



吴毅

涉执房地产处置司法评估报告

川金评（2022）字第 1079 号

四川金利房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年七月十八日



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号	川金评（2022）字第 1079 号
估价项目名称	吴毅所有的位于岳阳镇铁峰街的成套住宅房地产因人民法院确定财产处置参考价格市场价格评估
估价委托人	四川省安岳县人民法院
房地产估价机构	四川金利房地产土地资产评估有限公司
注册房地产估价师	林学文（注册号：5120000108） 蒲桃（注册号：5120160097）
估价报告出具日期	2022 年 07 月 18 日

二〇二二年七月十八日



致估价委托人函

四川省安岳县人民法院:

受贵院的委托，我司派出以注册房地产估价师等专业技术人员组成的评估小组。根据贵院所出具的《四川省安岳县人民法院司法评估委托书》，委托书编号：（2022）川 2021 技委 94 号，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》等法律法规和技术标准，我公司本着独立、客观、公正、合法的原则，依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用科学的估价方法，认真分析现有资料，并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估算和判定，相关事项界定及估价结果函告如下：

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：本次估价对象为位于岳阳镇铁峰街的成套住宅房地产，证载建筑面积为 150.42 平方米，估价对象占用范围内所分摊的国有土地使用权面积为 24.55 平方米。估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权、房屋装饰装修及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备，不包括室内家具家电、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2022 年 06 月 29 日（完成估价对象实地查勘之日）。

价值类型：本次涉执房地产处置司法评估的价值类型为市场价格。

估价方法：注册房地产估价师遵循房地产估价原则，根据本次估价目



的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，结合估价对象的实际情况，本次选用“比较法”进行评估。

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，满足估价假设和限制条件及使用报告说明的前提下，确定估价对象在价值时点的房地产市场价格估价结果如下：

（币种：人民币）

房地产市场价格：40.66 万元；

大 写 金 额：肆拾万零陆仟陆佰元整。

估价对象房地产市场价格估价结果明细表

序号	《房屋所有权证》 证号	房屋所有权人	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (¥·万元)
1	安房权证证字第 200707342 号	吴毅	岳阳镇铁峰街	成套 住宅	150.42	2703.00	40.66
合计					150.42		40.66

特别提示：

1、上述结论摘自“川金评（2022）字第 1079 号”报告书，应用时应认真阅读本估价报告书全文；

2、估价结果为估价对象在满足估价的假设和限制条件及使用报告说明的前提下于价值时点 2022 年 06 月 29 日的市场价格；

3、估价结果没有考虑原有的担保物权、其他法定优先受偿权等他项权利以及限制登记等权利受限情况对估价结果的影响；

4、估价结果不包括房地产司法处置过程发生的处置费用和税金，房地产交易税费按照法律法规规定由转让人和买受人各自负担；

5、本报告仅供估价委托人受理（执行）的申请执行人四川安岳农村商业银行股份有限公司人和支行与被执行人吴毅借款合同纠纷一案中【委托书编号：（2022）川 2021 技委 94 号】确定估价对象房地产处置参考价时使用；



6、截止价值时点，估价对象土地使用终止日期为2013年3月9日，已过期限，根据《中华人民共和国民法典》第三百五十九条之规定：“住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理”。故本次不考虑土地使用权年限届满对其房地产价值的影响。

7、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。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；

8、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；

9、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会使用；

10、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会使用；

11、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。

12、本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即自2022年07月18日起至2023年07月17日止；

13、估价结果单价取整至元位，总价取整至百位。

法定代表人：林学文

四川金利房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年七月十八日



目 录

致估价委托人函	3
估价师声明	7
估价假设和限制条件	8
估价结果报告	17
(一) 估价委托人	17
(二) 房地产估价机构	17
(三) 估价目的	18
(四) 估价对象	18
(五) 价值时点	24
(六) 价值类型	25
(七) 估价原则	25
(八) 估价依据	29
(九) 估价方法	32
(十) 估价结果	34
(十一) 注册房地产估价师	36
(十二) 实地查勘期	36
(十三) 估价作业期	36
附 件	38
(一)、估价委托人出具的《四川省安岳县人民法院司法评估委托书》[(2022)川 2021 技委 94 号]	
(二)、估价对象位置示意图	
(三)、估价对象相关照片	
(四)、估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》复印件	
(五)、估价委托人提供的估价对象《国有土地使用权证》复印件	
(六)、估价委托人提供的其他相关资料复印件	
(七)、实地查勘情况说明	
(八)、专业帮助情况说明和相关专业意见 (本次评估没有相关专家及单位提供专业帮助)	
(九)、房地产估价机构营业执照复印件	
(十)、房地产估价机构资质证书复印件	
(十一)、注册房地产估价师注册证书复印件	



