



# 涉执房地产处置司法评估报告



**估价项目名称：**江油市人民法院委托的廖国富、张义兰所有的位于江油市中坝镇金轮干道 11 号金河小区 1 栋 1 单元 5 楼 A 号住宅及 11 栋 1 楼 1 号仓储房地产市场价格评估

**估价委托人：**江油市人民法院

**房地产估价机构：**四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司

**注册房地产估价师：**刘 青 梅 （5120050123）

何 金 梅 （5120180088）

**估价报告出具日期：**二〇二二年四月二十二日

**估价报告编号：**川广益房评（2022）（估）字第 04120 号



## 致估价委托人函

江油市人民法院：

受贵院委托，我公司派出注册房地产估价师按照《房地产估价规范》及中国房地产估价师与房地产经纪人学会《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学[2021]37号）、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）的要求，完成了对估价对象的评估工作。

**估价对象：**估价对象系廖国富、张义兰所有的位于江油市中坝镇金轮干道11号金河小区1栋1单元5楼A号住宅及11栋1楼1号仓储房地产。我公司注册房地产估价师对估价委托人提供的《江油市人民法院委托书》（（2021）川0781执3042号）（原件）、《不动产权证书》、《房屋他项权利证书》及《查封登记信息》（复印件），建筑面积共计282.23 m<sup>2</sup>（其中住宅面积218.32 m<sup>2</sup>，仓储面积63.91 m<sup>2</sup>）及相应分摊的出让城镇住宅土地使用权面积共计69.9 m<sup>2</sup>（其中住宅面积54.1 m<sup>2</sup>，仓储面积15.8 m<sup>2</sup>）的住宅及仓储房地产，进行了市场价格评估。

估价对象包括建筑物、分摊土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其匹配的、不可移动的设施设备价值。不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产权或权益。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**价值时点：**二〇二二年四月十二日（以估价人员完成实地查勘日确定为价值时点）。

**价值类型：**市场价格

市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格，不考虑设置抵押、担保等其他权利，不考虑受快速变现等因素的影响，不考虑处置后交易的税费以及税费的转移分担。

**估价方法：**比较法、收益法

**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，选用比较法及收益法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，确定估价对象在价值时点二〇二二年四月十二日的估价结果如下：

币种：人民币



评估总价：65.18 万元

总价大写：陆拾伍万壹仟捌佰元整

上述估价结果详见（估价结果一览表 表 1）

估价结果一览表 表 1

产权人	房屋坐落	所在层数 /总楼层	证载用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	总价 大写
廖国富、 张义兰	江油市中坝镇金 轮干道 11 号金河 小区 1 栋 1 单元 5 楼 A 号	5/7	住宅	218.32	2390	52.18	伍拾贰万壹 仟捌佰元整
廖国富、 张义兰	江油市中坝镇金 轮干道 11 号 11 栋 1 楼 1 号	1/7	仓储	63.91	2034	13.00	壹拾叁万元 整
合计	/	/	/	282.23	/	65.18	陆拾伍万壹 仟捌佰元整

**特别提示：**

- 1、本估价结果是反映估价对象在本次估价目的下房地产市场价格；
- 2、报告使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；
- 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、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会使用；
- 5、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会使用；
- 6、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。
- 7、估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，使用前请认真阅读本报告全文，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年四月二十二日



## 目 录

注册房地产估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	3
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、估价对象基本情况 .....	6
四、估价目的 .....	10
五、价值时点 .....	10
六、价值类型 .....	10
七、估价原则 .....	11
八、估价依据 .....	12
九、估价方法 .....	13
十、估价结果 .....	15
十一、注册房地产估价师 .....	15
十二、实地查勘期 .....	16
十三、估价作业期 .....	16
附 件 .....	17
一、《江油市人民法院委托书》（复印件）； .....	17
二、估价对象位置示意图； .....	17
三、估价对象部分实景图片； .....	17
四、《不动产权证书》（复印件）； .....	17
五、《房屋他项权利证书》（复印件）； .....	17
六、《查封登记信息》（复印件）； .....	17
七、估价机构营业执照（复印件）； .....	17
八、估价机构资质证书（复印件）； .....	17
九、估价人员资格证书（复印件）。 .....	17



