



涉执房地产处置司法 评估报告

估价报告编号：泰宇房评（2022）G0905 号

估价楼盘名称：巴中市巴州区人民法院司法处置涉及杨刚、于文艳共同共有的位于巴中市巴州区江北大道东段 381 号 2 单元 11 号（淳风苑一期）住宅用途房地产市场价格价值评估

估价委托人：巴中市巴州区人民法院

房地产估价机构：成都泰宇房地产资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：谢 冰 注册号 5120050042

赵 英 注册号 5120190041

估价报告出具日期：2022 年 9 月 5 日

成都泰宇房地产资产评估有限责任公司

公司地址：成都市青羊区西华门街 17 号天府中心 608 号

电话号码：86638806 86638812

传真号码：86638836



致估价委托人函

巴中市巴州区人民法院：

承蒙委托，我公司根据现行国家和地方相关法律法规，按照国家规定的技术标准和程序，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，完成了本次估价项目。

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：估价对象基本状况详见下表：

估价对象基本状况一览表

名称	巴中市巴州区人民法院执行巴中农村商业银行股份有限公司与杨刚，于文艳，王川昌，罗文瑶借款合同纠纷一案中司法处置涉及杨刚、于文艳共同共有的位于巴州区江北大道东段 381 号 2 单元 11 号（淳风苑一期）住宅用途房地产市场价值评估	
坐落	巴州区江北大道东段 381 号 2 单元 11 号（淳风苑一期）	
财产范围	杨刚、于文艳位于巴州区江北大道东段 381 号 2 单元 11 号（淳风苑一期）建筑面积 113.14 m ² 的住宅用房及其分摊占用的国有出让住宅用地使用权及其与房屋不可分离的装饰装修、附属设施设备	
规模	建筑规模	估价对象建筑面积为 113.14 m ²
	土地面积	13.96 m ²
用途	房产登记用途	住宅
	实际用途	住宅
	地类（用途）	住宅用地
权属	房屋所有权证号	巴房权证北字第 27932 号
	房屋所有权人	杨刚、于文艳
	土地所有权	国有土地
	土地权利类型	国有建设用地使用权
	土地权利性质	出让
	土地使用期限	2036 年 9 月 3 日

价值时点：2022 年 8 月 18 日

价值类型：本次估价的类型类型为公开市场价值

估价方法：比较法

估价结果：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，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，确定估价对象在价值时点二〇二二年八月十八



日的估价结果如下：

估价结果一览表

币种：人民币

房屋所有权人	房屋所有权证号	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)
程刚、于文艳	巴房权证北字第 27932号	巴州区江北大道东段381号2 单元11号(淳风苑一期)	住宅	113.14	3730	42.20
估价结果		小写		42.20(万元)		
		大写		肆拾贰万贰仟元整		

特别提示：

1、估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，使用前请认真阅读本报告全文，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

2、估价结果含建筑物价值、分摊占用的出让土地使用权价值、与建筑物功能不可分离的附属设施设备及装饰装修价值。

3、估价对象评估结果单价取整到元位，总价取整到百元位。

4、本次估价中的税负负担方式是按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担评估对象交易中的各种税费。

5、本报告的使用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可使用。

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可使用。

成都泰宇房地产资产评估有限责任公司

法定代表人：汪静

二〇二二年九月五日



目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	9
(一) 估价委托人	9
(二) 房地产估价机构	9
(三) 估价目的	9
(四) 估价对象	10
(五) 价值时点	13
(六) 价值类型	13
(七) 估价原则	14
(八) 估价依据	15
(九) 估价方法	17
(十) 估价结果	18
(十一) 注册房地产估价师	19
(十二) 实地查勘期	20
(十三) 估价作业期	20
房地产估价技术报告	错误！未定义书签。
仅供估价机构存档和有关管理部门查阅。	错误！未定义书签。
附件	错误！未定义书签。
1、《巴中市巴州区人民法院委托书》；	错误！未定义书签。
2、估价对象位置示意图；	错误！未定义书签。
3、估价对象实地查勘情况及相关照片；	错误！未定义书签。
4、可比实例位置示意图及楼外观；	错误！未定义书签。
5、估价对象《房地产现场查勘记录表》；	错误！未定义书签。
6、估价对象的《房屋所有权证》复印件；	错误！未定义书签。
7、“土地查询信息”复印件；	错误！未定义书签。
8、《专业帮助情况和相关专业意见》；	错误！未定义书签。
9、注册房地产估价师估价注册证书复印件；	错误！未定义书签。
10、房地产估价机构营业执照、估价机构备案证书复印件。	错误！未定义书签。



