

司法执行涉及的刘洪阳、张惠勤共有的位于四川省眉山市东坡区二环东路 688 号玫瑰园十八期南湖别院 B 区的一套住宅房地产市场价格评估

涉执房地产处置司法评估报告

中砧房估字[2022]第 082 号

成都市房地产评估报告信息摘要



成房估摘字第202206791984号

项目编号	中砧房估字[2022]第082号		
项目名称	司法执行涉及的刘洪阳、张惠勤共有的位于四川省眉山市东坡区二环东路688号玫瑰园十八期南湖别院B区的一套住宅房地产市场价格评估		
委托人	眉山市东坡区人民法院	作业日期	2022-05-19至2022-06-06
估价目的	司法鉴定价值评估	估价时点	2022-05-25
估价人员	杨桦, 刘昌松		
估价方法	市场比较法	报告有效期	2023-06-05
权属证号	川(2018)眉山市不动产权第0011191号		
评估价值类型	评估总价值	评估价值	64.01 (万元)
土地价值 (万元)		建筑面积 (m ²)	77.68
土地面积 (m ²)	5.18	物业类型	住宅
备注			

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：司法执行涉及的刘洪阳、张惠勤共有的位于四川省眉山市东坡区二环东路 688 号玫瑰园十八期南湖别院 B 区的一套住宅房地产市场价格评估

估价委托人：眉山市东坡区人民法院

房地产估价机构：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 082 号

注册房地产估价师：杨 桦（注册号 5120050075）

刘昌松（注册号 5120020112）

估价报告出具日期：2022 年 06 月 06 日

致估价委托人函

眉山市东坡区人民法院：

受贵院（（2022）川 1402 执 437 号）委托，我公司对贵院在执行中国农业银行股份有限公司眉山东坡支行与刘洪阳、张惠勤借款合同纠纷一案中，需对刘洪阳、张惠勤共有的位于眉山市东坡区二环东路 688 号玫瑰园十八期南湖别院 B 区 14 栋 1 单元 8 层 2 号的住宅房地产的市场价格进行了评估，并已完成评估报告，现将报告主要内容函告如下：

评估目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：刘洪阳、张惠勤共有的位于四川省眉山市东坡区二环东路 688 号玫瑰园十八期南湖别院 B 区 14 栋 1 单元 8 层 2 号的住宅房地产（包括建筑面积 77.68 m²的房屋及分摊土地使用权 5.18 m²）。估价对象包含满足其使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施及室内装饰装修，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 25 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，遵循房地产评估原则，履行实地查勘、市场调查等必要的估价程序，选用适当的评估方法进行评定估算，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 64.01 万元；评估单价：8240 元/平方米；（保留至拾位）

评估总价大写：人民币陆拾肆万零壹佰元整（佰元以下四舍五入）。

估价结果一览表

坐落	登记用途	所在楼层	建筑结构	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	证书编号
眉山市东坡区二环东路 688 号玫瑰园十八期南湖别院 B 区 14 栋 1 单元 8 层 2 号	住宅	8	钢混	77.68	8240	64.01	刘洪阳、张惠勤	川（2018）眉山市不动产权第 0011191 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、在估价报告使用有效期内，估价报告未使用之前，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实际承担请留意具体拍卖公告的相关规定。

6、根据估价对象大门上张贴的小区物业 2022 年 4 月 22 日开具的《催费通知单》：估价对象房屋欠缴 2021-01-01 至 2021-12-31 期间物业费 1117 元。但估价委托人未明确估价对象是否存在税收、物业费、供暖费、水电气费及其滞纳金等情况。本次评估假设不动产权人已按国家、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，提请报告使用人注意。

7、据估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》，估价对象已抵押，鉴于本次评估为司法执行评估，根据《房地产估价规范》、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》，设定其为正常权利状况、可转让，不考虑估价对象涉案且已抵押等事项对其价值的影响。

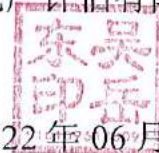
8、估价对象为空置状态，估价委托人亦未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占用使用情况，估价人员经过尽职调查也未发现、掌握相关情况，本次评估假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占用使用情况。

