

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：郭勇位于眉山市仁寿县文林镇纺织街1幢1层*号住宅用房市场
价值估价评估

估价委托人：眉山市彭山区人民法院

房地产估价机构：四川永正资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：陈泉（注册号：5120150079）

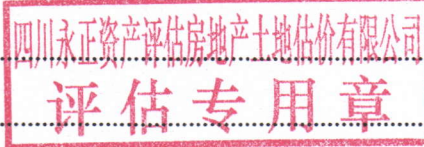
胡秦（注册号：5120020161）

估价报告出具日期：2022年11月17日

估价报告编号：川永房估（2022）11-15号

目 录

致委托方函.....	3
估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
房地产估价结果报告.....	7
一、 委托方.....	7
二、 估价方.....	7
三、 估价目的.....	7
四、 估价对象.....	7
五、 价值时点.....	8
六、 价值类型.....	8
七、 估价原则.....	9
八、 估价依据.....	10
九、 估价方法.....	11
十、 估价结果.....	11
十一、 注册房地产估价师.....	12
十二、 估价作业日期.....	12
十三、 估价报告应用的有效期.....	12
附件.....	13
一、 眉山市彭山区人民法院评估委托书复印件.....	13
二、 眉山市不动产登记信息查询结果复印件.....	13
三、 估价对象位置示意图.....	13
四、 估价对象周围、外观、内部照片.....	13
五、 估价机构的营业执照复印件.....	13
六、 估价机构资质证书复印件.....	13
七、 房地产估价师注册证书复印件.....	13



致委托方函

眉山市彭山区人民法院:

受贵院委托,本估价机构委派注册房地产估价师陈泉、胡秦及助理房地产估价员对估价对象进行了鉴定估价,有关内容报告如下。

估价目的:为司法拍卖(变卖)提供房地产市场价值参考依据。

估价对象:郭勇位于眉山市仁寿县文林镇纺织街1幢1层*号的住宅用房房地产,建筑面积22.36 m²,混合结构,本次评估范围包括房屋建筑物,分摊的土地使用权(含土地出让金)及公共配套设施,不包括债权债务等其他财产或权益。

价值类型:市场价值。

价值时点:2022年11月04日

估价方法:收益法

评估总价:4.47万元

大写:肆万肆仟柒佰元整

币种:人民币

估价结果一览表

序号	产权人	产权证号	坐落	楼层/总楼层	房屋结构类型	房屋用途	房屋面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估价值(万元)	备注
1	郭勇	仁国用(2006)第3842号、监证0053687	文林镇纺织街1幢1层*号	1/1	混合	住宅	22.36	2,000.00	4.47	
	合计						22.36		4.47	

估价的具体情况及相关专业意见,请见附后的估价报告,并请特别关注其中的估价假设和限制条件。报告使用人在使用本估价结论时,需要认真阅读估价报告书全文。本报告各项附件与报告书正文具有同等效力,不可分割使用。

四川永正资产评估房地产土地估价有限公司



法定代表人:



2022年11月17日

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说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 我们依照《房地产估价规范》GB/T50291—2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899—2013 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

4. 委托方提供的资料 and 陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，因此委托方应对提供资料 and 陈述的情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责；因资料失实造成评估结果有误的，评估机构和评估人员不承担责任。

5. 本报告附件是本报告的重要组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

6. 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。本次估价技术报告未提供给委托方，仅供估价机构存档和有关管理部门查阅等。

7. 本估价报告需要估价师签字盖章和估价机构盖有公章并作为一个整体才有效，复印件无效。

房地产估价师姓名	资格证书号	签名	签名时间
陈泉	5120150079		2022年11月17日
胡秦	5120020161		2022年11月17日

估价假设和限制条件

一、估价的假设

(一) 一般假设

1. 假定估价委托人提供的资料是真实、完整和有效的，且估价对象可以在公开市场上自由转让。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、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，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《眉山市不动产登记信息查询结果》记载建筑面积大体相当。

4. 对房地产市场的假设

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，即能满足以下条件：

- (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；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象，知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

