**四川省同正地产房地产估价有限责任公司**

**同正评估报（2022）房第103号**

★

**房地产估价报告**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **估价项目名称：** |  | 邱选琼单独所有的位于绵阳市游仙区中经路38号锦绣山城2栋1单元6/7层3号1套住宅用房房地产场价值的估价 |
|  |  |  |
| **估价委托人：** |  | 三台县人民法院 |
|  |  |  |
| **房地产估价机构：** |  | 四川省同正地产房地产估价有限责任公司 |
|  |  |  |
| **注册房地产估价师：** |  | 吕 雷 注册号：5120210161 |
|  |  | 文 强 注册号：5120140027 |
|  |  |  |
| **估价报告出具日期：** |  | 2022年09月16日 |
|  |  |  |
| **估价报告编号：** |  | 同正评估报（2022）房第103号 |

**致估价委托人函**

**三台县人民法院：**

承蒙委托，我公司根据国家和住建部有关房地产估价规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，利用贵方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，由估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估程序，选取公允的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象于价值时点的客观合理价格或价值进行估算和判定，完成了贵院委托的位于绵阳市游仙区中经路38号锦绣山城的1套住宅用房房地产（含室内不可剥离的装饰装修）的市场价值评估。

**估价对象：**位于绵阳市游仙区中经路38号锦绣山城2栋1单元6/7层3号1套住宅用房房地产房地产，评估建筑面积145.17㎡及其分摊的出让城镇单一住宅用地土地使用权面积78.24㎡，房屋为混合结构。

**估价目的：**为三台县人民法院确定财产处置参考价提供市场价值参考依据，而评估估价对象房地产市场价值。

**价值时点：**二○二二年八月十日（委托书未明确，本次以实地查勘日作为价值时点）。

**价值类型：**本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的前提下房地合一的市场价值。市场价值是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

**估价方法：**比较法

**估价结果：**本估价机构的估价人员按照必要的估价程序实施了实地查勘、市场调查，采用比较法进行了估算，最后确定在价值时点二○二二年八月十日市场状况下的房地产（含室内不可剥离的装饰装修）市场价值共为**583583**元，大写人民币**伍拾捌万叁仟伍佰捌拾叁元**整，具体如下：

**房地产市场价值估价结果汇总表**

**币种：人民币**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权属证明 | 权利人 | 房屋坐落 | 用途 | 所在层/  总层数 | 建筑面积  （㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估值  （元） |
| 《房屋所有权证》：绵房权证监证字第0228564号；《国有土地使用证》：绵城国用（2014）第08216号 | 邱选琼 | 游仙区中经路38号锦绣山城2栋1单元6/7层3号 | 城镇单一住宅用地/住宅用房 | 6-7/7 | 145.17 | 4020 | 583583 |

**特别提示：**

**1、本估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的房地产市场价值，仅作为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不代表其实际成交价，其最终实际成交价应该以估价委托人根据相关程序进行拍卖成交时的最终结果为准。**

**2、本次估价反映的是估价对象按照规划用途、保持现状使用为前提的价值。**

**3、估价人员与估价委托人、被执行人代表于2022年08月10日共同对估价对象进行了实地查勘。实地查勘坐落为游仙区中经路38号“锦绣山城”2栋1单元6层603号（室内6跃7）。估价对象的具体坐落和实体状况由估价委托人、被执行人代表现场指认，并确定无遗漏和偏离，且具唯一性。**

**4、根据估价委托人提供的《国有土地使用证》（复印件）记载，本次估价对象所在宗地系出让方式取得，用途为城镇单一住宅用地。土地使用权终止日期为2075年12月29日，至价值时点（2022年08月10日）剩余年限约为53.39年。土地开发程度宗地外“六通”（通上下水、通电、通气、通路、通讯）、宗地内“六通一平”（通上下水、通电、通气、通路、通讯及场地平整）。估价对象室内通天然气。**

