

# 涉执房地产处置司法评估报告

评估报告编号：川鹏源鑫房评字（2022）第069号

估价项目名称：罗建春、伍卉共同共有的位于南充市蓬安县相

如镇建设中路34号2幢3单元6楼8号成套住

宅房地产因司法处置确定参考价市场价格评估

估价委托人：蓬安县人民法院

房地产估价机构：四川鹏源鑫房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：罗敏 注册号：5120200083

孙乾 注册号：2120060102

评估报告出具日期：2022年7月5日



## 致估价委托人函

蓬安县人民法院:

承蒙委托, 本公司派出以注册房地产估价师为项目负责人的评估工作组, 对罗建春、伍卉共同共有的位于南充市蓬安县相如镇建设中路 34 号 2 幢 3 单元 6 楼 8 号的成套住宅房地产市场价格进行了估价。

**估价对象:**南充市蓬安县相如镇建设中路 34 号 2 幢 3 单元 6 楼 8 号, 用途为成套住宅, 建筑面积为 144.66 m<sup>2</sup>, 应分摊的土地用途为城镇住宅用地, 分摊土地面积为 27.83 m<sup>2</sup>, 使用权类型为出让, 土地使用权终止日期为 2049 年 9 月 14 日。

估价对象财产范围包括房屋、分摊的土地使用权、室内装饰装修和公共配套设施, 不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。估价对象基本状况详见表一。

**估价目的:**为蓬安县人民法院在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司蓬安县支行与罗建春、伍卉借款合同纠纷一案时确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。

**价值时点:**2022 年 5 月 30 日。

**价值类型:**市场价格。

**估价方法:**注册房地产估价师遵循各项估价原则, 根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定, 按照估价程序, 经过实地查勘与市场调查, 结合估价对象的实际情况, 选用比较法进行评估。

**估价结果:**估价对象房地产在满足本评估报告中“估价的假设和限制条件”下, 在价值时点的房地产市场价格估价结果如下(币种: 人民币):

**房地产价格总价:**33.13 万元

**大 写 金 额:**叁拾叁万壹仟叁佰元整

估价对象基本情况及详细估价结果见表一:

表一 估价对象基本状况及房地产市场价格估价结果明细表

权利人	不动产权证号	房地坐落	规划用途	建筑结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
罗建春、伍卉	201101922、201101922-1	相如镇建设中路 34 号 2 幢 3 单元 6 楼 8 号	成套住宅	混合	144.66	2290	33.13

特别提示:



1. 上述结论摘自川鹏源鑫房评字（2022）第 069 号“罗建春、伍卉共同共有的位于南充市蓬安县相如镇建设中路 34 号 2 幢 3 单元 6 楼 8 号的成套住宅房地产因司法处置确定参考价市场价格评估”报告书，应用时应认真阅读本评估报告书全文。

2. 估价结果为估价对象在满足本报告全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 5 月 30 日的市场价格。

3. 估价结果没有考虑原有的担保物权、其他法定优先受偿权等他项权利以及限制登记等权利受限情况对估价结果的影响。

4. 估价结果不包括房地产司法处置过程发生的费用和税金，房地产交易税费按照法律法规规定由转让人和买受人各自负担。

5. 本报告仅供估价委托人在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司蓬安县支行与罗建春、伍卉借款合同纠纷一案中[编号：〔（2022）川 1323 执恢 191 号〕，确定估价对象房地产处置参考价时使用。

7. 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。

8. 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价格的保证。

9. 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。

10. 本报告的使用有效期从评估报告出具之日起计算为壹年，即从 2022 年 7 月 5 日起至 2023 年 7 月 4 日止。

11. 在评估报告使用期限或者估价结果有效期内，评估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后才会使用。

