

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：

天成[川]房估(2022)第 178 号

估价项目名称：

眉山市仁寿县视高街道百花大道 738 号（朗基通航学院香颂天府二期）7 幢 2 单元 28 楼 6 号住宅房地产财产处置参考价估价

估价委托人：

仁寿县人民法院

房地产估价机构：

四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司 壹级

注册房地产估价师：

康 璐[注册号 5120120053]

梅治勤[注册号 5120160013]

估价报告出具日期：

二〇二二年十月二十七日

致估价委托人函

仁寿县人民法院：

受贵院委托，我公司成立以注册房地产估价师康璐为项目负责人的估价小组，依据现行法律、法规、政策、技术标准、估价委托人提供的资料和陈述的有关情况，经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在充分考虑影响住宅房地产价值的各项因素的基础上，对位于眉山市仁寿县视高街道百花大道738号（朗基通航学院香颂天府二期）7幢2单元28楼6号住宅房地产于现状利用条件下的财产处置参考价进行了鉴定估价。

1、估价对象：本次估价对象位于眉山市仁寿县视高街道百花大道738号（朗基通航学院香颂天府二期）7幢2单元28楼6号住宅房地产，房屋所有权人为朱智林、尹婷婷，《眉山市不动产登记信息查询结果》不动产证明号：川（2020）眉山天府新区不动产证明第0006894号，框架结构，建于2021年，建筑面积96.67m²，分摊土地使用权面积为3.68m²，性质为国有出让建设用地使用权。列入本次估价范围的是房屋、分摊的国有出让住宅建设用地使用权，作为住宅利用必要的设备设施以及应分享的小区整体权益。

2、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

3、价值时点：2022年10月9日。

4、价值类型：市场价格。

5、估价方法：比较法。

6、估价结果：估价人员进行周密的计算、分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点满足本报告“估价假设和限制条件”下的估价结果为：

单价：RMB 9191 元/m²

总价：RMB 88.85 万元

大写：人民币捌拾捌万捌仟伍佰元整

7、特别提示：（1）报告使用人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）本估价报告使用期限为壹年，自估价报告出具之日2022年10月27日至2023年10月26日止。

此 函

四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：丁永洪

二〇二二年十月二十七日

估价报告目录

| | |
|---|----|
| 估价师声明..... | 1 |
| 估价假设和限制条件..... | 2 |
| 估价结果报告..... | 5 |
| 一、估价委托人..... | 5 |
| 二、房地产估价机构..... | 5 |
| 三、估价目的..... | 5 |
| 四、估价对象..... | 5 |
| 五、价值时点..... | 8 |
| 六、价值类型..... | 8 |
| 七、估价原则..... | 8 |
| 八、估价依据..... | 10 |
| 九、估价方法..... | 11 |
| 十、估价结果..... | 11 |
| 十一、注册房地产估价师..... | 12 |
| 十二、实地查勘期..... | 12 |
| 十三、估价作业期..... | 12 |
| 估价报告附件..... | 13 |
| 一、《仁寿县人民法院委托书》（2022）川 1421 执 2078 号复印件..... | 13 |
| 二、估价对象位置图..... | 13 |
| 三、估价对象实地查勘情况和相关照片..... | 13 |
| 四、估价对象权属证明复印件（《眉山市不动产登记信息查询结果》）..... | 13 |
| 五、专业帮助情况和相关专业意见说明..... | 13 |
| 六、评估机构营业执照、准予变更登记通知书和估价机构备案证书复印件..... | 13 |
| 七、注册房地产估价师注册证书复印件..... | 13 |

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：

（一）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。

（二）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，但受估价报告中已说明的估价的假设和限制条件的限制。

（三）我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人和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。

（四）我们是按照国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》以及进行估价工作，撰写本估价报告。

注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|-------------|
| 康璐 | 5120120053 | | 2022年10月27日 |
| 梅治勤 | 5120160013 | | 2022年10月27日 |

估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、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。

2、注册房地产估价师已对房屋安全环境污染噪音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，假定估价对象能正常安全使用。

3、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，估价对象房屋建筑面积与《眉山市不动产登记信息查询结果》记载建筑面积大体相当。

