

 REPORT

评估报告书

华
联
联



四川华联房地产土地评估有限责任公司
SICHUAN HUALIAN LAND REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.



房地产司法估价报告

估价报告编号：四川华联[2022]估字第 07-003 号

估价类型名称：安岳县岳阳镇东大街奥鑫锦城 C5 幢 2 单元 603 号住

宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：安岳县人民法院

房地产估价机构：四川华联房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：原誉诚（6520020048）

梁桃桂（5120210030）

估价报告出具日期：二〇二二年七月五日

致估价委托人函

安岳县人民法院：

承蒙委托，我对《四川省安岳县人民法院司法评估委托书》【（2022）川 2021 技委 93 号】中涉及的房地产市场价值进行了评估，并完成《估价报告》，现将报告主要内容呈报如下（详细内容见《估价报告》正文）：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；

二、估价对象：王世红、邓开民拥有产权的位于资阳市安岳县岳阳镇东大街奥鑫锦城 C5 幢 2 单元 603 号住宅房地产（包含房屋、分摊的土地使用权及其附属设施设备及室内动产），建筑面积为 90.29 平方米，分摊的土地使用权面积 14.63 平方米。

三、价值时点：2022 年 6 月 22 日；

四、价值类型：市场价值；

五、估价方法：比较法；

六、估价结果：

价值类型	单价（元/㎡）	总价（元）
市场价值	/	253946
总价大写（人民币）	贰拾伍万叁仟玖佰肆拾陆元整	

估价结果明细表

评估对象	房屋坐落	建筑面积（平方米）	评估单价（元/㎡）	评估总价（元）
1	安岳县岳阳镇东大街奥鑫锦城 C5 幢 2 单元 603 号	90.29	2780	251006
2	安岳县岳阳镇东大街奥鑫锦城 C5 幢 2 单元 603 号室内动产	/	/	2940
合计				253946

175.70k

17570k

1786k

室内动产价值明细表

序号	名称	品牌	规格	个数	二手市场价 (个/元)	总价 (元)
1	沙发			1	200	200
2	电视柜			1	40	40
3	茶几			1	50	50
4	餐桌			1	20	20
5	餐椅			6	15	90
6	鞋柜			1	50	50
7	饮水机	奥克斯		1	100	100
8	床头柜			4	20	80
9	衣柜		1.6M*2M	2	120	240
10	床		1.8M*2M	2	200	400
11	冰箱	容声		1	200	200
12	洗衣机	松下		1	200	200
13	圆凳			10	10	100
14	空调	长虹		2	200	400
15	梳妆台			1	50	50
16	小电视柜			1	30	30
17	电视		32寸	1	120	120
18	刺绣画		1.8M*1M	1	150	150
19	破壁机	桂喜		1	50	50
20	音响	奥森		1	20	20
21	热水器	现代		1	200	200
22	浴霸			1	150	150
合计						2940

特别提示： 1、总价取整至元。

2、估价委托人和报告使用人应当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。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。

3、估价结果仅为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不是评估对象可实现的成交价格，由于司法处置存在移交难易程度、额外税费负担、购买者心理等因素影响，成交价格可能会低于正常交易的市场价格，请报告使用人参照估价结果酌情确定起拍价。

4、估价结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

特致此函



目录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
附 件.....	11
一、估价委托书复印件.....	11
二、估价对象位置示意图.....	13
三、估价对象实地查勘情况和相关照片.....	14
四、估价对象权属证明复印件.....	16
五、可比实例位置图和外观照片.....	19
六、专业帮助情况和相关专业意见.....	21
七、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印.....	22
八、注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	25

估价师声明

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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；

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、注册房地产估价师是依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）、成都市房地产评估协会关于印发《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）估价技术指引的通知[成房评协（2016）05号]及《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》进行估价工作，撰写估价报告。

注册房地产估价师：原誉诚

注册号：6520020048

注册房地产估价师：梁桃桂

注册号：5120210030

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人提供了《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，我们对所提供文件资料进行了检查，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权属证明文件合法、真实、准确、完整，并以所提供的权属证明文件作为估价依据。

2、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关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全持续使用。

3、本估价结论是以公开市场为前提，同时，估价对象在公开市场上交易时符合相关法律法规的规定。

4、估价对象的建筑面积和分摊的土地面积，以估价委托人提供的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》所载面积为准，我们未进行实地丈量。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电气等共用设施的使用权。

