

# 房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：中兴智业（2020）成房评第D094号

估价项目名称：眉山市东坡区尚义镇全意村4组现代花园城5幢6单元3层1号、5幢3单元6层1号、5幢4单元3层2号和5幢3单元3层2号的4套住宅用房地产市场价值评估

估价委托人：眉山市东坡区人民法院

房地产估价机构：四川中兴智业房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师	姓名	注册号
	罗勇	5119970022
	白裕民	5120040152

估价报告提交日期：2020年9月26日

## 致估价委托人函

眉山市东坡区人民法院：

承蒙贵方委托，我公司本着勤勉尽责的估价职业素养，依据现行的法律、行政法规，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，认真分析掌握的估价资料，选用科学、适宜的估价方法，在综合考虑影响房地产价格因素的基础上，对估价对象在价值时点的客观合理价值或价格进行分析、测算和判断，并提供房地产估价专业意见。本次评估基本事项界定及估价结果如下：

**估价对象一：**为眉山市东旭投资咨询有限公司单独所有位于眉山市东坡区尚义镇全意村4组现代花园城5幢6单元3层1号，房屋所有权人：眉山市东旭投资咨询有限公司，房屋所有权证号：川（2018）东坡区不动产权第0001296号，混合结构；建成于2016年，总层数为：6层，所在层数为：3层，规划用途为：住宅，现用途为：住宅，房屋建筑面积：95.74 m<sup>2</sup>，建筑结构：混合结构，室内统一设定为清水房。估价对象土地系分摊占用国有土地使用权，土地权利性质为出让，土地使用权终止日期为2084年1月26日，土地用途为城镇住宅用地。

**估价对象二：**为眉山市东旭投资咨询有限公司单独所有位于眉山市东坡区尚义镇全意村4组现代花园城5幢3单元6层1号，房屋所有权人：眉山市东旭投资咨询有限公司，房屋所有权证号：川（2018）东坡区不动产权第0001331号，混合结构；建成于2016年，总层数为：6层，所在层数为：6层，规划用途为：住宅，现用途为：住宅，房屋建筑面积：95.74 m<sup>2</sup>，建筑结构：混合结构。估价对象土地系分摊占用国有土地使用权，土地权利性质为出让，土地使用权终止日期为2084年1月26日，土地用途为城镇住宅用地。

**估价对象三：**为眉山市东旭投资咨询有限公司单独所有位于眉山市东坡区尚义镇全意村4组现代花园城5幢4单元3层2号，房屋所有权人：眉山市东旭投资咨询有限公司，房屋所有权证号：川（2018）东坡区不动产权第0001416号，混合结构；建成于2016

年,总层数为:6层,所在层数为:3层,规划用途为:住宅,现用途为:住宅,房屋建筑面积:95.74 m<sup>2</sup>,建筑结构:混合结构。估价对象土地系分摊占用国有土地使用权,土地权利性质为出让,土地使用权终止日期为2084年1月26日,土地用途为城镇住宅用地。

**估价对象四:**为眉山市东旭投资咨询有限公司单独所有位于眉山市东坡区尚义镇全意村4组现代花园城5幢3单元3层2号,房屋所有权人:眉山市东旭投资咨询有限公司,房屋所有权证号:川(2018)东坡区不动产权第0001340号,混合结构;建成于2016年,总层数为:6层,所在层数为:3层,规划用途为:住宅,现用途为:住宅,房屋建筑面积:95.74 m<sup>2</sup>,建筑结构:混合结构。估价对象土地系分摊占用国有土地使用权,土地权利性质为出让,土地使用权终止日期为2084年1月26日,土地用途为城镇住宅用地。

**估价目的:**为司法拍卖(变卖)提供房地产市场价格参考依据。

**价值时点:**2020年3月27日。

**价值类型:**房地产市场价格。

**估价方法:**比较法。

**估价结果:**估价对象房地产在满足本次估价目的、估价假设条件、现状利用条件、市场环境和实物权益状况下,依据市场价格标准确定在价值时点(2020年03月27日)的房地产估价结果为:

价值类型:市场价值

计价币种:人民币

评估总价:115.82万元[佰元以下四舍五入]

总价大写:壹佰壹拾伍万捌仟贰佰元整

估价结果汇总表

房屋所有权人	编号	权证号	房屋用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	估价方法及测算结果			估价结果
						比较法	收益法	
眉山市东旭投	1	川(2018)东坡区不动产权第	住宅	95.74	总价(万元)	28.99	/	28.99

资咨询 有限公 司		0001296号			单价 (元/m <sup>2</sup> )	3028	/	3028	
	2	川(2018)东坡区 不动产权第 0001331号	住宅	95.74	总价 (万元)	28.85	/	28.85	
					单价 (元/m <sup>2</sup> )	3013	/	3013	
	3	川(2018)东坡区 不动产权第 0001416号	住宅	95.74	总价 (万元)	28.99	/	28.99	
					单价 (元/m <sup>2</sup> )	3028	/	3028	
	4	川(2018)东坡区 不动产权第 0001340号	住宅	95.74	总价 (万元)	28.99	/	28.99	
					单价 (元/m <sup>2</sup> )	3028	/	3028	
	合 计			/	382.96	总价 (万元)	/	/	115.82

