

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：

天成[川]房估(2022)第 096 号

估价项目名称：

资阳市雁江区雁南小区 1 幢 2 层住宅、雁江区雁江镇马家巷 98 号 3  
(Z) 1-7-1 号住宅、雁江区雁江镇和平路南段城南市场<总七层>6  
层住宅房地产财产处置参考价估价

估价委托人：

资阳市雁江区人民法院

房地产估价机构：

四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司 壹级

注册房地产估价师：

康 璐[注册号 5120120053]

梅治勤[注册号 5120160013]

估价报告出具日期：

二〇二二年六月七日

## 致估价委托人函

资阳市雁江区人民法院：

受贵院委托，我公司成立以注册房地产估价师康璐为项目负责人的估价小组，依据现行法律、法规、政策、技术标准、估价委托人提供的资料和陈述的有关情况，经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在充分考虑影响地下车库房地产价值的各项因素的基础上，对位于资阳市雁江区雁南小区1幢2层住宅、雁江区雁江镇马家巷98号3（Z）1-7-1号住宅、雁江区雁江镇和平路南段城南市场<总七层>6层住宅房地产于现状利用条件下的财产处置参考价进行了鉴定估价。

1、估价对象：本次估价对象位于资阳市雁江区雁南小区1幢2层住宅、雁江区雁江镇马家巷98号3（Z）1-7-1号住宅、雁江区雁江镇和平路南段城南市场<总七层>6层住宅，详见下表：

序号	房屋所有权证证号	所有人	坐落	建成年代	用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	国有土地使用证证号	用途	使用权类型	分摊土地面积(m <sup>2</sup> )
估价对象1	房权证资阳字第2002-009254号	罗德碧	资阳市雁江区雁南小区1幢2层	2001年	住宅	194.48	资雁国用(2002)字第ABBBB03541号	住宅	出让	47.78
估价对象2	房权证资阳字第2009-065292号	罗德碧	资阳市雁江区雁江镇马家巷98号3(Z)1-7-1	上世纪90年代	住宅	120.90	资阳国用(2009)第BB503779号	住宅用地	出让	18.05
估价对象3	资阳权城民96第02185号	胡希成	资阳市雁江区雁江镇和平路南段城南市场<总七层>6层	上世纪90年代	住宅	119.06	资阳国用(1998)字第ABBBB04247号	住宅用地	出让	23.60

列入本次估价范围的是房屋、分摊的国有出让住宅建设用地使用权、作为住宅利用必要的设备设施以及应分享的小区整体权益。

2、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

3、价值时点：2022年6月1日。

4、价值类型：市场价格。

5、估价方法：比较法

6、估价结果：估价人员进行周密的计算、分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点满足本报告“估价假设和限制条件”下的估价结果 **RMB152.49 万元**，大写人民币**壹佰伍拾贰万肆仟玖佰元整**。

估价结果一览表

币种：人民币

序号	证号	权利人	坐落	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
估价对象 1	房权证资阳字第 2002-009254 号	罗德碧	资阳市雁江区雁南小区 1 幢 2 层	住宅	194.48	3619	70.38
估价对象 2	房权证资阳字第 2009-065292 号	罗德碧	资阳市雁江区雁江镇马家巷 98 号 3 (Z) 1-7-1	住宅	120.90	3489	42.18
估价对象 3	资阳权城民 96 第 02185 号	胡希成	资阳市雁江区雁江镇和平路南段城南市场<总七层>6 层	住宅	119.06	3354	39.93
合计					434.44	/	152.49

7、特别提示：（1）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。

（2）本估价报告使用期限为壹年，自估价报告出具之日2022年6月7日至2023年6月6日止。

此 函

四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：丁永洪

二〇二二年六月七日

## 估价报告目录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
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 .....	6
五、价值时点 .....	13
六、价值类型 .....	13
七、估价原则 .....	13
八、估价依据 .....	15
九、估价方法 .....	16
十、估价结果 .....	17
十一、注册房地产估价师 .....	18
十二、实地查勘期 .....	18
十三、估价作业期 .....	18
估价报告附件 .....	19
一、《资阳市雁江区人民法院委托书》（2022）川 2002 执恢 151 号复印件 .....	19
二、估价对象位置图 .....	19
三、估价对象实地查勘情况和相关照片 .....	19
四、估价对象权属证明复印件（《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《资阳市自然资源和规划局不动产（房屋）登记信息查询结果单》复印件） .....	19
五、专业帮助情况和相关专业意见说明 .....	19
六、评估机构营业执照、准予变更登记通知书、评估机构备案证书复印件 .....	19
七、注册房地产估价师注册证书复印件 .....	19