估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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，但受到本估价报告中已经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、注册房地产估价师具备相关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力，并按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）、《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》（川建房发〔2011〕89号）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、参与本次房地产估价项目的注册房地产估价师有蒲桃（注册号：5120160097）、林学文（注册号：5120000108）。



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、注册房地产估价师对估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途、规划等资料的复印件进行了认真检查和必要的核验，在无理由怀疑其真实性、准确性、完整性及合法性的情况下，假设估价委托人、申请人提供的资料复印件是真实的、准确的、完整的和合法的。

2、假设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) 交易双方自愿的进行交易（即自愿销售的卖方及自愿购买的买方）；

(2) 交易双方处于利己动机进行交易，且交易双方无任何利害关系，交易目的都是追求自身最大经济效益；

(3) 交易双方都具有完全市场信息、知晓市场行情，以及对交易对象具有必要的专业知识，不存在买者因特殊兴趣而附加出价；

(4) 交易双方在适当的期间完成谈判和交易，以及在谈判期间物业价值保持稳定；

(5) 市场供求关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

3、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

4、估价对象作为成套住宅房地产持续有效利用，并且是在合法前提



下的最有效利用。

5、有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

6、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

7、本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内不发生重大的实质性改变为前提。

8、本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。估价对象应缴纳的各种税费已按国家、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。

9、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

10、由于受专业限制，注册房地产估价师未对估价对象房屋建筑面积及其占用（分摊）的国有土地使用权面积进行专业测量，本次估价假设估价对象房屋建筑面积及其占用（分摊）的国有土地使用权面积与《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》等相关资料复印件记载面积一致。

11、由于估价委托人未提供估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》等原件，注册房地产估价师无法核对原件与复印件的一致性。目前受国土、房屋、规划管理等相关管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无法到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核



实验证，上述相关部门官网公众信息平台也无法查询。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的权属证明和其它相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

12、参加本次估价的注册房地产估价师蒲桃于价值时点对估价对象进行了现场实地查勘，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，但注册房地产估价师未对估价对象内在的建筑物基础、建筑结构质量、其他隐蔽工程质量及土壤基层地质环境条件以及房地产被遮盖、未暴露和难以接触到的部分及内部设施设备等进行质量检测和实验，其内部是否存在质量缺陷或建筑、装修材料是否具有潜在危险性等影响房屋安全和环境安全的因素无法确认。本次评估估价机构也未接到对估价对象进行房屋安全、环境污染等因素的测试和检验的委托要求，如评估报告有关使用者认为有必要的，应另行委托相关专业机构进行专门鉴定、检测。由于估价对象房屋安全、环境污染等原因而影响估价对象价值的，受托估价方不承担任何责任。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，本次估价以假设估价对象无基础、结构等方面的质量问题，建筑物勘察、设计、施工、装修、验收等环节均符合国家有关技术标准和规程规范、工程及装修质量合格，可以安全、无害、持续使用为前提。

13、根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）第十条之规定：“人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点”。故本次估价以完成估价对象实



地查勘之日（即：2022年06月29日）作为价值时点。

14、本次估价以估价对象可合理享有配套公共设施和公用设施的使用权益为假设前提。

15、估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，经注册房地产估价师的尽职调查也未掌握上述情况。故本次估价假设估价对象不存在欠缴税金、物业费、水电费及其滞纳金等相关费用。

16、估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，经注册房地产估价师的尽职调查，也未发现、掌握上述情况。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。

17、因受条件限制，注册房地产估价师无法明确本次估价对象在财产处置时的诉讼费、律师费、拍卖费等财产处置费用，因此本次评估未考虑上述财产处置费用对估价对象房地产市场价格的影响。

（二）、未定事项假设

无未定事项假设

（三）、背离事实假设

截止价值时点，估价对象房屋所有权人为吴毅，根据估价委托人提供的2022年04月20日出具的《四川省安岳县人民法院协助执行通知书(2022)川2021执1175号》复印件，估价对象已被司法查封，查封期限为3年。又根据委托人提供的《安房他证安岳县字第2011006623号》，估价对象已设定抵押权。鉴于本次估价目的，根据四川省住房和城乡建设厅《关于印发〈房地产司法鉴定评估指导意见（试行）〉的通知》（川建房发〔2011〕89号）第三十五条之规定：“拍卖房地产上原有的抵押权及其他担保物权，



