

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：川恒泰(2022)房估字第07-001号

估价项目名称：四川省广安市岳池县九龙镇滨河东路103号(滨江锦城)3栋3-7-1号的住宅用房地产处置司法市场价值评估

估价委托人：岳池县人民法院

房地产估价机构：四川恒泰房地产评估有限责任公司

	执业资格	姓名	注册编号
注册房地产估价师	注册房地产估价师	陈慧	5120180121
	注册房地产估价师	陈红	5120190150

估价报告出具日期：2022年07月15日

致估价委托人函

岳池县人民法院：

受贵院的委托，我公司本着独立、客观、公正的履行估价职责，依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，认真分析掌握的资料，选用科学、适宜的估价方法，在综合考虑影响房地产价格因素的基础上，对估价对象在价值时点的客观合理价格或价值进行测算和判断，并提供专业意见。估价对象基本事项界定及估价结果如下：

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：根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》（复印件）记载：

估价对象为李明所有的位于四川省广安市岳池县九龙镇滨河东路 103 号（滨江锦城）3 栋 3-7-1 号的壹处住宅房地产，钢混结构，建成于 2010 年，房屋总层数：7 层，所在层数为：7 层，规划用途为：住宅，现用途为：住宅，房屋建筑面积为 121.35 m²，估价对象室内装修为：简装；至价值时点，估价对象土地系分摊占用国有土地使用权，土地面积 43.08 m²，使用权类型为出让，地类（用途）为住宅用地，土地终止日期为 2077 年 06 月 23 日止。列入本次估价范围的是房屋、分摊相应土地使用权和必要的设备设施（水、电、气等）等，不包括动产以及债权债务等其他财产或权益。

价值时点：按完成估价对象实地查勘之日确定为：2022 年 6 月 24 日。

价值类型：根据《岳池县人民法院评估委托函》（2022）川 1621 执 602 号和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，本次司法鉴定评估的价值类型为房地产市场价格，未考虑司法限制、抵押权、租赁权。

估价方法：根据估价对象特点，结合掌握的房地产市场资料、估价方法的适用条件和此次估价目的，本次评估选用比较法进行评估，并按《房地产估价规范》GB/T50291-2015) 有关要求，对上述估价方法的测算结果进行综合分析后确定评估价值。

估价结果：估价对象房地产在满足本次估价目的、估价假设条件、现状利用条件、市场环境和实物权益状况下，依据市场价值标准确定在价值时点(2022 年 6 月 24 日)的房地产估价结果为：

计价币种：人民币

建筑面积：121.35 m²

评估单价：3713 元/m²

评估总价：¥45.06 万元[佰元以下四舍五入]

总价大写：肆拾伍万零陆佰元整

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	/
测算结果	总价（万元）		45.06	/
	单价（元/m ² ）		3713	/
评估价值	总价（万元）		45.06	
	单价（元/m ² ）		3713	

特别提示：

1. 报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

2. 报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等适用范围使用评估报告。否则，我公司和注册房地产估价师依法不承担责任。

3. 评估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。

4. 财产拍卖或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、欠缴税费状况等财产拍卖或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才可使用。

5. 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。

6. 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。

四川恒泰房地产评估有限责任公司

法定代表人：

二〇二二年七月十五日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价假设	2
二、估价报告使用限制	4
三、估价报告使用说明和相关提示	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	8
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	11
九、估价方法	13
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
附 件	16
1.估价委托书复印件	16
2.估价对象位置图	16
3.估价对象实地查勘情况和相关照片	16
4.估价对象权属证明（复印件）	16
5.可比实例位置图和外观照片	16
6.专业帮助情况和相关专业意见	16
7.房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	16
8.注册房地产估价师估价资格证书复印件	16

估价师声明

在我们的职业道德、专业知识和执业经验能力范围内，我们郑重声明：

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，但受估价报告中已说明的估价的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，与估价委托人和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. 我们是按照国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》以及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）进行估价工作，撰写本估价报告。

参加估价的注册房地产估价师：

姓 名	注册号	签 名	签名日期
陈 慧	5120180121		年 月 日
陈 红	5120190150		年 月 日

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1. 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) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；
- (6) 不考虑权属纠纷和司法机关、行政机关查封等禁止转让、抵押情形。

2. 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》（复印件），但未提供原件，故注册房地产估价师无法将估价委托人提供的复印件与原件进行核对，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料信息与原件一致且是合法、真实、准确、完整的。

3. 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，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载建筑面积大体相当。

