

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：川忠平金典房估（2022）字第099号

估价项目名称：因人民法院确定财产处置参考价涉及的位于南充市阆中市思依镇思依场三〇二线的成套住宅用途房地产市场价格估价

估价委托人：阆中市人民法院

房地产估价机构：四川忠平金典房地产估价事务有限责任公司

注册房地产估价师：

李宏乐 注册估价师证号：5120040364

罗 盛 注册估价师证号：5120210091

估价报告出具日期：二〇二二年五月十八日

# 四川忠平金典房地产估价事务有限责任公司

川忠平金典房估（2022）字第099号

## 致估价委托人函

阆中市人民法院：

本公司接受贵院（2022）川1381执恢321号《阆中市人民法院委托书》委托，对牛虹、侯建共同共有的位于南充市阆中市思依镇思依场三〇二线的成套住宅用途房地产进行了估价。我公司秉着独立、客观、公正、合法的原则，运用适宜的房地产估价方法，按照严谨的估价程序，在综合考虑影响房地产价格因素的基础上，对估价对象在价值时点的客观合理价值或价格进行分析、测算和判断，并提供房地产估价专业意见。本次评估基本事项界定及估价结果如下：

**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：**本次估价的估价对象为南充市阆中市思依镇思依场三〇二线的成套住宅用途房地产。

估价范围包含房屋和无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修、不可分割的附属设施设备，以及占用范围内的土地使用权，不含室内动产、债权债务等其他财产或权益。

估价对象基本状况如下：

估价对象房屋基本状况一览表

房屋所有权人	《房屋所有权证》号	共有情况	房屋坐落	登记时间	规划用途	房屋结构	总层数	所在层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )
牛虹	阆房权证阆中市字第201505759号	共同共有	思依镇思依场三〇二线	2015年5月26日	成套住宅	钢筋混凝土	2	1-2	511.11
侯建	阆房权证阆中市字第201505759-1号								

估价对象土地基本状况一览表

土地使用权人	《国有土地使用证》号	座落	地号	使用权类型	地类(用途)	终止日期	使用权面积(m <sup>2</sup> )
侯建、牛虹	阆国用(2015)第048774号	阆中市思依镇302线新街	81-13-2-9	出让	城镇住宅用地	2026年12月18日	271.93

**价值时点：**二〇二二年四月十九日（完成估价对象实地查勘之日）

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**比较法。

**估价结果：**估价人员依据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法等原则，按照实地查勘、市场调查等科学的估价程序，对估价对象采用比较法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产市场价格因素进行分析，经过测算，确定估价对象于价值时点在满足本报告“估价假设和限制条件”下可能实现的市场价值为：

**评估总价（小写）：**人民币134.32万元（百位以下四舍五入）

**评估总价（大写）：**人民币壹佰叁拾肆万叁仟贰佰元整

具体如下：

房屋所有权人	《房屋所有权证》号	共有情况	房屋坐落	登记时间	规划用途	房屋结构	总层数	所在层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
牛虹	闽房权证闽中市字第201505759号	共同共有	思依镇思依场三〇二线	2015年5月26日	成套住宅	钢筋混凝土	2	1-2	511.11	2628	134.32
侯建	闽房权证闽中市字第201505759-1号										

注：1、单价四舍五入至个位，总价四舍五入至百位。

2、根据估价委托人提供的《国有土地使用证》复印件所载，估价对象的土地终止日期为2026年12月18日，截止价值时点估价对象剩余使用年限为4.66年，由于估价对象建筑物相对较新，根据相关规定需扣除估价对象应补缴的土地出让金。经我公司评估人员向闽中市自然资源和规划局咨询，当地住宅自动续期需缴纳土地出让金，出让金一般按照所在区域基准地价的40%缴纳。故本次评估未包含估价对象应补缴的土地出让金，提请报告使用者注意。

#### 特别提示：

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、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；

5、当事人、利害关系人收到报告后五日内可对评估报告的参考标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议。

6、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。

7、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（2022年5月18日起至2023年5月17日止），在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

