

# 房地产估价报告

估价项目名称: 四川省眉山市洪雅县洪川镇(现将军镇)临江路3号  
“高岩·新天地”4套住宅用房市场价值估价

估价委托人: 洪雅县人民法院

房地产估价机构: 内江市德胜房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师: 罗建华(注册号: 5120040533)

陶正文(注册号: 5120110066)

估价报告出具日期: 2022年7月6日

估价报告编号: 内江德胜[2022]字第 A960 号

内江市德胜房地产估价有限责任公司

## 致估价委托人函

洪雅县人民法院:

受贵院的委托,我对洪雅兴奇置业有限公司开发建设的位于四川省眉山市洪雅县洪川镇(现将军镇)临江路3号“高岩·新天地”4套住宅用房产于2022年6月22日的市场价值进行了估价,现将有关情况函告如下:

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:四川省眉山市洪雅县洪川镇(现将军镇)临江路3号“高岩·新天地”4套住宅用房的房屋所有权及其分摊土地使用权(建筑面积共计456.54平方米,分摊土地使用权面积以不动产登记部门核定为准),含无法从建筑物主体剥离的配套设施,不包括其他资产。

价值时点:二〇二二年六月二十二日。

价值类型:市场价值。

估价方法:比较法。

估价结果:本房地产估价机构根据特定的估价目的,遵循公认的估价原则,按照严谨的估价程序,依据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖的若干规定》、《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》等法律法规的相关规定及《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)、《房地产司法鉴定评估指导意见(试行)》、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》等要求,在认真分析相关资料的基础上,对估价对象进行了实地查勘,对影响估价对象市场价值因素进行了专业分析和判断,选用适宜的估价方法测算并结合估价经验,确定估价对象在满足本报告所述的估价假设、限制条件和价值定义等前提下于2022年6月22日的估价结果为:

评估单价：详见《评估明细表》

评估总价：2,095,844 元

币 种：人民币

大 写：人民币贰佰零玖万伍仟捌佰肆拾肆圆整

### 评估明细表

估价对象	幢号	单元号	所在楼层	房号	门牌号	结构	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (元)
①	4	/	11	1	1101	剪力墙	住宅	110.88	4800	532,224
②	6	2	3	5	301	框架	住宅	81.50	4600	374,900
③	7	1	1	2	102	框架	住宅	132.08	4500	594,360
④	7	3	2	3	201	框架	住宅	132.08	4500	594,360
合计			/	/	/	/	/	456.54	/	2,095,844

估价的有关情况和相关专业意见，请全面阅读附后的估价报告。本报告使用有效期限至 2023 年 7 月 5 日止，另请特别关注本估价报告的价值定义、估价假设和限制条件等有关内容，合理使用本报告。

估价机构：内江市德胜房地产估价有限责任公司

法定代表人：

二〇二二年七月六日

# 目 录

第一章、估价师声明.....	1
第二章、 估价假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	3
(三) 背离事实假设.....	3
(四) 依据不足假设.....	4
(五) 估价报告使用限制.....	4
第三章、 房地产估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
洪雅县人民法院.....	6
二、估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	10
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.....	16
十一、注册房地产估价师.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业日期.....	17
第四章、 附    件.....	18
一、《洪雅县人民法院委托书》【(2022)川1423执恢100号】；.....	18
二、估价对象现场查勘图片；.....	18
三、估价对象区域位置示意图；.....	18
四、《测绘报告(部分)》复印件；.....	18
五、《不动产权证书》(川(2016)洪雅县不动产权第0000171号)复印件；.....	18
六、《建设用地规划许可证》(地字第511423201309056号)复印件；.....	18
七、《建设工程规划许可证》(建字第511423201309056号)复印件；.....	18
十、估价机构营业执照复印件；.....	18
十一、估价机构资质证书复印件；.....	18
十二、注册房地产估价师资格证书复印件。.....	18

