

# 房地产处置司法评估报告

## Real Estate Appraisal Report

估价报告编号：川信和房评〔2022〕第569号

估价项目名称：广汉市南北大街南二段14号蜀汉3幢3单元6-1号  
住宅市场价值评估项目

估价委托人：广汉市人民法院

房地产估价机构：四川省信和房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：张秀容 注册号：5120200168

谯仕进 注册号：5120000164

估价报告出具日期：二〇二二年十一月二十二日

## 致估价委托人函

广汉市人民法院：

受贵单位委托，我公司于2022年10月20日指派估价人员对广汉市南北大街南二段14号蜀汉3幢3单元6-1号住宅（建筑面积：81.54平方米）进行了查看，并收集了评估所需资料，在结合估价材料并综合分析影响房地产价格因素的基础上，采用合理的估价方法对估价对象于价值时点的市场价值进行分析、估算和判定，完成估价工作，现将估价结论函告如下：

**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：**《房产登记信息查询情况说明》中记载，房屋坐落：广汉市南北大街南二段14号蜀汉3幢3单元6-1号；权利人：吴世培；共有情况：单独所有；不动产权证号：2011060200222；房屋性质：市场化商品房；幢号：3幢；房屋结构：钢筋混凝土结构；所在层：6层；总层数：7层；建筑面积：81.54 m<sup>2</sup>；规划用途：住宅；权利类型：国有建设用地使用权；权利性质：出让。

**价值时点：**2022年10月20日

**价值类型：**本次评估的价值类型为房地产市场价格，房地产市场价格是指对估价对象在现状不变，在2022年10月20日房屋（包含室内不可剥离装饰装修，不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下市场价值，即由熟悉情况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。

**估价依据：**估价主要依据为《广汉市人民法院委托书》、《四川省广汉市人民法院执行裁定书》（2022）川0681执598号、遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《土地管理法》、国家标准《房地产估

价规范》、《四川省住房和城乡建设厅房地产司法鉴定评估指导意见》等法律法规和技术标准。

**估价方法：**比较法

**估价结果：**估价对象在价值时点并满足本报告所述价值定义及“估价假设和限制条件”的估价结果市场价值人民币大写：**贰拾伍万贰仟捌佰元整（¥25.28万元）**，估价结果保留小数点后两位，单价为：**3100.00元/平方米（大写：叁仟壹佰元每平方米）**，详见下表

吴世培房屋评估结果一览表

权利人	权属证号	房屋座落	结构类型	所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估金额 (万元)
吴世培	2011060200222	广汉市南北大街南二段14号蜀汉3幢3单元6-1号	钢筋混凝土	6层	81.54	住宅	3100.00	25.28

**特别提示：**

1、本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，使用期限有效期为壹年，自2022年11月22日起至2023年11月21日止，期满自动失效。

2、估价结果在满足“估价假设和限制条件”下成立，在有效期内如遇市场行情、法律权属及实体状况发生变化足以影响估价对象价值情况时，应重新评估。

3、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。

4、估价结果包括房屋（包含室内不可剥离装饰装修，不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）及其占用范围内的土地使用权价值及附属设施的价值。

5、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。

6、估价报告有效期内相关法规及政策、估价对象质量及价格标准或有关房地产方面的法规等发生变化，并对房地产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价或调整估价报告结果。

7、估价对象应当符合国有土地上房屋使用方面的相关规定，本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

8、本报告书由“致估价委托人函”、“注册房地产估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用人应严格按照本估价报告全部完整地应用时有效。

9、若当事人、利害关系人对以上估价结果有异议，请在五日内向人民法院提出书面异议。

10、委托方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认责任。

11、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、欠缴税费状况等于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。

四川省信和房地产评估咨询有限公司

二〇二二年十一月二十二日

## 目 录

一、估 价 师 声 明 .....	6
二、估价的假设和限制条件 .....	7
三、房地产估价结果报告 .....	11
(一) 委托人 .....	11
(二) 估价机构 .....	11
(三) 估价目的 .....	11
(四) 估价对象 .....	11
(五) 价值时点 .....	14
(六) 价值类型 .....	14
(七) 估价原则 .....	15
(八) 估价依据 .....	16
(九) 估价方法 .....	16
(十) 估价结果 .....	18
(十一) 注册房地产估价师 .....	19
(十二) 实地查勘期 .....	19
(十三) 估价作业期 .....	19
四、 附件 .....	20

## 一、估价师声明

我们郑重声明：

（一）我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

（二）本估价报告中分析、意见和结论是我们自己公正专业的分析、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。

