



四川省久源房地产土地估价有限公司

久源房估（2021）字第 479 号

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：久源房估（2021）字第 479 号

估价项目名称：眉山市东坡区人民法院执行案件涉及何国英位于眉山市东坡区百坡路一段 127 号 1 栋 3 单元 2 层 2 号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：四川省久源房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：徐 伟（注册号：5120210073）

马泽军（注册号：5120020154）

估价报告出具日期：2021 年 11 月 15 日





致估价委托人函

眉山市东坡区人民法院：

承蒙委托，本公司注册房地产估价师依据《房地产估价规范》〔GB/T50291-2015〕、《房地产估价基本术语标准》〔GB/T50899—2013〕及国家相关法律、法规，完成了委估房地产市场价格评估工作。

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：估价对象为何国英单独所有的位于眉山市东坡区百坡路一段 127 号 1 栋 3 单元 2 层 2 号的住宅房地产(含其分摊的土地使用权、装饰装修及附着在建筑物上与建筑功能配套的、不可移动的设施设备等，不含动产、特许经营权等)。估价对象建筑面积为 138 m²，房屋用途为住宅，实际用途为住宅，分摊土地使用权面积为 43.69 m²，土地权利性质为出让，土地用途为城镇住宅用地。

三、价值时点：为注册房地产估价师实地查勘日 2021 年 10 月 22 日。

四、价值类型：市场价格。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2021 年 10 月 22 日的估价结果如下（详见《估价结果汇总表》）：

币 种：人民币

评估单价：3020 元/m²

建筑面积：138 m²

市场价格：41.68 万元

大 写：肆拾壹万陆仟捌佰元整

估价结果汇总表

表 1

币种：人民币



序号	估价对象	房屋用途	楼层/总楼层	产权证号	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总值(万元)
1	眉山市东坡区百坡路一段 127 号 1 栋 3 单元 2 层 2 号	住宅	第 2 层/4 层	川(2016)眉山市不动产权第 0006705 号	138	3020	41.68
总价大写				肆拾壹万陆仟捌佰元整			

特别提示：

1. 本报告估价结果仅作为在本报告估价目的下的参考依据，对估价目的的实现不具有强制力。

2. 因本次评估为司法鉴定评估，根据《房地产司法鉴定评估指导意见》，司法鉴定评估中“评估价值的影响因素包括房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上的原有担保物权和其他优先受偿权”，即不考虑抵押、查封等因素的影响，本次评估未考虑上述因素对价值的影响，在此提醒报告使用者注意。

3. 估价委托人未提供估价对象房地产税金及相关费用，包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金缴纳的相关资料，估价委托人也未明确前述费用是否由买受人承担。本次估价未考虑该事项对估价结果的影响。买受人应充分调查是否存在上述费用及其承担方式，正确使用本次估价结果。

4. 本次评估，根据估价对象所在区域司法拍卖惯例，财产处置费用（如评估费、拍卖费、诉讼费用、律师费等费用）一般在司法拍卖结束后根据实际发生费用从财产处置价款中扣除。故本次评估结果未扣除相关财产处置费用，在此提醒报告使用者注意。

5. 本次评估，我们没有考虑估价对象被迫转让及处置后可能存在的被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响，在此提醒报告使用者注意。

6. 请报告使用人完整阅读并正确理解本报告，对因错误理解或仅使用本报告中部分内容而导致的损失，本估价机构不承担责任。

四川省久源房地产土地估价有限公司

法定代表人：军马印泽

2021 年 11 月 15 日



目录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、估价的假设条件.....	2
二、本估价报告使用的限制条件.....	5
三、需要特别说明事项.....	5
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	17
十、估价结果.....	19
十一、注册房地产估价师.....	19
十二、实地查勘期.....	20
十三、估价作业期.....	20
附 件.....	21
1. 估价对象内外部状况照片及地理位置图	
2. 《眉山市东坡区人民法院委托书》（2021）川 1402 执 1880 号复印件	
3. 《不动产权证书》复印件	
4. 《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件	
5. 房地产估价机构营业执照复印件	
6. 房地产估价机构备案证书复印件	
7. 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. 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、意见和结论是我们自己独立、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. 注册房地产估价师依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)、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)和《四川省住房和城乡建设厅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)等房地产估价标准的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 参与本次估价项目的注册房地产估价师徐伟带领估价助理于 2021 年 10 月 22 日对估价对象进行了实地查勘。

6. 参与本次估价项目的注册房地产估价师具备相关专业知识和相应的房地产市场分析能力。

7、参与本次估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
第一报告人 徐伟	5120210073		2021 年 11 月 15 日
报告参与人 马泽军	5120020154		2021 年 11 月 15 日

