

涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：九鼎司鉴（2022）0085号

估价项目名称：为人民法院确定财产处置参考价评估眉山市仁寿县视高街道
景观大道1号（天府国际城）“天府世家”1B幢1单元3层
1号住宅房地产市场价格

估价委托人：仁寿县人民法院

房地产估价机构：成都九鼎房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：曾维注册房地产估价师注册号：5120070005

但莉注册房地产估价师注册号：5120090017

估价报告出具日期：2022年11月03日

致估价委托人函

仁寿县人民法院：

承蒙委托，我公司依据我国现行有关法律、法规政策的规定，利用贵方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格进行分析、估算和判定，完成了估价工作。

（一）估价对象

徐双权、陈锋共同共有的位于眉山市仁寿县视高街道景观大道1号（天府国际城）“天府世家”1B幢1单元3层1号建筑面积为104.10 m²住宅用房（含不可剥离的附属设施设备、室内装修）及其分摊的31.14 m²国有出让城镇住宅用地使用权。

（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：2022年10月19日（人民法院未明确价值时点，本次评估以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点）

（四）价值类型：市场价格

（五）估价方法：比较法

（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”的市场价格为：

评估单价：人民币（小写）5946元/m²；

人民币（大写）伍仟玖佰肆拾陆元每平方米；

评估总价：人民币（小写）61.90 万元（佰元取整）；

人民币（大写）陆拾壹万玖仟元整。

估价结果一览表

项目名称	权利人	《不动产权证书》编号	房屋坐落	用途	分摊土地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	房地产评估单价(元/m ²)	房地产评估总价(万元、佰元取整)
眉山市仁寿县视高街道景观大道1号(天府国际城)“天府世家”1B幢1单元3层1号住宅房地产	徐双权 陈锋	川(2020)仁寿县不动产权第0006229号	视高街道景观大道1号(天府国际城)1B幢1单元3层1号	城镇住宅用地/住宅	31.14	104.1	5946	61.90

(七) 特别事项提醒：

1、应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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。

2、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，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、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可使用。

4、在估价报告使用期限或者评估结果有效期内，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可使用。

5、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标

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。

6、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。

成都九鼎房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘琪琳

二〇二二年十一月三日

目录

一、估价师声明.....	5
二、估价假设和限制条件.....	6
三、估价结果报告.....	11
(一) 估价委托人.....	11
(二) 房地产估价机构.....	11
(三) 估价目的.....	11
(四) 估价对象.....	11
(五) 价值时点.....	16
(六) 价值类型.....	16
(七) 估价原则.....	17
(八) 估价依据.....	18
(九) 估价方法.....	20
(十) 估价结果.....	20
(十一) 注册房地产估价师.....	21
(十二) 实地查勘期.....	21
(十三) 估价作业期.....	21
四、附件.....	22
1、(2022)川1421执411号《仁寿县人民法院委托书》复印件.....	22
2、估价对象照片及所在区域位置示意图.....	23
3、《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件.....	错误! 未定义书签。
4、可比实例位置图及外观照片.....	26
5、没有专业帮助并未依据相关专业意见说明.....	错误! 未定义书签。
6、注册房地产估价师和估价机构的资格证、估价机构营业执照复印件.....	错误! 未定义书签。
7、(青羊)登字[2022]第18744号《登记通知书》复印件.....	错误! 未定义书签。
8、《企业名称变更情况说明》复印件.....	错误! 未定义书签。
9、《成都市房地产评估报告信息摘要》复印件.....	错误! 未定义书签。

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、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师签字：

注册房地产估价师	姓名	注册号	签名	签名日期
项目负责人	曾维	5120070005		2022年11月03日
项目复核人	但莉	5120090017		2022年11月03日

二、估价假设和限制条件

（一）本报告假设条件

1、一般假设

（1）在价值时点，估价委托人提供的估价对象房地产权属、估价所必需的反映估价对象状况的资料真实、合法、有效，估价对象符合国家相关法律法规房地产转让的有关规定。

（2）价值时点的房地产市场是公开、公平、自愿的均衡市场。

（3）估价对象能顺利进入司法处置程序。

（4）估价对象能合理正常使用公共附属设施设备。

（5）估价对象应保持价值时点时《眉山市不动产登记信息查询结果》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。

（6）我公司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。

（7）注册房地产估价师现场拍摄的估价对象实体照片内容系由估价委托人代表、申请人、社区工作人员及物业代表现场确定之评估范围的实体状况，本报告设定其无遗漏和偏离。

(8) 估价委托人未能提供《眉山市不动产登记信息查询结果》等相关资料原件，注册房地产估价师无法将估价委托人提供的复印件与原件进行核对，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的复印件与原件一致且是合法、真实、准确、完整的。