**5、本次估价中采用的房屋建筑面积、用途、共有情况、土地使用权类型、土地用途、分摊土地面积等信息以估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件记载信息为依据。**

**6、本估价结果包含了土地使用权价值（含土地出让金）、房屋固有的设施设备价值、不可剥离的室内装修价值；不含室内可移动的物品价值。**

**7、根据估价目的，本次估价没有考虑估价对象本身的抵押权、查封等权利限制对价值的影响。**

**8、本次估价结果反映的是按照法律法规规定、交易双方各自承担税费前提下的房地产市场价值，未考虑处置拍卖可能涉及的评估费、案件诉讼及执行费用、拍卖佣金、律师费及过户手续费等相关费用对估价结果的影响，不包含交易时应各自缴纳的契税、中介费、增值税及附加、过户费、印花税等相关税费以及可能存在的滞纳金等非正常状态下费用。**

**9、本次估价设定估价对象享有所在小区及楼栋的公共配套、公共空间的使用权及物业管理。**

**10、估价对象仅局部装修，暂无人居住，故本次设定估价对象权利人未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或严重影响估价价值的租赁协议，且未拖欠水电气费、物管费及违约金等。**

**11、本估价结果没有考虑新冠疫情突发新增对估价对象未来房地产市场的影响。**

**12、估价结果最终单价四舍五入保留至十位，总价四舍五入保留至个位，其最终估价结果以《房地产市场价值估价结果汇总表》为准。**

特此函告

附：1、估价报告书

2、附件

四川省同正地产房地产估价有限责任公司

法定代表人：

二○二二年九月十六日

**目 录**

[估价师声明 6](#_Toc16604)

[估价的假设限制条件 7](#_Toc28209)

[一、估价的假设条件 7](#_Toc16947)

[（一）一般假设 7](#_Toc23576)

[（二）未定事项假设 8](#_Toc3801)

[（三）背离事实假设 8](#_Toc28342)

[（四）不相一致假设 8](#_Toc14956)

[（五）依据不足假设 8](#_Toc23126)

[二、估价报告使用限制 8](#_Toc25255)

[（一）估价结果的使用说明 8](#_Toc32245)

[（二）其它说明 10](#_Toc7161)

[（三）房地产估价报告使用提示 10](#_Toc5109)

[房地产估价结果报告 11](#_Toc29097)

[一、估价委托人 11](#_Toc22850)

[二、房地产估价机构 11](#_Toc27462)

[三、估价目的 11](#_Toc14849)

[四、估价对象 11](#_Toc25069)

[（一）估价范围 11](#_Toc1664)

[（二）估价对象权益状况 12](#_Toc31160)

[（三）估价对象区位状况 13](#_Toc7017)

[（四）估价对象实物状况 14](#_Toc10678)

[五、价值时点 15](#_Toc1189)

[六、价值类型 15](#_Toc20543)

[七、估价原则 16](#_Toc20641)

[八、估价依据 17](#_Toc7328)

[九、估价方法 18](#_Toc11551)

[十、估价结果 19](#_Toc19035)

[十一、注册房地产估价师 20](#_Toc16879)

[十二、实地查勘期 20](#_Toc31500)

[十三、估价作业期 20](#_Toc1817)

[附件 21](#_Toc14325)

[估价委托书复印件 22](#_Toc29901)

[估价对象地理位置图 23](#_Toc9387)

[估价对象实地查勘情况、说明及照片（内部、外部、周围环境状况） 24](#_Toc9162)

[估价对象权属证明复印件 26](#_Toc29811)

可比实例位置图及外观照片----------------------------------------------28

没有专业帮助和未依据相关专业意见的说明--------------------------------29

[房地产估价机构营业执照及估价资质证书复印件 30](#_Toc6999)

[注册房地产估价师资质证书复印件 32](#_Toc31615)

**估价师声明**

**我们郑重声明**：

1、我们在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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件以及使用报告说明的限制。

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、我们按照中华人民共和国国家标准GB/T50291－2015《房地产估价规范》、GB/T50899－2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、参与本房地产估价报告的专职注册房地产估价师具备相应的房地产市场分析能力。