4、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，即满足以下条件：

(1) 交易双方自愿地进行交易；

(2) 交易双方处于利己动机进行交易，交易目的都是追求自身最大经济利益；

(3) 交易双方都具有完全市场信息、知晓市场行情，以及对交易对象具有必要的专业知识、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

(4) 交易双方在适当的期间完成谈判和交易，以及在谈判期间物业价值保持稳定；

(5) 市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5、估价对象目前权属状况为预售商品房买卖预告登记，本次估价假定估价对象权属完整合法，能够自由地在市场交易，没有司法行政机关禁止交易的情形，出售时不附带任何他项权租赁权优先购买权、售后回租以及其他类似的可能影响其正常交易价值的权利约束和特殊条款，即产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

6、估价对象应享有公共部位的通行权、水电等共用设施及小区景观、绿化、配套设施的使用权。

7、估价对象作为住宅用途持续有效利用，是合法条件下的最佳用途，得到或将得到最有效运用，并与其他要素相结合，能满足设定使用年限内产生正常的、持续的收益。

8、估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用（税收、物业费、水电费及其滞纳金）和用益物权情况，经估价师尽职调查后也未发现估价对象存在上述相关情况，我们假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用和用益物权情况。

二、本次估价未定事项假设

1、估价对象《眉山市不动产登记信息查询结果》未记载估价对象房屋的建成年代，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年代为 2021 年，本次估价房屋建成年代以实际调查为准。

2、本次估价对象由估价委托人现场指认，假定与产权登记房屋一致，若与实际不符应重新估价。

三、本次估价的背离事实假设

在价值时点，估价对象存在抵押且已被仁寿县人民法院查封，本次估价不考虑对象抵押、查封因素的影响。

四、本次估价不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本次估价无不相一致假设

五、本次估价的依据不足假设

估价委托人未能提供估价对象《眉山市不动产登记信息查询结果》原件，本次估价假定其复印件内容与原件内容完全一致。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年，即 2022 年 10 月 27 日至 2023 年 10 月 26 日。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。

2、估价结果为房地产市场价格，包括列入本次估价范围的是房屋、分摊的国有出让住宅建设用地使用权，作为住宅利用必要的设备设施以及应分享的小区整体权益。遵循权利主体一致原则，分割处置该估价结果无效。

3、本估价报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部和部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通知或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

5、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部分内容或者违规使用本估价报告和估价结果，所导致的有关损失或者法律后果由有关责任方自行承担，本估价机构及本估价报告签字估价师不承担任何责任。本公司保留对违规使用本估价报告和估价结果的有关责任方追究相关法律责任的权利。

6、估价过程中遇到非估价人员执业水平和能力所能评定估算的不确定性因素、或有事项等，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

7、本次估价所涉权属资料为经当事人质证人民法院认定的鉴定评估资料，估价依据为注册房地产估价师调查核实的资料。

8、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。

9、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。

10、其他事项说明：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 此次估价由仁寿县人民法院组织我司及该案件当事双方于 2022 年 10 月 9 日共同查勘现场。

(4) 截至价值时点，委托人仅提供估价对象 2020 年预告登记信息，由于产权人的不配合，我们无法知晓其是否欠缴税费，提请报告使用人关注该事项。

(5) 按照《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》规定，人民法院未书面明确财产处置费用从财产处置价款中扣除的，评估结果应当扣除财产处置费用。但根据以往同类涉执房地产处置惯例，财产处置费用都是在财产处置价款中予以扣除，故本次估价结果未扣除涉执房地产处置过程中产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：仁寿县人民法院

地址：仁寿县文林镇陵州路二段130号

二、房地产估价机构

机构名称：四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：丁永洪

机构地址：成都市金牛区星辉中路5号2楼

统一社会信用代码：91510105771677693P

备案等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2017]0008号

资质有效期：2020年5月12日至2023年5月12日

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) 估价对象界定

受仁寿县人民法院（2022）川1421执2078号《仁寿县人民法院委托书》的委托，对贵院受理的案件，因案件执行需要涉及位于眉山市仁寿县视高街道百花大道738号（朗基通航学院香颂天府二期）7幢2单元28楼6号住宅用房，房屋所有权人为朱智林、尹婷婷，建筑面积96.67m²，分摊土地使用权面积3.68m²。列入本次估价范围的是房屋、分摊的国有出让住宅建设用地使用权，作为住宅利用必要的设备设施以及应分享的小区整体权益。