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、水电等共用设施及绿化、配套设施的使用权。

7、估价对象作为住宅用房用途持续有效利用，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。

(二) 未定事项假设

无。

(三) 背离事实假设

在价值时点, 估价对象存在被依法查封, 本次估价未考虑估价对象被查封因素的影响。

(四) 不相一致假设

估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》记载估价对象位于眉山市仁寿县文林镇纺织街1幢1层*号, 房屋共7层, 实际查勘时估价对象位于眉山市仁寿县文林镇纺织街118号3幢1单元旁, 房屋共1层。根据估价委托人指界确认, 本次估价以上述证载坐落和实际坐落对应一致为估价前提。

(五) 依据不足假设

无。

二、限制条件

(一) 估价报告使用期限

本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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。

(二) 价值类型限制

估价结果为房地产市场价值。

(三) 估价报告用途限制

本估价报告估价结果按照既定目的提供给估价委托方使用, 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。

(四) 报告分类使用限制

本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托方, “估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

(五) 报告内容采用限制

未经估价机构书面同意, 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。

(六) 其他特殊限制

1、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, 请委托方及时通知本估价机构更正, 否则, 误差部分无效。

2、案件当事人对鉴定估价报告有异议的, 可以自收到鉴定估价报告起10日内提出异议, 超过该期间即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

房地产估价结果报告

一、委托方

名称：眉山市彭山区人民法院

二、估价方

房地产估价机构：四川永正资产评估房地产土地估价有限公司

营业执照统一社会信用代码：915114007978818012

法定代表人：胡秦

资质证书编号：川建房估备字[2021]0296号

资格等级：贰级

资质证书有效期：2021年08月03日至2024年08月03日

住所：眉山市东坡区裴城路69号1栋2单元10层1号

三、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

受眉山市彭山区人民法院（2022）川1403执1085号《眉山市彭山区人民法院评估委托书》之二委托，对执行没收郭勇财产一案，因案件执行需要对下列房产进行司法鉴定估价：

郭勇位于眉山市仁寿县文林镇纺织街1幢1层*号的住宅用房房地产，建筑面积22.36 m²，混合结构，本次评估范围包括房屋建筑物，分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括债权债务等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

郭勇位于眉山市仁寿县文林镇纺织街1幢1层*号的住宅用房房地产，建筑面积22.36 m²，混合结构，本次评估范围包括房屋建筑物，分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括债权债务等其他财产或权益。

（三）估价对象物实物状况

建筑物实物情况：根据估价师实地查勘，估价对象位于眉山市仁寿县文林镇纺织

街118号3幢1单元旁，房地产为混合结构，共1层。外墙为水泥砂浆，层高约3.2米，室内水泥砂浆。小区有专业物业管理。

估价对象水电、消防等配套设施齐全，房屋楼宇外观较好，防水、保温、隔热、隔声、通风、采光等建筑功能较好，使用正常、维护状况较好，未见有工程质量问题。

土地实物情况：估价对象所在宗地地势平坦，地质条件较好，承载力较强，土地开发程度为“六通场平”（通路、电、气、上下水、讯视网，场地平整）。

（四）权益状况

根据估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件及其权属、用途等基本情况详见下表：

序号	产权人	产权证号	坐落	房屋结构类型	土地性质及用途	土地终止日期	性质/房屋用途	房屋面积 (m ²)	分摊土地面积 (m ²)
1	郭勇	仁国用(2006)第3842号、监证0053687	文林镇纺织街1幢1层*号	混合	出让/城镇住宅用地	2000年06月26日起—2070年06月25日止	市场化商品房/住宅	22.36	22.18
	合计							22.36	22.18

估价对象权利人除查封限制外，权属无争议。

五、价值时点

根据《房地产司法鉴定评估指导意见》试行（川建房发〔2011〕89号）第七十八条“房地产拍卖（变卖）鉴定评估的估价时点，原则上为评估委托之日或完成估价对象现场查勘之日，但鉴定评估委托书另有约定的除外。”此次估价对象价值时点确定为评估查勘日2022年11月04日。

六、价值类型

（一）价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊土地使用权及公共配套设施；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“六通”。房地产交易税费按相关规定各自承担。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构站在中立的立场上，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。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，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；“客观”是要求估价机构和估价师在估价中不应带有自己的情感、好恶和偏见，应当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、公平正直进行估价。