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）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。

（二）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经说明的估价假设和限制条件的限制。

（三）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关系人没有偏见。

（四）注册房地产估价师是按照 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》、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》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

（五）参加估价的注册房地产估价师：

姓 名	注册号	签名	签名日期
谢 冰	5120050042		2022 年 9 月 5 日
赵 英	5120190041		2022 年 9 月 5 日

估价假设和限制条件

（一）估价假设

1、一般假设

（1）假设估价对象符合《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》的有关规定。

（2）价值时点的房地产市场是公开、公平、自愿的均衡交易市场，即能满足以下条件：

- 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；
- ③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（3）估价对象的权属、面积、用途等资料是根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、“土地信息查询”复印件登记情况为依据，本次评估以上述资料合法、真实、准确和完整为假设前提。

（4）注册房地产估价师对估价对象的房屋结构、设备等安全情况、室内外污染情况、房屋使用情况等已进行了实地查勘，凭观察和感受没有发现不安全情况以及存在环境污染问题，注册房地产估价师无法对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行专业检测，并且由于房屋是否安全以及房屋有无污染这两方面的技术专业性强，未就此再进行专门的技术鉴定、也没有征求具体的专业意见，本次估价假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

（5）估价人员未能查询到估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金，本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

（6）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

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

3、背离事实假设

根据估价委托人介绍，至价值时点，估价对象已设立了抵押权等他项权利限制，且已被依法查封，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、不相一致假设

本次估价由于估价对象不存在不相一致，故本估价报告没有不相一致假设。

5、依据不足假设

本次估价由于估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告没有依据不足假设。（二）估价报告使用限制

1、估价对象的房屋建筑面积、房地产权属状况是根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、“土地查询信息”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、准确性和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合法性、真实性、准确性和完整性负责。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，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

3、本报告估价结果为估价对象估价范围内的整体价值，包括房屋，不可分离的装饰装修、附属设施设备，和占用范围内的建设用地使用权的价值。估价对象如分割转让或与其他房地产合并转让，该结果应作相应调整或重新评估。

4、本报告使用期限为壹年(2022年9月5日起至2023年9月4日止)，若在报告使用期限内，房地产市场变化较快、涨跌幅较大，或者估价对象本身的物理状

况发生重大变化(如遭到损坏、损毁等),且这些变动会对估价结果产生重大影响时(如下跌幅度超过 20%),本估价结果无效,应重新委托估价。

5、本报告估价结果仅供估价委托人将估价对象进行处置时提供市场价值参考依据,不能作为变现处置的执行价格,不得用于其他估价目的。由于估价对象的变现处置价格受多种因素的影响,存在着许多的不确定性,本估价机构和估价人员对估价对象所能实现的最终变现处置价格不承担任何责任。根据本报告估价目的,估价委托人应充分考虑如下因素:(1)、估价对象产权性质;(2)、市场供求状况及房地产市场价格波动风险;(3)、短期强制处分的不确定性及变现费用;(4)、物业转让时应缴纳的各项税费;(5)、资产占有单位的金融信用、经营能力及估价对象的现时经营利用状况;(6)、资产处置时采取的付款方式;(7)、估价对象自身个别条件及区位条件;(8)、变现方式(整体变现或拆分变现)及变现时间的长短等。

6、未经本单位书面同意,本估价报告的全部或任何部分不得向估价委托人和估价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。本估价机构对任何第三者及其他目的的应用行为不承担责任。

7、本报告书应与估价对象真实、合法、有效的权属证书及其相关合法资料一并使用方才有效,因估价委托人提供的资料失实或提供虚假资料造成估价结果有误的,估价机构和估价人员不承担相应责任。

