

涉执房地产处置司法评估报告



估价项目名称：盘州市人民法院因确定财产处置参考价的需要所涉及的
位于四川省内江市东兴区平安路 118 号住宅用房市场价格
评估

估价委托人：盘州市人民法院

房地产估价机构：贵州海天房地产资产评估事务所有限公司

注册房地产估价师：蔡文亮（注册号：5220180015）

周 顺（注册号：5220190014）

估价报告出具日期：二零二二年三月九日

估价报告编号：黔海天房评字【2022】0303 号

致估价委托人函

盘州市人民法院：

受贵院的委托，我公司根据国家有关法律法规和技术标准，结合估价目的，遵循估价原则，履行法定评估工作程序后，选取适宜的估价方法对位于四川省内江市东兴区平安路 118 号住宅用房的市场价格进行了评估，现将估价结果报告如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：位于四川省内江市东兴区平安路 118 号住宅用房，权利人为李波，房屋用途为成套住宅，房屋建筑面积为 99.31 平方米。

本次估价对象的财产范围包括上述房屋所有权及应分摊的土地使用权，包含与估价对象功能相匹配的、附着在建筑物上的、不可移动的装饰装修和设备设施，但不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

三、价值时点：《盘州市人民法院评估委托书》【(2021)黔 0281 盘法委评字 104 号】中未明确价值时点。根据《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）第十条之规定，同时结合《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），本次评估以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点。本次估价确定价值时点为二零二二年三月二日。

四、价值类型：市场价格。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：根据估价目的，遵循估价原则，履行评估工作程序，运用科学的评估方法，在认真分析所掌握的资料和详细考虑了影响房地产价值

的各项因素的基础上，经过科学、独立、客观的分析与测算，确定估价对象于价值时点二零二二年三月二日在本次估价目的下的市场价格（评估总价取整）为人民币叁拾陆万玖仟肆佰元整（¥36.94 万元），评估单价为 3,720.00 元/平方米。

七、特别提示：

1、“致估价委托人函”仅为估价报告其中一部分，必须与估价报告完整使用；估价结果在相关估价假设和限制条件下成立，详见估价报告中“估价假设和限制条件”。

2、报告使用者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正确使用本评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担责任。

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、本案当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告有异议的，可向人民法院提出书面异议，并附上异议的相关佐证材料。若在此期间内未提出书面异议，视为对估价报告无异议。

5、估价结果不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

6、财产拍卖或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。

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。

估价的详细情况见《估价结果报告》，报告使用者在使用本评估报告时，应仔细阅读估价报告全文。

贵州海天房地产资产评估事务所有限公司

法定代表人：

二零二二年三月九日

目 录

| | |
|---------------------|----|
| 估 价 师 声 明..... | 1 |
| 估价假设和限制条件 | 2 |
| 房地产估价结果报告 | 6 |
| 一. 估价委托人..... | 6 |
| 二. 房地产估价机构..... | 6 |
| 三. 估价对象..... | 6 |
| 四. 估价目的..... | 12 |
| 五. 价值时点..... | 12 |
| 六. 价值类型..... | 12 |
| 七. 估价依据..... | 12 |
| 八. 估价原则..... | 14 |
| 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. 估价作业期..... | 17 |
| 十四. 估价报告应用的有效期..... | 17 |
| 十五. 特别事项说明..... | 17 |

附件资料

1. 《盘州市人民法院评估委托书》【(2021)黔 0281 盘法委评字 104 号】;
2. 《内江市不动产登记信息摘要》(2021134859) 复印件;
3. 估价对象位置图及现场勘查照片;
4. 估价机构营业执照复印件;
5. 估价机构资质备案证书复印件;
6. 估价人员资格证复印件。

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。
4. 我们是按照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的有关规定进行估价工作，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师周顺、蔡文亮已于 2022 年 03 月 02 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查勘并进行了记录，但实勘仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，未对估价对象被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行查勘，也未对估价对象建筑质量进行调查。我们不承担对估价对象建筑质量进行调查的责任。
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 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格进行的合理估算，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部门认定为准。

参加估价的注册房地产估价师

| 姓 名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|-------|
| 蔡文亮 | 5220180015 | | 年 月 日 |
| 周 顺 | 5220190014 | | 年 月 日 |