12. 当事人、利害关系人对评估报告有异议的，可以从收到评估报告后五日内向人民法院提出书面异议。

13. 本报告共出具伍份，其中估价委托人肆份，本公司存档壹份。

四川鹏源鑫房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

2022 年 7 月 5 日







# 目 录

注册房地产估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、房地产估价机构 .....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
五、价值时点 .....	8
六、价值类型 .....	8
七、估价原则 .....	8
八、估价依据 .....	11
九、估价方法 .....	12
十、估价结果 .....	13
十一、注册房地产估价师 .....	14
十二、实地查勘期 .....	14
十三、估价作业期 .....	14
附 件 .....	15
1. 《蓬安县人民法院委托书》[（2022）川 1323 执恢 191 号]复印件； .....	15
2. 估价对象位置示意图； .....	15
3. 实地查勘情况说明； .....	15
4. 估价对象现场照片； .....	15
5. 《房产登记信息查询情况说明》复印件； .....	15
6. 《房产抵押信息查询情况说明》复印件； .....	15
7. 《房产查封信息查询情况说明》复印件； .....	15
8. 《出让国有建设用地使用权变更登记》复印件； .....	15
9. 专业帮助情况说明和相关专业意见(本次评估没有相关专家及单位提供专业帮助)；	15
10. 估价机构营业执照及资格证书复印件； .....	15
11. 注册房地产估价师估价资格证书复印件。 .....	15



## 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：



1、注册房地产估价师在本评估报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本评估报告的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正专业分析、意见和结论，但受到本评估报告中已经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本评估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。

4、注册房地产估价师具备相关司法鉴定知识和相应的房地产市场分析能力，并按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]、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》[中房学（2021）37号]、《房地产司法鉴定评估指导意见》[川建房发[2011]89号]的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本评估报告。

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
罗敏	5120200083		2022年7月5日
孙乾	2120060102		2022年7月5日

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

#### (一) 一般假设

1. 我们对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途、规划等资料的复印件进行了认真检查和必要的核验，在无理由怀疑其真实性、准确性、完整性及合法性的情况下，假设估价委托人提供的资料复印件是真实的、准确的、完整的和合法的。

2. 我们对估价对象房屋的安全性、周围环境污染等影响估价对象价值或价格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、监测的情况下，假设估价对象能正常安全的使用。

3. 假设在价值时点的房地产市场为公开、公平、自愿、均衡的市场，即满足以下条件：

(1) 交易双方自愿的进行交易；

(2) 交易双方处于利己动机进行交易，交易目的都是追求自身最大经济效益；

(3) 交易双方都具有完全市场信息、知晓市场行情，以及对交易对象具有必要的专业知识，不存在买者因特殊兴趣而附加出价；

(4) 交易双方在适当的期间完成谈判和交易，以及在谈判期间物业价值保持稳定；

(5) 市场供求关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

4. 估价对象的状况在报告应用有效期内不发生重大的实质性改变。

5. 估价对象作为成套住宅用途持续有效利用，并且是在合法前提下的最有效利用。

6. 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，经注册房地产估价师的尽职调查也未掌握上述情况。本次估价假设估价对象不存在欠缴税金、物业费、水电气费及其滞纳金等相关税费。

#### (二) 未定事项假设

无未定事项假设。

#### (三) 背离事实假设





截止价值时点，估价对象已抵押、已被司法查封。鉴于本次估价目的，依据《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当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”，因此假设估价对象无担保物权和其他优先受偿权，无被查封等权利受限情况。

#### （四）不相一致假设

1、根据估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》显示，估价对象房屋登记坐落为相如镇建设中路 34 号 2 幢 3 单元 6 楼 8 号。据注册房地产估价师现场查勘，估价对象实际地址为建设中路 34 号 2 栋 1 单元 6 层，未见房号标识，估价对象具体位置由申请人实地指认，本次估价假设上述地址指向同一估价对象，具有唯一性。

