

涉执房地产处置司法评估报告

川龙达（2022）评字第 05003 号

估价项目名称：乐至县天池镇邮政路 72 号明都锦成 14 幢 2 单元 6 层 2 号
住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：乐至县人民法院

房地产估价机构：四川省龙达房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：王艳梅	注册号：5120080043
邓开恩	注册号：5120040258

出具日期：二〇二二年五月十日

致估价委托人函

乐至县人民法院：

受贵院委托，我公司组成专项评估小组对贵院所委托的房地产进行了评估。

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：吴家菊位于乐至县天池镇邮政路 72 号明都锦成 14 幢 2 单元 6 层 2 号的住宅房地产，包括建筑面积 103.77 m²及分摊的国有出让土地使用权面积 15.67 m²。

价值时点：二〇二二年四月二十七日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：本公司注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析委托人提供的资料以及实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，对影响房地产市场价值的因素进行了综合分析，选用适宜的技术路线和估价方法，经过测算，结合估价经验，确定估价对象在满足本报告的“估价假设和限制条件”下，于价值时点二〇二二年四月二十七日的市场价值如下：

币 种：人民币

评估单价：5412 元/m²

评估总价：56.16 万元[佰元以下四舍五入]

大 写：伍拾陆万壹仟陆佰元整

特别提示：

1、本估价结果对应的交易税费负担方式为：按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。

2、若财产处置成功，转让方需负担的税费主要为增值税及附加、个人所得税，受让方需负担的主要税费有契税、印花税，具体以税务部门核税为准。

3、本估价结果包括建筑物、分摊的土地使用权、室内装饰装修及附着在

建筑物上保证建筑物正常使用的设施设备价值。

4、委托方在处置财产时可能涉及的费用有评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等，本估价结果不包含上述费用。

5、据估价对象所在小区物业工作人员介绍，截至价值时点 2022 年 4 月 27 日，估价对象存在物管费用的拖欠，提请报告使用人注意。

6、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使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担责任。

7、本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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。

8、因财产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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

9、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，若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后才可使用。

10、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价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。

报告使用者应仔细阅读和充分理解本报告的“估价假设和限制条件”，合理使用本次估价结果。估价结果报告随本函送达。

此函

四川省龙达房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：

联系电话：86623472

二〇二二年五月十日

目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	15
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、《四川省乐至县人民法院委托书》（（2022）川 2022 执恢 174 号）复印件	
二、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产登记证明》、《房屋登记信息查询情况说明》复印件	
三、估价对象位置图	
四、可比实例外观和位置图	
五、估价对象实地查勘情况和相关照片	
六、专业帮助的情况说明	
七、房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件	
八、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

一、 注册房地产估价师在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；

二、 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；

三、 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个人利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

四、 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行评估工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设

（一）一般假设

1、估价委托人、案件申请方提供了《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产登记证明》、《房屋登记信息查询情况说明》复印件。我们对复印件所记载的内容进行了审慎的检查和实地查勘但未予核实。在无明显理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设其是合法、真实、准确和完整的。

2、本次估价对估价对象的查勘仅限于外观和使用状况，工程结构质量、木质工程、房地产被遮盖、未暴露及难以接触的部分、水、电、气或者其他设施设备均假定符合国家相关验收技术质量规范，本报告以此为估价假设。

3、注册房地产估价师已对房屋安全、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持续使用。

4、现场查勘时，估价师对估价对象房屋建筑面积予以了关注。但由于受专业限制，我们未对估价对象的面积进行测量，在无明显理由怀疑产权登记准确性的情况下，假设房屋实际建筑面积与《房屋登记信息查询情况说明》记载建筑面积一致，并以此为前提出具估价报告。

5、本报告假设估价对象能够正常、合法地进入市场进行交易，且估价对象的处置不受可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质的开支所约束，并以此为前提出具估价报告。

6、现场查勘时，估价对象由被执行人自用，故本次估价假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，并以此为前提出具估价报告。

7、根据本次估价目的，假设估价对象在价值时点的市场状况为：

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特别的关系，不是关联交易。

隐含条件：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）。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本次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《房屋登记信息查询情况说明》，估价对象于价值时点已抵押、查封。根据本次估价目的和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）第十三条规定，本次估价结果不考虑估价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，并以此为前提出具估价报告。

（四）不相一致假设

实地查勘时，估价对象门牌号为“邮政路98号”，与产权记载门牌号不一致。实地查勘地址由案件执行法官、案件申请方代表、被执行人指认确定与《房屋所有权证》所记载为同一房屋。本次估价假设实地查勘房屋与权属证明所记载房屋为同一房屋，并以此为前提出具估价报告。