估价假设和限制条件

一. 估价的假设前提条件

(一) 一般假设

1. 本次估价对象房屋坐落、建筑面积、房屋用途等以委托人提供的《盘州市人民法院评估委托书》【(2021)黔 0281 盘法委评字 104 号】、《内江市不动产登记信息摘要》(2021134859) 记载内容作为估价依据。注册房地产估价师对委托人提供的资料进行了必要的核查, 在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下, 假定委托人提供的资料合法、真实、准确和完整, 若提供的资料失实或有任何隐匿, 本估价机构及签字注册房地产估价师不承担任何责任。

2. 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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持续使用。

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《内江市不动产登记信息摘要》(2021134859) 记载的面积基本相当。本次估价设定估价对象的实际建筑面积与登记建筑面积一致。

4. 人民法院拍卖(或变卖)财产之日与估价机构实地查勘完成之日不是同一时点。本次估价假设人民法院拍卖(或变卖)财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与估价机构实地查勘完成之日的状况相同。

5. 本次估价对象的财产范围包括房屋所有权及应分摊的土地使用权, 包含与估价对象功能相匹配的、附着在建筑物上的、不可移动的装饰装修和设

备设施，但不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

6. 注册房地产估价师执行房地产估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，不对估价对象的权属及附着于估价对象上的其他权利进行确认或发表意见，估价对象的法律权属及附着于估价对象上的其他权利由委托人负责解释。

7. 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。公开市场是指应满足以下条件：

(1) 交易双方自愿的进行交易；

(2) 交易双方都是出于利己动机进行交易；

(3) 买卖双方的交易行为都是精明和谨慎的，并了解交易对象、知晓市场行情；

(4) 交易房地产在市场上公开时间足够长，买卖双方充分掌握交易房地产的相关信息，并具有充裕的时间进行交易；

(5) 未考虑买家因特殊兴趣而给予的附加出价。

8. 本次估价交易税费负担方式按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。

9. 估价结果不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

10. 估价对象均应享有公共区域的通行权及水电等共用设施的使用权。

11. 人民法院未明确估价对象是否欠缴税金及相关费用（包括：税收、物业费、供暖费、水电费及其他滞纳金等），注册房地产估价师尽职调查后也无法获取相关信息，本次估价设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

12. 人民法院未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）5.4.2 规定，房地产司法拍

卖估价中，评估价值的影响因素不应包括拍卖房地产上原有的租赁权和用益物权。故本次估价未考虑租赁权、用益物权及占有使用情况等权利对估价结果的影响。

（二）未定事项假设

1、委托人和当事人提供的估价对象相关资料未载明估价对象的建成时间，通过注册房地产估价师现场调查，估价对象所在楼栋建成年代约为 80 年代，本次估价假定估价对象建成年代为 80 年代。

（三）背离事实假设

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）5.4.2 规定，房地产司法拍卖估价中，评估价值的影响因素不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权等权利。故本次评估假定估价对象于价值时点无查封、无担保物权和其他优先受偿权。

（四）不相一致假设

《盘州市人民法院评估委托书》【(2021)黔 0281 盘法委评字第 104 号】及《内江市不动产登记信息摘要》（2021134859）记载本次估价对象位于四川省内江市东兴区平安路 118 号，注册房地产估价师及领勘法官前往辖区居委会及派出所查询，四川省内江市东兴区平安路 118 号为老地址，现在的标准地址为四川省内江市东兴区平安路 164 号。

（五）依据不足假设

1、由于产权持有人及委托人未提供本次估价对象的权属证明原件，本次估价按照委托人提供的《内江市不动产登记信息摘要》（2021134859）上登记的估价对象权利信息、产权登记信息等进行估价。

2、由于在现场查勘时，未能联系上案件被执行人，故无法进入估价对象

室内进行查勘，依照领勘法官建议，本次估价室内装修按照普通装修作为估价假设前提。

二. 本估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告的估价结果是在本次特定的估价目的下形成的，不对其他用途和目的负责。若改变用途或估价目的，需另行估价。

2. 本估价报告的估价结果是在公开市场前提下的房地产市场价格。本次估价根据估价目的的特殊需要，不考虑其快速变现损失和拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担对估价结果的影响。

3. 本估价报告的估价结果是在正常市场状况下形成的，未考虑国家宏观经济政策发生变化、政策优惠及遇有不可抗力对房地产价格可能产生的影响。

4. 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”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档备查。

5. 本估价报告仅供委托人使用。非为法律、行政法规规定的情况，未经估价机构许可，不得提供给除政府主管部门以外的任何机构和个人，其全部或部分内容不得刊载于任何文件、公告或公开媒体上。其他任何机构和个人不能由于得到估价报告而成为估价报告的使用人。