## 注册房地产估价师声明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记录、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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假设和限制条件以及使用报告的说明的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有任何利害关系，对该估价对象相关的各方当事人没有任何偏见也没有任何个人利害关系。

4、我们已于二〇二二年四月十二日，与法院相关工作人员、申请方代表、被执行方一同对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况，估价人员不承担对评估标的建筑物结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。实地查勘人：何金梅、聂道，其他估价人员未对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、四川省高级人民法院、四川省住房和城乡建设厅《关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》、中国房地产估价师与房地产经纪人学会《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）的通知进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

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关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力。

8、我们具备从事房地产司法评估的资格，通过最近年度年检，且无行业协会处罚、惩戒及其他不良记录。

9、估价委托人对所提供或陈述情况的合法性、真实性、完整性及所引起的后果负责。估价机构仅对估价报告的操作程序和采用的估价方法的公允性负责。



10、遵守相关法律、法规和估价规范，对评估对象在价值时点的估价目的下价值进行分析、估算并发表专业意见，是我们注册房地产估价师的责任，我们不对评估对象的法律权属状况进行判定；本报告的《江油市人民法院委托书》（原件）、《不动产权证书》、《房屋他项权利证书》及《查封登记信息》（复印件）由江油市人民法院提供，应保证其提供的资料是真实、完整和合法，若因提供的资料失实造成的估价结论有误，我们不承担相应责任。



## 估价的假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一)一般假设

1、价值时点的房地产市场是公开、公平、自愿的均衡市场。同时本估价结果未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

2、本次估价是以估价对象未来能够按规划用途持续有效使用为假设前提。

3、本次估价以估价对象未来可合理享有配套设施的使用权益为假设前提。

4、本次估价是以估价对象可以依法自由交易，无权属纠纷，无法律、法规规定禁止按本次评估目的使用的其他情形为假设前提。

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、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及自然灾害等不可抗力对估价结果的影响。

7、房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于估价对象在查勘日的外观和使用状况，房地产估价师无法对对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行专业检测，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

8、价值时点的房地产市场是公开、公平、自愿的均衡交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方是自愿地进行交易的；
- (2) 交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；
- (3) 交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；
- (4) 交易双方掌握必要的市场信息；
- (5) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (6) 不存在特殊买者的附加出价。

9、估价委托人未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、供暖费、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其滞纳金的情况。

10、经注册房地产估价师现场查勘及调查了解，估价对象住宅现状为空置，仓储现状为产权关联方使用，未出租，故本次评估不考虑其租约限制，本次以其不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次估价以此为假设前提。



## （二）未定事项假设

根据估价委托人提供的《江油市人民法院委托书》（原件）、《不动产权证书》、（复印件）所载，估价对象权属、建筑面积、土地面积、规划用途等事项均明确，本次评估无未定事项假设。

## （三）背离实际假设

根据估价委托人提供的《房屋他项权利证书》所载，债务人张义兰、廖国富以江油市中坝镇金轮干道 11 号金河小区 1 栋 1 单元 5 楼 A 号住宅及 11 栋 1 楼 1 号仓储房屋设定抵押，担保债权数额为 33.7 万元，抵押权人为江油市农村信用合作联社建南路分社，证号：川（2017）江油市不动产权证明第 0000280 号，债权起止时间为：2017 年 01 月 10 日至 2019 年 01 月 09 日止，至价值时点，未注销银行抵押登记。根据委托方提供的《查封登记信息》，估价对象已被江油市人民法院查封，查封文号为（2021）川 0781 执 3041 号、（2021）川 0781 执 3042 号，查封期限为 2021 年 10 月 08 日起 2024 年 10 月 07 日止。

由于本次委托评估为市场价格评估，本报告结果未考虑估价对象已设定抵押、担保等他项权利对价值的影响，也未考虑司法和行政机关依法裁决查封和其他限制该资产权利的情形。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。使用者在运用本报告的结果时应予充分考虑。

## （四）不相一致假设

根据估价委托人提供的《不动产权证书》（复印件）所载，估价对象地址为江油市中坝镇金轮干道 11 号金河小区 1 栋 1 单元 5 楼 A 号住宅及 11 栋 1 楼 1 号仓储。在法院相关工作人员、申请方代表及被执行方陪同房地产估价师实地查勘地址为江油市城区花园路南段 334 号金河小区 1 幢 1 单元 502 号住宅及 1 楼仓储用房，本次评估以法院工作人员及相关当事人现场确认的地址与证载地址一致为估价前提。