## 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，但受估价报告中已说明的估价的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，与估价委托人和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。

（四）我们是按照国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》以及进行估价工作，撰写本估价报告。

### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
康璐	5120120053		2022年6月7日
梅治勤	5120160013		2022年6月7日

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、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噪音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，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，经实地查勘，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，交易目的都是追求自身最大经济利益；

(3) 交易双方都具有完全市场信息、知晓市场行情，以及对交易对象具有必要的专业知识、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

(4) 交易双方在适当的期间完成谈判和交易，以及在谈判期间物业价值保持稳定；

(5) 市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5、估价对象权属完整合法，能够自由地在市场交易，没有司法机关禁止交易的情形，出售时不附带任何他项权租赁权优先购买权、售后回租以及其他类似的可能影响其正常交易价值的权利约束和特殊条款，即产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

6、估价对象应享有公共部位的通行权、水电等共用设施及小区景观、绿化、配套设施的使用权。

7、估价对象作为住宅用途持续有效利用，是合法条件下的最佳用途，得到或将得到最有效运用，并与其他要素相结合，能满足设定使用年限内产生正常的、持续的收益。

8、估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用和租赁权、用益物权及占有使用情况，经估价师尽职调查后也未发现上述相关情况，我们假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用和租赁权、用益物权及占有使用情况。

## 二、本次估价未定事项假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本次估价无未定事项假设。

## 三、本次估价的背离事实假设

1、在价值时点，估价对象 1、2 已被法院查封，存在抵押权，本次估价不考虑估价对象 1、2 已被查封、存在抵押权因素的影响。

2、在价值时点，估价对象 3 存在租赁权，本次估价不考虑估价对象 3 租赁权因素的影响。

3、估价对象 1 土地用途为住宅，土地使用权终止日期为 2021 年 3 月 10 日，截至价值时点土地使用权剩余使用年限为-1.25 年。根据《民法典》《土地管理法》住宅用地使用年期届满后自动续期，故本次评估土地剩余使用年限以建筑物剩余耐用年限设定。

## 四、本次估价不相一致假设

1、估价对象 1《房屋所有权证》记载估价对象坐落为资阳市雁江区雁南小区 1 幢 2 层，《国有土地使用证》记载估价对象座落为雁江镇资溪村五社，实际查勘地址为资阳市雁江区雁南街 3 号/栋 1 单元 2 层 3 号（未见栋号），估价委托人没有提供两者为同一地址的证明资料，本次估价假定证载地址与实际查勘地址为同一地址，即所指的均为同一标的物。

2、估价对象 2《房屋所有权证》记载估价对象坐落为资阳市雁江区雁江镇马家巷 98 号 3（Z）1-7-1 号，《国有土地使用证》记载估价对象座落为老城区南区南市小区，实际查勘地址为资阳市雁江区马家巷侨建司小区入口右边第一个单元 7 层 11 号，估价委托人没有提供两者为同一地址的证明资料，本次估价假定证载地址与实际查勘地址为同一地址，即所指的均为同一标的物。

3、估价对象 3《房屋所有权证》记载估价对象坐落为资阳市雁江区雁江镇和平路南段城南市场<总七层>6 层，《国有土地使用证》记载估价对象座落为雁江镇和平路南段（南门场内），实际查勘地址为资阳市雁江区南水巷 1 号 1 栋 1 单元 6 层 9 号，估价委托人没有提供两者为同一地址的证明资料，本次估价假定证载地址与实际查勘地址为同一地址，即所指的均为同一标的物。

4、估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，估价对象 1 竣工牌记载竣工时间为 2001 年 12 月，估价对象 2、3 未见竣工牌，据当事人介绍，估价对象 2、3 建成年代约为上世纪 90 年代，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

## 五、本次估价的依据不足假设

估价委托人未能提供估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》原件，本次估价假定其复印件内容与原件内容完全一致。

## 六、估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年，即 2022 年 6 月 7 日至 2023 年 6 月 6 日。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、估价结果为房地产市场价格，包括房屋、分摊的国有出让住宅建设用地使用权、作为住宅利用必要的设备设施以及应分享的小区整体权益。遵循权利主体一致原则，分割处置该估价结果无效。

3、本估价报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，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。

4、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部和部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通知或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

5、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部分内容或者违规使用本估价报告和估价结果，所导致的有关损失或者法律后果由有关责任方自行承担，本估价机构及本估价报告签字估价师不承担任何责任。本公司保留对违规使用本估价报告和估价结果的有关责任方追究相关法律责任的权利。

