



涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：川协合房评（2022）000297 号

估价项目名称：安岳县人民法院因案件执行需要涉及位于资阳市安岳县
岳阳镇茶店子街一套住宅用途房地产市场价格价值评估

估 价 委 托 人：安岳县人民法院

房地产估价机构：四川协合房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：

吴德富

注册证号：5120100023

翁 杰

注册证号：5120210155

估价报告出具日期： 2022 年 06 月 12 日



致估价委托人函

安岳县人民法院：

承蒙委托，本公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和技术标准，经实地查看及市场调查，选取适宜的估价方法，综合分析影响房地产价格的因素，确定了估价对象在价值时点的市场价值。

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：资阳市安岳县岳阳镇茶店子街，证载用途住宅，实际用途住宅，设定用途住宅，建筑面积 38.68 m²，评估面积 38.68 m²，房屋结构混合结构，权利人李连俊，财产范围财产范围为纯粹房地产，包括房地产及分摊的土地使用权与室内物品。

价值时点：2022 年 05 月 26 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：估价对象在价值时点满足本报告“估价的假设与限制条件”下的估价结果为：

币种：人民币

市场价值：8.66 万元（其中室内物品 700 元）

大写：捌万陆仟陆佰元整

详见估价结果明细表：



估价结果一览表

权证号	坐落	证载用途	实际用途	房屋总层数	所在层数	评估面积(m ²)	单价(元/m ²)	评估总价(万元)
05338	四川省资阳市安岳县岳阳镇茶店子	住宅	住宅	4	2	38.68	2222	8.59

室内物品评估明细表

序号	位置	资产名称	计量单位	数量	评估价值(元)
1	客厅	木头	个	10	100
2	卧室	衣柜 1	个	1	200
3	客厅	衣柜 2	个	1	200
4	卧室	组合柜	个	1	200
合 计					700

特别提示:

1、本函内容摘自估价报告，欲了解本次估价项目全面情况，请详见估价结果报告，报告使用时请特别关注估价假设和限制条件内容。

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、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。

4、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。

5、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才可使用。



6、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。

7、根据现场查勘，估价对象的厨房与房屋由通道隔开，估价对象为非成套住房，由于委托方未能提供其房屋的平面图，在法院工作人员的见证下，经申请人现场确认并结合现场调查，本次评估范围包含该厨房，如与实际状况不符，则需要重新估价。

8、根据委托方提供的资料显示：估价对象土地出让金交纳期限至2003年01月01日止，于价值时点其土地使用年限已过期，其是否能够进行续期及续期费用尚不确定，特别提醒相关当事人注意该事项存在的风险。

法定代表人：
四川协合房地产土地资产评估咨询有限公司
2022年06月12日





目 录

目 录	5
注册房地产估价师声明	6
估价的假设和限制条件	7
房地产估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	15
六、价值类型	15
七、估价原则	15
八、估价依据	16
九、估价方法	17
十、估价结果	19
十一、注册房地产估价师	20
十二、协助估价人员	20
十三、实地查勘期	20
十四、估价作业期	20
十五、风险提示	20
附件目录	22
1. 估价委托书复印件	22
2. 估价对象位置示意图	22
3. 估价对象实况照片	22
4. 估价对象权属证明复印件	22
5. 房地产估价机构营业执照复印件	22
6. 房地产估价机构资质证书复印件	22
7. 注册房地产估价师注册证书复印件	22



注册房地产估价师声明

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经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，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、注册房地产估价师是按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)以及相关估价专项标准的规定开展估价工作，撰写估价报告。

中国注册房地产估价师：

吴德富  注册证号:5120100023

翁杰  注册证号:5120210155

2022年06月12日



估价的假设和限制条件

1、一般假设

(1) 注册房地产估价师对估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等相关资料进行了审慎检查，但我们并非确权部门，无法对该权属文件进行核实，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。估价对象应缴纳的各种税费，已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权；估价对象土地使用权符合法定的转让条件为假设前提。

(2) 注册房地产估价师对估价对象安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，本次估价以估价对象不存在基础、结构等难以直观体现的内在安全质量问题和环境污染情况，可以正常安全使用为假设前提。