（二）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。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、权属证书以及合同等为依据；在依法判定的使用权利方面，应以使用管制为依据；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。

（三）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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、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。

（四）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。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价值的因素是不断变化的，房

房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值也是不断变化的。估价既不可能也无必要评估估价对象在所有时间上的价值，通常只是评估估价对象在某个特定时间的价值，这就要求估价师必须先确定某个特定时间，这个特定时间既不是委托人也不是估价师可以随意确定的，必须根据估价目的来确定。

（五）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，同一种商品在同一市场上具有相同的市场价格。房地产价格的形成也符合这一规律，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，但在同一个市场上具有相近效用的房地产，其价格应当是接近的。

八、估价依据

（一）有关法律、法规及其文件

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. 《中华人民共和国城市规划法》；
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. 《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）；
7. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号）；
8. 《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》（法释〔2004〕16号）；
9. 《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）；
10. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》。

（二）估价标准依据

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. 《房地产司法鉴定评估指导意见》试行（川建房发〔2011〕89号）。

（三）估价委托人提供的资料依据

1. 眉山市彭山区人民法院评估委托书；
2. 眉山市不动产登记信息查询结果复印件；
3. 估价委托人提供的其他相关资料。

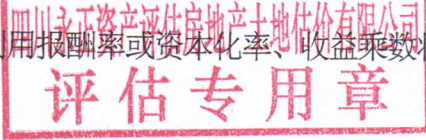
（四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

1. 估价对象照片；
2. 实地查勘记录；
3. 当地市场调查和搜集的有关资料。

九、估价方法

本次选用收益法进行估价。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值，预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象的价值的方法。



十、估价结果

估价人员根据估价特定的目的，遵循公认的估价原则，采用科学的估价方法，按照严谨估价程序，在认真分析所掌握资料和影响估价对象价值诸因素的基础上，测算出估价对象在价值时点的评估结论如下：

评估总价：4.47 万元

大写：肆万肆仟柒佰元整

币种：人民币

估价结果一览表

序号	产权人	产权证号	坐落	楼层/总楼层	房屋结构类型	房屋用途	房屋面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)	备注
1	郭勇	仁国用(2006)第3842号、监证0053687	文林镇纺织街1幢1层*号	1/1	混合	住宅	22.36	2,000.00	4.47	
	合计						22.36		4.47	

十一、注册房地产估价师

房地产估价师姓名 资格证书号

陈泉 5120150079

胡秦 5120020161

签名

十二、估价作业日期

2022年11月04日-2022年11月17日。

十三、估价报告应用的有效期

本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年，期满自动失效。

房地产估价机构盖章：四川永正资产评估房地产土地估价有限公司

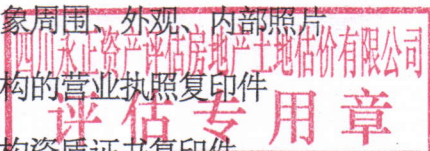
估价机构法定代表人（盖章）：



2022年11月17日

附件

- 一、眉山市彭山区人民法院评估委托书复印件
- 二、眉山市不动产登记信息查询结果复印件
- 三、估价对象位置示意图
- 四、估价对象周围、外观、内部照片
- 五、估价机构的营业执照复印件
- 六、估价机构资质证书复印件
- 七、房地产估价师注册证书复印件



眉山市彭山区人民法院

委托书

(2022)川1403执1085号之二
成对章

四川永正资产评估房地产土地估价有限公司：

我院在执行与郭勇 没收财产一案中，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：

福特小型普通客车车牌号：川 ZGV509,奔驰小型客车车牌号：川 Z77577,奔驰小型汽车车牌号：川 ZH6824。

位于仁寿县黑龙滩大坝西路36.37号的房产(权证号:鉴证0165070.0165071; 0164742.0164743)

位于仁寿县文林镇...街27.31号的房产
权证号:鉴证0080203.0080203.0080243.0080242.5套

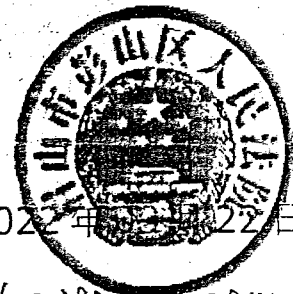
位于仁寿县文林镇阳光路83号的房产(权证号:0128842.0128841;0128839.0128840) 2套

位于仁寿县文林镇...街的房产(权证号:0053687) 1套

位于仁寿县文林镇...街的房产(权证号:0100616.0100617;0091014.0091015) 2套

位于仁寿县文林镇...大道62号的房产(权证号:0118255.0118256.0118257) 1套

位于仁寿县...街...路1号的房产(权证号:不动产002...)