2、根据估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》、《房产抵押信息查询情况说明》及《出让国有建设用地使用权变更登记》复印件显示，土地登记信息均不一致，据上述资料显示，该房屋系权利人买卖所得，且该房屋性质登记为市场化商品房，市场化商品房的土地使用权类型一般为出让，本次评估依据《出让国有建设用地使用权变更登记》复印件记载土地信息为评估依据。

#### （五）依据不足假设

估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》未记载估价对象的建成年代，经注册房地产估价师现场问询了解，估价对象于 1999 年建成并投入使用。本次估价以问询建成年代为准，如上述条件发生变化，估价结果做相应调整。

### 二、评估报告使用的限制条件及报告使用说明

1. 本报告仅供估价委托人在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司蓬安县支行与罗建春、伍卉借款合同纠纷一案中[编号：[（2022）川 1323 执恢 191 号]，确定估价对象房地产处置参考价时使用，不作其他估价目的之用。若超出上述范围使用本评估报告，我公司不承担任何责任。

2. 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。

3. 本评估报告使用期限自评估报告出具之日 2022 年 7 月 5 日起至 2023 年 7 月 4 日止。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。

4. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

5. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

6. 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产价值，是土地和建筑物共同产生作用的结果，包括房屋、分摊的土地使用权、室内装饰装修和公共配套设施；若涉及分割执行，本估价结果无效。

7. 本评估报告需经本公司盖章及至少两名注册房地产估价师签名后有效。

8. 遵守相关法律、法规和估价规范，对估价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，我们不对估价对象的法律权属提供保证；提供必要的资料并保证所提供资料真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是估价委托人和相关当事方责任。

9. 本估价结果仅供估价委托人将估价对象进行处置时提供客观市场价格参考依据，不能作为变现处置的执行价格。由于估价对象的变现处置价格受多种因素的影响，存在着许多的不确定性，本评估机构和评估人员对估价对象所能实现的最终变现处置价格不承担任何责任。在运用本评估报告时，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、符合价值类型及报告明示的估价目的，逾期使用、不符“估价的假设和限制条件”或用于非估价目的，我公司和注册房地产估价师均不承担任何责任。

10. 本公司保留除估价结果外，因打印、校核失误个别文字勘误纠正的权利，报告使用者使用报告过程中如发现本报告内的文字、数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本估价机构进行更正。

11. 本报告共出具伍份，其中估价委托人肆份，本公司存档壹份。





## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：蓬安县人民法院

### 二、房地产估价机构

名称：四川鹏源鑫房地产土地资产评估有限公司

地址：成都市青羊区顺城大街 252 号顺吉大厦 7 层 A2 区

法定代表人：雍小桥

资质等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2018]0153 号

有效期：2021 年 05 月 27 日至 2024 年 05 月 27 日

统一社会信用代码：91510000746900136Q

联系电话：（028）86612779

### 三、估价目的

为蓬安县人民法院在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司蓬安县支行与罗建春、伍卉借款合同纠纷一案时确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象名称及财产范围

根据估价委托人要求及本次估价目的，确定估价对象为位于南充市蓬安县相如镇建设中路 34 号 2 幢 3 单元 6 楼 8 号，用途为成套住宅，建筑面积为 144.66 m<sup>2</sup>，应分摊的土地用途为城镇住宅用地，分摊土地面积为 27.83 m<sup>2</sup>，使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2049 年 9 月 14 日。

估价对象财产范围包括房屋、分摊的土地使用权、室内装饰装修和公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### （二）估价对象权益状况

##### 1. 权属登记状况



根据估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》、《出让国有建设用地使用权变更登记》复印件显示，估价对象权属登记如下表所示：

(1) 《房产登记信息查询情况说明》登记信息

房屋所有权人							
权利人	证件种类	证件号		不动产权证书号	房屋共有情况	登记时间	
罗建春 伍卉	居民身份证	512926196502280236 512926197008280227		201101922, 蓬国 用(2011)第 01958号 201101922-1	共同共有	2017-06-14	
房屋自然状况							
不动产单元号				511323001006GB00010F00010005			
房地坐落				相如镇建设中路34号3单元6楼8号			
幢号	房号	房屋结构	所在楼层	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	房屋状态
2	3-6-8	混合结构	6	7	144.66	成套住宅	现房已抵押, 已查封