(二) 估价对象权属权益状况

1、估价对象产权状况

根据估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件，其权属、用途等基本情况详见下表：

| | |
|-----------------------|---|
| 房地坐落 | 四川省眉山市仁寿县视高街道百花大道738号（朗基通航学院香颂天府二期）7幢2单元28楼6号 |
| 不动产单元号 | 511421138211GB00005F00070394 |
| 预告权利人 | 朱智林、尹婷婷 |
| 不动产性质 | 土地/房屋 |
| 用途 | 宗地用途：城镇住宅用地，房屋用途：住宅 |
| 所在层/总层数（层） | 28/36 |
| 建筑面积（m ² ） | 96.67 |
| 不动产证明号 | 川（2020）眉山天府新区不动产证明第0006894号 |

| | |
|-----------------------------|----------------------|
| 登记时间 | 2020年8月21日 |
| 预告登记类型 | 预售商品房买卖预告登记 |
| 土地使用期限 | 2018年4月2日至2088年4月1日止 |
| 分摊土地使用权面积 (m ²) | 3.68 |

2、估价对象权益状况

估价对象房屋所有权人为朱智林、尹婷婷，估价对象占用宗地属国家所有，朱智林、尹婷婷通过购买房屋的方式取得出让土地使用权，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权终止日期为2088年4月1日，截至价值时点，土地使用权剩余年限65.48年。综上所述，本次评估以估价对象分摊土地为房屋产权人合法拥有，土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地。

截至价值时点，估价对象存在抵押权，不动产证明号为：川（2020）眉山天府新区不动产证明第0006895号，预告权利人为中国银行股份有限公司成都开发西区支行，登记时间为2020年8月21日，抵押金额为77万元，根据估价目的，本次估价不考虑抵押权因素的影响。

截至价值时点，估价对象已被仁寿县人民法院查封，根据估价目的，本次估价不考虑查封因素的影响。

总体说来，估价对象房屋所有权与土地使用权均为朱智林、尹婷婷所有，权利主体一致，除设立查封外，权属无争议。

（三）估价对象实物状况

估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件及估价人员实地查勘，估价对象房屋实物状况如下表：

估价对象实物状况表

| 土地实物状况 | | | | | |
|----------------------|--------------------------------------|-------|--|----------------------|-------|
| 土地使用者 | 朱智林、尹婷婷 | 座 落 | 眉山市仁寿县视高街道百花大道738号（朗基通航学院香颂天府二期）7幢2单元28楼6号 | | |
| 面积 (m ²) | 3.68 | 用 途 | 住宅 | | |
| 四 至 | 东临通航学院 | 南临空地 | 西至天府大道 | 北临通航学院 | |
| 形 状 | 规则 | 地形地势 | 有一定坡度 | | |
| 土 壤 | 未受过污染 | 开发程度 | 宗地内已建成房屋 | | |
| 地质条件 | 地下水对钢筋无侵蚀作用，无不良地质现象，地基承载力和稳定性好，适合建筑。 | | | | |
| 建筑物实物状况 | | | | | |
| 楼盘名称 | 香颂天府二期 | 坐 落 | 眉山市仁寿县视高街道百花大道738号（朗基通航学院香颂天府二期）7幢2单元28楼6号 | | |
| 建筑结构 | 框架结构 | 建成年代 | 2021年 | 面积 (m ²) | 96.67 |
| 临街状况 | 不临街 | 朝 向 | 西北 | 基 础 | / |
| 所在单元 | 2单元 | 总 楼 层 | 34+2（含地下2层）层 | 所在楼层 | 28层 |