估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

（一）一般假设

1. 估价对象法定用途为住宅用房，现状用途为住宅用房，本报告按估价对象为住宅用房持续使用为估价假设前提。

2. 估价委托人提供的估价对象《不动产权证书》、《眉山市不动产登记信息查询结果》为复印件，未提供原件。注册房地产估价师在职权和能力范围内对估价委托人提供的估价对象的权属、用途等资料进行了尽职调查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价以估价委托人提供的与估价对象有关的权属证明、其它相关资料均合法、真实、准确和完整为假设前提。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责任。

3. 注册房地产估价师并无国家认定的测绘资格，因此未对房屋建筑面积进行专业测量。在没有理由怀疑估价对象房屋建筑面积与《不动产权证书》所记载面积明显不符的前提下，本次评估所取估价对象的面积根据估价委托人提供的《不动产权证书》复印件为依据。

4. 注册房地产估价师于 2021 年 10 月 22 日对估价对象进行了实地查勘，但注册房地产估价师对估价对象的实地查勘仅限于在实地查勘时可观察到的估价对象外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，对于被遮盖和不能直接观察的部分，受专业能力范围限制，未做建筑物基础、结构及建筑质量等方面的专业检测和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。在无理由怀疑估价对象存在安全隐患的情况下，对被遮盖、未暴露及难以接触到的建筑物基础、房屋结构及其内部设施、设备，本报告假设其无重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

5. 注册房地产估价师对影响估价对象价值的估价对象所在地块的水文地质及土壤状况、是否存在有害物质或环境污染等给予了关注，受专业能力范围限制，未进行相关的专业鉴定、检测，在无理由怀疑其存在重大问题和瑕疵的情况下，假定不存在对房地产价值有重大不利影响的水文地质及土壤状况、有害物质或环境污染。

6、估价对象《不动产权证书》登记地址为“眉山市东坡区百坡路一段 127 号 1 栋 3 单元 2 层 2 号”，注册房地产估价师实地查勘地址为“眉山市东坡区百坡路一段 127 号 3 单元 2 层右侧（未见楼栋号、入户门牌号）”，本次评估假定估价委托人及案件相关方领带注册房地产估价师现场指界确认的房屋与产权登记房屋一致为估价前提。

7. 根据注册房地产估价师实地查勘，至价值时点估价对象房屋作为住宅用房正常使用。估价委托人未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况状况的相关资料；我们经过尽职调查也未掌握估价对象有前述状况，故本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

8. 估价委托人未提供估价对象房地产税金及相关费用，包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金缴纳的相关资料。本次估价以无欠缴的税金及相关费用为假设前提。

9. 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) 房地产交易符合国家相关法律、法规规定，能够自由在市场上交易；

(2) 交易双方是自愿进行交易，交易目的是追求自身利益的最大化；

(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) 不存在特殊买者的附加出价。

(6) 交易双方负担各应负担的税费。

10. 估价对象为所在建筑物的一部分，本次估价以估价对象建筑物区分所有权的共有部分的通行权及水、公共照明、消防等附属设施设备的使用权，能被房屋所有权人、实际占有人合法享有为前提进行估价。

(二) 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本次估价不存在未定事项假设。

(三) 背离事实假设

经注册房地产估价师调查，至价值时点，估价对象已涉及司法纠纷。根据川建房发[2011]89号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》的通知记载：“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”，以及中房学【2021】37号中房学关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知第十三条记载：“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”。根据本报告估价目的，本次估价设定估价对象无他项权利限制，可以依法自由交易，不考虑权属纠纷、抵押权、其他担保物权和司法机关、行政机关查封或者以其他形式限制该资产权利等情形为假设前提条件。

(四) 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本次估价不存在不相一致假设。

(五) 依据不足假设

估价委托人提供的《不动产权证书》、《眉山市不动产登记信息查询

结果》等资料均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，房屋建成年代为 2005 年左右，本次估价以估价对象于 2005 年建成成为假设前提。

二、本估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告仅用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。
2. 本报告估价结果包括房屋及分摊的土地使用权价值。该土地使用权若与房屋分割处置，本报告结果无效。
3. 本报告使用期限自报告出具之日起一年内（自 2021 年 11 月 15 日起至 2022 年 11 月 14 日止）有效，超过估价报告使用期限使用估价报告的，相关责任由使用者承担。
4. 本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中的部分内容，所导致的损失本估价机构不承担责任。
5. 本估价报告原件加盖本机构鲜章和在本机构注册的房地产估价师签名盖章方为有效，复印件以及缺乏鲜章、签名的报告无效。若使用复印件以及缺乏本机构鲜章、签名件的估价报告，自负所产生的一切法律后果，本估价机构及注册房地产估价师不负任何责任。

