

涉执房地产处置司法评估报告

委托人：重庆市长寿区人民法院

申请人：重庆天壶善润商业管理有限公司

被执行人：四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司

四川维益房地产土地资产评估有限责任公司

中国·四川·成都





涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：重庆市长寿区人民法院因涉执房地产处置司法评估需要委托对被执行人四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司所有的位于四川省广元市剑阁县白龙镇三湾村7组白龙华府（二期）5幢、6幢合计17套在建住宅房地产的市场价值评估

估价委托人：重庆市长寿区人民法院

房地产估价机构：四川维益房地产土地资产评估有限责任公司



注册房地产估价师：赵新颖 注册号：5120200052
林欢 注册号：5120190078

估价报告编号：川维房评[2021]公房司字第131号

估价报告出具日期：2021年12月6日

致估价委托人函

重庆市长寿区人民法院：

受贵院的委托，我公司委派注册房地产估价师赵新颖（注册号：5120200052）、林欢（注册号：5120190078）按规定的估价程序对估价对象进行了评估工作。特此函告如下：

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：“白龙华府（二期）”的十七处在建住宅房地产，坐落于广元市剑阁县白龙镇三湾村7组白龙华府（二期）5幢、6幢，权属人为四川天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司；

估价对象范围包括房屋及其占用范围内应分摊的土地使用权，以及室内属于不动产范畴的房屋配套的设施设备，但不包含室内装饰装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益；

具体规模为建筑面积合计1853.62平方米的在建住宅用房及其所在宗地占用范围内应分摊的出让城镇住宅用地的土地使用权。

价值时点：2021年11月23日

价值类型：市场价值

估价方法：成本法、假设开发法

估价结果：估价对象在满足本估价报告的“估价假设前提和限制条件”

下的估价结果如下：

币 种：人民币

评估总建筑面积：1853.62平方米

评估总价：351.63万元

大 写：叁佰伍拾壹万陆仟叁佰元整

（详见估价结果一览表）



估价结果一览表

序号	房屋所有人	房屋坐落	栋号	房号	房屋总层数	所在层数	设计用途	建筑面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	四川省天祺房地产开发有限公司剑阁县分公司	广元市剑阁县白龙镇三湾村七组	5	1-3-1	10	3	住宅	110.08	110.08	1897	20.88
2			5	1-3-2	10	3	住宅	105.9	105.9	1897	20.09
3			5	1-3-4	10	3	住宅	109.43	109.43	1897	20.76
4			5	1-5-4	10	4	住宅	109.43	109.43	1897	20.76
5			5	1-7-4	10	7	住宅	109.43	109.43	1897	20.76
6			5	1-10-2	10	10	住宅	105.90	105.90	1897	20.09
7			5	1-10-4	10	10	住宅	109.43	109.43	1897	20.76
8			6	1-3-1	10	3	住宅	109.43	109.43	1897	20.76
9			6	1-4-1	10	4	住宅	109.43	109.43	1897	20.76
10			6	1-4-3	10	4	住宅	105.90	105.90	1897	20.09
11			6	1-4-4	10	4	住宅	110.08	110.08	1897	20.88
12			6	1-5-4	10	5	住宅	110.08	110.08	1897	20.88
13			6	1-6-4	10	6	住宅	110.08	110.08	1897	20.88
14			6	1-7-4	10	7	住宅	110.08	110.08	1897	20.88
15			6	1-9-1	10	9	住宅	109.43	109.43	1897	20.76
16			6	1-10-1	10	10	住宅	109.43	109.43	1897	20.76
17			6	1-10-4	10	10	住宅	110.08	110.08	1897	20.88
合计								1853.62	1853.62	/	351.63

特别提示:

1. 本评估结果为房地价值,即包含估价对象建筑物及其占用范围内的土地使用权价值。
2. 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。
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. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致的,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。
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会使用。
6. 估价报告随函发送,如有异议,请相关当事人依据《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》《人民法院委托评估工作规范》等在规定时间内向我公司提出。
7. 本评估结果以估价对象作为“白龙华府二期”在建工程的一部分能够与整体同时续建,且能按时按施工进度计划完工交付使用为前提进行估价。