8、估价结果包含估价对象房屋占用范围内应分摊的土地使用权价值。

9、根据估价委托人提供的《国有土地使用证》复印件所载，估价对象的土地终止日期为2026年12月18日，截止价值时点估价对象剩余使用年限为4.66年，由于估价对象建筑物相对较新，根据相关规定需扣除估价对象应补缴的土地出让金。经我公司评估人员向阆中市自然资源和规划局咨询，当地住宅自动续期需缴纳土地出让金，出让金一般按照所在区域基准地价的40%缴纳。故本次评估未包含估价对象应补缴的土地出让金，提请报告使用者注意。

10、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》所载，估价对象所在建筑物总层数为2层，另根据评估人员现场查勘以及相关当事方介绍，估价对象实际为4层建筑，其中3、4层未办理产权，经与估价委托人沟通，本次评估范围不包含估价对象所在建筑物中未办理产权的3、4层部分，提请报告使用者注意。

特此函告

四川忠平金典房地产估价事务所有限责任公司

估价机构法人代表：周永翔

二〇二二年五月十八日

# 目 录

致估价委托人函 .....	1
估价师声明 .....	5
估价假设和限制条件 .....	6
估价结果报告 .....	12
一、估价委托人.....	12
二、房地产估价机构.....	12
三、估价目的.....	12
四、估价对象.....	12
五、价值时点.....	16
六、价值类型.....	16
七、估价原则.....	17
八、估价依据.....	17
九、估价方法.....	19
十、估价结果.....	20
十一、注册房地产估价师.....	21
十二、实地查勘期.....	21
十三、估价作业期.....	21
房地产估价技术报告 .....	22
附    件 .....	23
1、《阆中市人民法院委托书》复印件； .....	23
2、估价对象所在位置示意图；.....	23
3、估价对象相关照片； .....	23
4、估价对象权属证明文件（《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《不动产权利及其他事项登记信息》）复印件； .....	23
5、房地产评估机构营业执照和估价资质证书复印件； .....	23
6、注册房地产估价师估价资格证书复印件。 .....	23

# 估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师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、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依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师罗盛已对本估价报告的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、报告中的有关数据以估价委托人提供的权属证明及有关资料为准。估价委托人应对其所提供资料的真实性、合法性、完整性及与估价对象的一致性负完全责任，并对由此所产生的后果承担法律责任。如因资料失实致使评估结论有误或估价报告失实，由此所造成的损失和责任，由估价委托人及相关当事人承担，与本次作业估价师及机构无关。

# 估价假设和限制条件

## 一、估价假设条件

### （一）一般性假设

1、注册房地产估价师对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的关注，但我们并非确权部门，无法对该权属文件进行进一步查证和确认，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，本次评估以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。

2、我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，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的建筑面积进行专业测量。经实地查勘，估价对象房屋的建筑面积与估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件记载的建筑面积大体相当，评估时我们以估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件记载的数据为准进行相关说明和测算。

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）自愿交易的买卖双方；
- （2）有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价；
- （3）估价对象可以在公开市场上自由转让，买卖双方之间无任何利害关系；
- （4）在此期间房地产市场基本保持稳定；
- （5）不考虑特殊买家的额外出价。

5、估价对象应缴纳的各种税费已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和其它法律保护依据为假设前提。

6、本次估价是以提供给估价机构的估价对象房屋所有权及土地使用权无法律、法规规定禁止按本次估价目的使用的其他情形为假设前提。

7、本次估价以估价对象能够按照价值时点时完整的物质实体状况、权益状况及法定用

途持续使用为假设前提。

8、本次估价的房地产价值时点为完成估价对象实地查勘之日。本次估价以估价对象于价值时点的权益状况和实物状况为估价前提。

9、估价对象为其所在楼盘部分物业，应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

10、本次估价对象的价值时点是二〇二二年四月十九日，系完成估价对象实地查勘之日。

11、因人民法院未明确存在欠缴税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，故本次评估未考虑欠缴税金及相关费用对房地产价值的影响。

12、我公司已关注估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素，本次估价无知悉的被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素，故本次估价未考虑上述因素对估价结果的影响，提请报告书使用者注意。

13、估价委托人提供的资料复印件中未记载估价对象房屋的建成年份。根据估价人员实地查勘及相关当事方陪同人员的介绍，估价对象房屋建成于2008年左右。我公司无法进一步核实其确切的建成年份，本次估价假设估价对象房屋的建成年份与实地查勘相关当事方陪同人员介绍的房屋建成年份一致。