4. 估价对象应以建成后经工程质监部门验收合格并取得房管部门颁发房屋所有权证，且以最高最佳利用用途为估价前提。

5. 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使用。

6. 估价人员现场拍摄的估价对象实物照片内容系由申请人委托代理人现场确定之评估范围的实物状况，在本报告中假设其无遗漏和偏离。

7. 本次估价以注册房地产估价师知悉估价对象的债权债务不影响估价对象市场价值，且以该状况在估价报告使用有效期内无重大变化为前提。

8. 估价对象作为住宅用途持续有效利用，是合法条件下的最佳用途，得到或将得到最有效运用，并与其他要素相结合，能满足设定使用年限内产生正常的、持续的收益。

10. 根据估价委托人提供的《岳池县人民法院评估委托函》及相关资料未记载估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次评估假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

11. 根据估价委托人提供的《岳池县人民法院评估委托函》及相关资料未记载估价对象存在租赁权、用益物权及占用使用情况，估价人员尽职调查后也未发现估价对象存在租赁权、用益物权及占用使用情况，本次估价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

1. 本次评估未考虑估价对象在处置过程中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。

（三）背离事实假设

1. 本次评估是因估价委托人受理四川岳池农村商业银行股份有限公司与李明、张春林、张华借款合同纠纷一案，需要对李明所有的位于四川省广安市岳池县九龙镇滨河东路 103 号（滨江锦城）3 栋 3-7-1 号的住宅用房地产的市场价值进行评估。本次评估未考虑估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

2. 本次估价没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般会发生变化。

（四）不相一致假设

1. 根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件登记地址为岳池县九龙镇滨河东路 103 号（滨江锦城）3 栋 3-7-1 号住宅，《国有土地使用证》复印件登记地址为岳池县九龙镇滨河东路 103 号滨江锦城 3 栋 3 单元 7-1 号，实地查勘地址为四川省广安市岳池县滨江锦城 3 栋 3 单元 7 楼 7-1 号，经申请人委托代理人指认并签字确认实地查勘地址与登记地址所指标的物一致。

（五）依据不足假设

1. 估价对象相关资料未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为 2010 年建成，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

2. 估价委托人未能提供估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》原件，本次估价假定其复印件内容与原件内容完全一致。

二、估价报告使用限制

1. 本报告仅为岳池县人民法院受理四川岳池农村商业银行股份有限公司与李明、张春林、张华借款合同纠纷一案财产处置参考价提供参考依据。

2. 由于估价对象所在区域近段时期住宅房地产市场发展相对平稳，波动不大。根据《房地产估价规范》的相关规定，确定本次房地产估价报告使用期限为：自 2022 年 07 月 15 日起至 2023 年 7 月 14 日止。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3. 本估价报告估价结果是估价对象在价值时点物质实物状况、权益状况、房地产市场供需状况下的评估价值。如估价对象的面积、用途、装修、使用年限、土地使用权取得方式、使用状态、权益状况以及估价目的、价值时点、房地产市场供需状况等影响房地产价格的因素发生变化，本估价报告的估价结论不成立。

4. 本报告估价结果为估价对象估价范围内的整体价值，包括房屋、分摊相应土地使用权和必要的设备设施（水、电、气等）等。估价对象如分割转让或与其他房地产合并转让，该结果应作相应调整或重新估价。

5. 本次估价结果仅限于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其它交易活动；若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。否则，因使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

6. 本估价报告包括：致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告（单列，并按国家相关法律法规规定提交和报备）、附件等六部分，上述六部分内容构成估价报告的完整整体，不能割裂分开使用，且须经我公司注册房地产估价师签字及单位盖章后方为有效，另外估价报告的全部或部分内容复印件均无效。

7. 本估价报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差而与实际情况有出入时，须经我公司修改后方能生效；否则，报告中的误差部分无效。

8. 本估价报告未经我公司书面同意，不得向估价委托人、产权人、相关权益人以外的单位或个人提供，且报告的全部和部分内容及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

9. 本估价报告由四川恒泰房地产评估有限责任公司负责解释。

三、估价报告使用说明和相关提示

1. 本估价报告使用者应充分阅读本估价报告，在认可本次估价结果形成的假设前提条件和影响估价对象价值的各种因素，合理使用估价结果，如本估价报告因误解或误用造成损失的，本公司不承担任何责任。

2. 在运用本估价报告时应符合“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、符合价格定义及报告明示的估价目的，逾期使用、不符“估价假设、估价报告应用限制条件”或用于非估价目的等，我公司和估价人员均不承担任何责任。