姓 名 注册号 签 名 签名日期

吕 雷 5120210161 2022年09月16日

文 强 5120140027 2022年09月16日

二○二二年九月十六日

**估价的假设限制条件**

**一、估价的假设条件**

**（一）一般假设**

1、本次估价以估价委托人提供的【（2022）川0722执恢345号《三台县人民法院委托书》】（原件）、估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》（复印件）记载的信息为估价依据。设定估价委托人提供的资料真实、合法、完整、有效为估价的假设前提。因上述资料失实造成估价结果有误，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2、估价对象规划用途为住宅用房，与其它生活要素相结合，能满足设定使用年限内的正常居住使用。

3、本次估价设定的房地产市场为稳定、正常、公开的市场。

4、估价人员对估价对象进行了实地查勘，仅限于估价对象的外观和使用状况。由于我们未得到授权，也没有专业上的能力，估价人员未对估价对象建筑结构质量、木质工程、房地产被遮盖、未暴露以及难以接触的部分水、电或者其他设施设备等进行测试。但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行估价。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查核实的责任。若估价对象存在上述需进行专业检测的内部缺陷，在估价委托人提供相关资料验证后重新进行估价。本次估价以估价对象无建筑物基础、结构等建筑质量方面的重大问题为假设前提。

5、本次估价中采用的房屋建筑面积、用途、共有情况、土地使用权类型、土地用途、分摊土地面积等信息以估价委托人提供的分户《房屋所有权证》、分户《国有土地使用证》复印件记载信息为依据。

6、根据估价委托人提供的《国有土地使用证》（复印件）记载，本次估价对象所在宗地系出让方式取得，用途为城镇单一住宅用地。土地使用权终止日期为2075年12月29日，至价值时点（2022年08月10日）剩余年限约为53.39年。土地开发程度宗地外“六通”（通上下水、通电、通气、通路、通讯）、宗地内“六通一平”（通上下水、通电、通气、通路、通讯及场地平整）。

7、本次估价以权利人对估价对象享有占有、使用的用益物权，能够满足居住的需要为假设前提。

8、本次估价以估价对象合理享有使用所在楼栋公共配套、道路及楼梯通行权、地役权、公共空间为假设前提。

9、估价对象仅局部装修，暂无人居住，无租赁；现场咨询物管公司未拖欠水电气费、物管费及违约金等。故本次以估价对象权利人未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或严重影响估价价值的租赁协议，且未拖欠水电气费、物管费及违约金等为假设前提。

**（二）未定事项假设**

无未定事项假设

**（三）背离事实假设**

估价委托人提供资料的记载估价对象已抵押，已查封；根据本次估价目的，不考虑他项权利限制对价值的影响为假设前提。

**（四）不相一致假设**

无不相一致假设

**（五）依据不足假设**

1、根据估价委托人提供的有关资料，及估价师所能了解和知悉的范围内，估价对象房屋所有权及土地使用权不存在典权等他项权利及其他法定优先受偿款。本次估价以估价对象不存在典当等他项权利及其他法定优先受偿款为假设前提。

2、根据小区物业管理工作人员介绍，所在建筑物约建成于2007年。由于估价人员的专业能力，无法确定其建成年代的准确性，对于估价对象准确的建成年代应以查对房产主管部门的档案资料记载为准。本次以估价人员了解到的建成年代与房产主管部门的档案资料记载一致为假设前提。

**二、估价报告使用限制**

**（一）估价结果的使用说明**

1、本报告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价值时点房地产市场价值，市场价值是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。仅作为估价委托人确定财产处置参考价提供市场价值参考依据，不得当然作为市场的成交价格，不得用于其它目的和用途。

2、本报告有效使用期自估价报告出具之日即2022年09月16日起为**壹年**（即有效期至2023年09月15日止），请在有效期内使用，估价结果应与报告同时完整使用；若由于国家政策，经济环境及委估房产的实物状况、权益状况等因素发生重大变化，对估价结果产生严重影响时，应委托估价机构重新估价。