三、需要特别说明事项

1. 本估价报告是在价值时点和本次估价目的下，估价对象在保持现有使用状态以及未改变房屋结构、使用用途等情况下的估价结论。如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，估价对象的面积、用途、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、房地产政策重大调整、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果应作相应调整或委托估价机构重新估价。

2. 注册房地产估价师徐伟于 2021 年 10 月 22 日对估价对象进行了实地查勘。注册房地产估价师对估价对象实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况。若估价对象存在需进行专业检测的内部缺陷，对估价委托人提供的相关资料进行验证后，本报告评估值应作相应的调整。

3. 估价委托人未书面明确财产处置费用是否从财产处置价款中扣除，根据注册房地产估价师对当地涉执司法处置费用的调查，当地交易惯例财产处置费用一般从财产处置价款中扣除，结合估价委托人介绍，本次处置费用也按惯例从处置价款中扣除，故本次评估结果未将上述费用扣除，特此说明。

4. 本次评估注册房地产估价师关注了涉执房地产被迫转让及处置后可能出现被执行人不自愿配合交付房屋的情况，但未收集到确凿依据，故未考虑该因素对估价结果的不利影响，敬请报告使用者注意。

5. 报告使用者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。

6. 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。

7. 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。

8. 本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差错时，请及时通知本估价机构进行更正。对存在差错的文字、数字进行错误理解而造成损失的，责任由报告使用者自行承担。



9. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不应视为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。

10. 本报告解释权归四川省久源房地产土地估价有限公司。

(本页以下无正文)

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：眉山市东坡区人民法院

联系人：周鑫钰

联系电话：19982613058

二、房地产估价机构

机构名称：四川省久源房地产土地估价有限公司

住 所：乐山市市中区嘉兴路 356 号 3 楼

法定代表人：马泽军

估价机构备案等级：贰级

备案证书编号：川建房估备字[2019]0222 号

备案证书有效期：2019 年 05 月 29 日至 2022 年 05 月 29 日

统一社会信用代码：915111007623305830

联系电话：028-38289538

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）估价对象财产范围

估价对象为何国英单独所有的位于眉山市东坡区百坡路一段 127 号 1 栋 3 单元 2 层 2 号的住宅房地产(含其分摊的土地使用权、装饰装修及附着在建筑物上与建筑功能配套的、不可移动的设施设备等，不含动产、特许经营权等)。估价对象建筑面积为 138 m²，房屋用途为住宅，实际用途为住宅，分摊土地使用权面积为 43.69 m²，土地权利性质为出让，土地用途为城镇住宅用地。



（二）估价对象名称

眉山市东坡区百坡路一段 127 号 1 栋 3 单元 2 层 2 号住宅房地产。

（三）估价对象坐落

眉山市东坡区百坡路一段 127 号 1 栋 3 单元 2 层 2 号。

（四）估价对象基本状况

1. 土地基本状况

表 2

坐落	眉山市东坡区百坡路一段 127 号（学府轩一期）				
权利人	何国英	分摊土地使用权面积 (m ²)	43.69	土地权利性质	出让
土地用途	城镇住宅用地	实际用途	城镇住宅用地	使用期限	一起 2070 年 08 月 22 日止
地形	规则多边形	地势	平坦，与相邻地块无明显地势差	地质	良好，未发现地基存在不均匀沉降
开发程度	“六通一平”，即：通上水、下水、通电、通气、通讯、通道路，场地平整。				
宗地四至	东南面、东北面均临通道，西南面临苏景东街，西北面临百坡路一段。				

2. 建筑物基本状况

表 3

楼盘名称	学府轩一期	建筑面积 (m ²)	138	建筑结构	混合
竣工日期	2005 年	单元户数	1 梯 2 户	用途	住宅
通风采光	较好	层高	约 3.0 米	利用现状	空置
房屋总层数/所在楼层	共 4 层/第 2 层	平面布局	平层，规则合理	外墙装修	涂料
装修档次	简装	户型结构	4 室 2 厅 1 厨 2 卫	朝向	东南
楼盘形象	一般	小区环境	一般	小区管理	有门卫、无物管
设备设施	通上水、下水、通电、通气、通道路、通通讯。				
房屋内部装修状况		地面	内墙面	天棚面	
	客餐厅	地砖	仿瓷	仿瓷	
	卧室	地砖	仿瓷	仿瓷	
	厨房	地砖	墙砖	塑扣板吊顶	
	卫生间	地砖	墙砖	塑扣板吊顶	
	门窗	入户门为防盗门，塑钢窗。			
成新率	于 2005 年建成，至价值时点已有 16 年，根据国家有关同类结构房屋的经济耐用年限的规定和估价对象已使用的年限，结合注册房地产估价师实地勘察，确定结构成新率为 78%。				
维护保养状况	一般				