## 第一章、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也没有利害关系,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、我们已对本估价报告中的估价对象(四川省眉山市洪雅县洪川镇(现将军镇)临江路3号“高岩·新天地”4套住宅用房)进行了实地查勘;

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助;

7、参与本房地产估价报告的专职注册房地产估价师具备相应的专业知识和经验,具有房地产市场分析能力,能够胜任所执行的估价业务;

8、估价委托人提供的资料和介绍的事项直接影响我们的估价分析和结论,估价委托人应保证其提供资料和介绍的事项真实、完整和合法。因估价委托人提供的资料和介绍的事项失实造成的估价结论有误,我们不承担相应责任;

9、报告使用人应全面阅读本报告,并特别注意本报告估价假设条件、限制条件、使用报告说明、价值定义等所载明的内容,合理使用本报告。

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
罗建华	5120040533		年 月 日
陶正文	5120110066		年 月 日

## 第二章、 估价假设和限制条件

### (一) 一般假设

1、我们对估价委托人提供的估价对象所属《不动产权证书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑施工许可证》以及“测绘报告(部分)”等权属证明资料复印件进行了检查,由于我们不具备鉴别复印件真伪性的能力,且无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,此次假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价格,即在价值时点时的下列交易条件下最可能实现的价格:

(1) 估价对象产权清晰,手续齐全,可在公开市场上自由转让,产权转移手续能够依法办理;

(2) 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益,在适当的期间完成谈判和交易,洽谈交易期间估价对象价值保持稳定;

(3) 交易双方都具有完全市场信息,对交易对象具有必要的专业知识;

(4) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变;

(5) 不考虑特殊买家的附加出价;

(6) 交易双方承担各应负担的税费。

3、本报告各估价对象的房屋建筑面积、规划用途、门牌号、楼栋号、楼层、房号等是以估价委托人提供的“测绘报告(部分)”复印件中载明的相关信息和现场查看为准,并假设这些信息与当地不动产登记部门核定的一致。如与不动产登记部门确定的信息不一致,应以不动产部门所确定的信息为准,其价值应随之作相应的调整。

4、假设估价对象于价值时点具备完整、合法的建设手续和权属来源证明材料,且建筑工程符合国家及地方建筑规范,建筑工程质量合格,并能够合法办理产权证件为前提。

5、我们对估价对象的查勘仅限于外观和使用状况,工程结构质量、房地产被遮盖、未暴露及难以接触的部分、水、电、气或者其他设施设备均假定符合国家相关验收技术质量规范,本报告以此为估价假设。

6、我们对房屋安全、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,假定估价对象能满足正常的使用需求。

7、估价对象为整幢建筑物内的成套住宅,假设估价对象在其经济耐用年限内能够合法享用分摊整体房地产的各项公共权益及各项配套设施。

## **(二) 未定事项假设**

1、本次估价对象所在项目位置、楼栋位置以及各估价对象的具体位置等系根据估价委托人及相关当事方现场指认确定,本次估价假设估价人员实地查看的房屋与《洪雅县人民法院委托书》(【2022】川1423执恢100号)及其附件所对应房屋为同一房屋,且具有唯一性。

2、本次估价对象所属相关资料记载的坐落位置均为洪雅县洪川镇临江路,而估价委托人提供的《洪雅县人民法院委托书》(【2022】川1423执恢100号)载明的坐落位置为洪雅县将军镇,两者位置不一致。据估价委托人介绍,估价对象所在位置由于洪雅县行政区划调整,由原洪川镇变更为将军镇,本次假设两者位置为同一位置。

## **(三) 背离事实假设**

估价委托人提供的现有资料未显示估价对象是否存在抵押、被查封等情况,因本次估价目的为司法评估,是为估价委托人提供估价对象在估价时点的市场参考价值,根据《房地产估价规范》、《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行)以及《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》相关规定,本次估价不考虑估价对象是否存在抵押、被查封以及强制变现等