（五）依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本次估价报告无依据不足假设。

二、估价报告使用限制及说明

1、本报告受估价假设限制，若发现并证实估价假设的依据与事实不符或产生变化时，本报告无效或做相应调整。

2、本报告仅为乐至县人民法院在执行四川乐至农村商业银行股份有限公司与吴家菊、陆正兵金融合同纠纷一案时，确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。在确定财产处置参考价时，应全面阅读本报告，在充分理解本报告得出的房地产价值内涵的基础上，综合考虑估价对象的变现能力、市场接受程度等其他相关因素后，结合估价结果合理确定处置参考价。

3、委托方在处置财产时可能涉及的费用有评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等，本估价结果不包含上述费用。

4、据估价对象所在小区物业工作人员介绍，截至价值时点 2022 年 4 月 27 日，估价对象存在物管费用的拖欠，提请报告使用人注意。

5、本估价结果对应的交易税费负担方式为：按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。若财产处置成功，转让方需负担的税费主要为增值税及附加、个人所得税，受让方需负担的主要税费有契税、印花税，具体以税务部门核税为准。

6、本估价结果包括建筑物、分摊的土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上保证建筑物正常使用的设施设备价值。

7、二〇二二年四月二十七日，估价委托人组织了对估价对象的现场查勘，案件执行法官、申请方代表、被执行人在我公司现场查勘记录表中签字。

8、本报告使用期限自出具估价报告之日起为一年。使用期限：自二〇二二年五月十日起至二〇二三年五月九日止。

9、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使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担责任。

10、本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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。

11、因财产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，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

12、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，若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后才会使用。

13、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价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。

14、本报告未经我公司书面同意，不得向估价委托人、当事人以外的人员或单位提供，且报告的全部和部分内容不得发表于任何公开媒体上以及任何宣传资料中。

15、本报告须经估价人员和公司签章，并作为一个整体时有效。

16、本估价报告由四川省龙达房地产土地评估有限责任公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

乐至县人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：四川省龙达房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：廖磊

住所：成都市青羊区锣锅巷 122 号云龙大厦 1401 室

统一社会信用代码：915100007118940397

备案等级：贰级

证书编号：川建房估备字[2018]0089 号

有效期限：2021 年 01 月 27 日至 2024 年 01 月 27 日

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）估价范围

本次估价范围为：吴家菊位于乐至县天池镇邮政路 72 号明都锦成 14 幢 2 单元 6 层 2 号的住宅房地产，包括建筑面积 103.77 m²及分摊的国有出让土地使用权面积 15.67 m²。

（二）估价对象权益状况

估价委托人、案件申请方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产登记证明》、《房屋登记信息查询情况说明》复印件，估价对象权益状况如下：

（1）估价对象房屋信息

房屋所有权证号	乐房权证乐至县字第 201301463 号
房屋所有权人	吴家菊
共有情况	单独所有
房屋坐落	天池镇邮政路 72 号明都锦成 14 幢 2 单元 6 层 2 号
规划用途	成套住宅
所在层/总层数	6/7
建筑面积（m ² ）	103.77

套内建筑面积 (m ²)	92.92
建筑结构	混合
建成年份	2012

(2) 估价对象土地信息

国有土地使用证号	乐国用(2013)第2725号
土地使用权人	吴家菊
坐落	乐至县天池镇邮政路72号明都锦成14幢
地号	03032-3
地类(用途)	住宅
使用权类型	出让
使用权面积	15.67 m ²
终止日期	2081年1月20日

(3) 抵押登记信息

不动产登记证明号	川(2017)乐至县不动产证明第0004542号
证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	乐至县农村信用合作联社回澜信用社
义务人	吴家菊
坐落	乐至县天池镇邮政路72号明都锦成14幢
不动产单元号	512022211520GBB00047F00010002
其他	不动产权证书号:乐国用2013第2725号 乐房权证乐至县字第201301463号 抵押方式:一般抵押 担保债权数额:250000元 债权起止时间:2017年06月30日起2019年06月29日止

(4) 查封登记信息

根据《房屋登记信息查询情况说明》复印件记载,估价对象于价值时点已被查封。

(三) 估价对象实物状况

估价对象实物状况表

实地查勘地址	乐至县天池镇邮政路98号14幢2单元6层2号(楼盘名称:“明都锦成”)				
证载地址	乐至县天池镇邮政路72号明都锦成14幢2单元6层2号				
备注	实地查勘时,估价对象门牌号为“邮政路98号”,与产权记载门牌号不一致。实地查勘地址由案件执行法官、案件申请方代表、被执行人指认确定与《房屋所有权证》所记载为同一房屋。本次估价假设实地查勘房屋与权属证明所记载房屋为同一房屋,并以此为前提出具估价报告。				
建筑结构	混合	建成年代	2012年	实际用途	住宅
所在楼栋总楼层	7层	所在楼层	6层	户数/层	2户
所在楼栋在小区的相对位置	小区边缘,临街				
户型结构	平层	平面布置	3卧室1厅1厨1卫	朝向	西
净高(m)	约2.7m	外墙	墙砖	装修档次	普通装修