## （五）依据不足假设

（1）估价委托方提供的《不动产权证书》（复印件）未载明估价对象建筑物建成年代，根据房地产估价师现场调查了解，该房屋建成于 1992 年左右，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，如上述情况与事实不符，估价报告应做相应调整。

（2）本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据与江油市人民法院沟通，若该房屋进行拍卖或者变卖，不考虑处置时的税费处理方式，也未扣除处置时应缴纳的相关税费，提请报告使用者注意。





(3) 若该房屋进行拍卖或者变卖，本次评估中未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

## 二、估价报告使用限制

1、估价委托人提供的资料 and 陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，因此估价委托人应对提供资料 and 陈述情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责；因其失实造成估价结果有误的，房地产估价机构和房地产估价师不承担相应责任。

2、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，估价报告的全部或部分复印件均无效。

3、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的估价时点的公允价格，仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的和用途。

4、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。

5、本报告未经本估价机构同意不得向估价委托人及有权审查部门之外的人员和单位提供，本报告的全部或部分内容未经本公司同意，不得发表于任何公开媒体上。

6、估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变以及其它不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

7、本报告估价结果为估价对象价值类型下的价格。如估价目的、价值时点、评估面积、估价对象用途、权利状况、土地使用年期、房地产市场供需状况、国家政策及宏观经济政策等影响房地产价格的因素发生变化，本报告估价结果将不成立。

8、本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均取两位小数，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。但此种情况不影响每一计算结果及最终评估结论的准确性。

9、如在自提交估价报告之日起未来一年中该区域同类型房地产市场行情无大的变化时，本估价报告使用期限为一年（二〇二二年四月二十二日至二〇二三年四月二十一日）。如果使用本估价结果的时间超过了报告使用期限，我们对此结果造成的损失不承担责任。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：江油市人民法院

## 二、估价机构

名称：四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：绵阳市涪城区临园路东段12号(兴达国际大厦1栋12层B2号)

法定代表人：戴志华

统一社会信用代码：91510703687908583P

备案等级：壹级

证书编号：川建房估备字〔2017〕0009号

有效期限：2021年11月24日至2024年11月24日

## 三、估价对象

根据《江油市人民法院委托书》要求，本次鉴定（评估）范围为：廖国富、张义兰所有的位于江油市中坝镇金轮干道11号金河小区1栋1单元5楼A号住宅及11栋1楼1号仓储的住宅房地产，估价对象建筑面积共计282.23 m<sup>2</sup>（其中住宅面积218.32 m<sup>2</sup>，仓储面积63.91 m<sup>2</sup>）及相应分摊的出让城镇住宅土地使用权面积共计69.9 m<sup>2</sup>（其中住宅面积54.1 m<sup>2</sup>，仓储面积15.8 m<sup>2</sup>）。

估价对象包括建筑物、分摊土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其匹配的、不可移动的设施设备价值。不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

### （一）估价对象实物状况

#### （1）土地实物状况

坐落	江油市中坝镇金轮干道11号金河小区1栋1单元5楼A号住宅及11栋1楼1号仓储
所在宗地四至	所在项目四至东临金轮路东段；西临花园路南段；北临纪念碑街东段；南临其它小区
分摊使用权面积	69.9 m <sup>2</sup> （其中住宅面积54.1 m <sup>2</sup> ，仓储面积15.8 m <sup>2</sup> ）
形状	土地形状较规则，对估价对象无影响
地形、地势	宗地地形较平坦，无影响建筑修建的不良地势
地质、土壤	地基承载力较好，地质条件较好
开发程度	宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、场地平整）