本估价报告使用期限自估价报告出具日期起为一年，即2021年12月6日起至2022年12月5日止。

使用本结论时，请认真阅读川维房评[2021]公房(司)字第131号涉执房地产处置司法评估报告全文。

此函

法定代表人：

四川维益房地产土地资产评估有限责任公司

2021年12月6日



目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	1
(一) 委托估价的假设前提	1
(二) 委托估价报告使用限制	1
三、估价结果报告	1
(一) 估价委托人	1
(二) 房地产估价机构	1
(三) 估价目的	1
(四) 价值时点	1
(五) 价值类型	1
(六) 估价对象	1
(七) 估价依据	1
(八) 估价原则	18
(九) 估价方法	19
(十) 估价结果	20
(十一) 注册房地产估价师	22
(十二) 实地查勘期	24
(十三) 估价作业期	24
四、附 件	24
(一) 《重庆市长寿区人民法院司法评估委托书》(复印件)	25
(二) 司法评估实地查勘记录表(复印件)	25
(三) 估价对象位置示意图	25
(四) 估价对象照片	25
(五) 《国有土地使用证》(复印件)	25
(六) 《建设用地规划许可证》(复印件)	25
(七) 《建设工程规划许可证》(复印件)	25
(八) 《建设工程施工许可证》(复印件)	25
(九) 《商品房预售许可证》(复印件)	25
(十) 《国有建设用地使用权出让合同》(复印件)	25
(十一) 《四川省建设工程施工合同》(复印件)	25
(十二) 《房屋面积预测绘报告》(复印件)	25
(十三) 《白龙华府项目二期(5#-8#楼)工程进度说明》(复印件)	25
(十四) 房地产估价机构《营业执照》(复印件)	25
(十五) 房地产估价机构《情况说明》(复印件)	25
(十六) 房地产估价机构《准予变更登记通知书》(复印件)	25
(十七) 房地产估价机构备案证书(复印件)	25
(十八) 注册房地产估价师注册证书(复印件)	25
(十九) 专业帮助情况和相关专业意见说明	25

一、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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价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，与估价委托人或其他相关当事人及估价对象没有利害关系。我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及其他相关当事人没有偏见。

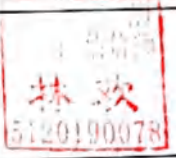
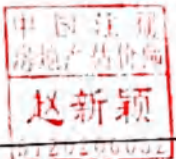
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师于价值时点2021年11月23日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

6. 估价人员具备相关司法评估专业知识和相应房地产市场分析能力。

7. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助，我们力求在专业知识和业务能力范围内努力做到估价报告的准确性。

8. 注册房地产估价师签名、盖章：

姓名	注册号	签名	盖章	签名日期
林欢	5120190078	林欢		2021年12月6日
赵新颖	5120200052	赵新颖		2021年12月6日



二、估价假设和限制条件

(一) 本次估价的假设前提

1. 本次估价的一般假设

(1) 在价值时点，估价对象系合法取得，估价对象能够合法进入交易市场，市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变，本次估价以此为假设前提。

(2) 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。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，在无合理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。

(3) 估价委托人提供的权属证明资料为有效法律凭证，我们已对其进行审慎检查，在无合理怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(4) 估价对象为整体物业的局部，公共配套设施、水、电、讯、气等为该整体物业不可分割的部分。因此，本次估价以估价对象可合理享有公共配套设施、水、电、讯、气等共用设施的使用权益为假设前提。

(5) 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，以估价对象房屋建筑面积与《房屋面积预测绘报告》记载建筑面积相一致为假设前提。

(6) 估价委托人提供的估价对象《商品房预售许可证》登记房屋用途性质为商品住房，其实际用途为在建住宅房地产，其所在宗地的土地使用权为出让城镇住宅用地（注：国有土地使用权证记载估价对象土地为住宅商业用地，未办理分户）；其登记用途与实际用途均一致，按照合法性原则，本次评估按估价对象的登记用途设定为住宅用房，并假定在未来剩余使用年期内不改变用途，并继续使用。