本次估价结果没有考虑新冠肺炎疫情突发新增对估价对象未来房地产市场影响。

备注：重大变化包含但不限于以下对与估价对象同类型、同用途的房地产价格普遍产生巨大变化的以下因素：

（1）国家政策

税收政策（如增值税、房产税等与房地产相关的税种的征收条件重大变化）、房地产业政策（如土地出让政策、限购限贷政策、首付比例、不动产登记制度等的重大变化）等以及所在行政区划的大变动而造成的地域性的土地市场供地结构、房地产投资环境等的重大变化。

（2）经济环境

宏观的国际经济形势、国家的经济环境、金融环境的重大变化（如金融危机、国际经济封锁等的突变）；

重大灾害类的事件发生对当地经济市场、房地产市场产生巨大影响（如地震、火山爆发、瘟疫、政局变化、核能、战争（不论宣战与否）、内乱、暴动或其他类似的武装叛乱）。

征收或者周边对生活、经营产生重大影响的规划改变（如新增知名学校、医院等人文设施或新增厌恶设施）。

（3）估价对象实物状况

估价对象实物发生改建、扩建，主体损坏、拆除、灭失、用途改变；

（4）估价对象权益状况

估价对象新增权属纠纷或者发生严重影响交易当事人心理喜好的意外事故（如凶杀、恐怖活动等）。

3、测算单价均四舍五入保留至十位取整，总价保留至个位，计价单位元，币种人民币。

4、本次估价结果反映的是按照法律法规规定、交易双方各自承担税费前提下的房地产市场价值，未考虑若拍卖可能涉及的评估费、案件诉讼及执行费用、拍卖佣金、律师费及过户手续费等相关费用对估价结果的影响，为双方交易时各自承担应缴纳的契税、中介费、增值税及附加、过户费、印花税等相关税费及可能存在的滞纳金等非正常状态下费用前提下的价值。

5、本估价结果反映的是估价对象房地产的价值，其中房地产价值包含了土地使用权价值（含土地出让金）、房屋固有的设施设备价值和不可剥离的室内装修价值，不得与房屋分割处置，否则本估价结果无效。

**（二）其它说明**

1、估价委托人对所提供资料的真实性、完整性负责，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。

2、本报告估价人员与估价委托人除委托估价关系外，无其它任何利害关系。

3、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，更不得在媒体上发表。

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、本报告须待估价机构及估价人员签字盖章后方为有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

**（三）房地产估价报告使用提示**

1、使用本估价报告时，应注意在待处置期间，估价对象因不可抗力或意外等原因引起的灭失、毁损而承担价值减少的风险对房屋质量可能引起的破坏带来的价值影响。

2、估价报告使用者应合理使用估价价值，关注拍卖房地产时强制处分、快速变现及费用等因素对最终可实现的拍卖价格的影响。

3、本估价结果是在本次价值时点、估价目的下得出的房地产市场价值，仅作为估价委托人提供参考依据，不代表其实际成交价。

二○二二年九月十六日

**房地产估价结果报告**

**一、估价委托人**

名 称：三台县人民法院

**二、房地产估价机构**

机构名称：四川省同正地产房地产估价有限责任公司

地址：成都市鼓楼南街117号世贸中心A座1706室

法定代表人：刘晓娟

统一社会代码：91510000201851805M

资质等级：壹级

证书编号：川建房估备字【2019】0234号

有效期限：2022年06月23日—2025年06月23日

**三、估价目的**

为三台县人民法院确定财产处置参考价提供市场价值参考依据。

**四、估价对象**

**（一）估价范围**

本次估价对象为三台县人民法院执行四川三台农村商业银行股份有限公司与邱选琼借款合同纠纷一案中，需确定财产处置参考价，所涉及的邱选琼单独所有的位于绵阳市游仙区中经路38号锦绣山城2栋1单元6/7层3号1套住宅用房房地产，评估房屋建筑面积145.17㎡，及其应分摊的出让城镇单一住宅用地土地使用权面积78.24㎡，具体为：

估价范围明细表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权证号 | 权利人 | 房屋坐落 | 用途 | 结构 | 建筑面积  （㎡） | 分摊土地使用权面积  （㎡） |
| 《房屋所有权证》：绵房权证监证字第0228564号；《国有土地使用证》：绵城国用（2014）第08216号 | 邱选琼 | 游仙区中经路38号锦绣山城2栋1单元6/7层3号 | 城镇单一住宅用地/住宅 | 混合 | 145.17 | 78.24 |