14、根据估价委托人提供的《国有土地使用证》复印件所载，估价对象的土地终止日期为2026年12月18日，截止价值时点估价对象剩余使用年限为4.66年，由于估价对象建筑物相对较新，根据相关规定需扣除估价对象应补缴的土地出让金。经我公司评估人员向阆中市自然资源和规划局咨询，当地住宅自动续期需缴纳土地出让金，出让金一般按照所在区域基准地价的40%缴纳。故本次评估未包含估价对象应补缴的土地出让金，提请报告使用者注意。

15、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》所载，估价对象所在建筑物总层数为2层，另根据评估人员现场查勘以及相关当事方介绍，估价对象实际为4层建筑，其中3、4层未办理产权，经与估价委托人沟通，本次评估范围不包含估价对象所在建筑物中未办理产权的3、4层部分，提请报告使用者注意。

16、根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》，估价对象的所在层



数为1层，另根据《房屋所有权证》附图所示以及估价委托人、相关当事方的指认，本次评估范围涉及的估价对象为所在建筑物的1-2层，本次评估以估价委托人及相关当事方的指认为准，提请报告使用者注意。

### （二）未定事项假设

本次评估由估价委托人及相关当事方相关人员带领估价人员进行实地查勘，我们已在能力范围内核实了物业位置和界址，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

### （三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》复印件的记载，估价对象在价值时点存在“抵押权”和“查封”他项权利状况，其部分信息记载如下：

抵押信息						
业务号	抵押权人	抵押人	抵押方式	被担保主债权数额(元)	债务履行期限(债权确定期间)	不动产登记证明号
2021017644	四川阆中农村商业银行股份有限公司东门口支行	侯建、牛虹	一般抵押	310000	2021年05月27日起2023年05月26日止	川(2021)阆中市不动产证明第0009429号
查封登记信息						
业务号	查封机关	查封文号		查封期限	查封范围	
2022001787	四川省阆中市人民法院	(2022)川1381执325号		2022年01月25日起2025年01月24日止	在查封、预查封期间不得办理抵押、转让等权属变更、转移登记手续	

由上述可知，估价对象在价值时点存在“抵押权”和“查封”他项权利状况。根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十三条“涉执房地产处置司法评估结果不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，并在评估报告“估价假设和限制条件”的“背离事实假设”中予以说明”，所以本次估价未考虑上述他项权利对房屋价值的影响。

### （四）不相一致假设

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件的记载，估价对象坐落于阆中市思依镇思依场三〇二线；根据估价人员实地查勘及申请执行人、被执行人现场指界，估价对象实际坐落于阆中市思依镇思依场棋盘山路西段6、8、10、12号1-2层。我公司已将以上情况

告知估价委托人及相关工作人员，但经与估价委托人沟通，估价委托人仍未能提供补充资料，故本次估价以上述地址为同一地址为假设前提，在此提请本报告使用者予以关注。

### （五）依据不足假设

无。

## 二、估价报告使用限制

1、本报告估价结果是根据本次估价目的作出的，仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其它用途。

2、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。

3、本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

4、本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

5、本估价结果包括房屋及其附属设施设备和占用范围内的土地使用权的价值，该土地使用权和附属的设施设备若与房屋分割处置，本估价结果无效。

6、估价报告所依价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。据有关资料除已作说明的外均由估价委托人或其代理人提供。估价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，因此估价委托人应对所提供资料和陈述的情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任，且估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

7、本估价报告中的技术报告内容未提供给估价委托人，供本公司存档及有关管理部门查阅。

8、报告解释权为本公司所有，未经我公司书面同意，不得向估价委托人及使用相关方以外的单位或个人提供本报告，且报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体和宣传资料中。

9、本估价报告含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。

10、本报告书由“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”、“估价技术报告”和“附件”构成完整的估价报告，经估价人员、本

