

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：司法执行涉及的周学武单独所有的位于筠连县筠
连镇筠州南路 151 号 2 幢 1 单元 301 号的一套住
宅房地产市场价格评估

估价委托人：筠连县人民法院

估价机构：四川中砧土地房地产评估有限公司

估价报告编号：中砧房估字[2022]第 083 号

注册房地产估价师：赵 星（注册号 5120210090）

刘昌松（注册号 5120020112）

估价报告出具日期：2022 年 06 月 15 日

致估价委托人函

筠连县人民法院：

承蒙委托，我们对贵院受理的申请执行人四川筠连农村商业银行股份有限公司与被执行人周学武借款合同纠纷一案中涉及的周学武单独所有的位于筠连县筠连镇筠州南路 151 号 2 幢 1 单元 301 号的一套住宅房地产市场价格进行了评估，并已完成《涉执房地产处置司法评估报告》，现将报告主要内容函告如下：

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：周学武单独所有的位于筠连县筠连镇筠州南路 151 号 2 幢 1 单元 301 号（实地查勘未见单元号）的一套住宅房地产（包括建筑面积 91.05 m² 的房屋及分摊的土地使用权面积 15.06 m²），含满足上述估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施及室内不可移动的装饰装修，估价范围不包含室内动产、债权债务等其他财产或权益。

价值时点：2022 年 05 月 23 日。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法。

估价结果：估价人员根据估价目的、估价对象特征和国家有关政策、法规，遵循房地产估价原则，履行实地查勘、市场调查等必要的估价程序，选用适当的估价方法进行评定估算，确定估价对象在价值时点的估价结果如下：

评估总价小写：人民币 **37.79 万元**，评估单价：**4150 元/平方米**（保留至十位）；

评估总价大写：人民币**叁拾柒万柒仟玖佰元整**（保留至百位）。

估价结果一览表

估价对象	规划用途	房屋结构	所在层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	房屋所有权人	权证编号
筠连镇筠州南路 151 号 2 幢 1 单元 301 号	住宅	混合	3F	91.05	4150	37.79	周学武	宜房权证筠连县字第 201000219 号

特别提示：

1、报告使用人应按照法律规定和报告载明的用途、限制的使用范围、使用时效使用本报告，对外发布和使用报告相关信息应依法保护各方当事人的隐私及商业秘密。否则，本机构和签字注册房地产估价师依法不承担责任。

2、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、如财产拍卖或者变卖日与本报告价值时点时间间隔较大，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴费用状况等与财产拍卖或者变卖时相应状况不一致，如发生明显变化，估价结果应当进行相应调整才能使用。

4、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整才能使用。

5、本次估价结果假设交易双方需缴纳的交易税费（增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、所得税、土地增值税、契税、印花税等）及相关手续费按照法律法规的规定，由转让人和买受人各自负担。办理过户过程中各种税费的承担请留意具体拍卖公告的相关规定。

6、估价对象《产权情况记载》房屋地址为筠连镇筠州南路 151 号（附一单 301 号）2 幢 1 单元 301 号，估价人员实地查勘未见单元号。估价对象所在楼栋共 3 个单元，其余两个单元分别有“二单元、三单元”的标识，本次估价据此推断，再结合本案承办法官、申请执行人代表、被执行人代表现场指认确定实地查勘房屋与《产权情况记载》记载房屋一致，系同一标的物，本次估价以此为前提。

7、估价委托人未明确估价对象是否存在税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等情况，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

8、以上内容摘自《房地产估价报告》（中砧房估字[2022]第 083 号），欲了解本估价报告的全面情况，应认真阅读《房地产估价报告》正文。

估价机构：四川中砧土地房地产评估有限公司

法定代表人：

2022 年 06 月 15 日

目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
一、本次估价的假设条件.....	5
二、本估价报告使用的限制条件.....	7
涉执房地产处置司法评估报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	15
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、估价作业日期.....	19
十四、参与估价人员.....	19
附 件.....	20
1、（2022）筠连法技委字第 22 号《筠连县人民法院司法评估委托书》（复印件）。.....	20
2、（2022）川 1527 执 720 号之一《四川省筠连县人民法院执行裁定书》。.....	20
3、估价对象《房屋所有权证》《国有土地使用证》《产权情况记载》（复印件）。.....	20
4、估价对象实地查勘情况说明。.....	20
5、专业帮助情况和相关专业意见说明。.....	20
6、估价对象位置图。.....	20
7、估价对象相关照片。.....	20
8、可比实例位置及外观照片。.....	20
9、房地产估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）。.....	20
10、注册房地产估价师估价资格证书（复印件）。.....	20