估价人员与估价委托人、被执行人代表于2022年08月10日共同对估价对象进行了实地查勘。实地查勘坐落为游仙区中经路38号“锦绣山城”2栋1单元6层603号，室内6跃7。估价对象的具体坐落和实体状况由估价委托人、被执行人代表现场指认，并确定无遗漏和偏离，且具唯一性。

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》（复印件）记载，本次估价对象所在宗地系出让方式取得，用途为城镇单一住宅用地。土地使用权终止日期为2075年12月29日，至价值时点（2022年08月10日）剩余年限约为53.39年。土地开发程度宗地外“六通”（通上下水、通电、通气、通路、通讯）、宗地内“六通一平”（通上下水、通电、通气、通路、通讯及场地平整）。

本次估价中采用的房屋建筑面积、用途、共有情况、土地使用权类型、土地用途、分摊土地面积等信息以估价委托人提供的分户《房屋所有权证》、分户《国有土地使用证》复印件记载信息为依据。

**（二）估价对象权益状况**

**1、权属基本状况**

本次估价对象为三台县人民法院执行四川三台农村商业银行股份有限公司与邱选琼借款合同纠纷一案中，需确定财产处置参考价，委托我公司对邱选琼单独所有的位于绵阳市游仙区中经路38号锦绣山城2栋1单元6/7层3号1套住宅用房房地产（含室内不可剥离的装饰装修）进行市场价值评估【见（2022）川0722执恢345号《三台县人民法院委托书》】，其权益基本状况为：

权益状况一览表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | | 权益状况 |
| 权属证明登记情况 | 房屋用途 | 房屋规划用途为住宅 |
| 房屋权利人 | 邱选琼 |
| 土地使用权人 | 邱选琼 |
| 单独所有情况 | 单独所有 |
| 其他权益情况 | 规划条件 | 房屋规划用途为住宅，土地使用权为国有出让城镇单一住宅用地，终止日期2075年12月29日止，至价值时点（2022年08月10日）剩余年限约为53.39年。 |
| 用益物权 | 本次估价以权利人对估价对象住宅享有占有、使用的用益物权，能够满足生活居住的需要为假设前提。 |
| 担保物权 | 据资料记载，估价对象已抵押，抵押权人为三台县农村信用合作联社古井分社；根据本次估价目的，不考虑他项权利限制对价值的影响。 |
| 租赁或占用情况 | 估价对象仅局部装修，暂无人居住，且现场咨询物管公司未拖欠水电气费、物管费及违约金等。故本次设定估价对象权利人未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或严重影响估价价值的租赁协议，未拖欠水电气费、物管费及违约金等。 |
| 拖欠税费情况 | 估价委托人没有提供相关资料。本次设定为无。 |
| 查封等形式限制权利情况 | 提供的资料记载已查封；本次估价目的为法院委托了解估价对象的正常市场价值，故本次估价不考虑估价对象已查封的状况对评估价值的影响，设定估价委托人对估价对象拥有处置权。 |
| 权属清晰情况 | 已取得权证，权属清晰。 |

**2、登记状况**

估价委托人提供了估价对象分户《房屋所有权证》、分户《国有土地使用证》（复印件），登记状况如下：

**《房屋所有权证》登记状况表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 《房屋所有权证》编号 | 房屋所  有权人 | 共有  情况 | 房屋坐落 | 总层数 | 所在层数 | 建筑面积  (㎡) | 登记时间 | 规划用途 |
| 绵房权证监证字第0228564号 | 邱选琼 | 单独所有 | 游仙区中经路38号锦绣山城2栋1单元6/7层3号 | 7层 | / | 145.17 | 2014-04-02 | 住宅 |
| 附记 | 档案保管号：权0212147 | | | | | | | |

