



# 涉执房地产处置司法评估报告



**估价项目名称：**绵阳市涪城区人民法院委托司法执行财产处置涉及杨帅所有的位于绵阳市科创园区玉泉北街77号华润中央公园4栋1单元14层1号住宅房地产市场价格评估

**估价委托人：**绵阳市涪城区人民法院

**房地产估价机构：**四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司

**案号：**（2022）川0703执2672号

**注册房地产估价师：**刘青梅（5120050123）

何金梅（5120180088）

**估价报告出具日期：**二〇二二年十月二十日

**估价报告编号：**川广益房评（2022）（估）字第10051号



## 致估价委托人函

绵阳市涪城区人民法院：

受贵院委托，我公司派出注册房地产估价师按照《房地产估价规范》及中国房地产估价师与房地产经纪人学会《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）、《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）的要求，完成了对估价对象的评估工作。

**估价对象：**估价对象系杨帅所有的位于绵阳市科创园区玉泉北街77号华润中央公园4栋1单元14层1号住宅房地产。我公司注册房地产估价师对估价委托人提供的《绵阳市涪城区人民法院委托书》（（2022）川0703执2672号）（原件）、《房屋合同备案信息查询记录》、《商品房买卖合同》（复印件），建筑面积为136.89 m<sup>2</sup>及相应分摊出让城镇混合住宅土地使用权面积的住宅房地产，进行了市场价格评估。

估价对象包括建筑物、分摊土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其匹配的、不可移动的设施设备价值。不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**价值时点：**二〇二二年十月十一日（以估价人员完成实地查勘日确定为价值时点）。

**价值类型：**市场价格

市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格，不考虑设置抵押、担保等其他权利，不考虑受快速变现等因素的影响，不考虑处置后交易的税费以及税费的转移分担。

**估价方法：**比较法

**估价结果：**估价人员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，选用比较法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，确定估价对象在价值时点二〇二二年十月十一日的估价结果如下：

币种：人民币

评估单价：12058 元/m<sup>2</sup>

评估总价：165.06 万元



总价大写：壹佰陆拾伍万零陆佰元整

上述估价结果详见（估价结果一览表 表1）

估价结果一览表 表1

产权人	合同备案号	房屋坐落	所在层数/总楼层	规划用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	总价大写
杨帅	154488	绵阳市科创园区玉泉北街77号华润中央公园4栋1单元14层1号	14/35(含地下2层)	住宅	136.89	12058	165.06	壹佰陆拾伍万零陆佰元整

**特别提示：**

1、根据估价委托人提供的《房屋合同备案信息查询记录》及《商品房买卖合同》（复印件）所载估价对象建筑面积为136.89平方米，根据委托方介绍，至价值时点，估价对象尚未办理权属证书，上述面积为商品房载明的测绘面积。若后期确权时，权属证书记载面积与此不符，估价结果应做相应调整，提醒报告使用者注意；

2、本估价结果是反映估价对象在本次估价目的下房地产市场价格；

3、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；

4、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；

5、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；

6、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；

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、估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，使用前请认真阅读本报告全文，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年十月二十日



## 目 录

注册房地产估价师声明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	3
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、估价对象基本情况 .....	6
四、估价目的 .....	10
五、价值时点 .....	10
六、价值类型 .....	10
七、估价原则 .....	11
八、估价依据 .....	12
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 .....	16
一、《绵阳市涪城区人民法院委托书》（复印件）	
二、估价对象位置示意图	
三、估价对象部分实景图	
四、《房屋合同备案信息查询记录》（复印件）	
五、《商品房买卖合同》（复印件）	
六、估价机构营业执照（复印件）	
七、估价机构资质证书（复印件）	
八、估价人员资格证书（复印件）	



## 注册房地产估价师声明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记录、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说明的假设和限制条件以及使用报告的说明的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有任何利害关系，对该估价对象相关的各方当事人没有任何偏见也没有任何个人利害关系。

