳金等情况，此项内容我公司已向仁寿县人民法院发送《涉执房地产司法评估的询问函》，但仁寿县人民法院未明确估价对象是否存在欠缴的税费、物业管理费、水电气费、滞纳金等情况。本次评估结果为估价对象的市场价格，故本次评估未考虑其可能存在欠缴的税费、物业管理费、水电气费、滞纳金等情况及金额。本次评估假设估价对象不存在欠缴税费、物业管理费、水电气费、滞纳金等情况。

(10) 估价对象涉执房地产处置交易税费负担方式问题，我公司已向仁寿县人民法院发送《涉执房地产司法评估的询问函》，但由于仁寿县人民法院未书面明确、也未以其他方式告知估价对象交易税费负担方式，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）要求，人民法院未书面明确估价对象交易税费负担方式的，应当明确估价对象市场价格对应的交易税费负担或者处理方式。故本次评估假设估价对象处置交易按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担税费。

## 2、未定事项假设

估价对象涉执房地产处置的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处



置费用负担问题，此项内容我公司已向仁寿县人民法院发送《涉执房地产司法评估的询问函》，但因估价委托人未书面明确、也未以其他方式告知估价对象评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用的负担方式。据我公司了解眉山市在房地产司法处置中通常是从财产处置价款中扣除上述费用，故本次评估暂按常规情况假设财产处置费用从财产处置价款中扣除，即本次估价结果未扣除估价对象上述财产处置费用。

### 3、背离事实假设

(1) 据估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》，至价值时点，估价对象已设定抵押权，且已被人民法院查封。根据《房地产估价规范》5.4.2 条第 2 项规定“房地产司法拍卖估价评估价格的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权”和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十三条规定“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”。故本次估价不考虑估价对象被查封、原有的担保物权和其他优先受偿权情况及强制变现等因素对估价对象市场价格的影响，本次估价假设估价对象没有被司法查封或被限制登记，未设立担保物权和其他优先受偿权，且不存在强制变现等情况。

(2) 根据估价委托人提供的叶某某（出租方）与谢某某（承租方）于 2015 年 7 月 15 日签订的《房屋租赁合同》记载：估价对象租赁期共 15 年，自 2016 年 01 月 01 日起至 2030 年 12 月 31 日止，该房屋出租给谢某某作为

居住使用，年租金为人民币 120000 元，租赁期内不递增，本次评估已考虑估价对象房屋长期租赁对其市场价格的影响。同时估价委托人提供了一份叶某某（借款人）与叶某、谢某某（出借人）于 2016 年 11 月 10 日签订的《借款合同》记载：借款本金 195 万，借款利率为年息 12%，估价对象权利人叶某某以估价对象从 2018 年起房屋租金抵扣权利人向出借人借款的本金及利息，直至权利人清偿完毕该项借款本息为止，本次评估未考虑《借款合同》中相关约定对估价对象市场价格的影响。

#### 4、不相一致假设

根据估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》记载，估价对象登记地址为眉山市东坡区琼州路 57 号 1-3 层 2 号，估价委托人代表、申请执行人代表现场指认及注册房地产估价师实地查勘，估价对象实际位于眉山市东坡区琼州路 49 号“皇府地景”1-3 层 2 号，二者不一致。根据估价委托人提供的由眉山市东坡区通惠街道先锋社区居民委员会出具《证明》记载：眉山市东坡区琼州路 49 号与原眉山市东坡区琼州路 57 号为同一地址，本次评估据此设定上述实地查勘地址与产权登记地址对应为同一房地产。

#### 5、依据不足假设

由于估价对象《眉山市不动产登记信息查询结果》未记载估价对象房屋的建成年份，且估价委托人未能提供估价对象建成年代的相关资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象房屋建成年份约为 2010 年，本次评估我们据此假设估价对象房屋建成年份约为 2010 年。

## （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《眉山市不动产登记信息查询结果》登记情况为依据，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 and 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，评估机构和评估人员不承担相应责任。