6、估价过程中遇到非估价人员执业水平和能力所能评定估算的不确定性因素、或有事项等，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

7、鉴定估价的基本事项通过当事人的《房地产司法鉴定评估风险告知书》确定，当事人明确知悉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。本次估价所涉权属资料为经当事人质证人民法院认定的鉴定评估资料，估价依据为注册房地产估价师调查核实的资料。

8、本次估价所涉权属资料（《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《资阳市自然资源和规划局不动产（房屋）登记信息查询结果单》复印件）为经当事人质证人民法院认定的鉴定评估资料，估价依据及相关参数资料（《房屋所有权证》、《国有土地使



用证》、《资阳市自然资源和规划局不动产（房屋）登记信息查询结果单》复印件）为注册房地产估价师调查核实的资料。

#### 9、其他事项说明：

(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才可使用。

(4) 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。

(5) 估价对象 1 为产权人亲属自住，其可能存在被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付的情形，本次估价未考虑该因素对估价结果的影响，提请报告使用人注意。

(6) 此次估价由资阳市雁江区人民法院组织我司及当事人双方进行现场查勘，除胡希成外其余人员均到场。

(7) 本次估价结果未扣减涉执房地产处置过程中产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：资阳市雁江区人民法院

联系人：苏华君

电话：15378669209

### 二、房地产估价机构

机构名称：四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：丁永洪

机构地址：成都市金牛区星辉中路5号2楼

统一社会信用代码：91510105771677693P

备案等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2017]0008号

资质有效期：2020年05月12日至2023年05月12日

经营范围：房地产估价、咨询服务；土地管理业；资产评估。（依法须批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）

### 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）估价对象界定

受资阳市雁江区人民法院（2022）川2002执恢151号《委托书》的委托，对资阳农村商业银行股份有限公司与罗德碧、胡希成借款合同纠纷一案，因案件执行对其住宅用房进行评估。

估价对象1位于资阳市雁江区雁南小区1幢2层住宅，房屋所有权人为罗德碧，建筑面积194.48m<sup>2</sup>及其应分摊国有出让土地使用权面积47.78m<sup>2</sup>，估价对象用地东至和平南路、南至滨河东路一段、西至滨河东路一段、北至雁南街；

估价对象2位于雁江区雁江镇马家巷98号3（Z）1-7-1号住宅，房屋所有权人为罗德碧，建筑面积120.90m<sup>2</sup>及其应分摊国有出让土地使用权面积18.05m<sup>2</sup>，估价对象用地东至马家巷、南至住宅区、西至住宅区、北至城南西街；

估价对象3位于资阳市雁江区雁江镇和平路南段城南市场<总七层>6层住宅，房屋所有权人为胡希成，建筑面积119.06m<sup>2</sup>及其应分摊国有出让土地使用权面积23.60m<sup>2</sup>，估价对象用地东至住宅区、南至住宅区、西至南水巷、北至住宅区；

列入本次估价范围的是房屋、分摊的国有出让住宅建设用地使用权、作为住宅利用必要的设备设施以及应分享的小区整体权益。

(二) 估价对象权属权益状况

1、估价对象产权状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件，其权属、用途等基本情况详见下表：

估价对象1产权登记情况一览表

项目名称	房屋产权证号	房权证资阳字第2002-009254号			房屋所有权人		罗德碧	
	房屋坐落	资阳市雁江区雁南小区			共有情况		单独所有	
房屋产权状况	档案保管号	/	设计用途	住宅	总层数	6	所在层数	2
	建筑面积	194.48m <sup>2</sup>	结构	混合	幢号	1	房号	/
	填发单位	资阳市房地产管理局			登记时间	2002年10月22日		
	附记	东墙：自壁 南墙：自壁 西墙：共壁 北墙：自壁						
土地产权状况	土地使用证号	资雁国用（2002）字第ABBBB03541号			土地使用权人		罗德碧	
	座落	雁江镇资溪村五社			地号		2253094-3	
	地类（用途）	住宅	图号	/	使用权类型		出让	
	使用权面积	6377.53平方米，其中共用分摊面积47.78m <sup>2</sup>			终止日期		2021年3月10日	
	四至	东至和平南路、南至滨河东路一段、西至滨河东路一段、北至雁南街						
	发证机关	资阳市雁江区国土资源局			填证时间	二〇〇二年十二月		
记事	期满未申请续期或者去洗申请未获批准的，原土地使用者应当在期满之日前十五日内，持原土地证书申请土地使用权注销登记。							