4、我们已于二〇二二年十月十一日，与法院相关工作人员、申请方代表一同对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况，估价人员不承担对评估标的建筑物结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。实地查勘人：何金梅、聂道，其他估价人员未对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。

5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、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》、中国房地产估价师与房地产经纪人学会《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）、《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）的通知进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、参与本房地产估价报告的专职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。

8、我们具备从事房地产司法评估的资格，通过最近年度年检，且无行业协会处罚、惩戒及其他不良记录。

9、估价委托人对所提供或陈述情况的合法性、真实性、完整性及所引起的后果负责。估价机构仅对估价报告的操作程序和采用的估价方法的公允性负责。



10、遵守相关法律、法规和估价规范，对评估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，我们不对评估对象的法律权属状况进行判定；本报告的《绵阳市涪城区人民法院委托书》（原件）、《房屋合同备案信息查询记录》、《商品房买卖合同》（复印件）由绵阳市涪城区人民法院提供，应保证其提供的资料是真实、完整和合法，若因提供的资料失实造成的估价结论有误，我们不承担相应责任。



## 估价的假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一)一般假设

1、价值时点的房地产市场是公开、公平、自愿的均衡市场。同时本估价结果未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

2、本次估价是以估价对象未来能够按规划用途持续有效使用为假设前提。

3、本次估价以估价对象未来可合理享有配套设施的使用权益为假设前提。

4、本次估价是以估价对象可以依法自由交易，无权属纠纷，无法律、法规规定禁止按本次评估目的使用的其他情形为假设前提。

5、至价值时点，估价对象尚未办理权属证书，估价委托方仅提供估价对象《商品房买卖合同》，经房地产估价师调查，估价对象所在小区无办理权属证书的限制，但估价对象是否欠缴契税等其他税金缴纳情况无法准确落实，本次评估以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为假设前提。

6、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及自然灾害等不可抗力对估价结果的影响。

7、房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于估价对象在查勘日的外观和使用状况，房地产估价师无法对对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行专业检测，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

8、价值时点的房地产市场是公开、公平、自愿的均衡交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方是自愿地进行交易的；
- (2) 交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；
- (3) 交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；
- (4) 交易双方掌握必要的市场信息；
- (5) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (6) 不存在特殊买者的附加出价。

9、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（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），经房地产估价师调查，部分费用及税金缴纳情况无法准确落实，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。





10、经注册房地产估价师现场查勘及调查了解，估价对象现状为空置，无租约限制，本次以其不存在租赁权、用益物权（除估价对象分摊的土地使用权）及占有使用情况，本次估价以此为假设前提。

### **(二) 未定事项假设**

根据估价委托人提供的《房屋合同备案信息查询记录》及《商品房买卖合同》（复印件）所载估价对象建筑面积为 136.89 平方米，根据委托方介绍，至价值时点，估价对象尚未办理权属证书，上述面积为商品房载明的测绘面积。本次以《商品房买卖合同》载明的建筑面积作为假设前提进行估价，若后期确权时，权属证书证载面积与此不符，估价结果应做相应调整，提醒报告使用者注意。

### **(三) 背离实际假设**

根据估价委托人提供的《房屋合同备案信息查询记录》所载，估价对象已设定抵押，债务人为杨帅，抵押权人为中国光大银行股份有限公司绵阳分行，业务条件号为抵 0105313，抵押面积为 136.89 m<sup>2</sup>。权利价值为 560000 元。

根据估价委托人提供的《房屋合同备案信息查询记录》所载，价对象已被绵阳涪城区人民法院查封，业务条件号为封 220314001，限制文号为（2022）川 0703 民初 1786 号，（2022）川 0703 执保 294 号，限制起始日期为 2022-03-14，限制终止日期为 2025-03-13。

由于本次委托评估为市场价格评估，本报告结果未考虑估价对象已设定抵押、担保等他项权利对价值的影响，也未考虑司法和行政机关依法裁决查封和其他限制该资产权利的情形。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。使用者在运用本报告的结果时应予充分考虑。