3、本估价结果包括房屋（含附着装修及不可剥离附属设施设备）及分摊的土地使用权的市场价格。该建设用地使用权、附属设施设备、室内附着装修若与房屋割离处置，本估价结果无效。

4、本报告使用期限为壹年（2022年4月17日至2023年4月16日）。若报告使用期限内，国家和地方政策、房地产市场或估价对象状况发生重大变化、本报告假设前提变化等，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5、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。

6、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。

7、本报告书应与估价对象的（2021）川1421执恢383号《仁寿县人民法院

委托书》及估价委托人提供的相关资料一并使用方才有效，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”、“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、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

名称：仁寿县人民法院

#### (二) 房地产估价机构

名称：成都九鼎房地产交易评估有限公司

法定代表人：余相

住所：成都市青羊区西华门街 15-17 号 1 幢 1 单元 12 层

房地产评估资格等级：房地产评估国家壹级（川建房估备字[2019]0230 号）

有效期限：2019 年 07 月 08 日至 2022 年 07 月 08 日

土地评估执业范围：全国范围内从事土地评估业务

备案函编号：川土估备字（2020）0138 号

#### (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

##### 1、估价对象范围与基本状况

##### (1) 估价对象范围

叶某某单独所有位于眉山市东坡区琼州路 57 号 1-3 层 2 号建筑面积 2128.52 m<sup>2</sup>的住宅用房（含附着装修及不可剥离附属设施设备）及其分摊的 914.2 m<sup>2</sup>的国有出让城镇住宅用地使用权。

##### (2) 估价对象基本状况

基	名称	眉山市东坡区琼州路 57 号 1-3 层 2 号住宅用房
---	----	------------------------------

本 状 况	房地坐落		眉山市东坡区琼州路 57 号 1-3 层 2 号 (实际查勘地址为:眉山市东坡区琼州路 49 号“皇府地景一期”1-3 层 2 号)										
	规模		土地面积	914.2 m <sup>2</sup> (分摊)		建筑面积		2128.52 m <sup>2</sup>		其他	/		
	用途		规划用途	城镇住宅用地/住宅				设计用途		/			
			登记用途	城镇住宅用地/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	是	划拨	/	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		叶某某											

## 2、估价对象实物状况

根据估价委托人提供的估价对象相关权属资料,经估价委托人代表、申请执行代表带领注册房地产估价师实地查勘,估价对象实物状况如下:

### (1) 土地实物状况描述

估价对象	眉山市东坡区琼州路 57 号 1-3 层 2 号住宅房地产
四至	估价委托人未提供估价对象《宗地图》,根据注册房地产估价师实地查勘,估价对象所在项目北琼州路、南临建筑物、西临建筑物、东临建筑物。
土地使用权面积	914.2 m <sup>2</sup> (分摊)
形状	所在宗地整体为较规则多边形。
土壤	无污染。
地形、地势及工程地质	所在宗地地形平坦,无影响建筑修建的不良地势、地质和水文状况。
开发程度	所在宗地的宗地外开发程度达“六通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气),宗地内开发程度达“六通一平”(通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯及场地平整)。

### (2) 建筑物实物状况

估价对象	眉山市东坡区琼州路 57 号 1-3 层 2 号住宅用房
所在楼盘名称	“皇府地景一期”住宅小区
登记用途	住宅
实际用途	住宅
建筑功能	住宅功能,满足通风、采光、保温、隔热等功能。
建筑形态	低层住宅楼
建筑结构	混合结构
总层数	3 层