估价对象2产权登记情况一览表

项目名称	房屋产权证号	房权证资阳字第2009-065292号			房屋所有权人		罗德碧	
	房屋坐落	资阳市雁江区雁江镇马家巷98号3（Z）1-7-1			共有情况		单独所有	
房屋产权状况	档案保管号	/	规划用途	住宅	总层数	7	所在层数	7
	建筑面积	120.90m <sup>2</sup>	结构	混合	幢号	/	房号	/
	填发单位	/			登记时间	/		
	附记	全额集资 套内建筑面积109.05m <sup>2</sup>						
土地产权状况	土地使用证号	资阳国用（2009）第BB503779号			土地使用权人		罗德碧	
	座落	老城南区南市小区			地号		1402217-21	
	地类（用途）	住宅用地	图号	/	使用权类型		出让	
	使用权面积	18.05m <sup>2</sup>			终止日期		2054年11月28日	
	四至	东至马家巷、南至住宅区、西至住宅区、北至城南西街						
	发证机关	资阳市人民政府			填证时间	2009年6月3日		
记事	/							

估价对象3产权登记情况一览表

项目名称	房屋产权证号	资阳权城民96第02185号			房屋所有权人		胡希成	
	房屋坐落	资阳市雁江区雁江镇和平路南段城南市场<总七层>			共有情况		单独所有	
房屋产权状况	档案保管号	/	规划用途	住宅	总层数	7	所在层数	6
	建筑面积	119.06m <sup>2</sup>	结构	混合	幢号	/	房号	/
	填发单位	资阳市房地产管理局			登记时间	1996年10月11日		
	附记	/						
土地产权状况	土地使用证号	资阳国用(1998)字第ABBBB04247号			土地使用权人	胡希成		
	座落	雁江镇和平路南段(南门场内)			地号	2201205-23		
	地类(用途)	住宅	图号	/	使用权类型	出让		
	使用权面积	23.6m <sup>2</sup>			终止日期	2044年10月10日		
	四至	东至住宅区、南至住宅区、西至南水巷、北至住宅区						
	发证机关	资阳市国土局			填证时间	一九九八年十二月		
	记事	/						

## 2、估价对象权益状况

估价对象1房屋所有权人为罗德碧，估价对象占用宗地属国家所有，罗德碧通过购买房屋以出让方式取得土地使用权，土地用途为住宅，土地使用权终止日期为2021年3月10日，截至价值时点土地使用权剩余使用年限为-1.25年。根据《民法典》《土地管理法》住宅用地使用年期届满后自动续期，故本次评估土地剩余使用年限以建筑物剩余耐用年限设定。

估价对象2房屋所有权人为罗德碧，估价对象占用宗地属国家所有，罗德碧通过购买房屋以出让方式取得土地使用权，土地用途为住宅用地，土地使用权终止日期为2054年11月28日，截至价值时点土地使用权剩余使用年限为32.47年。

估价对象3房屋所有权人为胡希成，估价对象占用宗地属国家所有，胡希成通过购买房屋以出让方式取得土地使用权，土地用途为住宅用地，土地使用权终止日期为2044年10月10日，截至价值时点土地使用权剩余使用年限为22.33年。

截至价值时点，估价对象1、2存在抵押权，抵押权人为资阳雁江农村合作银行皇龙支行，债务履行期限为2017年5月27日止2019年5月26日，估价对象1抵押备案号为2017052702213，估价对象2抵押备案号为2017052702274，根据估价目的，本次估价不考虑抵押权因素的影响。