6、本报告估价委托人未明确价值时点，本次估价以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点。

7、本次估价未考虑估价对象可能存在的欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）对其价值的影响。

二、未定事项假设

估价对象权属资料未记载估价对象建成年代，本次估价房屋建成年代以估价人员实地调查为准，若对建成年代有疑义，需到政府相关部门进一步核实。

三、背离事实假设

在价值时点，估价对象存在抵押及查封情况，结合本次估价目的，本次估价不考虑抵押及查封因素对估价对象价值的影响。

四、不相一致假设

根据《房屋所有权证》复印件记载，估价对象坐落于安岳县岳阳镇东大街奥鑫锦城 C5 幢 2 单元 603 号，法院工作人员及申请方现场指界确认地址和估价专业人员实地查勘地址为安岳县岳阳镇东大街奥鑫锦城 2 单元 603 号（未见栋号），此次评估以估价专业人员实地查勘地址与《房屋所有权证》中所对应的房地产为

同一房屋为假设前提，特请报告使用者注意。

五、依据不足假设

估价委托人未能提供估价对象的权属证明文件的原件，估价人员无法将估价委托人提供的权属证明文件的复印件和原件进行核对，本次估价以估价委托人提供的权属证明文件复印件与原件一致为假设前提。

六、估价报告使用限制

- 1、本估价报告和估价结果仅供估价委托人为本次估价目的使用。
- 2、本估价报告受估价的假设前提限制，若发现并证实假设与事实不符合，假设的依据与事实不符合或产生变化时，本估价报告无效或做相应调整。
- 3、必须在报告使用期限内按“估价假设和限制条件”正确合理地运用本估价结果，否则本报告无效。
- 4、本估价报告必须完整使用方可有效，对仅使用报告中部分内容所导致的损失，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 5、本次估价技术报告未提供给估价委托人，仅供本公司存档和有关管理部门查阅。估价结果报告未经我公司书面同意，估价委托人不得向相关单位和人员以外的单位及人员提供，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。
- 6、我们无法考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也无法考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。如有上述事项出现，则不宜使用本估价报告。
- 7、本报告需经注册房地产估价师签字和我公司盖章，并作为一个整体时有效。
- 8、本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起壹年，自二〇二二年七月五日起至二〇二三年七月四日止。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：安岳县人民法院

地址：四川省资阳市安岳县岳阳镇普州大道

二、房地产估价机构

名称：四川华联房地产土地评估有限责任公司

住所：成都市五里墩支路111号4幢2单元3楼5号

法定代表人姓名：徐林

备案等级：房地产贰级

证书编号：川建房估备字【2017】0037号

有效期限：2020年08月25日至2023年08月25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

估价对象为王世红、邓开民拥有产权的位于资阳市安岳县岳阳镇东大街奥鑫锦城C5幢2单元603号住宅房地产（包含房屋、分摊的土地使用权及其附属设施设备及室内动产），建筑面积为90.29平方米，分摊的土地使用权面积14.63平方米，小区名称为“奥鑫锦城”。

室内动产明细表

序号	名称	品牌	规格	个数
1	沙发			1
2	电视柜			1
3	茶几			1
4	餐桌			1
5	餐椅			6
6	鞋柜			1
7	饮水机	奥克斯		1
8	床头柜			4
9	衣柜		1.6M*2M	2
10	床		1.8M*2M	2
11	冰箱	容声		1
12	洗衣机	松下		1
13	圆凳			10

14	空调	长虹		2
15	梳妆台			1
16	小电视柜			1
17	电视		32寸	1
18	刺绣画		1.8M*1M	1
19	破壁机	桂喜		1
20	音响	奥森		1
21	热水器	现代		1
22	浴霸			1