公司签章，并作为一个整体时有效。报告使用人应严格按照本估价报告全部完整地使用。我们不对任何割离使用的应用行为负责。否则，由此引起的后果与本公司和估价人员无关。

11、必须在本报告有效期内，按“估价假设和限制条件”正确合理地运用本估价结果，否则本报告无效。

12、我们无法确认估价委托人提供房地产权属证明文件的真伪，只有原颁发机关才能做出准确判断。谨请报告使用者注意。

### 三、其他事项说明

#### （一）一般性说明

1、本估价报告有关使用者应充分阅读本估价报告，并充分权衡本次估价结果形成的前提条件和影响本估价对象价值的各种因素，确定本估价对象在本次估价设定的估价目的、估价前提下的权益价值，如因误解或误用造成损失的，本公司不承担任何责任。

2、在运用本估价报告时应符合“估价的假设和限制条件”所载明内容的要求，仅限于在报告应用有效期内、符合价格定义及报告明示的估价目的，逾期使用、不符“估价假设、估价报告应用限制条件”或用于非估价目的，我公司和估价人员均不承担任何责任。

3、本次司法鉴定评估的是房地产市场价值评估，不是评估变现价值，没有考虑强制变现、房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担等因素对房地产价值的影响。

4、有关估价对象的使用、处置方式及程序应符合国家、地方的有关法律、法规、文件、政策等规定要求。

#### （二）特别性说明

##### 1、拍卖（变卖）处置变现差异分析

若假定估价对象在价值时点拍卖或变卖，因处置短期性、强制性和变现合理时间、增加拍卖处置费等会形成降价拍卖或变卖，甚至出现资不抵债的风险。

##### 2、挂牌或委托中介机构转卖估价对象变现差异分析

通过挂牌或委托房屋中介变卖时应支付的中介代理费和手续费等，造成实际交易价值减少。

##### 3、拍卖（变卖）发生的有关税费

拍卖（变卖）估价对象应缴纳的税费是指依照法律法规规定应该由售卖人支付的相关

交易税金及费用。主要包括住宅税金及附加、印花税、土地增值税、交易费等。另外，如果在建工程存在应缴而未缴的各种政府行政事业性及资源性收费等应该补缴。

#### 4、共益费用债权

对工程项目进行折价或拍卖处置，还涉及到共益费用债权的优先权。共益费用债权是因为对财产的价值保存或增加、或者为实现财产的价值而支付费用发生的债权。

（本页以下无正文）

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：阆中市人民法院

## 二、房地产估价机构

名称：四川忠平金典房地产估价事务有限责任公司

法定代表人：周永翔

估价资质等级：贰级

证书编号：川建房估备字[2017]0026号

资质证书有效期限：2020年08月04日至2023年08月04日

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册资本：贰佰万元整

统一社会信用代码：91510000791819775D

住所：成都市金牛区金泉街道振兴路99号1栋11层2号

营业期限：2006年08月08日至长期

联系电话：028-86697988

## 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）估价对象范围及基本状况

本次估价的估价对象为南充市阆中市思依镇思依场三〇二线的成套住宅用途房地产，包括房屋、附着物、装饰装修及其附属设施设备（水、电、讯、气等）和占用范围内应分摊的国有土地使用权，房屋设计用途与实际用途均为成套住宅，建筑面积为511.11m<sup>2</sup>。

### （二）估价对象权益状况

#### 1、估价对象范围及基本状况

估价对象房屋基本状况一览表

房屋所有权人	《房屋所有权证》号	共有情况	房屋坐落	登记时间	规划用途	房屋结构	总层数	所在层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )
牛虹	阆房权证阆中市字第	共同	思依镇思依	2015年5	成套	钢筋	2	1-2	511.11

	201505759号	共有	场三〇二线	月26日	住宅	混凝土			
侯建	阆房权证阆中市字第201505759-1号								

估价对象土地基本状况一览表

土地使用权人	《国有土地使用证》号	座落	地号	使用权类型	地类(用途)	终止日期	使用权面积(m <sup>2</sup> )
侯建、牛虹	阆国用(2015)第048774号	阆中市思依镇302线新街	81-13-2-9	出让	城镇住宅用地	2026年12月18日	271.93

估价范围包含房屋和无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修及其不可分割的附属设施设备，以及占用范围内的土地使用权，不含室内动产、债权债务等其他财产或权益。

