



涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目名称：成都市青羊区人民法院因案件执行需要涉及的位于四川省遂宁市射洪县涪溪镇交通街的成套住宅用房及附着装修的市场价值评估

估 价 委 托 人：成都市青羊区人民法院

房地产估价机构：四川海盛林房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：肖 琴(注册号：5120000120)

任洪英(注册号：5120150035)

估价报告出具日期：二〇二二年七月十八日

估价作业日期：二〇二二年三月二十八日至二〇二二年七月十八日

估价报告编号：川海房价[2022]056号



致估价委托人函

成都市青羊区人民法院：

承蒙委托，我公司依据我国现行有关法律、法规政策的规定，利用贵院提供的资料以及注册房地产估价师实地查勘和市场调查取得的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取适宜的估价方法，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市场价值进行分析、估算和判定，完成了估价工作。

（一）估价对象：

谭杰栋、吴远华所有的位于四川省遂宁市射洪县涪溪镇交通街（建筑面积为 120.96 m²）的成套住宅用房，包含其分摊占用的 42.6 m²划拨住宅用地使用权及附着装修。

财产范围包括房屋建筑物、附着装修、分摊的划拨土地使用权（不含土地出让金）及公共配套设施；不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（三）价值时点：二〇二二年四月十二日。

（四）价值类型：市场价值

（五）估价方法：成本法

（六）估价结果：

估价对象在价值时点并满足本报告所述价值定义及“估价假设和限制条件”的市场价值为：

评估总价：人民币（小写）15.67万元；

人民币（大写）壹拾伍万陆仟柒佰元整。

估价对象结果汇总表

单位：人民币

建筑物	产权人	权证号	房屋坐落	用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元, 取整至百位)



	谭杰 栋、吴 远华	X00012843	四川省遂宁市射洪县涪 西镇交通街	成套住 宅	120.96	1,198.00	14.49
小计							14.49
土地	土地使 用者	国有土地使用证 号	地址	地号	用地面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元,取 整至百位)
	杨才正	射国用(1994)字 第 J3101063 号	射洪县涪西镇集镇	63	42.6	278	1.18
小计							1.18
合计							15.67

(七) 特别事项提醒:

1、报告使用者在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

2、本估价报告仅供成都市青羊区人民法院案件执行确定财产处置价提供市场价值参考依据，不得用于其他用途，特请报告使用者注意。

3、估价对象的房屋建筑面积和房地产权属状况是根据委托人提供的《射洪市不动产(房屋)信息查询结果》、《国有土地使用证》、“情况说明”复印件登记情况为依据，我们无法确保本报告估价对象的建筑面积和房地产权属状况与房地产权属登记部门“房地产登记簿”中所记载的上述内容有无差异，故本报告不能作为确定估价对象权属和面积的依据。

4、由于《射洪市不动产(房屋)信息查询结果》上未记载估价对象房屋的建成年份，注册房地产估价师通过实地调查，估价对象所在建筑建成年代为 2010 年左右，本次评估我们据此设定估价对象房屋建成年份。鉴于注册房地产估价师的专业能力，我们无法确定其建成年代的准确性，对于估价对象的准确建成年代应以相关管理部门的档案资料为准，请本报告使用者注意。

5、按照法律法规规定，估价对象房地产交易税费由转让人和买受人各自负担。

6、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当视为对估价对象处置成交价格的保证。

7、本次估价对象相关的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，成都市青羊区人民法院未书面明确前款财产处置费用是否从财产处置价款中扣除，且由于条件受限，我们无法确定上述处置费用除评估费以外费用的具体金额，故本次估价不考虑上述处置费用对估价结果的影响。



8、一般情况下，估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果有不利影响，但由于其影响金额无法确定，故本次估价不考虑该因素对估价结果的影响。

9、估价对象的登记地址位于四川省遂宁市射洪县涪溪镇交通街，现场实际查勘地址为遂宁市射洪市涪溪镇交通街 71 号 1-2 层。根据申请人指认，实地查勘地址与登记地址为一致。本次估价以实地查勘地址与登记地址一致为假设前提。

10、估价对象房屋所有权人为谭杰栋、吴远华，土地使用者为杨才正，根据委托人提供的“情况说明”及咨询当地不动产登记中心工作人员，系因未缴纳土地出让金、未过户导致，估价对象实际土地使用者为谭杰栋、吴远华。本次估价结果未包含土地出让金，提请报告使用人注意。