(3) 评估价值时点 2022 年 05 月 26 日，与实地查勘日为同一日；本估价报告提供的房地产的市场价值是指估价对象于价值时点可在市场上出售并按以下条件可取得的合理价格：①自愿销售的卖方及自愿购买的买方；②交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；③交易双方了解交易对象、知晓市场行情；④交易双方有较充裕的时间进行交易；⑤不存在特殊买者的附加出价。

(4) 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

2、未定事项假设

估价对象权属资料未记载房屋建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 1982 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。



3、背离事实假设

估价对象有查封等情况，基于本次估价目的的特殊性（拍卖房地产上原有的限制登记，通常因拍卖（变卖）而消灭），本次评估不考虑房屋的抵押、查封等因素的影响。

4、不相一致假设

估价对象产权地址为安岳县岳阳镇茶店子街，实际地址为安岳县茶店子街 280 附 202 号，经过法院工作人员及申请方共同指认确认一致。

5、依据不足假设

无依据不足假设。

6、评估报告的使用限制

（1）估价报告用途：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

（2）价值时点与报告有效期

拍卖日期与评估报告载明的价值时点不一致，报告使者应当关注评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响，如果评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。

（3）成交价格与报告内容：评估结果不等于评估对象可实现的成交价，不应被认为是对评估对象交易成交价的保证；未经四川协合房地产土地资产评估咨询有限公司书面同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的任何单位和个人提供；本估价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。

（4）本报告由四川协合房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。



(5) 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签名后方可使用，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不承担责任。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称:安岳县人民法院

统一社会信用代码:11511821008526461X

住所:安岳县普州大道中段

二、房地产估价机构

机构名称:四川协合房地产土地资产评估咨询有限公司

住所:成都市锦江工业园区三色路199号五冶大厦1栋2单元16楼1、2号

法定代表人:黄碧华

工商注册号:91510000744699117C

资质等级:壹级

资质证书编号:川建房估备字【2019】0247号

资质证书有效期:2022-09-23

经营范围:(以下范围不含前置许可项目,后置许可项目凭许可证或审批文件经营)房地产咨询:房地产价格评估:资产评估、清算服务:企业管理咨询服务。(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)。

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) 估价对象权属



1、权属资料：

权证号	所有权人	共有情况	证载用途	房屋性质	面积(m ²)
05338	李连俊	单独所有	住宅	房改房	38.68

2、《室内物品清单》如下：

序号	位置	资产名称	计量单位	数量
1	客厅	木头	个	10
2	卧室	衣柜 1	个	1
3	客厅	衣柜 2	个	1
4	卧室	组合柜	个	1

(二) 估价对象范围及基本状况

资阳市安岳县岳阳镇茶店子街，证载用途住宅，实际用途住宅，设定用途住宅，建筑面积 38.68 m²，评估面积 38.68 m²，房屋结构混合结构，权利人李连俊，财产范围财产范围为纯粹房地产，包括房地产及分摊的土地使用权与室内物品。

(三) 估价对象区位状况

1、位置状况

坐落：茶店子街 280 号原供销社员工宿舍。

方位：四川资阳安岳县岳阳镇板块南面。

与重要场所的距离：大约 500m 有东门客运站；2000m 外有安岳客运总站。

临街（路）状况：东北茶店子街。

楼层：第 2 层。

朝向：东北。

2、交通状况

道路状况：估价对象位于茶店子街西南；茶店子街交通流量较少、人流量较少。

出入可利用的交通工具：大约 500m 有线路安岳 1 路；安岳 5 路上行；

地址：成都市锦江区锦江工业园区三色路 199 号五冶大厦 B 座 16 楼

电话：028—85563558 85592808

传真：028—85570388



安岳 5 路下行；安岳 6 路；安岳中迪 1 路，线路安岳 4 路；安岳 5 路上行；安岳 6 路；安岳中迪 1 路。

交通管制情况：无限制。

停车方便度：不方便。

交通收费情况：无收费限制。

3、外部基础设施

道路体系不完善；通水，通电，通气，通路，通信。

4、外部公共服务设施

大约 500m 有金荷商业广场，东门批发部，四芬食品经营部，安岳县李焱华安堂药房，杨家湾农贸市场，蒸真泡粑，安岳县娘家私房菜，琪·桑囍火锅底料，特色火锅冒菜，叁陆玖茶楼，浪淘沙茶楼，四川农信 24 小时自助银行，中国邮政储蓄银行(学沟湾路)，四川农信 24 小时自助银行，安岳县妇幼保健院，安岳县新世纪幼儿园，资阳市市级示范幼儿园，蓝天幼儿园；大约 1000m 有北门口购物中心(超市)，漫时光私人影院，统领 KTV，安岳县岳阳镇小学，乐至街小学，黄冈中学网校，周礼镇二中；大约 1500m 有万达影城(中央时代广场店)。