(9) 根据四川焯铭物业管理有限公司工作人员介绍，至价值时点，估价对象欠缴物业管理费 1833 元（截止 2022-10-31）。但未获知估价对象是否存在欠缴的税费、水电气费、滞纳金等情况及金额，我方无法核实。且仁寿县人民法院未明确估价对象是否存在欠缴的税费、物业管理费、水电气费、滞纳金等情况及处理方式，因本次评估结果为估价对象的市场价格，故未考虑其欠缴的物业管理费以及可能欠缴的税费、水电气费、滞纳金等情况及金额。本次评估假设估价对象不存在欠缴税费、物业费、水电气费、滞纳金等情况及金额。

(11) 估价对象涉执房地产处置交易税费负担方式问题，由于估价委托人未书面明确、也未以其他方式告知估价对象交易税费负担方式，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）要求，人民法院未书面明确估价对象交易税费负担方式的，应当明确估价对象市场价格对应的交易税费负担或者处理方式。故本次评估假设估价对象处置交易按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担税费。

2、未定事项假设

估价对象涉执房地产处置的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处

置费用负担问题，因估价委托人未书面明确、也未以其他方式告知估价对象评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用的负担方式。据我公司了解仁寿县在房地产司法处置中通常是从财产处置价款中扣除上述费用，故本次评估暂按常规情况假设财产处置费用从财产处置价款中扣除，即本次估价结果未扣除估价对象上述财产处置费用。

3、背离事实假设

据估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》，至价值时点，估价对象未设定抵押权，但已被四川省仁寿县人民法院查封。根据《房地产估价规范》5.4.2条第2项规定“房地产司法拍卖估价评估价格的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权”和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十三条规定“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”，故本次估价不考虑估价对象被查封、其他优先受偿权情况及强制变现等因素对估价对象市场价格的影响，本次估价假设估价对象没有被司法查封或被限制登记，未设立其他法定优先受偿权，且不存在强制变现等情况。

4、不相一致假设

无。

5、依据不足假设

由于估价委托人未能提供估价对象《不动产权证书》原件及复印件，本

次评估估价对象位置、建筑面积、用途、结构等房屋信息及土地权利类型、土地权利性质、土地用途、分摊土地面积、土地使用期限等土地信息以估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》为依据，并假设上述信息与其《不动产权证书》登记信息一致。

（二）估价报告限制条件

1、估价对象的房屋建筑面积和房地产权属状况是估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》记载情况为依据，我们无法确保本报告估价对象的建筑面积、土地使用权面积和房地产权属状况与不动产登记部门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。

2、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和陈述情况的合法性、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。评估机构对评估结果的公正性、准确性负责。因估价委托人提供的资料和陈述的情况失实造成评估结果有误的，评估机构和评估人员不承担相应责任。

3、本估价结果包括房屋（含不可剥离的附属设施设备、室内装修）及其分摊的建设用地使用权的市场价格。该建设用地使用权、附属设施设备及室内装修若与房屋割离处置，本估价结果无效。

4、本报告使用期限为壹年（2022年11月03日至2023年11月02日）。若报告使用期限内，国家和地方政策、房地产市场或估价对象状况发生重大变化、本报告假设前提变化等，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

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。

未经评估机构同意，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。

7、本报告书应与估价对象的（2022）川1421执411号《仁寿县人民法院委托书》及估价委托人提供的相关资料一并使用方才有效，评估机构仅对正确使用本报告者负责。

8、本报告书由“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”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，评估机构盖章并作为一个整体时有效。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：仁寿县人民法院

地址：仁寿县文林镇陵州路二段 130 号

院长：颜毅

(二) 房地产估价机构

名称：成都九鼎房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘琪琳

住所：成都市青羊区西华门街 15-17 号 1 幢 1 单元 12 层

房地产评估资格等级：房地产评估国家壹级（川建房估备字[2019]0230号）

有效期限：2022 年 07 月 11 日至 2025 年 07 月 11 日

土地评估执业范围：全国范围内从事土地评估业务

土地备案编号：2022510027

备案函编号：川土估备字[2022]0027 号

(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、估价对象范围与基本状况

(1) 估价对象范围

徐双权、陈锋共同共有的位于眉山市仁寿县视高街道景观大道 1 号（天

府国际城)“天府世家”1B幢1单元3层1号建筑面积为104.10 m²住宅用房(含不可剥离的附属设施设备、室内装修)及其分摊的31.14 m²国有出让城镇住宅用地使用权。