因素对估价对象市场价值的影响。

#### **(四) 依据不足假设**

因本次评估估价人员未调查到估价对象于价值时点是否存在欠缴的税费、拖欠的物业费、水电气费等书面资料,本次评估假设估价对象不存在欠缴税费、物业费、水电气费等情况,评估结果为估价对象的正常市场价值,未考虑其可能存在欠缴的税费、物业费、水电气费等情况及金额。

#### **(五) 估价报告使用限制**

1、本报告所得出的估价结果,仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,不得用作其他经济活动,且不得作为估价对象实际经济行为发生时的价格保证。估价对象最终的市场价格需通过拍卖、变卖等市场交易行为进行确定。

2、本报告估价结果为估价对象房屋建筑物及分摊土地使用权价值,含无法从建筑物主体剥离的配套设施及装饰装修价值,不包括其他资产价值。

3、本报告估价结果为估价对象在价值时点、现状利用情况下的正常市场价值,如估价对象的现状利用情况、规划用途、建筑面积等发生变化,估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

4、本报告结果在满足全部假设与限制条件下成立。报告使用者使用本报告时,如果市场行情或估价对象的法律权属及实体状况发生变化足以影响估价对象价值的,应重新委托评估。

5、报告运用人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。

6、估价对象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。



7、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。

8、本报告未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。

9、本报告未考虑快速变现及处置费用对估价对象市场价值的影响,即本报告估价结果未扣除诉讼费、执行费、法律服务费、司法评估费、拍卖佣金以及估价对象产权转移涉及的房地产交易税、费等。

10、本报告使用的有效期自估价报告出具之日起一年内有效,即2023年7月5日止;超过一年,需重新进行估价。

11、本次估价所依据的估价对象权属、面积和用途等信息,以估价委托人提供的估价对象“测绘报告(部分)”及其他相关权属证明资料复印件上记载的相关信息为准,本估价报告不得作为确定估价对象权属和面积的依据。

12、本报告专为估价委托人所使用,未经本公司同意,不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供;报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

13、本估价报告需经本公司盖章及至少两名专职注册房地产估价师签章后有效,估价报告的复印件无效。

14、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,否则,误差部分无效。

15、本报告由内江市德胜房地产估价有限责任公司负责解释。

## 第三章、 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

洪雅县人民法院

### 二、估价机构

机构名称: 内江市德胜房地产估价有限责任公司

机构地址: 内江市东兴区兰桂大道223号43幢2楼5号

法定代表人: 罗建华

证书编号: 川建房估备字[2018]0143号

房地产估价资质等级: 贰级

联系电话: 0832-2060589、2035019

### 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、估价对象及范围

根据估价委托人提供的《洪雅县人民法院委托书》【(2022)川1423执恢100号】以及估价对象《测绘报告(部分)》、《不动产权证书》(川(2016)洪雅县不动产权第0000171号)、《建设用地规划许可证》(地字第51142301309056号)、《建设工程规划许可证》(建字第511423201309056号)、《建筑工程施工许可证》(编号:511127201508250101号)等相关权属证明资料复印件,本报告估价对象为洪雅兴奇置业有限公司建设的位于四川省眉山市洪雅县洪川镇(现将军镇)临江路3号“高岩·新天地”4套住宅用房。房屋建筑面积共计456.54平方米,分摊土地使用权面积以不动产登记部门核定为准。估价范围为估价对象的房屋所有权及其分摊土地使用权,含无法从建筑物主体剥离的配套设施,不包括其他资产。

## 2、估价对象权益状况

### 1) 房地产权属状况描述

本次估价对象为洪雅兴奇置业有限公司开发建设的位于四川省眉山市洪雅县洪川镇(现将军镇)临江路3号“高岩·新天地”4套住宅用房。根据估价委托人提供估价对象所属项目的《不动产权证书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》等复印件资料,其权属状况描述如下:

根据估价委托人提供的川(2016)洪雅县不动产权第0000171号《不动产权证书》复印件,估价对象所属项目的土地坐落于洪川镇临江路3号,土地使用权人为洪雅兴奇置业有限公司,土地用途为其他商服用地、城镇住宅用地,使用权面积为31295.35平方米,使用权类型为出让,出让终止日期为其他商服用地2013年08月25日起2053年08月24日止,城镇住宅用地2013年08月25日起2083年08月24日止,至本报告价值时点,剩余土地使用年限为:其他商服用地31.17年,城镇住宅用地61.17年。

根据委托人提供的《建设用地规划许可证》(地字第511423201309056号),估价对象所属项目用地单位为洪雅兴奇置业有限公司,用地项目名称为高岩·新天地,用地位置为洪川镇临江路3号,用地性质为商业用地(兼容二类居住用地),用地面积为46.94亩,建设规模为53362.5平方米。

根据估价委托人提供的《建设工程规划许可证》(建字第511423201309056号),估价对象所属项目建设单位(个人)为洪雅兴奇置业有限公司,建设项目名称为高岩·新天地(1<sup>#</sup>-11<sup>#</sup>楼),建设位置为洪川镇临江路,建设规模为肆万叁仟肆佰壹拾壹点柒捌平方米。

根据估价委托人提供的《建筑工程施工许可证》(编号:511127201508250101),建设单位为洪雅兴奇置业有限公司,工程名称为

高岩·新天地,建设地址为洪川镇临江路,建设规模为50846.96平方米,勘察单位为四川省蜀通岩土工程公司,设计单位为四川省大卫建筑设计有限公司,监理单位为四川亿科项目管理有限公司,施工单位为四川恒生建设工程有限公司,合同开工日期为2015年4月,合同竣工日期为2016年7月。

2) 出租或占用情况:

根据估价委托人相关人员介绍及估价人员现场查看,至价值时点,估价对象室内为毛坯房,均处于空置状态,且无租赁权限制。

3) 其他特殊情况:

至价值时点,本次估价对象均尚未办理产权手续,从估价委托人提供的现有资料来看,未显示估价对象存在抵押、被查封等情况。

3、估价对象物质实体状况

估价对象①-④建筑物实体状况一览表

建筑物实体		基本情况说明
1	名称	住宅
2	坐落	①眉山市洪雅县洪川镇(现将军镇)临江路3号4幢1101号
		②眉山市洪雅县洪川镇(现将军镇)临江路3号6幢2单元3楼5号(301号)
		③眉山市洪雅县洪川镇(现将军镇)临江路3号7幢1单元1楼2号(102号)
		④眉山市洪雅县洪川镇(现将军镇)临江路3号7幢3单元2楼3号(201号)
3	面积	分别为110.88平方米、81.50平方米、132.08平方米、132.08平方米。
4	层数及层高	估价对象①所属大楼共11层,估价对象处于第11层,层高约3米。
		估价对象②所属大楼共7(-1-6)层,估价对象处于第3层,层高约3米。
		估价对象③所属大楼共7(-1-6)层,估价对象处于第1层,层高约3米。
		估价对象④所属大楼共7(-1-6)层,估价对象处于第2层,层高约3米。
5	建筑结构	剪力墙结构、框架结构。
6	外装饰装修	面砖饰面。
8	平面布置	估价对象①为:3室2厅1厨2卫。
		估价对象②为:2室2厅1厨1卫。
		估价对象③为:4室2厅1厨2卫。
		估价对象④为:4室2厅1厨2卫。

