

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：正步房估（2022）第 Q015 号

估价项目名称：四川省内江市市中区松山南路 308 号 2 栋二单元 2605 号的住宅用途房地产市场价格评估

估价委托人：内江市市中区人民法院

房地产估价机构：正步联行土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：钟晓兰 注册号：5120040388

张 妍 注册号：5120020073

估价报告出具日期：二〇二二年七月十四日

## 致估价委托人函

### 内江市市中区人民法院：

承贵院的委托，我公司对贵院执行内江市东兴区陈威良门业经营部与吴财蓉、许教升买卖合同纠纷一案（〔2022〕川1002执恢289号）中涉及的房地产的市场价格进行了评估。我公司依据国家有关法律法规和房地产估价规范等技术标准，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，在合理的假设条件下，选取适宜的估价方法，对估价对象在价值时点的房地产市场价格进行了专业调研、分析、测算和判定，撰写了本估价报告。

**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：**吴财蓉、罗德贵按份共有位于四川省内江市市中区松山南路308号2栋二单元2605号的一套住宅用途房地产。根据《内江市不动产登记信息摘要》（查询编号：2021118857），估价对象权证号：川（2019）内江市不动产权第0016157号，建筑面积为60.31m<sup>2</sup>、分摊土地面积为7.01m<sup>2</sup>，房屋结构为钢筋混凝土结构，建成年份为2016年。本次估价范围包含估价对象建筑物所有权及其应分摊的国有建设用地使用权、无法从建筑物剥离的装修和附属设施设备，不包含室内动产、债权债务等其他财产。

**价值时点：**根据估价目的，价值时点设定为完成估价对象实地查勘之日2022年7月5日。

**价值类型：**根据估价目的，本次估价采用的是市场价格。估价结果为估价对象于价值时点，法定用途下，交易双方各自承担应负担的税费，设定完整产权下的房地产市场价格。

**估价方法：**根据国家有关法律法规和房地产估价规范的规定，经过注册房地产估价师实地查勘和市场调查，结合估价目的，考虑估价对象的实际情况，本次采用比较法对估价对象进行评估。

**估价结果：**估价对象在满足本估价报告全部假设和限制条件下，于价值时

点房地产市场价格的估价结果为：

建筑面积：60.31 m<sup>2</sup>；

评估单价：7200 元/m<sup>2</sup>；

评估总价：43.42 万元；

大 写：肆拾叁万肆仟贰佰元整；

币 种：人民币。

**特别提示：**

1、估价报告随函发送，如有异议，请当事人于收到估价报告之日起五日内通过法院向我公司书面提出。

2、估价报告使用期限自出具之日起为一年，在估价报告有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，若估价对象状况或者房地产市场发生明显变化，本估价报告结果应当进行相应调整后才可使用。

3、估价报告结果为估价对象司法处置参考价，不等于处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

4、估价委托人未提供估价对象是否涉及欠缴税收、物业费、水电气费等相关费用及其滞纳金资料，本次估价未考虑估价对象若存在欠缴税、费及其滞纳金等情况对估价结果的影响。

5、根据估价委托人财产处置安排，本次涉执房地产评估费、拍卖费等财产处置费从财产处置价款中扣除，故本次评估结果未扣除上述费用。

6、上述结论摘自正步房估(2022)第Q015号“涉执房地产处置司法评估报告”，估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，使用前请认真阅读估价报告全文，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

正步联行土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年七月十四日

## 目 录

估价师声明	01
估价假设和限制条件	02
估价结果报告	05
一、估价委托人	06
二、房地产估价机构	06
三、估价目的	06
四、估价对象	06
五、价值时点	09
六、价值类型	09
七、估价原则	09
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	113
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
附 件	15
附件一 估价委托书复印件	错误! 未定义书签。
附件二 估价对象位置图	错误! 未定义书签。
附件三 估价对象实地查勘情况和相关照片	错误! 未定义书签。
附件四 估价对象权属证明复印件	错误! 未定义书签。
附件五 可比实例位置图和外观照片	错误! 未定义书签。
附件六 专业帮助情况和相关专业意见	错误! 未定义书签。
附件七 估价所依据的其他文件	错误! 未定义书签。
附件八 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	错误! 未定义书签。
附件九 注册房地产估价师估价资格证书复印件	错误! 未定义书签。

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经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、我们是依照中华人民共和国国家标准《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)以及《人民法院委托评估工作规范》等的规定进行估价作业，撰写估价报告。