截至价值时点，估价对象1、2已被四川省资阳市雁江区人民法院轮候查封，限制时间为2019年12月26日、2020年9月17日。

截止价值时点，估价对象3存在租赁权。

总体说来，估价对象1、2房屋所有权与土地使用权均为罗德碧，估价对象3房屋所有权与土地使用权均为胡希成，权利主体一致，权属无争议。

### (三) 估价对象实物状况

估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件及估价人员实地查勘，估价对象房屋实物状况如下表：

估价对象实物状况表（一）

土地实物状况					
土地使用者	罗德碧	座 落	资阳市雁江区雁南小区1幢2层		
面积 (m <sup>2</sup> )	47.78 m <sup>2</sup>	用 途	住宅		
四 至	东至和平南路、南至滨河东路一段、西至滨河东路一段、北至雁南街				
形 状	规则	地形地势	地势平坦		
土 壤	未受过污染	开发程度	宗地外“六通”，宗地内“六通一平”		
地质条件	地下水对钢筋无侵蚀作用，无不良地质现象，地基承载力和稳定性好，适合建筑。				
建筑物实物状况					
楼盘名称	雁南小区	坐 落	资阳市雁江区雁南小区1幢2层[实地查勘地址：资阳市雁江区雁南街3号/栋1单元2层3号（未见栋号）]		
建筑结构	混合结构	建成年代	2001年	面积 (m <sup>2</sup> )	194.48
临街状况	房屋临支路	朝 向	东北-西南	基 础	桩
所在单元	1单元	总 楼 层	6层	所在楼层	2层
户 型	错层，四室三厅一厨双卫	层 高	约3.0米	利用现状	自用
平面布置	布局合理	装修档次	精装	物业类别	住宅
套 型	成套住宅	通风采光	良好	梯户比	1梯2户
设备设施	垂直交通	步行梯1部			
	安防系统	消防栓、小区24小时保安巡逻			
	管 线	室外水电气光纤通讯管线室外明设；室内水电气光纤通讯管线暗敷，气管明设			
	基础设施	小区道路、上水、下水、电、气、光纤、讯、网络通			
装修状况	外 墙	墙砖			
	公共通道	水泥地坪			
	内 墙	客厅：墙布 卧室：墙布 厨房：墙砖 卫生间：墙砖			
	屋 顶	客厅：墙布 卧室：墙布 厨房：铝扣板 卫生间：铝扣板			
	地 面	客厅：地砖 卧室：木地板 厨房：地砖 卫生间：地砖			
门 窗	入户防盗门，塑钢推拉窗				
建筑完损情况	结 构	地基无不均匀沉降，墙面无裂缝现象，未发现主体结构受损			
	装饰装修	精装			
	设 备	正常利用			
	建筑综合成新率	综合建筑物的设计使用年限、地基与墙面、主体结构、配套设施设备、维护保养状况等因素，判断建筑物的综合成新率为7.5成。			
物业管理	普通物业				

估价对象实物状况表（二）

土地实物状况					
土地使用者	罗德碧	座 落	资阳市雁江区雁江镇马家巷 98 号 3 (Z) 1-7-1		
面积 (m <sup>2</sup> )	18.05 m <sup>2</sup>	用 途	住宅		
四 至	东至马家巷、南至住宅区、西至住宅区、北至城南西街				
形 状	规则	地形地势	地势平坦		
土 壤	未受过污染	开发程度	宗地外“六通”，宗地内“六通一平”		
地质条件	地下水对钢筋无侵蚀作用，无不良地质现象，地基承载力和稳定性好，适合建筑。				
建筑物实物状况					
楼盘名称	侨建司小区	坐 落	资阳市雁江区雁江镇马家巷 98 号 3 (Z) 1-7-1 [实地查勘地址：资阳市雁江区马家巷侨建司小区入口右边第一个单元 7 层 11 号]		
建筑结构	混合结构	建成年代	上世纪 90 年代	面积 (m <sup>2</sup> )	120.90
临街状况	房屋临支路	朝 向	东西	基 础	桩
所在单元	/单元	总 楼 层	7 层	所在楼层	7 层
户 型	两室两厅一厨双卫带室外花园	层 高	约 3.0 米	利用现状	空置
平面布置	布局合理	装修档次	简装	物业类别	住宅
套 型	成套住宅	通风采光	良好	梯户比	1 梯 2 户
设备设施	垂直交通	步行梯 1 部			
	安防系统	消防栓、小区 24 小时保安巡逻			
	管 线	室外水电气光纤通讯管线室外明设；室内水电气光纤通讯管线暗敷，气管明设			
	基础设施	小区道路、上水、下水、电、气、光纤、讯、网络通			
装修状况	外 墙	水泥抹平			
	公共通道	水泥地坪			
	内 墙	客厅：乳胶漆 卧室：乳胶漆 厨房：墙砖、乳胶漆 卫生间：墙砖、乳胶漆			
	屋 顶	客厅：乳胶漆 卧室：乳胶漆 厨房：乳胶漆 卫生间：乳胶漆			
	地 面	客厅：水泥抹平 卧室：水泥抹平 厨房：地砖 卫生间：地砖			
	门 窗	入户防盗门，铝合金推拉窗			
建筑完损情况	结 构	地基无不均匀沉降，墙面无裂缝现象，尚未发现主体结构受损			
	装饰装修	简装			
	设 备	正常利用			
	建筑综合成新率	综合建筑物的设计使用年限、地基与墙面、主体结构、配套设施设备、维护保养状况等因素，判断建筑物的综合成新率为 7.0 成。			
物业管理	门卫室				