### **(四) 不相一致假设**

根据估价委托人提供的《房屋合同备案信息查询记录》（复印件）所载，估价对象地址为绵阳市科创园区玉泉北街 77 号华润中央公园 4 栋 1 单元 14 层 1 号。在法院相关工作人员、申请方代表陪同房地产估价师实地查勘地址为绵阳市科创园区玉泉北街 77 号华润中央公园 4 栋 1 单元 1401 号，实际查勘地址与证载地址一致，本次无不一致假设。

### **(五) 依据不足假设**

(1) 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，根据与绵阳市涪城区人民法院沟通，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，提请报告使用者注意。

(2) 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、估价报告使用限制

1、估价委托人提供的资料 and 陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，因此估价委托人应对提供资料 and 陈述情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责；因其失实造成估价结果有误的，房地产估价机构和房地产估价师不承担相应责任。

2、本估价报告需经本公司盖章及至少两名专职注册房地产估价师签章后有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

3、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的估价时点的公允价格，仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的和用途。

4、本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人及时通知本估价机构更正。

5、本报告未经本估价机构同意不得向估价委托人及有权审查部门之外的人员和单位提供，本报告的全部或部分内容未经本公司同意，不得发表于任何公开媒体上。

6、估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变以及其它不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未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评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

7、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。

8、本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均取两位小数，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。但此种情况不影响每一计算结果及最终评估结论的准确性。

9、如在自提交估价报告之日起未来一年中该区域同类型房地产市场行情无大的变化时，本估价报告使用期限为一年（二〇二二年十月二十日至二〇二三年十月十九日）。如果使用本估价结果的时间超过了报告使用期限，我们对此结果造成的损失不承担责任。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：绵阳市涪城区人民法院  
地址：绵阳市涪城区绵安路 43 号

## 二、估价机构

名称：四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司  
住所：绵阳市涪城区临园路东段 12 号(兴达国际大厦 1 栋 12 层 B2 号)  
法定代表人：戴志华  
统一社会信用代码：91510703687908583P  
备案等级：壹级  
证书编号：川建房估备字〔2017〕0009 号  
有效期限：2021 年 11 月 24 日至 2024 年 11 月 24 日

## 三、估价对象

根据《绵阳市涪城区人民法院委托书》要求，本次鉴定（评估）范围为：杨帅所有的位于绵阳市科创园区玉泉北街 77 号华润中央公园 4 栋 1 单元 14 层 1 号的住宅房地产，估价对象建筑面积为 136.89 m<sup>2</sup>及相应分摊的出让方式取得的城镇混合住宅土地使用权面积。

估价对象包括建筑物、分摊土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其匹配的、不可移动的设施设备价值。不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产权或权益。

### （一）估价对象实物状况

#### （1）土地实物状况

产权人	杨帅
坐落	绵阳市科创园区玉泉北街 77 号华润中央公园 4 栋 1 单元 14 层 1 号
所在宗地四至	所在项目四至东北临玉泉中路；东南临玉泉北街；西南临玉泉南路；西北临其它小区
分摊使用权面积（m <sup>2</sup> ）	所在项目宗地总面积为 130388.31 m <sup>2</sup> ，本次为相应分摊
形状	土地形状较规则，对估价对象无影响
地形、地势	宗地地形较平坦，无影响建筑修建的不良地势
地质、土壤	地基承载力较好，地质条件较好
开发程度	宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路、场地平整）

备注：截止价值时点，估价对象未办理分摊土地面积的《国有土地使用权证》，上述土地状况为估价委托人提供的《商品房买卖合同》所载的所在项目宗地信息，本次估价按上述信息相应分摊。

