

# 四川省同正地产房地产估价有限责任公司

同正评估报（2022）房第 053 号

## 房地产估价报告

估价项目名称：底德紊单独所有的位于眉山市洪雅县洪川镇  
雅风西巷 31 号 3 单元 18 层 3 号 1 套住宅用房  
房地产市场价值估价

估价委托人：洪雅县人民法院

房地产估价机构：四川省同正地产房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：吕雷 注册号：5120210161

文强 注册号：5120140027

估价报告出具日期：2022 年 05 月 25 日

估价报告编号：同正评估报（2022）房第 053 号

# 致估价委托人函

洪雅县人民法院：

承蒙委托，我公司根据国家和住建部有关房地产估价规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，利用贵方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，由估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估程序，选取公允的估价方法，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客观合理价格或价值进行估算和判定，完成了贵院委托的位于眉山市洪雅县洪川镇雅风西巷 31 号 3 单元 18 层 3 号 1 套住宅用房的房地产市场价值评估。

**估价对象：**底德紊单独所有的位于眉山市洪雅县洪川镇雅风西巷 31 号 3 单元 18 层 3 号 1 套住宅用房房地产，评估建筑面积 128.73 m<sup>2</sup>及其分摊的出让城镇住宅用地土地使用权面积 12.34 m<sup>2</sup>，房屋为钢混结构。

**估价目的：**为洪雅县人民法院确定财产处置参考价提供市场价值参考依据，而评估估价对象房地产市场价值。

**价值时点：**二〇二二年五月九日（委托书未明确，本次以实地查勘日作为价值时点）。

**价值类型：**本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的前提下房地合一的市场价值。市场价值是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。

**估价方法：**比较法

**估价结果：**本估价机构的估价人员按照必要的估价程序实施了实地查勘、市场调查，采用比较法进行了估算，最后确定在价值时点二〇二二年五月九日（委托书未明确，本次以实地查勘日作为价值时点）市场状况下的房地产市场价值共为 **910121** 元，大写人民币**玖拾壹万零壹佰贰拾壹元整**，具体如下：

## 房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

权属证明	权利人	房屋地址	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (元)
《眉山市不动产登记信息查询结果》：【川（2017）洪雅县不动产权第 0000617 号】	底德素	眉山市洪雅县洪川镇雅风西巷 31 号 3 单元 18 层 3 号	住宅	128.73	7070	910121

### 特别提示：

1、本估价结果是在本次价值时点、估价目的下得出的房地产市场价值（市场价值是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），仅作为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不代表其实际成交价，其最终实际成交价应该以估价委托人根据相关程序进行拍卖成交时的最终结果为准。

2、本次估价反映的是估价对象按照规划用途、保持现状使用为前提的价值。

3、本次估价对象房屋坐落、用途、建筑面积、不动产性质、土地用途、分摊土地使用权面积等信息均以估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件记载内容为依据。

4、根据《眉山市不动产登记信息查询结果》记载：估价对象的房屋用途为住宅，土地用途为出让城镇住宅用地，终止日期未记载，土地开发程度宗地外“六通”（通上下水、通电、通气、通路、通讯）、宗地内“六通一平”（通上下水、通电、通路、通气、通讯，场地平整）。

5、本估价结果包含了土地使用权价值、房屋固有的设施设备价值和不可分割的室内装修价值，不包含室内可移动的家具等动产价值。

6、本次估价未考虑估价对象本身抵押、查封、相邻权等权利限制对价值的影响。

7、本次估价结果反映的是按照法律法规规定、交易双方各自承担税费前提下的房地产市场价值，未考虑处置拍卖可能涉及的评估费、案件诉讼及执行费用、拍卖佣金、律师费及过户手续费等相关费用对估价结果的影响，不包含再次交易时应缴纳的契税、中介费、增值税及附加、土地增值税、过户费、印花税等相关税费以及可能存在的滞纳金等非正常状态下费用。

8、本次估价设定估价对象可以合理分配使用所在项目及楼栋的公共配套、物业管理、通行权等。

9、估价人员与估价委托人、权利人底德素于 2022 年 05 月 09 日共同对估价对象进行了实地查勘，实地查勘估价对象坐落为：眉山市洪雅县洪川镇雅风西巷 31 号“置地财富广场”7 号楼 3 单元 18 层 1803 号，现场栋号与权证登记坐落位置不一致。

本次估价范围和实体状况由估价委托人、权利人底德素现场指认，并确定无遗漏和偏差，本次以实地查勘坐落与权属证明记载一致为前提，且具唯一性。

10、实地查勘估价对象已装修，现场产权所有人介绍为出租，但无法提供租赁合同，经与法官沟通确定不考虑该租约，故本次估价以估价对象权利人未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或严重影响估价价值的租赁协议且未拖欠水电气费、物管费及违约金等费用为假设前提。

