

涉执房地产处置司法评估报告 真伪查询



估价项目名称：邓国平、范秀清位于南充市蓬安县徐家镇政府后街
2幢2-3-4号住宅用房市场价值评估

评估报告编号：川坤评[2022]字第492号

房地产估价机构：四川坤绅房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：王波、赵祖未

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：邓国平、范秀清位于南充市蓬安县徐家镇政府后街 2 幢
2-3-4 号住宅用房市场价值评估

估价委托人：蓬安县人民法院

房地产估价机构：四川坤绅房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：王 波(注册号：5120140062)

赵祖未(注册号：5120160037)

估价报告出具日期：二零二二年七月十五日

估价报告编号：川坤评[2022]字第 492 号

致估价委托人函

蓬安县人民法院：

受贵院的委托，我公司对邓国平、范秀清所拥有的位于南充市蓬安县徐家镇政府后街2幢2-3-4号住宅用房(含应分摊的住宅用地国有土地使用权)的市场价值进行了估价。

估价对象：南充市蓬安县徐家镇政府后街2幢2-3-4号住宅用房，产权证号为“房权证蓬安字第201101891号、字第201101891-1号”、“蓬国用(2011)第03153号”，建筑面积为122.74 m²，分摊的土地使用权面积为37.25 m²。列入本次估价范围的是房屋、分摊的土地使用权和属于房地产(不动产)的房屋配套设施设备、装饰装修物,不包括债权债务等其他财产或权益。

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：二零二二年六月十日，为实地查勘之日。

价值类型：市场价值。

估价方法：收益法、比较法。

估价结果：注册房地产估价师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，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，结合房地产估价师的经验，在满足本估价报告中“估价师声明”和“估价假设和限制条件”下，估价对象在价值时点二零二二年六月十日的估价结果为：**¥22.40万元（大写：人民币贰拾贰万肆仟元整）**，详见估价结果一览表。

估价结果一览表

房屋所有权人	《房屋所有权证》证号	坐落	用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
邓国平	房权证蓬安字第201101891号	南充市蓬安县徐家镇政府后街2幢2-3-4	住宅用房	122.74	1825.00	22.40

四川坤绅房地产土地资产评估有限公司

范秀清	房权证蓬安字第 201101891-1号	号				
小计				122.74	-	22.40
总价大写				贰拾贰万肆仟元整		
备注：1、评估结果单价取整至元位，总价取整至百元位，币种为人民币。 2、列入本次估价范围的是房屋、分摊的土地使用权和属于房地产（不动产）的房屋配套设施设备、装饰装修物，不包括债权债务等其他财产或权益。						

上述结论摘自川坤评[2022]字第492号“涉执房地产处置司法评估报告”部分内容，应用时须认真阅读本估价报告书全文，以免使用不当，造成损失。

此函

法定代表人：王波

四川坤绅房地产土地资产评估有限公司

二零二二年七月十五日

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
一、一般假设	2
二、未定事项假设	3
三、背离事实假设	3
四、不相一致假设	3
五、依据不足假设	4
六、估价报告使用限制条件	4
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、估价目的:	6
四、估价对象:	6
五、价值时点:	12
六、价值类型:	12
七、估价原则:	12
八、估价依据:	14
九、估价方法:	15
十、估价结果:	18
十一、注册房地产估价师:	18
十二、实地查勘期:	19
十三、估价作业期:	19
附 件	20
1、估价对象所处区位示意图;	20
2、估价对象现状实景图;	20
3、估价委托人提供的《蓬安县人民法院委托书》(2022)川 1323 执恢 126 号复印件;	20
4、估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房产登记信息查询情况说明》、 《房产抵押信息查询情况说明》、《房产查封信息查询情况说明》复印件;	20
5、估价机构营业执照(复印件);	20
6、估价机构资质证书(复印件);	20
7、注册房地产估价师资格证书(复印件)。	20

估价师声明

我们郑重声明，在我们的专业知识和经验的最佳范围内：

1、估价报告中估价人员陈述的事实，是真实的和准确的。

2、估价报告中的分析、意见和结论，是估价人员自己公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件以及使用报告说明的限制。

3、估价人员与估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有利害关系或偏见，估价人员已征得估价委托人同意不需回避。

4、估价人员是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师王波已于二零二二年六月十日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对估价报告提供重要的专业帮助，估价人员专业知识和实践经验范围内力求准确。

7、本报告评估价值为估价对象于价值时点的市场价值，随着时间的推移，房地产市场状况发生变化，估价结果应作相应调整。

8、参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册证书号	签名	签名日期
王波	5120140062	王波	2022年07月15日