## 2、他项权利状况

### (1) 用益物权设定情况

根据估价委托人提供的评估资料和估价人员查阅的相关资料，未发现估价对象存在用益物权的设定情况。

### (2) 担保物权设定情况

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》复印件的记载，估价对象在价值时点存在“抵押权”，其记载状况如下：

抵押信息						
业务号	抵押权人	抵押人	抵押方式	被担保主债权数额(元)	债务履行期限(债权确定期间)	不动产登记证明号
2021017644	四川阆中农村商业银行股份有限公司东门口支行	侯建、牛虹	一般抵押	310000	2021年05月27日起2023年05月26日止	川(2021)阆中市不动产证明第0009429号

### (3) 限制登记信息

根据估价委托人提供的评估资料和估价人员查阅的相关资料的记载，未发现估价对象存在限制登记信息情况。

### (4) 租赁或占用情况

根据估价委托人的介绍和估价人员实地查勘的情况，估价对象在价值时点处于自用状

态。

(5) 拖欠税费情况

根据估价委托人提供的评估资料，未发现拖欠税费的情况。

(6) 查封等其他他项权状况

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》复印件的记载，估价对象在价值时点存在“查封”，其记载状况如下：

查封登记信息				
业务号	查封机关	查封文号	查封期限	查封范围
2022001787	四川省阆中市人民法院	(2022)川1381执325号	2022年01月25日起2025年01月24日止	在查封、预查封期间不得办理抵押、转让等权属变更、转移登记手续

(三) 估价对象实物状况

1、估价对象土地实物状况

估价对象名称	阆中市思依镇思依场三〇二线的成套住宅用途房地产			
土地使用权面积	271.93m <sup>2</sup>			
四至	北临桥楼路；西临相邻宗地；南临302线街道；东临桥楼路交界处；			
形状	整体呈梯形，基本规则			
地形	较平坦			
地势	无起伏			
地质	无知悉的不良地质			
土壤	土壤未受污染			
开发程度	区域“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整），地上已开发，建有建筑物			

2、建筑物实物状况

估价对象名称	阆中市思依镇思依场三〇二线的成套住宅用途房地产		
建筑规模/建筑面积（平方米）	511.11	建成年代	权属证明未记载，根据实地查勘相关当事方陪同人员的介绍，估价对象房屋约建成于2008年
建筑结构	钢筋混凝土	层高	约5米
总层数/所在层数	2层/1-2层（实际总层数为4层）		
外观	一般	建筑功能	防水、保温、隔热、隔声良好，通风、采光、日照良好，与建筑物功能匹配
成新率	约七五成新	维护状况	维护及保养状况一般

装饰装修	外墙	面砖
	室内	估价对象入户安装卷帘门，1层地面部分铺设地砖其余为水泥抹平，墙面部分刷涂料其余为水泥搓沙，天棚部分刷涂料其余为水泥抹平；2层地面铺设地砖，墙面部分刷乳胶漆部分贴瓷砖，天棚部分塑扣板吊顶其余刷乳胶漆
设施设备	通上下水、气、电、通视讯等	
空间布局	厅室厨卫分布合理，空间布局良好	
其他	估价对象所在建筑物1-2层与3-4连通使用，可通过室内2处转角楼梯上下通行	

#### （四）估价对象区位状况

位置状况	坐落	阆中市思依镇思依场三〇二线的成套住宅用途房地产		
	所在楼层	估价对象位于所在建筑物第1-2层	朝向	南
	所在楼盘/小区	普通住宅	周边楼盘/小区	周边以自建房为主
	临街状况	估价对象所在建筑物一面临街，一面临棋盘山路西段		
	区域商业繁华度	该区域附近以临街商业为主，商业繁华度一般		
交通状况	道路通达度	区域内有棋盘山路西段、盘龙东路等主次干道及支路通过，道路通达度较高		
	公共交通便捷度	区域内有城乡巴士通过，公共交通便捷度一般		
	交通管制	无特殊管制		
	停车方便程度	所在区域有地面停车位，基本满足停车需要，停车方便程度较好		
环境状况	自然环境	自然环境一般		
	人文环境	人文环境一般		
	噪音治安	无明显噪音，治安良好		
	小区内环境	非封闭小区，所在小区内无绿化		
	景观	无特殊景观		
外部配套设施	基础设施	通上水、通下水、通电、通天然气，均接城市管网，保证度较高；通讯信号良好		
	公共服务设施	区域内有思依镇人民政府、思源超市、思依小学、盘龙幼儿园、中国邮政、鑫悦饭店等场所，公共服务设施配套较齐备		
	小区内配套	无物管		