#### （2）建筑物实物状况

产权人	廖国富、张义兰
-----	---------



坐落	江油市中坝镇金轮干道 11 号金河小区 1 栋 1 单元 5 楼 A 号住宅及 11 栋 1 楼 1 号仓储
建筑面积	共计 282.23 m <sup>2</sup> (其中住宅面积 218.32 m <sup>2</sup> , 仓储面积 63.91 m <sup>2</sup> )
建筑结构	混合结构
所在层/总层数	住宅: 5/7 层, 仓储 1/7 层
层高	住宅: 2.8m, 仓储 4m
朝向	住宅: 西北, 仓储: 北
建成时间	1992 年
综合成新率	60%
证载用途	住宅、仓储
实际用途及使用现状	住宅/空置; 仓储/关联方使用
所在项目及所在建筑物情况	估价对象所在项目为“金河小区”, 估价对象所在建筑物外墙为涂料
装饰装修状况	住宅: 户型为 4 室 3 厅 1 厨 2 卫, 进出防盗门, 客厅、餐厅、休闲厅室内地面为地板砖, 内墙木质饰面, 木质板吊顶, 客厅部分天棚贴地毯, 卧室地面为木地板, 内墙为木质墙裙, 墙裙以上部分为乳胶漆, 木质板吊顶, 厨房地面为地砖, 内墙为墙砖, 塑料扣板吊顶, 室内安装整体橱柜, 卫生间地面为地砖, 内墙为墙砖, 塑料扣板吊顶, 室内安装浴缸、洗漱台、蹲便器等, 现空置; 仓储: 开间约 3.6m, 进深约 17m, 层高约 4m, 入户为卷帘门, 室内为清水。
垂直交通状况及独立使用状况	估价对象为多层住宅, 所在楼栋设有一部楼梯上下
楼幢设施及估价对象内部设备设施	楼幢整体消防、水、电、视、讯等较完善
工程质量	合格
维护、保养、利用现状、使用情况	至价值时点, 估价对象使用状况住宅为空置, 仓储为产权关联方使用, 未出租, 维护保养情况一般, 不影响其使用。

## (二) 估价对象权益状况

### (1) 权属状况

不动产权证书		
证号	川(2017)江油市不动产第 0000460 号	川(2017)江油市不动产第 0000461 号
权利人	廖国富、张义兰	廖国富、张义兰
共有情况	共同共有	共同共有
坐落	江油市中坝镇金轮干道 11 号金河小区 1 栋 1 单元 5 楼 A	江油市中坝镇金轮干道 11 号 11 栋 1 楼 1 号
不动产单元号	510781100011GB00007F00170034	510781100011GB00007F00170052
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅	城镇住宅用地/仓储
面积	共有宗地面积: 5031 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 218.32 m <sup>2</sup>	共有宗地面积: 5031 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 63.91 m <sup>2</sup>
使用期限	—2050 年 12 月 31 日	—2050 年 12 月 31 日
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 54.1 m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 0 m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 0 m <sup>2</sup> 房屋结构: 混合结构 房屋总层数: 7, 房屋所在层: 5 持证方式: 共同持证 持证人: 廖国富	分摊土地使用权面积: 15.8 m <sup>2</sup> 专有建筑面积: 0 m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 0 m <sup>2</sup> 房屋结构: 混合结构 房屋总层数: 7, 房屋所在层: 1 持证方式: 共同持证 持证人: 廖国富

房屋他项权利证书	
证号	川(2017)江油市不动产证明第 0000280 号
证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	江油市农村信用合作联社建南路分社
义务人	张义兰、廖国富
坐落	江油市中坝镇金轮干道 11 号金河小区 1 栋 1 单元 5 楼 A 等 2 处



不动产单元号	510781 101016 GB00099 F00150034 等 2 处
其他	不动产权证书号：川（2017）江油市不动产第 0000460 号、川（2017）江油市不动产第 0000461 号 抵押方式：一般抵押 担保债权数额：337000 元 债权起止时间：2017 年 01 月 10 日起 2019 年 01 月 09 日止

### 查封登记信息

不动产权单元号：510781101016GB00099F00150061			
业务号	2021047153	查封机关	江油市人民法院
查封类型	查封	查封文件	裁定书和协助执行通知书
查封文号	(2021)川 0781 执 3041 号、 (2021)川 0781 执 3042 号	查封文号	2021 年 10 月 08 日起至 2024 年 10 月 07 日止
查封范围	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	登记原因	2021 年 10 月 09 日
登簿人	陈彦斌	解封业务号	2021047153

根据《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》第六条“注册房地产估价师不得就估价对象的法律权属状况发表法律意见”，故本次不对估价对象权属进行判定。

#### （2）租赁权

经注册房地产估价师现场查勘及调查了解，估价对象住宅现状为空置，仓储现状为产权关联方使用，未出租，设定估价对象无租赁权限制。本报告估价结果未考虑估价对象该权利对房地产市场价格的影响，提醒报告使用者注意，有关估价对象的任何处置等须符合相关法律、法规。