9	工程质量	据了解, 工程质量符合国家有关安全使用标准。
10	建成年代	据调查了解, 建于2018年。
11	维护保养情况	据现场查看, 估价对象室外墙砖未见脱落, 墙体未见拉裂现象, 总体维护保养较好。
12	公共配套设施状况	附近分布有眉山交通技工学校(洪雅分校)、洪雅一小、四川省洪雅中学、洪雅县人民医院、洪雅县妇幼保健院、洪雅骨科医院、洪雅县第二人民医院、农贸市场、公交站点等公共配套设施, 另有中国农业银行(洪雅县支行)、四川省农村信用社(大桥分社)、中国农业发展银行(洪雅县支行)、中国邮政储蓄银行(洪雅县南街邮政支局)、中国农业银行(洪雅南街支行)等金融机构均在附近设有营业网点。
13	利用现状	至本报告价值时点, 估价对象①-④室内均为毛坯房, 处于空置状态, 无租赁权限制。

### 估价对象①-④土地实体状况一览表

土地实体		基本情况说明
1	名称	土地使用权
2	坐落	①眉山市洪雅县洪川镇(现将军镇)临江路3号4幢1101号
		②眉山市洪雅县洪川镇(现将军镇)临江路3号6幢2单元3楼5号(301号)
		③眉山市洪雅县洪川镇(现将军镇)临江路3号7幢1单元1楼2号(102号)
		④眉山市洪雅县洪川镇(现将军镇)临江路3号7幢3单元2楼3号(201号)
3	四至	根据宗地图和现场查看, 估价对象所属宗地东至青衣江, 南至临江路, 西至临江路, 北至青衣江。
4	面积	各估价对象分摊土地使用权面积以不动产登记部门核定为准。
5	形状	根据宗地图和现场查看, 估价对象所属宗地呈多边形分布。
6	周围环境、景观	周围以商业、住宅用房为主, 附近分布有沂蒙山森林公园等自然或人文景观。
7	基础设施完备程度	区域“六通”(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气)。
8	土地平整程度	宗地内“六通一平”(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及场地平整)
9	地势	根据现场查看, 宗地地势平缓, 利于排水, 不影响建设。
10	地质、水文状况	据了解, 以页岩为主, 无特殊地质和水文状况。
11	利用现状	所属宗地地上修建有多幢商住楼。

#### 4、估价对象①-④区位状况

区位状况包括估价对象所处位置(坐落)、商服繁华度、交通条件、基础设施状况、公共配套设施等, 估价对象所在区位状况详见下表:

位置状况	坐落及方位	位于眉山市洪雅县洪川镇(现将军镇)临江路3号4幢1101号、6幢2单元3楼5号(301号)、7幢1单元1楼2号(102号)、7幢3单元2楼3号(201号)。
	与相关场所的距离	距沂蒙山森林公园约100米,距布拉格广场约1100米,距四川省洪雅中学约1600米,距洪雅县人民医院约1400米。
	临街状况	所处建筑物不临街。
	楼层	分别位于第11层、第3层、第1层、第2层
交通状况	道路状况	区域内有峨洪路、临江路等交通主次干道,路网密集,交通通达度高。
	出入可利用交通工具	附近有多路公交车及出租车。
	交通管制情况	无特殊交通管制情况。
	停车方便程度	估价对象所属小区未设地下停车场,主要以小区空坝停车为主,停车不太方便。
周围环境和景观	自然环境	区域环境较好,污染不明显,空气质量状况较好,自然环境较好;
	人文环境	周边居住的居民素质较高、治安状况较好,人文环境较好。
	景观	附近分布有沂蒙山森林公园等城市或自然景观。
外部配套设施	公共服务设施	区域内分布有眉山交通技工学校(洪雅分校)、洪雅一小、四川省洪雅中学、洪雅县人民医院、洪雅县妇幼保健院、洪雅骨科医院、洪雅县第二人民医院、农贸市场、公交站点等公共配套设施,另有中国农业银行(洪雅县支行)、四川省农村信用社(大桥分社)、中国农业发展银行(洪雅县支行)、中国邮政储蓄银行(洪雅县南街邮政支局)、中国农业银行(洪雅南街支行)等金融机构均在附近设有营业网点等相关生活配套设施,可满足附近居民日常生活需要,公共服务配套设施较完善。
	基础设施	宗地外达“六通”(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气),宗地内达“六通一平”(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及场地平整),基础设施配套完善。
商业繁华度		估价对象所在区域内以商业、住宅为主,车流量一般,人流量一般,商服繁华度一般。