#### （2）建筑物实物状况



产权人	杨帅
坐落	绵阳市科创园区玉泉北街77号华润中央公园4栋1单元14层1号
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	136.89
建筑结构	钢混结构
所在层/总层数	14/35层 (含地下2层)
层高	净高2.8米
朝向	南
建成时间	2012年5月 (以商品房买卖合同载明的竣工日期为准)
综合成新率	88%
证载用途	住宅
实际用途及使用现状	住宅/空置
所在项目及所在建筑物情况	估价对象所在项目为“华润中央公园”小区，估价对象所在建筑物外墙为墙砖
装饰装修状况	估价对象户型为4室2厅1厨2卫带入户花园，主卧带衣帽间，入户门为指纹密码锁，入户花园、客厅、餐厅地面为地砖，内墙为墙纸，装饰艺术吊顶，装饰灯照明；客厅外阳台地面为木地板，内墙为墙砖，吊顶；卧室地面为木地板，内墙为墙纸，石膏板吊顶，室内定制衣柜及书桌；厨房地面为地砖，墙砖至顶，扣板吊顶，室内安装整体橱柜、灶台，厨房内部有一定的认为破坏；卫生间地面为地砖，墙砖至顶，扣板吊顶，室内安装洗漱台、蹲便器/坐便器、浴霸等，外窗为塑钢推拉窗，现空置。
垂直交通状况及独立使用状况	估价对象所在楼层为2梯4户，独立使用性较好
楼幢设施及估价对象内部设备设施	估价对象室内水、电、气、视、讯均通，安装有中央空调及暖气片，现场查勘时暖气片已损坏，中央空调因未通电调试，无法确认正常使用状况，
维护、保养、利用现状、使用情况	至价值时点，估价对象使用状况为空置，维护保养情况较好，能正常使用。

## (二) 估价对象权益状况

### (1) 权属状况

房屋合同备案信息查询记录						
合同备案号：154488			合同类型：商品房买卖合同			
基本信息						
房屋唯一号	所在区	街道	门牌			
558330	科创园区	玉泉北街	77号华润中央公园			
栋号	单元	楼层	房号			
4	1	14	1			
用途	结构	建筑面积 (平方米)	分摊面积 (平方米)			
住宅	钢混	136.89	27.95			
出卖人						
姓名	证件类型	证件号码	备案时间			
华润置地 (绵阳) 有限公司	企业组织机构代码证	X	2013-09-27			
买受人						
姓名	证件类型	证件号码	预告证号			
杨帅	境内居民身份证	510722198809047835	绵预 0044915			
限制信息						
房屋编号	业务件号	限制单位	限制文号	限制起始日期	限制终止日期	
558330	封 220314001	绵阳涪城人民法院	(2022)川0703民初1786号，(2022)川0703执保294号	2022-03-14	2025-03-13	
抵押信息						
房屋唯一号	业务件号	抵押面积	权利价值	约定期限	抵押权人	债务人
558330	抵 0105313	136.89	560000	/	中国光大银行股份有限公司绵阳分行	2018-06-12至2021-05-11

**商品房买卖合同**

## 商品房买卖合同摘要

出卖人	华润置地（绵阳）有限公司	买受人	杨帅	身份证号	510722198809047835
房屋坐落	玉泉路 77 号华润中央公园 4 栋 1 单元 14 层 1 号				
项目建设依据					
土地性质	出让	坐落	玉泉路 77 号	所在项目土地证	绵城国用（2009）第 16560 号
所在项目总土地使用权面积	130388.31 m <sup>2</sup>	商品房小区名	华润·中央公园二期	建设工程规划许可证号	建字第（2010）253 号
建筑工程施工许可证号	建施第（2010）0303 号	建设工程施工合同约定的开工日期	2010 年 12 月	建设工程施工合同约定的竣工日期	2012 年 5 月
买受人所购商品房基本情况					
房屋建设方式	普通商品房	建筑结构	剪力墙结构	建筑层数	33 层（地上 33 层，地下 2 层）
坐落	4 栋 1 单元 14 层 1 号	用途	住宅	测绘建筑面积	136.89 m <sup>2</sup>
套内建筑面积	108.94 m <sup>2</sup>	分摊建筑面积	27.95 m <sup>2</sup>	层高	3 米
土地用途	城镇混合住宅用地	土地使用年限	2009-11-17 至 2080-1-30	/	/