5、我们承诺对估价结果和估价委托人提供的资料负有保密的义务。

注册房地产估价师 钟晓兰 注册号：5120040388

注册房地产估价师 张妍 注册号：5120020073

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、估价对象权属、面积、坐落、用途等以估价委托人提供的《内江市不动产登记信息摘要》《内江市不动产（房屋）信息查询结果》等资料为依据，注册房地产估价师已对上述权属材料复印件进行了审慎检查，但未向有关主管部门进行核实。因此，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、根据估价委托人提供的资料未能明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，注册房地产估价师经过实地查勘、调查，于价值时点估价对象处于自用状态，未发现、掌握估价对象租赁权、用益物权及占有使用相关情况。本次估价以估价对象不存在用益物权及占有使用的情况为估价假设前提。

3、估价对象规划用途和实际用途均为住宅，得到了有效利用，本次估价以估价对象未来将保持在价值时点时的住宅用途持续有效使用，且为合法的最高最佳使用用途为估价假设前提。

4、估价对象为所在建筑物的一部分，本次估价以估价对象可合理享有公共部位的通行权及配套设施的使用权益为前提。

5、注册房地产估价师对房屋结构、设施设备安全因素与室内外污染已进行了实地查勘，现场观察未发现不安全和环境污染情况，在无理由怀疑估价对象存在安全和环境污染隐患，且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象能够正常安全持续使用。

6、注册房地产估价师根据估价委托人提供由相关部门出具的《内江市不动产登记信息摘要》，对所载建筑面积进行了实地查勘核对，估价对象建筑面积与前述资料记载的建筑面积大体相当，未发现异常，注册房地产估价师限于专业资质要求未对房屋的建筑面积进行专业测量，以前述资料所载的建筑面积作为评估依据。

7、估价对象于价值时点的估价结果为市场价格，依据了估价对象在市场上的平均交易价格。

8、本估价报告设定的价值时点为估价对象实地查勘完成之日，本次假定人民



法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况未发生明显变化。

9、本估价报告结果设定为交易双方按照相关法律法规规定各自承担应负担的税费下的价格。

10、估价委托人未提供估价对象是否涉及欠缴税收、物业费、水电气费等相关费用及其滞纳金资料，本次估价以估价对象不存在欠缴税、费及其滞纳金为估价假设前提。

## 二、未定事项假设

本次估价对象不存在未定事项假设，故本估价报告无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

根据估价委托人提供的《内江市不动产（房屋）信息查询结果》，于价值时点，估价对象存在抵押和查封等情况。根据有关法律法规、房地产估价规范，结合估价目的，本次估价未考虑估价对象存在的抵押、查封情况及其他优先受偿款对估价结果的影响。

## 四、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致，故本次估价报告无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

1、本估价报告所依据《内江市不动产登记信息摘要》、《内江市不动产（房屋）信息查询结果》等资料的复印件，估价委托人未能提供上述资料原件供本公司核对，本次估价假设估价委托人提供的上述资料复印件和原件一致为前提。

2、依据《人民法院委托评估工作规范》，估价委托人应提供估价对象相关权属证书材料。估价委托人提供了《内江市不动产登记信息摘要》，未提供相关权属证书。本次估价以上述提供资料记载信息与相关权属证书登记一致为估价前提。

3、估价委托人提供的《内江市不动产登记信息摘要》等资料未记载估价对象房屋建筑物的建成年份，亦未提供其他相关建成年份的资料，经注册房地产估价师实地调查，其房屋建成年份为 2016 年，本次估价对象房屋建成年份以实际调查为准。

## 六、估价报告使用限制

1、本估价报告为估价委托人在执行内江市东兴区陈威良门业经营部与吴财蓉，许教升买卖合同纠纷一案（〔2022〕川1002执恢289号）中使用，不得用于其他用途。房地产估价机构和注册房地产估价师不对估价委托人不当使用本估价报告所引起的任何经济和法律承担责任。

2、本次估价结果为房地产整体状态下的结果，土地使用权和附属设施设备若与建筑物所有权分割处理，则本次估价结果无效。

3、至价值时点止，产权人若尚有任何有关估价对象的应缴未缴的税费以及其他法定优先受偿款等，应依据法律、法规、规章、规定等缴纳或从评估价值中相应扣减。

4、根据估价委托人财产处置安排，本次涉执房地产评估费、拍卖费等财产处置费从财产处置价款中扣除，故本次评估结果未扣除上述费用。否则，本估价结果需做扣除上述费用的相应调整，提请报告使用者予以关注。