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陈述是真实的、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，但受到本估价报告中已说明的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、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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
赵 星	5120210090		2022 年 06 月 15 日
刘昌松	5120020112		2022 年 06 月 15 日

(本页此行以下无正文)

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设条件

（一）一般假设

- 1、假设价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。
- 2、假设房屋所有权人已按国家、地方相关法律、法规履行取得估价对象占有、使用、收益和处分权利应履行的缴费义务，无欠费情况。
- 3、根据估价对象《房屋所有权证》记载的内容显示：估价对象规划用途为住宅，实际用途为住宅。本次评估假设估价对象按规划用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳使用用途。
- 4、本机构估价人员注册房地产估价师赵星、评估人员衡佳与本案承办法官、申请执行人代表、被执行人代表一道于 2022 年 05 月 23 日进行了实地查勘。估价对象的《房屋所有权证》《国有土地使用证》《产权情况记载》（复印件）等由估价委托人（筠连县人民法院）提供，鉴于估价委托人（筠连县人民法院）的权威性，本机构估价人员未再自行到有关主管部门对权属证明材料和及其记载的内容进行核实，本次假设估价对象的《房屋所有权证》《国有土地使用证》《产权情况记载》（复印件）披露的房地产相关状况、面积、权属资料信息与产权登记部门登记情况一致，与实体情况一致。
- 5、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载建筑面积大体相当。本次估价假设其实体建筑面积与证载建筑面积一致。
- 6、估价人员对估价对象的现场查看仅限于其外观和使用状况，查看了估价对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查看了物业的内部装修，因受技术手段限制，未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，未对结构和基础等内在质量以及其他被遮盖、未暴露、难以接触到的部分进行查看，无理由怀疑估价对象存在安全、环境安全隐患，且未

收集到相关专业鉴定资料。本报告假设估价对象内在质量符合国家有关标准、质量验收规范并足以维持其正常使用。

7、估价委托人未明确估价对象是否存在税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等情况，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

（二）未定事项假设

估价对象相关权属资料未记载房屋的建成年份，亦未取得其他证明其建成年代的书面资料，经注册房地产估价师实地调查，其房屋建成年份约为 90 年代左右，同时根据其建筑结构、装修风格、用材等综合判断其建成年代基本相符，本次假设估价对象房屋建成年份为约 90 年代，即使存在差异，亦不会对估价结果产生重大影响。

（三）背离事实假设

根据《产权情况记载》记载，估价对象已设定抵押且已被查封，至价值时点，抵押、查封继续有效，实际存在消极影响其市场价格的情形，鉴于本次估价为司法执行估价，根据《房地产估价规范》、（中房学〔2021〕37号）《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知》，设定其为正常权利状况、可转让，不考虑估价对象已被查封等事项对其价值的影响。

（四）不相一致假设。

估价对象《产权情况记载》房屋地址为筠连镇筠州南路 151 号（附一单 301 号）2 幢 1 单元 301 号，估价人员实地查勘未见单元号。估价对象所在楼栋共 3 个单元，其余两个单元分别有“二单元、三单元”的标识，本次估价据此推断，再结合本案承办法官、申请执行人代表、被执行人代表现场指认确定实地查勘房屋与《产权情况记载》记载房屋一致，系同一标的物，本次估价以此为前提。

（五）依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、本估价报告使用的限制条件

1、本报告仅供估价委托人筠连县人民法院及法院认为应当知晓报告的当事人、利害关系人等使用，报告使用人应按照法律规定和报告载明的用途、限制的使用范围、使用时效使用本报告，对外发布和使用报告相关信息应依法保护各方当事人的隐私及商业秘密。否则，本机构和签字注册房地产估价师依法不承担责任。

2、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、如财产拍卖或者变卖日与本报告价值时点时间间隔较大，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况欠缴费用状况等与财产拍卖或者变卖时相应状况不一致，如发生明显变化，估价结果应当进行相应调整才能使用。

4、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整才能使用。

5、本次估价结果假设交易双方需缴纳的交易税费（增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、所得税、土地增值税、契税、印花税等）及相关手续费按照法律法规的规定，由转让人和买受人各自负担。办理过户过程中各种税费的承担请留意具体拍卖公告的相关规定。