根据《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》第六条“注册房地产估价师不得就估价对象的法律权属状况发表法律意见”，故本次不对估价对象权属进行判定。

**（2）租赁权**

经注册房地产估价师现场查勘及调查了解，估价对象现状为空置，无租约限制。

**（3）抵押权等其他权利状况**

根据估价委托人提供的《房屋合同备案信息查询记录》所载，估价对象已设定抵押，债务人为杨帅，抵押权人为中国光大银行股份有限公司绵阳分行，业务条件号为抵 0105313，抵押面积为 136.89 m<sup>2</sup>。权利价值为 560000 元。

根据《房地产司法鉴定评估指导意见》，拍卖房地产上原有的抵押权及其它担保物权，通常因拍卖（变卖）而消灭，不考虑其对价值的影响，故设定其纳入本次估价范围中的房地产于价值时点未设定抵押担保权，不存在典权、地役权等其他权利的限制，提醒报告使用者注意，有关估价对象的任何处置等须符合相关法律、法规。

**（4）权利限制情况**

根据估价委托人提供的《房屋合同备案信息查询记录》所载，价对象已被绵阳涪城区人民法院查封，业务条件号为封 220314001，限制文号为（2022）川 0703 民初 1786 号，（2022）川 0703 执保 294 号，限制起始日期为 2022-03-14，限制终止日期为 2025-03-13。

**（5）居住权情况**

根据估价委托人提供的资料及相关当事人介绍，截止价值时点，估价对象未设立



居住权。

### (三)估价对象区位状况

影响房地产的价格水平的区域因素主要有位置（坐落）、交通、环境（景观）、配套设施等。估价人员经市场调查并经现场查勘，该区域有下述特点：

#### 1、位置状况描述

坐落：估价对象位于绵阳市科创园区玉泉北街 77 号华润中央公园 4 栋 1 单元 14 层 1 号。

方位：位于绵阳市科创园区，地处园艺山片区；

与重要场所（设施）的距离：距离绵阳火车站约 3 公里，距离绵阳市中心城区约 6 公里，距离绵阳火车站约 4 公里。

距农贸市场距离：距离大型元通农贸市场约 1.5 公里，距离乐荟城购物中心约 1 公里，所在小区周边 1 公里范围内配套有多家社区果蔬店及超市；

临街（路）状况：估价对象所在小区主要临玉泉中路、玉泉北街，估价对象所在楼栋位于小区中央，楼栋所处位置较好；

朝向：估价对象朝向为南，朝向较好；

楼层：实际总层数为 35 层（含地下 2 层），估价对象所在楼层为 14 层；

#### 2、交通状况描述

道路状况：估价对象所处位置周边有玉泉中路、玉泉北街、玉泉南路、园艺东街等构成该区域的主要公路交通网，道路状况好；

交通便捷度：估价对象所在区域有玉泉中路、玉泉南路等公交站点，有 7 路、40 路、44 路、48 路、66 路等多路公交车通行，交通便捷度较好。

交通管制情况：该区域位于园艺山片区，区域道路通畅，无交通管制；

停车方便程度：该区域人流量、车流量大，估价对象所在小区为园艺山发展成熟区域，所在小区有地下停车位及路边市政停车位，停车车位数量较多，停车便利度较好。

#### 3、环境状况描述

自然环境：估价对象所在区域人流量、车流量大，所在区域无明显空气、噪音、水、固体废物等污染，估价对象位于园艺山片区中高档小区，小区环境较好，有专业物业公司管理。环境卫生状况好。