赵祖未	5120160037	赵祖未	2022年07月15日
-----	------------	-----	-------------

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、假设估价对象符合《中华人民共和国民法典》、《房地产司法鉴定评估指导意见》进行司法鉴定的有关规定。

2、本次估价结果是以估价对象在交易环节中涉及的交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担为估价前提。

3、房地产估价人员实地调查时发现，估价对象不存在租赁权、居住权、其他用益物权和占有使用情况，故本次估价以估价对象不存在他项权利限制为假设前提。

4、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。

5、本报告以房屋所有权人不存在欠缴增值税、房产税、土地使用税、物业费、水电气费等及其滞纳金等税费为假设前提。

6、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，我们对权属资料记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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。

7、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变，交易双方都具有完全市场信息，不考虑特殊买家的附加出价。

8、注册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，注册房地产估价师无法对被遮盖、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。

9、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，

即能满足以下条件：(1)自愿销售的卖方及自愿购买的买方；(2)交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；(3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情；(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；(5)不存在特殊买者的附加出价。

二、未定事项假设

1、估价对象《房屋所有权证》未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象建成于2007年，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

2、本报告出具的价值包含了国有土地使用权出让金，若至价值时点止，产权人尚有任何有关估价对象的应缴纳未缴税费，应按照规定缴纳或从评价值中相应扣减。

三、背离事实假设

1、在价值时点，估价对象存在抵押权且房屋已被查封，依据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）第十三条之规定：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，故本次估价不考虑估价对象抵押因素的影响。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

无。

六、估价报告使用限制条件

1、本报告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。

2、估价委托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。如果报告使用人将本报告用于其他用途而对使用者或第三方造成的损失，我公司不承担任何责任。

3、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和陈述情况的合法性、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，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

4、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。

5、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字后有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

6、本估价报告内的文字或数字因打印、校对及其他原因出现误差时，请及时通知本公司更正，否则，误差部分无效。

7、本报告使用期限一年，即 2022 年 07 月 15 日至 2023 年 07 月 14 日期间使用有效。若城市规划、房地产税费政策、评估对象状况、房地产市场状况等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

8、本报告评估的市场价值已包含房屋、分摊的土地使用权和属于房地

产（不动产）的房屋配套设施设备、装饰装修物，不包括债权债务等其他财产或权益。

9、依据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）第十六条之规定：涉执房地产处置司法评估应当关注评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。本报告评估结果已包含评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，提醒报告使用者注意。

10、本报告评估结果已关注并恰当考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

11、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。

12、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。

13、本报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

房地产估价结果报告

一、估价委托人：

蓬安县人民法院

二、房地产估价机构：

受托估价机构：四川坤绅房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：王波

(执行事务合伙人)

住所：四川省德阳市庐山北路477号德阳希望城1#商业地块1幢E-19-4号

统一社会信用代码：91510600327112856P

资质等级：壹级

证书编号：川建房估备字【2020】0280号

有效期限：2020年09月30日至2023年09月30日

联系电话：0838-2208345

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)、估价对象范围

受蓬安县人民法院【《蓬安县人民法院委托书》(2022)川1323执恢126号】的委托，对贵院执行中国农业银行股份有限公司蓬安县支行与邓国平、范秀清借款合同纠纷一案中，需确定位于南充市蓬安县徐家镇政府后街2幢2-3-4号住宅用房的处置参考价(建筑面积为122.74 m²，分摊土地使用权面积为37.25 m²)。列入本次估价范围的是房屋、分摊的土地使用

四川坤绅房地产土地资产评估有限公司

权和属于房地产（不动产）的房屋配套设施设备、装饰装修物，不包括债权债务等其他财产或权益。

（二）、估价对象权属状况

1、不动产权属状况

《房屋所有权证》登记状况表一

《房屋所有权证》证号		房权证蓬安字第 201101891-1 号		
房屋所有权人		范秀清		
共有情况		共同共有		
房屋坐落		徐家镇政府后街		
登记时间		2011-09-02		
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	122.74	111.84	第3层4号
	-	-	-	-
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限
				至 止
附记				
“共有” 共有情况：共同共有 产别：私产 附注：2幢2单元3楼4号 共有人名称 共有份额(%) 邓国平				
	抵押日期	权利价值	权利人	注销日期

《房屋所有权证》登记状况表二

《房屋所有权证》证号		房权证蓬安字第 201101891 号		
房屋所有权人		邓国平		
共有情况		共同共有		
房屋坐落		徐家镇政府后街		
登记时间		2011-09-02		
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	122.74	111.84	第3层4号
	-	-	-	-