（五）估价对象权益状况

1. 估价对象登记状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》、《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件，估价对象的权属登记状况详见下表：

权属登记状况一览表 表 4

项目	具体内容
不动产权证书及编号	《不动产权证书》[川（2016）眉山市不动产权第 0006705 号]
权利人	何国英
共有情况	单独所有
坐落	眉山市东坡区百坡路一段 127 号 1 栋 3 单元 2 层 2 号
不动产单元号	[511401 001004 GB00275 F00020002]
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积：777.01 m ² /房屋建筑面积：138 m ²
使用期限	-----起 2070 年 08 月 22 日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积：43.69 m ² 专有建筑面积：125.93 m ² ，分摊建筑面积：12.07 m ² 房屋结构：混合结构 房屋总层数：4 层，房屋所在层：2 层
登记机构	眉山市国土资源局
登记日期	2016 年 12 月 12 日

眉山市不动产登记信息查询结果 表 5

查询申请人	何国英		身份证号	510322198904251525	
产权证号	川（2016）眉山市不动产权第 0006705 号		登记时间	2016 年 12 月 12 日 14 时 45 分	
不动产基本信息（单位：平方米）					
不动产单元号			511401001004GB00275F00020002		
不动产类型	土地/房屋	坐落	眉山市东坡区百坡路一段 127 号 1 栋 3 单元 2 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	43.69	建筑面积	138	分摊土地面积	43.69
使用期限	2070 年 08 月 22 日止		总层数	4	
权利人信息					
序号	权利人名称	不动产权证号	证件号码	占有份额	
1	何国英	川（2016）眉山市不动产权第 0006705 号	510322198904251525		

抵押信息							
登记序号	抵押权人	不动产证明号	抵押金额(万元)	是否存在禁止或限制转让抵押不动产	登记时间	债务履行期限	
1	中国建设银行股份有限公司眉山分行	川(2017)眉山市不动产证明第0000320号	33	是	2017年01月05日	2016年12月27日起 2036年12月27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)	
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			

2. 他项权益状况

(1) 担保物权设立情况：详见上表《眉山市不动产登记信息查询结果》。

(2) 查封和权利限制情况：根据估价委托人提供《眉山市不动产登记信息查询结果》并结合注册房地产估价师现场调查了解，估价对象除涉及抵押外，无其他他项权利限制。

(3) 租赁情况：出租情况不详。

(4) 拖欠税费情况：未提供估价对象是否存在欠缴税费情况，具体情况不详。

(5) 居住权情况：根据估价委托人提供资料，无居住权情况。

(六) 估价对象区位状况

估价对象区位状况一览表

表 6

项目	具体内容	
估价对象	眉山市东坡区百坡路一段 127 号 1 栋 3 单元 2 层 2 号住宅用房房地产。	
位置	坐落	坐落于眉山市东坡区百坡路一段 127 号 1 栋 3 单元 2 层 2 号，属眉山市东坡区城区西北面。
	与相关场所的距离	与田家炳实验中学隔街相对，距眉山骨科医院约 500 米，距苏洵公园约 1100 米。
	居住聚集度	所在区域内分布有锦江苑、学府轩二期、阳光置业简爱·经典、星野绿洲等多个商住小区，整体居住聚集度较好。
	临街状况	临街。
	楼层	总楼层为 4 层，所在楼层为 2 层。
交通条件	道路等级及路网条件	估价对象所在区域由百坡路一段、紫竹中街等支路构成该区域主要交通路网，道路通达度良好。
	公共交通及对内交通状况	区域内分布有公交车 4 路、7 路、10 路、11 路等多路经过该区域，公交便捷度较好。
	对外交通状况	距眉山东站、眉山客运站约 600 米，对外交通便捷度较好。
	交通管制情况	无交通管制情况。
	停车方便程度	估价对象小区外有部分划线停车位，停车方便程度一般。
外部配套设施	城市基础设施	估价对象所在区域内的水、电、气、讯、路、视等城市基础设施配套较完善。
	银行	估价对象所在区域内分布有中国建设银行(眉山金罗马支行)、中国农业银行(金罗马支行)等营业网点。
	教育文化	估价对象所在区域内分布有眉山欧吉森林幼儿园、眉山田家炳实验中学等，教育设施较齐全。
	医疗卫生	估价对象所在区域内分布有眉山骨科医院等，就医方便程度较好。
	娱乐休闲及购物	估价对象所在区域内分布有星野农贸市场、飘香居(田家炳店)、学苑超市、川辣江湖(眉中店)、金罗马广场等商业，娱乐休闲及购物便利。
周围环境和景观	自然环境	估价对象所在区域内无固定污染源，无明显粉尘和噪音污染，周边环境较好，绿化及空气质量较好。
	人文环境	人口密度较大，人文景观较好，社会治安较好。
	景观	临街道绿化。