(2) 《出让国有建设用地使用权变更登记》登记信息

土地情况				
地号	/	图号	/	
坐落	相如镇建设中路34号			
宗地面积	884.4	用途	城镇住宅	
权属性质	国有建设用地使用权	使用权类型	出让	
使用期限	70年	终止日期	2049.9.14	
权利设立情况	地表	取得价格	/	
使用权面积	27.83	其中	独用面积	/
			分摊面积	27.83

2. 他项权利

(1) 担保物权设立情况

根据估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》、《房产抵押信息查询情况说明》显示，截至价值时点，估价对象已设置担保物权。

(2) 租赁或占用情况

截止价值时点，估价对象自用。

(3) 限制权利情况

根据估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》、《房产查封信息查询情况说明》显示，截至价值时点，估价对象已被法院查封。

(4) 拖欠税费情况

根据注册房地产估价师的尽职调查，在估价师所能知悉和了解的范围内，估价对象无拖欠税费等情况。

3. 权属清晰情况

估价对象权属清晰，但有抵押和查封限制。

(三) 估价对象实物状况





根据注册房地产估价师的实地查勘，并依据估价委托人提供的据相关资料，估价对象实物状况如下：

建筑物基本状况-实物状况 1							
实地查勘坐落	实际用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑结构	所在楼层/总楼层	建成年代	新旧程度	层高
相如镇建设中路 34 号 2 幢 1 单元 6 层(未见房号标识)	成套住宅	144.66	混合	6/7	1999 年	七成新	约 3 米

建筑物基本状况-实物状况 2					
小区名称	小区配套设施	小区环境	物业管理		
花园小区	无门禁、监控等配套设施	无小区绿化	无物业及门卫管理		
所在建筑规模及外观	装饰装修		设施设备	使用及维护状况	空间布局
该小区由 3 栋建筑物组成，估价对象所在建筑物外墙为贴墙砖，1 层为商业，2-7 层为住宅，总高约 21 米。	入户安装防盗门，餐厅、客厅地面铺地砖，内墙面刷乳胶漆，顶棚石膏线装饰，并刷乳胶漆；卧室地面贴地砖，内墙面及顶棚刷乳胶漆；厨房、卫生间地面铺地砖，内墙面墙砖到顶，天棚为塑扣板。		水电气、讯、消防等设施设备	使用及维护保养一般。	四室二厅一厨二卫，错层。

土地基本状况-实物状况						
坐落	分摊土地面积(m <sup>2</sup> )	形状	地形地势	地质土壤	所在项目四至	开发程度
相如镇建设中路 34 号	27.83	较规则	属平原地形，周边地势平坦	土壤地质条件良好	东临建设中路；西临建筑物；南临建筑物；北临建筑物。	宗地外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气）；宗地内“六通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气，场地平整）。