11、本估价结果没有考虑新冠肺炎疫情突发新增对估价对象区域未来房地产市场的影响。

12、估价人员对估价对象进行的实地查勘，仅限于估价对象的外观和使用状况，不承担对估价对象建筑结构质量进行调查核实的责任，故未考虑搭建房屋工程质量对价值的影响。

13、本次评估适当考虑了搭建面积对估价对象的增值影响，经过估价人员了解到未经登记或者缺乏合法建造证明，未依法认定为违法房地产的，可以进行市场交易，但只能按原权证登记面积进行登记，因此本次估价结果未考虑估价对象搭建可能被拆除风险的影响。

14、估价对象测算单价四舍五入保留至拾位取整，总价四舍五入保留至个位，其最终估价结果以《房地产市场价值估价结果汇总表》为准。

特此函告

附：1、估价报告书

2、附件

四川省同正地产房地产估价有限责任公司

法定代表人：

二〇二二年五月二十五日

# 目 录

估价师声明	6
估价的假设限制条件	7
一、估价的假设条件	7
(一) 一般假设	7
(二) 未定事项假设	8
(三) 背离事实假设	8
(四) 不相一致假设	8
(五) 依据不足假设	8
二、估价报告使用限制	9
(一) 估价结果的使用说明	9
(二) 其它说明	10
(三) 房地产估价报告使用提示	11
房地产估价结果报告	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
(一) 估价范围	12
(二) 估价对象权益状况	13
(三) 估价对象区位状况	15
(四) 估价对象实物状况	15
五、价值时点	16
六、价值类型	16
七、估价原则	17
八、估价依据	18
九、估价方法	19
十、估价结果	21
十一、注册房地产估价师	21
十二、实地查勘期	21
十三、估价作业期	21

附件-----22

    估价委托书复印件-----23

    估价对象地理位置图-----24

    估价对象实地查勘情况、说明和照片（内部、外部、周围环境状况）-----25

    估价对象权属证明复印件-----27

    可比实例位置图及外观照片-----28

    没有专业帮助和未依据相关专业意见的说明-----29

    房地产估价机构营业执照及估价资质证书复印件-----30

    注册房地产估价师资质证书复印件-----32

# 估价师声明

## 我们郑重声明：

1、我们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、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假设和限制条件以及使用报告说明的限制。

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、我们按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师吕雷和专业房地产估价人员吴心宇于 2022 年 05 月 09 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、参与本房地产估价报告的专职注册房地产估价师及专业房地产估价人员具备相应的房地产市场分析能力。

姓 名	注册号	签 名	签名日期
吕 雷	5120210161		2022 年 05 月 25 日
文 强	5120140027		2022 年 05 月 25 日

二〇二二年五月二十五日

# 估价的假设限制条件

## 一、估价的假设条件

### （一）一般假设

1、本次估价以估价委托人提供的【《洪雅县人民法院委托书》（2022）川1423执297号（原件）】、《眉山市不动产登记信息查询结果》（复印件）记载信息为估价依据。设定估价委托人对估价对象拥有合法的处置权，估价委托人提供的资料复印件记载内容与原件一致，与不动产登记中心登记的信息一致、完整、合法，有效为估价的假设前提。因估价委托人提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2、估价对象规划用途为住宅用房，与其它生活要素相结合，能满足设定使用年限内的正常居住使用。

3、本次估价设定的房地产市场为稳定、正常、公开的市场。

4、估价人员对估价对象进行了实地查勘，仅限于估价对象的外观和使用状况。由于我们未得到授权，也没有专业上的能力，估价人员未对估价对象建筑结构质量、木质工程、房地产被遮盖、未暴露以及难以接触的部分水、电、电梯或者其他设施设备等进行测试。但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行估价。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查核实的责任。若估价对象存在上述需进行专业检测的内部缺陷，在估价委托人提供相关资料验证后重新进行估价。本次估价以估价对象无建筑物基础、结构等建筑质量方面的重大问题为假设前提。

5、本次估价对象房屋坐落、用途、建筑面积、不动产性质、土地用途、分摊土地使用权面积等信息均以估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件记载内容为依据。

6、根据《眉山市不动产登记信息查询结果》记载：估价对象的房屋用途为住宅，土地用途为出让城镇住宅用地，土地开发程度宗地外“六通”（通上下水、通电、通气、通路、通讯）、宗地内“六通一平”（通上下水、通电、通路、通气、通讯，场地平整）。