6. 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。

7. 本估价报告使用的有效期为自估价报告出具之日起一年，即：自二零二二年三月九日起至二零二三年三月八日止。

8. 本估价报告的知识产权和解释权均为本报告出具机构所有。

房地产估价结果报告

黔海天房评字【2022】0303号

一. 估价委托人

盘州市人民法院。

二. 房地产估价机构

名称：贵州海天房地产资产评估事务所有限公司

法定代表人：杨毓怀

地址：贵州省贵阳市贵阳国家高新技术产业开发区滨湖路89号时光俊园第1栋1单元13层5号

资质等级：国家房地产估价机构壹级资质

资质证书编号：黔建房估字[2015]壹52005003

三. 估价对象

（一）估价对象及财产范围

1. 估价对象

本次估价对象为位于四川省内江市东兴区平安路118号住宅用房一套，权利人为李波，房屋用途为成套住宅，房屋建筑面积为99.31平方米，土地用途为城镇住宅用地，权利性质为出让，分摊土地面积10.53平方米，土地使用权终止日期不详，不动产单元号为511011001004GB00312F00010048。

2. 财产范围

本次估价对象的财产范围包括上述房屋所有权及应分摊的土地使用权，包含估价对象与其功能相匹配的、附着在建筑物上的、不可移动的装饰装修

和设备设施，但不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

（二）权益状况

1. 房屋权益状况

根据委托人提供的《盘州市人民法院评估委托书》【(2021)黔 0281 盘法委评字 104 号】、《内江市不动产登记信息摘要》(2021134859)记载，估价对象位于四川省内江市东兴区平安路 118 号住宅用房，权利人为李波，房屋用途为成套住宅，房屋建筑面积为 99.31 平方米。

2. 土地权益状况

《内江市不动产登记信息摘要》(2021134859)记载估价对象土地用途为城镇住宅用地，权利性质为出让，分摊土地面积 10.53 平方米，土地使用权终止日期不详

3. 担保物权的设立情况

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) 5.4.2 规定，房地产司法拍卖估价中，不考虑担保物权。

4. 租赁或占有情况

委托人未提供估价对象租赁权的相关资料，注册房地产估价师现场查勘时亦未能进入估价对象室内，估价对象在价值时点的租赁或占有情况不详。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) 5.4.2 规定，房地产司法拍卖估价中，评估价值的影响因素不应包括拍卖房地产上原有的租赁权和用益物权。故本次估价未考虑租赁权、用益物权及占有使用情况等权利对估价结果的影响。

5. 查封情况

在价值时点，估价对象已被盘州市人民法院依法查封。

（三）实物状况

1. 土地基本状况

（1）名称：四川省内江市东兴区平安路 118 号住宅用房建设用地。

（2）土地用途：城镇住宅用地。

（3）土地使用权类型：出让。

（4）土地使用权终止日期：不详。

（5）土地使用权面积：10.53 平方米。

（6）四至：东临中兴路，西临凤窝街，南临凤窝街，北临平安路。

（7）形状：较规则，有利于建筑布局。

（8）地形地势：宗地标高与相邻土地和道路有一定落差，地势有一定坡度，但是不影响建筑布局。

（9）地质条件：土壤未受过污染，地基承载能力较强，稳定性较高，无特殊地质现象。

（10）土地开发程度：“五通一平”，即通路、通上水、通下水、通电、通讯，场地平整。

2. 房屋建筑物基本状况

（1）名称：四川省内江市东兴区平安路 118 号住宅用房。

（2）用途：成套住宅。

（3）层数：总层数 7 层，估价对象位于第 2 层。

（4）建筑结构：混合结构。

（5）装饰装修：根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象外墙贴外墙

砖饰面。注册房地产估价师在现场查勘时，未能联系上案件被执行人，故无法进入估价对象室内进行查勘，依照领勘法官建议，本次估价室内装修按照普通装修作为估价假设前提。

(6) 设施设备：估价对象所在楼幢配备水、电、通讯网络等。

(7) 空间布局和采光通风：空间布局合理，室内采光通风效果较好。

(8) 建成时间：约建成于 80 年代。

(9) 新旧程度：按年限法测算成新率约为 50%。

(10) 维护状况：估价对象楼栋附属配件保养情况一般，维护状况一般。

(11) 完损情况：房屋地基稳固，基础完好，无墙体开裂，无地面凸起、凹陷，无门窗破损等现象，未发现有明显影响质量安全的问题。

(四) 区位状况

1. 估价对象位置状况

(1) 坐落：估价对象坐落于四川省内江市东兴区平安路 118 号。

(2) 方位：估价对象地处内江市市政府西侧、沱江东侧，属于内江市市区南部区域。

(3) 与相关场所的距离：估价对象距东兴区人民政府约 2 公里，距内江市第二人民医院约 1 公里，距内江市第五人民医院约 500 米，距内江北站约 2.5 公里，距东兴区汽车客运站约 1.5 公里。