通常因拍卖（变卖）而消灭，注册房地产估价师通常不考虑其对价值的影响。”及《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”，因此本次估价假设估价对象无担保物权和其他优先受偿权、无被查封等权利受限情况。特提请报告使用者在使用本估价报告时注意。

（四）、不相一致假设

估价委托人出具的《四川省安岳县人民法院司法评估委托书》地址为“岳阳镇铁峰街”，估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》复印件的证载地址为“岳阳镇铁峰街”，但现场实地查勘地址为“铁峰街29号一幢二单元501号”（具体门牌号，详见现场查勘照片），估价对象具体位置由估价委托人现场实地指认，本次估价以上述地址同一性、估价委托人领勘准确性为准，并以此为估价前提，若位置不一致，则该评估报告及结果不成立。

（五）、依据不足假设

1、估价委托人提供的估价对象的《房屋所有权证》等相关资料复印件内未记载估价对象的建成年代，根据注册房地产估价师现场实地查勘和现场问询了解，估价对象于2006年建成。本次估价以实地查勘问询建成年代为准，且仅在本报告中使用，不作其他任何用途，如上述条件发生变化，估价结果应作相应的调整。

2、截止价值时点，估价对象土地使用终止日期为2013年3月9日，已过期限，根据《中华人民共和国民法典》第三百五十九条之规定：“住



宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理”。故本次不考虑土地使用权年限届满对其房地产价值的影响。

二、评估报告使用的限制条件及报告使用说明

1、本估价报告仅供估价委托人受理（执行）的申请执行人四川安岳农村商业银行股份有限公司人和支行与被执行人吴毅借款合同纠纷一案中【委托书编号：（2022）川 2021 技委 94 号】确定估价对象房地产处置参考价时使用，不作其他估价目的使用。若超出上述范围使用本估价报告，我公司不承担任何责任。

2、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。

3、本估价报告使用有效期自估价报告出具之日起壹年内有效，即自 2022 年 07 月 18 日起至 2023 年 07 月 17 日止，但价值时点后，在估价报告使用有效期内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果，超过壹年，需重新进行估价。

4、估价对象的地下资源、地下埋藏物所有权属国家，本估价结果不包含上述方面的价格，也未考虑对委估房地产价格的影响。

5、本报告是应估价委托人要求，为本报告所列明之目的而作，并专为估价委托人所使用。未经本估价机构同意，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，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或申明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

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、附件等五部分（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），上述五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并作为一个整体使用时方有效。同时，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

7、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产价值，是土地和建筑物共同产生收益的结果，包括估价对象的建筑物、分摊的土地使用权、房屋装饰装修及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备，若涉及分割处置，本估价结果无效。

8、超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。在估价报告应用有效期内使用估价报告的，相关责任由出具估价报告的估价机构承担，但使用者不当使用的除外。

9、本公司保留除评估结果外，因打印、校核失误个别文字勘误纠正的权利，报告使用者使用报告过程中如发现本报告内的文字、数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本估价机构进行更正。否则，报告有误部分无效。

10、遵守相关法律、法规和估价规范，对估价对象在价值时点的估价目的下价值进行分析、估算并发表专业意见，是我们注册房地产估价师的



责任，我们不对估价对象的法律权属提供保证；提供必要的资料并保证所提供资料真实性、合法性、完整性，恰当使用估价报告是估价委托人和相关当事方责任。

11、本估价结果仅供估价委托人将估价对象进行处置时提供客观市场价格参考依据，不能作为变现处置的执行价格。由于估价对象的变现处置价格受多种因素的影响，存在着许多的不确定性，本评估机构和注册房地产估价师对估价对象所能实现的最终变现处置价格不承担任何责任。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、符合价值类型及报告明示的估价目的，逾期使用、不符“估价的假设和限制条件”或用于非估价目的，我公司和注册房地产估价师均不承担任何责任。

12、估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非注册房地产估价师执业水平和能力所能评定估算，注册房地产估价师和估价机构对此类事项不承担任何责任。