## 五、价值时点

1、价值时点为2022年6月22日。

2、根据《房地产司法鉴定评估指导意见(试行)》以及《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的相关规定,涉执房地产处置司法评估的价值时点,原则上由人民法院明确价值时点,若人民法院未明确价值时点

的,一般以完成估价对象现场查勘之日作为价值时点。本次估价委托人(人民法院)未明确价值时点,而现场查看日期为2022年6月22日,故本次完成估价对象实地查勘之日为2022年6月22日作为价值时点。

## 六、价值类型

1、价值类型及定义:根据《房地产司法鉴定评估指导意见(试行)》以及《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的相关要求和《洪雅县人民法院委托书》【(2022)川1423执恢100号】,本次估价价值类型为市场价格,即估价对象于价值时点在市场上最可能形成或成立的价格,不考虑是否存在估价对象抵押权、查封以及强制变现等因素对估价对象市场价格的影响。

### 2、价值内涵

①价值范围:估价对象房屋建筑物及其分摊土地使用权,含无法从建筑物主体剥离的配套设施,不包括其他资产。

②权利状况:无权属和经济纠纷,不考虑估价对象是否存在抵押、查封等其他特殊权利限制。

③用途:房屋用途均为住宅用房,土地用途为城镇住宅用地,使用权类型为出让,出让终止日期为2083年08月24日。

④建筑面积、分摊土地面积:建筑面积以估价委托人提供的估价对象“测绘报告(部分)”复印件记载面积为准;分摊土地面积以不动产登记部门核定为准。

⑤其他:本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、快速变现以及估价对象区位状况和权益状况发生变化等因素的影响。

⑥币种:人民币。

## 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、替代原则、价值时点原则。

### 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均是公平合理的价值。具体地说，独立是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观是要求房地产估价师在估价中不应带着自己的好恶、情感和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。公正是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

### 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特别是权益状况下的价值。

依法判定的估价对象权益，可分解为依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。在依法判定的权利类型及归属方面，是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属，一般应以不动产登记簿、权属证书以及有合同等为依据；在依法判定的使用权利方面，应以使用管制（如土地用途管制、规划条件等）为依据；在依法判定的处分权利方面，应以法律、法规、规章、政策或者合同（如国有建设用地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在依法判定的其他权益方面，评估出的价值应符合国家的价格政策，具体地说，评估政府定价或政府指导价的房地产，应当遵守相应的政府定价和政府指导价。

### 3、最高最佳使用原则



最高最佳使用,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、经济上可行,经过充分合理的论证,并能给估价对象带来最高价值的使用。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。

#### 4、替代原则

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、市场状况修正、区位状况修正、实体状况和权益状况修正。故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。

#### 5、价值时点原则

估价实际上是求取估价对象在其一时点上的价格,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。

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委托方的商业秘密。

### 八、估价依据

#### 1、评估所依据的国家和地方有关法律、法规和政策文件

- (1)《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日);
- (2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日);
- (3)《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日);
- (4)《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日);

(5) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日);

(6) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》  
(法释[2011]21号; 2012年1月1日)

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

(9) 其他相关法律法规。

## 2、评估采用的有关估价标准

(1) 国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

(2) 国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);

(3) 《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行)(川建房发〔2011〕89号);

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

## 3、估价委托人提供的有关资料

(1) 《洪雅县人民法院委托书》【(2022)川1423执恢100号】;

(2) 估价对象“测绘报告(部分)”复印件;

(3) 估价对象所属《不动产权证书》(川(2016)洪雅县不动产权第0000171  
号)复印件;

(4) 《建设用地规划许可证》(地字第511423201309056号)复印件;

(5) 《建设工程规划许可证》(建字第511423201309056号)复印件;