7、估价对象为所在住宅小区内单套住宅房地产，本次以估价对象享有合理使用所在



小区及楼栋的公共空间、绿化、道路、物管等公共配套设施为假设前提。

8、本次估价以权利人对估价对象享有占有、使用的用益物权，能够满足居住的需要为假设前提。

9、本次估价反映的是估价对象按照规划用途、保持现状使用为前提的价值。

10、实地查勘估价对象已装修，现场产权所有人介绍为出租，但无法提供租赁合同，经与法官沟通确定不考虑租约对市场价值的影响，故本次估价以估价对象权利人未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或严重影响估价价值的租赁协议且未拖欠水电气费、物管费及违约金等费用为假设前提。

## （二）未定事项假设

无未定事项假设

## （三）背离事实假设

估价委托人提供的资料记载了估价对象抵押登记信息。根据估价目的，设定估价委托人拥有处置权，不考虑抵押、查封等权利限制影响为假设前提。

## （四）不相一致假设

估价人员与估价委托人、权利人底德紊于 2022 年 05 月 09 日共同对估价对象进行了实地查勘，实地查勘估价对象坐落为：眉山市洪雅县洪川镇雅风西巷 31 号“置地财富广场”7 号楼 3 单元 18 层 1803 号，现场栋号与权证登记坐落位置不一致。

本次估价范围和实体状况由估价委托人、权利人底德紊现场指认，并确定无遗漏和偏差，本次以实地查勘坐落与权属证明记载一致为前提，且具唯一性。

## （五）依据不足假设

1、根据估价委托人提供的有关资料，及估价师所能了解和知悉的范围内，估价对象房屋所有权及土地使用权不存在典权等他项权利及其他法定优先受偿款。本次估价以估价对象不存在典当等他项权利及其他法定优先受偿款为假设前提。

2、估价对象建成年代**2015**年是依据权利人介绍得出的。由于估价人员的专业能力，无法确定其建成年代的准确性，对于估价对象准确的建成年代应以查对房产主管部门的档案资料记载为准。本次以提供资料记载与房产主管部门的档案资料记载一致为假设前提。

3、估价人员对估价对象进行的实地查勘，仅限于估价对象的外观和使用状况，不承

担对估价对象建筑结构质量进行调查核实的责任，故未考虑搭建房屋工程质量对价值的影响为假设前提。

4、本次评估适当考虑了搭建面积对估价对象的增值影响，经过估价人员了解到未经登记或者缺乏合法建造证明，未依法认定为违法房地产的，可以进行市场交易，但只能按原权证登记面积进行登记，因此本次估价结果未考虑估价对象搭建可能被拆除风险的影响。。

## 二、估价报告使用限制

### （一）估价结果的使用说明

1、本报告是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的价值时点房地产市场价值，市场价值是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。本次仅作为法院因案件执行需要了解市场价值提供价值参考依据而评估房地产市场价值为目的，不得用于其它目的和用途。

2、本报告有效使用期自估价报告出具之日即 2022 年 05 月 25 日起为壹年（即有效期至 2023 年 05 月 24 日止），请在有效期内使用，估价结果应与报告同时完整使用；若由于国家政策，经济环境及委估房产的实物状况、权益状况等因素发生重大变化，对估价结果产生严重影响时，应委托估价机构重新估价。

备注：重大变化包含但不限于以下对与估价对象同类型、同用途的房地产价格普遍产生巨大变化的以下因素：

#### （1）国家政策

税收政策（如增值税、房产税等与房地产相关的税种的征收条件重大变化）、房地产业政策（如土地出让政策、限购限贷政策、首付比例、不动产登记制度等的重大变化）等以及所在行政区划的大变动而造成的地域性的土地市场供地结构、房地产投资环境等的重大变化。

#### （2）经济环境

宏观的国际经济形势、国家的经济环境、金融环境的重大变化（如金融危机、国际经济封锁等的突变）；

重大灾害类的事件发生对当地经济市场、房地产市场产生巨大影响（如地震、火山爆发、政局变化、核能、瘟疫、战争（不论宣战与否）、内乱、暴动或其他类似的武装叛乱）。

征收或者周边对生活、经营产生重大影响的规划改变（如新增知名学校、医院等人文设施或新增厌恶设施）。

### （3）估价对象实物状况

估价对象实物发生改建、扩建，主体损坏、拆除、灭失、用途改变；

### （4）估价对象权益状况

估价对象新增权属纠纷或者发生严重影响交易当事人心理喜好的意外事故（如凶杀、恐怖活动等）。

3、本估价结果包含了土地使用权价值（含土地出让金）、房屋固有的设施设备价值和不可分割的室内装修价值，不含室内可移动的物品价值。

4、本次估价结果反映的是按照法律法规规定、交易双方各自承担税费前提下的房地产市场价值，未考虑处置拍卖可能涉及的评估费、案件诉讼及执行费用、拍卖佣金、律师费及过户手续费等相关费用对估价结果的影响，不包含再次交易时应缴纳的契税、中介费、增值税及附加、土地增值税、过户费、印花税等相关税费以及可能存在的滞纳金等非正常状态下费用，且没有考虑评估增值带来的土地增值税等影响。