| | | | | | |
|--------|-----------|---|--------|------|------|
| 户 型 | 4室2厅1厨2卫 | 净 高 | 约为2.8米 | 利用现状 | 空置 |
| 平面布置 | 功能明确，布置合理 | 装修档次 | 毛坯 | 物业类别 | 住宅 |
| 套 型 | 成套住宅 | 通风采光 | 较好 | 梯户比 | 2梯6户 |
| 设备设施 | 垂直交通 | 2部电梯 | | | |
| | 安防系统 | 消防栓、单元门禁系统、小区监控系统及小区24小时保安巡逻 | | | |
| | 管 线 | 室内水电光纤通讯管线暗敷，气管明设 | | | |
| | 基础设施 | 上水、下水、电、气、光纤、讯、网络通 | | | |
| 装修状况 | 外 墙 | 墙砖 | | | |
| | 公共通道 | 地砖，墙面墙砖，顶棚乳胶漆 | | | |
| | 内 墙 | 客厅、房间：水泥砂浆 卫生间、厨房：水泥砂浆 | | | |
| | 屋 顶 | 客厅、房间、卫生间、厨房：水泥砂浆 | | | |
| | 地 面 | 客厅、房间、卫生间、厨房：水泥砂浆 | | | |
| | 门 窗 | 入户防盗门 房间门：无 窗：塑钢窗 | | | |
| 建筑完损情况 | 结 构 | 地基无不均匀沉降，墙面无裂缝现象，尚未发现主体结构受损 | | | |
| | 装饰装修 | 毛坯 | | | |
| | 设 备 | 正常利用 | | | |
| | 建筑成新状况 | 综合建筑物的设计使用年限、地基与墙面、主体结构、配套设施设备、维护保养状况等因素，判断建筑物为完好房。 | | | |
| 物业管理 | 专业物业管理公司 | | | | |

(四) 估价对象区位状况

估价对象位于眉山市仁寿县视高街道百花大道738号（朗基通航学院香颂天府二期）7幢2单元28楼6号，根据估价人员实地查勘，估价对象的主要区位状况详见下表：

估价对象区位状况一览表

| | | |
|------|-------|--|
| 位置状况 | 坐 落 | 眉山市仁寿县视高街道百花大道738号（朗基通航学院香颂天府二期）7幢2单元28楼6号 |
| | 方 位 | 位于视高街道东部，天府大道东侧 |
| | 距市中心 | 距视高街道滨河时代广场距离约为3.5公里 |
| | 距政务中心 | 距视高街道政府距离约3.6公里 |
| | 临街状况 | 不临街 |
| | 城市规划 | 住宅、商业 |
| | 栋号、楼层 | 7幢28层 |
| | 朝 向 | 西北 |
| 交通状况 | 道路状况 | 估价对象所在区域有天府大道、川港大道、未命名道路等组成道路体系，路网密集，水泥路面 |
| | 公共交通 | 有城市公交T51路、T504路、仁寿6路、仁寿16路及城市出租车通过 |
| | 距客运站 | 距视高清水客运站距离约3.1公里，距彭山北站距离约21公里 |
| | 距机场 | 距天府国际机场距离约39公里 |
| | 交通管制 | 无交通管制 |
| | 停车便利度 | 地下停车场 |
| 环境状况 | 自然环境 | 区域内自然环境良好 |
| | 人文环境 | 所在地区的居民素质较高，治安较好，犯罪率低 |
| | 噪音治安 | 有一定噪音污染，治安良好 |
| | 空气质量 | 空气质量较好 |
| 外部配套 | 基础设施 | 通上水，通下水、通电、通讯、通路等较齐备 |
| | 公共服务设 | 区域内有天府新区通用航空职业学校、通航学院中职部、眉山机电职业技术学校、视高街 |

| | | |
|----|---|--------------------------------|
| 设施 | 施 | 道卫生院、朗基便利店、万兴佳超市等，公共服务设施完善度一般。 |
|----|---|--------------------------------|

五、价值时点

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见》试行（中房学[2021]37号）第十条“价值时点一般以人民法院明确的时点为准。人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点”，此次估价对象实地查勘完成之日为2022年10月9日，故本次估价的时点确定为2022年10月9日。

六、价值类型

（一）价值标准：市场价格，指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，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担税费。

（二）价值内涵：本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”，遵循客观、独立、公开、合法原则，以合法用途，在价值时点2022年10月9日于现状条件下的市场价值，该价值内涵还包括：

1、本次估价财产范围为估价对象的是房屋、分摊的国有出让住宅建设用地使用权，作为住宅利用必要的设备设施以及应分享的小区整体权益。

2、本次估价结果未扣除涉执房地产处置过程中产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担和可能存在的欠缴税金及相关税费。

3、本次估价未考虑他项权利限制、未来市场价格变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

4、币种：人民币

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求注册房地产估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“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；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；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、公平正直的估价。