5、周围环境

自然要素：美观度一般，空气一般，静密程度一般，水体质量一般，无空间辐射，无废弃物。

人文环境要素：区域声誉一般，居民特征一般，治安状况一般，相邻利用物业状况一般。

景观：景观一般。

(四) 估价对象实体状况

a. 估价建筑物实体状况

1、楼盘名称：原供销社员工宿舍。



- 2、建筑年份:1982 年。
- 3、工程质量:合格。
- 4、建筑结构:混合结构。
- 5、建筑规模:该楼盘共 1 栋;本栋建筑高度约 12 米,共 4 层,1 层商铺,2 层至 4 层住宅,层高 3 米。
- 6、层高:厨房、卧室、客厅 3.00 米。
- 7、空间布局:梯户比 1:4,1 室 1 厅 1 厨,其中厨房与房屋由通道隔开,估价对象为非成套住房,平层。
- 8、装饰装修:清水。
- 9、外观:现代风格,外观旧。
- 10、设施设备
电梯:无。
空调:无。
新风:无。
供暖:无。
电力通讯网络:电路采用低档材料多回路明管铺设,灯具为普通灯具。
供水:给水采用低档金、塑复合管材干管环形管网直接供水。
排水:生活污水采用排水管道体系化粪池处理。
- 11、建筑功能:外墙面防水、保温、隔热;卧室、客厅、厨房通风日照采光隔音一般。
- 12、新旧程度及维护使用情况
结构部分:地基基础基本完好、承重构件基本完好、非承重墙基本完好、屋面基本完好。
装修部分:门窗基本完好、外墙基本完好、内墙基本完好、顶棚基本完好。



13、其它:无。

b. 估价土地实体状况

1、名称:原供销合作社员工宿舍。

2、四至:东至茶店子街、南至其他土地、西至其他土地、北至茶店子街。

3、分摊土地面积:18.69 m²。

4、用途:城镇住宅用地。

5、形状:矩形。

6、地势:地势高排水好。

7、土壤与地质:土壤未污染,地质稳定性一般,承载力一般。

8、基础设施完备度:通水、通电、通气、通路、通信。

9、开发程度:通上水、场平、通讯、通下水、通路、通电、通气。

(五) 估价对象权益状况

1、土地权益状况

土地取得方式:出让。

土地用途:住宅。

权益人:李连俊。

规划条件:容积率 2.0。

土地终止日期:2003 年 01 月 01 日。

土地开发程度:通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯、场平。

2、房屋权益状况

房屋性质:房改房。

规划用途:住宅。

共有情况:单独所有。

权益人:李连俊。



他项权利:查封。

转让限制:无。

他权综述:估价对象有查封,基于本次估价目的不考虑上述因素。

物业:无。

五、价值时点

价值时点 2022 年 05 月 26 日,与实地查勘日为同一日。

价值时点指所评估的估价对象价值对应的某一特定时间,此价值时点由估价委托人确定,同时也与现场查看日期一致,评估中取价标准均为价值时点有效的价格标准。

六、价值类型

本次估价提供的价值类型为市场价值。

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。

评估(财产)范围纯粹房地产;包含装饰装修及可移动家具家电。

在价值时点,交易双方各自负担税费;以人民币为计价单位的一次性付清价款方式的市场价值。

七、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,评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则

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。本次评估以委托书中委托事项和权属证明载明事项为评估依据体现合法原则。

3、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上的客



观合理价格，因此在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，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。

4、替代原则

采用比较法评估中，依据替代原则，通过估价对象与比较案例条件的比较，进行交易情况修正、市场状况修正、区位状况修正、实体状况修正、权益状况修正，即可测算出估价对象的价格。

5、最高最佳利用原则

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。根据上述判定标准，遵循合法原则并结合估价对象从设计及使用情况，同时结合总体规划及估价对象的区位条件，通过分析判断，本次估价参照《房产证》证载用途为住宅，实际用途为住宅，结合实际使用情况，以设定用途为住宅，以维持现状继续使用体现最高最佳使用原则。