以上内容摘自《涉执房地产处置司法评估报告》（中砧房估字[2022]第082号），欲了解本评估报告的全面情况，应认真阅读评估报告正文。

评估机构：四川中砧土地房地产评估有限公司

法定代表人：

2022年06月06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.....	6
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.....	18
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）川 1402 执 437 号《眉山市东坡区人民法院委托书》。.....	20
2、估价对象《眉山市不动产登记信息查询结果》。.....	20
3、估价对象位置示意图、相关照片。.....	20
4、可比实例位置图和外观照片。.....	20
5、估价对象实地查勘情况说明。.....	20
6、专业帮助情况和相关专业意见。.....	20
7、房地产估价机构营业执照（复印件）。.....	20
8、房地产估价机构备案证书（复印件）。.....	20
9、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、本评估报告中的分析、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
杨 桦	5120050075	 杨桦	2022年6月6日
刘昌松	5120020112	 刘昌松	2022年6月6日

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、根据估价对象大门上张贴的小区物业 2022 年 4 月 22 日开具的《催费通知单》：估价对象房屋欠缴 2021-01-01 至 2021-12-31 期间物业费 1117 元。但估价委托人未明确估价对象是否存在税收、物业费、供暖费、水电气费及其滞纳金等情况。本次评估假设不动产权人已按国家、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、估价对象的《眉山市不动产登记信息查询结果》由估价委托人提供，鉴于估价委托人（眉山市东坡区人民法院）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其记载的内容进行核实，本次假设估价对象的《眉山市不动产登记信息查询结果》披露的房地产面积、权属资料信息和相关状况与实体情况一致。

4、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《眉山市不动产登记信息查询结果》记载建筑面积大体相当。本次估价假设其实体建筑面积与登记建筑面积一致。

5、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。

6、估价对象为空置状态，估价委托人亦未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占用使用情况，估价人员经过尽职调查也未发现、掌握相关情况，本次评估假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占用使用情况。

（二）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

据估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》，估价对象已抵押，鉴于本次评估为司法执行评估，根据《房地产估价规范》、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》，设定其为正常权利状况、可转让，不考虑估价对象涉案且已抵押等事项对其价值的影响。

（四）不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

（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及估价委托人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、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告，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可使用。

4、在估价报告使用有效期内，估价报告未使用之前，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实际承担请留意具体拍卖公告的相关规定。

6、本报告评估结果包括房屋建筑物所有权及分摊的土地使用权价格，估价对象应分摊土地使用权性质为出让。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装饰装修对估价结论的影响，估价范围不包含室内动产及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，并应及时告知评估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、若从评估报告完成之日起壹年内，并满足本评估报告中“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 06 日至 2023 年 06 月 05 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 082 号

一、估价委托人

估价委托人：眉山市东坡区人民法院

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：四川省成都市高新区永丰路 21 号 5 层

统一社会信用代码：915101007280546776

资质等级：壹级

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

证书编号：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

本次估价对象为四川省眉山市东坡区二环东路 688 号玫瑰园十八期南湖别院 B 区 14 栋 1 单元 8 层 2 号的住宅房地产（包括建筑面积 77.68 m²的房屋及分摊土地使用权 5.18 m²），包含满足其使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施及室内装饰装修，估价范围不包含室内动产、债权债务等其他财产或权益。

估价对象基本情况表

坐落	规划用途	建筑结构	所在楼层	建筑面积(m ²)	房屋所有权人	证书编号
眉山市东坡区二环东路 688 号玫瑰园十八期南湖别院 B 区 14 栋 1 单元 8 层 2 号	住宅	钢混	8F	77.68	刘洪阳、张惠勤	川（2018）眉山市不动产权第 0011191 号