(2) 估价对象基本状况

基本 状况	名称	眉山市仁寿县视高街道景观大道1号(天府国际城)“天府世家”1B幢1单元3层1号住宅房地产										
	坐落	视高街道景观大道1号(天府国际城)1B幢1单元3层1号(实地查勘楼盘名称为“天府世家”)										
	规模	土地面积	分摊土地面积 31.14 m ²			建筑面积		104.1 m ²		其他		/
		规划用途	城镇住宅用地/住宅				设计用途		住宅			
	用途	登记用途	城镇住宅用地/住宅				实际用途		住宅			
		土地所有权		国有土地		是			集体土地		/	
	权属	土地使 用权	权利 种类	建设用 地使 用权	出让	是	划拨	/	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		徐双权、陈锋								

2、估价对象实物状况描述

根据估价委托人提供的相关权属资料,经估价委托人代表、申请人、社区工作人员及物业代表带领注册房地产估价师实地查勘,至价值时点,估价对象实物状况如下:

(1) 土地实物状况描述

估价对象	眉山市仁寿县视高街道景观大道1号(天府国际城)“天府世家”1B幢1单元3层1号住宅房地产
四至	根据注册房地产估价师实地查勘,至价值时点,估价对象所在项目东临花海大道,南临商业街,西临同心二街,北临景观大道。
土地使用权面积	分摊土地面积 31.14 m ²
形状	所在项目宗地整体为较规则四边形。
土壤	无污染
地形、地势及工程地质	所在宗地地处平原,地势平坦,无影响建筑修建的不良地势、地质和水文状况。
开发程度	所在宗地的宗地外开发程度达“六通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气),宗地内开发程度达“六通一平”(通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯及场地平整)。

(2) 建筑物实物状况描述

估价对象	眉山市仁寿县视高街道景观大道1号(天府国际城)“天府世家”1B幢1单元3层1号住宅房地产			
楼盘名称	“天府世家”			
建筑结构	框架			
建筑功能	居住功能,满足通风、采光、保温、隔热等功能。			
建筑类型	高层住宅楼			
总层数	地上17层、地下1层			
建筑面积	104.1 m ²			
规划用途	城镇住宅用地/住宅			
实际用途	住宅			
层高	约3米			
梯户比	2梯(电梯)4户			
空间布局	单元式布局,估价对象室内3室2厅1厨2卫,平层成套住宅,室内户型规则,利用方便。			
建成时间	2016年1月28日			
装修情况	外墙	墙砖		
	门窗	防盗门入户、铝合金窗		
	室内	地面	墙面	天棚
	客餐厅	地砖	乳胶漆	乳胶漆
	卧室	地砖	乳胶漆	乳胶漆
	厨房	地砖	乳胶漆	铝塑板吊顶
	卫生间	地砖	墙砖	铝塑板吊顶
配套设备设施情况	通水、电、气、视、讯、路、宽带,消防栓、2部垂直电梯等。			
使用情况	至价值时点,为空置状态。			
工程质量	合格			
维护、保养情况及完损状况	维护、保养状况较好;基础稳固无沉降,墙面、地面、门窗等无破损。			