（三）我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

（四）我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（五）我们已于2022年10月20日对估价对象进行了实地查勘，本次查勘仅限于对估价对象的外观和使用状况，对被遮盖、未暴露的部分，依据委托人提供的资料及行业标准或相关规范进行评估。

（六）没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

（七）参与本房地产估价的专职注册房地产估价师具备相关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力。

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签章日期
张秀容	5120200168		二〇二二年十一月二十二日
谯仕进	5120000164		二〇二二年十一月二十二日

## 二、估价的假设和限制条件

### (一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋登记信息查询情况说明》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、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、本公司估价人员已对房屋安全、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估价对象的房屋所有权证、委托书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. 估价对象为整体房地产中的一部分，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。

6、委托方未书面明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

7、委托方未书面明确评估对象交易税费负担方式，本次评估假定估价对象的交易税费按照法律法规规定，由转让人和买受人各自负担。

## （二）未定事项假设

本次评估委托人提供了《房屋登记信息查询情况说明》复印件，本次估价房屋所占用土地为出让国有土地使用权，土地用途与房屋用途保持一致，房屋用途按照委托人提供的资料所描述的用途进行评估，故无未定事项假设。

## （三）背离事实假设

1、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况、未来宏观经济政策、市场供需关系发生变化，市场结构转变，遇有自然灾害和其他不可抗力等因素对房地产价格的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜影响，以及特殊交易方式下的特殊交易价格影响。

2、本估价报告在进行估价时，未考虑未来房地产市场变化风险、短期强制处分、房地产变现的不确定性和变现费用、房屋处置时应缴纳的有关税费等因素对估价对象价值的影响。

3、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务和经营决策失误或市场运作失当对估价对象价值的影响。

## （四）不相一致假设

估价对象证载地址广汉市南北大街南二段14号蜀汉3幢3单元6-1号，实际查看时未见“幢”。估价委托人没有提供两者为同一地址的证明资料，本次估价结果仅是基于实际查看物业进行评估，若与证载地址非同一地址，则本估价结果无效。



### （五）依据不足假设

委托方提供的资料中未记载建筑物建成年份，根据我公司估价师实地查勘其建成年份约为2000年，本次评估估价对象的建成年份以实地查勘为准。

### （六）估价报告使用限制

1、本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的。

2、本报告有效期为一年(2022年11月22日起至2023年11月21日)。

3、估价对象的房屋建筑面积是根据委托人提供的资料为依据，我们无法确保本报告估价对象的建筑面积和房地产权属状况与房地产权属登记部门“不动产登记簿”中所记载的上述内容有无差异，故本报告不能作为确定估价对象权属和面积的依据。

4、委托人提供的资料和陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，因此委托人应对提供资料和陈述情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责；因其失实造成评估结果有误的，评估机构和评估人员不承担相应责任。

5、如发现本报告内的文字或数字因打印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。

6、未经评估机构同意，本报告书的全部或部分内容不得向委托人和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体。

7、本报告书应与估价对象的合法权证一并使用方才有效，评估机构仅对正确使用本报告者负责。

8、本报告书由“致估价委托人函”、“注册房地产估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”和“附件”构成完整的估

价报告。报告使用人应严格按照本估价报告全部完整地应用，否则由此引起的后果与本公司和估价人员无关。本报告经注册房地产估价师签字，评估机构盖章并作为一个整体时有效。

9、估价对象应当符合国有土地上房屋使用方面的相关规定。

10、估价报告有效期内相关法规及政策，估价对象质量及价格标准或有关房地产方面的法规等发生变化，并对房地产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价或调整估价报告结果。

11、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

四川省信和房地产评估咨询有限公司

二〇二二年十一月二十二日

### 三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人：广汉市人民法院

(二) 估价机构：四川省信和房地产评估咨询有限公司

住所：四川省巴中市巴中市巴州区江北大道中段160号1101号

法定代表人：谯仕进

房地产评估资质等级：贰级

资质证书编号：川建房估备字〔2018〕0108号

(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、估价对象概况

《房产登记信息查询情况说明》中记载，房屋坐落：广汉市南北大街南二段14号蜀汉3幢3单元6-1号；权利人：吴世培；共有情况：单独所有；不动产权证号：2011060200222；房屋性质：市场化商品房；幢号：3幢；房屋结构：钢筋混凝土结构；所在层：6层；总层数：7层；建筑面积：81.54 m<sup>2</sup>；规划用途：住宅；权利类型：国有建设用地使用权；权利性质：出让。