5、测算单价四舍五入保留至十位，总价四舍五入保留至个位，其最终估价结果以《房地产市场价格估价结果汇总表》为准。

6、本次估价结果没有考虑新冠肺炎疫情新增突发对估价对象未来市场价值的影响。

## （二）其它说明

1、估价委托人对所提供资料的真实性、完整性负责，估价机构仅对估价报告的操作程序和采用的估价方法的公允性负责。

2、本报告估价人员与估价委托人除委托估价关系外，无其它任何利害关系。

3、本报告未经本估价机构同意不得向估价委托人及有权审查部门之外的人员和单位提供，更不得在媒体上发表。

4、本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人及时通知本估价机构更正。

5、本报告须待估价机构及估价人员签字盖章后方为有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

### **（三）房地产估价报告使用提示**

1、使用本估价报告时，应注意在待处置期间，估价对象因不可抗力或意外等原因引起的灭失、毁损而承担价值减少的风险对房屋质量可能引起的破坏带来的价值影响。

2、估价报告使用者应合理使用估价价值，关注拍卖房地产时强制处分、快速变现及费用等因素对最终可实现的拍卖价格的影响。

二〇二二年五月二十五日

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：洪雅县人民法院

## 二、房地产估价机构

机构名称：四川省同正地产房地产估价有限责任公司

地址：成都市鼓楼南街 117 号世贸中心 A 座 1706 室

法定代表人：刘晓娟

统一社会信用代码：91510000201851805M

资质等级：壹级

证书编号：川建房估备字【2019】0234 号

有效期限：2019 年 07 月 24 日—2022 年 07 月 24 日

## 三、估价目的

为洪雅县人民法院确定财产处置参考价提供市场价值参考依据。

## 四、估价对象

### （一）估价范围

本次估价范围为洪雅县人民法院在执行（2022）川 1423 执 297 号白玲与底德紊民间借贷纠纷一案中，需确定财产处置价，委托我公司进行市场价值评估所涉及的底德紊单独所有的位于眉山市洪雅县洪川镇雅风西巷 31 号 3 单元 18 层 3 号的 1 套住宅用房房地产，该范围由《洪雅县人民法院委托书》【（2022）川 1423 执 297 号】确定，评估建筑面积 128.73 m<sup>2</sup>及其分摊的出让城镇住宅用地土地使用权面积 12.34 m<sup>2</sup>，具体如下：

估价范围一览表

权利人	位置	权证号	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	结构	所在层/ 总楼层	分摊土地使 用权面积 (m <sup>2</sup> )
底德紊	眉山市洪雅县洪川镇 雅风西巷 31 号 3 单元 18 层 3 号	川（2017）洪雅县 不动产权第 0000617 号	城镇住宅 用地/住宅	128.73	钢混	18/18	12.34

估价人员与估价委托人、权利人底德紊于 2022 年 05 月 09 日共同对估价对象进行了

实地查勘，实地查勘估价对象坐落为：眉山市洪雅县洪川镇雅风西巷 31 号“置地财富广场”7 号楼 3 单元 18 层 1803 号，现场栋号与权证登记坐落位置不一致。

实地查勘估价对象已装修，据权利人介绍为出租，但无法提供租赁合同，经与法官沟通确定不考虑租约限制，故本次估价以估价对象权利人未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或严重影响估价价值的租赁协议为假设前提。

因本次估价委托书中未要求包含室内可移动物品，经与估价委托人沟通确定、室内可移动物品不纳入本次估价范围，故本次估价范围仅包含估价对象房屋及分摊的出让土地使用权价值、房屋内固有的设施设备价值以及室内不可剥离的装修工程价值，不含室内可移动的物品价值。

本次估价对象房屋坐落、用途、建筑面积、不动产性质、土地用途、分摊土地使用权面积等信息均以估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件记载内容为依据。

## （二）估价对象权益状况

### 1、权益状况描述

估价对象为洪雅县人民法院执行（2022）川 1423 执 297 号白玲与底德紊民间借贷纠纷一案中，需确定财产处置价涉及的被执行人底德紊单独所有的位于眉山市洪雅县洪川镇雅风西巷 31 号 3 单元 18 层 3 号的 1 套住宅用房房地产。根据估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件，其权益基本状况为：

