

致估价委托人函

岳池县人民法院：

我公司接受委托，选派注册房地产估价师张义、杨涛，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和估价标准，在合理的假设条件下，运用适宜的估价方法，对估价对象房地产在 2022 年 8 月 4 日的公开市场价值，进行了专业分析、测算和判断。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：坐落于岳池县白庙镇老街 65 号富民小区 A2 栋 5-4-1 号的住宅房地产，房屋所有权人为邓钦桂，规划用途为住宅，房屋结构为混合结构，建筑面积为 112.57 平方米。

以上估价对象其财产范围包含：估价对象房屋所有权、分摊的土地使用权，不含房屋使用的动产、债权债务及特许权等其他权益。

价值时点：估价委托人无特殊要求，本次评估以实地查勘之日 2022 年 8 月 4 日作为本次评估价值时点。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：本次评估以掌握的有关估价对象的信息资料为依据，根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和估价标准，在合理的估价假设条件下，运用适宜的估价方法，确定估价对象房地产在价值时点 2022 年 8 月 4 日的估价结果为¥17.45 万元，大写：人民币壹拾柒万肆仟伍佰元整。

估价结果明细表

《房屋所有权证》 证号	房屋所 有权人	共有 情况	房屋坐落	规划 用途	建筑面 积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
岳房权证岳池字第 2016011901436 号	邓钦桂	单独 所有	岳池县白庙镇老街 65 号富 民小区 A2 栋 5-4-1 号住宅	住宅	112.57	1550	17.45

特别提示：

地址：成都市青羊区西玉龙街 210 号罗马国际广场 1706 室
电话：028-86278458





- 1、估价报告使用期限为壹年，自二〇二二年八月十六日起至二〇二三年八月十五日止。
- 2、估价结果单价（元/m²）取整至拾位，总价（万元）计小数点后二位至百元。
- 3、估价委托人及相关当事人未提供估价对象《国有土地使用证》，根据估价委托人提供的《计算机信息查询结果单》复印件，估价对象房屋性质为市场化商品房。根据《中华人民共和国土地管理法》第五十四条：建设单位使用国有土地，应当以出让等有偿使用方式取得。经与估价委托人协商沟通，本次评估设定估价对象分摊土地使用权为出让的住宅用地。
- 4、根据估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》及《计算机信息查询结果单》复印件，估价对象房屋坐落于“岳池县白庙镇老街65号富民小区A2栋5-4-1号住宅”，估价人员在估价委托人及相关当事人带领下，实地查勘地址为“岳池县白庙镇民兴街102号4楼（左）”，估价对象具体位置由估价委托人及相关当事人现场指界确认，本次估价假设估价对象实地查勘地址与《房屋所有权证》及《计算机信息查询结果单》复印件证载地址一致，提请报告使用者注意。
- 5、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。
- 6、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。
- 7、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。
- 8、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。
- 9、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。
- 10、估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的结果报告，并请特别关注其中的估价假设和限制条件及价值类型的有关内容。



四川国通土地房地产资产评估有限公司

法定代表人



二〇二二年八月十六日





估价结果报告

一、估价委托人

委托人：岳池县人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：四川国通土地房地产资产评估有限公司

房地产估价备案等级：壹级

房地产估价机构备案不动产权证书号：川建房估备字[2017]0027号

统一社会信用代码：91510108762255659D

公司类型：有限责任公司

注册资本：（人民币）伍佰万元

法定代表人：贺重贵

公司地址：成都市水碾河路北13-1幢3楼5号

备案证书有效期限：2020年12月30日至2023年12月30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）估价对象范围

估价对象为坐落于岳池县白庙镇老街65号富民小区A2栋5-4-1号的住宅房地产，房屋所有权人为邓钦桂，规划用途为住宅，房屋结构为混合结构，建筑面积为112.57平方米。