5、估价报告结果为估价对象司法处置参考价，不等于处置可实现的成交价格，也不应被认为是对估价对象处置成交价格的保证。

6、本估价报告中测算全部采用电算化连续计算得出，估价结果中列示的数据均按四舍五入进行取整，可能出现评估单价与总价不完全对应的情况，评估结果以评估总价为准。

7、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”仅供估价机构存档或有关管理部门查阅。

8、本估价报告的解释权归正步联行土地房地产资产评估有限公司，估价委托人享有使用权。本估价报告未经本公司书面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，本估价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。

9、若自价值时点起估价对象所在区域同类型房地产市场行情变化不大时，本估价报告使用期限自出具之日起为一年（即二〇二二年七月十四日至二〇二三年七月十三日）。超过估价报告使用期限使用估价报告的，房地产估价机构和注册



房地产估价师不承担相应的责任。

10、估价对象在价值时点拍卖或变卖价格与评估的市场价格可能存在一定的差异。快速变现价格是假定在价值时点强制处分估价对象，因卖方手续费、竞价空间、双方无合理谈判周期、快速变现的付款方式及目前拍卖市场的成交活跃程度等因素，将会对估价对象的变现产生一定的价格减损。

11、本估价报告是在本次估价目的和价值时点下，依据估价对象的区位状况、权益状况和实物状况等情况得出的估价结论。估价对象拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象的区位状况、权益状况、实物状况、欠缴税费状况和房地产市场供需等状况与估价对象拍卖或变卖时的相应状况不一致，若影响房地产价格的因素发生明显变化的，估价结果需做相应调整或委托房地产估价机构重新估价。

12、注册房地产估价师仅对本报告的操作程序和采用的估价方法的公允性负责。估价报告经房地产估价机构盖章及注册房地产估价师签字，并作为一个整体时有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。任何对本报告拆解使用导致意思表达不完整引起的误解和损失房地产估价机构不承担责任。

(本页此行以下无正文)

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：内江市市中区人民法院

联系人：颜杰

联系电话：0832-5099522

### 二、房地产估价机构

单位名称：正步联行土地房地产资产评估有限公司

住所：四川省成都市金牛区人民北路二段168号1栋8楼806号

法定代表人：杨正刚

备案等级：壹级

备案证书编号：川建房估备字[2017]0036号

证书有效期限：2020年08月21日至2023年08月21日

联系电话：028-83312346

### 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、估价对象范围

本次估价对象为吴财蓉、罗德贵按份共有位于四川省内江市市中区松山南路308号2栋二单元2605号的一套住宅用途房地产，建筑面积为60.31 m<sup>2</sup>、分摊土地面积为7.01 m<sup>2</sup>，本次估价范围包含估价对象建筑物所有权及其应分摊的国有建设用地使用权、无法从建筑物剥离的装修和附属设施设备，不包含室内动产、债权债务等其他财产。

#### 2、估价对象区位状况

区位状况包括位置状况、交通状况、外部配套设施状况、周围环境状况等。根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象的区位状况详见表1。

(本页此行以下无正文)

表 1 估价对象区位状况表

因素		区位状况描述
位置状况	方位	位于内江市壕子口街道片区，松山南路北面
	与相关场所的距离	附近有沱江，距离内江铁路机械学校约 840 米，距内江师范学院(桐梓坝校区)约 3.3 公里，距内江站约 4.2 公里
	临街状况	所在楼栋不临路
	所处楼栋	所处楼栋未临污物场、噪音区、变电站等厌恶设施，采光较好、距离小区出入口距离合理，交通方便
	朝向	北向
	楼层	位于 26 层
交通状况	道路状况	区域内有松山南路、壕子口路、甜城大道、松山路等主次干道及支路，所临松山南路为双向六车道
	公共交通	区域内出租车出入频繁；周边有松山南路、松山南路甜城大道口等公交站点，有 105 路东、202 路、209 路、216 路、219 路等公交线路通过
	交通管制	无
	停车方便程度	小区配套有地下停车库，车位较充足
外部配套设施状况	外部基础设施	区域内的市政供水、排水、供电、供气、电讯、宽带等城市基础设施完善
	外部公共服务设施	周边商业以商业中心及沿街底商为主，区域有世纪摩尔超市、万达广场(汉安大道西段店)等购物场所；有内江铁路机械学校、内江师范学院(桐梓坝校区)等教育资源；区域内有内江市中医院、内江市第一人民医院(城南病区)等医疗机构；区域分布有中国农业银行(内江经济开发区支行)、内江农商银行(双苏支行)等金融机构
周围环境状况	自然环境	区域内无空气、水、辐射、固体废物等污染
	人文环境	普通住宅小区，小区环境较优
	景观	区域内有沱江，周边景观一般