6、本报告估价结果包括房屋建筑物所有权及应分摊的土地使用权价格，估价对象分摊土地使用权为出让性质。房屋若与土地使用权分割处置，本报告估价结果无效。基于本次估价目的及要求，本次估价考虑了满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施及室内不可移动的装饰装修对估价结论的影响，估价范围不包含室内动产、债权债务等其他财产或权益。如估价委托人认为估价范围（或财产范围）与涉执财产处置范围不符，不得使用本报告，并应及时告知估价机构调整及处理意见。

7、本报告经估价人员及估价机构签章后并作为一个整体方为有效。本估

价报告包括致估价委托人函、注册房地产估价师声明、估价的假设和限制条件、估价报告和附件共五个部分，必须完整使用方为有效，不得随意分割使用。

8、估价报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经估价机构书面审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

9、未经估价委托人书面许可，本估价机构和注册房地产估价师不得将估价报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

10、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

11、所有本报告中所展示的地图、平面图及证件是为了形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以作他用，也不允许把它们与此估价报告分开来单独使用。

12、若从估价报告完成之日起壹年内，并满足本估价报告中“估价的假设和限制条件及使用报告说明”时，本估价报告的有效期为壹年，即从 2022 年 06 月 15 日至 2023 年 06 月 14 日。

13、本估价报告解释权归四川中砧土地房地产评估有限公司所有。

（本页此行以下无正文）

涉执房地产处置司法评估报告

中砧房估字[2022]第 083 号

一、估价委托人

估价委托人：筠连县人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：四川中砧土地房地产评估有限公司

法定代表人：吴岳东

住 所：成都市高新区永丰路 21 号 5 层

统一社会信用代码：915101007280546776

备案等级：壹级

资质有效期限：2021 年 04 月 06 日至 2024 年 04 月 06 日

权证编号：川建房估备字[2018]0144 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

(一) 估价对象及其估价范围

周学武单独所有的位于筠连县筠连镇筠州南路 151 号 2 幢 1 单元 301 号（实地查勘未见单元号）的一套住宅房地产（包括建筑面积 91.05 m²的房屋及分摊的土地使用权面积 15.06 m²），含满足上述估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施及室内不可移动的装饰装修，估价范围不包含室内动产、债权债务等其他财产或权益。

估价对象房地产基本情况表

估价对象	规划用途	房屋结构	所在层数	建筑面积(m ²)	房屋所有权人	权证编号
筠连镇筠州南路 151 号 2 幢 1 单元 301 号	住宅	混合	3F	91.05	周学武	宜房权证筠连县字第 201000219 号

(二) 估价对象的物质实体状况

1、建筑物的物质实体状况

估价对象	筠连镇筠州南路 151 号 2 幢 1 单元 301 号
建筑面积	91.05 m ²
建筑结构	混合
所在楼层	3 层
建成年份	约 90 年代左右
用途	住宅
所在建筑物 实体状况	估价对象位于筠连镇筠州南路 151 号住宅小区，该小区约 90 年代左右开发建成并投入使用，由 2 栋多层混合结构住宅楼组成，小区配备有地面停车位，环境一般。 估价对象所在的 2 幢为混合结构， 不临街 ，楼栋外墙刷涂料。楼栋总楼层为 6 层，共 3 个单元，步梯，1 梯 2 户。
估价对象 室内状况	估价对象所在的 1 单元 301 号规划用途为住宅，实际作为住宅使用，产权登记建筑面积 91.05 m ² ，室内布局为 3 室 1 厅 1 厨 1 卫， 朝南 ，入户防盗门，室内客厅地面铺地砖、墙面刷乳胶漆、顶棚石膏板吊顶；卧室地面铺地砖、墙面刷乳胶漆、顶棚刷乳胶漆；厨房地面铺地砖、墙面贴墙砖到顶、顶棚铝扣板吊顶；卫生间地面为水泥地坪，墙面贴墙砖到顶、顶棚铝扣板吊顶。
设备设施	水、电、气、视、讯、光纤齐全。
维护、保养、 使用情况	经估价人员实地查勘，估价对象目前处于 自用状态 ，整体维护状况一般，外观成新度约六成新。