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

估价结果应是依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依据是依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释、估价对象所在地的有关地方法规（民族自治地方有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政策和规章，以及不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）；本次估价按估价对象《眉山市不动产登记信息查询结果》记载用途进行估价是合法原则的具体体现。

3、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价格。随着时间的推移，影响房地产价格的区位、实物、权益以及有关房地产法律法规、政策因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，因此，不同房地产在不同的时间通常会有不同的价值，通常根据估价目的确定。

4、替代原则

估价结果应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应在合理范围内。根据经济学原理，在同一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是如此，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，但在同一房地产市场上，相似在房地产会有相近的价格。在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，特别是同一估价机构，在同一城市，同一时期，同一估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的差价。本次估价中比较法就是替代原则的具体体现。

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。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同时，应根据估价

目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。最高最佳利用是在法律法规、政策和出让合同等允许范围内，估价对象达到最佳集约度、最佳规模、最佳用途、最佳档次，在所有具有经济可行性的利用中，能够使估价对象的价值达到最大的利用。本次估价依据合法原则确定《眉山市不动产登记信息查询结果》记载用途为最高最佳利用。

八、估价依据

1、本次估价主要依据的法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国民法典》（主席令第45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》（主席令第32号，自2020年1月1日起施行）；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第32号，自2020年1月1日起施行）；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第743号，2021年9月1日起施行）；
- (5) 《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）；
- (6) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号，自2007年10月1日起施行）；
- (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，自2018年9月1日起施行）；
- (8) 《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）。

2、本次估价主要依据的估价技术标准

- (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) 《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所需资料

- (1) 《仁寿县人民法院委托书》（2022）川1421执2078号复印件；
- (2) 《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件；
- (3) 估价委托人提供的其他相关资料。

4、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

- (1) 估价人员实地查勘及估价机构和估价人员掌握的相关信息资料；

(2) 估价对象所在区位的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

1、估价方法选择

根据GB/T50291-2015《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等估价方法。根据估价委托人提供的资料、估价目的和估价对象特点，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘，针对本次估价对象为住宅用途房地产，结合对房地产估价的方法进行适应性分析后，确定采用比较法为本次估价方法进行估价，其理由为：

估价对象所处区域为仁寿县视高街道百花大道，房地产市场信息相对丰富齐全，市场发展相对成熟，同一供需圈的同类型房地产成交记录和楼盘个案较多，运用比较法能充分体现其客观市场价值，故本次估价选用比较法为最优最佳方法。

2、估价方法定义

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。该方法适用于同类房地产数量较多，经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

3、估价参数及测算过程

比较法：在估价对象的同一供需圈内根据估价目的，选择与估价对象房地产相似、交易方式适合、成交日期与价值时点相近、成交价格尽量为正常价格的三个类似房地产作为可比实例，在建立比较基础后价格的基础上，进行了交易情况修正、市场状况和房地产状况调整后采用算术平均法得出估价对象的比较价值为9191元/m²。

十、估价结果

估价人员在认真分析估价委托人提供的资料，以及注册房地产估价师实地查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析，采用比较法测算，确定估价对象在价值时点的市场价值为RMB88.85万元，大写人民币捌拾捌万捌仟伍佰元整。

估价结果汇总表币种：人民币

| 相关结果 | | 估价方法 |
|------|-----------------------|-------------|
| 测算结果 | 单价（元/m ² ） | 比较法 9191 |

| | | |
|------|------------------------|-------|
| | 总价 (万元) | 88.85 |
| 估价结果 | 单价 (元/m ²) | 9191 |
| | 总价 (万元) | 88.85 |

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师见下表：

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|-------------|
| 康璐 | 5120120053 | | 2022年10月27日 |
| 梅治勤 | 5120160013 | | 2022年10月27日 |

十二、实地查勘期

本次估价对估价对象的实地查勘期为 2022 年 10 月 9 日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为自受理估价委托之日 2022 年 8 月 10 日至估价报告出具之日 2022 年 10 月 27 日止。

估价报告附件

- 一、《仁寿县人民法院委托书》（2022）川 1421 执 2078 号复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、估价对象权属证明复印件（《眉山市不动产登记信息查询结果》）
- 五、专业帮助情况和相关专业意见说明
- 六、评估机构营业执照、准予变更登记通知书和估价机构备案证书复印件
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件