### 特别提示:

1. 本次评估是估价委托人因司法案件执行工作需要, 委托我公司对眉山市东旭投资咨询有限公司单独所有的位于眉山市东坡区尚义镇全意村4组现代花园城5幢6单元3层1号、5幢3单元6层1号、5幢4单元3层2号和5幢3单元3层2号的住宅用房地产市场价值进行评估。因此本次评估未考虑司法限制、设定抵押权和本纠纷案对估价对象市场价值的影响, 并以此为本次估价的假设前提。

2. 估价委托人未提供估价对象房地产权属证明, 本次评估以估价委托人提供的估价对象《房产登记信息查询情况说明》作为确定估价对象房屋权属的依据; 以估价委托人提供的估价对象所在地块《不动产权证书》作为设定估价对象土地基本信息的依据, 并按房地一致原则, 设定估价对象土地为国有土地使用权, 土地权利性质: 出让, 土地用途: 城镇住宅用地, 土地使用权终止日期: 2084年01月26日。**提请报告使用人注意。**

3. 由于当事人一方不配合, 估价人员实地查勘时未能进入眉山市东坡区尚义镇全意村4组现代花园城5幢6单元3层1号、5幢3单元6层1号、5幢4单元3层2号、5幢3单元3层2号住宅的室内拍照。为顺利推进本次评估工作, 经负责本案的法官同意, 我们参照与估价对象同一幢楼房、建筑面积、建筑结构、平面布局等相同的类似房地产进入其室内进行了勘查并拍照。同时在本次评估时, 统一设定估价对象室内装修标准为清水房。若案件当事人对此设定有异议, 请以书面形式提出并协助估价人员完成入室勘查工作, 经估价委托方同意, 在估价人员综合分析的基础上对本报告相应内容作适当调

整。

4. 根据估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》，估价人员实地查勘时，未见眉山市东坡区尚义镇全意村4组现代花园城5幢6单元3层1号、5幢3单元3层2号的房屋门牌号。本次评估实地查勘房屋由估价委托人现场指界确定，估价人员现场拍摄的估价对象实物照片内容系由估价委托人现场确定评估范围的实物状况。本次评估假设估价对象产权登记房屋与估价人员实地查勘房屋一致。

5. 估价报告使用期限：自2020年9月26日起至2021年9月25日止。

6. 估价结果报告随函发送，如有异议，请估价委托人于七日内向我公司提出。

四川中兴智业房地产评估咨询有限公司

法定代表人(签字):

二〇二〇年九月二十六日

## 目 录

估价师声明.....	7
估价假设和限制条件.....	8
一、估价假设.....	8
二、估价报告使用限制.....	9
三、估价报告使用说明和相关提示.....	11
房地产估价结果报告.....	12
一、估价委托人.....	12
二、估价机构.....	12
三、估价程序.....	12
四、估价对象.....	12
五、估价目的.....	20
六、实地查勘期.....	21
七、价值时点.....	21
八、价值类型.....	21
九、估价原则.....	22
十、估价依据.....	23
十一、估价方法.....	24
十二、估价结果.....	25
十三、估价作业期.....	25
十四、注册房地产估价师.....	26
十五、估价报告使用期限.....	26

## 估价师声明

在我们的职业道德、专业知识和执业经验能力范围内，我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师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；
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估价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关系人没有偏见；
4. 注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]、《房地产估价基本术语》[GB/T50899-2013]的规定进行估价工作，撰写估价报告。

参加估价的注册房地产估价师：

姓 名	注册号	签 名	签名日期
罗 勇	5119970022		年 月 日
白裕民	5120040152		年 月 日

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象《房产登记信息查询情况说明》、所在地块《不动产权证书》等资料，注册房地产估价师对估价委托人提供的评估资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价人员此次收集的房屋权属证明材料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师未对估价对象房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，未发现估价对象房屋建筑面积与《房产登记信息查询情况说明》载内容存在明显不相当现象，假定估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》资料中估价对象房屋面积与实际面积一致。

3. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，假定估价对象房屋基础、结构等方面无重大质量问题，环境污染在安全范围内，能正常安全使用。

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。

5. 估价人员现场拍摄的估价对象实物照片内容系由估价委托人和估价人员现场确定之评估范围的实物状况，在本报告中假设定其无遗漏和偏离。

#### (二) 未定事项假设

无

#### (三) 背离事实假设

本次评估是估价委托人因司法案件执行工作需要，委托我公司对眉山市东旭投资咨询有限公司单独所有的位于眉山市东坡区尚义镇全意村4组现代花园城5幢6单元3层1号、5幢3单元6层1号、5幢4单元3层2号和5幢3单元3层2号的住宅用房地产市场价值进行评估。因此本次评估未考虑司法限制、设定抵押权和本纠纷案对估价对象市场价值的影响，并以此为本次估价的假设前提。