(4) 临街状况：估价对象小区整体临平安路及中心路，估价对象所在楼栋临平安路及中心路。

(5) 朝向：估价对象朝东北。

(6) 楼层：估价对象所在楼栋共 7 层，估价对象位于第 2 层。

2. 交通状况

(1) 道路状况：估价对象外接大道为平安路和中兴路，均为城市主干道，路面平整，道路为双向六车道，车流量较大。

(2) 出入可利用的交通工具：估价对象附近有内江 2 路、3 路、104 路、105 路、227 路等公交线路经过、并设有停靠站点（东兴镇、农校街口），也可利用出租车、网约车出行，交通较便捷，出行较为便利。

(3) 交通管制情况：估价对象周边道路未受通行时间限制。

(4) 停车方便程度：估价对象小区未配套有地下停车场，仅有少量地面停车位，停车不便利。

3. 环境状况

(1) 自然环境：估价对象内部环境一般，周边有轻微空气、噪声污染，主要来源于汽车尾气和车流、人流，无污水、辐射、固体废物等污染，环境卫生状况较好，周边没有架空高压输电线路和无线电发射塔。

(2) 人文环境：估价对象所在地区的声誉良好，距离市区较近，居民多数收入尚可，文化程度尚可，治安状况较好，相邻房地产为商业、成套住宅，商业主要以个体经营为主。

(3) 景观：小区内部区域基本无绿植，估价对象自身无景观。

4. 外部配套设施状况

(1) 外部基础设施：估价对象位于内江市市区，道路、给水、排水（雨水、污水）、电力、通信（如电话、互联网、有线电视）、燃气等设施完备。

(2) 外部公共服务设施：估价对象周边配套的教育机构有卡酷七色光幼儿园、卡尔顿幼儿园、娇娇幼儿园、内江市第六小学、内江市第十三小学、

内江市乐兴初级中学、内江市第三中学等；购物场所主要为文英超市、红旗超市、世纪华联超市及各种中小型购物超市；医疗机构主要有内江市第二人民医院、内江市第五人民医院等；酒店及住宿场所主要有中兴大酒店、博尔酒店、罗曼假日酒店等；金融机构主要有四川农信内江农商银行、中国银行、中国农业银行等，区域内商业服务、金融邮电、教育（如中学、小学）、医疗卫生（如医院）、文化、体育、社区服务、市政公用和行政管理等设施较完备。

5. 区位状况未来变化趋势分析

当前，四川省提出要深入实施多点多极支撑发展战略，构建区域协同共兴、整体跨越提升的新格局。提出以共建自由贸易试验区为平台，推进成都市和川南 4 市协同发展；打造各具特色和支撑的区域经济板块，推进川南经济区建成长江上游重要城市群和川渝滇黔结合部区域经济中心。

在内江市城市总规中，内江提出了分阶段的城市发展目标：“近期目标是实现“双百”城市建设与发展，建设川南中心城市；远期目标是实现格局开放和绿色发展，全面建成幸福美丽内江，建成经济繁荣、绿色生态、疏朗开放、灵秀博雅的滨水宜居大城市。

围绕市域城镇体系结构规划，内江市将形成以市域中心城市为核心、县域中心城市为支撑、重点镇为骨干、一般镇为基础的市域四级城镇体系。同时，在市域城乡空间结构方面将形成“一核三轴三极多点”的城乡空间格局，“一核”指内江市中心城区为核心；“三轴”指形成一横两纵三条发展轴线，包括沿成渝高速发展轴、沿成自泸赤高速发展轴、沿遂内宜高速发展轴；“三极”指资中、威远、隆昌三个县城为市域辅助增长极；“多点”指市域多个重

点城镇。

估价对象位于内江市老城区，处于内江市政治、经济、文化中心。内江市中心城区的配套设施已健全完备，主导优势短时间内无可替代，中心城区的房地产基本能够保值，但是增值空间不大，总体房价会受市场供求和国家房地产政策调控的影响。

四. 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五. 价值时点

由于《盘州市人民法院评估委托书》【(2021)黔 0281 盘法委评字 104 号】中未明确价值时点。根据《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）第十条之规定，同时结合《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），本次评估以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点。本次估价确定价值时点为二零二二年三月二日。