13、估价委托人应对所提供的资料的真实性、完整性、合法性负责，如因资料的失真、不完整等原因引起的后果，注册房地产估价师和估价机构不承担任何责任。

14、本报告由四川金利房地产土地资产评估有限公司负责解释。

三、其他事项说明

（一）一般性说明

1、本估价报告有关使用者应充分阅读本估价报告，并充分权衡本次估价结果形成的前提条件和影响本估价对象价值的各种因素，确定本估价



对象在本次估价设定的估价目的、估价前提下的权益价值，如因误解或误用造成损失的，本公司不承担任何责任。

2、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。

（二）特别性说明

1、拍卖（变卖）处置变现差异分析

若假定估价对象在价值时点拍卖或变卖，因处置短期性、强制性和变现合理时间、增加拍卖处置费等会形成降价拍卖或变卖，甚至出现资不抵债的风险。

2、挂牌或委托中介机构转卖估价对象变现差异分析

通过挂牌或委托房屋中介变卖时应支付的中介代理费和手续费等，造成实际交易价值减少。

3、拍卖（变卖）发生的有关税费

拍卖（变卖）估价对象应缴纳的税费是指依照法律法规规定应该由售卖人支付的相关交易税金及费用。主要包括税金及附加、印花税、土地增值税、交易费等。另外，如果在建工程存在应缴而未缴的各种政府行政事业性及资源性收费等应该补缴。

4、共益费用债权

对工程项目进行折价或拍卖处置，还涉及到共益费用债权的优先权。共益费用债权是因为对财产的价值保存或增加、或者为实现财产的价值而支付费用发生的债权。



估价结果报告

川金评（2022）字第 1079 号

（一）估价委托人

估价委托人：四川省安岳县人民法院

住 址：

联系电话：028--26318227

（二）房地产估价机构

估价机构：四川金利房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：林学文

公司住所：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府四街 66 号 1
栋 6 层 2 号

资质等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2017]0054 号

有效期限：2020 年 09 月 11 日至 2023 年 09 月 11 日

营业执照（统一社会信用代码）：91510300G5192105XU

经营范围：房地产价格评估；土地使用权价格评估；资产价格评估服务（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；测绘服务（未取得相关行政许可（审批），不得开展经营活动）；工程监理（凭资质证书经营）；工程造价咨询（凭资质证书经营）；环保技术咨询服务；信息技术咨询服务；房屋拆迁服务；物业服务评估。（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)。

联系电话：0813--7213685

(三) 估价目的

估价委托人审理（执行）申请执行人四川安岳农村商业银行股份有限公司人和支行与被执行人吴毅借款合同纠纷一案中，因确定估价对象房地产处置参考价进行评估。根据《中华人民共和国民事诉讼法》和《四川省高级人民法院对外委托鉴定管理办法》等有关规定，决定委托我公司对位于岳阳镇铁峰街的成套住宅房地产进行市场价格评估。

本次估价目的是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

1、估价对象范围

本次估价对象为位于岳阳镇铁峰街的成套住宅房地产，证载建筑面积为 150.42 平方米，估价对象占用范围内所分摊的国有土地使用权面积为 24.55 平方米。估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权、房屋装饰装修及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备，不包括室内家具家电、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、委估对象权益状况

2-1)、土地权益状况

根据估价委托人提供的估价对象的《国有土地使用权证》等相关资料复印件，估价对象土地权益状况如下：

土地使用权人	吴毅、吴柯颖	土地使用权证号	安国用（2007）第 06430 号
坐落	岳阳镇铁峰街		



地 号	001/004/0277	图 号	/
地类（用途）	住宅用地	使用权类型	出让
使用权面积	24.55 平方米	分摊面积	24.55 平方米
土地证取得日期	2007 年 10 月 30 日	终止年限至	2013 年 03 月 09 日止
登记机关	安岳县人民政府	发证机关	安岳县国土资源局

2-2)、房屋权益状况

根据估价委托人提供的估价对象的《房屋所有权证》等相关资料复印件，估价对象房屋权益状况如下：

房屋所有权人	吴毅	产别	私产
房屋所有权证号	安房权证监证字第 200707342 号	填发日期	2007 年 10 月 25 日
房屋坐落	岳阳镇铁峰街		
结 构	混合结构	建筑面积	150.42 平方米
总层数	共 6 层	所在层数	第 5 层
设计用途	成套住宅		