#### 2、估价对象权属状况

##### (1) 土地权益状况

估价对象	广汉市南北大街南二段14号蜀汉3幢3单元6-1号
土地使用权人	吴世培
证号	/
座落	广汉市南北大街南二段14号蜀汉3幢3单元6-1号
土地使用权分摊面积	8.59 m <sup>2</sup>
土地用途	城镇住宅用地

估价对象	广汉市南北大街南二段14号蜀汉3幢3单元6-1号
土地使用权人	吴世培
证号	/
座落	广汉市南北大街南二段14号蜀汉3幢3单元6-1号
土地使用权分摊面积	8.59 m <sup>2</sup>
登记类型	国有建设用地使用权
使用权类型	出让
终止日期	/
他项权利设置情况	无
土地使用管制	无
其他特殊情况	已查封

## (2)建筑物权益状况

估价对象	广汉市南北大街南二段14号蜀汉3幢3单元6-1号
房屋所有权人	吴世培
房屋坐落	广汉市南北大街南二段14号蜀汉3幢3单元6-1号
证号	2011060200222
规划用途	住宅
所在楼层	所在6层
建筑面积	81.54 m <sup>2</sup>
登记类型	房屋所有权
他项权利设立情况	无
其他特殊情况	已查封
出租及占用情况	未出租，自用

## 3、土地实物状况

估价对象名称	广汉市南北大街南二段14号蜀汉3幢3单元6-1号
宗地四至	东：至南北大街南二段 西：临建筑物 南：临建筑物 北：至汉口路二段
土地使用权分摊面积	8.59 m <sup>2</sup>
土地用途	城镇住宅用地
形状	估价对象所在整宗宗地形状大致呈矩形，对土地利用及建筑物布局无不利影响

地形、地势及工程地质	估价对象宗地地形平坦，无影响建筑修建的不良地势、地质和水文状况。
开发程度	宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路），宗地红线内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及场地平整）

#### 4、建筑物实物状况

估价对象名称	广汉市南北大街南二段14号蜀汉3幢3单元6-1号
登记用途	住宅
实际用途	住宅
建筑面积	81.54 m <sup>2</sup>
建筑结构	钢筋混凝土
所在楼层	所在6层
空间布局	户型不规则，三室两厅一卫一厨
设备设施	已达“六通”（即通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气）
工程质量	合格
使用及维护状况	一般
完损状况	基本完好房，约六成新
装饰装修	入户门为防盗门，客厅卧室地面铺设地砖，墙面和顶部刷白；厨卫地面铺设地砖，墙面瓷砖到顶，顶部铝扣板。
建成时间	2000年
层高	约3米

#### 5、区位状况

估价对象	广汉市南北大街南二段14号蜀汉3幢3单元6-1号	
位	座落	广汉市南北大街南二段14号蜀汉3幢3单元6-1号
	与重要场所距离	与百伦广场相距1000米
	临街状况	临南北大街南二段
置	楼层、朝向	所在6层；东北
	道路等级及路网条件	估价对象所在区域由南北大街南二段、汉口路二段等城区主次干道形成交通网络，道路通达度良好。

通 条 件	公共交通及对内 交通状况	区域内附近有广汉3路公交经过,距最近的公交站约300米,公交便捷度一般。
	对外交通状况	距广汉客运中心站约3.2公里,距广汉北站站约6.2公里。
	交通管制情况	无交通管制情况。
	停车方便程度	估价对象附近设有地面停车位,停车方便程度一般。
外 部 配 套 设 施	城市基础设施	估价对象所在区域内的水、电、气、讯、路、视、光纤等城市基础设施配套完善。
	银行	估价对象所在区域内四川农信、中国工商银行在该区域内及周边设有分支机构或营业网点。
	教育文化	估价对象所在区域内有广汉市第三幼儿园、广汉市实验小学、广汉市第九小学等教育设施,教育设施较齐全。
	医疗卫生	估价对象所在区域内有广汉市人民医院、广汉市中医医院等医疗机构,就医方便。
周 围 环 境 和 景 观	娱乐休闲及购物	估价对象所在区域内有百伦广场等休闲购物场所。
	自然环境	估价对象所在区域内无固定污染源,无明显粉尘和噪音污染,周边环境较好,绿化及空气质量较好。
	人文环境	估价对象位于房湖公园,人口密度较大,人文景观较好,社会治安较好。
	景观	小区绿化景观。