11、根据《国有土地使用证》，估价对象土地用途为经营，根据“情况说明”，估价对象土地用途为住宅用地，结合《射洪市不动产（房屋）信息查询结果》登记用途为成套住宅，本次估价设定估价对象土地用途为住宅用地，提请报告使用人注意。

12、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

13、注册房地产估价师未能查询到估价对象是否有欠缴税金及相关费用，成都市青羊区人民法院也未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，故本次估价不考虑估价对象可能存在的欠缴情况对评估价值的影响。请本报告使用人注意。

14、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

15、本估价报告使用期限为壹年，自估价报告出具之日 2022 年 7 月 18 日至 2023 年 7 月 17 日止。

四川海盛林房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：苟尚斌

二〇二二年七月十八日



目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件及使用报告说明	2
三、房地产估价结果报告	6
(一) 估价委托人及案件当事人	6
(二) 房地产估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	9
(六) 价值类型	10
(七) 估价原则	10
(八) 估价依据	11
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	15
(十一) 注册房地产估价师	15
(十二) 实地查勘期	16
(十三) 估价作业期	16
四、房地产估价技术报告	17
五、附 件	17
1、《成都市青羊区人民法院委托书》复印件；	17
2、估价对象所在区域位置示意图；	17
3、估价对象实地查勘情况	17
4、估价对象相关照片；	17
5、估价专业帮助和相关专业意见说明；	17
6、估价对象相关的《射洪市不动产（房屋）信息查询结果》、《国有土地使用证》、 “情况说明”复印件；	17
7、房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件；	17
8、注册房地产估价师估价资格证书复印件。	17



一、估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师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、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，但受到估价报告中已说明的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）等进行分析，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关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力。

6、参加本次估价的注册房地产估价师

注册房地产估价师：肖 琴（中国注册房地产估价师）

注册号：5120000120 _____ 签字日期 _____

注册房地产估价师：任洪英（中国注册房地产估价师）

注册号：5120150035 _____ 签字日期 _____



二、估价假设和限制条件及使用报告说明

（一）本报告假设条件

1、一般假设

（1）估价对象应以保持价值时点时《射洪市不动产（房屋）信息查询结果》载明的用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳利用用途。

（2）价值时点的房地产市场是公开、公平、自愿的均衡市场。

（3）估价对象能合理正常使用公共附属设施设备。

（4）注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于估价对象在价值时点的外观和使用状况，无法对估价对象的隐蔽工程（地基、电气管线、供水管线等需要覆盖、掩盖的工程）、建筑结构质量等进行专业检测。注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由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，假定估价对象不存在房屋安全隐患及重大环境污染的情形。

（5）注册房地产估价师现场拍摄的估价对象实物照片内容系由申请人现场确定之评估范围的实物状况，在本报告中假定其无遗漏和偏离。

（6）估价对象的过去、现在和未来均处于公开的市场环境中，未受特殊因素的影响；本报告假设估价对象能够正常、合法地进入市场进行交易，且不影响周边物业的使用，否则本报告无效。

（7）注册房地产估价师未能查询到估价对象是否有欠缴税金及相关费用，成都市青羊区人民法院也未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，故本次估价不考虑估价对象可能存在的欠缴情况对评估价值的影响。请本报告使用人注意。

（8）估价委托人向本公司提供的有关资料和陈述的情况是真实、合法和完整的。

（9）本报告未考虑估价对象物业转让时应缴纳的各项交易税费对其市场价值的影响，假设估价对象交易税费负担方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

2、未定事项假设

由于《射洪市不动产（房屋）信息查询结果》未记载估价对象房屋的建成年份，注



册房地产估价师通过实地调查，估价对象所在建筑建成年代为 2010 年左右，本次评估我们据此设定估价对象房屋建成年份。鉴于注册房地产估价师的专业能力，我们无法确定其建成年代的准确性，对于估价对象的准确建成年代应以相关管理部门的档案资料为准。

3、背离事实假设

至价值时点，估价对象已被依法查封，目前该房地产尚未解除限制登记。根据中房学[2021]37号《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》记载：“第十三条 涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑估价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，假设估价对象不存在也不涉及任何法律纠纷，不存在司法机关和行政机关依法裁决查封或者以其他形式限制该房地产权利的情形，为法律、法规允许在公开市场上自由转让的标的物。