8、本估价报告由“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“房地产估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用者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。本报告经至少两名参加估价的注册房地产估价师签字及加盖房地产估价机构公章并作为一个整体时有效。

9、本报告估价结果是在满足假设条件下的结果,并按限制条件进行使用,如突破假设或限制条件,则本估价报告无效。

房地产估价结果报告

（一）估价委托人

名称：巴中市巴州区人民法院

经办人：韩法官

地址：四川省巴中市巴州区回风大道

联系电话：18228899706

（二）房地产估价机构

名称：成都泰宇房地产资产评估有限责任公司

统一社会信用代码：91510100730192665J

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住所：成都市青羊区西华门街17号天府中心608号

法定代表人：汪静

注册资本：(人民币)伍佰万元

成立日期：2001年7月9日

营业期限：2001年7月9日至永久

经营范围：经营范围：一般项目：房地产评估；资产评估；土地调查评估服务；社会稳定风险评估；工程造价咨询业务；房地产咨询；不动产登记代理服务；土地整治服务；规划设计管理；房屋拆迁服务；税务服务；软件开发；物联网技术服务；信息技术咨询服务；市场调查（不含涉外调查）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：国土空间规划编制；注册会计师业务（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，具体经营项目以相关部门批准文件经许可证件为准）。

备案等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2019]0240号

有效期限：2022年8月8日至2025年8月8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

1、估价范围

估价对象基本状况一览表

名称	巴中市巴州区人民法院执行巴中农村商业银行股份有限公司与杨刚，于文艳，王川昌，罗文瑶借款合同纠纷一案中司法处置涉及杨刚、于文艳共同共有的位于巴州区江北大道东段 381 号 2 单元 11 号（淳风苑一期）住宅用途房地产市场价值评估	
坐落	巴州区江北大道东段 381 号 2 单元 11 号（淳风苑一期）	
财产范围	杨刚、于文艳位于巴州区江北大道东段 381 号 2 单元 11 号（淳风苑一期）建筑面积 113.14 m ² 的住宅用房及其分摊占用的国有出让住宅用地使用权及其与房屋不可分离的装饰装修、附属设施设备	
规模	建筑规模	估价对象建筑面积为 113.14 m ²
	土地面积	13.96 m ²
用途	房产登记用途	住宅
	实际用途	住宅
	地类（用途）	住宅用地
权属	房屋所有权证号	巴房权证北字第 27932 号
	房屋所有权人	杨刚、于文艳
	土地所有权	国有土地
	土地权利类型	国有建设用地使用权
	土地权利性质	出让
	土地使用期限	2036 年 9 月 3 日，剩余土地使用权期限为 14.05 年

2、估价对象权益状况

(1) 房屋登记状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》，其房屋权益登记信息见下表：

房屋权属信息表

房屋所有权证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	规划用途	房屋性质	建筑面积 (m ²)	总层数
巴房权证北字第 27932 号	程刚	共同共有	巴州区江北大道东段 381 号 2 单元 11 号（淳风苑一期）	住宅	拆迁还房	113.14	10 层
附记	共有权人：于文艳（夫妻）						

(2) 土地登记状况

根据估价委托人提供的“土地查询信息”复印件，估价对象土地权益登记信息见下表：

土地权属信息表

土地证号	权利人	座落	使用权类型	用途	使用权面积 (m ²)	终止日期
(2014) 1440	杨刚、于文艳	巴州区江北望王路东段淳风苑一期02-504	出让	住宅	13.96	2036年9月3日

(3) 规划条件

根据实地查勘，估价对象楼盘名为：“淳风苑一期”。所在楼盘规划为住宅兼容商业小区，建筑密度、建筑容积率较高，估价对象为该小区住宅用房。

(4) 他项权利状况

根据估价委托人介绍，至价值时点，估价对象已设立了抵押权等他项权利限制，且已被依法查封，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。