建筑面积	2128.52 m <sup>2</sup>			
层高	约 2.8 米。			
空间布局	外廊式住宅布局，估价对象已经分割成 25 套成套住宅，其中共 5 间套一（1 室 1 厅 1 厨 1 卫，套内面积约 35 m <sup>2</sup> ）、19 间套二（2 室 1 厅 1 厨 1 卫，套内面积约 70 m <sup>2</sup> ）、1 间套三（3 室 1 厅 1 厨 1 卫，套内面积约 90 m <sup>2</sup> ），形状规则，利用方便。			
梯户比例	步梯，1-2 层均为 1 梯 9 户，3 层为 1 梯 10 户。			
建成时间	约 2010 年			
装修情况	外墙	瓷砖		
	门窗	入户防盗门，室内木门，铝合金窗。		
	室内	地面	墙面	天棚
	客厅、餐厅	木地板	乳胶漆	乳胶漆
	卧室	木地板	乳胶漆	乳胶漆
	厨房	地砖	墙砖	扣板
	卫生间	地砖	墙砖	扣板
配套设施设备情况	通水、电、气、视、讯、路、宽带等。			
使用情况	已出租，作为居住使用。			
工程质量	合格			
维护、保养情况及完损状况	维护、保养状况较好；基础稳固无沉降，墙面、地面、门窗等无破损。			
备注	估价对象为所在楼栋的大部分物业，仅楼栋 3 层的局部（共 3 套）未在本次估价范围。			

### 3、估价对象权益状况

#### (1) 不动产权益状况描述

##### ①土地所有权状况

估价对象系出让国有土地，所有权属国家。

##### ②土地利用现状

估价对象所属宗地内约于 2010 年建成“皇府地景一期”住宅小区，现为正常使用状态。

##### ③不动产登记状况

根据估价委托人提供的估价对象《眉山市不动产登记信息查询结果》，估价对象房屋及土地登记信息如下：

## 眉山市不动产登记信息查询结果

查询申请人	叶某某			身份证号	/	
产权证号	眉市国用(2010)第15075号 眉权房权证字第0067960号			登记时间	2017年08月24日 11时10分	
不动产基本信息 (单位: 平方米)						
不动产单元号	511401003001GB00131F00010001					
不动产类型	土地/房屋	坐落	眉山市东坡区琼州路57号1-3层2号			
不动产性质	出让/房改房	用途	宗地用途: 城镇住宅用地, 房屋用途: 住宅			
共用宗地面积	0	建筑面积	2128.52	分摊土地面积	914.2	
使用期限	2010年9月22日起 2080年09月21日止			总层数	3	
权利人信息						
序号	权利人名称	不动产权证号			证件号码	占有份额
1	叶某某	眉市国用(2010)第15075号 眉权房权证字第0067960号			/	
抵押信息						
登记序号	抵押权人	不动产证明号	抵押金额 (万元)	是否存在禁止或限制转 让抵押不动产的约定	登记时间	债务履行期限
1	仁寿民富村镇银行 有限责任公司	眉权房他证他权 字第144190号	/	是	2016年08 月12日	2016年08月11日起 2019年08月10日止
查封信息						
登记序号	查封机构	查封文号	查封类型	查封起止时间	查封登记时间	
1	甘孜藏族自治州中级人民 法院	(2017)川33执 保10号	查封	2017-08-24起 2020-08-23止	2017-08-24 11:52:14	
2	四川省眉山市中级人民法 院	(2018)川14执 221号	轮候查封	2018-10-12起 2021-10-11止	2018-10-15 09:36:55	
3	东坡区人民法院	(2018)川1402 执1881号	轮候查封	2019-02-15起 2022-02-14止	2019-02-18 09:15:30	
4	四川省仁寿县人民法院	(2019)川1421 执1138号	轮候查封	2019-06-25起 2022-06-24止	2019-06-25 14:19:00	

### (2) 物业管理情况

估价对象有物业管理，物业费 0.3 元/m<sup>2</sup>·月。

### (3) 其他权益状况

用益物权设立情况	无居住权及地役权限制。
担保物权设立情况	据估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》-抵押信息，至价值时点，估价对象存在抵押权，抵押权人为仁寿民富村镇银行有限责任公司，抵押金额为/万元，登记时间为2016年08月12日，债务履行期限为2016年08月11日起2019年08月10日止，抵押信息详见前述《眉山市不动产登记信息查询结果》的“抵押信息”内容。