2-3)、他项权利状况

2-3-1) 担保物权设定情况

根据估价委托人提供的《安房他证安岳县字第 2011006623 号》复印件，截止价值时点，估价对象已设定抵押权。

2-3-2) 租赁或占用情况

根据估价委托人的介绍和注册房地产估价师的现场实地查勘，截止价值时点，估价对象目前自用，未设定租赁权、用益物权，未被占有使用。



2-3-3) 限制权利情况

根据估价委托人提供的 2022 年 04 月 20 日出具的《四川省安岳县人民法院协助执行通知书（2022）川 2021 执 1175 号》复印件，截止价值时点，估价对象已被法院查封。

2-3-4) 拖欠税费情况

根据估价委托人提供的本次评估相关资料复印件及注册房地产估价师的尽职调查，在注册房地产估价师所能知悉和了解的范围内，估价对象无拖欠税费等情况。

2-4) 权属清晰情况

截止价值时点，估价对象已办理了《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》，在价值时点权属状况清晰完整。

3、委估对象实物状况

3-1)、土地实物状况

根据注册房地产估价师实地查勘和调查了解，估价对象土地实物状况详见下表：

土地实物状况		
土地坐落	岳阳镇铁峰街	
土地四至	东至	顺城街
	西至	道路
	南至	道路
	北至	铁峰街
土地面积	24.55 平方米	



土地形状	估价对象宗地形状较规则，对地块利用基本无不良影响
地形、地势	估价对象宗地地势较平坦，无明显的坡度，对施工无影响
地质条件	估价对象宗地无特殊地质状况，对正常使用无影响
土壤	估价对象宗地土壤无污染
地基（工程地质）	估价对象宗地地基承载力稳定，无不良地质现象，地基地质条件适于修建
土地开发程度	至价值时点，估价对象所在宗地已达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路）
规划限制	估价对象所在区域规划为住宅用地，实际用途为住宅用地，符合规划

土地实物状况分析

估价对象所在宗地土地形状和地势基本无不利因素，适合于合理充分利用。估价对象的土地用途与周边环境及规划发展协调基本一致，城市基础设施配套较齐全，对估价对象有增值作用。

3-2)、建筑物实物状况

根据注册房地产估价师实地查勘和调查了解，估价对象建筑物实物状况详见下表：

建筑物实物状况	
房屋坐落	岳阳镇铁峰街
建筑规模	委估对象证载建筑面积为 150.42 平方米，本次估价面积合计为 150.42 平方米
设计用途	成套住宅
现状用途	目前自用
总层数/所在楼层	总层数：共 6 层 所在层数：第 5 层
层高	层高约 3.0 米



建筑结构	混合结构					
设施设备	配套设施较完善，达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路）					
防水、保温	基础已作防水处理，砖砌墙体，保温效果较好					
隔热、隔声	较好					
通风、采光	委估房屋通风、采光较好					
空间布局	空间布局较好					
室内布局	较合理					
新旧程度	较新					
所在楼房整体情况	本次估价对象所在楼宇外立面贴装饰板材及刷防水涂料					
装饰装修情况	进户门		进户钢制防盗门		门	木门，榉木包门套
	客、饭厅	地面	木地板		地面	木地板
		内墙	墙纸、木墙裙		内墙	墙纸、木墙裙
		天棚	木制吊顶		天棚	木制吊顶
		窗	铝合金窗		窗	铝合金窗
	厨房	门			门	铝合金推拉门
		地面	防滑地面砖		地面	防滑地面砖
		内墙	内墙砖到顶		内墙	内墙砖到顶
		天棚	塑扣板吊顶		天棚	/
		窗	铝合金窗		窗	铝合金窗
房屋使用、维护状况	维护保养状况较好					
垂直交通	消防楼梯供上下，垂直交通较便捷					



临街状况	临街
停车方便度	停车方便度较好
物业管理	专业物业管理

建筑物实物状况分析

估价对象所在建筑物为混合结构，登记用途为成套住宅，布局较合理，估价对象为 2006 年建成的房地产，维护保养状况较好，成新度较高，估价对象作为成套住宅实物状况较优。

4、估价对象区位及配套设施状况

区位状况包括估价对象所处的位置状况（坐落、方位等）、交通状况（道路、出入可利用交通工具等）、环境景观（自然环境、人文环境和景观）、外部配套设施（基础设施、公共服务设施）等。