估价对象权益状况一览表

项目		权益状况
权属证明	用途	《眉山市不动产登记信息查询结果》登记用途为城镇住宅用地/住宅
	权利人	底德紊
登记情况	共有情况	单独所有
其他权益情况	规划条件	土地用途为出让城镇住宅用地，土地使用期限未记载。
	用益物权	本次估价以权利人对估价范围中的住宅用房享有占有、使用的用益物权，能够满足居住的需要为假设前提。
	担保物权	《眉山市不动产登记信息查询结果》记载估价对象已抵押。根据本次估价目的，不考虑他项权利限制对价值的影响。
	租赁或占用情况	实地查勘估价对象已装修，现场产权所有人介绍为出租，但未提供租赁合同，经与法官沟通确定本次不考虑实际租约对市场价值的影响，故本次估价设定估价对象权利人未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或严重影响估价价值的租赁协议且未拖欠水电气费、物管费及违约金等费用。
	拖欠税费情况	提供的资料未记载，也未查询到相关信息，本次设定为无。

查封等形式限制权利情况	估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》不完整，未登记查封信息。因本次估价目的为法院委托了解估价对象的正常市场价值，故本次估价不考虑估价对象已设定抵押和查封的状况对评估价值的影响，设定估价委托人对估价对象拥有处置权。
权属清晰情况	估价对象的权利人即底德素，权属清晰

## 2、房屋权属登记状况

根据估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》（复印件）。其主要登记状况为：

《眉山市不动产登记信息查询结果》主要登记情况表

不动产基本信息（单位：平方米）							
不动产单元号	511423003016GB00078F00010310						
不动产类型	土地/房屋	坐落	洪雅县洪川镇雅风西巷31号3单元18层3号				
不动产性质	出让/市场化商品房	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	128.73	分摊土地面积	12.34		
使用期限	/	总层数	18				
权利人信息							
序号	权利人名称	不动产权证号	证件号码		共有方式		
1	底德素	川（2017）洪雅县不动产权第0000617号	51382419910829541X				
抵押信息							
序号	抵押人	不动产登记证明号	抵押金额	是否存在禁止或限制转让抵押不动产	抵押方式	登记时间	债务履行期限
1	中国工商银行股份有限公司洪雅支行	川（2017）洪雅县不动产权第0000617号	32		一般抵押	2017年6月23日	2015年11月17日起 2035年11月16日止
2	张华军	川（2017）洪雅县不动产权第0000617号	20		一般抵押	2019年12月25日	2019年12月19日起 2020年12月18日止
3	张华军	川（2017）洪雅县不动产权第0000617号	15		一般抵押	2021年4月13日	2020年04月12日起 2022年04月11日止
4	方启刚	川（2017）洪雅县不动产权第0000617号	15		一般抵押	2021年5月25日	2021年05月24日起 2021年07月23日止
查封情况	无						

本次以《眉山市不动产登记信息查询结果》（复印件）中记载的建筑面积为合法评估建筑面积，与【（2022）川 1423 执 297 号《洪雅县人民法院委托书》】委托的估价范围一致。

### （三）估价对象区位状况

地理位置	估价对象实际位于洪雅县雅风西巷 31 号“置地财富广场”，该小区地处洪雅核心城区，距洪雅广场约 400 米。
道路通达度	区域内道路主要有：修文路三段、洪州大道、禾森大道等主干道；雅风西巷、雅风南巷、上正街等支道，路网较密集，路面状况良好；距离最近的公交县委机关站约 200 米，区域通行洪雅 1 路、洪雅 5 路等多路公交车，公共交通便利度优。
外部配套设施	估价对象周边有洪雅县实验中学、洪雅一小、眉山交通技工学校、洪雅县人民医院、洪雅县第二人民医院、洪雅县中医院等医疗教育配套，附近主要以临街餐饮娱乐、酒店、银行、便利店等日常生活所需等配套为主，公共配套设施完善。
周围环境	估价对象所在区域多为商品房住宅楼盘，主要楼盘有：雅风小区、金马盛世康城、鑫顺安居、一品苑、金丽世都等，居住人口密集，人文环境较好。

### （四）估价对象实物状况

#### 1、建筑物实物状况

##### ①所在小区概况

估价对象所在小区为眉山市洪雅县洪川镇雅风西巷 31 号“置地财富广场”。由洪雅置地房地产开发有限公司开发修建，雅信丽房物业负责物业管理，据权利人介绍该栋约建成于 2015 年，小区一、二期共由两栋高层商住楼组成，为商业街开放式小区，绿化一般，小区地下及周边停车。

##### ②估价对象建筑物实物状况

估价对象所在 7 号楼为 1 栋高层商住楼，外墙面砖，共 3 个单元，地面 18 层，地下停车场 1 层，钢混结构。地上 1 至 5 为商业裙楼，地上 6 层至 18 层为住宅用房。估价对建筑物实物状况为：

估价对象建筑物实物状况

建筑结构	钢混	建成年代	约 2015 年	利用现状	出租居住
建筑类型	高层商住楼	所在楼层/总楼层	18/18	楼房平面形状	矩形
总单元数	3	梯户比	3 单元为 2 电梯 3 户	户型结构	室内跃层
用途	住宅	朝向	客厅朝东北	临街状况	临街