估价对象实物状况表（三）

土地实物状况			
土地使用者	胡希成	座 落	资阳市雁江区雁江镇和平路南段城南市场<总七层>
面积 (m <sup>2</sup> )	18.05 m <sup>2</sup>	用 途	住宅
四 至	东至马家巷、南至住宅区、西至住宅区、北至城南西街		
形 状	规则	地形地势	地势平坦
土 壤	未受过污染	开发程度	宗地外“六通”，宗地内“六通一平”
地质条件	地下水对钢筋无侵蚀作用，无不良地质现象，地基承载力和稳定性好，适合建筑。		
建筑物实物状况			

楼盘名称	无	坐落	资阳市雁江区雁江镇和平路南段城南市场<总七层>6层[实地查勘地址:资阳市雁江区南水巷1号1栋1单元6层9号]		
建筑结构	混合结构	建成年代	上世纪90年代	面积(m <sup>2</sup> )	119.06
临街状况	房屋临支路	朝向	东西	基础	桩
所在单元	/单元	总楼层	7层	所在楼层	6层
户型	三室两厅一厨双卫两阳台	层高	约3.0米	利用现状	出租
平面布置	布局合理	装修档次	简装	物业类别	住宅
套型	成套住宅	通风采光	良好	梯户比	1梯2户
设备设施	垂直交通	步行梯1部			
	安防系统	消防栓、小区24小时保安巡逻			
	管线	室外水电光纤通讯管线室外明设;室内水电光纤通讯管线暗敷,无气管			
	基础设施	小区道路、上水、下水、电、光纤、讯、网络通			
装修状况	外墙	水泥抹平			
	公共通道	水泥地坪			
	内墙	客厅:涂料 卧室:涂料 厨房:墙砖 卫生间:墙砖			
	屋顶	客厅:涂料 卧室:涂料 厨房:墙砖 卫生间:墙砖			
	地面	客厅:地砖 卧室:地砖 厨房:地砖 卫生间:地砖			
门窗	入户防盗门,铝合金推拉窗				
建筑完损情况	结构	地基无不均匀沉降,墙面无裂缝现象,未发现主体结构受损			
	装饰装修	简装			
	设备	正常利用			
	建筑综合成新率	综合建筑物的设计使用年限、地基与墙面、主体结构、配套设施设备、维护保养状况等因素,判断建筑物的综合成新率为6.8成。			
物业管理	无				

#### (四) 估价对象区位状况

估价对象位于资阳市雁江区雁南小区1幢2层住宅、雁江区雁江镇马家巷98号3(Z)1-7-1号住宅、雁江区雁江镇和平路南段城南市场<总七层>6层住宅,根据估价人员实地查勘,估价对象的主要区位状况详见下表:

估价对象区位状况一览表(一)

位置状况	坐落	资阳市雁江区雁南小区1幢2层住宅
	方位	位于资阳市雁江区雁南街南侧
	距市中心	距资阳市商服中心约1.1km
	距政务中心	距资阳市人民政府约3.1m
	临街状况	房屋临支路
	城市规划	住宅、商业
	栋号、楼层	2层
交通状况	道路状况	区域内有和平南路、滨河东路一段、雁南街、城南西街等,道路通达度较好
	公共交通	区域范围内有1路、2路、3路、8路、16路、17路、19路、144路路等公交车通过,距公交站台约100米,公交便捷度好
	距客运站	距资阳汽车客运中心约1.8km
	交通管制	无交通管制

	停车便利度	小区内停车场, 停车便捷度较好
环境状况	自然环境	区域自然景观一般
	人文环境	所在地区的居民素质较高, 治安较好, 犯罪率低
	噪音治安	有一定噪音污染, 治安良好
	空气质量	空气质量一般
外部配套设施	基础设施	通上水, 通下水、通电、通气、通讯、通路等齐备, 基础设施较完善
	公共服务设施	区域内有四川省资阳师范学校、资阳市雁江区第三小学(党校校区)、资阳雁江一小、资阳市第一人民医院、资阳市雁江区中医医院(东门老院区)、中国工商银行 24 小时自助银行、资阳农商银行(城西支行)、四川农信(资阳农商银行城西支行)、资溪派出所、长城购物中心等, 公共服务设施较好

估价对象区位状况一览表(二)