眉山市不动产登记信息查询结果

受理编号: 202211040001183

单位: 平方米, 万元

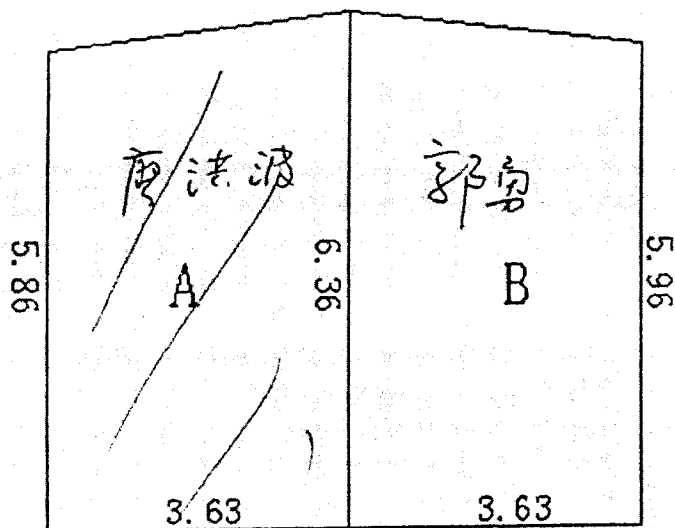
查询申请人	周建军			身份证号	511702049		
产权证号	仁国用(2006)字第3842号, 监证0053687			登记时间	2006年07月31日 00时00分		
不动产基本信息 (单位: 平方米)							
不动产单元号	511421001020GB00012F00100088						
不动产类型	土地/房屋	坐落	文林镇纺织街1幢1层号				
不动产性质	出让/市场化商品房	用途	宗地用途: 城镇住宅用地, 房屋用途: 住宅				
共用宗地面积	0	建筑面积	22.36	分摊土地面积	22.18		
使用期限	2000年06月26日起 2070年06月25日止				总层数	7	
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	郭勇	仁国用(2006)字第3842号, 监证0053687	511121197009220895				
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	抵押方式	登记时间	债务履行期限
查封信息							
登记序号	查封机构	查封文号	查封类型	查封期限(月)	查封起止时间	查封送达时间	送达时间
1	眉山市公安局	公(刑)封通字 (2020)0202号	查封		2020-07-02起 2022-07-01止	2020年07月03 日 09时29分	
2	眉山市彭山区 人民法院	(2022)川1403 执1085号之一	轮候查封	36	2022-09-09起 2025-09-08止	2022年09月09 日 00时00分	2022-09-09 00:00:00
预告信息							
登记序号	预告权利人	不动产证明号	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	不动产证明号	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			

