

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：(苏通)金土地(2022)房估字第CD07-001号

估价项目名称：广安市广安区环溪一卷22号7幢1单元301室的  
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：江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司

	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	仇宇	5120020012
	注册房地产估价师	李必莉	5120210012

估价报告出具日期：2022年7月4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：

估价对象为王杨单独所有的位于广安市广安区环溪一巷22号7幢1单元301室的壹处住宅房地产，框架结构，建成于2012年，房屋总层数：18层，所在层数为：3层，规划用途为：住宅，现用途为：住宅，房屋建筑面积为122.31 m<sup>2</sup>，估价对象室内装修为：中档装修；至价值时点，估价对象土地系分摊占用国有土地使用权，分摊土地面积为：24.38 m<sup>2</sup>，使用权类型为出让，地类（用途）为城镇单一住宅用地，土地终止日期为2076年6月26日。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）以及按当地二手房交易案例适当考虑了装饰装修价值等，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30日。

**价值类型：**根据《岳池县人民法院评估委托函》（2022）川1621执633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30日）的房地产估价结果为：

**计价币种：**人民币

**建筑面积：**122.31 m<sup>2</sup>

**评估单价：**5474 元

评估总价：¥66.95 万元[佰元以下四舍五入]

总价大写：陆拾陆万玖仟伍佰元整

### 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）		66.95	/
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		5474	/
评估价值	总价（万元）		66.95	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		5474	

#### 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，方可使用。

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、利害关系人对我公司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。

江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年七月四日

# 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 .....	3
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 .....	9
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 .....	15
十二、实地查勘期 .....	15
十三、估价作业期 .....	15
附 件 .....	错误! 未定义书签。
1. 估价委托书复印件 .....	错误! 未定义书签。
2. 估价对象位置图 .....	错误! 未定义书签。
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片 .....	错误! 未定义书签。
4. 估价对象权属证明（复印件） .....	错误! 未定义书签。
5. 可比实例位置图和外观照片 .....	错误! 未定义书签。
6. 专业帮助情况和相关专业意见 .....	错误! 未定义书签。
7. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件 .....	错误! 未定义书签。
8. 注册房地产估价师估价资格证书复印件 .....	错误! 未定义书签。

## 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
仇宇	5120020012		年 月 日
李必莉	5120210012		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. 估价人员现场拍摄的估价对象实物照片内容系由申请人、岳池县人民法院执行法官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。

6. 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。

7. 估价对象应享有公共部位的通行权、水电等共用设施及小区景观、绿化、配套设施的使用权。

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。

9. 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。

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。

#### (二) 未定事项假设

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在执行申请人四川岳池农村商业银行股份有限公司与被执行人任绍川、王杨借款合同纠纷一案，需要对王杨单独所有的位于广安市广安区环溪一巷22号7幢1单元301室的住宅房屋的市场价值进行评估。本次评估未考虑估价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。

2. 本次估价按当地二手房交易案例适当考虑了装饰装修对估价结果的影响，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

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件登记地址为广安市广安区环溪一巷22号7幢1单元301室，《国有土地使用证》复印件登记地址为广安市广安区环溪一巷22号7-1-301，估价人员现场查勘地址为环溪一巷22号7幢301号（未见单元号），估价委托人没有提供登记地址与现场查勘地址为同一地址的证明资料，本次估价假定登记地址与现场查勘地址为同一地址，即所指的均为同一标的物，如地址不同须重新估价。

#### (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2012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在执行申请人四川岳池农村商业银行股份有限公司与被执行人任绍川、王杨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7月4日起至2023年7月3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）以及按当地二手房交易案例适当考虑了装饰装修价值。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. 本估价报告由江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司负责解释。

### 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，实地查勘估价对象为被执行人自住，不存在出租，若存在租赁，依据《中华人民共和国民法典》第725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：江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司

住所：南通市崇川区星城路299号2幢301、306室

法定代表人：丛全

资质等级：壹级

证书编号：苏建房估备（壹）南通00005

有效期限：2014年03月11日至2023年03月10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被执行人任绍川、王杨借款合同纠纷一案，依照《最高人民法院关于对外委托司法鉴定管理规定》，特委托我司对王杨单独所有的位于广安市广安区环溪一巷22号7幢1单元301室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

估价对象为王杨单独所有的位于广安市广安区环溪一巷22号7幢1单元301室的壹处住宅房地产，框架结构，建成于2012年，房屋总层数：18层，所在层数为：3层，规划用途为：住宅，现用途为：住宅，房屋建筑面积为122.31 m<sup>2</sup>，估价对象室内装修为：中档装修；至价值时点，估价对象土地系分摊占用国有土地使用权，分摊土地面积为：24.38 m<sup>2</sup>，使用权类型为出让，地类（用途）为城镇单一住宅用地，土地终止日期为2076年6月26日。估价对象用地北至环溪二路，南至环溪一路，西至美茵水岸，东至环溪一巷。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、以及按当地二手房交易案例适当考虑了装饰装修价值等，不包括动产、构筑物、树木以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### （二）估价对象权益状况

##### 1、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, 估价对象房屋登记状况见下表:

房屋所有权证证号	广安市广安区房权证广房字第 2013070200292 号		
房屋所有权人	王杨	共有情况	单独所有
房屋坐落	广安市广安区环溪一巷22号7幢1单元301室	登记时间	2013年07月02日
房屋性质	/	规划用途	住宅
总楼层	18层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	122.31
套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	101.58	所在楼层	3层

## 2、土地登记状况

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

国有土地使用证证号	广市国用(2013)第06322号		
土地使用权人	王杨	座落	广安市广安区环溪一巷22号7-1-301
地号	0110010	图号	/
地类(用途)	城镇单一住宅用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2076年6月26日
使用权面积	24.38 m <sup>2</sup>	其中 独用面积	0.00 m <sup>2</sup>
		分摊面积	24.38 m <sup>2</sup>