3. 本次司法鉴定评估的是房地产市场价值，不是评估变现价值，没有考虑强制变现、财产处置成交后交易的税费以及税费的转移分担等因素对房地产价值的影响。

4. 有关估价对象的使用、处置方式及程序应符合国家、地方的有关法律、法规、文件、政策等规定要求。

5. 其他事项说明：

（1）本次估价委托人和案件当事人没有提供估价对象的租赁情况，实地查勘估价对象目前为空置，若存在租赁，依据《合同法》第 229 条和《民通意见》119 条有关规定，遵循“买卖不破租赁”，买受人应当对租约，以及履约情况进行判断和予以关注。

（2）案件当事人对估价报告有异议的，可以自收到估价报告起 5 日内提出异议，超过该期间即丧失对估价报告提出异议的权利。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：岳池县人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：四川恒泰房地产评估有限责任公司

法定代表人：汪天蓉

注册地址：成都市青羊区青龙街铂金大厦 2 号楼 10 楼 609 室

统一社会信用代码：510100000059926

资质等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2018]0145 号

有效期限：2021 年 07 月 26 日至 2024 年 07 月 26 日

联系电话：028-64656521

三、估价目的

估价委托人在受理四川岳池农村商业银行股份有限公司与李明、张春林、张华借款合同纠纷一案，依照《最高人民法院关于对外委托司法鉴定管理规定》，特委托我司对李明所有的位于四川省广安市岳池县九龙镇滨河东路 103 号（滨江锦城）3 栋 3-7-1 号住宅用房地产的市场价值进行评估。

本次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）估价对象范围界定

估价对象为李明所有的位于四川省广安市岳池县九龙镇滨河东路 103 号（滨江锦城）3 栋 3-7-1 号的壹处住宅房地产，钢混结构，建成于 2010 年，房屋总层数：7 层，所在层数为：7 层，规划用途为：住宅，现用途为：住宅，房屋建筑面积为 121.35 m²，估价对象室内装修为：简装；至价值时点，估价对象土地系分摊占用国有土地使用权，土地面积 43.08 m²，使用权类型为出让，地类（用途）为住宅用地，土地终止日期为 2077 年 06 月 23 日止。估价对象用地北至建设路东段，南至住宅，西至滨河东路，东至翔凤大道。列入本次估价范围的是房屋、分摊相应土地使用权和必要的设备设施（水、电、气等）等，不包括动产以及债权债务等其他财产或权益。

（二）估价对象权益状况

1. 房屋登记状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（复印件）记载，估价对象房产登记状况见下表：

项目名称	房屋产权证号	岳池县房权证岳字第 00082972 号		房屋所有权人		李明	
	房屋坐落	岳池县九龙镇滨河东路 103 号（滨江锦城）3 栋 3-7-1 号住宅			共有情况	/	
房屋产权状况	登记时间	2011-03-07	规划用途	住宅	总层数	7	
	建筑面积	121.35m ²	套内建筑面积	/	其他	/	
	登记机构	岳池县房产局					
	附 记	/					

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》（复印件）记载，估价对象土地状况见下表：

土地产权状况	土地使用证号	岳国用（2011）第 06597 号			土地使用权人	李明	
	座 落	岳池县九龙镇滨河东路 103 号（滨江锦城）3 栋 3 单元 7-1 号			地号	/	
	地类（用途）	住宅用地	图 号	/	使用权类型	出让	
	使用权面积	43.08m ²			终止日期	2077.06.23	
	四 至	/					
	发 证 机 关	岳池县人民政府		填证时间	2011 年 6 月 23 日		
	记 事	/					

2. 估价对象权益状况

估价对象权利人为李明，估价对象占用宗地属国家所有，李明以出让方式取得土地使用权，土地用途为住宅用地，土地使用权终止日期为 2077 年 06 月 23 日止，截至价值时点土地使用权剩余使用年限 55 年。

估价对象截至价值时点，已被岳池县人民法院查封，鉴于估价目的的特殊性，本次估价未考虑估价对象司法查封等因素存在的情形。

截至价值时点，估价对象存在抵押权，鉴于估价目的的特殊性，本次估价未考虑估价对象抵押等因素存在的情形。

根据估价人员实地查勘，估价对象目前为空置，未设定租赁权。

(三) 估价对象实物状况

1. 建筑物和地上附着物状况

根据估价人员实地查勘，估价对象建筑物和地上附着物状况见下表：

楼盘名称	滨江锦城	坐 落	四川省广安市岳池县九龙镇滨河东路 103 号（滨江锦城）3 栋 3-7-1 号（实地查勘地址为四川省广安市岳池县滨江锦城 3 栋 3 单元 7 楼 7-1 号）			
建筑结构	钢混结构	建成年代	2010 年	面积（m ² ）	121.35 m ²	