#### （四）不相一致假设

根据估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》，估价人员实地查勘时，未见眉山市东坡区尚义镇全意村4组现代花园城5幢6单元3层1号、5幢3单元3层2号的房屋门牌号。本次评估实地查勘房屋由估价委托人现场指界确定，估价人员现场拍摄的估价对象实物照片内容系由估价委托人现场确定评估范围的实物状况。本次评估假设估价对象产权登记房屋与估价人员实地查勘房屋一致。

#### （五）依据不足假设

1. 估价委托人未提供估价对象房地产权属证明，本次评估以估价委托人提供的估价对象《房产登记信息查询情况说明》作为确定估价对象房屋权属的依据；以估价委托人提供的估价对象所在地块《不动产权证书》作为设定估价对象土地基本信息的依据，并按房地一致原则，设定估价对象土地为国有土地使用权，土地权利性质：出让，土地用途：城镇住宅用地，土地使用权终止日期：2084年01月26日。

2. 由于当事人一方不配合，估价人员实地查勘时未能进入眉山市东坡区尚义镇全意村4组现代花园城5幢6单元3层1号、5幢3单元6层1号、5幢4单元3层2号、5幢3单元3层2号住宅的室内拍照。为顺利推进本次评估工作，经负责本案的法官同意，我们参照与估价对象同一幢楼房、建筑面积、建筑结构、平面布局等相同的类似房地产进入其室内进行了勘查并拍照。同时在本次评估时，统一设定估价对象室内装修标准为清水房。若案件当事人对此设定有异议，请以书面形式提出并协助估价人员完成入室勘查工作，经估价委托方同意，在估价人员综合分析的基础上对本报告相应内容作适当调整。

3. 委托人提供的房地产权属资料和其他相关资料均未记载估价对象房屋的建成时间，同时估价委托人确认无法提供估价对象房屋建成时间的书面材料。经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为2017年。本次估价房屋建成年份以实际调查为准，并以

此为本次估价的假设前提。

## 二、估价报告使用限制

1. 本报告估价结果是采用市场价值标准，结合类似房地产市场前景分析作出的预测。未考虑快速变现等处分方式带来的影响，也没有考虑价值时点后国家宏观经济政策发生较大变化以及遇有不可抗力等因素对评估价格的影响。

2. 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、附着物、装饰装修及其附属设施设备（水、电、讯等）和占用范围内应分摊的土地使用权的价值。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。

3. 估价对象的房地产权属状况、房屋建筑面积和用途是根据估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》为依据，我们无法确保本报告估价对象的房地产权属状况、房屋建筑面积和用途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、面积、用途的依据。

4. 估价人员对估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的物质实体外观和使用状况。由于我们未得到授权，也没有专业上的能力，估价人员未对估价对象内在建筑结构质量、其他隐蔽工程质量、建筑物地基及土壤基层地质环境条件、房地产被遮盖、未暴露及难以接触的部分、水、电、空调或者其他设施设备等进行测试，故估价人员无法判定估价对象建筑工程是否存在结构性损害等质量缺陷，并预测其缺陷损失价值。若估价对象存在上述需进行专业检测的内部缺陷，需估价委托人主动申报并提供相关资料原件后，经估价人员分析测算，本报告估价结果作相应的调整。

5. 本估价报告估价结果是估价对象在价值时点物质实体状况、权益状况、房地产市场供需状况下的评估价值。如估价对象的面积、用途、装修、土地使用年限、土地使用权取得方式、使用状态、权益状况以及估价目的、价值时点、房地产市场供需状况等影响房地产价格的因素发生变化，本估价报告的估价结论不成立。

6. 我们未对估价委托人提供的房地产评估委托书等评估资料中承诺的相关事项进行调查确认，若估价委托人承诺事项不实，造成注册房地产估价师判定有误的，应调整估价结果或重新委托评估。

7. 本报告评估结果仅限于本次估价目的下提供房地产价值参考依据，不得用于其它交易活动；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。

否则，因使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

8. 本估价报告包括：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、估价技术报告（单列，并按国家相关法律法规规定提交和报备）、附件等六部分，上述六部分内容构成估价报告的完整整体，不能割裂分开使用，且须经我公司单位盖章及注册房地产估价师签字后方为有效。另外估价报告的全部或部分内容复印件均无效。

9. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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。

10. 本估价报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差而与实际情况有出入时，须经我公司修改后方能生效；否则，报告中的误差部分无效。

11. 本估价报告未经我公司书面同意，不得向估价委托人、产权人和相关权益人以外的单位或个人提供，且报告的全部和部分内容及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

12. 本估价报告由四川中兴智业房地产评估咨询有限公司负责解释。

### 三、估价报告使用说明和相关提示

1. 本估价报告使用者应充分阅读本估价报告，在认可本次估价结果形成的假设前提条件和影响估价对象价值的各种因素，合理使用估价结果，如本估价报告因误解或误用造成损失的，本公司不承担任何责任。

2. 在运用本估价报告时应符合“估价的假设和限制条件”所载明内容的要求，仅限于在报告应用有效期内、符合价格定义及报告明示的估价目的，逾期使用、不符“估价假设、估价报告应用限制条件”或用于非估价目的等，我公司和估价人员均不承担任何责任。

3. 本次司法鉴定评估的是房地产市场价格，不是评估变现价值，没有考虑强制变现、房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担等因素对房地产价值的影响。