1	位置状况	坐落	岳阳镇铁峰街 具体位置见位置示意图
		方位	位于岳阳镇铁峰街
		与重要场所的距离	估价对象周边有安岳县公安局行政服务中心、安岳县人力资源和社会保障局等，距离安岳县公安局约 192 米，距离安岳东门客运站约 950 米
		临街（路）状况	估价对象所在区域内有顺城街、铁峰街、铁峰路等，柏油路面，道路状况较好，交通车流量较大
		成套住宅繁华程度、聚集度	估价对象所在区域内人流量较大，成套住宅繁华程度较好，聚集程度较高
2	交通状况	道路状况	估价对象区域内城市道路为交通主干道为主，柏油路面形成四通八达的交通网络，与城市成套住宅、交通主干道等相接，道路通达性优，路网条件较好，区域内由城市主、次干道构成交通路网，对内对外交通较为便利
		出入可利用交通工具	主要交通工具为公交车、出租车等，交通便捷度较高
		交通管制情况	交通管制一般
		停车方便程度	区域内设有停车场，停车较方便
		交通收费情况	区域内暂无收费公路、过桥费等费用



3	环境状况	自然环境	区域内的自然环境主要以道路两侧的绿化带、周边山景、河景为主	
		人文环境	估价对象所在地区的声誉、治安状况、社区环境均较好，人文环境较好	
		景观	估价对象所在区域景观较好	
4	外部配套设施	基础设施	估价对象所在宗地红线外达到“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯） 估价对象所在区域交通、供水、排水、供电、营业服务、园林绿化、文化教育、卫生事业等市政公用工程设施和公用生活服务设施等基础设施完备	
		公共服务设施	银行	区域1公里范围内有中国工商银行(顺成街分理处)、中国农业银行(安岳岳阳支行)等银行网点
			加油站	///
			购物	区域1公里范围内有各类副食品商店、超市等
			医疗卫生	区域1公里范围内有安岳县人民医院等及各类药店、诊所等
			教育文化	区域1公里范围内有安岳县岳阳镇小学、安岳实验小学第三教学区(第三教学区)等教育机构
			娱乐休闲	区域1公里范围内有餐饮、购物、休闲娱乐等配套服务设施
5	区位状况未来变化趋势分析	城市分布及地段类	该区域为零售、餐饮等为主导型的综合性、多功能区域	
		周边物业类型	目前主要为住宅、成套住宅	
		居住人口类型	当地中等收入人群	
		社会经济能力类型	普通工作人员、当地居民	
		市场需求情况	随着家庭规模小型化的趋势，该区域房地产需求情况较大	

估价对象区位状况分析

综上所述，估价对象所在区域内交通路网较密集，交通条件较好，周边成套住宅聚集度较好，公共配套设施较齐全，市政基础设施较完善，区域内人流量较大，区域位置较好，估价对象的区位状况综合评价较好。

（五）价值时点

本次估价的价值时点为2022年06月29日。



根据《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等相关规定，结合本次估价目的，确定本次估价的价值时点为注册房地产估价师完成估价对象实地查勘之日，即：2022年06月29日。

（六）价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点2022年06月29日的房地产市场价格。

1、估价对象房地产的市场价格是指估价对象房地产在公开市场条件下的平均交易价格。

2、估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权、房屋装饰装修及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备，不包括室内家具家电、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

3、估价对象建筑物规划用途为成套住宅，分摊土地用途为住宅用地，为出让方式取得，估价对象实物状况见本估价报告实物状况描述。

4、房地产交易税费按照法律法规规定，由转让人和买受人各自负担。

5、本报告价格货币单位为人民币。

（七）估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，实事求是、公平正直地进行估价。



所谓“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、经验和职业道德进行估价。所谓“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。所谓“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、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，本机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因公司注册房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2、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的原则。

所谓依法，是指不仅要依据有关法律、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，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据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府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、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）。



遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪一种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价是以估价对象的合法用途为前提，根据估价委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

3、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的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

在本次评估中，运用比较法时，对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

4、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在合理范围内的原则。



根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，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，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

5、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的原则。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则



的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。最高最佳使用具体包括以下 3 个方面：①、最佳用途；②、最佳规模；③、最佳集约度。

总之，在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中知悉的委托方的商业秘密。

（八）估价依据

1、法律、法规和政策性文件

1)、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

2)、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3)、《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）；