人文环境：所在区域周边主要为绵阳市常驻人口，本区域外来流动人口较少，对



所在区域人文环境较好。

景观：估价对象所在区域无特殊景观，但所在小区容积率较低，绿化率较高，景观状况较好。

#### 4、住宅聚集度

估价对象所在区域位于园艺山片区，估价对象周边有华润紫云府、卓信龙岭、奥林春天、辰兴天御、倍特·领尚等住宅小区，住宅聚集度高。

#### 5、外部配套设施状况

基础设施：估价对象所在区域已达到了“六通一平”，基础设施齐全，能满足人们日常生活。

公共服务设施：估价对象周边有绵阳四〇四医院、绵阳五二〇医院等医院，区域并分布有药店和诊所，有绵阳东辰学校、绵阳市园艺小学、绵阳科技城新城玉泉路小学、科技城新城东辰幼儿园等学校，有中国建设银行、中国工商银行、绵阳市商业银行等金融网点，区域内有乐荟城、星汇馆等大型购物广场，园艺山集中办公区等政府单位分布在该片区，区域内配套有老乡好超市及临街零售商超、餐饮等生活型配套，区域内配套设施完善。

### 四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 五、价值时点

二〇二二年十月十一日（以估价人员完成实地查勘日确定为价值时点）。

### 六、价值类型

价值类型名称：市场价格

市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格，不考虑设置抵押、担保等其他权利，不考虑受快速变现等因素的影响，不考虑处置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. 本报告确定的价格为交易双方按相关法规规定不考虑交易税费下的价格。

2. 估价对象包括建筑物、分摊土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其匹配的、不可移动的设施设备价值。不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

3. 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；





4. 本报告价格货币单位均为人民币。

## 七、估价原则

本次估价遵循“独立、客观、公正、合法”房地产估价执业原则，公平、公正。公开地开展评估工作，本次估价遵循的房地产估价原则有：独立客观公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

### 1、独立、客观、公正原则

要求房地产估价师本着中立的立场，做出对各方当事人来说均是公平合理的价值判断。具体地说，“独立”的要求是房地产估价不受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”的要求是不应带着评估人员个人的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映估价对象的本来面目。“公正”的要求是估价中应公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

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。

### 2、合法原则

房地产估价活动必须以房地产的合法使用、合法处分为前提，即以城市规划规定用途、容积率、覆盖率、建筑高度和建筑风格为限制条件。本次评估中以《房屋合同备案信息查询记录》、《商品房买卖合同》（复印件）（复印件）中载明事项体现合法原则。

### 3、最高最佳使用原则

最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。最高最佳使用分析的前提条件有维持现状继续使用、直接转换用途、装修改造继续使用、装修改造转换用途、拆除重新利用。

根据上述判定标准，遵循合法原则并结合估价对象从设计及使用情况，同时结合城市总体规划及估价对象现实的区位条件，估价对象证载用途为住宅，本次评估以估价对象维持房屋法定用途使用体现最高最佳使用原则。

### 4、替代原则





根据经济学理论，在同一个市场中，具有相同的使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格，并在此价格基础上进行交易情况修正、交易时间修正、区域因素修正和个别因素修正。本次估价中比较法就是替代原则的体现。

#### 5、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者价格。房地产市场是不断变化的，房地产价值具有很强的时间性，它是某一时点上的价值。在不同的时点，同一宗房地产往往会有不同的价值。价值时点原则是指求取某一时点上的价值，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

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估价委托人的商业秘密。

### 八、估价依据

#### (一) 法律法规

- 1、《中华人民共和国民法典》（主席令第45号，由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日起施行）；
- 2、《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）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号，自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第三次修正）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号，自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第三次修正）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日，国务院第132次会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；
- 6、《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，自1990年5月19日起施行）。

#### (二) 本次估价主要依据的估价技术标准、规程、规范

- 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、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）；
- 5、《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）；
- 6、《关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》（川高法（2011）99号）；
- 7、《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）；
- 8、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）。

### （三）估价委托人提供的有关资料

- 1、估价委托人《绵阳市涪城区人民法院委托书》原件；
- 2、估价委托人提供的《房屋合同备案信息查询记录》（复印件）；
- 3、估价委托人提供的《商品房买卖合同》（复印件）。