以上估价对象其财产范围包含：估价对象房屋所有权、分摊的土地使用权，不含房屋使用的动产、债权债务及特许权等其他权益。

(二) 估价对象实物状况

1、建筑物实物状况

根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象建筑物实物状况详见下表：

坐落	岳池县白庙镇老街 65 号富民小区 A2 栋 5-4-1 号住宅
规划用途/实际用途	住宅/住宅
估价对象所在建筑总体概况	估价对象所在建筑系 2010 年左右建成并投入使用的总楼层 7 层的混合结构建筑物，外墙为水泥，所在单元为 1 梯 2 户，公共通道地面为水泥地面。
建筑面积	112.57 平方米
临街状况	估价对象所在楼栋不临街。
所在楼层/总楼层	估价对象位于 4 层，总楼层为 7 层。
结构及楼盘品质	混合结构建筑物，品质一般。
层高	估价对象层高约为 3 米。
装饰装修	估价对象入户门为普通防盗门，室内中档装修，客厅地面为地砖，内墙面为墙纸、墙砖，天棚为乳胶漆，卧室地面为木地板，内墙面为墙纸，天棚为乳胶漆；厨房、卫生间地面铺防滑地砖，内墙面贴墙面砖，天棚为铝扣板；室内安装塑钢窗、铝合金窗及套装木门。
设施设备	所在楼栋供排水、电、气、讯齐全。
空间布局	估价对象为三室二厅一厨一卫，布局合理性较好。
工程质量	已验收，工程质量较好。
建成年代	2010 年左右。
通风、采光	通风采光较好。
维护保养情况(新旧程度)	维护较好，属基本完好房，7 成新。
利用现状	作为住宅用房使用。
公共配套设施完备程度	公共设施配套较完善。

2、估价对象土地实物状况

根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象所在宗地实况详见下表：

座落	岳池县白庙镇老街 65 号富民小区 A2 栋 5-4-1 号住宅
土地用途	设定为住宅用地
分摊土地面积 (m ²)	/
权利性质	设定为出让
土地使用期限	/
四至	东临：建筑物； 西临：建筑物；





	南临：空地； 北临：建筑物；
形状	所在宗地较规则呈矩形
地质	所在宗地地质条件良好，适合建筑
地形地势	地势较平稳，无明显坡度
开发程度、基础设施完备程度	宗地外达“六通”（通供水、通排水、通电、通气、通路、通讯），宗地内达“六通一平”（通供水、通排水、通电、通气、通路、通讯和场地平整）基础设施配套完善。
规划限制条件	估价对象所在区域规划为城镇住宅用地，估价对象所在宗地用途设定为住宅用地，实际用途为住宅用地，符合规划。
土壤地基	土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好

（三）估价对象权益状况

1、估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及《计算机信息查询结果单》复印件，估价对象房屋权益状况如下：

《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	规划用途	建筑面积 (m ²)
岳房权证岳池字第 2016011901436号	邓钦桂	单独所有	岳池县白庙镇老街65号富民 小区A2栋5-4-1号住宅	住宅	112.57

2、估价对象租赁情况

截止价值时点，估价对象为空置状态。

3、物业管理情况

估价对象由房屋使用人自行实施管理，管理水平一般。

4、估价对象他项权益状况

截至价值时点，估价对象已抵押，根据本次估价目的和《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）相关规定，本次估价不考虑估价对象被查封、债权债务关系及强制变现等因素对估价对象市场价值的影响，对估价对象进入房地产市场转让无影响。

（四）估价对象区位状况

区位状况包括估价对象所处位置（坐落）、购物条件、商服繁华度、居住氛围、交通条件、基础设施状况、公共配套设施、景观等，估价对象所在区位





状况详见下表：

位置状况	坐落及方位	坐落于岳池县白庙镇。
	与相关场所的距离	距离岳池县约 7 公里，距离白庙镇政府约 0.3 公里。
	临街状况	不临街。
	所在楼层	4 层。
交通状况	道路状况	区域内有广南路、红旗路、富胜大道等交通主次干道，路网密度一般，交通通达度一般。
	出入可利用交通工具	附近有岳池 4 路等多路公交车线路经过，区域有出租车可搭乘，公共交通便捷度较差。
	交通管制情况	无交通管制情况。
	停车方便程度	停车位较少，停车不便利。
周围环境和景观	自然环境	区域无明显噪音污染，无其他固定污染源及粉尘污染，自然环境较好。
	人文环境	区域内为中等收入人群，人口素质一般，治安状况良好，人文环境一般。
	景观	无
外部配套设施	公共服务设施	区域内有鑫隆购物超市、好又多生活超市、九龙超市、白庙小学、白庙小学初中部、白庙中心卫生院、康桥医院等相关生活配套设施，可满足附近居民日常生活需要，公共服务配套设施较完善。
	基础设施	宗地外达“六通”（通供水、通排水、通电、通气、通路、通讯），宗地内达“六通一平”（通供水、通排水、通电、通气、通路、通讯和场地平整），基础设施配套完善。
居住氛围		估价对象所在区域内以商业、住宅为主，周边有民兴家园、明德嘉苑等住宅小区，居住氛围较好。