(二) 估价对象的物质实体状况

1、建筑物的物质实体状况

坐落	眉山市东坡区二环东路 688 号玫瑰园十八期南湖别院 B 区 14 栋 1 单元 8 层 2 号
建筑面积	77.68 m ²
建筑结构	钢混
总楼层	31 层
建成年份	2017 年
规划用途	住宅
所在建筑物实物情况	<p>估价对象位于四川省眉山市东坡区二环东路 688 号玫瑰园十八期南湖别院 B 区，该小区由四川玫瑰园房地产开发有限公司于 2017 年开发建成并投入使用，共有 16 栋房屋，业态包括高层、低层、别墅、商业物业形态；小区配备有地下停车位、物业、门禁、娱乐设施等，容积率 2.49，绿地率约 31%，现由眉山世邦物业管理有限公司进行物业管理、物业费 1.2 元/m²·月，内部管理较好，环境较好。</p> <p>估价对象所在的 14 栋为钢混结构，临二环东路，楼栋呈矩形布局，建筑物外墙贴墙砖。楼栋总楼层为地上 31 层、地下 2 层，共 2 个单元，每单元 2 梯 6 户，配备有电梯、消防设施、门禁系统、监控等，建筑成新率约九成新。</p>
实物情况及室内装修	<p>估价对象所在 14 栋 1 单元 8 层 2 号户型为平层，规划用途为住宅，实际作为成套住宅使用，建筑面积为 77.68 m²，朝向为北，室内布局为 3 室 2 厅 1 厨 2 卫 1 阳台。客厅入户为防盗门，窗户为钢窗，室内地面铺地砖，墙面贴墙纸，顶棚为层板造型吊顶并刷乳胶漆；卧室地面铺木地板，墙面贴墙纸或墙布，顶棚刷乳胶漆，卧室门为木门包门套，卧室已订做衣柜；厨房卫生间地面铺地砖，墙面墙砖到顶，顶棚为铝扣板吊顶。估价对象室内装修基本全新，未被使用过，但开放式厨房未安装灶具、抽油烟机、热水器。</p>
设备设施	水、电、气、视、讯齐全。
维护、保养、使用情况	经估价人员实地查勘，估价对象现处于空置状态，维护保养状况较好。

2、所在宗地的实体状况

宗地位置	估价对象所在宗地为四川省眉山市东坡区二环东路 688 号南湖别院 B 区的住宅小区占地。
用途、性质及使用期限、面积	根据委托人提供《眉山市不动产登记信息查询结果》登记：估价对象分摊的土地使用权性质为出让，用途为城镇住宅用地，分摊土地面积 5.18 m ² ，使用期限：2014 年 07 月 10 日起 2084 年 07 月 09 日止。
宗地四至	据估价人员实地查勘，估价对象所在宗地北邻滨河路，西邻南湖路，南邻二环东路、东上游街。
地形地势	估价对象所在宗地呈规则矩形，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、通气、通讯、通路、场地平整）。
宗地利用情况	估价对象所在宗地上规划建（构）筑均已建成，目前正常使用中。
地质、土壤	无不良地质、土壤状况。

(三) 估价对象权属登记状况

估价委托人提供了估价对象《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件，其登记内容如下表：

1、估价对象《眉山市不动产登记信息查询结果》如下：

受理编号：202202210000988

单位：平方米，万元

申请查询人	刘洪阳			身份证号	513821198511246913		
产权证号	川（2018）眉山市不动产权第 0011191 号			登记时间	2018 年 04 月 25 日 16 时 03 分		
不动产基本信息（单位：平方米）							
不动产单元号	511401004007GB00006F00150412						
不动产类型	土地/房屋	坐落	眉山市东坡区二环东路 688 号玫瑰园十八期南湖别院 B 区 14 栋 1 单元 8 层 2 号				
不动产性质	出让/市场化商品房	用途	宗地用途：城镇住宅用地，房屋用途：住宅				
共用宗地面积	0	建筑面积	77.68	分摊土地面积	5.18		
使用期限	2014 年 07 月 10 日起 2084 年 07 月 09 日止			总层数	31		
权利人信息							
序号	权利人名称	不动产权证号		证件号码	共有方式		
1	刘洪阳	川（2018）眉山市不动产权第 0011191 号		513821198511246913			
2	张惠勤	川（2018）眉山市不动产权第 0011191 号		513821198612126902			
抵押信息							
登记序号	抵押权人	不动产权证明号	抵押金额（万元）	是否存在禁止或限制转让抵押不动产	抵押方式	登记时间	债务履行期限
1	中国农业银行股份有限公司眉山东坡支行	川（2018）眉山市不动产权证明第 0019309 号	24	是	一般抵押	2018 年 05 月 18 日	2015 年 12 月 21 日起 2025 年 12 月 20 日止
查封信息							
登记序号	查封机构	查封文号	查封类型	查封年限（年）	查封起止时间	查封登记时间	送达时间
预告信息							
登记序号	预告权利人	不动产证明号	预告登记类型	登记时间	取得价格（万元）	抵押金额（万元）	
1	中国农业银行股份有限公司眉山分行	130915	预售商品房抵押权预告登记	2016 年 01 月 21 日 00 时 00 分			
异议信息							
登记序号	异议权利人	异议权利人证件号码	不动产证明号	异议事项	登记时间		
居住权信息							
登记序号	居住权人	居住权人证件号码	不动产权证号	登记时间			