四川坤绅房地产土地资产评估有限公司

土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止
附记			
“共有” 共有情况：共同共有 产别：私产 附注：2幢2单元3楼4号 共有人名称 共有份额（%） 范秀清			
	抵押日期	权利价值	权利人
			注销日期

《国有土地使用证》登记状况表

《国有土地使用证》证号	蓬国用（2011）第03153号		
土地使用权人	邓国平		
座落	徐家镇政府后街（紫荆小区）（二幢）		
地号		图号	
地类(用途)	住宅用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2080年1月20日
使用权面积	37.25 m ²	其中	独用面积
			分摊面积
			/M ²
			37.25 m ²
记事			
2011年12月30日由四川济众仁铭投资管理有限公司变更登记，土地使用权附属房屋系第三层住宅，建筑面积122.74平方米，其共有产权人为范秀清。			

《房产登记信息查询情况说明》登记状况表

权利人	邓国平 范秀清		共有方式	共同共有				
证件类型	身份证		证件号码	512926197207283279 512926197206073069				
不动产权证号	201101891 201101891-1		登记时间	2017-10-16				
不动产单元号	511323106001GB00005F00020024		分摊土地面积	37.25				
产别	私有房产		房屋性质	市场化商品房				
房屋坐落	徐家镇政府后街		房屋数	2				
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态	宗地状态
2	2-3-4	混合结构	3	6	122.74	住宅	现房已抵押，现房已查封未关联期房，现房无异议，未限制	未抵押未查封无异议
宗地代码	511323106001GB00005			宗地面积	3056.1			
权利类型	国有建设用地使用权			权利性质	出让			
土地用途			起始时间			终止时间		
城镇住宅用地			2010-01-21			2080-01-20		
其他商服用地			2010-01-21			2050-01-20		

《房产抵押信息查询情况说明》登记状况表

抵押权人	中国农业银行股份有限公司蓬安县支行	抵押人	邓国平
不动产权证明号	2014001469	抵押方式	最高额抵押

蓬安县人民法院办理司法拍卖手续涉及邓国平、范秀清位于南充市蓬安县徐家镇政府后街2幢2-3-4号住宅用房市场价值评估 8

四川坤绅房地产土地资产评估有限公司

不动产权证号	201101891 201101891-1			债权数额	64 万元			
债权履行起止日期	2014-10-20 至 2017-10-19			登记时间	2014-10-21			
房屋坐落	徐家镇政府后街			房屋数	2			
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态	宗地状态
2	2-3-4	混合结构	3	6	122.74	住宅	现房已抵押,现房已查封 未关联期房,现房无异议,未限制	未抵押未查封无异议
宗地代码	511323106001GB00005			宗地面积	3056.1			
权利类型	国有建设用地使用权			权利性质	出让			
土地用途			起始时间			终止时间		
城镇住宅用地			2010-01-21			2080-01-20		
其他商服用地			2010-01-21			2050-01-20		

《房产查封信息查询情况说明》登记状况表

权利人名称	邓国平 范秀清		不动产权证号	201101891 201101891-1	
房屋坐落	徐家镇政府后街				
查封机关	查封文号	查封起始时间	查封类型	轮候顺序	
法院	(2017)川1323执326号	2017-06-05	查封	0	
		终止时间			

2、占管使用及他项权利状况

估价对象在价值时点空置。

根据估价委托人及相关当事人介绍，截至价值时点，估价对象存在抵押权，抵押权人为中国农业银行股份有限公司蓬安县支行，被担保主债权数额：64 万元，债务履行期限：2014 年 10 月 20 日至 2017 年 10 月 19 日。估价对象不动产权利人为邓国平、范秀清，权利主体一致，除估价对象设有抵押权利外，权属无争议。

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，故本次估价不考虑估价对象抵押因素的影响。

(三)、估价对象实物状况

1、土地实物状况

座落：估价对象所在宗地位于南充市蓬安县徐家镇政府后街2幢2-3-4号住宅用房。

四至：估价对象宗地四至未作记载。

形状、地形、地貌：宗地形状较规则，对地块利用无不利影响。地势较平坦，对施工无影响。总体来看对土地利用无不良影响。

开发程度：至价值时点，估价范围内宗地外达到“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整）。

2、建筑物实物状况

名称坐落：南充市蓬安县徐家镇政府后街2幢2-3-4号住宅用房。

用途：估价对象登记用途与实际用途均为住宅用房。

建筑结构、面积、层数、层高：估价对象所在建筑为6层混合结构建筑，估价对象位于第3层，建筑面积122.74平方米，层高约3.0米。

户型、布局：所在单元一梯两户，估价对象户型为三室两厅一厨一卫、错层，布局较合理。

装饰装修：估价对象所在建筑物外墙贴墙砖。实地查勘入户防盗门。室内简装，状况为：客厅地面贴地砖，内墙面部分刷乳胶漆、部分贴墙砖，天棚刷乳胶漆；卧室地面贴地砖，内墙面刷乳胶漆至顶；厨房及卫生间地面贴防滑地砖，内墙面贴釉面砖，天棚塑扣板吊顶；室内塑钢窗。