(7) 本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金、税金及相关费用。本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及其滞纳金的情况。



(8) 根据估价委托人明确及估价人员实地查勘，估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次估价以此为假设前提。

(9) 估价对象为在建住宅房地产，采用假设开发法评估时，以被迫转让开发为前提，且开发完成后的房屋全部用于出售，根据资料及实际情况，设定其后续开发经营期为 0.67 年，即房屋全部竣工后房屋全部售出，假设房屋售价在销售期间保持稳定，建造成本在建造期内保持稳定。

(10) 估价对象为在建住宅房地产，采用成本法房地分估路径评估时，设定估价对象建筑物建设周期为 1 年，估价对象勘察设计和前期工程费用、开发期间税费在建设期内一次性投入，而建安工程费、管理费用和销售费用等在整个建设期内均匀投入。

2. 本次估价未定事项假设

(1) 本评估结果以估价对象作为“白龙华府二期”在建工程的一部分能够与整体同时续建，且能按时按施工进度计划完工交付使用为前提进行估价。

(2) 估价对象的土地使用权还未办理分户，本次评估结果包含其应分摊的土地使用权价值。估价对象《国有土地使用权证》登记用途与实际用途均为出让城镇住宅用地（注：国有土地使用权证记载估价对象土地为住宅商业用地，未办理分户），因此假设估价委托人能合法取得估价对象应分摊的出让城镇住宅用地的土地使用权。

3. 本次估价背离事实假设

至价值时点，根据估价委托人提供的资料及当事人介绍，估价对象存在拖欠工程款的情形，但具体金额不详，且已被重庆市长寿县人民法院查封。根据本次估价目的要求，本次评估未考虑被查封和拖欠工程款对估价对象价值的影响。

4. 本次估价不相一致事项假设

本次评估根据估价委托人于 2021 年 11 月 16 日提供的《白龙华府项目二期（5#-8#）工程进度说明》，估价人员于价值时点 2021 年 11 月 23 日对估价对象进行了实地查勘，二者时间不一致。本次估价以估价委托人提供的工程进度情况与价值时点的实际工程进度一致为假设前提。



本次估价依据不足事项假设

(1) 估价人员进行实地查勘时，由于该项目还未完工，因此未见房产证号，根据估价委托人确认，实地查勘标的物与估价委托人提供资料登记一致，本次估价以其一致为假设前提。

(2) 本次被执行人为房地产开发企业，估价对象是被执行人自行开发并销售的房地产项目，在计算增值税时选用简易计税方法，以此为前提进行评估。

(3) 本次评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据与重庆市长寿区人民法院沟通，若该房屋进行拍卖或者变卖，不考虑处置时的税费处理方式，也未扣除处置时应缴纳的相关税费，提醒报告使用者注意。

(4) 若该房屋进行拍卖或者变卖，本次评估中未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

(二) 本估价报告使用限制

1. 本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的。

2. 本报告使用期限为一年，即自2021年12月6日起至2022年12月5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. 本报告估价对象由估价委托人、申请人代理人和被执行人代理人共同指认，其权属资料由估价委托人提供。估价机构的责任是对委托估价对象在符合“估价假设和限制条件”下的价格发表意见。估价委托人提供的资料和陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，估价委托人对提供资料和陈述的情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责，因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和评估人员不承担相应责任。

4. 本估价结果包括估价对象建筑物及其占用范围内的土地使用权价值，该土地使用权若与房屋分割处置，本估价结果无效。

5. 本公司仅向估价委托人提供本报告，任何单位和个人未经受托估价机构书面同意，不得以任何形式公开发表、复制、摘抄，出现上述行为



及引起的不良后果，受托估价机构及本报告签名人不承担任何责任，并保留依法追究责任人的权利。

6. 在本报告使用期限内，本涉执房地产处置司法评估报告由“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”和“附件”构成完整的估价报告。“估价技术报告”不提供给估价委托人，仅供房地产估价机构存档及相关管理部门查询。委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

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. 报告使用人应全面阅读本报告，并特别注意本报告“估价假设和限制条件”和“价值类型”中所载明内容，正确运用本报告，否则由此引起的一切可能损失，本公司和估价人员不承担相应责任。