使用及维护状况		较好	完损状况	无损坏	设施设备	水、电、气
室内装修状况		地面		内墙		天棚
	厅	地砖		乳胶漆		石膏板边吊+乳胶漆
	卧室	地砖		乳胶漆		乳胶漆
	厨房	地砖		墙砖		铝扣板
	卫生间	地砖		墙砖		铝扣板
	门窗	进户防盗门，室内木门、塑钢窗。				
建筑规模		总栋数：16 栋				
物业管理		普通物管，物业费：0.5 元/m ² ·月。				
环境		小区内环境较好，分布有宅旁绿化带、环境小品。				
其他		有地下停车位				
利用现状		产权人自用				
宗地状况		估价对象宗地东临道路，南临道路，西临邮政路，北临建筑物。宗地形状规则，宗地内地势平坦，地质状况较好，宗地开发程度达“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整）。				

（四）估价对象区位状况

估价对象区位状况表

地理位置	估价对象位于乐至县主城区。
交通	区域主要道路有邮政路、川鄂西路等，路面状况较好，通行能力较强；附近通行乐至 1、2、3、101 等路公交车，公交便捷度较好。
环境	区域环境较好，周边分布有“欧尚名城”、“时代尊城”、“山水欧城”等众多楼盘。
配套设施	附近分布有乐至县城西小学、乐至中学、乐至协和医院等及各银行网点、邮政电信营业网点、餐饮娱乐等生活配套设施。

五、价值时点

本次估价以完成估价对象实地查勘之日二〇二二年四月二十七日价值时点。

六、价值类型

（一）本报告价值类型为市场价值。

市场价值标准，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，满足以下特征：

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；

隐含条件：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)。

(二) 价值内涵：

1、本次估价以估价对象应缴纳的各种税费能按国家、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进行估价。

2、在满足“估价假设和限制条件”的前提下，包含估价对象建筑物、分摊的土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与保证建筑物正常使用的设施设备价值。

3、估价结果对应的交易税费负担方式为：按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。

七、估价原则

(一) 独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公正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。

(二) 合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

(三) 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态下的价值或价格的原则。

（四）替代原则：要求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在合理范围内的原则。

（五）价值时点原则：要求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的原则。

八、估价依据

- （一）中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- （二）《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- （三）《中华人民共和国民法典》；
- （四）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （五）《中华人民共和国资产评估法》
- （六）《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）；
- （七）《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- （八）《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）
- （九）《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）（川建房发〔2011〕89号）
- （十）《关于规范房地产司法鉴定评估的通知》（川高法〔2011〕99号）
- （十一）关于印发《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）估价技术指引的通知（成房评协〔2016〕05号）；
- （十二）国家和省市房地产估价相关其他法律、法规、政策和规范；
- （十三）估价委托人、案件申请方提供了《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产登记证明》、《房屋登记信息查询情况说明》复印件及其他资料；
- （十四）《四川省乐至县人民法院委托书》（〔2022〕川 2022 执恢 174 号）；
- （十五）估价人员实地查勘资料；
- （十六）本公司掌握的房地产价格资料和实地调查的有关情况。

九、估价方法

（一）估价方法

本次估价选用比较法。

（二）估价方法定义

比较法：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）估价测算的简要内容

比较法估价测算的简要内容：

1、从交易实例中选取与估价对象类似的三个可比实例；2、建立比较基础；3、进行交易情况修正；4、进行市场状况调整；5、进行房地产状况调整；6、计算比较价值或价格。

计算公式：

估价对象房地产的比较价值或价格＝可比实例房地产的价值或价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

十、估价结果

估价人员根据估价委托人提供的资料以及估价人员实地查勘和市场调查取得的资料，遵照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求采用比较法进行了分析测算，在价值时点估价对象评估结果如下：

币 种：人民币

评估单价：5412 元/m²

评估总价：56.16 万元[佰元以下四舍五入]

大 写：伍拾陆万壹仟陆佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王艳梅	5120080043		年 月 日
邓开恩	5120040258		年 月 日

十二、实地查勘期

二〇二二年四月二十七日至二〇二二年四月二十七日

十三、估价作业期

二〇二二年四月二十七日至二〇二二年五月十日

四川省龙达房地产土地评估有限责任公司

二〇二二年五月十日

附 件

- 一、《四川省乐至县人民法院委托书》（（2022）川 2022 执恢 174 号）复印件
- 二、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产登记证明》、《房屋登记信息查询情况说明》复印件
- 三、估价对象位置图
- 四、可比实例外观和位置图
- 五、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 六、专业帮助的情况说明
- 七、房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件
- 八、注册房地产估价师估价资格证书复印件