### （四）估价机构和注册房地产估价师掌握的资料

- 1、估价对象所在区域房地产市场信息；
- 2、估价对象现场勘察、拍照记录及估价对象周边市场资料；
- 3、绵阳市建筑工程造价信息；
- 4、人民银行公布的资金存、贷款利率；
- 5、其他相关资料。

## 九、估价方法

### （一）估价方法选取

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，估价方法的选择应按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》执行。根据当地该类房地产市场发展状况，并结合估价对象的具体特点以及估价目的等选择适当的估价方法。

本次估价的估价目的是对已建成的房地产进行现有价值估价。通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料后，根据估价对象的特点和实际情况，进行评估方法的具体选择。

比较法是指根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与估价对象的交易情况、期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出估价对象在价值时点时的市场价值或市场价格的方法。由于该区域与估价对象类似的房产市场交易案例较多，交易价格也最能体现市场认可程度，本次估价适宜采用比较法对估价对象价



值进行测算。

收益法是将估价对象未来若干年的纯收益通过一定的报酬率将其还原成估价时点的现值的一种方法。估价对象规划用途为住宅，虽然区域内住宅用房有出租情况，但住宅房地产租售比不均衡，不能充分的反应估价对象市场价格，且房地产租赁成交案例租赁范围大多包含室内家具家电等设施设备，由于租赁成交案例中的各类家具家电的收益较难从成交租金中准确剥离，不能真正体现房屋收益价值，故此报告不采用收益法评估。故此报告不采用收益法评估住宅房地产价格

假设开发法是指将估价对象所在的房地产未来预期开发价值的现值扣除其未完工部分的现值后的余值作为估价对象的现值的估价方法。该方法适于对在建设工程及待开发用地估价，而估价对象为已完成开发的住宅用房地产，无升级改造计划，因此本次估价不宜采用假设开发法。

成本法是测算估价对象在价值时点时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。估价对象为现房，用成本法进行简单的房地价值累加不能真实的反应其市场价值或市场价格，故本次估价不采用成本法。

综上所述，并根据估价对象现状和此次估价目的要求，遵循估价原则，按照估价程序，运用专业知识和经验，并对影响房地产价格的因素进行综合分析后，本次估价采用市场法评估估价对象的市场价格。

## （二）简要测算过程

比较法的基本计算公式为：

估价对象房地产的比准价格=比较实例房地产的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

比较法估价思路：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、市场状况及房地产市场状况调整，取三个可比实例修正价格的算术平均值作为估价对象比较价值，以比较法的测算结果确定为估价对象的市场价格。

## 十、估价结果

估价人员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，选用比较法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限



制条件及使用报告说明下,确定估价对象[位于绵阳市科创园区玉泉北街77号华润中央公园4栋1单元14层1号住宅房地产(建筑面积为136.89 m<sup>2</sup>及相应分摊的国有出让城镇混合住宅土地使用权面积)]进行了市场价格评估。在价值时点二〇二二年十月十一日的估价结果如下:

币种:人民币

评估单价:12058元/m<sup>2</sup>

评估总价:165.06万元

总价大写:壹佰陆拾伍万零陆佰元整

(详见估价结果一览表)

#### 十一、注册房地产估价师

姓名	刘青梅	何金梅
注册号	5120050123	5120180088
签名		
签名日期		

#### 十二、实地查勘期

二〇二二年十月十一日至二〇二二年十月十一日

#### 十三、估价作业期

二〇二二年十月十一日至二〇二二年十月二十日



## 附 件

- 一、《绵阳市涪城区人民法院委托书》（复印件）；
- 二、估价对象位置示意图；
- 三、估价对象部分实景图；
- 四、《房屋合同备案信息查询记录》（复印件）；
- 五、《商品房买卖合同》（复印件）；
- 六、估价机构营业执照（复印件）；
- 七、估价机构资质证书（复印件）；
- 八、估价人员资格证书（复印件）。