### 3、估价对象实物状况

实物状况包括估价对象所在宗地土地实物状况和建筑物实物状况。根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象的实物状况详见表 2。

表 2 估价对象实物状况表

因素		实物状况描述
土地实物状况	位置	所在宗地位于内江市市中区松山南路 308 号，所在项目东临建筑物、南临松山南路、西临建筑物、北临松山路
	土地面积	估价对象分摊的土地使用权面积为 7.01 m <sup>2</sup>
	土地形状	所在宗地呈较规则的多边形
	地形、地势	所在宗地地势平坦
	地质	未发现地基有沉降情况，无不良地质现象
	土壤	未发现污染情况
	土地开发程度	所在项目宗地外“六通”（即：通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯），所在项目宗地内“六通一平”（即：通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整）
建筑物实物	建筑规模	建筑面积 60.31 m <sup>2</sup>
	建筑结构	钢筋混凝土结构

利用现状	自用
设施设备	水、电、气、讯等房屋内部设施设备安装到户
装饰装修	入户为防盗门，室内客厅地面铺地砖，墙面贴墙布，顶棚为石膏装饰吊顶；卧室地面铺木地板，墙面刷硅藻泥，顶棚部分刷乳胶漆部分石膏装饰吊顶；厕所地面铺地砖，墙面贴墙砖至顶，顶棚为铝扣板；厨房地面铺地砖，墙面贴墙砖至顶，顶棚为木质板
空间布局	平层，室内布局为3室2厅1厨1卫，布局较合理
层高	层高约2.8米
建筑功能	能够满足普通住宅要求
外观	外墙贴小墙砖
新旧程度	建成年份为2016年，正常维护保养，实际观察成新率约90%

#### 4、估价对象权益状况

权益状况包括土地权益状况和建筑物权益状况。根据估价委托人提供的《内江市不动产登记信息摘要》《内江市不动产（房屋）信息查询结果》，估价对象权益状况详见表3。

**表3 估价对象权益状况表**

建筑物权益状况		所在宗地土地权益状况	
房屋地址	内江市市中区松山南路308号2栋二单元2605号		
不动产权证书号	川(2019)内江市不动产权第0016157号		
产权人	罗德贵、吴财蓉		
不动产单元号	511002001006GB00150F00290447	宗地代码	511002001006GB00150
房屋权利类型	房屋(构筑物)所有权	土地权利类型	国有建设用地使用权
房屋用途	成套住宅	土地用途	城镇住宅用地
共有方式	按份共有(罗德贵50%,吴财蓉50%)	权利性质	出让
房屋结构	钢筋混凝土结构	使用权期限	2012年11月29日08时00分00秒至2082年11月28日08时00分00秒
建筑面积	60.31平方米	分摊土地面积	7.01平方米
租赁或占用情况	自用		
担保物权设立情况	根据《内江市不动产登记信息摘要》《内江市不动产(房屋)信息查询结果》记载,估价对象存在抵押情况		
拖欠税费情况	未提供估价对象是否存在欠缴税费情况		
限制权力情况	根据《内江市不动产登记信息摘要》《内江市不动产(房屋)信息查询结果》记载,估价对象存在查封情况		
权属清晰情况	已提供《内江市不动产登记信息摘要》《内江市不动产(房屋)信息查询结果》,房屋权属清晰		
规划限制	区域规划主要为住宅和商服		

## 五、价值时点

根据估价目的，价值时点设定为完成估价对象实地查勘之日2022年7月5日。

## 六、价值类型

### 1、价值名称

本估价报告结果为估价对象在价值时点的市场价格。

### 2、价值内涵

本次采用的市场价格是指估价对象于价值时点在市面上的平均交易价格，该价格内涵包括：

(1) 本估价报告结果包含建筑物所有权及其应分摊的国有建设用地使用权、无法从建筑物剥离的装修和附属设施设备的价格。

(2) 本估价报告确定的市场价格为交易双方按相关法律法规各自承担应负担税费下的价格。

(3) 估价对象规划用途和实际用途均为住宅，权属清晰，无所有权和使用权异议，设定无他项权利限制。

(4) 根据《内江市不动产(房屋)信息查询结果》记载，估价对象存在抵押和查封等情况。根据有关法律法规、房地产估价规范，结合估价目的，本次估价未考虑估价对象存在的抵押、查封情况及其他优先受偿款对估价结果的影响；也未考虑未来市场变化风险、短期强制处分等因素对估价结果的影响。