#### （四）估价对象区位状况

区位状况包括估价对象位置状况、交通条件、居住聚集度、公共服务配套、基础设施配套、环境条件等，估价对象所在区位状况详见下表：

区位状况表

位置状况	估价对象坐落	估价对象实际坐落为相如镇建设中路 34 号 2 幢 1 单元 6 层“花园小区”。
	所在楼层/总楼层	6/7 层
	距区域中心距离	地处蓬安县老县城城区。
交通条件	距交通配套设施	估价对象距离蓬安客运站约 5.2 公里，距离高铁蓬安站约 4.7 公里。
	道路通达度	建设路、嘉陵中路、建设北路、磨子街等构成该区域的主要交通路网、交通路网密集，道路等级高，道路通达度便捷。
	市区公共交通便捷度	有蓬安 206 路、蓬安 201 路、蓬安 205 路、蓬安 206 路、蓬安 8 路等公交线路，距离“五星花园新华文轩”50 米，公共交通便利。
	交通管制情况	无交通管制。
	停车便捷度	无停车位，停车便捷度劣。
	居住聚集度	区域内有“五星花园”、“鑫发小区”、“警苑小区”等楼盘小区，所在区域居住聚集度较高。
	公共服务配套	周边有中国工商银行、四川省农村信用社、中国邮政储蓄银行等金融机构，有周口中学、城东路小学、蓬安县实验小学等教育设施，有蓬安中医院、四川蓬安惠民医院、蓬安博爱医院等医疗机构，有时代百盛商业广场、蓬安县富丽商业广场等配套设施，生活配套设施完备。
	基础设施配套	估价对象所在区域市政配套设施完善，达到通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气等六通。 通上水：城市自来水厂供水管网接入，供述能力达到用水需求，供水保障率高。 通下水：采用雨污分流制，污水排入总污水管网后进入市政污水管网；雨水排入总雨水管进入市政网。排水能力良好。



	<p>通路：周边为城市主干道及支路。</p> <p>通电：国家电网双路供电，供电能力能够满足电力需求的峰值，供电保障程度高。</p> <p>通讯：实现有线、无线网络信号全覆盖，通讯保障程度高。</p> <p>通天然气：由市政天然气管网接入，供气保障程度高。</p>
环境条件	<p>然环境：估价对象周边环境整洁，配套有市政绿化，卫生状况良好，无空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染。</p> <p>人文环境：估价对象属蓬安县老城区片区，属普通收入人群居住区，治安状况良好，相邻房地产以普通住宅及其配套商服用房为主。</p> <p>景观：估价对象周边无特殊景观，景观一般。</p>

## 五、价值时点

本次估价的价值时点为 2022 年 5 月 30 日。

本次依据估价委托人的委托目的，确定以注册房地产估价师实地查勘日 2022 年 5 月 30 日为价值时点。

## 六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点 2022 年 5 月 30 日的房地产市场价格。

1. 估价对象房地产的市场价格是指估价对象房地产在公开市场条件下的正常平均交易价格。

2. 估价对象包括房屋、分摊的土地使用权、室内装饰装修和公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

3. 估价对象房屋规划用途为成套住宅，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让。估价对象实物状况见本评估报告实体状况描述。

4. 房地产交易税费按照法律法规规定，由转让人和买受人各自负担。

5. 本报告价格货币单位为人民币元。

## 七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### 1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，本机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

## 2. 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。

所谓依法，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，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规(民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例)，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招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)。

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。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据估价委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

## 3. 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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。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格波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产



的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。

估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价格。

在本次评估中，运用比较法时对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

#### 4. 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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大(或质量、性能最好)而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是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，但在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掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

#### 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他要求。





## 八、估价依据

### (一)法律、法规、规章、政策性文件及司法解释

1. 《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）；
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三十二号，2020年1月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，2019年8月26日修改通过，2020年1月1日起施行）；
4. 《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）；
5. 《中华人民共和国民事诉讼法》（主席令第75号）；
6. 《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（法释[2009]7号）；
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55号）；
8. 《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号，2015年3月1日起实施）；
9. 《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令63号，2016年1月1日起实施）；
10. 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（2013年4月1日施行）；
11. 《全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定》（2002年10月1日施行）；
12. 《司法鉴定程序通则》（司法部132号令、2016年5月1日起施行）；
13. 《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）；
14. 《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）；
15. 《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）；
16. 《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）；
17. 《最高人民法院关于在执行工作中进一步强化善意文明执行理念的意



见》(法发〔2019〕35号);

18. 《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》(法办〔2019〕364号);

19. 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号);

20. 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定(2019修正)》(法释〔2019〕19号);

21. 其他相关法律、法规、规章、规范性文件及司法解释。

#### (二)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. 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》[中房学(2021)37号];