(5) 其他情况

估价对象权属状况清晰，未设立地役权。由于资格受限，我们未能查询到估价对象至价值时点是否拖欠物业费及其他相关费用。

(6) 估价对象权益状况分析

综上所述，估价对象无租赁权限制，但设置有抵押权、且已被司法查封。但本次不考虑已设置的抵押权和司法查封影响，故对估价对象价值无影响。

估价对象占用的土地使用权系出让国有土地，剩余土地使用权年限为14.05年，根据《物权法》的第149条规定，“住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期，故住宅用途房地产剩余年限对其价值体现无影响。

从以上分析可知，估价对象权属清晰完整无瑕疵，权益状况对其价值无不利影响。

3、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

土地实物状况表

座落	巴州区江北大道东段 381 号 2 单元 11 号
使用权面积	13.96 m ²
四至	据注册房地产估价师实地查勘，估价对象所在项目北临：住宅小区；南临：江北大道东段；西临：住宅小区；东临：道路。
规划限制条件	估价对象所在区域的土地利用类型主要为商住用地。
宗地形状	估价对象所在楼盘为既有项目用地，占用土地形状较规则。
地形、地势	宗地地形有一定起伏，无影响建筑修建的不良地势
地质、土壤	该宗地土壤为壤土，地质承载力较强，无不良地质现象，土壤、地质条件适于建筑。
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、通气、通讯及场地平整）。

(2) 建筑物实物状况

建筑物实物状况表

实际坐落	巴州区江北大道东段 381 号 2 单元 11 号
建筑规模	建筑面积 113.14 m ²
建筑结构	砖混
建成时间	约 2005 年
外观	估价对象建筑物外墙局部为面砖、局部刷涂料。
估价对象装饰装修	至价值时点，估价对象入户为防盗门；客厅地面铺地砖，内墙贴墙纸，石膏板装饰吊顶；卧室地面铺木地板，内墙墙纸，顶棚刷乳胶漆；厨房地面铺地砖，内墙刷乳胶漆，顶棚为铝扣板吊顶；卫生间地面铺地砖，内墙贴瓷砖，顶棚为木工板吊顶；
净层高	约 2.7 米
空间布局	3 室 2 厅 1 厨 2 卫，空间布局规则
规划用途	住宅
实际用途	住宅
利用现状	至价值时点，估价对象处于自用状态
建筑功能	建筑功能完备：具有防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等功能。
设施设备	无
内部配套设施完备程度	内部配套设施较完善，达到通水、通电、通气、通讯、通光纤。
工程质量	合格
新旧程度	根据实地查勘建筑物实际新旧程度，结合建筑物建成时间、建筑物设计使用年限、维护保养等因素，判断建筑物综合成新率约为六五成新。
维护、保养	至价值时点，估价对象处于自用状态，维护保养情况较好，能保持继续正常使用。

4、估价对象区位状况

根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象区位状况具体见下表：

区位状况表

位置状况	坐落及方位	所在区域处于地处巴中市城区，坐落及方位较好。
	居住聚集度	区域内分布有莲花小区、惠民苑小区、天通名城、永泰花园等多个住宅小区，整体居住聚集度较高。
	购物条件	所在区域属于地处巴中市城区，所在区域分布有财富广场等大型购物中心及大量临街商业店铺，购物条件较优。
	距购物中心距离	距财富广场约 300 米，距购物中心距离较优。
	临街状况	估价对象不临街。
	总楼层/所在楼层	估价对象所在建筑物总楼层 10 层，估价对象位于第住宅楼楼层 5 层。

	朝向	偏南北朝向
交通条件	道路状况	区域内有江北大道东段、灵官庙街等城市主、莲花街次干道及支路，道路等级和路网密度高，道路通达度高。
	出入可利用交通工具	区域内有 3 路、4 路内环、4 路外环、6 路、7 路、21 路公交车通达，公交便捷度较优。
	交通管制情况	区域无交通限制。
	停车方便程度	估价对象所在区域有地面停车，停车保障度一般。
	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。
	城市功能分区	估价对象所处区域城市规划为商住区。
	公共配套设施	区域内银行有：建设银行、邮政银行等； 学校有：巴州区第七中学、巴中金典艺术学校等； 医院有巴中华慈医院、康达医院等。 所在区域公共配套设施齐全。
	周围环境和景观	自然环境：区域无明显污染，空气质量较好，环境较好； 人文环境：周围为商业、住宅区，人口密度较高，收入及文化水平较高，区域治安状况良好； 景观：无。 综上所述，估价对象周围环境较好、景观一般。