五、价值时点

估价委托人无特殊要求，本次评估以实地查勘之日 2022 年 8 月 4 日作为本次价值时点。

六、价值类型

（一）价值名称：市场价值

（二）价值定义

市场价值是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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（三）价值内涵





1、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场假设确定的估价对象在价值时点的实际状况，并满足本报告书“估价的假设和限制条件及使用报告说明”时的房地产市场价格，未考虑未来市场变化风险和短期强制变现等因素对其市场价值的影响。

2、估价对象的规划用途为住宅，土地开发程度为宗地外“六通”（即通路、通电、通气、通上水、通下水、通讯），宗地内“六通一平”（即通路、通电、通气、通上水、通下水、通讯和场地平整），装修情况、利用状况等如本估价报告描述。

3、本报告估价结果包括房屋建筑物、二次装修及分摊土地使用权价格，估价对象土地使用权设定为出让用地。

4、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；

5、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；

6、币种：人民币。

七、估价原则

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、价值时点原则、替代原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，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。

（二）合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况的价值或价格。房地产估价必须以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提，即以城市规划规定用





途、权属证明、容积率、建筑密度、建筑高度和建筑风格为限制条件。本次评估以估价委托人提供的权属资料和估价委托书中载明的事项为依据体现合法原则。

（三）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。这种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。本次评估中房屋用途以估价委托人提供的《房屋所有权证》及《计算机信息查询结果单》及其他相关资料登记的用途继续使用体现最高最佳使用原则。

（四）价值时点原则

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。估价委托人无特殊要求，本次评估以实地查勘之日 2022 年 8 月 4 日为价值时点。

（五）替代原则

要求估价结果与估价对象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。本次估价过程中采用的估价方法均体现了这一原则。

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。

八、估价依据

（一）国家、四川省有关法律、法规

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日实施）
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）
- 3、《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实施条例（修订草案）》（2021年4月21日国务院常务会议通过）

5、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）

6、《司法鉴定程序通则（修订版）》（2015年12月24日司法部部务会议修订，自2016年5月1日起施行）

7、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）

8、《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）

9、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）

（二）部门规章、地方政策规定

1、《房地产司法鉴定评估指导意见》（川建房发[2011]89号）

2、《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》（法释〔2002〕8号）

3、《四川省高级人民法院委托评估、拍卖、变卖管理办法》

4、《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）

5、《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）

（三）技术规程

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）（2015年12月1日）

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）（2013年6月31日）

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）





（四）估价委托人提供的资料

- 1、《岳池县人民法院委托书》
- 2、《房屋所有权证》及《计算机信息查询结果单》复印件
- 3、其他相关资料

（五）本公司掌握的房地产开发、交易市场有关情况以及注册当地地产估价师实地查勘、调查获得的资料

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），现行的房地产估价方法有比较法、成本法、假设开发法等，评估方法的选择应按照房地产评估技术规程，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，选择恰当的估价方法。

（一）估价方法的选用

估价对象系位于岳池县白庙镇的住宅房地产，注册房地产估价师根据估价对象实际状况及其所在地的房地产市场状况，对调查收集到的资料及估价方法的适用性进行了综合分析，结合评估目的，最终确定采用比较法对估价对象进行测算。

（二）选用的估价方法定义

比较法的定义为：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。

比较法基本公式：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

本次评估以掌握的有关估价对象的信息资料为依据，根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和估价标准，在合理的估价假设条件下，运用适宜的估价方法，确定估价对象房地产在价值时点2022年8月4日的公开市场价值为¥17.45万元，大写：人民币壹拾柒万肆仟伍佰元整。

估价结果明细表

《房屋所有权证》 证号	房屋所 有权人	共有 情况	房屋坐落	规划 用途	建筑面 积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
岳房权证岳池字第 2016011901436号	邓钦桂	单独 所有	岳池县白庙镇老街65号富 民小区A2栋5-4-1号住宅	住宅	112.57	1550	17.45

十一、房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册号	签名	签名日期
张 义	5120170041		2022年8月16日
杨 涛	5120120050		2022年8月16日

十二、实地查勘期

于2022年8月4日进入现场，并于当日完成实地查勘。

十三、估价作业期

2022年8月4日至2022年8月16日。