4. 有关估价对象的使用、处置方式及程序应符合国家、地方的有关法律、法规、文件、政策等规定要求。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：眉山市东坡区人民法院

### 二、估价机构

名称：四川中兴智业房地产评估咨询有限公司

营业执照统一社会信用代码：91510000744698405Y

法定代表人：张玉兴

房地产评估资格等级：房地产评估国家壹级（编号：川建房估备字[2018]0095号）

资质有效期限：2018年3月20日至2021年3月20日

土地评估执业范围：全国范围内从事土地评估业务

经营住所：成都市高新区天府大道中段177号28栋1单元3层1、4号

### 三、估价程序

1. 与估价委托人洽谈，明确估价基本事项（估价对象、估价目的、价值时点、价值类型等）；

2. 估价委托人出具房地产估价委托书，公司受理估价委托，制定评估作业计划；

3. 向估价委托人列示本次评估所需资料，并对估价委托人提供的资料进行审查；

4. 到估价对象现场进行实地查勘，作好实地查勘记录，增加对估价对象的感性认识；

5. 进行房地产市场调查，针对性的收集房地产市场资料；

6. 评估人员回公司对实地查勘记录、市场调查资料和估价委托人提供的评估资料进行分析整理，根据估价原则，确定估价技术路线，选用估价方法进行评估测算，对测算结果进行综合分析，并进行适当的技术处理得出估价结果；

7. 根据评估资料和估价规范的要求，撰写估价报告；

8. 估价报告经公司审核通过，出具房地产估价报告；

9. 交付估价报告，并保存估价资料。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围界定

估价对象为眉山市东旭投资咨询有限公司单独所有位于眉山市东坡区尚义镇全意村4组现代花园城5幢6单元3层1号、5幢3单元6层1号、5幢4单元3层2号、5幢3

单元3层2号的4套住宅用房地产，包括房屋、附着物、装饰装修及其附属设施设备（水、电、讯等）和占用范围内应分摊的出让国有土地使用权，房屋用途：住宅，房屋建筑面积共为382.96 m<sup>2</sup>（其中每套住宅建筑面积均为：95.47 m<sup>2</sup>），土地用途为城镇住宅用地，土地使用权终止日期为2084年1月26日。

## （二）估价对象权益状况

### 1. 房地产权属状况

(1)根据估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》（复印件）记载，估价对象房屋登记状况见下表：

表一：

权利人	眉山市东旭投资咨询有限公司					共有方式	单独所有
证件类型	营业执照					证件号码	91511402551027939L
不动产权证号	川（2018）东坡区不动产权第0001296号					登记时间	2018-03-19
产别						房屋性质	市场化商品房
房屋坐落	眉山市东坡区尚义镇全意村4组现代花园城5幢6单元3层1号						
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态
5幢	1	混合结构	3	6	95.74	住宅	现房未抵押，现房已查封未关联期房，现房无异议，房屋未限制

表二：

权利人	眉山市东旭投资咨询有限公司					共有方式	单独所有
证件类型	营业执照					证件号码	91511402551027939L
不动产权证号	川（2018）东坡区不动产权第0001331号					登记时间	2018-3-21
产别						房屋性质	市场化商品房
房屋坐落	眉山市东坡区尚义镇全意村4组现代花园城5幢3单元6层1号						
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态
5幢	1	混合结构	6	6	95.74	住宅	现房未抵押，现房已查封未关联期房，现房无异议，房屋未限制

表三：

权利人	眉山市东旭投资咨询有限公司					共有方式	单独所有
证件类型	营业执照					证件号码	91511402551027939L
不动产权证号	川（2018）东坡区不动产权第0001416号					登记时间	2018-3-23
产别						房屋性质	市场化商品房
房屋坐落	眉山市东坡区尚义镇全意村4组现代花园城5幢4单元3层2号						

幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态
5幢	2	混合结构	3	6	95.74	住宅	现房未抵押，现房已查封未关联期房，现房无异议，房屋未限制

表四：

权利人	眉山市东旭投资咨询有限公司				共有方式	单独所有	
证件类型	营业执照				证件号码	91511402551027939L	
不动产权证号	川（2018）东坡区不动产权第0001340号				登记时间	2018-01-30	
产别					房屋性质	市场化商品房	
房屋坐落	眉山市东坡区尚义镇全意村4组现代花园城5幢3单元3层2号						
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态
5幢	2	混合结构	3	6	95.74	住宅	现房未抵押，现房已查封未关联期房，现房无异议，房屋未限制

根据上述权属登记内容可知，估价对象1、2、3、4的所有权属于眉山市东旭投资咨询有限公司，且为单独所有。

(2)根据估价委托人提供的《不动产权证书》（复印件）记载，估价对象所在地块登记状况见下表：

房屋所有权证号	川（2017）东坡区不动产权第0001902号	
房屋所有权人	眉山市东旭投资咨询有限公司	
共有情况	单独所有	
房屋坐落	眉山市东坡区尚义镇全意村4组现代花园城	
不动产单元号	511402 200130 GB0006 F00000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	城镇住宅用地；其他商服用地	
面积（m <sup>2</sup> ）	7968.8 m <sup>2</sup>	
使用期限	2014年01月27日 2054年01月26日止	
权利其他状况	城镇住宅用地：2014年01月27日起 2084年01月26日止 其他商服用地：2014年01月27日起 2054年01月26日止	
附记	共有权人 眉山市东旭投资咨询有限公司	证件号 91511402551027939L 共有情况 单独所有