**《国有土地使用证》登记状况表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 《国有土地使用证》编号 | | 绵城国用（2014）第08216号 | | | | | | |
| 土地使  用权人 | 坐落 | 地号 | 图号 | 地类  （用途） | 使用权类型 | 终止日期 | 使用权面积 | 其中分摊  面积 |
| 邱选琼 | 游仙区中经路38号锦绣山城2-1-6/7-3 | / | / | 城镇单一住宅用地 | 出让 | 2075-12-29 | 78.24 | 78.24 |
| 记 事 | / | | | | | | | |
| 宗地图四至 | 东临四川湖山电子股份有限公司，西临绵阳市金帆服装厂，南临中经路，北临二四建设公司 | | | | | | | |
| 填证机关 | | / | | | | 发证时间 | 2014年4月10日 | |

本次设定《房屋所有权证》（复印件）中记载的建筑面积为合法评估建筑面积，与【（2022）川0722执恢345号《三台县人民法院委托书》】委托的估价范围一致。

**（三）估价对象区位状况**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 地理位置 | 估价对象位于绵阳市游仙区中经路38号锦绣山城，临近富乐汽车站。 | |
| 交通 | 道路情况 | 区域内道路主要有一环路北段、绵山路、游仙东路等主干道；中经路、万华兴上街、滨江东路等支道，路网较密集，路面状况良好。 |
| 公共交通 | 距离富乐汽车站约1.2公里，区域以公路交通为主，交通便利度一般。 |
| 环境 | 周边环境 | 估价对象周边分布有兴发孔雀城、利佳小区、龙都小区等住宅小区，沿街社区底商，为一般性商服设施，周围多为多层住宅小区。 |
| 微观环境 | 估价对象不临街，位于小区中间位置；花台绿化，周边及小区地面停车。 |
| 配套设施 | 估价对象周边有游仙区育红博爱小学、四川省绵阳财经学校、绵阳市开元中学、绵阳市第三人民医院、经济试验区社区卫生服务中心等医疗教育配套，附近主要以临街餐饮娱乐、酒店、银行、便利店等日常生活所需等配套为主，公共配套设施完善。 | |

**（四）估价对象实物状况**

**1、土地实物状况**

|  |  |
| --- | --- |
| 估价对象 | 绵阳市游仙区中经路38号锦绣山城2栋1单元6/7层3号住宅用房所分摊占用的土地使用权。 |
| 四至 | 估价对象占用土地系分摊土地，分户《国有土地证》所附宗地图显示：估价对象所在宗地四至为：东临四川湖山电子股份有限公司，西临绵阳市金帆服装厂，南临中经路，北临二四建设公司；实地查勘小区占用土地四至大致为：西南临中经路、东南邻兴发孔雀城、北邻安康小区 |
| 分摊土地面积（㎡） | 78.24 |
| 形状 | 小区占用宗地土地形状大致呈三角形 |
| 规划及限制条件 | 估价对象所在宗地为出让城镇单一住宅用地，终止日期2075年12月29日止，至价值时点剩余使用年期约53.39年。 |
| 地形、地势、水文、土壤及工程地质 | 宗地地形平坦；无影响建筑修建的不良地势、地质、土壤和水文状况。 |
| 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），宗地内开发程度达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整），地面已做硬化处理。估价对象室内通天然气。 |

**2、建筑物实物状况**

（1）所在项目简介

实地查勘估价对象所在楼盘为“锦绣山城”，根据估价人员调查了解该小区约建成于2007年，由绵阳金鑫物业负责物业管理，该小区共14栋多层住宅楼组成，地面停车位停车，花台绿化，建筑外墙墙砖配塑钢窗。小区西南临中经路、东南邻兴发孔雀城、北邻安康小区。