#### （3）抵押权等他项权利状况

根据估价委托人提供的《房屋他项权利证书》所载，债务人张义兰、廖国富以江油市中坝镇金轮干道 11 号金河小区 1 栋 1 单元 5 楼 A 号住宅及 11 栋 1 楼 1 号仓储房屋设定抵押，担保债权数额为 33.7 万元，抵押权人为江油市农村信用合作联社建南路分社，证号：川（2017）江油市不动产权证明第 0000280 号，债权起止时间为：2017 年 01 月 10 日至 2019 年 01 月 09 日止，至价值时点，未注销银行抵押登记。

根据《房地产司法鉴定评估指导意见》，拍卖房地产上原有的抵押权及其它担保物权，通常因拍卖（变卖）而消灭，不考虑其对价值的影响，故设定其纳入本次估价范围中的房地产于价值时点未设定抵押担保权，不存在典权、地役权等其他权利的限制，提醒报告使用者注意，有关估价对象的任何处置等须符合相关法律、法规。

#### （4）权利限制情况

根据委托方提供的《查封登记信息》，估价对象已被江油市人民法院查封，查封文号为（2021）川 0781 执 3041 号、（2021）川 0781 执 3042 号，查封期限为 2021



年 10 月 08 日起 2024 年 10 月 07 日止。

### (三)估价对象区位状况

影响房地产的价格水平的区域因素主要有位置（坐落）、交通、环境（景观）、配套设施等。估价人员经市场调查并经现场查勘，该区域有下述特点：

#### 1、位置状况描述

坐落：估价对象位于江油市中坝镇金轮干道 11 号金河小区 1 栋 1 单元 5 楼 A 号住宅及 11 栋 1 楼 1 号仓储。

方位：位于江油市城区，临近金轮广场；

与重要场所（设施）的距离：距江油市中心城区约 800 米，距金轮广场仅一街之隔，距离江油市火车站 4.0 米；

距农贸市场距离：该区域 1 公里内无大型专业农贸市场，所在小区有绿蔬超市等配套；

临街（路）状况：估价对象所在小区临花园路南段、纪念碑街东段等，边估价对象所在楼栋临十字路口，楼栋所处位置一般；

朝向：估价对象住宅朝向为西北；仓储朝向为北；

楼层：总层数为 7 层，估价对象住宅所在楼层为 5 层；仓储总层数为 7 层，仓储所在楼层为 1 层。

#### 2、交通状况描述

道路状况：估价对象所处位置周边有花园路南段、纪念碑街东段、金轮路东段等等构成该区域的主要公路交通网，道路状况较好；

交通便捷度：估价对象所在区域有金轮枢纽站公交站点，江油 10、11 路等公交车通行，交通便捷度较好。

交通管制情况：该区域位于江油市主城区，所临街道为混合型道路，道路通畅，无交通管制；

停车方便程度：该区域人流量、车流量较大，估价对象所在小区有地面停车位及路边市政停车位，车位数量适中，停车便利度较好。

#### 3、环境状况描述

自然环境：估价对象所在区域人流量、车流量较大，估价对象位置近临金轮广场及涪江，无明显空气、噪音、水、固体废物等污染，环境卫生状况良好。

人文环境：所在区域周边主要为江油市常驻人口，本区域外来流动人口较少，对



区域内公共环境保护、精神文明等认知程度较高，人文环境较好。

景观：估价对象位置紧邻有近临金轮广场及涪江，估价对象所在小区为江油市老小区，小区绿化率少，环境一般。

#### 4. 住宅聚集度

估价对象所在区域位于江油市主城区，估价对象周边有江油金外滩、金苑小区、工行一小区、财税小区、花园小区等居住小区，住宅聚集度高。

#### 5. 外部配套设施状况

基础设施：估价对象所在区域已达到了“六通一平”，基础设施齐全，能满足人们日常生活需要。

公共服务设施：估价对象周边有江油市中西医结合医院、江油市人民医院等配套医疗服务站点，有花园小学、花园路初中、江油市第一中学、江油市胜利街小学等教育配套，有中国银行、中国工商银行、中国建设银行、中国邮政储蓄银行等金融网点，有金轮广场、中坝广场及涪江等景观，区域内有中坝剧场、餐饮、茶楼、零售商超等配套，区域内生活配套设施完善。