估价委托人未提供估价对象土地权属证书，本次评估以估价委托人提供的估价对象所在地块《不动产权证书》作为设定估价对象土地基本信息的依据，并以房地一致原则，设定估价对象土地为国有土地使用权，土地权利性质为出让，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权终止日期为2084年01月26日。

## 2. 他项权利状况

### (1) 用益物权设定情况

根据估价委托人提供的评估资料和估价人员查阅的相关资料，未发现估价对象存在用益物权的设定情况。

### (2) 担保物权设定情况

根据估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》（复印件），至价值时点估价对象未设定担保物权登记。

### (3) 租赁或占有情况

根据估价委托人的介绍和估价人员实地查勘的情况，在价值时点估价对象房屋空置，未设定租赁权。

### (4) 拖欠税费情况

根据估价委托人提供的评估资料，未发现拖欠税费的情况。

### (5) 查封等其他他项权状况

根据委托方提供的《房产查封信息查询情况说明》，至价值时点估价对象已被查封。具体查封相关信息详见报告附件《房产查封信息查询情况说明》。

## （三）估价对象实体状况

### 1. 建筑物基本情况

根据估价人员实地查勘和调查了解，估价对象建筑物实物状况见下表：

表一：

估价对象 1	“现代花园城”5幢6单元3层1号住宅用房							
房屋坐落	眉山市东坡区尚义镇全意村4组现代花园城5幢6单元3层1号							
建筑面积	95.74 平方米							
规划用途/现用途	住宅							
所在楼房概况	建成时间	2016 年	建筑结构	混合	总层数	6 层	总高(约)	18 米
	估价对象所在楼房为普通多层住宅楼，每单元配备 1 处步行楼梯，1 梯 2 户，房屋外墙为墙砖饰面，安装塑料钢窗，整体外观一般。							
室内基本情况	室内布局：平层，3 室 1 厅 1 厨 1 卫，布局合理，利用率较高； 入户为防盗门，层高约 3 米，室内设定为清水房，具体情况如下：							

	客厅：地面水泥地面，内墙面及天棚为水泥砂浆抹面； 厨房：地面水泥地面，内墙面及天棚为水泥砂浆抹面； 卫生间：地面水泥地面，内墙面及天棚为水泥砂浆抹面。
内部配套设施完备程度、利用现状	配套设施较完善，达到“五通”（通电、通上水、通下水、通气、通讯），使用情况较好。
房屋使用、维护状况	房屋目前空置，维护保养一般，能持续正常使用。
四至	东：墙心；西：墙心；南：墙心；北：墙心。
所在楼盘状况	楼盘品质一般，配套设施较齐全，环境条件一般，由小型物管负责管理，服务一般。

表二：

估价对象2	“现代花园城”5幢3单元6层1号住宅用房							
房屋坐落	眉山市东坡区尚义镇全意村4组现代花园城5幢3单元6层1号							
建筑面积	95.74平方米							
规划用途/现用途	住宅							
所在楼房概况	建成时间	2016年	建筑结构	混合	总层数	6层	总高(约)	18米
	估价对象所在楼房为普通多层住宅楼，每单元配备1处步行楼梯，1梯2户，房屋外墙为墙砖饰面，安装塑料钢窗，整体外观一般。							
室内基本情况	住宅室内布局：平层，3室1厅1厨1卫，入户为防盗门； 层高约3米，室内为清水房，具体情况如下： 客厅：地面水泥地面，内墙面及天棚为水泥砂浆抹面； 厨房：地面水泥地面，内墙面及天棚为水泥砂浆抹面； 卫生间：地面水泥地面，内墙面及天棚为水泥砂浆抹面；							
内部配套设施完备程度、利用现状	配套设施较完善，达到“五通”（通电、通上水、通下水、通气、通讯），使用情况较好。							
房屋使用、维护状况	房屋目前空置，维护保养一般，能持续正常使用。							
四至	东：墙心；西：墙心；南：墙心；北：墙心。							
所在楼盘状况	楼盘品质一般，配套设施较齐全，环境条件一般，由小型物管负责管理，服务一般。							