9. 本报告估价结果为估价对象价值类型下的价格。如估价目的、价值时点、评估面积、估价对象用途、权利状况、土地使用年期、房地产市场供需状况、国家政策及宏观经济政策等影响房地产价格的因素发生变化，本报告估价结果将不成立。

10. 价值时点后，估价报告使用期限内，估价假设前提条件、估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价格产生明显影响时，不能直接使用本报告估价结论。

11. 本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及自然灾害等不可抗力对估价结论的影响。

12. 本估价报告需经注册房地产估价师签名并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

13. 如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请通知本公司进行更正。





14. 本报告需经法定代表人签章，注册房地产估价师签名，估价机构盖章并作为一个整体使用时有效。

15. 本报告附件中涉及本公司的附件需加盖本公司评估报告附件专用章方能生效。

16. 本报告解释权属于四川维益房地产土地资产评估有限责任公司。



三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：重庆市长寿区人民法院

联系人：

联系电话：

(二) 房地产估价机构

机构名称：四川维益房地产土地资产评估有限责任公司

单位地址：中国（四川）自由贸易试验区成都市高新区盛安街401号
栋2单元21层2116号

统一社会信用代码：91510000MA61Y03L5H

法定代表人：鲜条

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

备案等级：壹级

备案证书编号：川建房估备字[2019]0217号

联系人：李伟

联系电话：（028）86122291，18683938393

(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) 价值时点

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》规定，“人民法未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点”。次估价中重庆市长寿区人民法院未明确价值时点，因此以实地查勘完成日2021年11月23日作为价值时点。

(五) 价值类型

价值类型名称：市场价值

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。不考



考虑抵押、担保等他项权利，不考虑受快速变现等因素的影响，不考虑交易后交易的税费以及税费的转移分担。则估价对象的价值内涵如下：

1. 用途：在建住宅；
2. 开发程度及年限：宗地内开发程度为“六通一平”（指通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及场地平整），土地为出让城镇住宅用地（注：国有土地使用权证记载估价对象土地为住宅商业用地，未办理分户），剩余年限为61.19年；
3. 本次评估范围包括建筑物及其所在宗地占用范围内应分摊的出让土地使用权，以及室内属于不动产范畴的房屋配套的设施设备，但不包含室内装饰装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益；
4. 本报告确定的价格为交易双方按相关法规的规定负担各自应承担税费下的价格；
5. 本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、不可抗力及短期强制处分等因素对其价格的影响；
6. 币种为人民币。

（六）估价对象

1. 估价对象财产范围

根据估价委托人确定，本次估价对象为“白龙华府（二期）”5幢、6幢的17套在建住宅房地产，坐落于广元市剑阁县白龙镇三湾村7组，权属人为四川天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司；

估价对象范围包括房屋及其占用范围内应分摊的土地使用权，以及室内属于不动产范畴的房屋配套的设施设备，但不包含室内装饰装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益；

具体规模为建筑面积合计1853.62平方米的在建住宅用房及其所在宗地占用范围内应分摊的出让城镇住宅用地的土地使用权。

2. 估价对象权属登记状况

本次估价对象房屋权属登记状况见表2-6：

估价对象《国有土地使用权证》登记状况表



表 2

《国有土地使用权证》编号		剑国用(2014)第02650号
使用权人		四川天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司
座落		剑阁县白龙镇三湾村七组
地类(用途)		城镇住宅用地
使用权类型		出让
终止日期		2083年01月15日
使用权面积		19952.96 m ²
独用面积	分摊面积	/
附记		总建筑面积不大于52404.16平方米,本宗地土地用途为住宅商业用地,其中住宅用地使用期限70年,终止日期为2083年01月15日,商业用地使用期限40年,终止日期为2053年01月15日。

估价对象《商品房预售许可证》登记状况表

表 3

《商品房预售许可证》编号		2018房预售证第03号
售房单位		四川天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司
项目总称		白龙华府5#-8#
房屋坐落地点		剑阁县白龙镇三湾村七组
房屋用途性质		商品住房
权利限制状况		/
预售总建筑面积		27252.01平方米
幢号		5#、6#、7#、8#
套数		共260套
预售对象		公众
预售资金监管账号		剑阁县农村信用合作联社白龙信用社: 33730120000000491