## 3、估价对象权益状况

估价对象房屋所有权人为王杨, 共有情况为单独所有, 估价对象占用宗地属国家所有, 王杨通过购买房屋以出让方式取得土地使用权, 土地用途为城镇单一住宅用地, 土地使用权终止日期为2076年6月26日, 截至价值时点土地使用权剩余使用年限53.99年。

估价对象截至价值时点, 估价对象房屋状态为现房已抵押, 现房未查封未关联期房, 本次估价未考虑估价对象司法查封等因素存在的情形。

估价委托人未提供相关资料表明估价对象存在抵押权, 本次估价也未考虑估价对象抵押权等因素存在的情形。

根据估价人员实地查勘, 该估价对象目前为被执行人自住, 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	東陽濱江麗景	坐落	环溪一巷22号7幢301号		
建筑结构	框架	建成年代	2012年	面积(m <sup>2</sup> )	122.31 m <sup>2</sup>
临街状况	不临街	朝向	南	基础	混凝土
所在单元	7幢	总楼层	18层	所在楼层	3层
户型	3室2厅1厨2卫	层高	约3.0m	利用现状	被执行人自住

平面布置	功能明确，布置合理	装修档次	中档装修	物业类别	住宅
套型	成套	通风采光	一般	梯户比	两梯两户
所在楼盘状况		東陽濱江麗景分为四川省东阳房地产开发有限公司开发，项目的整体布局舒适合理，楼间距宽敞，采光及通风效果都绝佳。			
设备设施	垂直交通	2部电梯。			
	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	面砖。			
	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，卧室为实木门，厨卫为塑钢门； 客厅：地面为地砖，墙面为乳胶漆，天棚为乳胶漆； 卧室：地面为地砖，墙面为乳胶漆，天棚为乳胶漆； 厨房、卫生间：地面为地砖，墙面为面砖，天棚为铝扣板吊顶。			
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较好，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80-85%； 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10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	广安市中祥物业管理有限公司。				

## 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	位于广安市广安区环溪一巷22号7幢1单元301室分摊占用的国有土地使用权。						
座落	广安市广安区环溪一巷22号7幢301号。						
土地用途	城镇单一住宅用地	面积(m <sup>2</sup> )	24.38 m <sup>2</sup>	使用权类型	出让	终止日期	2076年6月26日
四至	北至环溪二路，南至环溪一路，西至美茵水岸，东至环溪一巷。						
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	所在地块已建成東陽濱江麗景住宅小区，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	城镇单一住宅用地。						

### (四) 区位状况

估价对象	广安市广安区环溪一巷22号7幢301号住宅用房。						
位置	坐落及方位	岳池县西面。					
	距市中心	距广安摩尔春天百货直线距离约1.0公里。					
	距政务中心	距广安市人民政府政务服务中心直线距离约1.5公里。					
	临街状况	不临街。					
	楼幢	7幢。					
	朝向	南。					
	所在楼层/总楼层	第3层/18层。					
购物条件	所处区域地处广安市，区域内为東陽濱江麗景建成区，为已开发成熟的区域。该区域目前有住宅底商、住宅等，周边有金华超市、百佳超市、天天平安超市、怡家超市、惠利多连锁超市等，商服配套设施一般，整体来看，区域目前购物条件一般。						
交通条	道路等级及路网	估价对象所在区域内分布有环溪一路、环溪二路、环溪一巷、环溪二巷等主次道路通过，区域					

件	条件	内道路等级和路网密度一般，道路通达状况一般。
	公共交通及对内交通状况	估价对象附近有6路内环、13路等公交线路，区内公共交通便捷度较好。
	对外交通状况	估价对象距广安客运枢纽站直线距离约2.5公里、离广安南站直线距离约2.9公里，对外交通便捷度较好。
	交通管制情况 停车方便程度	相邻街道均为双向通行，无单行道路，无特殊交通管制。 相邻街道均设有沿街地面停车位，东陽濱江麗景设有地下停车位，区域停车较方便。
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	广安区富源小学、广安区希望小学校、广安市第一幼儿园等分布在周围。
	医疗机构	万盛社区卫生服务中心、广安福源医院、等。
	金融机构	四川农信、中国工商银行、普惠广安西溪支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	估价对象区域有玉兔公园，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30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30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）及按照当地二手房交易案例适当考虑了装饰装修的价值，土地使用权类型为出让，土地用途为住宅，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、分析估价对象的房屋所有权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，应根据估价目的判定从房屋所有权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、《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议）；
- 3、《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》（第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议）；
- 4、《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）；
- 5、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）；

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、中国珠宝玉石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633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、房地产权属证明：《房屋所有权证书》、《国有土地使用证》复印件；

5、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、收益法、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估价价值或价格的方法。

### (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) 估价参数及测算过程

比较法操作步骤：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立价格可比基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦求出比较价值。

比较法基本公式：比较价值=比较实例房地产的交易价格×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

## 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30日)的房地产估价结果如下：

计价币种：人民币

建筑面积：122.31 m<sup>2</sup>

评估单价：5474 元

评估总价：¥66.95 万元[佰元以下四舍五入]

总价大写：陆拾陆万玖仟伍佰元整

估价结果汇总表

相关结果		币种：人民币	
		估价方法	比较法
测算结果	总价（万元）	66.95	/
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	5474	/
评估价值	总价（万元）	66.95	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	5474	

### 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
仇 宇	5120020012		年 月 日
李必莉	5120210012		年 月 日

### 十二、实地查勘期

估价人员于2022年6月30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20日至2022年7月4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。

江苏金土地房地产评估测绘咨询有限公司

二〇二二年七月四日