表三：

估价对象3	“现代花园城”5幢4单元3层2号住宅用房
-------	----------------------

房屋坐落	眉山市东坡区尚义镇全意村4组现代花园城5幢4单元3层2号							
建筑面积	95.74平方米							
规划用途/现用途	住宅/住宅							
所在楼房概况	建成时间	2016年	建筑结构	混合	总层数	6层	总高(约)	18米
	估价对象所在楼房为普通多层住宅楼，每单元配备1处步行楼梯，1梯2户，房屋外墙为墙砖饰面，安装塑料钢窗，整体外观一般。							
室内基本情况	住宅室内布局：平层，3室1厅1厨1卫，入户为防盗门； 层高约3米，室内为清水房，具体情况如下： 客厅：地面水泥地面，内墙面及天棚为水泥砂浆抹面； 厨房：地面水泥地面，内墙面及天棚为水泥砂浆抹面； 卫生间：地面水泥地面，内墙面及天棚为水泥砂浆抹面；							
内部配套设施完备程度、利用现状	配套设施较完善，达到“五通”（通电、通上水、通下水、通气、通讯），使用情况较好。							
房屋使用、维护状况	房屋目前空置，维护保养一般，能持续正常使用。							
四至	东：墙心；西：墙心；南：墙心；北：墙心。							
所在楼盘状况	楼盘品质一般，配套设施较齐全，环境条件一般，由小型物管负责管理，服务一般。							

表四

估价对象4	“现代花园城”5幢3单元3层2号住宅用房							
房屋坐落	眉山市东坡区尚义镇全意村4组现代花园城5幢3单元3层2号							
建筑面积	95.74平方米							
规划用途/现用途	住宅/住宅							
所在楼房概况	建成时间	2016年	建筑结构	混合	总层数	6层	总高(约)	18米
	估价对象所在楼房为普通多层住宅楼，每单元配备1处步行楼梯，1梯2户，房屋外墙为墙砖饰面，安装塑料钢窗，整体外观一般。							
室内基本情况	住宅室内布局：平层，3室1厅1厨1卫，入户为防盗门； 层高约3米，室内为清水房，具体情况如下： 客厅：地面水泥地面，内墙面及天棚为水泥砂浆抹面； 厨房：地面水泥地面，内墙面及天棚为水泥砂浆抹面；							

	卫生间：地面水泥地面，内墙面及天棚为水泥砂浆抹面；
内部配套设施完备程度、利用现状	配套设施较完善，达到“五通”（通电、通上水、通下水、通气、通讯），使用情况较好。
房屋使用、维护状况	房屋目前空置，维护保养一般，能持续正常使用。
四至	东：墙心；西：墙心；南：墙心；北：墙心。
所在楼盘状况	楼盘品质一般，配套设施较齐全，环境条件一般，由小型物管负责管理，服务一般。

## 2. 土地基本情况

根据估价人员实地查勘和调查了解，估价对象土地实物状况见下表：

### 估价对象 1：

土地名称	“现代花园城”5幢6单元3层1号房屋分摊占用的国有土地						
座落	眉山市东坡区尚义镇全意村4组现代花园城5幢6单元3层1号						
土地用途	城镇住宅用地	面积 (m <sup>2</sup> )	/	使用权类型	出让	终止日期	2084年01月26日止
四至	/						
宗地形状	所在地块形状较规则，对规划布局无影响。						
基础设施	六通（通电、通气、通上水、通下水、通讯、通路），能满足正常使用。						
土地平整程度	所在地块已建成现代花园城住宅小区，实现场地平整。						
地势、地质、水文状况	据估价人员实地查勘，估价对象所在地块地势平坦，无特殊地质、水文状况，对正常使用无影响。						
规划限制	城镇住宅用地						

### 估价对象 2：

土地名称	“现代花园城”5幢3单元6层1号房屋分摊占用的国有土地						
座落	眉山市东坡区尚义镇全意村4组现代花园城5幢3单元6层1号						
土地用途	城镇住宅用地	面积 (m <sup>2</sup> )	/	使用权类型	出让	终止日期	2084年01月26日止
四至	/						
宗地形状	所在地块形状较规则，对规划布局无影响。						
基础设施	六通（通电、通气、通上水、通下水、通讯、通路），能满足正常使用。						
土地平整程度	所在地块已建成现代花园城住宅小区，实现场地平整。						

地势、地质、水文状况	据估价人员实地查勘，估价对象所在地块地势平坦，无特殊地质、水文状况，对正常使用无影响。
规划限制	城镇住宅用地

## 估价对象3:

土地名称	“现代花园城”5幢4单元3层2号房屋分摊占用的国有土地						
座落	眉山市东坡区尚义镇全意村4组现代花园城5幢3单元3层2号						
土地用途	城镇住宅用地	面积(m <sup>2</sup> )	/	使用权类型	出让	终止日期	2084年01月26日止
四至	/						
宗地形状	所在地块形状较规则，对规划布局无影响。						
基础设施	六通（通电、通气、通上水、通下水、通讯、通路），能满足正常使用。						
土地平整程度	所在地块已建成现代花园城住宅小区，实现场地平整。						
地势、地质、水文状况	据估价人员实地查勘，估价对象所在地块地势平坦，无特殊地质、水文状况，对正常使用无影响。						
规划限制	城镇住宅用地						

## 估价对象4

土地名称	“现代花园城”5幢3单元3层2号房屋分摊占用的国有土地						
座落	眉山市东坡区尚义镇全意村4组现代花园城5幢3单元3层2号						
土地用途	城镇住宅用地	面积(m <sup>2</sup> )	/	使用权类型	出让	终止日期	2084年01月26日止
四至	/						
宗地形状	所在地块形状较规则，对规划布局无影响。						
基础设施	六通（通电、通气、通上水、通下水、通讯、通路），能满足正常使用。						
土地平整程度	所在地块已建成现代花园城住宅小区，实现场地平整。						
地势、地质、水文状况	据估价人员实地查勘，估价对象所在地块地势平坦，无特殊地质、水文状况，对正常使用无影响。						
规划限制	城镇住宅用地						