估价对象《建设用地规划许可证》登记状况表

表 4

《建设用地规划许可证》编号	地字第510823201409040002号
用地单位	四川天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司
用地项目名称	白龙华府项目
用地位置	剑阁县白龙镇三湾村七组
用地性质	新建
用地面积	19953.00平方米
建设规模	52405平方米



用途	住宅
总层数	10
所在层数	估价对象 1-3 位于 5 幢 3 层; 估价对象 4 位于 5 幢 5 层; 估价对象 5 位于 5 幢 7 层; 估价对象 6-7 位于 5 幢 10 层; 估价对象 8 位于 6 幢 3 层; 估价对象 9-11 位于 6 幢 4 层; 估价对象 12 位于 6 幢 5 层; 估价对象 13 位于 6 幢 6 层; 估价对象 14 位于 6 幢 7 层; 估价对象 15 位于 6 幢 9 层; 估价对象 16-17 位于 6 幢 10 层;
层高 (米)	3
建筑结构	混合
建成时间	未完工
设计用途	住宅
实际用途及使用现状	住宅/在建
空间布局	空间布局合理
装饰装修状况	估价对象建筑物整体外墙刷外墙漆, 估价对象入户为防盗门, 内部地面、墙面、顶部均为水泥。
设施设备情况	所在建筑物内部水、电、气等配套设施完善, 有 1 部升降电梯, 有 1 个消防通道。
使用及维护保养情况、新旧程度、工程质量完损状况、工程进度	估价委托人提供的资料显示, 至价值时点, 估价对象所在的在建工程已完成 95%。基础、主体、屋面、内装、水电安装、外装基层、外装饰面已完工, 工程质量及维护、保养情况较好, 成新度较高, 估价对象房屋未出现影响正常使用的工程质量问题。

4. 估价对象土地基本状况详见表 8

表 8

项目		估价对象 1-17 土地基本状况
楼盘名称		白龙华府 (二期)
座落		广元市剑阁县白龙镇三湾村七组
权属	权属人名称	四川天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司
	权属证书编号	剑国用 (2014) 第 02650 号
四至		未分摊土地, 无明显四至
土地使用权面积 (m ²)		未分摊
用途		出让城镇住宅用地 (注: 国有土地使用权证记载估价对象土地为住宅商业用地, 未办理分户)
土地使用期限		终止日期为 2083 年 1 月 15 日, 土地使用期限剩余 61.19 年
形状		估价对象所属宗地大致呈三角形
地形、地势及工程地质		宗地地形平坦, 无影响建筑修建的不良地势、地质和水文状况。
开发程度		宗地外开发程度达到“六通” (通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气), 宗地内开发程度为“六通一平” (通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整)。



1) 权利状况
 估价对象为在建工程，尚未办理房屋权属登记，根据估
 价人提供的权属资料，权利人为四川天琪房地产开发有限公司剑阁县
 分公司，估价对象未设定抵押权等他项权利，但存在拖欠工程款的情形，
 且已被重庆长寿区人民法院查封，由于本次评估目的为涉执财产处置司法
 评估，因此不考虑已查封和拖欠工程款对其价值的影响。

(2) 使用状况

估价对象为在建住宅，未完工，未使用，无租约限制。

6. 区位状况

(1) 位置状况描述

坐落：估价对象位于广元市剑阁县白龙镇三湾村七组“白龙华府”项
 目二期5幢、6幢；

方位：位于广元市剑阁县白龙镇的北面；

与重要场所（设施）的距离：距离新白龙汽车站约100米；
 距农贸市场距离：距离百信超市约700米；

临街（路）状况：建筑物所临道路为剑南路，为生活道路，双向两车
 道，中间无隔离栏；

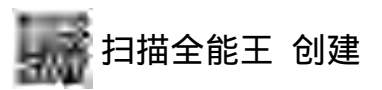
朝向：估价对象所在建筑物东西朝向；

楼层：总层数为10层，估价对象1-3位于5幢3层；估价对象4位
 于5幢5层；估价对象5位于5幢7层；估价对象6-7位于5幢10层；
 估价对象8位于6幢3层；估价对象9-11位于6幢4层；估价对象12位
 于6幢5层；估价对象13位于6幢6层；估价对象14位于6幢7层；估
 价对象15位于6幢9层；估价对象16-17位于6幢10层；