4. 《房地产司法鉴定评估指导意见》(川建房发[2011]89号)。

#### (三)估价委托人提供的有关资料

1. 《蓬安县人民法院委托书》[(2022)川1323执恢191号];

2. 《房产登记信息查询情况说明》复印件;

3. 《房产抵押信息查询情况说明》复印件;

4. 《房产查封信息查询情况说明》复印件;

5. 《出让国有建设用地使用权变更登记》复印件;

6. 其他评估相关资料复印件。

#### (四)估价机构收集及查询的资料

1. 实地查勘、摄影和记录;

2. 可比实例市场交易资料;

3. 蓬安县房地产市场信息;

4. 其它有关估价对象现场资料和市场资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015),通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等,选择适当的估价方法。

### (一)估价方法选用分析

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料,并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后,根据《房地产估价规范》(GB/T





50291-2015)，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法对估价对象房地产进行估价，具体分析如下表：

估价对象	估价方法	方法定义	是否选取	估价方法确定分析
成套住宅房地产	比较法	比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法；较具体地说，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。	选取	估价对象规划用途为成套住宅房地产，所在区域类似房地产交易市场较为活跃，可比实例较多，故本次评估可选取比较法对估价对象进行估价。
	收益法	收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法；较具体地说，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。	不选取	估价对象作为成套住宅房地产，近年受供需市场影响，成套住宅房地产交易市场价格变动较大，价格呈大幅上升趋势，而住宅租赁市场相对平稳，使其租售比失衡，所以采用收益法确定的评估价格不能客观反应该类房地产的市场价格，故本次估价不宜采用收益法。
	成本法	成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值或价格的方法；较具体地说，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。	不选取	估价对象为整栋房地产局部，不是整栋房地产的整体评估；而且估价对象的价格主要由市场供求关系以及未来的收益状况决定，与其建造成本没有必然联系。故不选取成本法进行评估。
	假设开发法	假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值或价格的方法；较具体地说，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。	不选取	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的住宅房地产，无升级改造计划，不适用假设开发法。

## (二) 选用比较法求取估价对象的基本计算公式及估价思路

比较法计算基本公式：

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

比较法估价思路：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况调整；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦计算比较价值。

## 十、估价结果

估价对象房地产在满足本评估报告中“估价的假设和限制条件”下，在价值时点的房地产市场价格估价结果如下(币种：人民币)：



房地产价格总价:33.13万元

大 写 金 额: 叁拾叁万壹仟叁佰元整

估价对象基本情况及详细估价结果见表二:

表二 估价对象基本状况及房地产市场价格估价结果明细表

权利人	不动产权证号	房地坐落	规划用途	建筑结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
罗建春、伍卉	201101922、 201101922-1	相如镇建设中路34号2幢3单元6楼8号	成套住宅	混合	144.66	2290	33.13

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
罗 敏	5120200083		2022年7月5日
孙 乾	2120060102		2022年7月5日

### 十二、实地查勘期

2022年5月30日。

### 十三、估价作业期

2022年5月18日至2022年7月5日。





## 附 件

1. 《蓬安县人民法院委托书》〔（2022）川1323执恢191号〕复印件；
2. 估价对象位置示意图；
3. 实地查勘情况说明；
4. 估价对象现场照片；
5. 《房产登记信息查询情况说明》复印件；
6. 《房产抵押信息查询情况说明》复印件；
7. 《房产查封信息查询情况说明》复印件；
8. 《出让国有建设用地使用权变更登记》复印件；
9. 专业帮助情况说明和相关专业意见（本次评估没有相关专家及单位提供专业帮助）；
10. 估价机构营业执照及资格证书复印件；
11. 注册房地产估价师估价资格证书复印件。

# 蓬安县人民法院 委托书

(2022)川1323执恢191号

四川鹏源鑫房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司蓬安县支行与罗建春,伍卉 借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

四川省南充市蓬安县相如镇建设中路34号2幢3单元。

2022年05月18日