3、估价对象权益状况描述

(1) 不动产权益状况描述

① 土地所有权状况

估价对象系出让国有土地,所有权属国家。

② 土地利用现状

估价对象所属宗地内于2016年1月28日建成天府国际城一期“天府世

家”高层住宅小区，现为正常使用状态。

③不动产登记状况

根据《眉山市不动产登记信息查询结果》记载，估价对象房屋及土地权属登记状况如下：

受理编号：202207190000290

单位：平方米，万元

查询申请人	任春华		身份证号	5114202006025			
产权证号	川（2020）仁寿县不动产权第 0006229 号		登记时间	2020 年 03 月 30 日 16 时 16 分			
不动产基本信息（单位：平方米）							
不动产单元号	511421139206GB00683F00110329						
不动产类型	土地/房屋	坐落	视高街道景观大道 1 号（天府国际城）1B 幢 1 单元 3 层 1 号				
不动产性质	出让/市场化商品房	用途	宗地用途：城镇住宅用地，房屋用途：住宅				
共用宗地面积	0	建筑面积	104.1	分摊土地面积	31.14		
使用期限	2013 年 10 月 08 日起 2083 年 10 月 07 日止			总层数	17		
权利人信息							
序号	权利人名称	不动产权证号	证件号码	共有方式			
1	徐双权	川（2020）仁寿县不动产权第 0006229 号	/				
2	陈锋	川（2020）仁寿县不动产权第 0006229 号	/				
抵押信息							
登记序号	抵押权人	不动产证明号	抵押金额（万元）	是否存在禁止或限制转让抵押不动产	抵押方式	登记时间	债务履行期限
查封信息							
登记序号	查封机构	查封文号	查封类型	查封期限（月）	查封起止时间	查封登记时间	送达时间
1	四川省仁寿县 人民法院	（2020）川 1421 执保 255 号	查封		2020-07-16 起 2023-07-15 止	2020 年 07 月 16 日 16 时 49 分	
2	四川省仁寿县 人民法院	（2021）川 1421 执 842 号	轮候查封		2021-05-25 起 2024-05-24 止	2021 年 05 月 25 日 10 时 57 分	
预告信息							
登记序号	预告权利人	不动产证明号	预告登记类型	登记时间	取得价格（万元）	抵押金额（万元）	
异议信息							
登记序号	异议权利人	异议权利人证件号码	不动产证明号	异议事项	登记时间		
居住权信息							
登记序号	居住权人	居住权人证件号码	不动产权证号	登记时间			

(2) 物业管理情况描述

估价对象由四川焯铭物业管理有限公司进行管理,物业费为 0.8 元/m²·月。

(3) 其他权益状况描述

用益物权设立情况	无地役权及居住权限制。
担保物权设立情况	根据《眉山市不动产登记信息查询结果》记载,至价值时点,估价对象未设定抵押权,详见前述《眉山市不动产登记信息查询结果》的抵押信息记载内容。
查封等形式限制权利情况	根据《眉山市不动产登记信息查询结果》记载,至价值时点,估价对象已被四川省仁寿县人民法院查封,查封文号为(2020)川1421执保255号,查封起止时间为2020-07-16起2023-07-15止,查封登记时间为2020年07月16日16时49分;已被四川省仁寿县人民法院轮候查封,查封文号为(2021)川1421执842号,查封起止时间为2021-05-25起2024-05-24止,查封登记时间为2021年05月25日10时57分,查封信息详见前述《眉山市不动产登记信息查询结果》的查封登记项记载内容。
租赁或占用情况	据估价委托人代表、申请人、社区工作人员及物业代表带领注册房地产估价师实地查勘,至价值时点,估价对象为空置状态,不存在租赁情况。
拖欠税费情况	根据四川焯铭物业管理有限公司工作人员介绍,至价值时点,估价对象欠缴物业管理费1833元(截止2022-10-31)。但未获知估价对象是否存在欠缴的税费、水电气费等情况及金额,我方无法核实。且仁寿县人民法院未明确估价对象是否存在欠缴的税费、物业管理费、水电气费、滞纳金等情况及处理方式,因本次评估结果为估价对象的市场价格,故未考虑其欠缴的物业管理费以及可能欠缴的税费、水电气费、滞纳金等情况及金额。
权属清晰情况	权属状况清晰。

4、区位状况描述

估价对象	眉山市仁寿县视高街道景观大道1号(天府国际城)“天府世家”1B幢1单元3层1号住宅房地产	
位置	坐落及方位	位于眉山市仁寿县视高街道景观大道1号(天府国际城)1B幢1单元3层1号,地处眉山市仁寿县北面视高片区。
	与相关场所距离(商服繁华度、居住氛围)	估价对象毗邻天府国际城购物中心,商服繁华度较好;周边为天府人家、钢铁金丰苑、上水云锦、西蜀桦苑等住宅小区聚集,居住氛围较好。
	临街状况	估价对象所在小区东临花海大道,南临商业街,西临同心二街,北临景观大道;估价对象所在楼栋临同心二街,但估价对象户型位置不直接临街。
	朝向	朝东南
	所在楼层	3层
交通条件	道路等级及路网条件	区域内有同心二街、花海大道、景观大道等生活型主次干道及支路,路网较密集,道路通达度较高,道路通达状况较好。
	公共交通及对内交通状况	周边有T501路、T53路、仁寿16路公交车通行,距离最近公交站点约400米,公共交通条件及对内交通较好。