（2）估价对象实物状况

本次估价对象所在楼栋共4个单元，估价对象位于1单元第6-7楼（室内6跃7层）。其建筑物实物状况为：

建筑物实物状况表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 建筑结构 | | 混合 | 建成年代 | 约2007年 | 利用现状 | 室内局部已装修、暂空置 |
| 建筑类型 | | 多层住宅楼 | 所在楼层/总楼层 | 6-7/7 | 楼房平面形状 | 矩形 |
| 总单元数 | | 4 | 梯户数 | 1楼梯4户 | 户型结构 | 室内跃层 |
| 外墙 | | 墙砖 | 朝向 | 客厅朝西北 | 临街状况 | 不临街 |
| 小区档次 | | 普通住宅小区 | 平面布置 | 6F:2室2厅1厨1卫  7F:2室1厅1厨1屋顶露台 | 净层高（m） | 约3.0 |
| 维护保养 | | 普通 | 设施设备 | 水、电、气等 | 其它 | 屋顶露台约40㎡ |
| 室内装修状况 |  | 地面 | | 内墙 | 天棚 | |
| 客厅 | 水泥 | | 水泥 | 水泥 | |
| 卧室 | 水泥 | | 水泥 | 水泥 | |
| 卫生间 | 地砖 | | 瓷砖 | 水泥/铝扣板 | |
| 厨房 | 水泥 | | 水泥 | 水泥 | |
| 门窗 | 入户防盗门，室内预留门洞，塑钢窗 | | | | |
| 室内设施 | 通水电，厕所配有洁具 | | | | |
| 物业管理 | | 绵阳市金鑫物业服务有限公司 | | 实际观察成新率 | 约八成新 | |

**五、价值时点**

二○二二年八月十日（委托书未明确，本次以实地查勘之日作为价值时点）

**六、价值类型**

1、本估价结果是在本次价值时点、估价目的下得出的房地产市场价值，仅作为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不代表其实际成交价，其最终实际成交价应该以估价委托人根据相关程序进行拍卖成交时的最终结果为准。

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

2、本次估价结果是按照法律法规规定、以交易双方各自承担交易中发生的各项税费为前提，未考虑处置拍卖可能涉及的评估费、案件诉讼及执行费用、拍卖佣金、律师费及过户手续费等相关费用对估价结果的影响，不包含交易时应缴纳的契税、中介费、增值税及附加、过户费、印花税等相关税费以及可能存在的滞纳金等非正常状态下费用。

3、本次估价未考虑估价对象本身抵押、查封、相邻权等他项权利对价值的影响。

4、实地查勘估价对象仅局部装修，暂无人居住，估价委托人介绍无租赁行为。结合此次估价目的为市场价值评估，故本次设定估价对象房屋所有权人未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或严重影响估价价值的租赁协议；且未拖欠水电气费、物管费及违约金。

5、本估价结果反映的是估价对象房地产的价值，其中房地产价值包含了土地使用权价值（含土地出让金）、房屋固有的设施设备价值和不可剥离的室内装修价值，不得与房屋分割处置，否则本估价结果无效。

6、计价单位币种为人民币，本估价结果中单价四舍五入保留至十位，总价四舍五入保留至个位。

**七、估价原则**

根据房地产估价规范及估价对象的具体状况，本次估价过程中，我们遵循的主要原则有：

1、客观、独立、公正原则：要求站在中立的立场上，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的原则。

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。本次估价以估价委托人提供的估价对象分户《房屋所有权证》、《国有土地使用证》记载内容体现合法原则。

3、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，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、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次。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，根据城市总体规划及估价对象现实的区位条件，我们认为估价对象的规划用途为其最佳用途，即本次估价以权属证明资料登载用途为最高最佳利用，并保持现状继续使用为原则。

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。本次估价采用的估价方法体现了这一原则。

5、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。

估价实际上是求取估价对象在某一时点上的价格，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。本次估价以实地查勘之日为价值时点。

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**

1、《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72号）

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令256号）

4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号）

5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）

6、《司法鉴定程序通则》【司法部令第132号】

7、《关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》

8、《中华人民共和国刑事诉讼法》、《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国行政诉讼法》

9、《四川省高级人民法院对外委托鉴定管理办法（试行）》

10、《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）

11、《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》、《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）、《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》

12、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899－2013）以及四川省建设厅及有关部门颁布的有关法规政策文件