本次估价所涉及的房地产面积、权属等相关状况均以估价委托人提供的估价对象《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件记载信息为依据。

2、估价对象权益状况

据估价委托人提供的估价对象《眉山市不动产登记信息查询结果》，估价对象已抵押，鉴于本次评估为司法执行评估，根据《房地产估价规范》、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》，设定其为正常权利状况、

可转让，不考虑估价对象涉案且已抵押等事项对其价值的影响。

估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占用使用情况，估价人员经过尽职调查也未发现、掌握相关情况，本次评估假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占用使用情况。

（四）估价对象所在区位状况

区域位置	估价对象位于四川省眉山市东坡区二环东路 688 号玫瑰园十八期南湖别院 B 区 14 栋 1 单元 8 层 2 号住宅小区，属于眉山市东坡区的南湖片区，临岷江，区域位置较好。
商服繁华度	估价对象所在区域内商业以临街商铺为主，商服繁华度一般。
同类物业聚集度	区域内有南湖别院 A 区、南湖壹号、璟瑞府等中、高档住宅楼盘，入住率较高，同类物业聚集情况较高。
交通通达度	区域内有二环东路、滨河路、南湖街、上游街等主次干道及支路，有 1 路、3 路、9 路、10 路、66 路、丹棱 3 路等多条公交线路通过，交通较便捷。
环境状况	估价对象位于东坡区，周边有车辆通行，有一定噪音、粉尘颗粒污染，区域内有南湖公园、苏母公园等景观公园和岷江，自然环境较好，总体环境较好。
公共配套设施	区域内分布有东坡区实验中学、苏祠中学、苏南小学、眉山市人民医院（文庙院区）、眉山苏湖医院等教育医疗设施和超市、银行等配套，公共配套设施完善。
基础设施配套状况	区域内通水、电、气、视、讯，基础设施齐全。
楼栋、楼层和朝向	估价对象所在楼栋为钢混结构，临二环东路，楼栋呈矩形布局，外墙贴墙砖，总楼层为地上 31 层、地下 2 层，估价对象位于第 8 层，朝向为北。

五、价值时点

1、本次价值时点为 2022 年 05 月 25 日。

2、《眉山市东坡区人民法院委托书》（2022）川 1402 执 437 号未明确价值时点。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（两税两费“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值，土地使用权为出让方式取得。本次估价考虑了满足其使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施及室内装饰装修，估价范围不包含室内动产、债权债务等其他财产或权益。

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评估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《眉山市不动产登记信息查询结果》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评估价值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状况、权益状况、区位状况等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。本次评估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。

（2022）川 1402 执 437 号《眉山市东坡区人民法院委托书》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评估价值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。

本估价报告认为估价对象按《眉山市不动产登记信息查询结果》记载用途继续使用为估价前提和最高最佳利用方式。

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、 有关房地产估价的其他法律、法规。

（二）估价规范和指导意见

- 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、中国珠宝玉石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《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）。

（三）估价委托人提供的资料

- 1、（2022）川1402执437号《眉山市东坡区人民法院委托书》。
- 2、估价对象《眉山市不动产登记信息查询结果》。
- 3、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、估价人员实地查勘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）估价方法的选用