位置状况	坐落	资阳市雁江区雁江镇马家巷 98 号 3 (Z) 1-7-1 号住宅
	方位	位于资阳市雁江区马家巷西侧
	距市中心	距资阳市商服中心约 1.0km
	距政务中心	距资阳市人民政府约 2.8m
	临街状况	房屋临支路
	城市规划	住宅、商业
	栋号、楼层	7 层
交通状况	道路状况	区域内有和平南路、滨河东路一段、雁南街、城南西街等, 道路通达度较好
	公共交通	区域范围内有 1 路、2 路、3 路、8 路、16 路、17 路、19 路、144 路路等公交车通过, 距公交站台约 350 米, 公交便捷度一般
	距客运站	距资阳汽车客运中心约 2.5km
	交通管制	无交通管制
	停车便利度	小区内停车场, 停车便捷度一般
环境状况	自然环境	区域自然景观一般
	人文环境	所在地区的居民素质较高, 治安较好, 犯罪率低
	噪音治安	有一定噪音污染, 治安良好
	空气质量	空气质量一般
外部配套设施	基础设施	通上水, 通下水、通电、通气、通讯、通路等齐备, 基础设施较完善
	公共服务设施	区域内有四川省资阳师范学校、资阳市雁江区第三小学(党校校区)、资阳雁江一小、资阳市第一人民医院、资阳市雁江区中医医院(东门老院区)、中国工商银行 24 小时自助银行、资阳农商银行(城西支行)、四川农信(资阳农商银行城西支行)、资溪派出所、长城购物中心、城南市场等, 公共服务设施较好

估价对象区位状况一览表(二)

位置状况	坐落	资阳市雁江区雁江镇和平路南段城南市场<总七层>6 层住宅
	方位	位于资阳市雁江区南水巷东侧
	距市中心	距资阳市商服中心约 0.9km
	距政务中心	距资阳市人民政府约 2.7m
	临街状况	房屋临支路
	城市规划	住宅、商业
	栋号、楼层	6 层
交通状况	道路状况	区域内有和平南路、滨河东路一段、雁南街、城南西街等, 道路通达度较好
	公共交通	区域范围内有 1 路、2 路、3 路、8 路、16 路、17 路、19 路、144 路路等公交车通过, 距公



		交站台约 150 米，公交便捷度较好
	距客运站	距资阳汽车客运中心约 2.2km
	交通管制	无交通管制
	停车便利度	路边停车，停车便捷度较差
环境状况	自然环境	区域自然景观一般
	人文环境	所在地区的居民素质较高，治安较好，犯罪率低
	噪音治安	有一定噪音污染，治安良好
	空气质量	空气质量一般
外部配套设施	基础设施	通上水，通下水、通电、通讯、通路等齐备，不通气，基础设施一般
	公共服务设施	区域内有四川省资阳师范学校、资阳市雁江区第三小学(党校校区)、资阳雁江一小、资阳市第一人民医院、资阳市雁江区中医医院(东门老院区)、中国工商银行 24 小时自助银行、资阳农商银行(城西支行)、四川农信(资阳农商银行城西支行)、资溪派出所、长城购物中心、城南市场等，公共服务设施较好

## 五、价值时点

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）第十条“价值时点一般以人民法院明确的时点为准。人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点”，此次估价对象实地查勘完成之日为 2022 年 6 月 1 日，故本次估价的时点确定为 2022 年 6 月 1 日。

## 六、价值类型

（一）价值标准：市场价格，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，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

（二）价值内涵：本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”，遵循客观、独立、公开、合法原则，以合法用途，在价值时点 2022 年 6 月 1 日于现状条件下的市场价格，该价值内涵还包括：

1、本次估价财产范围为房屋、分摊的国有出让建设用地使用权、作为住宅利用必要的设备设施。

2、本次估价结果未扣除涉执房地产处置过程中产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担和可能存在的欠缴税金及相关税费。

3、本次估价未考虑他项权利限制、未来市场价格变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

4、币种：人民币

## 七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求注册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均是公平合理的价值。“独立”就是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估价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和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；客观就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；公正就是要求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、公平正直的估价。本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，估价中没有受到任何单位任何人的影响，没有带着自己的情感、好恶和偏见，没有偏袒，实事求是，客观公正。

## 2、合法原则

估价结果应是依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依据是依据有关法律、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、估价对象所在地的有关地方法规（民族自治地方有关自治条例和单行条例），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地方政策和规章，以及不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）；本次估价按估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》记载用途进行估价是合法原则的具体体现。

## 3、价值时点原则

估价结果应当是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。随着时间的推移，影响房地产价格的区位、实物、权益以及有关房地产法律法规、政策因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，因此，不同房地产在不同的时间通常会有不同的价值，通常根据估价目的确定。

## 4、替代原则

估价结果应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应在合理范围内。根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同

一房地产市场上，相似在房地产会有相近的价格。在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，特别是同一估价机构，在同一城市，同一时期，同一估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的差价。本次估价中比较法就是替代原则的具体体现。