建筑面积	128.73 m <sup>2</sup>	平面布置	室内共 2 层： 1F: 3 室 2 厅 1 卫 2F: 1 室 1 厅 1 厨 1 卫 2 屋顶花园		层高	约 3 米
维护保养	较好	设施设备	通水电气视讯		其他: 室内有部分可移动家具等动产 (不在本次估价范围内)	
室内装修状况	地面	内墙	天棚		备注	
	厅	地砖	乳胶漆		夹板吊顶	
	室	木地板	乳胶漆		乳胶漆	
	厨房	地砖	瓷砖		铝扣板	
	卫生间	地砖	瓷砖		铝扣板	
	门窗	入户防盗门, 室内包木门, 塑钢窗。				
物业管理	雅信丽房物业管理		实际观察成新率	约七成新		
备注	估价对象为顶跃, 室内有楼梯通向屋顶, 屋顶已搭建 1 室 1 厅 1 厨 1 卫 (约 80 m <sup>2</sup> ), 另带一屋顶露台花园约 30 m <sup>2</sup> , 实际使用面积共约 250 m <sup>2</sup> 。					

## 2、土地实物状况

估价对象	眉山市洪雅县洪川镇雅风西巷 31 号 3 单元 18 层 3 号住宅用房所占用分摊土地。
四至	估价对象占用土地系分摊土地, 根据现场勘查所在小区的宗地四至大致为: 东临东正街、南临雅风南巷、西临雅风小区、北临上正街
分摊土地面积	12.34 m <sup>2</sup>
形状	所在小区占用土地形状大致呈矩形
规划及限制条件	土地用途为出让城镇住宅用地, 土地使用权终止日期未记载。
地形、地势、水文、土壤及工程地质	宗地地形平坦; 无影响建筑修建的不良地势、地质、土壤和水文状况。
开发程度	土地开发程度宗地外“六通”(通上下水、通电、通气、通路、通讯)、宗地内“六通一平”(通上下水、通电、通气、通路、通讯, 场地平整), 地面已做硬化处理。

## 五、价值时点

二〇二二年五月九日 (委托书未明确, 本次以实地查勘之日作为价值时点)

## 六、价值类型

1、本估价结果是在本次价值时点、估价目的下得出的房地产市场价值。市场价值是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。

2、本次估价结果反映的是按照法律法规规定、交易双方各自承担税费前提下的房地产市场价值, 未考虑处置拍卖可能涉及的评估费、案件诉讼及执行费用、拍卖佣金、律师费及过户手续费等相关费用对估价结果的影响, 不包含再次交易时应缴纳的契税、中介费、增值

税及附加、土地增值税、过户费、印花税等相关税费以及可能存在的滞纳金等非正常状态下费用。

3、本次估价未考虑估价对象抵押、查封、相邻权等他项权利对价值的影响。

4、本估价结果包含了土地使用权价值（含土地出让金）、房屋固有的设施设备价值和不可分割的室内装修价值，但不包括估价对象室内的全部家具家电等动产价值。

5、本次估价对象房屋坐落、用途、建筑面积、不动产性质、土地用途、分摊土地使用权面积等信息均以估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件记载内容为依据。土地开发程度宗地外“六通”（通上下水、通电、通气、通路、通讯）、宗地内“六通一平”（通上下水、通电、通路、通气、通讯，场地平整）。

6、估价人员对估价对象进行的实地查勘，仅限于估价对象的外观和使用状况，不承担对估价对象建筑结构质量进行调查核实的责任，故未考虑搭建房屋工程质量对价值的影响。

7、本次评估适当考虑了搭建面积对估价对象的增值影响，经过估价人员了解到未经登记或者缺乏合法建造证明，未依法认定为违法房地产的，可以进行市场交易，但只能按原权证登记面积进行登记，因此本次估价结果未考虑估价对象搭建可能被拆除风险的影响。

8、估价对象测算单价四舍五入保留至拾位取整，其最终估价结果以《房地产市场价格估价结果汇总表》为准。

## **七、估价原则**

根据房地产估价规范及估价对象的具体状况，本次估价过程中，我们遵循的主要原则有：

1、客观、独立、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**

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。本次估价以估价委托人提供的《洪雅县人民法院委托书》（2022）川 1423 执 297 号、《眉山市不动产登

记信息查询结果》复印件记载内容体现合法原则。

### 3、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的原则。

最高最佳利用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次。它的一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价价格应是在合法使用方式下，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，根据城市总体规划及估价对象现实的区位条件，我们认为估价对象的规划用途为其最佳用途，即本次估价以权属证明登载用途为最高最佳利用，并保持现状继续使用为原则。

### 4、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的原则。

根据经济学理论，在同一个市场中，具有相同的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，应具有相似的价格，并在此价格基础上进行交易情况修正、交易时间修正、区域因素修正和个别因素修正。本次估价采用的估价方法体现了这一原则。