（五）价值时点

经与估价委托人协商，本次评估价值时点确定为现场查勘日，即 2022 年 8 月 18 日。

（六）价值类型

1、价值类型：本次估价的价值类型为公开市场价格。

房地产公开市场价格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。

2、价值内涵：估价对象市场价格内涵如下：

（1）用途：法定用途（住宅）。

（2）开发程度及年限：宗地开发程度为“六通一平”（指通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路及场地平整）。

（3）本次评估范围包括房屋、与房屋不可分离的附属设施设备、装饰装修及其分摊占用的土地使用权以及，不包含其他动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

（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）币种为人民币。

因此，本估价结果为估价对象在价值时点时满足上述价值定义和本估价报告中“估价的假设和限制条件”下的房地产公开客观市场价格。

（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、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公正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。

“独立”，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，凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。“客观”，注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”，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，坚持原则、公平正直地进行估价。

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。

房地产估价应依据有关法律、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；估价对象所在地的地方性法规；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部门规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

本次估价依据上述法律、法规、规章、政策，以估价对象《房屋所有权证》、“土地查询信息”中载明事项进行房地产估价体现合法原则。

3、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。

房地产估价实际上是求取估价对象在其一时点上的价值或价格，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。

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，以房地产市场价格为导向，利用实际发生、经过市场“检验”的类似房地产成交价格进行交易情况修正、交易日期修正(市场状况调整)、区域因素修正和个别因素修正(房地产状况调整)，求得房地产的价值或价格。

5、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。它的一种具体表现，是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。最高最佳利用分析的前提条件有维持现状继续使用、更新改造再予以利用、改变用途再予以利用、改变规模再予以利用、重新开发再予以利用。

根据上述判定标准，遵循合法原则并结合估价对象从设计及使用情况，同时结合城市总体规划及估价对象现实的区位条件，我们认为估价对象按照法定用途，并维持房屋现状继续使用体现最高最佳使用原则。

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，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、国家及地方相关法律、法规、文件

(1) 《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)；

(2) 2019年主席令第32号《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(3) 2019年主席令第32号《中华人民共和国土地管理法》；

(4) 主席令第46号《中华人民共和国资产评估法》；

(5) 主席令第74号《中华人民共和国城乡规划法》；

(6) 国税发[2008]14号《国家税务总局、财政部、国土资源部关于进一步加

强土地税收管理工作的通知》；

(7) 国税发[2010]53号《国家税务总局关于加强土地增值税征管工作的通知》；

(8)《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)；

(9) 《司法鉴定程序通则》(司法部令第132号)；

(10) 国务院令第134号《中华人民共和国增值税暂行条例》；

(11) 国务院令第138号《中华人民共和国土地增值税暂行条例》；

(12) 财税[2016]36号《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；

(13) 财税[2016]43号《财政部、国家税务总局关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》；

(14) 财税[2018]32号《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》；

(15) 国家税务总局公告2019年第4号《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》；

(16) 财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》；

(17) 国家其它相关法律、法规和政策。

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》(川建房发[2011]89号)；

(4) 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》；

3、估价委托人提供的有关资料：

(1) 《巴中市巴州区人民法院委托书》；

(2) 《房屋所有权证》复印件；

(3) “土地查询信息”复印件；

(4) 其他相关资料。

4、我公司所掌握的巴中市房地产市场的有关资料及估价人员实地查勘、调查所获取的资料。

（九）估价方法

1、估价方法的介绍

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。

比较法是指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。

收益法是指预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价价值或价格的方法。

成本法是指测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法是指求得估价对象后续开发必要的支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

2、估价方法的选择依据

本次估价依据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)要求，根据区域该类房地产市场发展状况，结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