(6) 《建筑工程施工许可证》(编号511127201508250101号)复印件;

(7) 估价对象所属楼幢《竣工验收报告》复印件。

4、房地产估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料及现场  
查看记录。

## 九、估价方法

### 1、采用的估价方法

根据《房地产估价规范》，目前的估价方法通常有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用比较法的，应以首选比较法为主要的方法；收益性房地产的估算，应选用比较法作为其中的一种方法，在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、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。

估价对象为位于眉山市洪雅县城区内的住宅用房，区域内类似住宅的交易较为活跃，类似交易案例可以获取，故可采用比较法进行估价。

目前洪雅县城区内购买住宅主要以自用为主，或看中房地产具有增值的特性，获取租金收益不是购买住宅用房的主要目的，而市场存在的出租案例也以短期租赁为主，且租售比明显低于其他类型房地产的投资回报率，加之住宅未来的增值收益很难预测和判断，故不宜采用收益法进行估价。

成本法不宜作为市场发育较成熟地区的房屋价格估算方法。估价对象为成熟区域内的房地产，采用成本累加的方法测算结果不能真实反映市场价值，故不宜采用成本法。

估价对象为已完工房地产，在合法原则下已能够取得最高最佳利用，已不具有开发或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行评估。

综上，本次选用“比较法”对估价对象进行估算。

### 2、估价方法定义及其他要求

比较法：

(1) 比较法的定义：是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的一种方法。

(2) 采用比较法求取比较价值的操作步骤: ①搜集可比实例; ②选取可比实例; ③建立价格可比基础; ④进行交易情况修正; ⑤进行市场状况调整; ⑥房地产状况调整; ⑦求取比较价值。

(3) 求取比较价值的计算公式

本次采用百分比修正、调整下的乘法公式, 即:

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

## 十、估价结果

本房地产估价机构注册房地产估价师根据特定的估价目的, 遵循公认的估价原则, 按照严谨的估价程序, 按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013) 和《房地产司法鉴定评估指导意见(试行)》、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的要求, 在认真分析相关资料的基础上, 选用比较法进行分析和判断, 确定估价对象在满足本报告所述的估价假设、限制条件和价值定义等前提下于 2022 年 6 月 22 日的估价结果为:

评估单价: 详见《评估明细表》

评估总价: 2, 095, 844 元

币 种: 人民币

大 写: 人民币贰佰零玖万伍仟捌佰肆拾肆圆整

评估明细表

估价对象	幢号	单元号	所在楼层	房号	门牌号	结构	规划用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(元)
①	4	/	11	1	1101	剪力墙	住宅	110.88	4800	532, 224
②	6	2	3	5	301	框架	住宅	81.50	4600	374, 900
③	7	1	1	2	102	框架	住宅	132.08	4500	594, 360
④	7	3	2	3	201	框架	住宅	132.08	4500	594, 360
合计			/		/	/	/	456.54	/	2, 095, 844

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
罗建华	5120040533		年 月 日
陶正文	5120110066		年 月 日

### 十二、实地查勘期

二〇二二年六月二十二日

### 十三、估价作业日期

二〇二二年六月二十二日至二〇二二年七月六日

## 第四章、 附 件

- 一、《洪雅县人民法院委托书》【(2022)川1423执恢100号】；
- 二、估价对象现场查勘图片；
- 三、估价对象区域位置示意图；
- 四、《测绘报告(部分)》复印件；
- 五、《不动产权证书》(川(2016)洪雅县不动产权第0000171号)复印件；
- 六、《建设用地规划许可证》(地字第511423201309056号)复印件；
- 七、《建设工程规划许可证》(建字第511423201309056号)复印件；
- 八、《建筑工程施工许可证》(编号511127201508250101号)复印件；
- 九、《竣工验收报告》复印件；
- 十、估价机构营业执照复印件；
- 十一、估价机构资质证书复印件；
- 十二、注册房地产估价师资格证书复印件。