本次估价结果为估价对象在满足“估价假设和限制条件”下的房地产市场价格。本估价报告结果币种为人民币，单价四舍五入取整至拾元，总价四舍五入取整至佰元。

## 七、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。

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，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的原则。所谓“独立”，就是要求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，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价，所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

## 2、合法原则

合法原则要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。合法原则中，所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还有依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

## 3、价值时点原则

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的原则。估价结论首先具有很强的时间相关性，主要是考虑到资金的时间价值，在不同时间点上发生的现金流量影响不同。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价值的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的价值。故强调价值时点原则是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值和价格的原则。

## 4、替代原则

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的原则。由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为



在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵制的结果，是它们的价格相互接近。

#### 5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求评估价值应为估价对象在最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其它要求。

### 八、估价依据

#### (一) 国家和地方有关法律、法规、部门规章和政策规定

- 1、《中华人民共和国民法典》（主席令第45号，2021年1月1日施行）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第32号，2020年1月1日施行）；
- 3、《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日施行）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，2016年12月1日施行）；
- 5、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（法释〔2004〕15号，2005年1月1日起施行）；
- 6、《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，2005年1月1日施行）；
- 7、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发

(2007) 5号, 2007年9月1日施行);

8、《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, 2009年11月20日施行);

9、《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, 2018年9月1日施行);

10、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号, 2018年12月10日公布);

11、《关于印发〈房地产司法鉴定评估指导意见〉(试行)的通知》(川建房发〔2011〕89号, 2011年3月22日施行);

12、关于印发《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)。

## (二)有关估价技术标准

1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

## (三)估价委托人提供的有关资料

1、《内江市市中区人民法院委托书》(〔2022〕川1002执恢289号);

2、《内江市不动产登记信息摘要》(查询编号: 2021118857);

3、《内江市不动产(房屋)信息查询结果》(查询编号: 2021118834);

4、估价委托人提供的其他资料。

## (四)房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需的资料

1、影响估价对象的区位、实物和权益状况的资料;

2、估价对象区域内同类房地产交易的相关资料;

3、内江市经济社会发展及房地产市场状况资料;

4、对估价对象在价值时点价格有普遍影响的资料;

5、房地产估价机构掌握的有关资料和信息。

## 九、估价方法

### 1、估价方法的选择

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 房地产估价常用的方法有

比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据估价对象所在区域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，本次选择比较法对估价对象的房地产市场价格进行测算。

## 2、估价方法的定义

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。

## 3、估价测算的简要内容

运用比较法进行房地产估价时，注册房地产估价师应根据所收集的交易实例情况，选取可比实例，建立比较基础，然后进行交易情况、市场状况、房地产状况修正或调整，最终计算出估价对象的比较价值。

比较法计算公式：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

本公司根据估价目的，按照严谨的估价程序，在认真分析估价委托人提供的资料以及注册房地产估价师实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，遵循相关法律、法规和政策文件，选择适宜的估价方法对影响估价对象房地产市场价格因素进行专业调研、分析、测算和判定，确定估价对象在价值时点满足本估价报告全部假设和限制条件下的估价结果为：

建筑面积：60.31 m<sup>2</sup>；

评估单价：7200 元/m<sup>2</sup>；

评估总价：43.42 万元；

大 写：肆拾叁万肆仟贰佰元整；

币 种：人民币。

## 十一、注册房地产估价师

表 4 参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
钟晓兰	5120040388		年 月 日

姓 名	注册号	签 名	签名日期
张 妍	5120020073		年 月 日

十二、实地查勘期

二〇二二年七月五日。

十三、估价作业期

二〇二二年七月五日至二〇二二年七月十四日。

(本页此行以下无正文)

## 附 件

- 一、估价委托书复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、估价对象权属证明复印件
- 五、可比实例位置图和外观照片
- 六、专业帮助情况和相关专业意见
- 七、估价所依据的其他文件资料
- 八、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 九、注册房地产估价师估价资格证书复印件