2、所在宗地的实体状况

宗地位置	估价对象所在宗地为筠连镇筠州南路 151 号住宅小区占地。
用途、性质及使用期限	根据估价对象的《国有土地使用证》记载，估价对象分摊土地用途为城镇住宅用地，出让方式取得，终止日期为：2055 年 4 月 20 日，分摊土地面积为 15.06 m ² 。
宗地四至	经估价人员实地查勘，估价对象所在宗地东临小巷，南临其他宗地，西临筠州南路，北临其他宗地。
地形地势	估价对象所在宗地形状较规则，地势平坦。
基础设施完备度	至价值时点，估价对象所在宗地开发程度达到宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路、场地平整）。
宗地利用情况	估价对象所在宗地为筠连镇筠州南路 151 号住宅小区，规划建筑均已建成，正常使用中。
地质、土壤状况	无不良地质、土壤状况。

（三）估价对象权属登记状况

1、估价对象《房屋所有权证》登记情况：

权证编号	宜房权证筠连县字第 201000219 号			
房屋所有权人	周学武			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	筠连镇筠州南路 151 号（附一单 301 号）			
登记时间	2010-02-03			
房屋性质	/			
规划用途	成套住宅			
房屋 状况	总层数	建筑面积（m ² ）	套内建筑面积（m ² ）	其他

6	91.05	/	/
---	-------	---	---

2、估价对象《国有土地使用证》登记情况：

权证编号	筠国用（2010）第 278 号		
土地使用者	周学武		
坐落	筠连镇筠州南路 151 号 2 幢 1 单元 301 号		
地号	SL01-01-222	图号	/
地类（用途）	071 城镇住宅用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2055 年 4 月 20 日
使用权面积	15.06 m ²	其中	独用面积
			分摊面积
			-m ²
			15.06 m ²

3、估价对象《产权情况记载》登记情况：

产权证号	201000219	档案保管号	05006645					
产权人	周学武	产别	私产					
证件类型	身份证	证件号码	512532196704261215					
坐落	四川省宜宾市筠连县筠连镇筠州南路 151 号（附一单 301 号）							
权利状态	现势	限制登记	抵押，查封					
原产权人	石小莲	原产权证号	200600738					
登记类别	一般转移	登记原因	购买二手房	登记时间	2010-02-03			
其他								
房屋详细信息								
幢号	房号	房屋结构	总层数	所在层	建筑面积	设计用途	建成年份	房屋价值
2	301	混合结构	6	3	91.05	成套住宅		0
抵押信息								
他项权证号	2016000509	抵押情况	房地产抵押					
抵押权人	四川筠连农村商业银行股份有限公司腾达支行	债权数额	150000					
设定日期	2016/4/13	终止日期	2021-01-12					
封户信息								
查封文号	查封性质	查封日期	查封机关					
2019 川 1527 执 412 号	法院查封	2019-10-24	筠连县人民法院					

本次估价所涉及的房地产相关状况、面积、权属资料等均以估价对象的《房屋所有权证》《国有土地使用证》《产权情况记载》记载信息为依据。

4、估价对象他项权利、法定优先受偿权及权利限制等事项

根据《产权情况记载》记载，估价对象已设定抵押且已被查封，至价值时点，抵押、查封继续有效，实际存在消极影响其市场价格的情形。鉴于本次估

价为司法执行估价，根据《房地产估价规范》、（中房学〔2021〕37号）《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知》，设定其为正常权利状况、可转让，不考虑估价对象已被查封等事项对其价值的影响。

经实地查勘估价对象处于自用状态，估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况。

（四）估价对象所在区位状况

区位状况	估价对象位于筠连县筠州南路，地处筠连县城南市中心，所在区域人流量较大，交通便利，整体区域位置较好。
楼栋、楼层、临街状况	估价对象所在楼栋为混合结构，建筑物整体呈条形分布，不临街，外墙刷涂料，总楼层6层，估价对象位于第3层。
商服繁华度	区域内有筠州时代购物广场、大家乐超市(商业街店)、世纪华联生活超市(筠连店)、永盛超市(煤都大道店)等商服设施，人流量较大，商服繁华度较高。
同类物业聚集度	区域内分布有希望小学教师之家、仁和天地居、定水华庭、筠州首座、定水庭园等同类住宅物业，入住率较高，同类物业聚集度较好。
交通便捷度	区域内有筠州南路、学士路、交通巷、煤都大道等主次干道通过；有筠连2路、筠连3路等公交线路，交通便捷度较好。
环境状况	区域内周边车流量较大，有一定噪音、空气污染，居住环境一般。
公共配套设施	区域内分布有筠连天和医院、筠连现代医院、筠连县中医医院、筠连大众医院等医疗设施；有筠连县希望小学、筠连县定水中学、筠连县职业中学、四川省筠连县中学等教育设施，公共配套设施完善。
基础设施配套	区域内通水、电、气、视、讯，基础设施齐全。