13、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学【2021】37号）

14、【（2022）川0722执恢345号《三台县人民法院委托书》】（原件）

15、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》（复印件）

16、估价人员实地查勘所得资料

17、绵阳市近期房地产市场交易资料及技术参数

**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），房地产价值基本估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法。估价方法的选择应按照房地产估价规范，根据当地房地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用途性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

本次测算在估价方法的选择上，根据估价对象具体情况，列出各种估价方法的适用性分析，详见下表：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价方法 | 理论上是否适用 | 客观上是否适用 | 选取/不选取的理由 |
| 比较法 | 适用 | 适用 | 适用于在同一供需圈内，市场成交较活跃的房地产估价。估价对象所在小区近期同类型房屋的成交案例能够满足比较法测算要求，能客观反映估价对象市场价值，故宜采用比较法。 |
| 收益法 | 适用 | 不适用 | 适用于有收益的房地产估价。估价对象为局部装修的住宅用房，可出租产生收益，但住宅出租收益因室内配套家具家电档次和齐全度等因素影响存在较大差异，不易从收益中剥离；而且估价对象为所在小区单套住宅房地产，其管理成本也不易从总成本中剥离，故不宜采用收益法。 |
| 假设开发法 | 不适用 | 不适用 | 根据估价目的本次设定为保持现状持续使用，不考虑具备投资开发或再开发潜力，不符合假设开发法的适用范围；估价对象为建成房地产，符合城市规划设计，结合本次估价目的，故其理论和实际操作均无法选用假设开发法。 |
| 成本法 | 不适用 | 不适用 | 是一种积算价格，适用既无收益又很少发生交易的房地产估价。估价对象作为住宅用房，交易活跃，不符合成本法适用条件，故不宜采用成本法。 |

根据估价对象实际情况，我们对住宅采用比较法进行测算。

**（二）简要测算过程**

比较法原理：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。

计算公式：P=

其中：

P—估价对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

Xi--第i个可比实例的价格

ai、bi、ci--第i个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数

综上，我们采用了比较法和询价法对本次估价对象进行了评估测算，结合估价对象实际情况以及市场状况分析，我们认为测算结果均能够客观反映其市场价值，故直接作为最终估价结果。

**十、估价结果**

本估价机构的估价人员按照必要的估价程序实施了实地查勘、市场调查，采用比较法进行了估算，最后确定估价对象在价值时点二○二二年八月十日（委托书未明确，本次以实地查勘之日作为价值时点）市场状况下房地产（含室内不可剥离的装饰装修）市场价值共为**583583**元，大写人民币**伍拾捌万叁仟伍佰捌拾叁元**整，具体如下：

**房地产市场价值估价结果汇总表**

**币种：人民币**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权属证明 | 权利人 | 房屋坐落 | 用途 | 所在层/  总层数 | 建筑面积  （㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估值  （元） |
| 《房屋所有权证》：绵房权证监证字第0228564号；《国有土地使用证》：绵城国用（2014）第08216号 | 邱选琼 | 游仙区中经路38号锦绣山城2栋1单元6/7层3号 | 城镇单一住宅用地/住宅 | 6-7/7 | 145.17 | 4020 | 583583 |

**十一、注册房地产估价师及估价人员**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期 |
| 项目负责人 | 吕 雷 | 5120210161 |  | 2022年09月16日 |
| 项目参与人 | 吴心宇 | / |  | 2022年09月16日 |
| 项目审核人 | 文 强 | 5120140027 |  | 2022年09月16日 |
| 项目复核人 | 陈 亭 | 5120000085 |  | 2022年09月16日 |

**十二、实地查勘期**

二○二二年八月十日

**十三、估价作业期**

二○二二年八月十日至二○二二年九月十六日

四川省同正地产房地产估价有限责任公司

二○二二年九月十六日

**附 件**

1、估价委托书复印件

2、估价对象地理位置图

3、估价对象实地查勘情况说明及照片（内部、外部、周围环境状况）

4、估价对象权属证明复印件

5、可比实例位置图及外观照片

6、没有专业帮助和未依据相关专业意见的说明

7、房地产估价机构营业执照及估价资质证书复印件

8、注册房地产估价师资质证书复印件