五、价值时点

为注册房地产估价师实地查勘日 2021 年 10 月 22 日。

六、价值类型

1. 价值定义：本次为司法处置估价，选用市场价格作为本次估价的价
值类型。市场价格简称市场价或市价，是一般价格（平均价格），而不是
个别价格（成交价格）。某种或某宗房地产在某一时间的市场价格是该种
房地产在该时间的现实市场上的平均交易价格，即现实市场状况下较多成

交价格经综合处理后的正常、一般交易价格，即市场价格是对现实市场状况下正常成交价格的反映。即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿的、理智的、非强制性或不受限制的在市场中进行交易；
- (2) 交易双方地位平等，按利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，都能获取足够市场信息，充分了解交易对象、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。

2. 价格内涵：

- (1) 在价值时点，满足本报告“估价假设和限制条件”，包含房屋所有权及其占用范围内应分摊的国有土地使用权、配套设施设备及房屋室内装饰装修等的价格，不含动产、特许经营权等的价格；
- (2) 交易双方依法承担交易过程中各自应缴纳的税费；
- (3) 未考虑设定抵押权、司法查封、居住权等限制条件对房地产价格的影响；
- (4) 以人民币为计价单位。

七、估价原则

本次估价遵循以下估价原则：

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求房地产估价师站在中立的立场上，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

所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。在考虑估价对象的用途时，应以合法利用、合法交易、合法处置为前提。评估报告充分考虑了估价对象权属合法取得、合法使用以及今后合法处分，并以此作为本项评估的前提。

3. 价值时点原则

房地产市场处于不断变化之中，其价格具有很强的时间性。本次估价对房地产的市场情况及其本身状况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

4. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。在房地产市场中也是如此，即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，然后对其间的差别作适当的修正，确定待估房地产的市场价值。

5. 最高最佳利用原则

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，它体现在房地产的使用过程中。在考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

八、估价依据

1. 本次估价所依据的有关法律、法规、司法解释和部门规章

(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，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

- (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、2019 年 8 月 26 日修正，2020 年 1 月 1 日起实施）；
- (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、2019 年 8 月 26 日修正，2020 年 1 月 1 日起实施）；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- (5) 《中华人民共和国民事诉讼法》（主席令第 75 号）；
- (6) 《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》（2009 年 8 月 24 日法释〔2009〕16 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) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号）；
- (9) 《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）；
- (10) 《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）；
- (11) 《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）；
- (12) 《全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005 年 10 月 1 日施行）；
- (13) 《司法鉴定程序通则》（司法部 132 号令、2016 年 5 月 1 日起施行）；
- (14) 《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）；

(15) 《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，自2018年9月1日起施行）；

(16) 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号，自2018年12月10日起施行）；

(17) 《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工作的通知》（川高法[2011]99号）；

(18) 其他相关法律、法规、规章、规范性文件及司法解释。

2. 本次估价采用的技术规范、规程及指导意见

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

(3) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

(4) 《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）（川建房发[2011]89号）；

(5) 中房学关于印发《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）。

3. 估价委托人提供的有关资料

(1) 《眉山市东坡区人民法院委托书》（2021）川1402执1880号；

(2) 《不动产权证书》复印件；

(3) 《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件。

4. 估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的其他有关资料

(1) 估价人员实地查勘收集整理的相关资料；

(2) 估价对象所在区域的房地产市场状况及同类房地产市场交易等数据资料；

(3) 估价对象所在区域行政规划、地理环境、经济发展等相关资料；



(4) 其他相关资料。

九、估价方法

(一) 估价方法的选择

根据《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)，通行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘及对周边房地产市场进行调查后，本项估价中，选择估价方法适用性分析如下：

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。估价对象区域内类似住宅用房交易情况较多，与估价对象类似房地产交易案例易获取，故本次评估宜采取比较法对估价对象进行评估。