五、价值时点

1、本次价值时点为2022年05月23日。

2、（2022）筠连法技委字第22号《筠连县人民法院司法评估委托书》未明确价值时点。根据中国房地产估价师与房地产经纪人学会（中房学〔2021〕37号）《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知》，本次估价以估价人员实地查勘日期作为价值时点。

六、价值类型

（一）价值定义

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》《房地产估价基本术语标准》和《房地产估价规范》的有关规定，结合本次估价目的和估价对象的具体情况，本次估价价值类型为市场价格。

根据《房地产估价基本术语标准》，市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。

（二）价值内涵

1、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原理确定的估价对象在价值时点的实际状况，并满足本报告书“估价的假设和限制条件及使用报告说明”时的市场价格。

2、本次估价结果设定交易双方需缴纳的交易税费（增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、所得税、土地增值税、契税、印花税等）及相关手续费由交易双方依法各自承担。

3、本报告估价结果包括房屋建筑物所有权及分摊的土地使用权价格，土地使用权为出让性质。本次估价考虑了满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施及室内不可移动的装饰装修对估价结论的影响，估价范围不包含室内动产、债权债务等其他财产或权益。

4、币种为人民币。

七、估价原则

根据《房地产估价基本术语标准》《房地产估价规范》，结合估价对象的具体情况，本次估价过程中，遵循的主要原则有：

（一）独立客观公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，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。

具体包括三个方面：“独立”是要求房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，而不要受任何单位和个人的非法干预。

“客观”是要求房地产估价师要从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，而不要带着自己的好恶、情感和偏见。“公正”是要求房地产估价师要公平正直地进行估价，而不要偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

（二）合法原则

合法原则要求房地产估价价值是在依法判定的估价对象状态下的价值或价格。

具体包括三个方面：合法产权方面，以房地产权属证书、权属档案的记载或者其他合法证件为依据；合法使用方面，以使用管制（如城市规划、土地用途管制等）为依据；合法处分方面，以法律、行政法规或合同等允许的处分方式为依据。

本次估价以估价对象《房屋所有权证》《国有土地使用证》《产权情况记载》登记内容作为确定估价对象用途、性质、面积等的依据，符合合法原则。

（三）替代原则

替代原则要求房地产估价结果与估价对象类似的房地产在同等条件下的价值或价格的偏差在合理范围内。

类似房地产是指其实物、权益、区位状况均与估价对象的实物、权益、区位状况相同或相当的房地产。具体说，类似房地产是指在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面与估价对象相同或相当，并与估价对象处在同一供求范围内的房地产。同一供求范围是指与估价对象具有替代关系，价格会相互影响的其他房地产的区域范围。具有相同或相似区域、位置和相同用途、容积率的房地产，其价值也应趋于一致。本次估价采用的比较法就是替代原则的具体应用。

（四）价值时点原则

价值时点原则要求房地产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。

（2022）筠连法技委字第 22 号《筠连县人民法院司法评估委托书》未明确价值时点。根据中国房地产估价师与房地产经纪人学会（中房学〔2021〕37 号）《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知》，本次估价以估价人员实地查勘日期作为价值时点。

（五）最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳利用状态下的价值或价格。

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。

本次估价以估价对象按《房屋所有权证》登记的住宅用途继续使用为其最高最佳利用方式。

八、估价依据

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）
- 2、《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 32 号）。
- 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）。
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号）。
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）。
- 6、最高人民法院《关于人民法院对外委托司法鉴定管理规定》。
- 7、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）。
- 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网络司法拍卖若干问题的规定（法释〔2016〕18 号）。
- 10、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）。
- 11、其他相关法律、法规。

（二）估价标准和指导意见

- 1、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。
- 2、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

3、最高人民法院办公厅中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）。

4、中国房地产估价师与房地产经纪人学会（中房学〔2021〕37号）《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知》。