4)、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

5)、《城市房地产转让管理办法》（2001 年 08 月 15 日建设部第 96 号令发布）；

6)、《中华人民共和国民事诉讼法》（主席令第 75 号）；

7)、《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（法释[2009]7 号）；



- 8)、《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
- 9)、《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》
(国务院第 55 号令);
- 10)、《不动产登记暂行条例》(国务院令第 656 号, 2015 年 3 月 1 日起实施);
- 11)、《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令 63 号, 2016 年 1 月 1 日起实施);
- 12)、《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》(2013 年 4 月 1 日施行);
- 13)、《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》
(2005 年 10 月 1 日施行);
- 14)、《司法鉴定程序通则》(司法部 132 号令、2016 年 5 月 1 日起施行);
- 15)、《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);
- 16)、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5 号);
- 17)、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2009] 16 号)(2009 年 11 月 20 日起施行);
- 18)、《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, 2018 年 9 月 1 日起施行);
- 19)、《最高人民法院关于在执行工作中进一步强化善意文明执行理



念的意见》（法发〔2019〕35号）；

20)、《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》（法办〔2019〕364号)；

21)、《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定(2019修正)》（法释〔2019〕19号)；

22)、《中华人民共和国住房和城乡建设部关于贯彻落实资产评估法规范房地产估价行业管理有关问题的通知》（建房[2016]275号)；

23)、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)；

24)、四川省住房和城乡建设厅关于印发《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》的通知（川建房发〔2011〕89号）（2011年03月22日起施行)；

25)、四川省高级人民法院、四川省住房和城乡建设厅《关于规范房地产司法鉴定评估的通知》（川高法[2011]99号)；

26)、财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号)；

27)、国家其它有关房地产估价的法律、法规和政策。

2、技术标准、规程、规范

1)、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015)；

2)、《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014)；



3)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013);

4)、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);

5)、《房屋完损等级评定标准》(1984年11月8日);

6)、《四川省建设工程计价定额》及相配套的法规文件。

3、估价委托人提供的有关资料

1)、估价委托人出具的《四川省安岳县人民法院司法评估委托书》[(2022)川2021技委94号];

2)、估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》复印件;

3)、估价委托人提供的估价对象《国有土地使用权证》复印件;

4)、估价委托人提供的其他相关资料复印件等。

4、注册房地产估价师实地调查的资料

1)、估价对象实地查勘表;

2)、本公司注册房地产估价师实地查勘及市场调查获得的结果;

3)、注册房地产估价师收集的与估价对象类似房地产可比实例。

5、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)、估价过程中运用的主要参数及成本、费用、税金等方面的资料。

(九) 估价方法

1、房地产估价方法

《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)中确定的房地产估价常用方法有比较法、成本法、收益法,假设开发法。



比较法: 是根据替代原则, 将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产对交易时间、交易情况、区域因素等加以比较对照, 从已经发生了交易的类似房地产的已知价格, 修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

成本法: 求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧, 然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。所谓重新购建价格, 是指假设在价值时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出, 或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。

收益法: 是根据效用价值论, 运用适当的资本化率, 将预期估价对象房地产未来各期(通常为年)的正常纯收益折算为价值时点上的现值, 求其之和得出估价对象房地产价值的一种估价方法, 这种方法适用于有收益或潜在收益的房地产的估价。

假设开发法: 是将估价对象房地产的预期开发后的价值, 扣除其预期的正常开发费用、销售费用、销售税金及开发利润, 根据剩余之数来确定估价对象房地产价格的一种估价方法, 这种方法主要是用于待开发土地的估价, 也是用于对可改造的旧房地产的估价。

2、本次估价的总体思路和评估方法的选取

注册房地产估价师认真分析所掌握的资料, 对估价对象进行实地查勘调查后, 根据估价对象的特点及估价目的, 遵照国家标准《房地产估价规范》及相关法规, 经过反复研究, 本次估价采用“比较法”作为主要估价方法计算估价对象价值。其估价技术线路如下:

① 估价对象设计用途为成套住宅, 该同类型的成套住宅房地产市场



交易案例较为活跃，市场化程度高，这类房地产的交易案例易于获取，市场依据较充分，交易价格根据交易情况的不同有较小的差异，因此本次估价适宜采用比较法对估价对象房地产价值进行测算。

② 估价对象为成套住宅房地产，区域内同类型房地产租赁市场较为活跃，租赁活动较多，但不易剥离租金里设施设备及家具家电产生的收益，本次估价不适宜采用收益法对估价对象价值进行测算。