#### 5、最高最佳利用原则

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。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。最高最佳利用是在法律法规、政策和出让合同等允许范围内，估价对象达到最佳集约度、最佳规模、最佳用途、最佳档次，在所有具有经济可行性的利用中，能够使估价对象的价值达到最大的利用。本次估价依据合法原则确定《房屋所有权证》、《国有土地使用证》记载用途为最高最佳利用。

### 八、估价依据

#### 1、本次估价主要依据的法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行）；

(2) 《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通过）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例（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通过）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2021年1月1日起施行）；

(5) 《城市房地产转让管理规定》（建设部令第96号）等相关法律法规；

(6) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；

(7)《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)；

(8)《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273号)；

(9)《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的通知(法办〔2019〕364号)。

## 2、本次估价主要依据的估价技术标准

(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)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所需资料

(1)《资阳市雁江区人民法院委托书》(2022)川2002执恢151号复印件；

(2)《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；

(3)《资阳市自然资源和规划局不定产(房屋)登记信息查询结果单》复印件；

(4)估价委托人提供的其他相关资料。

## 4、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

(1)估价人员实地查勘及估价机构和估价人员掌握的相关信息资料；

(2)估价对象所在区位的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

# 九、估价方法

## 1、估价方法选择

根据GB/T50291-2015《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法、以及基准地价修正法等其他估价方法。根据估价委托人提供的资料、估价目的和估价对象特点，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘，针对本次估价对象为住宅用途房地产，结合对房地产估价的方法进行适应性分析后，确定采用比较法为本次估价方法进行估价，其理由为：

估价对象所处区域为资阳市雁江区，房地产市场信息相对丰富齐全，市场发展相对成熟，同一供需圈的同类型房地产成交记录和楼盘个案较多，运用比较法能充分体现其客观市场价值，故本次估价选用比较法为最优最佳方法。

估价对象虽为收益性房地产，其所处区域也有一定的租赁交易案例，但由于住宅房地产租金与售价倒挂现象比较严重，采用收益法求取的结果可能与市场价格存在较大偏

离，因此对住宅一般不采用收益法。故不宜选择收益法作为本次估价方法。

成本法一般适用于评估那些可独立开发建设的整体房地产的价值，而估价对象仅为所在项目单套住宅，估价对象建造时间较长，所在项目建设相关资料难以查询搜集，无法估算该项目单位面积平均价值，进而无法在此基础上进行楼幢、楼层、朝向、装饰装修、面积等因素调整后得到该套住宅的价值，故不宜采用成本法。

估价对象属于建成并投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法进行估价。

估价对象为已建成房地产而非宗地地价估价，故不宜采用基准地价修正法进行估价。

## 2、估价方法定义

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。该方法适用于同类房地产数量较多，经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

## 3、估价参数及测算过程

比较法：在估价对象的同一供需圈内根据估价目的，选择与估价对象房地产相似、交易方式适合、成交日期与价值时点相近、成交价格尽量为正常价格的三个类似房地产作为可比实例，在建立比较基础后价格的基础上，进行了交易情况修正、市场状况和房地产状况调整后采用算术平均法得出估价对象出让条件下的比较价值。

## 十、估价结果

估价人员在认真分析估价委托人提供的资料，以及注册房地产估价师实地查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析，采用比较法测算，确定估价对象在价值时点的市场价值为RMB152.49万元，大写人民币壹佰伍拾贰万肆仟玖佰元整。

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	估价结果
估价对象1	单价 (元/m <sup>2</sup> )		3619	3619
	总价 (万元)		70.38	70.38
估价对象2	单价 (元/m <sup>2</sup> )		3489	3489
	总价 (万元)		42.18	42.18
估价对象3	单价 (元/m <sup>2</sup> )		3354	3354
	总价 (万元)		39.93	39.93
汇总	总价 (万元)			152.49

### 十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师见下表：

姓 名	注 册 号	签 名	签名日期
康 璐	5120120053		2022年6月7日
梅治勤	5120160013		2022年6月7日

### 十二、实地查勘期

本次估价对估价对象的实地查勘期为 2022 年 6 月 1 日。

### 十三、估价作业期

本次估价作业期为自受理估价委托之日 2022 年 4 月 22 日至估价报告出具之日 2022 年 6 月 7 日止。

## 估价报告附件

- 一、《资阳市雁江区人民法院委托书》（2022）川 2002 执恢 151 号复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、估价对象权属证明复印件（《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《资阳市自然资源和规划局不动产（房屋）登记信息查询结果单》复印件）
- 五、专业帮助情况和相关专业意见说明
- 六、评估机构营业执照、准予变更登记通知书、评估机构备案证书复印件
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件