估价对象位于地处巴中市城区，区域住宅密集程度较高，配套较成熟，周边与估价对象类似的住宅用房较多，类似的交易案例易于获取，故本次估价采取比较法对估价对象进行评估。

估价对象为住宅用房，由于与估价对象类似的住宅用房主要以自住或转售赚取增值收益为主，其租金水平较低，不能体现出估价对象正常的市场价值，故本次估价不采用收益法。

假设开发法适于待开发房地产估价，而估价对象为已建成并投入使用的房地产，在符合规划设计条件的前提下已办理房屋权属登记，并在现状设计用途下持续使用，在合法前提下为最高最佳使用，故不采用假设开发法进行估价。

估价对象为流动性较好的房地产，影响价格高低主要的因素是房地产市场供求

关系，而不是房地产开发建设成本高低，运用成本法计算出来结果不能反应其市场接受程度，故不采用成本法进行评估。

综上所述，并根据估价对象的具体情况，本次估价采用比较法对估价对象进行测算。

3、估价技术路线

比较法：

- (1) 搜集交易实例，调查整理与估价对象类型相近似的交易实例。
- (2) 选取可比实例，从交易实例中选取的可比实例不得少于三个。
- (3) 建立比较基础，选取可比实例后，应建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。
- (4) 进行交易情况修正，应消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。
- (5) 进行市场状况调整，应消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格。
- (6) 进行房地产状况调整，房地产状况调整应消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。
- (7) 计算比较价值，对经修正和调整后的各个可比实例价格，应根据它们之间的差异程度、可比实例房地产与估价对象房地产的相似程度、可比实例资料的可靠程度等情况，选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算出比较价值。

比较法的基本公式：

比准价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

根据上述步骤得出估价对象在价值时点的市场价值。

(十) 估价结果

1、最终估价结果确定的方法和理由

根据房地产估价规范及估价对象的具体情况，本次估价采用比较法进行了综合测算，其测算结果见下表：

估价方法	估价结果(元/m ²)
比较法	3730

在确定最终估价结果时，根据估价方法的适宜性、可信程度、可操作性，参

考此次估价目的、估价对象所在区域房地产市场价格水平，并结合估价师经验等综合确定估价结果。

估价方法应用评价：比较法是根据替代原则，以市场上已成交的类似房地产可比实例，通过对其进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整(包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整)后，求取估价对象的比较价值。该方法在房地产市场较发育、交易实例较多的地区比较实用，其估价结果与市场价格相近，准确性较高，是目前普遍采用的估价方法。

根据以上方法的测算结果，比较法测算结果与区域类似物业的市场价格水平接近，结合估价对象区域房地产的平均市场价格情况，取比较法测算结果作为估价对象最终估价结果。

2、估价结果

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，选用合适的估价方式，在综合分析影响估价对象价值因素的基础上，确定位于巴州区江北大道东段 381 号 2 单元 11 号（淳风苑一期）住宅用途房地产，在 2022 年 8 月 18 日满足本报告“估价的假设和限制条件”及“价值类型”条件下的市场价值如下：

估价结果一览表

币种：人民币

房屋所有权人	房屋所有权证号	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)
程刚、于文艳	巴房权证北字第 27932 号	巴州区江北大道东段 381 号 2 单元 11 号（淳风苑一期）	住宅	113.14	3730	42.20
估价结果		小写		42.20（万元）		
		大写		肆拾贰万贰仟元整		

备注：

- 1、估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，使用前请认真阅读本报告全文，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。
- 2、估价结果含建筑物价值、分摊占用的出让土地使用权价值、与建筑物功能不可分离的附属设施设备及装饰装修价值。
- 3、估价对象评估结果单价取整到元位，总价取整到百元位。
- 4、本次估价中的税负负担方式是按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担评估对象交易中的各种税费。
- 5、本报告的使用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。

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
谢冰	5120050042		2022年9月5日
赵英	5120190041		2022年9月5日

(十二) 实地查勘期

自 2022 年 8 月 18 日起至 2022 年 8 月 18 日止。

(十三) 估价作业期

自 2022 年 8 月 18 日起至 2022 年 9 月 5 日止。