4、不相一致假设

(1) 估价对象的登记地址位于四川省遂宁市射洪县涪溪镇交通街，现场实际查勘地址为遂宁市射洪市涪溪镇交通街 71 号 1-2 层。根据申请人指认，实地查勘地址与登记地址为一致。本次估价以实地查勘地址与登记地址一致为假设前提。

(2) 估价对象房屋所有权人为谭杰栋、吴远华，土地使用者为杨才正，根据委托人提供的“情况说明”及咨询当地不动产登记中心工作人员，系因未缴纳土地出让金、未过户导致，估价对象实际土地使用者为谭杰栋、吴远华。

(3) 根据《国有土地使用证》，估价对象土地用途为经营，根据“情况说明”，估价对象土地用途为住宅用地，结合《射洪市不动产（房屋）信息查询结果》登记用途为成套住宅，本次估价设定估价对象土地用途为住宅用地。

5、依据不足假设

(1) 本次估价是依据委托人提供的《射洪市不动产（房屋）信息查询结果》、《国有土地使用证》、“情况说明”复印件，了解到估价对象的相关信息，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设《射洪市不动产（房屋）信息查询结果》、《国有土地使用证》、“情况说明”复印件与估价对象相关的不动产登记信息一致且是合法、真实、准确、完整的。

(2) 本次估价对象相关的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，估价委托人未明确前款财产处置费用是否从财产处置价款中扣除，且由于条件受限，我们



无法确定上述处置费用的具体金额，故本次估价不考虑上述处置费用对估价结果的影响。

(3) 一般情况下，估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果有不利影响，但由于其影响金额无法确定，故本次估价不考虑该因素对估价结果的影响。

(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；注册房地产估价师对所收集资料的真实性、准确性负责。估价机构对估价结果的公正性、准确性负责。因估价委托人提供的资料 and 陈述的情况失实造成估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

2、故本估价结果包括房屋（含附属设备设施及附着装修）及其占用的建设用地使用权的价值。该建设用地使用权和附属的设施设备若与房屋剥离处置，本估价结果无效。

3、本报告使用期限为一年（2022 年 7 月 18 日至 2023 年 7 月 17 日）。

4、本报告使用期限内，为确定之评估目的服务，不得用于其他目的。未经估价机构同意，本报告书的全部或部分内容不得向估价委托人和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体。

本报告使用期限内，若国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素和本报告假设前提条件发生重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响时，本估价结果无效，应重新委托估价。

5、如发现本报告内的文字或数字因打印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。

6、本报告书应与估价对象的合法权证一并使用方才有效，估价机构仅对正确使用本报告者负责。

7、本报告书由“致估价委托人函”、“房地产估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用人应严格按照本估价报告全部完整地应用，我们不对任何割裂使用的应用行为负责。否则由此引起的后果与本公司和注册房地产估价师无关。本报告经法定代表人签章，注册房地产估价师签字，估价机构盖章并作为一个整体时有效。



（三）使用报告说明（对估价报告使用者的提示）

1、恰当使用估价报告是估价委托人和相关当事方的责任，本估价结果是在公开市场条件下求取的房地产市场价值，估价结果不应被认为是对估价对象可实现价格的保证。估价结果不是估价对象在价值时点的变现价格。

2、本报告所采用的建筑面积以委托人提供的《射洪市不动产（房屋）信息查询结果》复印件记载为依据，受资格限制我们对以上数据未实测。



三、 房地产估价结果报告

（一）估价委托人及案件当事人

1、估价委托人：

单位名称：成都市青羊区人民法院

2、案件当事人：

（1）申请执行人

名 称：傅成谦

（2）被执行人

姓 名：吴远华、刘正志

（3）房屋所有权人

姓 名：吴远华、谭杰栋

（二）房地产估价机构

单位名称：四川海盛林房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：915100007400036537

类 型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：苟尚斌

住 所：成都市武侯区洗面桥街 33 号艺墅花乡 14 楼 1404 号

注册资本：(人民币)贰佰万元

成立日期：2002 年 5 月 23 日

营业期限：2002 年 5 月 23 日至长期

经营范围：房地产价格评估、资产评估、土地评估、保险评估（经营期限以资格证书为准）(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)。