（三）估价委托人提供的资料

- 1、（2022）筠连法技委字第 22 号《筠连县人民法院司法评估委托书》；
- 2、（2022）川 1527 执 720 号之一《四川省筠连县人民法院执行裁定书》；
- 3、《房屋所有权证》《国有土地使用证》《产权情况记载》（复印件）；
- 4、估价委托人提供的估价对象其他相关资料。

（四）估价机构掌握的估价资料

- 1、估价人员调查了解并收集的当地房地产市场信息，动态及相关政策、文件等。
- 2、估价人员实地查看所获取的估价对象口岸位置、建筑物外观、成新度等资料。
- 3、估价机构掌握的其他与估价有关的资料。

九、估价方法

（一）估价思路和估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），房地产估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法以及其他估价方法。

1、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。

2、收益法是预测估价对象未来收益，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。

3、成本法是测算估价对象在价值时点的重置价格或重建价格和折旧，将重置价格或重建价格减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

4、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。

（二）估价方法的选用和估价思路

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。估价对象为住宅房地产，所在区域内同类型住宅房地产交易案例较多，可采用比较法。

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，估价对象作为住宅房地产可视为具有潜在收益的物业，但由于目前住宅房地产租赁和售卖交易市场发展水平处于极不均衡的状态，以及住宅房地产具有消费品与投资品的双重属性，其收益价值难以客观反映其市场价值，故本次未选用收益法。

在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。成本法特别适用于既无收益又很少发生交易的房地产和单纯的建筑物。由于估价对象为住宅房地产，市场租赁较为活跃，运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。

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；由于估价对象为已完成开发的住宅房地产，无升级改造计划，在目前使用情况下，已达到最高最佳使用，不宜采用假设开发法。

综上，根据当地同类房地产市场状况，并结合该项目的具体特点及估价目

的等，本次估价对象采用比较法作为基础估价方法。

（三）估价方法运用的具体步骤

比较法：

（1）搜集交易案例。通过市场调查，从房地产市场中搜集成交房地产交易案例；

（2）选取可比实例。从搜集的交易实例中选取至少三个位置接近、近期成交、与估价对象相似、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的交易案例，作为可比实例；

（3）建立比较基础。对可比实例的成交价格进行标准化处理，包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位；

（4）进行交易情况修正。如有特殊交易情况的案例，应进行交易情况修正，消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差；

（5）进行市场状况调整。消除成交日期与价值时点的市场状况不同造成的价格差异；

（6）进行房地产状况调整。消除可比实例与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整；

（7）计算比较价值。

基本公式：估价对象比准价格=可比实例房地产的交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况因素修正系数×实物状况因素修正系数×权益状况因素修正系数。

十、估价结果

经上述估价程序和估价方法测算后，并结合估价经验和对影响房地产市场价格因素的分析，最终确定估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件及使用报告说明”下，于 2022 年 05 月 23 日的市场价格如下：

评估总价小写：人民币 **37.79 万元**，评估单价：**4150 元/平方米**（保留至十位）；

评估总价大写：人民币**叁拾柒万柒仟玖佰元整**（保留至百位）。

估价结果一览表

估价对象	规划用途	房屋结构	所在层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)	房屋所有权人	权证编号
筠连镇筠州南路 151 号 2 幢 1 单元 301 号	住宅	混合	3F	91.05	4150	37.79	周学武	宜房权证筠连县字第 201000219 号

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
赵 星	5120210090		2022 年 06 月 15 日
刘昌松	5120020112		2022 年 06 月 15 日

十二、实地查勘期

2022 年 05 月 23 日。

十三、估价作业日期

2022 年 03 月 15 日到 2022 年 06 月 15 日。

十四、参与估价人员

协助人员：衡佳。

四川中砧土地房地产评估有限公司

法定代表人：

2022 年 06 月 15 日

附 件

- 1、（2022）筠连法技委字第 22 号《筠连县人民法院司法评估委托书》（复印件）。
- 2、（2022）川 1527 执 720 号之一《四川省筠连县人民法院执行裁定书》。
- 3、估价对象《房屋所有权证》《国有土地使用证》《产权情况记载》（复印件）。
- 4、估价对象实地查勘情况说明。
- 5、专业帮助情况和相关专业意见说明。
- 6、估价对象位置图。
- 7、估价对象相关照片。
- 8、可比实例位置及外观照片。
- 9、房地产估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）。
- 10、注册房地产估价师估价资格证书（复印件）。