### 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

二〇二二年四月十二日（以估价人员完成实地查勘日确定为价值时点）。

### 六、价值类型

价值类型名称：市场价格

市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格，不考虑设置抵押、担保等其他权利，不考虑受快速变现等因素的影响，不考虑处置后交易的税费以及税费的转移分担。则估价对象的价值内涵如下：

1. 本报告确定的价格为交易双方按相关法规规定负担各自应负担税费下的价格。
2. 估价对象包括建筑物、分摊土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其匹配的、不可移动的设施设备价值。不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。
3. 本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、不可抗力及短期强制处分等因素对其价格的影响；
4. 本报告价格货币单位均为人民币。



## 七、估价原则

本次估价遵循“独立、客观、公正、合法”房地产估价执业原则，公平、公正。公开地开展评估工作，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

要求房地产估价师本着中立的立场，做出对各方当事人来说均是公平合理的价值判断。具体地说，“独立”的要求是房地产估价不受任何组织或个人的非法干预，完全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”的要求是不应带着评估人员个人的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映估价对象的本来面目。“公正”的要求是估价中应公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，估价中没有受到任何单位任何人的影响，没有带着自己的情感、好恶和偏见，没有偏袒，实事求是，客观公正。

### 2、合法原则

房地产估价活动必须以房地产的合法使用、合法处分为前提，即以城市规划规定用途、容积率、覆盖率、建筑高度和建筑风格为限制条件。本次评估中以《不动产权证书》（复印件）中载明事项体现合法原则。

### 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用途。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。最高最佳使用分析的前提条件有维持现状继续使用、直接转换用途、装修改造继续使用、装修改造转换用途、拆除重新利用。

根据上述判定标准，遵循合法原则并结合估价对象从设计及使用情况，同时结合城市总体规划及估价对象现实的区位条件，估价对象证载用途为住宅及仓储，实际也用于住宅及仓储用房，本次评估以估价对象维持房屋法定用途使用体现最高最佳使用原则。

### 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、交易时间修正、区域因素修正和个别因素修正。本次估价中比较法就是替代原则的体现。

#### 5、价值时点原则

估价结果应当是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或者价格。房地产市场是不断变化的，房地产价值具有很强的时间性，它是某一时点上的价值。在不同的时点，同一宗房地产往往会有不同的价值。价值时点原则是指求取某一时点上的价值，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估价委托人的商业秘密。

### 八、估价依据

#### (一) 法律法规

1、《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号，由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号，自 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第三次修正）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号，自 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第三次修正）；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 4 月 21 日，国务院第 132 次会议修订通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

6、《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 55 号，自 1990 年 5 月 19 日施行）。

#### (二) 本次估价主要依据的估价技术标准、规程、规范

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、《城镇土地估价规程》[GB/T18508-2014]；





- 4、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）；
- 5、《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）；
- 6、《关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》（川高法（2011）99号）；
- 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、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）。

### （三）估价委托人提供的有关资料

- 1、估价委托人《江油市人民法院委托书》原件；
- 2、估价委托人提供的《不动产权证书》（复印件）；
- 3、估价委托人提供的《房屋他项权利证书》（复印件）；
- 4、估价委托人提供的《查封登记信息》（复印件）。

### （四）估价机构和注册房地产估价师掌握的资料

- 1、估价对象所在区域房地产市场信息；
- 2、估价对象现场勘察、拍照记录及估价对象周边市场资料；
- 3、江油市建筑工程造价信息；
- 4、人民银行公布的资金存、贷款利率；
- 5、其他相关资料。

## 九、估价方法

### （一）估价方法选取

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，估价方法的选择应按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》执行。根据当地该类房地产市场发展状况，并结合估价对象的具体特点以及估价目的等选择适当的估价方法。

本次估价的估价目的是对已建成的房地产进行现有价值估价。通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料后，根据估价对象的特点和实际情况，进行评估方法的具体选择。

比较法是指根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与估价对象的交易情况、期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出估价对象在价值时点时的市场价值或市场价格的方法。由于该区域与估价对象类似的住宅用房市场交易案例较多，交易价格也最能体现市场认可程度，本次估价适宜采用比较法对估价对