	对外交通状况	距清水客运站约 8 公里、距黑龙滩收费站((SA3 成都经济区环线高速入口))约 10 公里，对外交通较便捷。
	交通管制情况	无交通管制情况。
	停车方便程度	所在小区及区域内有地下停车位，停车较便利。
	交通收费情况	公交车 2 元起
外部配套设施	城市基础设施状况	所在区域内水、电、气、视、讯、路、宽带网等城市基础设施配套完善。
	公共服务设施	教育机构：眉山天府新区贝德玛幼儿园、眉山天府新区第一中学、天府新区信息职业学院等教育机构。 医疗机构：安康综合医院、视高街道卫生院等医疗机构。 金融机构：中国银行、中国建设银行、中国邮政储蓄银行等各金融机构均在该区域设有营业网点或分理处。
周围环境和景观		自然环境：所在区域无明显污染，空气质量状况较好；周边社区环境较好。 人文环境：人口密度一般，全年龄段人口构成比例较均衡，收入及文化水平一般。区域治安状况良好。 景观：小区绿化、邻里公园等。

（五）价值时点

2022 年 10 月 19 日，人民法院未明确价值时点，本次评估以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点。

（六）价值类型

价值名称：市场价格

价值内涵：本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下于价值时点的市场价格，市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

1、用途：法定用途；

2、本次估价范围包括估价对象房屋（含不可剥离的附属设施设备、室内装修）及其分摊的建设用地使用权，但不含其他可移动财产；

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、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；

5、币种为人民币。

(七) 估价原则

1、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。

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、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用是指法律上许可、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。

4、替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

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、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理价格或价值。

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。

（八）估价依据

1、国家及地方相关法律、法规、文件

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （3）《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》；
- （4）《中华人民共和国资产评估法》；
- （5）《城市房地产转让管理规定》；
- （6）《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
- （7）《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）；

（8）《司法鉴定程序通则》；

（9）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》（川高法[2011]99号）；

（10）《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》；

（11）《四川省高级人民法院委托评估、拍卖、变卖管理办法》；

（12）《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）；

（13）关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）。

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）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）；

（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、估价委托人提供的估价对象权属证明文件和其他有关资料：

（1）（2022）川1421执411号《仁寿县人民法院委托书》；

（2）《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件；

(3) 其他相关资料。

4、估价对象实地查勘记录；

5、本公司掌握和搜集的有关资料。

(九) 估价方法

1、估价技术路线与估价方法的选用

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。

根据本公司掌握的有关资料，同时结合估价对象的具体情况，本报告采用比较法对估价对象进行估价。

2、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。

步骤：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立价格比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦求出比较价值。

基本公式：比较价值=可比实例房地产的交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

(十) 估价结果

历经上述评估程序和评估方法后，最后确定估价对象在价值时点 2022

年 10 月 19 日的评估价格为：

评估单价：人民币（小写）5946 元/m²；

人民币（大写）伍仟玖佰肆拾陆元每平方米；

评估总价：人民币（小写）61.90 万元（佰元取整）；

人民币（大写）陆拾壹万玖仟元整。

估价结果一览表

项目名称	权利人	《不动产权证书》编号	房屋坐落	用途	分摊土地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	房地产评估单价(元/m ²)	房地产评估总价(万元、佰元取整)
眉山市仁寿县视高街道景观大道1号(天府国际城)“天府世家”1B幢1单元3层1号住宅房地产	徐双权 陈锋	川(2020)仁寿县不动产权第0006229号	视高街道景观大道1号(天府国际城)1B幢1单元3层1号	城镇住宅用地/住宅	31.14	104.1	5946	61.90

(十一) 注册房地产估价师

项目人员	姓名	注册号	签名	签名日期
项目负责人	曾维	5120070005		2022年11月03日
项目参与人	李廷婷	/	/	/
项目复核人	但莉	5120090017		2022年11月03日

(十二) 实地查勘期

于 2022 年 10 月 19 日进入现场，并于当日完成实地查勘。

(十三) 估价作业期

2022 年 10 月 19 日至 2022 年 11 月 03 日

四、附件

- 1、（2022）川 1421 执 411 号《仁寿县人民法院委托书》复印件；
- 2、估价对象照片及所在区域位置示意图；
- 3、《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件；
- 4、可比实例位置图及外观照片；
- 5、没有专业帮助并未依据相关专业意见说明；
- 6、注册房地产估价师和估价机构的资格证、估价机构营业执照复印件；
- 7、（青羊）登字[2022]第 18744 号《登记通知书》复印件；
- 8、《企业名称变更情况说明》复印件；
- 9、《成都市房地产评估报告信息摘要》复印件。

1、估价对象照片及所在区域位置示意图





估价对象小区临街状况



估价对象小区入口



估价对象栋号及单元号



估价对象楼栋外观



估价对象楼栋入口状况



估价对象房号



估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象室内状况



2、可比实例位置图及外观照片



可比实例 A



可比实例 B



可比实例 C