查询人如有疑问咨询不动产所在地登记中心。

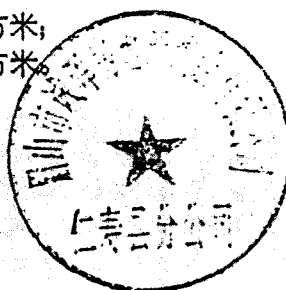
一层住房平面图

比例 1: 200

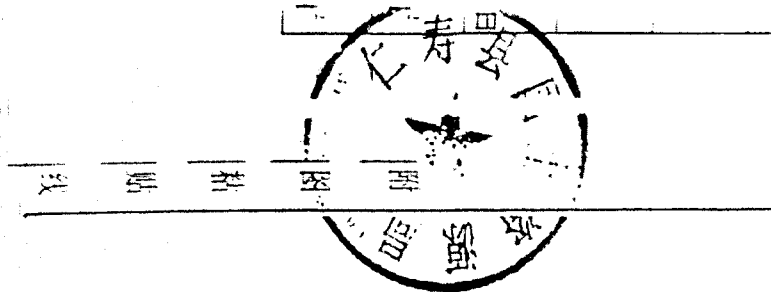
共一层



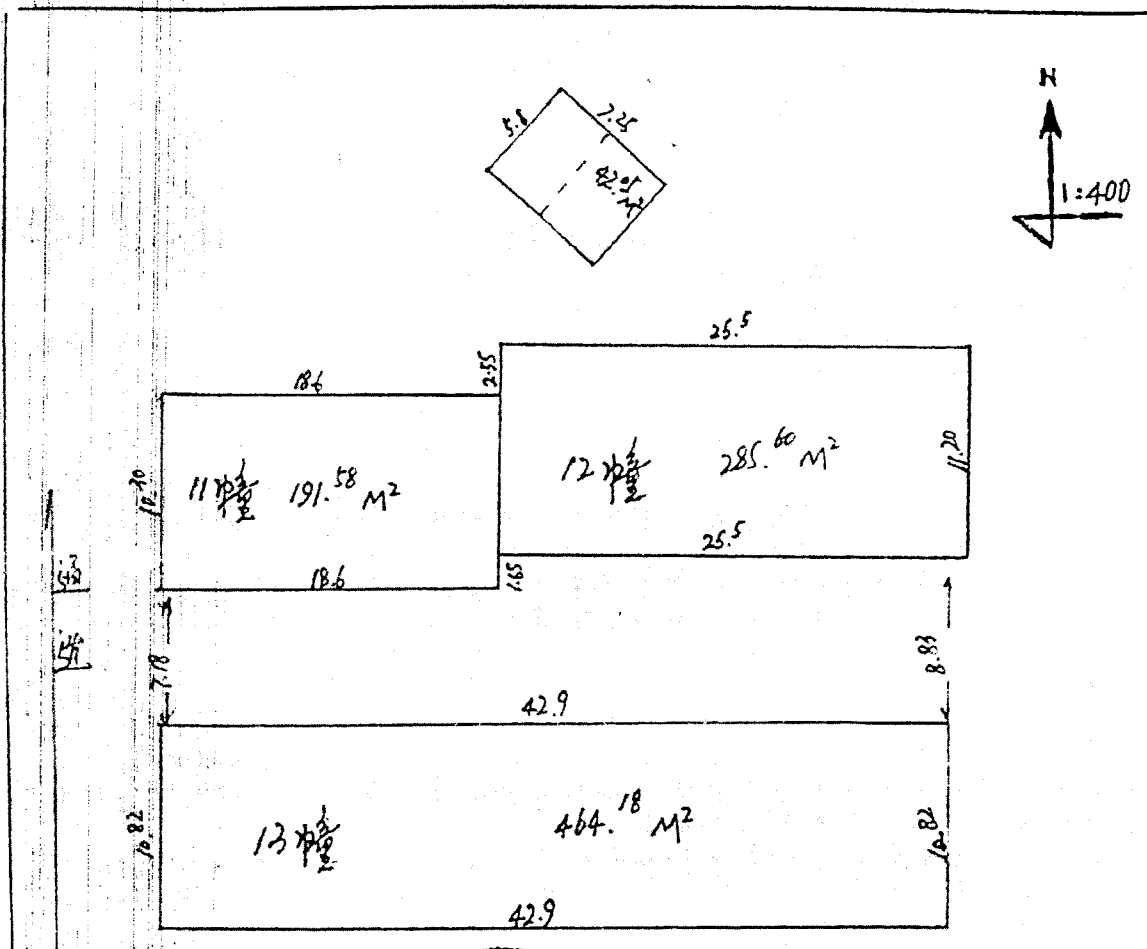
A: 22.18平方米;
 B: 22.36平方米



不动
 ★
 询专用
 10064



宗地草图



注：四周均与相邻工厂住宅区相连，自该外脚为界。



独自使用权	面积	m ²	共有使用权	面积	m ²
	其中建筑占地	m ²		分摊面积	m ²
勘文	李永安		其中建筑占地	m ²	
制图	黄崇波	计算	黄崇波	时间	2006.6.15

注：1. 本宗地相邻界址点间距总长注在界址线外，分段长注在界址线内。
 2. 1、2、3 为宗地号；(4)、(6)、(8) 为门牌号；①②③为界址点号。

196