### 5、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的原则。

估价实际上是求取估价对象在某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。委托书未明确，故本次估价以实地查勘之日为价值时点。

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知悉的估价委托人的住宅秘密。

## 八、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）

- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 256 号）
- 4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）
- 5、《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）
- 6、《司法鉴定程序通则》【司法部令第 132 号】
- 7、《关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》
- 8、《中华人民共和国刑事诉讼法》、《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国行政诉讼法》
- 9、《四川省高级人民法院对外委托鉴定管理办法（试行）》
- 10、《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）
- 11、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》、《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）、《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》
- 12、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）以及四川省建设厅及有关部门颁布的有关法规政策文件
- 13、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学【2021】37 号）
- 14、《洪雅县人民法院委托书》【（2022）川 1423 执 297 号】
- 15、估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《个人房屋信息查询记录》（复印件）
- 16、估价人员实地查勘所得资料
- 17、眉山市近期房地产市场交易资料及技术参数

## 九、估价方法

### （一）估价方法的选择

根据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015），房地产价值基本估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法。估价方法的选择应按照房地产估价规范，根据当地房地产

市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用途性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价方法	理论上是否适用	客观上是否适用	选取/不选取的理由
比较法	适用	适用	适用于在同一供需圈内，市场成交较活跃的房地产估价。根据估价师市场调查，估价对象近期区域内同类型房屋成交案例较多，且成交价能正常反映房地产市场价值，能满足比较法测算需要，故宜采用比较法。
收益法	不适用	不适用	适用于有收益的房地产估价。估价对象为住宅用房，虽可出租产生收益，但是住宅出租收益不能反映楼层、朝向、临街状况等因素差异对房地产价值的影响，同时住宅出租收益通常包含室内配套家具，其归属于房屋的收益不易完整剥离，故不宜采用收益法。
假设开发法	不适用	不适用	根据估价目的本次设定为保持现状持续使用，不考虑具备投资开发或再开发潜力，不符合假设开发法的适用范围；估价对象为建成房地产，符合城市规划设计，结合本次估价目的，故其理论和实际操作均无法选用假设开发法。
成本法	适用	不适用	是一种积算价格，适用既无收益又很少发生交易的房地产估价。建筑物的建造成本、所在区域土地取得成本可以获取，但估价对象为所在小区中的单套住宅用房房地产，无法获取项目的综合经济技术指标，现有资料根本无法采用成本法客观测算其价值，故不宜采用成本法。

综上所述，根据估价对象的特点，故我们本次采用比较法进行测算。

## （二）简要测算过程

比较法原理：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。

$$\text{计算公式：} P = \frac{\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i}{n}$$

其中：

P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X<sub>i</sub>—第 i 个可比实例的价格

a<sub>i</sub>、b<sub>i</sub>、c<sub>i</sub>—第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数

综上，我们采用了比较法对本次估价对象进行了测算，估价对象的评估单价为 7070 元/m<sup>2</sup>，结合估价师市场调查情况，我们认为该测算结果能够客观反映其市场价值，故直接作为最终估价结果。

## 十、估价结果

本估价机构的估价人员按照必要的估价程序实施了实地查勘、市场调查，选用比较法进行了估算，最后确定估价对象在价值时点二〇二二年五月九日（委托书未明确，本次以实地查勘之日作为价值时点）市场状况下房地产市场价值为 **910121** 元，大写人民币**玖拾壹万零壹佰贰拾壹**元整。

### 房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

权属证明	权利人	房屋地址	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (元)
《眉山市不动产登记信息查询结果》： 【川（2017）洪雅县不动产权第 0000617号】	底德 素	眉山市洪雅县洪川 镇雅风西巷31号3 单元18层3号	住宅	128.73	7070	910121

## 十一、注册房地产估价师及估价人员

	姓 名	注册号	签 名	签名日期
项目负责人	吕 雷	5120210161		2022年05月25日
项目参与人	吴心宇	/		2022年05月25日
项目审核人	文 强	5120140027		2022年05月25日
项目复核人	陈 亭	5120000085		2022年05月25日

## 十二、实地查勘期

二〇二二年五月九日

## 十三、估价作业期

二〇二二年五月九日至二〇二二年五月二十五日

四川省同正地产房地产估价有限责任公司

二〇二二年五月二十五日

# 附 件

- 1、估价委托书复印件
- 2、估价对象地理位置图
- 3、估价对象实地查勘情况、说明和照片（内部、外部、周围环境状况）
- 4、估价对象权属证明复印件
- 5、可比实例位置图及外观照片
- 6、没有专业帮助和未依据相关专业意见的说明
- 7、房地产估价机构营业执照及估价资质证书复印件
- 8、注册房地产估价师资质证书复印件