备案等级：壹级

备案证书编号：川建房估备字[2018]0166 号

有效期限：2021 年 08 月 05 日至 2024 年 08 月 05 日

联系电话：（028）85561546 （028）85561400

联系人：李海惠

（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

1、估价对象基本情况

基本 状 况	名称	成都市青羊区人民法院（2021）川 0105 执 14773 号案涉及的位于四川省遂宁市射洪县涪西镇交通街的成套住宅用房及附着装修										
	产权坐落	四川省遂宁市射洪县涪西镇交通街										
	实际坐落	遂宁市射洪市涪西镇交通街 71 号 1-2 层										
	范围	谭杰栋、吴远华所有的位于四川省遂宁市射洪县涪西镇交通街的成套住宅用房，建筑面积 120.96 m ² ，包含其分摊占用的 42.6 m ² 划拨住宅用地使用权及附着装修。										
	规模	土地面积	42.6 m ²			建筑面积	120.96 m ²		其他	/		
		用途	规划用途	成套住宅			设计用途	成套住宅				
	用途	登记用途	成套住宅			实际用途	成套住宅					
		权属	土地所有权	国有土地	是				集体土地	/		
	土地 使用 权		权利 种类	建设用 地 使用 权	出让	/	划拨	是	租赁	/	宅基地使用权	/
					作价出 资入股	/	其他	/	土地承包经营权	/		
权利人	杨才正											
房屋所有权人	谭杰栋、吴远华											

2、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

土地座落	射洪县涪西镇集镇
四至	根据注册房地产估价师现场查勘估价对象所属宗地东至：交通街；南至：规划用地；西至：规划用地；北至：规划用地。
面积	42.6 m ²
形状	所在宗地形状较为规则
地类（用途）	经营（根据“情况说明”，该土地用途实际为住宅用地）
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、通气、通路、通讯）宗地内开发程度“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯、场地平整）。
土地终止日期	/
规划限制条件	无

(2) 建筑物实物状况

小区名称	/	建筑结构	混合	总楼层	3 层
所在楼层	1-2 层	实际用途及登记用途	住宅	建成年代	2010 年
层高	约 3.0 米	空间布局	平层	物业管理	/
临街状况	临街	装修标准	简装	利用状况	自用



工程质量	一般	通风采光	一般	/	/
装修状况：外墙为瓷砖，入户卷帘门、室内木门、塑钢窗，估价对象内墙刷乳胶漆、部分墙砖；顶棚为乳胶漆；地面为地砖。					
设施设备情况	所在建筑物内部水、电等配套设施完善。				
使用及维护保养情况完损状况	至价值时点，估价对象工程质量及维护、保养、使用情况一般，从外观来看，整体建筑成新度一般，约 6 成新，估价对象房屋未出现影响正常使用的工程质量问题。				

3、估价对象权益状况

(1) 权属登记状况

根据估价对象的《射洪市不动产（房屋）信息查询结果》、《国有土地使用证》、“情况说明”，估价对象权属登记状况见下表：

权属登记表

房屋权益状况							
权利人	业务类别	权证号	坐落	建筑面积 (m ²)	用途	权利状态	权利限制
谭杰栋、吴远华	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	X00012843	四川省遂宁市射洪县涪西镇交通街	120.96	成套住宅	现势	查封
土地权益状况							
土地使用者	国有土地使用证号	地址	地号	用途	用地面积 (m ²)	其中：建筑占地 (m ²)	
杨才正	射国用（1994）字第 J3101063 号	射洪县涪西镇集镇	63	经营	42.6	42.6	
居住权登记信息							
无							
预告登记信息							
无							
抵押信息							
无							

注：根据委托人提供的“情况说明”，估价对象土地权利人为杨才正，系因未缴纳土地出让金、未过户导致，估价对象土地用途为住宅用地，面积 42.6 m²，权利性质为划拨。

(2) 规划条件状况

根据实地查勘，估价对象为自建房，建筑容积率、建筑密度适中。

(3) 他项权利状况

至价值时点，估价对象未设定抵押权，但已被依法查封。根据中房学[2021]37号《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知》记载：“第十三条，涉执房地产处置司法估价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，假设在价值时点估价对象未设立抵押权及其他担



保物权，假设价值时点估价对象不存在特定的法定优先受偿款。假设估价对象不存在也不涉及任何法律纠纷，不存在司法机关和行政机关依法裁决查封或者以其他形式限制该房地产权利的情形，为法律、法规允许在公开市场上自由转让的标的物。

（4）租赁权、用益物权及占有使用情况

根据注册房地产估价师现场了解，估价对象为自用。未设立租赁权、地役权、居住权等其他用益物权。

（5）欠缴税金及相关费用状况

注册房地产估价师未能查询到估价对象是否有欠缴税金及相关费用，成都市青羊区人民法院也未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，故本次估价不考虑估价对象可能存在的欠缴情况对评估价值的影响。