估价对象区位、实物、权益情况如下：

（一）区位状况

区域位置		估价对象位于资阳市安岳县岳阳镇东大街奥鑫锦城 C5 幢 2 单元 603 号，朝向东南，地处安岳县城区，距离安岳县人民政府所在地约 0.8 公里，距离安岳县东门客运站约 1 公里。
交通状况		估价对象周边主要道路有柠都大道东段、秦九韶路南段、普州大道南段等道路，道路通达度高。附近有安岳 6 路、安岳 1 路、安岳 4 路公交线路等多条公交线路通过，周边机动车停车位较充足。
环境状况	自然环境	估价对象所在区域空气质量较好，周边街道较整洁，自然环境较好。
	人文环境	区域人口以常住为主，治安情况良好。
	景观	无特殊景观。
	周边楼盘	龙郡 66、华府国际、汇金名城等
外部配套设施	基础设施条件	“六通”（通上水、下水、电、天然气、通讯、道路）。
	学校	四川省安岳中学、蓝精灵幼儿园等。
	医疗	安岳县第三人民医院、岳城中心医院。
	购物	距大型购物商场中央时代广场约 0.5 公里，附近有祥记自选超市、兴客隆超市等。
	休闲娱乐	周边酒吧、茶楼、咖啡、理疗、KTV 等娱乐设施较丰富。
	金融机构	中国邮政银行、中国工商银行、中国农业银行等。

（二）估价对象实物状况

根据估价人员现场查勘及领勘人现场指认的情况，估价对象实物状况如下：

1、建筑物实物状况

实地查勘地址	安岳县岳阳镇东大街奥鑫锦城 2 单元 603 号（未见栋号）。		
设施设备	水、电、视、讯等齐全。		
总单元数	3	建筑结构	混合
建成时间	2010 年	外墙	面砖

建筑面积 (m ²)	90.29	建筑形式	多层住宅	
梯户比	1 梯 3 户	空间布局	平层, 2 室 2 厅 1 厨 1 卫	
层高	约 3 米	所在楼层	6	
通风采光	较好	新旧程度	约七六成新	
小区入住率	较高	物业管理	专业物管	
装修 状况		地面	内墙	天棚
	客厅及 饭厅	地砖	乳胶漆	乳胶漆
	卧室	地砖	乳胶漆	乳胶漆
	厨房	地砖	面砖置顶	塑扣板
	卫生间	地砖	面砖置顶	塑扣板
	门窗	入户: 防盗门; 室内: 木门, 铝合金窗。		

2、土地实物状况

分摊土地使用权面积 (m ²)	14.63	形状	所在宗地为规则多边形
地质及土壤	未见不良地质现象	地形、地势	平坦, 无明显起伏。
四至	所在小区宗地四至, 东临小巷; 西临建筑物; 南临建筑物; 北临东大街。		
开发程度	估价对象所在宗地已达到宗地外“六通”(通上水、下水、电、视、通讯、道路), 宗地内已建成房屋。		

3、估价对象占用状况

估价对象目前作住宅使用, 不存在损毁、灭失、改建、扩建、被征收或征用等情况。

(三) 估价对象权益状况

1、房屋所有权登记状况

房屋所有权证号	安房权证安岳县字第 201301305-1 号、201301305-2 号		
房屋坐落	岳阳市东大街奥鑫锦城 C5 幢 2 单元 603 号		
房屋所有权人	王世红、邓开民	共有情况	按份共有
登记时间	2013 年 2 月 1 日	规划用途	成套住宅
总层数	7 层	建筑面积 (m ²)	90.29
业务件号	/	备注	/

2、土地使用权登记状况

土地使用证号	安国用(2013)第 04969 号		
土地使用权人	王世红、邓开民		
座落	岳阳市东大街奥鑫锦城 C5 幢		
地类(用途)	住宅用地	使用权类型	出让
终止日期	2045 年 8 月 23 日	使用权面积 (m ²)	14.63

3、限制权利状况

在价值时点，估价对象存在抵押及查封，未发现租赁等情况。

五、价值时点

2022年6月22日

本次估价以估价对象实地查勘完成之日2022年6月22日作为价值时点。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价结果的价值类型为房地产市场价格。

（二）价值内涵

市场价值为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。交易税费负担方式：按照法律规定转让人与买受人各自承担。

七、估价原则

结合估价目的，本次估价遵循了如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

遵循独立、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。

2、合法原则

遵循合法原则，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。

3、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，要求估价结果是在估价对象的最高最佳利用状况下的价值或价格。

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。

4、替代原则

遵循替代原则，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应在合理范围内。

5、价值时点原则

遵循价值时点原则，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。

八、估价依据

（一）有关法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《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》；
- 6、《人民法院委托评估工作规范》；
- 7、《其他有关法律、法规和政策》。

（二）技术规范

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；
- 3、《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》；
- 4、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；
- 5、成都市房地产评估协会关于印发《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）估价技术指引的通知[成房评协（2016）05号]。