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。此方法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价。估价对象所在区域目前的住宅房地产市场，购买者往往对租金的要求不高，而看重所购买物业未来的转售收益及使用权益，用租金折现得到的收益价格不能反应其真实市场价值，故本次不宜采用收益法对住宅用房进行评估。

成本法适用于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的房地产估价，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。估价对象作为收益性和流动性较好的房地产，影响价格高低主要的因素是房地产市场供求关系，而不是房地产开发建设成本高低，运用成本法计算出来结果不能反应其市场接受程度，故不宜采用成本

法进行评估。

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。该方法主要对新开发或潜在开发价值的房地产进行估价。而估价对象为已建成并投入使用的房地产，且依据前面最高最佳利用分析，估价对象在维持现状持续使用条件下价值最大化，故不宜采用假设开发法进行估价。

因此，根据估价对象的特点和估价目的，结合注册房地产估价师收集的资料情况，确定本次估价采用比较法进行评估。

测算过程简介

1. 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。

待估房地产价格计算公式：

$V = \text{比较实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况修正系数} \times \text{房地产状况修正系数}$

2. 估价步骤：

- A、搜集交易实例；
- B、选取可比实例；
- C、建立比较基础；
- D、进行交易情况修正；
- E、进行市场状况调整；

F、进行房地产状况调整；

G、计算比较价值。

3. 比准价格的确定：

根据选取的各可比实例，成交价格分别为 2993 元/m²、3038 元/m²、3029 元/m²。在建立比较基础后价格的基础上，进行交易情况修正、市场状况和房地产状况调整后采用算数平均数得出估价对象的比准价格为 3020 元/m²。

十、估价结果

根据本次估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法进行评估。经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果如下（详见《估价结果汇总表》）：

币 种：人民币

评估单价：3020 元/m²

建筑面积：138 m²

市场价格：41.68 万元

大 写：肆拾壹万陆仟捌佰元整

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	估价对象	房屋用途	楼层/总楼层	产权证号	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总值(万元)
1	眉山市东坡区百坡路一段 127 号 1 栋 3 单元 2 层 2 号	住宅	第 2 层/4 层	川(2016)眉山市不动产权第 0006705 号	138	3020	41.68
总价大写				肆拾壹万陆仟捌佰元整			

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期

第一报告人 徐伟	5120210073		2021 年 11 月 15 日
报告参与人 马泽军	5120020154		2021 年 11 月 15 日

十二、实地查勘期

2021 年 10 月 22 日

十三、估价作业期

2021 年 10 月 22 日—2021 年 11 月 15 日

四川省久源房地产土地估价有限公司

2021 年 11 月 15 日





附 件

1. 估价对象内外部状况照片及地理位置图
2. 《眉山市东坡区人民法院司法评估委托书》（2021）川 1402 执 1880 号复印件
3. 《不动产权证书》复印件
4. 《眉山市不动产登记信息查询》复印件
5. 房地产估价机构营业执照复印件
6. 房地产估价机构备案证书复印件
7. 注册房地产估价师注册证书复印件

估价对象内外部状况照片

坐落：眉山市东坡区百坡路一段 127 号 1 栋 3 单元 2 层 2 号
(注册房地产估价师徐伟于 2021 年 10 月 22 日对估价对象进行了实地查勘)