查封等形式限制权利情况	根据估价委托人提供的估价对象《眉山市不动产登记信息查询结果》-房屋查封信息，至价值时点，估价对象先后已被甘孜藏族自治州中级人民法院、四川省眉山市中级人民法院、东坡区人民法院、四川省仁寿县人民法院查封，查封信息详见前述《眉山市不动产登记信息查询结果》的“查封信息”内容。
租赁或占用情况	根据估价委托人代表、申请执行人代表带领注册房地产估价师实地查勘，在价值时点，估价对象已出租，目前分割成 25 套住宅使用。根据估价委托人提供的叶某某（出租方）与谢某某（承租方）于 2015 年 7 月 15 日签订的《房屋租赁合同》记载：估价对象租赁期共 15 年，自 2016 年 01 月 01 日起至 2030 年 12 月 31 日止，该房屋出租给谢某某作为居住使用，年租金为人民币 120000 元，租赁期内不递增，本次评估已考虑估价对象房屋长期租赁对其市场价格的影响。同时估价委托人提供了一份叶某某（借款人）与叶某、谢某某（出借人）于 2016 年 11 月 10 日签订的《借款合同》记载：借款本金 195 万，借款利率为年息 12%，估价对象权利人叶某某以估价对象从 2018 年起房屋租金抵扣权利人向出借人借款的本金及利息，直至权利人清偿完毕该项借款本金本息为止，本次评估未考虑《借款合同》中相关约定对估价对象市场价格的影响。
拖欠税费情况	本次评估注册房地产估价师未调查到是否存在欠缴的税费、物业管理费、水电气费、滞纳金等情况，此项内容我公司已向仁寿县人民法院发送《涉执房地产司法评估的询问函》，但仁寿县人民法院未明确估价对象是否存在欠缴的税费、物业管理费、水电气费、滞纳金等情况。本次评估结果为估价对象的市场价格，故本次评估未考虑其可能存在欠缴的税费、物业管理费、水电气费、滞纳金等情况及金额。
权属清晰情况	权属状况清晰。

#### 4、区位状况状况描述

估价对象	眉山市东坡区琼州路 57 号 1-3 层 2 号住宅用房	
位置	坐落及方位	位于眉山市东坡区琼州路 57 号“皇府地景一期”，地处眉山市东坡区西北面。
	商服繁华度及居住氛围	估价对象周边商业以临街底商为主，距离眉山王府井购物中心约 1.8 公里，距万达广场（眉山店）约 4.0 公里，距宏远盖丽广场约 3.3 公里，区域商业繁华度较好；估价对象周边有凌云小区、颍州苑、湖州苑小区等居住小区，区域居住氛围较好。
	临街状况	“皇府地景一期”住宅小区临琼州路，估价对象不临街。
	朝向	南北
	所在楼层	1-3 层
交通条件	道路等级及路网条件	区域有琼州路、凌云街、湖州路、颍州南路、一环西路等生活型主次干道及支路，路网较密集，道路通达度较好。
	公共交通及对内交通状况	周边有 4 路、9 路、8 路、303 路、301 路等多条公交车通行，距离最近公交车站约 300 米，公共交通条件较好。
	对外交通状况	距眉山站约 2.5 公里，距眉山站约 2.7 公里，距成乐高速眉山收费站约 3.9 公里，对外交通较便捷。
	交通管制情况	无交通管制情况

	停车方便程度	所在小区配备地面停车位，停车较方便，但车位较紧张。
外部配套设施	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	<p>教育机构：四川省东坡中等职业技术学校、眉山工业学校、眉山交通职业技术学校、通惠小学、眉山育英实验学校等教育机构。</p> <p>医疗机构：眉山市妇幼保健院、眉山市人民医院、眉山老病医院、眉山苏湖医院等医疗机构。</p> <p>金融机构农业银行、工商银行、邮政储蓄银行等各金融机构均在该区域设有营业网点或分理处。</p>
	周围环境和景观	<p>自然环境：所在区域无明显污染，空气质量状况较好；周边社区环境较好。</p> <p>人文环境：人口密度较大，全年龄段人口构成比例较均衡，收入及文化水平一般。区域治安状况良好。</p> <p>景观：小区绿化。</p>