4、区位状况

位置	估价对象	四川省遂宁市射洪县涪西镇交通街的成套住宅用房
	坐落	四川省遂宁市射洪县涪西镇交通街
	方位	位于遂宁市射洪市涪西镇交通街
	与相关场所的距离	估价对象距离涪西镇人民政府直线距离约 200M
	商服繁华度	估价对象区域内无商业中心，商业繁华度较差。
	住宅聚集度	估价对象位于射洪市涪西镇，乡镇居民区，住宅聚集度一般。
	临街状况	估价对象临交通街
	楼幢	/
	所在楼层/总楼层	1-2 层/3 层
	朝向	东西朝向
交通条件	道路等级及路网条件	区域内分布有交通街、政府街等次干道通过，交通街是区域内主要道路，区域内道路等级和路网密度一般，道路通达状况一般。
	公共交通及对内交通状况	周边无公交线路，有城际客车路过。
	交通管制情况	无
	停车方便程度	估价对象所在区域内有路边停车，停车方便程度较差。
城市基础设施状况	所在区域内水、电、视、气、讯、路、宽带网等城市基础设施配套完善。	
公共服务设施	附近仅有零星购物点，区域内有银行、医院、政府单位等公共配套。	
周围环境和景观	自然环境	周边环境：周边主要为自建住宅，绿化一般，空气质量状况一般。
	人文环境	人文环境：周边主要为住宅，所在区域人口密度较小，人口年龄段较为老龄化，人均收入一般，治安状况较好，人文环境一般。
	景观	景观：位于遂宁市射洪市涪西镇交通街，无特别景观。

（五）价值时点

价值时点：2022 年 4 月 12 日。



根据《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》川建房发[2011]89 号第七十八条“房地产拍卖（变卖）鉴定评估的估价时点，原则上为评估委托之日或完成估价对象现场查勘之日，但鉴定评估委托书另有约定的除外。”此次估价的现场查勘日为 2022 年 4 月 12 日，故本次估价的时点确定为 2022 年 4 月 12 日。

（六）价值类型

价值名称：市场价值

价值内涵：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。

1、用途：法定用途（成套住宅）；

2、本次估价范围包括估价对象实物、权益及其分摊土地使用权，含与估价对象房屋不可分离之装饰装修、附属设施设备；

3、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负担税费下的价格；

4、币种为人民币。

（七）估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、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。

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、实践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。

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。

合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、行政法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。



3、价值时点原则

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。

估价通常仅是求取估价对象在某个特定时间上的价格，而且这个特定时间不是注册房地产估价师可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这个特定时间就是价值时点。

4、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的原则。

类似房地产是指与估价对象房地产的区位，用途、权利性质、规模、档次、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

5、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的原则。

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、档次等。

（八）估价依据

1、国家及地方相关法律、法规、文件

（1）《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，2016 年 12 月 1 日起实施）；

（2）《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，2021 年 1 月 1 日起施行）；

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订，2020 年 1 月 1 日起施行）；

（4）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人大常委会第十二次会议修订，2020 年 1 月 1 日起施行）；

（5）《中华人民共和国城乡规划法》（根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

（6）《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国主席令第 52 号）；



- (7) 《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国主席令第五十一号）；
- (8) 《中华人民共和国印花税法》（中华人民共和国主席令第 89 号）；
- (9) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令 第 743 号第三次修订）；
- (10) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（1988 年 9 月 27 日中华人民共和国国务院令 第 17 号发布，根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第四次修订）；
- (11) 《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》（法办〔2018〕273 号）；
- (12) 《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，法释〔2020〕21 号修正）；
- (13) 《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）；
- (14) 国办发〔2013〕17 号《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（称“国五条”）；
- (15) 《中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于进一步做好住房金融服务工作的通知》（中国人民银行、银监会）（2014 年 9 月 30 日实施）。
- (16) 《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）；
- (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）；
- (18) 《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》、《四川省高级人民法院委托评估拍卖和变卖管理办法》（川高法〔2011〕177 号）；
- (19) 遂宁市人民政府关于公布全市征收农用地片区综合地价标准的通知（遂府函〔2020〕91 号）；
- (20) 四川省人民代表大会常务委员会关于耕地占用税适用税额的决定（2019 年 7 月 25 日四川省第十三届人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
- (21) 《四川省人民政府关于同意各市（州）征地青苗和地上附着物补偿标准的批复》（川府函〔2020〕217 号）；
- (22) 本次评估中涉及的国家其他相关法律法规。