六. 价值类型

根据估价目的及法释〔2016〕18号《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》并结合市场环境和处置方式等，确定本次估价价值类型为估价对象在价值时点满足估价假设前提条件下的公开市场价格。

公开市场价格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。

七. 估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国资产评估法》【主席令第 46 号】（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；

2、《中华人民共和国民法典》【2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行】；

3、《中华人民共和国土地管理法》【中华人民共和国主席令第 32 号，2020 年 01 月 01 日实施】；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》【根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正】；

5、《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】

6、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】；

7、《人民法院委托评估工作规范》【法办〔2018〕273 号】；

8、其他相关规定。

（二）本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准《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）。

（三）委托人提供的有关资料

1、《盘州市人民法院评估委托书》【(2021)黔 0281 盘法委评字第 104 号】；

2、《内江市不动产登记信息摘要》（2021134859）复印件；

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

1、估价人员现场调查资料；

2、估价对象所在区域的房地产市场状况、类似房地产市场交易资料。

八. 估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价值或价格。

（四）替代原则

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应在合理范围内。同一供求范围内，在区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（五）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

九. 估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），对于房地产市场价格的估价常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，选择恰当、适宜的估价方法是估价结果得以公允反映的前提条件。

（一）估价方法的理论适用性分析

- 1、估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。
- 2、估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。
- 3、估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。
- 4、估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

（二）本次估价选用的估价方法及估价技术路线分析

评估对象为住宅房地产，同一供求范围内类似房地产近期交易实例较多，可供参照的可比实例较多，适宜采用市场法进行评估。比较法估价技术线路：将评估对象房地产与在较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，以已经发生了交易的类似房地产已知价格修正得出评估对象房地产最可能实现的合理价格。其计算公式如下：

评估对象价格=可比实例价格×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×权益状况调整系数。

（三）本次估价不选用的估价方法分析

1、不选用收益法的理由

估价对象为住宅房地产，经估价人员调查了解，同一供求范围内类似房地产的市场租赁价格与市场价格不匹配（即房价与租金背离），而且若从估价对象未来收益入手采用收益法测算收益价值，难以体现住宅房地产某些特有属性（如：上学指标、落户口等）的附加值优势，收益法估价结果不能充分体现估价对象的市场价格，故本次估价不选用收益法。

2、不选用成本法的理由

现时房地产价格主要受市场供求关系影响，房地产价格与建造成本的关联性弱，房地产的开发成本不能客观地反映出估价对象的市场价格，故本估价不选用成本法。

3、不选用假设开发法的理由

估价对象为已建成的房地产，不具有开发或再开发潜力，故本次估价不选用假设开发法。

十. 估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，履行评估工作程序，运用科学的评估方法，在认真分析所掌握的资料和详细考虑了影响房地产价值的各项因素的基础上，经过科学、独立、客观的分析与测算，确定估价对象于价值时点二零二二年三月二日在本次估价目的下的市场价格（评估总价取整）为人民币叁拾陆万玖仟肆佰元整（¥36.94万元），评估单价为3,720.00元/平方米。

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 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|-------|
| 蔡文亮 | 5220180015 | | 年 月 日 |
| 周 顺 | 5220190014 | | 年 月 日 |

十二. 实地查勘期

二零二二年三月二日。

十三. 估价作业期

二零二二年三月二日至二零二二年三月九日。

十四. 估价报告应用的有效期

本估价报告使用期限为一年，自二零二二年三月九日起至二零二三年三月八日止。

十五. 特别事项说明

1. 《盘州市人民法院评估委托书》【(2021)黔 0281 盘法委评字 104 号】及《内江市不动产登记信息摘要》(2021134859)记载本次估价对象位于四川省内江市东兴区平安路 118 号，注册房地产估价师及领勘法官前往辖区居委会及派出所查询，得知四川省内江市东兴区平安路 118 号为老地址，现在的标准地址为四川省内江市东兴区平安路 164 号。

2. 注册房地产估价师在现场查勘时，未能联系上案件被执行人，故无法进入估价对象室内进行查勘，依照领勘法官建议，本次估价室内装修按照普通装修作为估价假设前提。

3. 报告使用者应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用

期限等使用范围正确使用本评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担责任。

4. 注册房地产估价师执行房地产估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，不对估价对象的权属及附着于估价对象上的其他权利进行确认或发表意见，本估价报告不能作为估价对象权属确认的依据。

5. 估价结果不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

6. 财产拍卖或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。

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. 委托人应当正确理解、合理使用估价结果。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。

贵州海天房地产资产评估事务所有限公司

二零二二年三月九日