临街状况	不临街	朝 向	北	基 础	混凝土
所在单元	3 栋 3 单元	总 楼 层	7 层	所在楼层	7 层
户 型	错层 3 室 2 厅 1 厨 2 卫	层 高	约 3.1m	利用现状	空置
平面布置	功能明确，布置合理	装修档次	简装	物业类别	住宅
套 型	成套	通风采光	较好	梯户比	1 梯 2 户
所在楼盘状况		滨江锦城位于广安市岳池县，小区均为多层建筑。小区内道路通畅、绿化较好，房子户型方正，采光明亮。			
设备设施	垂直交通	步行梯 1 部。			
	安防系统	消防栓、烟感感应器、单元门禁系统、小区监控系统及小区 24 小时保安巡逻。			
	管 线	室外水电气光纤通讯管线室外明设；室内水电气光纤通讯管线暗敷，气管明设。			
	基础设施	小区道路、上水、下水、电、气、光纤、讯、网络通。			
装修状况	外 墙	墙砖。			
	公共通道	地面地砖，墙面乳胶漆，天棚乳胶漆。			
	室内状况	入户门为防盗门，塑钢窗；室内客厅、餐厅地面地砖，墙面及顶棚刷乳胶漆；卧室地面部门地砖、部分木地板，墙面及顶棚刷乳胶漆；厨卫地面地砖，墙面墙砖，顶棚采用塑扣板吊顶。			
建筑完损情况	结 构	地基无不均匀沉降，墙面无裂缝现象，尚未发现主体结构受损。			
	装饰装修	装饰装修维护保养情况一般，可继续使用。			
	设 备	正常利用。			
	房屋折旧	1、物质折旧：受自然力的作用和使用的影响，通过年限折旧法和观察法综合估价计估价对象房屋成新率约 82%； 2、功能折旧：估价对象设计功能较好的满足经营使用要求，同时也不存在功能过剩的影响，因此功能折旧对估价对象价值影响不大； 3、外部折旧：估价对象建成年代距价值时点约 12 年，受建筑技术进步、工艺改良和外部经济社会发展的影响，外部折旧对估价对象价值影响不大。			
物业管理		四川和祥物业。			

2. 土地实物状况

根据估价人员实地查勘和调查了解，估价对象土地实物状况见下表：

土地名称	位于四川省广安市岳池县九龙镇滨河东路 103 号（滨江锦城）3 栋 3-7-1 号分摊占用的国有土地使用权。						
座 落	岳池县九龙镇滨河东路 103 号（滨江锦城）3 栋 3 单元 7-1 号（实地查勘地址为四川省广安市岳池县滨江锦城 3 栋 3 单元 7 楼 7-1 号）。						
土地用途	住宅用地	面积（m ² ）	43.08 m ²	使用权类型	出让	终止日期	2077 年 06 月 23 日止
四 至	北至建设路东段，南至住宅，西至滨河东路，东至翔凤大道。						
宗地形状	所在地块形状较规则，对规划布局无影响。			土壤	未受过污染。		
开发程度	六通（通电、通气、通上水、通下水、通讯、通路），能满足正常使用。						
土地平整程度	所在地块已建成滨江锦城小区，实现场地平整。						
地形地势、地质、水文状况	据估价人员实地查勘，估价对象所在地块地势平坦，无特殊地质、水文状况，对正常使用无影响。						
规划限制	住宅用地。						

（四）区位状况

估价对象		四川省广安市岳池县九龙镇滨河东路 103 号（滨江锦城）3 栋 3-7-1 号（实地查勘地址为四川省广安市岳池县滨江锦城 3 栋 3 单元 7 楼 7-1 号）住宅用房。				
位置	坐落及方位	广安市岳池县中心城区。				
	距市中心	距岳池体育馆约 0.5 公里。				
	距政务中心	距岳池县服务中心约 1 公里。				
	临街状况	不临街。				
	楼 幢	3 栋。				
	朝 向	北。				
所在楼层/总楼层		第 7 层/7 层。				