2、房地产估价相关技术规程

- (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) 《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）（川建房发[2011]89 号）；
- (4) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37 号）。

3、估价委托人提供的估价对象权属证明文件和其他有关资料：

- (1) 《成都市青羊区人民法院委托书》；
- (2) 估价对象相关的《射洪市不动产（房屋）信息查询结果》、《国有土地使用证》、“情况说明”复印件；
- (3) 其他相关资料。

1、估价对象实地查勘记录；

2、本公司掌握和搜集的有关资料。

（九）估价方法

1、估价技术路线

本次估价目的系为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，其测算路径为：采用房地分估路径，将房地产分解为土地和建筑物两个组成部分。

2、估价方法适用性分析

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应符合《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的有关规定。

（1）估价方法的定义

比较法的定义为：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。在房地产市场比较发达的情况下，是一种说服力强、适用范围广的估价方法。

收益法的定义为：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价。

假设开发法的定义为：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本，税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。主要适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。



成本法定义为：求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

（2）估价方法的选择要求

估价方法选用应按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）要求，根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对各种估价方法进行适用性分析，并符合以下规定：

A、估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

B、估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。

C、估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

D、估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

（3）估价方法的选用

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选用应符合《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的有关规定。

1) 估价对象的规划用途为成套住宅，估价对象位于涪溪镇区域，该区域内类似的成交案例较少，故不采用比较法对其进行评估。

2) 估价对象作为住宅用房，可出租获得收益，但该区域住宅用房租金较低，租售比不合理，故此次估价不采用收益法进行评估。

3) 估价对象为已建成并已投入使用的房地产，经规划、房地产等管理部门的验收，房地产在合法原则下能够得到最高最佳使用，故不宜采用假设开发法进行评估。

4) 估价对象位于射洪市涪溪镇，其建筑物及土地的重置成本、费用较易收集掌握，故本次可采用成本法进行评估。

综上所述，注册房地产估价师根据本次评估的目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价背景资料及《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）有关要求，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，最终决定采用成本法得出估价对象客观合理的价格，即：市场价值。



(4) 估价测算过程

估价思路：采用房地分估路径，将房地分解为土地和建筑物两个组成部分，先求取土地重新购建价格，再求取建筑物重新购建成本及建筑物现值，然后将土地重置成本和建筑物现值相加求取房地价格。

基本公式：房地价格=土地重置成本+建筑物重置成本×建筑物成新率

房屋重置成本=开发成本+报建费用+前期费用+临时设施费+管理费用+销售税费+销售费用+投资利息+开发利润。

土地重置成本=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益

(十) 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，在合理的假设下，采用成本法的估价方法，对估价对象在价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，估价结果如下：

评估总价：人民币（小写）15.67 万元；

人民币（大写）壹拾伍万陆仟柒佰元整。

估价对象结果汇总表

单位：人民币

建筑物	产权人	权证号	房屋坐落	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元, 取整至百位)
	谭杰栋、吴远华	X00012843	四川省遂宁市射洪县涪西镇交通街	成套住宅	120.96	1,198.00	14.49
小计							14.49
土地	土地使用者	国有土地使用证号	地址	地号	用地面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元, 取整至百位)
	杨才正	射国用 (1994) 字第 J3101063 号	射洪县涪西镇集镇	63	42.6	278	1.18
小计							1.18
合计							15.67

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
肖琴	5120000120		年 月 日



任洪英	5120150035		年 月 日
-----	------------	--	-------

(十二) 实地查勘期

于 2022 年 4 月 12 日进入现场，并于当日完成实地查勘。

(十三) 估价作业期

2022 年 3 月 28 日至 2022 年 7 月 18 日。

四川海盛林房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年七月十八日



四、房地产估价技术报告

仅供估价机构存档和有关管理部门查阅。

五、附件

- 1、《成都市青羊区人民法院委托书》复印件；
- 2、估价对象所在区域位置示意图；
- 3、估价对象实地查勘情况
- 4、估价对象相关照片；
- 5、估价专业帮助和相关专业意见说明；
- 6、估价对象相关的《射洪市不动产（房屋）信息查询结果》、《国有土地使用证》、“情况说明”复印件；
- 7、房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件；
- 8、注册房地产估价师估价资格证书复印件。