(2) 交通状况描述

道路状况：估价对象所在区域有剑南路等主次要交通贯穿其间，道路
 状况一般；

出入可利用交通工具：估价对象所在区域有城乡客车，出入可利用交
 通工具不多，交通便捷度一般；





交通管制情况：该区域位于广元市剑阁县白龙镇，无交通管制；
 停车方便程度：该区域车流量一般，且停车位充足，因此停车方便；

(3) 环境状况描述

自然环境：所在区域内无明显污染，绿化较好，空气质量状况良好；
 人文环境：所在区域为住宅集中区，治安环境良好，人文环境较好；
 景观：区域有街头绿地，景观较好；

(4) 外部配套设施状况

基础设施：区域基础设施完备度较好，达到“六通”（通供水、通电、通讯、通视、通气、通路），基础设施保障率为 90-95%；

公共服务设施：估价对象所在区域分布有白龙镇中心卫生院、幼儿园等医疗教育卫生机构，还分布有银行等金融机构，区域公共服务配套设施较好。

(七) 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》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过对《中华人民共和国城市房地产管理法》作出修改，自2020年1月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过对《中华人民共和国土地管理法》作出修改，自2020年1月1日起施行）；

(3) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第四十六号公布，自2016年12月1日起施行）；

(4) 《中华人民共和国民事诉讼法》（中华人民共和国主席令第七十一号，自2017年7月1日起实施）；

(5) 《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，2012年1月1日起施行）；

(6) 《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）；

- (7) 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；
- (8) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

2. 技术标准、规程、规范、指导意见

- ① 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- ② 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）；
- ③ 《成都市房地产评估协会关于印发《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）估价技术指引的通知》（成房评协[2016]05号）；
- 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）。

3. 估价委托人提供的相关资料

- ① 《重庆市长寿区人民法院司法评估委托书》【(2021)渝0115执3764号】
- ② 《国有土地使用证》（复印件）
- ③ 《商品房预售许可证》（复印件）
- ④ 《建设用地规划许可证》（复印件）
- ⑤ 《建设工程规划许可证》（复印件）
- ⑥ 《建设工程施工许可证》（复印件）
- ⑦ 《国有建设用地使用权出让合同》（复印件）
- ⑧ 《四川省建设工程施工合同》（复印件）
- ⑨ 《房屋面积预测绘报告》（复印件）
- ⑩ 《白龙华府项目二期（5#-8#）楼工程进度说明》（复印件）

4. 估价人员掌握和调查搜集的相关资料

- ① 广元市剑阁县近期房地产交易价格、修建成本资料；
- ② 本公司掌握的统计资料；
- ③ 估价人员实地查勘资料和实地调查的相关资料。

(八) 估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、最

高最佳利用原则、替代原则等房地产估价原则。

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则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利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则

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。

3. 价值时点原则

价值时点原则要求房地产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。价值时点是评估房地产价格的时间界限。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场时不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。

4. 最高最佳利用原则

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。所谓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，规模和档次等。

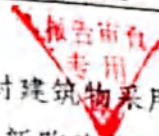
5. 替代原则

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。房地产估价之所以遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。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。

(九) 估价方法

1. 本次评估估价方法的选用

估价人员深入细致地分析了项目的特点或实际状况，并研究了估价委



用基准地价系数修正法和剩余法对其土地使用权进行评估，对建筑物采用成本法进行评估， $房地产价值 = 土地重新购建价格 + 建筑物重新购建价格 - 建筑物折旧$ 。