估价对象所在小区临街道路



估价对象所在小区临街道路



估价对象所在小区入口



估价对象街道号



估价对象小区内环境



估价对象所在建筑物外观



估价对象单元号



估价对象入户处



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景

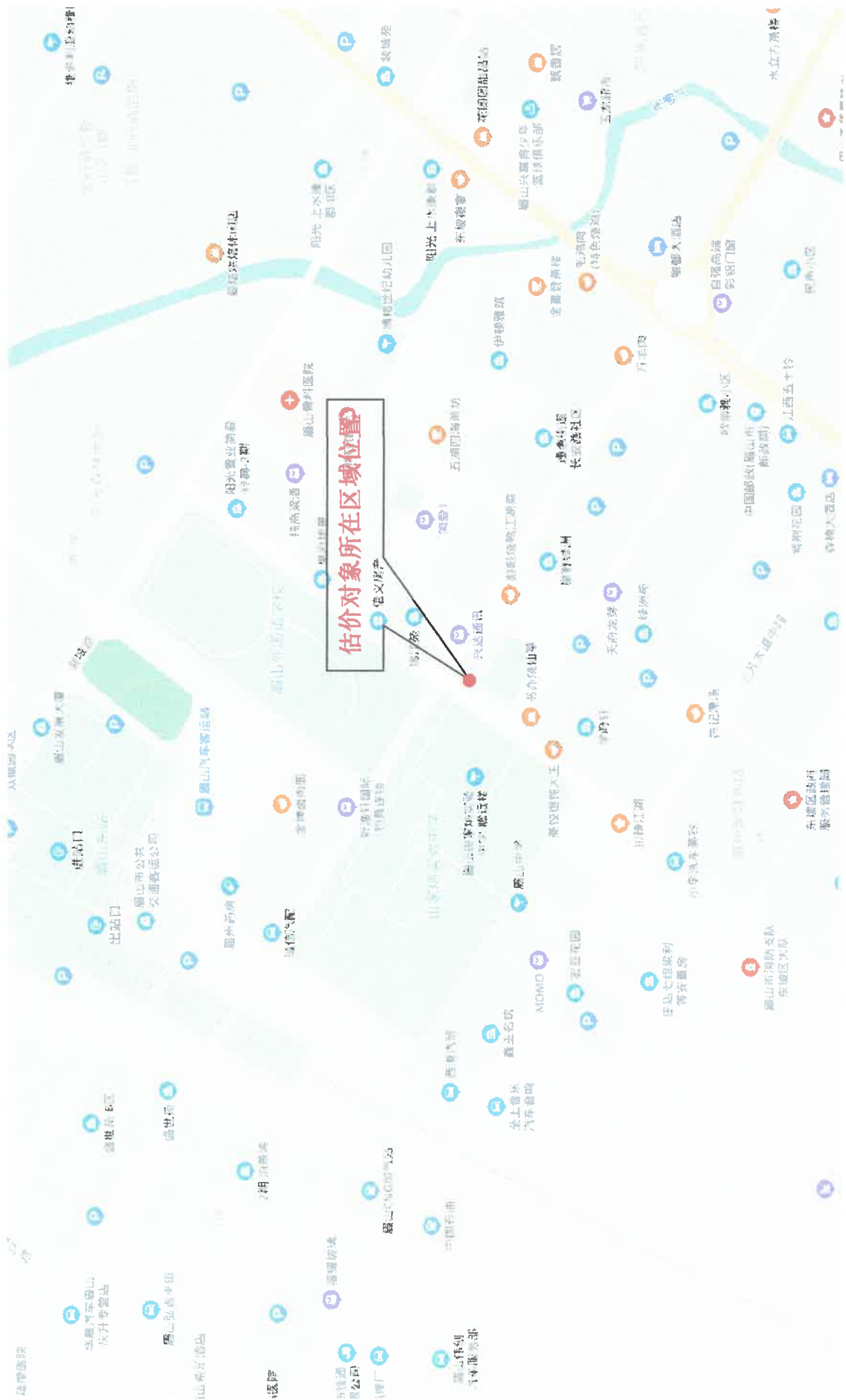


估价对象内景



估价对象内景

估价对象地理位置图



眉山市东坡区人民法院

委托书

(2021)川1402执1880号

四川省久源房地产土地估价有限公司：

我院在执行眉山市住房公积金管理中心与何国英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百坡路一段127号1栋3单元2层2号。