③ 估价对象为单套成套住宅房地产，房屋开发成本及土地取得成本不易收集，客观成本不易把握，因此本次估价不适宜采用成本法进行评估。

④ 估价对象为已建成并投入使用的成套住宅房地产，且经规划、房地产等管理部门的验收，已办理了相关证照，无后续投入，故不适宜采用假设开发法进行评估。

综上所述，本次估价采用“比较法”来求取估价对象房地产的价值。

（十）估价结果

注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，根据此次估价目的，遵循估价原则，按照《房地产估价规范》要求的估价工作程序，选择科学的估价方法，认真分析现有资料，并在综合分析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估算和判定，结合估价对象特点和本次估价目的，根据市场价格标准所确定的估价对象在现状利用条件和实物权益状况下，确定估价对象在价值时点（2022年06月29日）的房地产市场价格估价结果如下：

（币种：人民币）

房地产市场价格：40.66 万元；



大 写 金 额：肆拾万零陆仟陆佰元整。

估价对象房地产市场价格估价结果明细表

序号	《房屋所有权证》 证号	房屋所有权人	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (¥·万元)
1	安房权证监证字第 200707342 号	吴毅	岳阳镇铁峰街	成套 住宅	150.42	2703.00	40.66
合计					150.42		40.66

特别提示：

1、上述结论摘自“川金评（2022）字第 1079 号”报告书，应用时应认真阅读本估价报告书全文；

2、估价结果为估价对象在满足估价的假设和限制条件及使用报告说明的前提下于价值时点 2022 年 06 月 29 日的市场价格；

3、估价结果没有考虑原有的担保物权、其他法定优先受偿权等其他权利以及限制登记等权利受限情况对估价结果的影响；

4、估价结果不包括房地产司法处置过程发生的处置费用和税金，房地产交易税费按照法律法规规定由转让人和买受人各自负担；

5、本报告仅供估价委托人受理（执行）的申请执行人四川安岳农村商业银行股份有限公司人和支行与被执行人吴毅借款合同纠纷一案中【委托书编号：（2022）川 2021 技委 94 号】确定估价对象房地产处置参考价时使用；

6、截止价值时点，估价对象土地使用终止日期为 2013 年 3 月 9 日，已过期限，根据《中华人民共和国民法典》第三百五十九条之规定：“住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理”。故本次不考虑土地使用权年限届满对其房地产价值的影响。

7、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。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；

8、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；

9、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会使用；




10、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；

11、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。

12、本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即自 2022 年 07 月 18 日起至 2023 年 07 月 17 日止；

13、估价结果单价取整至元位，总价取整至百位。

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
林学文	5120000108		2022 年 07 月 18 日
蒲桃	5120160097		2022 年 07 月 18 日

（十二）实地查勘期

2022 年 06 月 29 日

（十三）估价作业期

2022 年 06 月 29 日至 2022 年 07 月 18 日。

四川金利房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年七月十八日



吴毅所有的位于岳阳市铁峰街的成套住宅

房地产估价结果一览表

估价机构：四川金利房地产土地资产评估有限公司

价值时点：2022年06月29日

序号	房屋所有权证	房屋所有权人	房屋坐落	房屋结构	总层数	所在层数	规划用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价取整 (¥·万元)	终止日期	使用权面积 (m ²)	备注
1	安房权证监证字第 200707342 号	吴毅	岳阳市铁峰街	混合结构	共 6 层	第 5 层	成套住宅	150.42	2703.00	40.66	2013年3月9日	24.55	
合计								150.42		40.66		24.55	

房地产评估价值取整为人民币：40.66 万元；

大写（人民币）：肆拾万零陆仟陆佰元；

本报告仅供估价委托人受理（执行）的申请执行人四川安岳农村商业银行股份有限公司人和支行与被执行人吴毅借款合同纠纷一案中【委托书编号：（2022）川 2021 技委 94 号】确定估价对象房地产处置参考价时使用。



附 件

- (一)、估价委托人出具的《四川省安岳县人民法院司法评估委托书》
[(2022) 川 2021 技委 94 号]
- (二)、估价对象位置示意图
- (三)、估价对象相关照片
- (四)、估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》复印件
- (五)、估价委托人提供的估价对象《国有土地使用权证》复印件
- (六)、估价委托人提供的其他相关资料复印件
- (七)、实地查勘情况说明
- (八)、专业帮助情况说明和相关专业意见（本次评估没有相关专家及单位提供专业帮助）
- (九)、房地产估价机构营业执照复印件
- (十)、房地产估价机构资质证书复印件
- (十一)、注册房地产估价师注册证书复印件

本件送：估价委托人 5 份，本司存 1 份