八、估价依据

1、国家及地方的相关法律法规及政府文件

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (2) 《中华人民共和国民法典》；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (5) 《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》；
- (6) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；
- (7) 《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委托鉴定管理办法》（川高法〔2011〕177号）；
- (9) 《房地产司法鉴定评估指导意见》（川建房发〔2011〕89号）；
- (10) 《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）；
- (11) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- (12) 本次估价中涉及的国家及地方其他相关法律、法规、政府文件。

2、估价技术标准依据

- (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) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

3、经济行为依据

安岳县人民法院提供的估价委托书。

4、估价委托人提供的有关资料

《房产证》、《土地证》复印件。

5、估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

(1) 注册房地产估价师调查收集的估价对象所在区域的房地产市场信息，动态及相关政策、文件等。

(2) 注册房地产估价师实地查看所获取的估价对象位置、建筑物实况、成新度等资料。

九、估价方法

（一）房地产评估方法

房地产评估的常用估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。根据估价对象所在地的当地房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特



点以及估价目的等，选择比较法求取其市场价值。

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。在房地产市场比较发达的情况下，是一种说服力强、适用范围广的估价方法。

收益法的定义为：预计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。适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价。

假设开发法的定义为：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本，税费和利润等，以此估算估价对象的价值或价格的方法。主要适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

成本法定义为：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。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

（二）本次估价的总体思路和评估方法的选取

估价人员根据国家有关法律、法规、估价技术标准，通过实地查看和对邻近地区的调查，在认真分析研究所掌握的资料后，确定估价技术思路 and 选择估价方法。

1、估价技术思路

以区域内类似房地产近期市场交易价格为导向求取估价对象的市场价值。

2、选择估价方法

作为住宅，所在区域内类似房地产交易案例较多，交易资料容易收集，案例可比性较强，可操作性较强，故适宜采用比较法进行评估。



综上所述，本次评估采用比较法分析后求取估价对象客观合理的市场价值。

(三) 估价中使用的资料数据的来源说明，相关参数选取与运用、主要计算过程等说明

1、资料数据来源说明

(1) 估价对象权属、面积、用途、实际利用状况等资料由委托方提供。

(2) 估价对象区域因素、个别因素由估价人员实地调查获得。

2、相关参数选取与应用

进行比较法测算时，估价人员依据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的相关规定，结合目前市场上影响房地产成交价格的具体因素选取可比实例，确定出估价对象与可比实例之间的修正项目，并采用百分比进行修正得出比较价格。

3、主要计算过程

比较价格 $V = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实体状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数}$ 。

十、估价结果

1、评估方法的测算结果

比较法计算结果为 2222 元/m²，最终单价为 2222 元/m²。

2、估价对象市场价值的确定

通过对估价对象的区位、权益、实物及市场供求等影响其价值的因素进行综合分析之后，根据市场调查及评估人员的经验，选用比较法进行认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点的估价结果如下：

币种：人民币

市场价值：8.66 万元（其中室内物品 700 元）



大写：捌万陆仟陆佰元整

详见估价结果一览表：


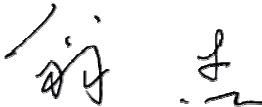
估价结果一览表

权证号	坐落	证载用途	实际用途	房屋总层数	所在层数	评估面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
05338	四川省资阳市安岳县岳阳镇茶店子	住宅	住宅	4	2	38.68	2222	8.59

室内物品评估明细表

序号	位置	资产名称	计量单位	数量	评估价值 (元)
1	客厅	木头	个	10	100
2	卧室	衣柜 1	个	1	200
3	客厅	衣柜 2	个	1	200
4	卧室	组合柜	个	1	200
合 计					700

十一、注册房地产估价师

吴德富  注册证号:5120100023
 翁杰  注册证号:5120210155

十二、协助估价人员

/

十三、实地查勘期

2022年05月26日至2022年05月26日

十四、估价作业期

2022年05月13日至2022年06月12日

十五、风险提示

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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会使用。

(四) 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才会使用。

(五) 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。



附件目录

1. 估价委托书复印件
2. 估价对象位置示意图
3. 估价对象实况照片
4. 估价对象权属证明复印件
5. 房地产估价机构营业执照复印件
6. 房地产估价机构资质证书复印件
7. 注册房地产估价师注册证书复印件