购物条件		所处区域地处广安市岳池县，区域内有生活配套商业店铺，且有家乐富超市、永辉超市、九龙超市等生活服务配套设施，商服配套设施较齐全，整体来看，区域目前购物条件较好。
交通条件	道路等级及路网条件	估价对象所在区域内分布有解放路东段、滨江东路、翔凤大道等主次道路通过，区域内道路等级和路网密度较高，道路通达状况较好。
	公共交通及对内交通状况	估价对象附近有岳池 1A 路、岳池 1B 路、岳池 6 路、岳池 9 路等公交线路，区内公共交通较方便。
	对外交通状况	估价对象距岳池综合客运枢纽站约 1.2 公里，对外交通便捷度较好。
	交通管制情况	相邻街道均为双向通行，无单行道路，无特殊交通管制。
	停车方便程度	相邻街道均设有沿街地面停车位，所在小区设有地上停车位，区域停车方便。
城市基础设施状况		估价对象所在区域基础设施完善，具备“六通”（通电、通气、通上水、通下水、通讯、通路），且条件较好。
公共服务设施	教育机构	广安启睿第一实验学校、岳池县第一幼儿园、岳池县实验学校等分布在周围。
	医疗机构	岳池县人民医院、岳池川东医院等。
	金融机构	邮政银行、成都银行、工商银行等在该区域及其周边均设有营业网点或 ATM。
周围环境和景观	自然环境	估价对象区域临近农家文化主题公园、余家河公园，自然环境较好，空气质量较好。
	人文环境	该区域内大多为成熟住宅小区，人口密度聚集，人流量较大，区域治安状况良好。
	景观	估价对象所在区域城市景观较好。

五、价值时点

估价人员于 2022 年 6 月 24 日进入现场，并于当日完成实地查勘。根据本次估价目的和估价对象的特点，确定本次价值时点为完成估价对象实地查勘之日，即：2022 年 6 月 24 日。

六、价值类型

（一）价值名称

根据估价目的，本次估价是对估价对象房地产市场价值进行评估，因此本次估价的名称为市场价值。

（二）价值定义

房地产市场价值是指估价对象在理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

（三）价值内涵

1、本报告价值内涵为：房地产市场价值是指在价值时点，满足本报告“估价的假设前提和限制条件”，估价对象包括房屋所有权及其占用范围内应分摊国有土地使用权和房屋室内配套设施（水、电、气等等），土地使用权类型为出让，土地用途为住宅用地，交易税费负担方式为交易双方各自依法承担应缴纳的税费，未考虑司法限制、抵押权、租赁权，以人民币为计价单位的市场价值。

2、本次估价对象房地产处置司法评估中，未考虑处置过程中产生的评估费、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。

七、估价原则

房地产价格是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响所形成的，而这些因素又经常处于变动之中，根据房地产估价有关规范规定，结果本次估价目的和估价对象的具体情况，在估价过程中主要遵循了以下估价原则：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求注册房地产估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“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、实践经验和职业道德进行估价；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；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、公平正直的估价。本次估价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，估价中没有受到任何单位任何人的影响，没有带着自己的情感、好恶和偏见，没有偏袒，实事求是，客观公正。

（二）合法原则

估价结果应是依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依据是依据有关法律、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、估价对象所在地的有关地方法规（民族自治地方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策和规章，以及不动产登记簿、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）。本次估价按估价对象证载用途进行估价。

（三）价值时点原则

估价结果应当是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。随着时间的推移，影响房地产价格的区位、实物、权益以及有关房地产法律法规、政策因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，因此，不同房地产在不同的时间通常会有不同的价值，通常根据估价目的确定。

（四）替代原则

估价结果应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应在合理范围内。根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此，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，但在同一房地产市场上，相似在房地产会有相近的价格。在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，特别是同一估价机构，在同一城市，同一时期，同一估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的差价。本次估价中比较法就是替代原则的具体体现。

（五）最高最佳使用原则

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。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同时，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。最高最佳利用是在法律法规、政策和出让合同等允许范围内，估价对象达到最佳集约度、最佳规模、最佳用途、最佳档次，在所有具有经济可行性的利用中，能够使估价对象的价值达到最大的利用。本次估价依据合法原则确定证载用途为最高最佳利用。

八、估价依据

（一）相关法律、法规

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号）；
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七十二号）；
3. 《中华人民共和国城市土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；
4. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令（第四十六号）；
6. 国家其它有关房地产评估的法律、法规和政策。