设施设备（水、电、气等）：通上水、通下水、通电、通气、通光纤、通讯、通路，无专业物业管理公司服务，小区绿化一般。

建筑年代、维护状况等：估价对象建成年代2007年，经注册房地产估价师实地查勘，房屋建筑主要承重结构构件、梁、柱、板、墙无明显倾斜

变形、无不适合继续承载力的裂缝、未见基础不均匀下沉；门窗完好、开启灵活；梁、柱、板、墙无裂缝、渗水、漏水情况；上下水管和卫生配件良好；供电线路完整；设备设施使用正常；维护使用状况较好。

（四）、估价对象区位状况

1、位置状况：

坐落：南充市蓬安县徐家镇政府后街2幢2-3-4号住宅用房。

方位：南充市蓬安县徐家镇。

距离：估价对象距徐家镇政府70米。

朝向：西南朝向

楼层/总楼层：3层/6层。

2、交通状况：

道路状况：周边主要道路有紫荆街、金龙街等道路。

出入可利用的交通工具：有机动车、非机动车、公交车等，通行公交线路：暂无城市公交线路，道路通达度及交通便捷度较好。

交通管制情况：周边道路无限制。

停车方便程度：估价对象小区有停车位，停车较方便。

3、环境状况：

自然环境：所在区域环境优美整洁，无明显空气及噪音污染，自然环境较好。

社会环境：估价对象所在区域城市规划主要以住宅、商业为主，治安状况较好，人文环境较优。

景观：估价对象1公里范围内暂无景观，景观状况较差。

4、外部配套设施状况：

估价对象所在区域内主、次干道及支路纵横交错，供水、供电、供气、排水、通讯、光纤电视等基础设施配套齐全。区域内有中国农业银行（蓬安徐家支行）、中国邮政储蓄银行（蓬安县徐家镇营业所）等金融服务网点，有蓬安徐家盛泰医院、蓬安县徐家中心卫生院等医疗卫生配套设施，有徐家镇九龙垭村幼儿园、启慧幼儿园、徐家小学等文化教育设施，有百斯特购物中心、0817-夜宵广场、农贸市场、餐饮娱乐等生活配套商服设施，区域内有鑫源小区等居住小区，区域内市政基础设施、生活、公共配套设施完善。

五、价值时点：

本次评估价值时点确定为 2022 年 06 月 10 日，为现场查勘之日。

六、价值类型：

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值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。

本报告的价值内涵为：在满足“估价的假设前提和限制条件”的前提下，包含估价对象房屋及其所占的出让住宅用地用途国有土地使用权，在价值时点，交易双方各自依法承担应缴纳的税费，以人民币为计价单位的市场价值。鉴于本次估价目的的特殊性，未考虑估价对象设有抵押、司法查封及未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

七、估价原则：

我们在本次评估时遵循了以下原则：

1、合法原则

遵循合法原则，应以估价对象的合法使用、合法收益、合法处分为前提估价。

2、客观性、公正性、独立性原则

从实际出发。认真进行调查研究和实地勘察，按照有关法规和技术规程，实事求是的分析资料的有效性、真实性，采用科学的评估方法、标准和程序客观评估，保证评估结果公正有理。

3、替代原则

房地产估价遵循替代原则，某宗房地产的价格，受同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。有相同使用价值、有替代可能的房地产之间会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

4、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使用。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，我们认为估价对象的规划用途为其最佳用途，即本次估价对象权证所载用途为住宅用房，并维持房屋现状继续使用体现最高最佳使用原则。

5、价值时点原则

遵循价值时点原则，要求估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

八、估价依据：

1、法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日，第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自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》(2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定)；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决修改，2020年1月1日实施)；

(4)、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第743号 自2021年9月1日起施行)；

(5) 《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 55号令 1990年5月19日；

(6) 《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 2016年7月2日，2016年12月1日施行；

