

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：王剑桥所有的位于南充市南部县南隆镇北环路上河城4幢28层28-2号的住宅用房市场价值评估

估价委托人：成都市温江区人民法院

房地产估价机构：成都佳和房地产咨询评估有限公司

注册房地产估价师：

黄贤超 注册房地产估价师[注册号 5120200074]

鄢章鹏 注册房地产估价师[注册号 5120200075]

估价报告出具日期：2023年6月19日

估价报告编号：佳和房评（2023S054）号

致估价委托人函

致成都市温江区人民法院：

受贵单位委托，我对王剑桥所有的位于南充市南部县南隆镇北环路上河城4幢28层28-2号（实地查勘地址为南部县南隆镇致远路30号4幢28层28-2号）的住宅用房及其分摊的土地使用权进行了估价。

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：王剑桥所有的位于南充市南部县南隆镇北环路上河城4幢28层28-2号的住宅房地产（包括房屋建筑面积217.97 m²及分摊占用的土地使用权面积）。以及满足上述估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施（如灯具、抽油烟机、灶具、卫浴设施、不可移动柜体等），不含估价对象其他室内动产。

价值时点：2023年6月15日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：本估价机构依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），根据估价目的，遵守独立、客观、公正、合法等原则，履行实地查勘、市场调查等必要的估价程序，采用比较法，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下，于价值时点2023年6月15日最可能实现的市场价值为人民币139.94万元，大写人民币壹佰叁拾玖万玖仟肆佰元整，详见估价结果一览表。

（本页此行以下无内容）

估价结果一览表

币种: 人民币

房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	权证号	所在楼层	建筑面积(m ²)	规划用途	单位建筑面积价格(元/m ²)	评估总价(万元)
王剑桥	单独所有	南部县南隆镇北环路上河城4幢28层28-2号	201310434	28层	217.97	住宅	6420	139.94

特别提示:

(一) 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;

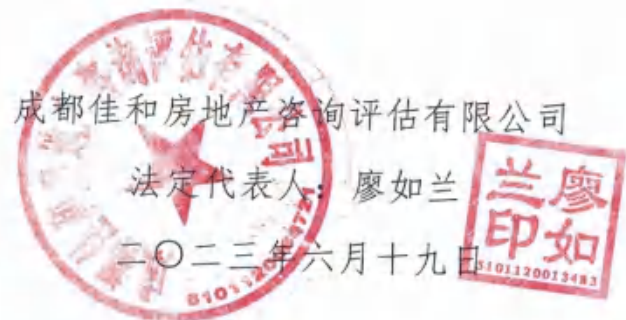
(二) 估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务, 不是评估对象处置可实现的成交价格, 也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证;

(三) 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, 估价结果应当进行相应调整后才会使用;

(四) 在评估报告使用期限或者估价结果有效期内, 评估报告或者估价结果未使用之前, 如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的, 估价结果应当进行相应调整后才会使用;

(五) 报告使用人在应用本报告前须认真阅读本报告全文, 特别是“估价假设和限制条件”, 以免使用不当, 造成损失!

特此函告



成都佳和房地产咨询评估有限公司

法定代表人: 廖如兰

二〇二三年六月十九日

目 录

注册房地产估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
涉执房地产处置司法评估结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	15
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	17
十一、注册房地产估价师.....	18
十二、实地查勘期.....	18
十三、估价作业期.....	18
涉执房地产处置司法评估技术报告（仅供存档及有关管理部门查阅）	
附 件.....	19
一、估价委托书复印件.....	19
二、估价对象位置示意图.....	19
三、实地查勘记录复印件.....	19
四、估价对象部分相关照片.....	19
五、《房屋信息查询情况表》复印件.....	19
六、《不动产分户图》复印件复印件.....	19
七、无专业帮助也未依据相关专业意见.....	19
八、估价机构营业执照复印件.....	19
九、房地产估价机构备案证书复印件.....	19
十、注册房地产估价师资格证书复印件.....	19

注册房地产估价师声明

本报告注册房地产估价师郑重声明:

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的和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

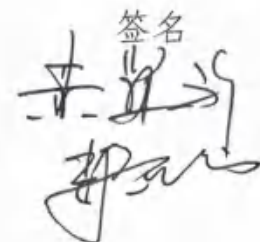
2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

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、估价委托人和估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《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》、《人民法院委托评估工作规范》、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》和《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》以及相关房地产估价专项标准等进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