### （五）价值时点

2021年11月9日，人民法院未明确价值时点，本次评估以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点。

### （六）价值类型

价值名称：市场价格

价值内涵：本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下于价值时点的市场价格，市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

1、用途：法定用途；

2、本次估价范围包括估价对象房屋（含附着装修及不可剥离附属设施设备）及其应分摊的建设用地使用权，但不含可移动财产；

3、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；

4、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；

5、币种为人民币。

## （七）估价原则

### 1、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。

### 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。

### 3、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求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。

### 4、替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

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。

## 5、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理价格或价值。

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。

## （八）估价依据

### 1、国家及地方相关法律、法规、文件

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》；
- （4）《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》；
- （5）《城市房地产转让管理规定》；
- （6）《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》；
- （7）《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）；
- （8）《司法鉴定程序通则》；
- （9）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）；
- （10）《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》；
- （11）《四川省高级人民法院委托评估、拍卖、变卖管理办法》；

(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）；

(13) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）。

## 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标准》（GB/T50899-2013）；

(3) 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）；

(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、估价委托人提供的估价对象权属证明文件和其他有关资料：

(1) 《仁寿县人民法院委托书》；

(2) 《眉山市不动产登记信息查询结果》；

(3) 《房屋租赁合同》复印件；

(4) 《借款合同》复印件；

(5) 《证明》；

(6) 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、估价技术路线与估价方法的选用

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。

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，本报告采用收益法对估价对象进行估价。

## 2、估价方法的定义

收益法的定义为：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬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。

步骤：①选择具体估价方法；②测算收益期或持有期；③测算未来收益；④确定报酬率或资本化率、收益乘数；⑤计算收益价值。

收益法的基本公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中：V——收益价值（元或元/m<sup>2</sup>）；

A<sub>i</sub>——未来第i年的净收益（元或元/m<sup>2</sup>）；

Y<sub>i</sub>——未来第i年的报酬率（%）；

n——收益期（年）。

## （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 11 月 9 日的评估价格为：

评估单价：人民币（小写）2730 元/m<sup>2</sup>；

人民币（大写）贰仟柒佰叁拾元每平方米。

评估总价：人民币（小写）581.09 万元（百元取整）；

人民币（大写）伍佰捌拾壹万零玖佰元整。

估价结果汇总表

估价结果		估价方法	收益法
测算结果	总价（万元、百元取整）		581.09
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		2730
评估价格	总价（万元、百元取整）		581.09
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		2730

估价结果一览表

估价对象	权利人	产权证号	坐落	总楼层	所在楼层	规划用途	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	房地产评估单价（元/m <sup>2</sup> ）	房地产评估总价（万元、百元取整）
眉山市东坡区琼州路 57 号 1-3 层 2 号住宅房地产	叶某某	眉市国用（2010）第 15075 号 眉权房权证字第 0067960 号	眉山市东坡区琼州路 57 号 1-3 层 2 号	3 层	1-3 层	城镇住宅用地/住宅	2128.52	2730	581.09

（十一）注册房地产估价师

项目人员	姓名	注册号	签名	签名日期
项目负责人	赵亮	5120160040		2022 年 4 月 17 日
项目复核人	但莉	5120090017		2022 年 4 月 17 日

（十二）实地查勘期

于 2021 年 11 月 9 日进入现场，并于当日完成实地查勘。

（十三）估价作业期

2021 年 11 月 9 日至 2022 年 4 月 17 日

## 四、附件

- 1、《仁寿县人民法院委托书》复印件；
- 2、估价对象照片及所在区域位置示意图；
- 3、《眉山市不动产登记信息查询结果》、《证明》复印件；
- 4、《房屋租赁合同》、《借款合同》复印件；
- 5、《（2021）川 1421 执恢 383 号〈仁寿县人民法院委托书〉涉执房地产司法评估的询问函》及补充说明复印件；
- 6、没有专业帮助并未依据相关专业意见说明；
- 7、注册房地产估价师和估价机构的资格证复印件；
- 8、《成都市房地产评估报告信息摘要》复印件。