(7) 《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)；

(8) 《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)；

(9) 《关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》(川高法〔2011〕99号)；

(10) 《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》(川高法〔2011〕177

号)；

(11)《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行)[川建房发[2011]89号]；

(12)《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)。

2、技术标准、规程、规范

《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)以及四川省建设厅及有关部门颁布的法规政策文件；

3、估价委托人提供的相关资料

(1)《蓬安县人民法院委托书》(2022)川1323执恢126号；

(2)《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房产登记信息查询情况说明》、《房产抵押信息查询情况说明》、《房产查封信息查询情况说明》复印件；

(3)估价委托人提供的及其他有关资料；

4、估价人员调查收集的相关资料

(1)估价机构及估价人员掌握的相关信息资料；

(2)估价人员到现场实地勘察所掌握和搜集到的有关资料。

九、估价方法：

1、估价方法选取的依据

根据《房地产估价规范》，房地产评估方法主要有：比较法、成本法、收益法及假设开发法等。根据本次估价目的和估价对象的产权界定和实际使用现状，依据房地产估价技术规则，以及各种方法的适用性及可操作性、结合具体特点及估价目的，本次评估在方法上我们有以下考虑：

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。根据《房地产估价规范》，比较法是最能体现房地产估价的基本原理、最直观、适用性最广、说服力最强、也最容易准确把握的一种估价方法，因此在有条件选用比较法估价时，应当首选比较法。由于估价对象所在区域同类型房地产成交案例较多，资料较易收集，故本次估价宜采用比较法进行估价。

收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价，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。本次估价对象房地产存在潜在收益，故本次估价宜采用收益法进行估价。

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的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于对具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，特别是对在建工程和房地产开发项目估价。估价对象为已建成建筑物，故不宜采用假设开发法进行估价。

成本法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。成本法主要是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，作为主要的估价方法。从估价对象目前的房屋产权性质及使用状况，不宜采用成本法进行估价。

通过以上分析，本次估价采用比较法和收益法进行估价。

2、比较法简述

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。其计算公式：

估价对象房地产的比准价格=可比实例房地产的价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数

评估步骤：

①收集交易实例。

②选取可比实例。

③建立比较基础。对可比实例的成交价格进行标准化处理。

④进行交易情况修正。当有特殊交易情况的可比实例时，应消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的成交价格修正为正常价格。

⑤进行市场状况调整。消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格。

⑥进行房地产状况调整，消除可比实例状况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将上述形成的比准价格算术平均得到估价对象的评估价格。

3、收益法

收益法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。

本次估价选用持有加转售模式进行估价，其公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

其中 V—收益价值(元或元/m²)

A_i—期间收益(元或元/m²)

V_t—期末转售收益(元或元/m²)

Y_i—未来第 i 年的报酬率(%)

Y_t—期末报酬率(%)

t —持有期(年)


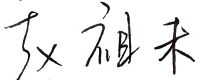
十、估价结果：

评估人员根据估价委托人指定的评估目的，遵循公正的评估原则按照科学的评估程序，选用适当的评估方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定估价对象在价值时点 2022 年 06 月 10 日的估价结果为：**¥22.40 万元（大写：人民币贰拾贰万肆仟元整）**，详见估价结果一览表。

估价结果一览表

房屋所有权人	《房屋所有权证》证号	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
邓国平	房权证蓬安字第 201101891 号	南充市蓬安县徐家镇政府后街 2 幢 2-3-4 号	住宅用房	122.74	1825.00	22.40
范秀清	房权证蓬安字第 201101891-1 号					
小计				122.74	-	22.40
总价大写				贰拾贰万肆仟元整		
备注：1、评估结果单价取整至元位，总价取整至百元位，币种为人民币。 2、列入本次估价范围的是房屋、分摊的土地使用权和属于房地产（不动产）的房屋配套设施设备、装饰装修物，不包括债权债务等其他财产或权益。						

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册证书号	签名	签名日期
王波	5120140062		2022 年 07 月 15 日
赵祖未	5120160037		2022 年 07 月 15 日

十二、实地查勘期：

2022年06月10日

十三、估价作业期：

2022年06月10日至2022年07月15日

附 件

- 1、估价对象所处区位示意图；
- 2、估价对象现状实景图；
- 3、估价委托人提供的《蓬安县人民法院委托书》（2022）川 1323 执恢 126 号复印件；
- 4、估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房产登记信息查询情况说明》、《房产抵押信息查询情况说明》、《房产查封信息查询情况说明》复印件；
- 5、估价机构营业执照(复印件)；
- 6、估价机构资质证书(复印件)；
- 7、注册房地产估价师资格证书(复印件)。