象住宅房地产价值进行测算；

估价对象该区域与估价对象类似的仓储用房近期市场无交易案例较多，交易价格不易收集，故本次评估不采用比较法对估价对象仓储房地产价值进行测算。

收益法是将估价对象未来若干年的纯收益通过一定的报酬率将其还原成估价时点的现值的一种方法。估价对象用途为住宅用房，虽然住宅用房出租的情况较为普遍，但住宅房地产租售比不均衡，不能充分的反应估价对象市场价格，故此报告不采用收益法评估住宅房地产价格；

估价对象用途为仓储用房，所在区域类似用房属收益型物业，出租情况较为普遍，周边类似房地产租赁市场较活跃，租金收益资料易收集，故本次评估选取采用收益法对仓储用房进行估价。

假设开发法是指将估价对象所在的房地产未来预期开发价值的现值扣除其未完工部分的现值后的余值作为估价对象的现值的估价方法。该方法适于对在建设工程及待开发用地估价，而估价对象为已完成开发的房地产，无升级改造计划，因此本次估价不宜采用假设开发法。

成本法是测算估价对象在价值时点时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。估价对象为现房，用成本法进行简单的房地价值累加不能真实的反应其市场价值或市场价格，故本次估价不采用成本法。

综上所述，并根据估价对象现状和此次估价目的要求，遵循估价原则，按照估价程序，运用专业知识和经验，并对影响房地产价格的因素进行综合分析后，本次估价采用市场法评估估价对象住宅的市场价格，采用收益法评估估价对象仓储的市场价格。

## （二）简要测算过程

### 1、比较法的基本计算公式为：

估价对象房地产的比准价格=比较实例房地产的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

比较法估价思路：搜集交易实例、选取可比实例、建立比较基础、进行交易情况修正、进行市场状况调整、进行房地产状况调整、计算比较价值。

通过对可比实例交易情况修正、市场状况及房地产市场状况调整，取三个可比实例修正价格的算术平均值作为估价对象比较价值，以比较法的测算结果确定为估价对象的市场价格。



2、收益法是根据预期原理，通过测算估价对象的预期未来收益来求取估价对象价值的方法。较具体地说，就是预测估价对象的未来收益，然后通过资本化将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

收益期内步骤：搜集与验证有关租金、营业收入和营业费用等的市场客观水平资料，加以分析判断；预测未来各期的潜在毛收入；考虑有效使用率及客观空置率等后估算有效毛收入；估算正常运营费用；预计净收益；选择适当的报酬率；运用适当的收益法计算公式，计算估价对象的收益价格。

计算公式：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + Y} \right)^N \right]$$

式中 V=房地产市场价格      A=年净收益      g=净收益逐年递增的比率  
       Y=报酬率                      N=获取净收益的持续年限

## 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，选用比较法及收益法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，确定估价对象位于江油市中坝镇金轮干道 11 号金河小区 1 栋 1 单元 5 楼 A 号住宅及 11 栋 1 楼 1 号仓储房地产[建筑面积共计 282.23 m<sup>2</sup>（其中住宅面积 218.32 m<sup>2</sup>，仓储面积 63.91 m<sup>2</sup>）及相应分摊的出让城镇住宅土地使用权面积共计 69.9 m<sup>2</sup>（其中住宅面积 54.1 m<sup>2</sup>，仓储面积 15.8 m<sup>2</sup>）]，进行了市场价格评估。在价值时点二〇二二年四月十二日的估价结果如下：

币种：人民币

评估总价：65.18 万元

总价大写：陆拾伍万壹仟捌佰元整

（详见估价结果一览表）

## 十一、注册房地产估价师

姓名	刘青梅	何金梅
注册号	5120050123	5120180088
签名		
签名日期		



## 十二、实地查勘期

二〇二二年四月十二日至二〇二二年四月十二日

## 十三、估价作业期

二〇二二年四月十二日至二〇二二年四月二十二日



## 附 件

- 一、《江油市人民法院委托书》（复印件）；
- 二、估价对象位置示意图；
- 三、估价对象部分实景图片；
- 四、《不动产权证书》（复印件）；
- 五、《房屋他项权利证书》（复印件）；
- 六、《查封登记信息》（复印件）；
- 七、估价机构营业执照（复印件）；
- 八、估价机构资质证书（复印件）；
- 九、估价人员资格证书（复印件）。