#### (五) 价值时点

本项目的价值时点确定为2022年10月20日,为实地查勘完成之日。

#### (六) 价值类型

本次评估房屋价值是指对估价对象在现状不变,在2022年10月20日房屋(包含室内不可剥离装饰装修,不含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益)及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下市场价值,即由熟悉情况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。

## (七) 估价原则

我们按照《房地产估价规范》的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对估价对象进行独立、客观、科学的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价原则：

**合法原则：**估价对象在本次估价时其应当符合国家的法律、法规和有权机关的有关规定，用途、交易及处分方式，必须以房地产合法使用为前提；本次评估以委托人提供的相关权属资料载明事项体现合法原则。

**最高最佳使用原则：**能给估价对象带来最高收益的使用，这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，本次估价中以其按合法使用为最高最佳使用。

**替代原则：**房地产价格遵循替代规律，有相同的使用价格或相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

**价值时点原则：**由于房地产市场是不断变化的，在不同的价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本估价报告对估价对象的房地产市场情况及自身情况的界定，我们的估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

## (八) 估价依据

本次估价的主要依据有：

### 1、法律法规依据

(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29号）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》；

(3) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》  
(国家质量技术监督局、国家建设部)；

(4) 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》(2009年11月20日起施行)；

(5) 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(2011年03月22日起施行)；

(6) 《四川省高级人民法院委托评估管理办法》；

(7) 国家及地方有关房地产估价及房地产其它法律法规资料。

2、委托人提供的有关资料：委托书、估价对象《房屋登记信息查询情况说明》复印件。

3、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料。

(1) 本公司评估人员所调查得到的市场交易、案例等相关基础资料；

(2) 委托人提供的其它辅助资料和本公司估价人员现场查勘，调查所得的资料；

(3) 本公司收集的其它询价资料、参数资料和国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

#### (九) 估价方法

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，房地产估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等以及其他估价方法。

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进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。



收益法是预测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化为价值得到估价对象的价值或价格的方法。

成本法是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。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率，或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发后的必要支出及应得利润得到估价对象的价值或价格的方法。

### 1、估价方法的确定

具有收益或有潜在收益的房地产估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。估价对象作为住宅，所在区域房屋的出租案例较少，通过收益法计算出的结果不能反映估价对象正常的市场价值，因此本次估价不采用收益法。

在无市场依据或市场依据不充分的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。估价对象为房地产开发度较高区域的住宅，其房地产价值与其建造成本关系不大，因此本次估价不宜采用成本法。

具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。估价对象为已完工工程，因此本次估价不采用假设开发法。

比较法能直接反映房地产的市场状态，是房地产估价方法体系中最简单、最直观、最常用的一种方法，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。近年来，估价对象所在区域住宅用途房地产市场比较活跃，在同一供需圈内，类似住宅用途房地产的出售实例较多，故可采用比较法进行评估。

结合估价背景资料及《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)有关

要求，此次估价采用比较法进行测算。

## 2、估价思路及公式

在本次估价中，根据估价对象的具体情况和受托估价机构收集调查的资料，估价人员的估价思路是：

比较法：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。

市场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。

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

估价人员根据估价目的，收集了有关资料，遵循估价原则，按照估价程序，选择科学的估价方法，并结合估价经验，科学确定估价对象在价值时点的市场价值总额为人民币大写：**贰拾伍万贰仟捌佰元整**

**(¥25.28 万元)**，估价结果保留小数点后两位，单价为：**3100.00 元/平方米**（大写：**叁仟壹佰元每平方米**），详见下表。

吴世培房屋评估结果一览表

权利人	权属证号	房屋座落	结构类型	所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估金额 (万元)

吴世培	2011060200222	广汉市南北大街南二段14号蜀汉3幢3单元6-1号	钢筋混凝土	6层	81.54	住宅	3100.00	25.28
-----	---------------	--------------------------	-------	----	-------	----	---------	-------

(十一)注册房地产估价师:

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签章日期
张秀容	5120200168		二〇二二年十一月二十二日
谯仕进	5120000164		二〇二二年十一月二十二日

(十二)实地查勘日:2022年10月20日。

(十三)估价作业期:2022年10月20日至2022年11月22日。

四川省信和房地产评估咨询有限公司

二〇二二年十一月二十二日

## 四、附件

- 1、委托书复印件
- 2、估价对象位置示意图及照片
- 3、估价对象《房产登记信息查询情况说明》复印件
- 4、房地产估价机构营业执照、资质证书复印件
- 5、注册房地产估价师注册证书复印件