#### （五）估价对象独立使用性和可分割转让性分析

根据估价人员实地查勘，估价对象房屋按照法定用途使用，不受相邻房地产和毗邻房地产使用或处分的影响；其独立使用既不影响其本身的使用功能，也不对相邻或毗邻房地产产生制约和影响。估价对象房屋为单独办证的成套住宅房产，内部各个功能单位及房间在不降低使用的方便程度以及价值不减损的情况下，无法单独使用或出售，因此不具备分割转让的可能性。故，通过以上分析，我们认为估价对象房屋的独立使用性或者可分割转让性为：独立使用性强，不可分割转让。



## 五、价值时点

本次估价的价值时点为二〇二二年四月十九日，为完成估价对象实地查勘之日。

## 六、价值类型

### （一）价值类型

本次的房地产评估的价值类型为房地产市场价格。

### （二）价值定义

1、所谓市场价值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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

其中：

（1）适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

（2）熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

（3）谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

（4）不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

（5）公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或者特别的关系，不是关系交易；

（6）市场参与者集体的观念和行为，包括不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；即不过于乐观又不过于保守；最高最佳利用；继续利用（对企业而言即持续经营）。

2、上述市场价值为估价对象在本次估价目的下，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，以证载用途，在价值时点于现状条件的价值，该价值内涵还包括：

（1）本次估价的财产范围包含房屋和无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修及其不可分割的附属设施设备，以及占用范围内的土地使用权，不含室内动产、债权债务等其他财产或权益。

(2) 估价委托人未书面明确估价对象交易税费的具体负担方式，故本次估价结果为交易双方按相关税法规定各自应依法承担应缴纳税费条件下的价值。

(3) 本次估价未考虑未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

(4) 计价币种：人民币。

## 七、估价原则

### 1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产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。

### 2、合法原则

要求评估价值应在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

### 3、价值时点原则

要求评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

### 4、替代原则

要求评估价值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。即估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

### 5、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：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。最高最佳使用具体包括下列3个方面：(1)最佳用途；(2)最佳规模；(3)最佳集约度。

## 八、估价依据

### (一) 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》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年12月1日起施行）；

- 2、《中华人民共和国民法典》（主席令第45号，2021年1月1日起施行）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第32号，2020年1月1日起修订后施行）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第32号，2020年1月1日起修订后施行）；
- 5、《中华人民共和国城市土地管理法实施条例》（国令第743号，2021年9月1日起修订后施行。）；
- 6、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员第三十次会议于2007年10月28日通过，2008年01月01日起施行）；
- 7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第055号，1990年5月19日起施行）；
- 8、《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）；
- 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、《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》、《四川省高级人民法院委托评估拍卖和变卖管理办法》（川高法〔2011〕177号）；
- 11、国家和省市房地产估价相关其他法律、法规、政策和规范。
  - （二）估价采用的有关估价标准及相关技术规程
    - 1、中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
    - 2、中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；
    - 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）估价委托人及相关单位提供的有关资料
    - 1、《阆中市人民法院委托书》复印件；
    - 2、估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产权利及其他事项登记信息》复印件；
    - 3、估价委托人提供的其他相关资料。
  - （四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、估价人员实地查勘和市场调查的资料；
- 2、估价机构掌握的估价对象所在地房地产市场租售价格状况及有关信息。

## 九、估价方法

### （一）估价方法的适用性分析

按照《房地产估价规范》，一般估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等，各类方法的定义、适用范围及本次估价方法的选用情况如下：