估价对象为在建工程，采用假设开发法进行评估，并运用静态分析法进行测算。

①运用成本法进行测算的技术路线：

本次评估采用房地分估路径进行测算。

房地分估路径中， $房地产价值 = 土地重新购建价格 + 建筑物重新购建价格 - 建筑物折旧$ 。

②运用假设开发法进行测算的技术路线：

假设开发法基本公式如下：

待开发房地产价值 = 开发完成后的价值 - 后续开发的必要支出及应得利润，后续开发的必要支出及应得利润为待开发房地产取得税费与后续的建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费及开发利润之和。静态分析法中，投资利息和开发利润都单独显现出来，在动态分析法中，投资利息和开发利润都不显示出来，而是隐含在折现过程中。

(十) 估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用成本法、假设开发法，在认真分析估价委托人提供的资料以及估价人员实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，对影响房地产市场价格因素进行了分析。经过测算，结合估价经验，确定估价对象在本报告所述价值类型并满足估价假设和限制条件下，在价值时点 2021 年 11 月 23 日可能实现的市场价值为：

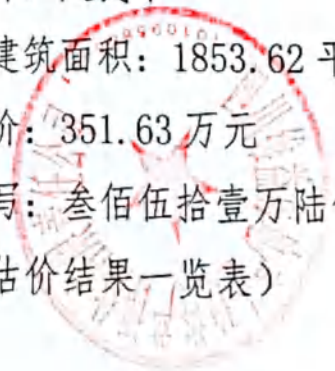
币 种：人民币

评估总建筑面积：1853.62 平方米

评估总价：351.63 万元

大 写：叁佰伍拾壹万陆仟叁佰元整

(详见估价结果一览表)



评估结果一览表

序号	权利人	房屋坐落	栋号	房号	房屋 总层数	所在 层数	设计 用途	建筑面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估 价值 (万元)
1	四川省天琪房地产开发有限公司剑阁县分公司	广元市剑阁县白龙镇三湾村七组	5	1-3-1	10	3	住宅	110.08	110.08	1897	20.8
2			5	1-3-2	10	3	住宅	105.9	105.9	1897	20.0
3			5	1-3-4	10	3	住宅	109.43	109.43	1897	20.7
4			5	1-5-4	10	4	住宅	109.43	109.43	1897	20.7
5			5	1-7-4	10	7	住宅	109.43	109.43	1897	20.7
6			5	1-10-2	10	10	住宅	105.90	105.90	1897	20.0
7			5	1-10-4	10	10	住宅	109.43	109.43	1897	20.7
8			6	1-3-1	10	3	住宅	109.43	109.43	1897	20.7
9			6	1-4-1	10	4	住宅	109.43	109.43	1897	20.7
10			6	1-4-3	10	4	住宅	105.90	105.90	1897	20.0
11			6	1-4-4	10	4	住宅	110.08	110.08	1897	20.8
12			6	1-5-4	10	5	住宅	110.08	110.08	1897	20.8
13			6	1-6-4	10	6	住宅	110.08	110.08	1897	20.8
14			6	1-7-4	10	7	住宅	110.08	110.08	1897	20.8
15			6	1-9-1	10	9	住宅	109.43	109.43	1897	20.7
16			6	1-10-1	10	10	住宅	109.43	109.43	1897	20.7
17			6	1-10-4	10	10	住宅	110.08	110.08	1897	20.8
合计								1853.62	1853.62	/	351.1

特别提示:

1. 本评估结果为房地价值, 即包含估价对象建筑物及其占用范围内的土地使用权价值。
2. 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。
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. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致的, 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是可使用。
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是可使用。
6. 估价报告随函发送, 如有异议, 请相关当事人依据《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参

报告
专用

考价若干问题的规定》《人民法院委托评估工作规范》等在规定时间内向我公司提出。
7. 本评估结果以估价对象作为“白龙华府二期”在建工程的一部分能够与整体同时续建，且能按施工进度计划完工交付使用为前提进行估价。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	盖章	签名日期
林欢	5120190078	林欢		2021年12月6日
赵新颖	5120200052	赵新颖		2021年12月6日

(十二) 实地查勘期

估价人员进入估价对象现场之日为2021年11月23日，并于当日完成实地查勘。

(十三) 估价作业期

2021年11月23日至2021年12月6日