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。估价对象作为城市成套住宅房地产，区域内同类型房地产市场发育较为成熟，同类型房地产交易案例较多，宜采用比较法。

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。由于估价对象作为城市成套住宅可视为具有潜在收益的物业，可采用出租的方式获取未来收益，其客观收入和客观费用可参照的市场上同类房地产的收入和费用水平数据可取得，可采用收益法测算其价值。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，故本次不选用收益法。

在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、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。估价对象作为市场上普遍的成套住宅类房地产，其价格均受市场供需影响较大，受建造成本影响较小，且在可选用比较法评估的情况下，不宜采用成本法。

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；由于估价对象为已建成在用成套住宅用房，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，本次估价对象选用比较法作为基础估价方法。

（二）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等；

(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) 计算比较价格。

基本公式：估价对象比较价格=可比实例价格×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

经上述估价程序和评估方法测算后，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 25 日的估价结果如下：

评估总价小写：人民币 **64.01** 万元；评估单价：8240 元/平方米；（保留至拾位）；

评估总价大写：人民币陆拾肆万零壹佰元整（佰元以下四舍五入）。

估价结果一览表

坐落	登记用途	所在楼层	建筑结构	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	证书编号
眉山市东坡区二环东路 688 号玫瑰园十八期南湖别院 B 区 14 栋 1 单元 8 层 2 号	住宅	8	钢混	77.68	8240	64.01	刘洪阳、张惠勤	川(2018)眉山市不动产权第 0011191 号

十一、注册房地产估价师

参与估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册 房地产估价师 签名	签名日期
杨 桦	5120050075	 杨桦 NO:5120050075	2022年6月6日
刘昌松	5120020112	 刘昌松 NO:5120020112	2022年6月6日

十二、实地查勘期

2022年05月25日。

十三、估价作业日期

2022年05月19日至2022年06月06日。

十四、参与估价人员

协助人员：贾文阳。



四川中砧土地房地产评估有限公司
法定代表人：


2022年06月06日

附 件

- 1、（2022）川 1402 执 437 号《眉山市东坡区人民法院委托书》。
- 2、估价对象《眉山市不动产登记信息查询结果》。
- 3、估价对象位置示意图、相关照片。
- 4、可比实例位置图和外观照片。
- 5、估价对象实地查勘情况说明。
- 6、专业帮助情况和相关专业意见。
- 7、房地产估价机构营业执照（复印件）。
- 8、房地产估价机构备案证书（复印件）。
- 9、注册房地产估价师估价资格证书（复印件）。

眉山市东坡区人民法院

委托书

(2022)川1402执437号

四川中砧土地房地产评估有限公司：

我院在执行中国农业银行股份有限公司眉山东坡支行与刘洪阳、张惠勤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：

四川省眉山市东坡区二环东路 688 号玫瑰园十八期南湖别院 B 区 14 栋 1 单元 8 层 2 号。



承办人：孙斌 联系电话：

联系人：陈元洁 联系电话：19982613060

本院地址：眉山市东坡区杭州中路 173 号

2022年02月21日 13时58分

眉山市不动产登记信息查询结果

437

受理编号： 202202210000988

单位：平方米，万元

查询申请人	刘洪阳			身份证号	513821198511246913		
产权证号	川(2018)眉山市不动产权第0011191号			登记时间	2018年04月25日 16时03分		
不动产基本信息 (单位: 平方米)							
不动产单元号	511401004007GB00006F00150412						
不动产类型	土地/房屋	坐落	眉山市东坡区二环东路688号玫瑰园十八期南湖别院B区14栋1单元8层2号				
不动产性质	出让/市场化商品房	用途	宗地用途: 城镇住宅用地, 房屋用途: 住宅				
共用宗地面积	0	建筑面积	77.68	分摊土地面积	5.18		
使用期限	2014年07月10日起 2084年07月09日止			总层数	31		
权利人信息							
序号	权利人名称	不动产权证号	证件号码	共有方式			
1	刘洪阳	川(2018)眉山市不动产权第0011191号	513821198511246913				
2	张惠勤	川(2018)眉山市不动产权第0011191号	513821198612126902				
抵押信息							
登记序号	抵押权人	不动产证明号	抵押金额(万元)	抵押方式	登记时间	债务履行期限	
1	中国农业银行股份有限公司眉山东坡支行	川(2018)眉山市不动产权证明第0019309号	24	一般抵押	2018年05月18日	2015年12月21日起 2025年12月20日止	
查封信息							
登记序号	查封机构	查封文号	查封类型	查封期限(年)	查封起止时间	查封登记时间	送达时间
预告信息							
登记序号	预告权利人	不动产证明号	预告登记类型	登记时间	取得价格(万元)	抵押金额(万元)	
1	中国农业银行股份有限公司眉山分行	130915	预售商品房抵押权预告登记	2016年01月21日 00时00分			
异议信息							
登记序号	异议权利人	异议权利人证件号码	不动产证明号	异议事项	登记时间		
居住权信息							
登记序号	居住权人	居住权人证件号码	不动产权证号	登记时间			