估价方法	估价方法定义	适用范围	是否采用	理由
比较法	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格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法	适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产	是	由于估价对象为住宅用房，其所在区域存在与估价对象类型相似且档次相当的交易实例，且可以取得足够数量的可比实例，故宜采用比较法进行估价
收益法	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换为价值得到估价对象价值或价格的方法	适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产	否	估价对象为住宅用房，其租金无法反映缔结在住房上的多种业主权益，其收益价值无法完整反映其市场价值，故不采用收益法对住宅用房进行估价
成本法	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	新开发的房地产、在建工程或可以重新开发建设的房地产、独立开发建设的整栋房地产，对交易很少不适用比较法、没有收益或收益不明确的房地产	否	估价对象系住宅用房，属于较高类型的使用方式，其市场价值与建造成本的关联度相对较小，采用成本累加的方式难以获得相对准确的市场价值，故不采用成本法进行估价
假设开发法	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的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法	适用于具有开发或再开发潜力且房地产开发价值可以采用比较法、成本法等方法求取的房地产	否	估价对象为合法原则下的最高最佳使用，没有继续开发的必要，故不采用假设开发法进行估价

### （二）估价方法的确定

根据上述分析，本次估价，我们选取比较法进行评估。

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。

### （三）估价方法的技术思路

计算公式：估价对象房地产的比准价格=交易价格×市场状况调整系数×交易情况修正系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

操作步骤：1 搜集交易实例；2 选取可比实例；3 建立比较基础；4 进行交易情况修正；5 进行市场状况调整；6 进行房地产状况调整；7 计算比较价格。

根据上述步骤得出估价对象在价值时点的市场价值。

## 十、估价结果

估价人员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，遵照《房地产估价规范》及其他相关法规，经过实地查勘与市场调查，对估价对象采用比较法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价假设和限制条件的前提下，确定估价对象在价值时点的市场价值为：

**评估总价（小写）：人民币134.32万元（百位以下四舍五入）**

**评估总价（大写）：人民币壹佰叁拾肆万叁仟贰佰元整**

具体如下：

房屋所有权人	《房屋所有权证》号	共有情况	房屋坐落	登记时间	规划用途	房屋结构	总层数	所在层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
牛虹	阆房权证阆中市字第201505759号	共同共有	思依镇思依场三〇二线	2015年5月26日	成套住宅	钢筋混凝土	2	1-2	511.11	2628	134.32
侯建	阆房权证阆中市字第201505759-1号										

注：1、单价四舍五入至个位，总价四舍五入至百位。

2、根据估价委托人提供的《国有土地使用证》复印件所载，估价对象的土地终止日期为2026年12月18日，截止价值时点估价对象剩余使用年限为4.66年。经我公司评估人员向阆中市自然资源和规划局咨询，当地住宅自动续期需缴纳土地出让金，出让金按照所在区域基准地价的40%缴纳。由于相关部门未提供相应的文件依据，本次评估是评估估价对象能正常续期前提下的正常市场价值，并在此基础上扣除相应应缴纳的土地出让金，若最终出让金的缴纳与相关部门核定的金额不一致，应以相关部门核定金额为准，提请报告使用者注意。

3、涉执房地产处置时可能涉及评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，详见下表，提请报告使用者予以关注。

序号	费用名称	计费依据
1	评估费	国家计划委员会、建设部1995年7月17日计价格[1995]971号《关于房地产中介服务收费的通知》
2	拍卖费	法释【2004】16号《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》
3	诉讼费	法（司）发（1998）14号最高人民法院关于《人民法院诉讼费收费办法》的通知等有关文件。
4	律师费	律师服务收费管理办法(发改价格[2006]611号)

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李宏乐	5120040364		年 月 日
罗 盛	5120210091		年 月 日

### 十二、实地查勘期

自二〇二二年四月十九日起至二〇二二年四月十九日止。

### 十三、估价作业期

本次估价自二〇二二年四月十九日起至二〇二二年五月十八日止。

(本页以下无正文)

# 房地产估价技术报告

(仅供估价机构存档和有关管理部门查询)

-----本页以下部分为空白-----

# 附 件

- 1、《阆中市人民法院委托书》复印件；
- 2、估价对象所在位置示意图；
- 3、估价对象相关照片；
- 4、估价对象权属证明文件（《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《不动产权利及其他事项登记信息》）复印件；
- 5、房地产评估机构营业执照和估价资质证书复印件；
- 6、注册房地产估价师估价资格证书复印件。