（三）估价委托人提供的资料

- 1、《四川省安岳县人民法院司法评估委托书》原件；
- 2、《四川省安岳县人民法院司法评估委托书附表》原件；
- 3、《房屋所有权证》复印件；
- 4、《国有土地使用证》复印件；
- 4、其他有关资料。

（四）估价机构和估价人员掌握的资料

- 1、估价对象现场勘察、拍照记录及估价对象周边市场资料；
- 2、估价对象所在地房地产市场信息；
- 3、其他相关资料。

九、估价方法

（一）估价方法选取

通过对估价对象所在区域房地产市场的调查，近期与估价对象类似房地产

交易案例较多，容易搜集到足够数量的可比实例，因此本次采用比较法进行估价。

（二）估价方法定义

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。

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

（三）简要测算过程

步骤：搜集交易实例、选取可比实例、建立比较基础、进行交易情况修正、进行市场状况调整、进行房地产状况调整、计算比较价值。

通过对可比实例交易情况修正、市场状况及房地产状况调整，取三个可比实例修正价格的算术平均值作为估价对象市场价值。

十、估价结果

资阳市安岳县岳阳镇东大街奥鑫锦城 C5 幢 2 单元 603 号，建筑面积为 90.29 平方米的住宅房地产，于价值时点 2022 年 6 月 22 日，在满足本报告“估价假设和限制条件”下的估价结果如下：

价值类型	单价 (元/㎡)	总价 (元)
市场价值	/	253946
总价大写 (人民币)	贰拾伍万叁仟玖佰肆拾陆元整	

特别提示：1、总价取整至元。

估价结果明细表

评估对象	房屋坐落	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/㎡)	评估总价 (元)
1	安岳县岳阳镇东大街奥鑫锦城 C5 幢 2 单元 603 号	90.29	2780	251006
2	安岳县岳阳镇东大街奥鑫锦城 C5 幢 2 单元 603 号室内动产	/	/	2940
合计				253946

室内动产价值明细表

序号	名称	品牌	规格	个数	二手市场价 (个/元)	总价 (元)

1	沙发			1	200	200
2	电视柜			1	40	40
3	茶几			1	50	50
4	餐桌			1	20	20
5	餐椅			6	15	90
6	鞋柜			1	50	50
7	饮水机	奥克斯		1	100	100
8	床头柜			4	20	80
9	衣柜		1.6M*2M	2	120	240
10	床		1.8M*2M	2	200	400
11	冰箱	容声		1	200	200
12	洗衣机	松下		1	200	200
13	圆凳			10	10	100
14	空调	长虹		2	200	400
15	梳妆台			1	50	50
16	小电视柜			1	30	30
17	电视		32寸	1	120	120
18	刺绣画		1.8M*1M	1	150	150
19	破壁机	桂喜		1	50	50
20	音响	奥森		1	20	20
21	热水器	现代		1	200	200
22	浴霸			1	150	150
合计						2940

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
原誉诚	6520020048	原誉诚	2022年7月5日
梁桃桂	5120210030	梁桃桂	2022年7月5日

十二、实地查勘期

二〇二二年六月二十二日

十三、估价作业期

二〇二二年六月二十二日至二〇二二年七月五日

四川华联房地产土地评估有限责任公司



二、估价对象位置示意图



三、估价对象实地查勘情况和相关照片

估价对象实地查勘情况和相关照片

我公司已委派估价专业人员对本次估价对象进行了实地查勘，详细情况如下：

一、估价专业人员：

注册房地产估价师：原誉诚、梁桃桂

二、实地查勘内容

估价对象内部状况、外部状况和周围环境状况

三、实地查勘日期

2022年6月22日



内部环境



单元号



入户门



门号



客厅



饭厅

 <p>A photograph of a bedroom showing a bed with a patterned coverlet, a white wardrobe, and a wall-mounted light fixture.</p>	 <p>A photograph of a bedroom showing a bed with a patterned coverlet, a white wardrobe, and a wall-mounted light fixture.</p>
卧室	卧室
 <p>A photograph of a kitchen floor covered with a patterned tile, showing orange cabinets and a sink area.</p>	 <p>A photograph of a kitchen ceiling showing orange cabinets and a window with a decorative metal grille.</p>
厨房地面	厨房天棚
 <p>A photograph of a bathroom showing a sink, a toilet, and a shower area with a tiled floor.</p>	 <p>A photograph of a bathroom ceiling showing a window with a decorative metal grille and a shower area.</p>
卫生间	卫生间天棚