承办人：孙斌 联系电话：

联系人：周鑫钰 联系电话：19982613058

本院地址：

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 51000375563

川

2016

眉山市

不动产权第

0006705

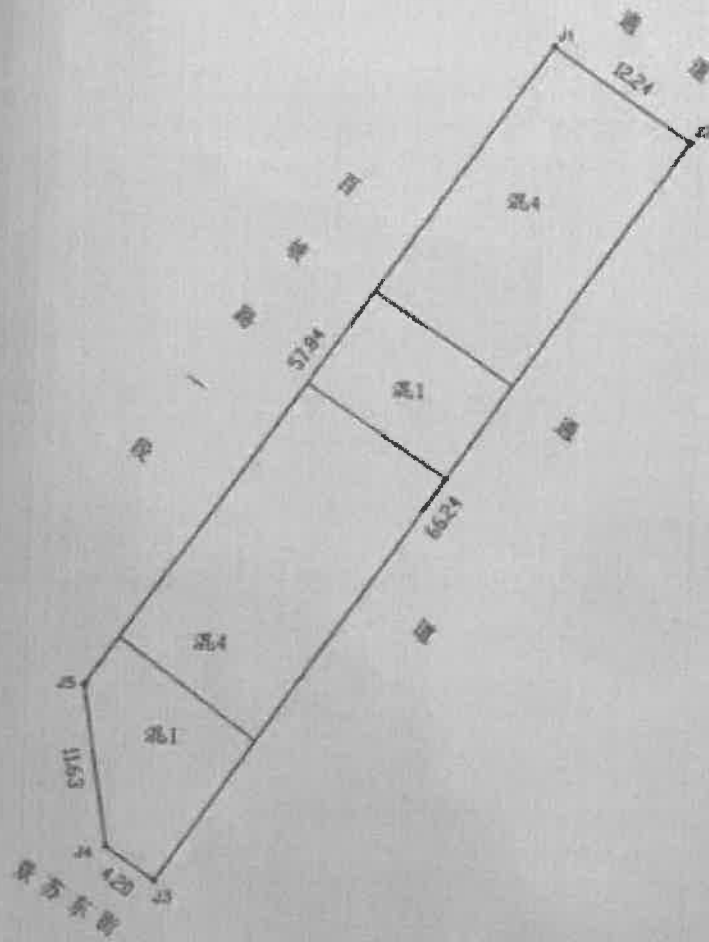
号

权利人	何国美
共有情况	单独所有
坐落	眉山市东坡区百坡路一段127号1栋3单元2层2号
不动产单元号	511401 001004 G800275 F0020002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积: 777.01m ² /房屋建筑面积: 138m ²
使用期限	——起2070年08月22日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 43.49m ² 专有建筑面积: 125.93m ² , 分摊建筑面积: 12.07m ² 房屋结构: 混合结构 房屋总层数: 4 房屋所在层: 2

宗地图

宗地统一编码: 511401001004GB00275

何国英



注: 住宅用地,
百坡路一段127号1幢3单元2层2号,
建筑面积: 138.00平方米,
分摊用地面积: 43.69平方米。

2016年12月9日

1:500

绘图员: 李杰

眉山市不动产登记信息查询结果

受理编号: 202108050000118

单位: 平方米, 万元

查询申请人	何国英			身份证号	510322198904251525	
产权证号	川(2016)眉山市不动产权第0006705号			登记时间	2016年12月12日 14时45分	
不动产基本信息 (单位: 平方米)						
不动产单元号	511401001004GB00275F00020002					
不动产类型	土地/房屋	坐落	眉山市东坡区百坡路一段127号1栋3单元2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	43.69	建筑面积	138	分摊土地面积	43.69	
使用期限	2070年08月22日止			总层数	4	
权利人信息						
序号	权利人名称	不动产权证号	证件号码	占有份额		
1	何国英	川(2016)眉山市不动产权第0006705号	510322198904251525			
抵押信息						
登记序号	抵押权人	不动产证明号	抵押金额 (万元)	是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定	登记时间	债务履行期限
1	中国建设银行股份有限公司眉山分行	川(2017)眉山市不动产权证明第0000320号	33	是	2017年01月05日	2016年12月27日起 2036年12月27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)
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		



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
915111007623305830



扫描二维码登录
“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 四川省久源房地产土地估价有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年06月14日

法定代表人 马泽军

营业期限 2004年06月14日至 长期

经营范围

一般项目：土地调查评估服务；房地产经纪；土地整治服务；不动产登记代理服务；资产评估；破产清算服务；环保咨询服务；市场调查（不含涉外调查）；工程管理服务；生态资源监测；税务服务；企业信用评级服务；企业信用调查和评估（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）。（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）。（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）。（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）。

住所 乐山市市中区嘉兴路356号3楼

登记机关



2021 年 10 月 13 日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

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

机构名称：四川省久源房地产土地估价有限公司

法定代表人：马泽军
(执行事务合伙人)

住所：乐山市市中区凤凰路庄大苑综合楼

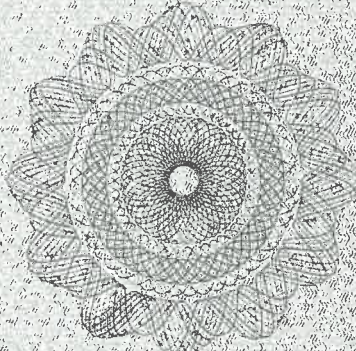
统一社会信用代码：915111007623305830

备案等级：贰级

证书编号：川建房估备字[2019]0222号

有效期限：2019年05月29日至 2022年05月29日





注 备

同意企业注册地址变更为:

乐山市市中区嘉兴路111号

2022.11.16



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. 00170201

姓名 / Full name

马泽军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

511102197008220712

注册号 / Registration No.

5120020154

执业机构 / Employer

四川省久源房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-1-3

持证人签名 / Bearer's signature



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. 00242065

姓名 / Full name

徐伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

513826198807033812

注册号 / Registration No.

5120210073

执业机构 / Employer

四川省久源房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-1

持证人签名 / Bearer's signature



此证再复印无效