## (四) 区位状况

估价对象	“现代花园城”5幢6单元3层1号、5幢3单元6层1号、5幢4单元3层2号和5幢3单元3层2号的住宅用房地产
------	---

位置	坐落及方位	眉山市东坡区尚义镇全意村4组现代花园城5幢6单元3层1号、5幢3单元6层1号、5幢4单元3层2号和5幢3单元3层2号，处于眉山市东坡区尚义镇范围内。
	临街状况	不临街
	朝向	朝北
	楼层	3、6层
居家购物条件		所在区域地处眉山市东坡区尚义镇范围内，区域内尚在开发建设中，目前已建成楼盘不多，如现代花园城、七里A区、七里B区等。区域商业以沿街商铺为主，商服配套设施尚不够完善，仅具有有一些小型配套商业项目，如好实惠连锁超市(蒲眉路)、建群超市、同心园便民超市等。整体来看，区域居家购物条件劣。
交通条件	道路等级及路网条件	估价对象所在区域内分布有尚义路、沿河街等市政主次道路通过，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	区域内有19路、208富阳线等公交线路，交通方便度劣，公共交通条件劣。
	对外交通状况	估价对象距眉山客运站约5公里，距眉山站站约4.2公里，距眉山东站站约5公里，对外交通便捷度较优。
	交通管制情况	相邻街道均为双向通行，无单行道路，无特殊交通管制。
	停车方便程度	估价对象所在小区设有地面停车位，停车较不方便。
城市基础设施状况		估价对象所在区域基础设施完善，具备“六通”（通电、通气、通上水、通下水、通讯、通路），且条件较好。
公共服务设施	教育机构	区域内有眉山市赛恩斯幼儿园等分布在周围。
	医疗机构	区域内有眉山西区医院、尚义医院等分布在周围。
	金融机构	区域内有农村信用合作社(尚义分社)、眉山农商银行尚义分理处等在该区域及其周边均设有营业网点或ATM。
周围环境和景观	自然环境	估价对象区域内自然环境以公园、道路绿化和小区绿化为主，空气质量一般。
	人文环境	该区域内住宅小区较少，人口密度较小，人流量较小。区域治安状况良好。
	景观	估价对象所在区域为在发展的商住区，住宅小区较少，城市景观一般。

## 五、估价目的

因估价委托人司法案件执行需要提供房地产市场价值参考依据，根据《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》的相关规定，特委托我公司对眉山市东旭投资咨询有限公司单独所有的位于眉山市东坡区尚义镇全意村4组现代花园城5幢6单元3层1号、5幢3单元6层1号、5幢4单元3层2号和5幢3单元3层2号住宅用房的的市场价值进行评估。

本次估价目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

## 六、实地查勘期

估价人员于2020年3月27日进入现场，并于当日完成实地查勘。

## 七、价值时点

根据估价委托人要求，确定本次价值时点为委托日期，即：2020年3月27日。

## 八、价值类型

### （一）价值名称

根据估价目的，本次估价是对估价对象房地产市场价值进行评估，因此本次估价的名称为市场价值。

### （二）价值定义

房地产市场价值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

本报告价值内涵为：房地产市场价值是指在价值时点，满足本报告“估价的假设前提和限制条件”，估价对象区位、实物、权益状况下，交易双方各自依法承担应缴纳的税费，以人民币为计价单位的评估价值。具体内容如下：

1、估价对象财产范围：包括房屋、应分摊的土地使用权、与房屋一体使用的不可分割的或拆除会影响其使用的设备等，也包含房屋的内外装饰装修，不包含可移动财产。

2、估价对象权益界定：

(1)房屋权属状况：以委托人的《房产登记信息查询情况说明》记载的相关内容确定；

(2)土地权利界定：系分摊土地使用权，根据本次假设条件设定的内容可知，设定估价对象土地使用权类型为出让，土地用途：住宅用地，终止日期为2084年1月26日；

(3)他项权利状况：至价值时点，估价对象存在司法限制，无其他他项权利。结合本次估

价目的和假设条件，未考虑司法限制的影响和房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担；

(4) 估价对象收益年期：按房屋经济耐用年限和土地剩余年期综合确定。

3、房地产基础设施条件：所在区域开发程度已达到“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），室内已达到“五通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯）。

4、最高最佳使用：通过对估价对象的最高最佳使用分析，认为对估价对象房地产保持现状、继续使用最为有利，故本次估价以保持现状为前提估价。

5、本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、短期强制处分、不可抗力等因素对其价格的影响。

6、币种：人民币。单价单位：元/平方米。总价单位：万元。

## 九、估价原则

房地产价格是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响所形成的，而这些因素又经常处于变动之中，根据房地产估价有关规范规定，结果本次估价目的和估价对象的具体情况，在估价过程中主要遵循了以下估价原则：

### （一）独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求估价机构和估价师站在中立的立场上，实事求是、公开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。