# 洪雅县人民法院 委托书

(2022)川1423执297号

四川省同正房地产估价有限责任公司：

我院在执行白玲与底德素民间借贷纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

四川省眉山市洪雅县洪川镇雅风西巷31号3单元18层3号。

2022年04月25日









## 实地查勘说明

我（们）对估价对象进行了实地查勘。

估价职务	实地查勘人员姓名	实地查勘时间	签 名
注册房地产估价师	吕 雷	2022年05月09日	
房地产估价人员	吴心宇	2022年05月09日	

2022年03月25日 11时15分

### 眉山市不动产登记信息查询结果

受理编号: 202203250000539

单位: 平方米, 万元

查询申请人	洪雅县人民法院	身份证号	1
产权证号	川(2017)洪雅县不动产第000617号	登记时间	2017年03月14日 10时28分

#### 不动产基本信息 (单位: 平方米)

不动产单元号	511424003018610007800010310		
不动产类型	土地-房屋	坐落	洪雅县洪河镇雅城西路31号3单元18层3号
不动产性质	出让/划拨/商品房	用途	宗地用途: 城镇住宅用地, 房屋用途: 住宅
其他宗地面积	0	建筑面积	128.79
		分摊土地面积	12.34
使用期限		总层数	18

#### 权利人

序号	权利人名称	不动产权证号	共有方式
1	欧德森	川(2017)洪雅县不动产第000617号	511424003018610007800010310

#### 抵押信息

登记序号	抵押权人	不动产权证号	抵押金额 (万元)	是否存在禁止或限制转让抵押不动产	抵押方式	登记时间	债务履行期限
1	中国工商银行股份有限公司洪雅支行	川(2017)洪雅县不动产证明第0002762号	32		一般抵押	2017年06月23日	2015年11月17日起 2035年11月16日止
2	张华军	川(2019)洪雅县不动产证明第0005832号	20		一般抵押	2019年12月25日	2019年12月19日起 2020年12月18日止
3	张华军	川(2021)洪雅县不动产证明第0002662号	15		一般抵押	2021年04月13日	2021年04月12日起 2022年04月11日止
4	方启刚	川(2021)洪雅县不动产证明第0003402号	15		一般抵押	2021年05月25日	2021年05月21日起 2021年07月23日止

#### 查封信息

登记序号	查封机构	查封文号	查封类型	查封期限 (年)	查封起止时间	查封登记时间	送达时间

#### 预告信息

登记序号	预告权利人	不动产权证号	预告登记类型	登记时间	取得价格 (万元)	抵押金额 (万元)

#### 异议信息

登记序号	异议权利人	异议权利人证件号码	不动产权证号	异议事项	登记时间

#### 居住权信息

登记序号	居住权人	居住权人证件号码	不动产权证号	登记时间



## **没有专业帮助和未依据相关专业意见的说明**

- 1、估价师对估价对象进行了实地查勘，并对估价对象实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但估价人员对估价对象的查勘，仅限于估价对象的外观和使用状况。由于我们未得到授权，也没有专业上的能力，估价人员未对估价对象建筑结构质量、木质工程、房地产被遮盖、未暴露以及难以接触的部分水、电、电梯或者其他设施设备等进行测试。但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人及房屋所有权人提供的资料进行估价。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查核实的责任。若估价对象存在上述需进行专业检测的内部缺陷，在估价委托人提供相关资料验证后，本次报告估价结果应作相应的调整。本次估价以估价对象无建筑物基础、结构、设施设备维护保养等建筑质量方面的重大问题为估价的假设前提。
- 2、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 3、本次估价未依据相关的专业意见。

四川省同正地产房地产估价有限责任公司

二〇二二年五月二十五日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91510000201851805M

扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。



名称 四川省同正地产房地产估价有限责任公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1994年02月01日

法定代表人 刘晓娟

营业期限 1994年02月01日至 长期

经营范围 房地产价格评估；土地评估；资产评估；房地产营销策划及咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

住所 成都市鼓楼南街117号A座1706室



登记机关

2020年5月27日

中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：四川省同正地产房地产估价有限责任公司

法定代表人：刘晓娟  
(执行事务合伙人)

住所：成都市鼓楼南街117号A座1706室

统一社会信用代码：91510000201851805M

备案等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2019]0234号

有效期：2019年07月24日至 2022年07月24日



中华人民共和国住房和城乡建设部制



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00246419

姓名 / Full name

吕雷

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

340881199009261815

注册号 / Registration No.

5120210161

执业机构 / Employer

四川省同正地产房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2024-5-7

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00227540

姓名 / Full name

文强

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

510126197808160818

注册号 / Registration No.

5120140027

执业机构 / Employer

四川省同正地产房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-20

持证人签名 / Bearer's signature