查询人如有疑问咨询不动产所在地登记中心。

估价对象所在区位示意图



估价对象位于眉山市的位置示意图



估价对象照片



估价对象所在小区临街状况



估价对象所在小区大门



估价对象楼栋外观



估价对象单元入口



估价对象入户



估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象室内状况

可比实例照片



可比实例 A



可比实例 B



可比实例 C

可比实例位置图



估价对象实地查勘情况说明

本机构估价人员注册房地产估价师杨桦、评估人员贾文阳于 2022 年 05 月 25 日对估价对象现场进行了实地查勘，估价委托人（眉山市东坡区人民法院）代表、申请人代表、被执行人代表见证了实地查勘工作。对由估价委托人提供估价对象的《眉山市不动产登记信息查询结果》等资料记载内容与房地产实体进行观察核实，对环境进行了考察，进行了拍照取证，对相关市场信息进行了调查。

初步判断实地查勘的估价对象位置、建筑面积等与资料记载基本吻合，但未进行专业测量。

估价人员对建筑物地面、结构进行了表面观察，无理由怀疑其存在结构安全隐患，故假定估价对象符合安全规范，可以正常居住。

（本页此行以下无正文）

专业帮助情况和相关专业意见说明

鉴于本次估价对象为住宅房地产,本房地产估价报告的专职注册房地产估价师具备相应的房地产市场分析能力和相关专业知识。故本估价报告的完成过程未寻求其他行业的专业人员提供重要专业帮助,亦没有寻求机构外人员对本估价报告提供重要专业帮助。

(本页此行以下无正文)



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
915101007280546776



扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



名称 四川中砧土地房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 吴岳东
 注册资本 贰佰万元整
 成立日期 2001年04月25日
 营业期限 2001年04月25日至长期
 住所 四川省成都市高新区永丰路21号5层

经营范围
 许可项目：国土空间规划编制（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）；一般项目：房地产评估；资产评估；土地调查评估服务；房屋拆迁服务；房地产经纪；规划设计管理；工程管理服务；财务咨询；市场调查（不含涉外调查）；社会稳定风险评估；环保咨询服务；信息技术咨询服务；破产清算服务；企业管理咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

登记机关

2022

年1月29日



本局提供
 中砧房估字[2022]第082号
 项目使用。再次复印无效
 四川中砧土地房地产评估有限公司

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：四川中砧土地房地产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人)

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

证书编号：川建房估备字[2018]0144号

有效期：2021年04月06日至2024年04月06日



中华人民共和国住房和城乡建设部制

本复印件仅供
中砧房估字[2022]第082号
项目使用。再次复印无效
四川中砧土地房地产评估有限公司

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00235458



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00235459

姓名 / Full name

杨桦

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

510113197301130028

注册号 / Registration No.

5120050075

执业机构 / Employer

四川中砧土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-9-23

持证人签名 / Bearer's signature

杨桦



本复印件仅供
中砧房估字[2022]第082号
项目使用。再次复印无效
四川中砧土地房地产评估有限公司

姓名 / Full name

刘昌松

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

510103197409240971

注册号 / Registration No.

5120020112

执业机构 / Employer

四川中砧土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-9-23

持证人签名 / Bearer's signature

刘昌松