### （二）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。“依法”是指不仅要依据有关法律、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，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁布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府规章和政策，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。

### （三）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估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这个特定时间就是价值时点。

#### (四) 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。

#### (五) 最高最佳使用原则

最高最佳利用原则要求估价结果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。

### 十、估价依据

#### (一) 相关法律、法规

1. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号）；
3. 《中华人民共和国城市土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
5. 《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》；
6. 《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〔2002〕16号）；
7. 国家其它有关房地产评估的法律、法规和政策。

#### (二) 相关估价国家标准和技术规范要求

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. 《关于规范房地产司法鉴定评估的通知》（川高法〔2011〕99号）。

#### (三) 估价委托人提供的有关资料

1. 《眉山市东坡区人民法院委托书》；
2. 《房产登记信息查询情况说明》（复印件）、《不动产权证书》（复印件）；

- 3、《房产查封信息查询情况说明》；
4. 所在地块《不动产权证书》等其他相关资料。

#### (四) 估价人员现场收集的资料

1. 估价对象实地查勘表；
2. 估价人员进行市场调查收集的与估价对象类似房地产市场资料。

#### (五) 估价机构收集、整理和掌握的评估资料

1. 公司建立的内部数据库资料；
2. 公司市场调研资料，整理的市场分析与预测资料；
3. 评估过程中运用的测算模版、主要参数及成本、费用、税金等方面的资料。

### 十一、估价方法

#### (一) 估价方法的定义

现行《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》中确定的基本估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

1. 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。

2. 收益法是预测估价对象的未来收益，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对象价值或价格的方法。

3. 成本法是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。

4. 假设开发法是求得估价对象后续开发的必要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估价价值或价格的方法。

#### (二) 估价方法的选用

估价方法的选用应按照现行《房地产估价规范》的要求，根据估价对象所在区域的房地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，合理选择估价方法。

1. 估价对象作为住宅房地产，与估价对象同类房地产交易案例较多，且交易案例容易获取，因此适宜采用比较法。

2. 估价对象作为住宅房地产，虽然与估价对象同类房地产区域有市场租赁案例，但目前区域房屋租赁市场发育不够规范，住房租金与售价间不匹配，租金收益率较低，加之未来潜在收益不好掌握，房地产的客观收益不易确定，故不宜采用收益法进行评估。

3. 估价对象现状为住宅房地产，现状用途与合法用途一致，且功能配套，房屋成新率较高，加之受合法利用的限制，没有改造利用的潜力，因此不适宜选用假设开发法。

4. 估价对象作为住宅房地产，所在区域房地产市场发展相对成熟，其房地产价值主要受市场影响较大，不是建筑物和土地价值简单加减构成，同时估价对象不是整栋的房屋，房屋开发成本及分摊土地成本不易把握，因此不宜采用成本法进行评估。

据上述分析，本次估价住宅用房采用比较法求取估价对象在价值时点的市场价值。

### （三）估价测算的简要内容

#### 住宅：

##### 1. 本次估价技术路线

根据本次估价目的，本次选用市场比较法评估估价对象房地产市场价值。

2. 比较法操作步骤：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；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计算比较价值。

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×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

## 十二、估价结果

估价对象房地产在满足本次估价目的、估价假设条件、现状利用条件、市场环境和实物权益状况下，经综合分析测算，确定在价值时点(2020年3月27日)的房地产估价结果为：

价值类型：市场价值

计价币种：人民币

评估总价：115.82万元[佰元以下四舍五入]

总价大写：壹佰壹拾伍万捌仟贰佰元整

估价结果汇总表

房屋所有权人	编号	权证号	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价方法及测算结果		估价结果
					比较法	收益法	

眉山市东旭投资咨询有限公司	1	川(2018)东坡区不动产权第0001296号	住宅	95.74	总价(万元)	28.99	/	28.99
					单价(元/m <sup>2</sup> )	3028	/	3028
	2	川(2018)东坡区不动产权第0001331号	住宅	95.74	总价(万元)	28.85	/	28.85
					单价(元/m <sup>2</sup> )	3013	/	3013
	3	川(2018)东坡区不动产权第0001416号	住宅	95.74	总价(万元)	28.99	/	28.99
					单价(元/m <sup>2</sup> )	3028	/	3028
	4	川(2018)东坡区不动产权第0001340号	住宅	95.74	总价(万元)	28.99	/	28.99
					单价(元/m <sup>2</sup> )	3028	/	3028
合计			/	382.96	总价(万元)	/	/	115.82

### 十三、估价作业期

本次估价作业期为：自2020年3月27日至2020年9月26日止。

### 十四、注册房地产估价师

#### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
罗勇	5119970022		年 月 日
白裕民	5120040152		年 月 日

### 十五、估价报告使用期限

由于估价对象所在区域近段时期住宅房地产市场发展相对平稳，波动不大。根据现行《房地产估价规范》的相关规定，确定本次房地产估价报告使用期限为：自2020年09月26日起至2021年9月25日止。

本估价结果报告必须与本房地产估价报告的其他部份配套使用，不得单独使用。

四川中兴智业房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年九月二十六日