（二）相关估价国家标准和技术规范要求

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. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
4. 《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）；
5. 《最高人民法院关于人民法院确定财产出租参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）；
6. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）；
7. 《关于规范房地产司法鉴定评估的通知》（川高法[2011]99号）；
8. 关于印发《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》和《四川省高级人民法院委托评估拍卖和变卖管理办法》的通知（川高法[2011]177号）及《四川省高级人民法院委托评估拍卖和变卖管理办法》补充规定；
9. 《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）；
10. 《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、中国珠宝首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的通知》（法办〔2019〕364号）；
11. 《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范》（法释〔2018〕15号）。

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 《岳池县人民法院评估委托函》（2022）川 1621 执 602 号；
2. 房地产权属证明：《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；
3. 其他相关资料。

（四）估价人员现场收集的资料

1. 估价对象实地查勘表；
2. 估价人员收集的与估价对象类似房地产市场资料。

（五）估价机构收集、整理和掌握的其他资料

1. 公司内部数据库资料；
2. 评估过程中运用的测算表、主要参数及成本、费用、税金等方面的资料。

九、估价方法

（一）估价方法的定义

《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》中确定的基本估价方法有比较法、成本法、假设开发法等。

比较法是指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。

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。

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。

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。

（二）估价方法的选用

估价方法的选用应按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》的要求，根据估价对象所在区域的房地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，合理选择估价方法。

（1）估价对象作为住宅用房地产，与估价对象类似房地产市场所在区域交易案例较多，且交易案例容易获取，因此适宜采用比较法。

（2）估价对象作为住宅用房地产，虽然住宅有市场租赁案例，但目前住房租金与售价间严重不匹配，租金收益率甚至低于一年期银行存款利率，加之未来潜在收益不好掌握，房地产的客观收益不易确定，故不宜采用收益法进行评估。

(3)估价对象现状为正常使用中的住宅用房地产，是其合法用途，且功能配套，没有改造利用的潜力，因此不适宜选用假设开发法。

(4)估价对象作为住宅用房地产，其房地产价值受市场影响较大，不是建筑物和土地价值简单加减构成，同时估价对象不是整栋的房屋，房屋开发成本及分摊土地成本不易把握，因此不宜采用成本法进行评估。

据上述分析，本次估价对象采用比较法求取估价对象在价值时点的市场价值。

(三)估价简要测算过程

在估价对象的同一供需圈内根据估价目的，选择与估价对象房地产相似、交易方式适合、成交日期与价值时点相近、成交价格尽量为正常价格的三个相类似的房地产作为可比实例，在建立比较基础后价格的基础上，进行了交易情况修正、市场状况和房地产状况调整后采用简单平均值得出估价对象的比较价值。

十、估价结果

本着独立、客观、公正的履行估价职责，依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，认真分析掌握的资料，选用科学、适宜的估价方法，在综合考虑影响房地产价格因素的基础上，对估价对象在价值时点的客观合理价格或价值进行测算和判断。估价对象房地产在满足本次估价目的、估价假设条件、现状利用条件和实物权益状况下，依据市场价值标准确定在价值时点(2022年6月24日)的房地产估价结果如下：

计价币种：人民币

建筑面积：121.35 m²

评估单价：3713 元/m²

评估总价：¥45.06 万元[佰元以下四舍五入]

总价大写：肆拾伍万零陆佰元整

估价结果汇总表

相关结果		估价方法		币种：人民币	
		比较法			
测算结果	总价（万元）	45.06		/	
	单价（元/m ² ）	3713		/	
评估价值	总价（万元）	45.06			
	单价（元/m ² ）	3713			

十一、注册房地产估价师

参加本次估价人员的姓名、注册号，并由本人签名/盖章：

姓 名	注册号	签 名	签名日期
陈 慧	5120180121		年 月 日
陈 红	5120190150		年 月 日

十二、实地查勘期

估价人员于 2022 年 6 月 24 日进入现场，并于当日完成实地查勘。

十三、估价作业期

本次估价作业期为：自受理估价委托之日 2022 年 6 月 17 日至 2022 年 07 月 15 日止。

本结果报告必须与本报告的其它文件配套使用，不得单独使用。

四川恒泰房地产评估有限责任公司

二〇二二年七月十五日

附 件

1. 估价委托书复印件
2. 估价对象位置图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 估价对象权属证明（复印件）
5. 可比实例位置图和外观照片
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和估价资质证书复印件
8. 注册房地产估价师估价资格证书复印件