5、参与本房地产估价报告的专职注册房地产估价师具备相关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力。

姓名	估价资格	注册证书号
黄贤超	注册房地产估价师	5120200074
鄢章鹏	注册房地产估价师	5120200075

签名


估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象的《房屋信息查询情况表》、《不动产分户图》复印件。我们对登记信息上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实。根据《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》第六条之规定，“注册房地产估价师不得就估价对象的法律关系权属状况发表法律意见”，故本次估价假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

4、我们已对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用。

5、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）自愿销售的卖方和自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

6、估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，我们经调查也未发现相关情况，本次估价假设估价对象不存在租赁权、用益物权及他人占有使用情况。

7、估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及物业费、供暖费、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。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

据估价委托人提供的《房屋信息查询情况表》，房屋有抵押及查封。但鉴于本次估价目的，本次估价未考虑估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权对估价对象价值的影响。

四、不相一致假设

据估价委托人提供的《房屋信息查询情况表》记载地址为南部县南隆镇北环路上河城4幢28层28-2号，而委托人带领估价人员实地查勘地址为南部县南隆镇致远路30号4幢28层28-2号，本次评估以《房屋信息查询情况表》记载地址与实地查勘地址是一致且真实为依据；提请报告使用人特别注意。

五、依据不足假设

1、注册房地产估价师黄贤超、鄢章鹏于2023年6月15日对估价对象进行了实地查勘，但注册房地产估价师对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

2、估价委托人未提供估价对象《不动产权证书》，根据估价委托人提供的《房屋信息查询情况表》、《不动产分户图》记载房屋用途为成套住宅，估价对象所在楼盘为商品房住宅楼盘，根据《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》（国土资源部令[2002]第11号），商品住宅用地为出让取得，本次估价以估价对象占用土地系出让方式取

得为假设前提。

六、估价报告使用限制

1、本次估价结果是根据本次估价目的作出的，本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，除此之外不得用于其他任何经济活动。

2、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、未来房地产市场变化风险、短期强制处分、房地产变现的不确定性和变现费用、房屋处置时应缴纳的有关税费以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

3、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务和经营决策失误或市场运作失当对估价对象价值的影响。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费、拖欠供暖费、水电费等情况，应按照规定缴纳或从拍卖价款中相应扣减。

4、估价对象由该案件被执行人代表、申请人、成都市温江区人民法院工作人员带领注册房地产估价师进行查勘，若实地查勘房屋并非估价对象《房屋信息查询情况表》、《不动产分户图》上登记指向的房屋，则本估价报告无效，应重新委托估价。

5、本报告以《房屋信息查询情况表》、《不动产分户图》记载的房屋用途、建筑面积等作为评估依据。

6、本报告必须完整使用方为有效。本估价结果包括王剑桥所有的位于南部县南隆镇北环路上河城4幢28层28-2号的建筑面积为217.97平方米住宅用房及其分摊的土地使用权价格，以及满足上述估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施价格，不含估价对象其他室内动产。房地产处置时，房屋与土地不能分开处置，否则本估价结果无效。

7、本估价结果一年内有效，即2023年6月19日至2024年6月

18 日期间可以此价格作为市场价值参考依据，若在此期间内由于国家政策、经济环境及估价对象的物理状况等因素和本报告估价假设条件发生重大变动，本估价报告自动失效，应重新委托估价。

8、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、计算方法或者估价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。

9、若本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请通知本估价机构进行更正，否则，报告误差部分无效。

10、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

11、本估价报告未经本估价机构书面同意，不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，本报告的全部或部分及任何参考资料也不得以任何形式公开发表、复制。凡因估价委托人使用本估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

12、本报告解释权属于成都佳和房地产咨询评估有限公司。

（本页以下无内容）

涉执房地产处置司法评估结果报告

一、估价委托人

名称：成都市温江区人民法院

联系人：赵希望

联系电话：19182136825

二、房地产估价机构

机构名称：成都佳和房地产咨询评估有限公司

住所：龙泉驿区龙泉街道办事处驿都中路67号

统一社会信用代码：9151011273770431XN

法定代表人：廖如兰

机构类别：房地产价格评估机构

证书编号：川建房估备字[2018]0112号

备案等级：壹级

有效期限：2021年03月23日至2024年03月23日

联系电话：（028）65987528 13982089090

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

本报告的估价对象为王剑桥所有的位于南部县南隆镇北环路上河城4幢28层28-2号的住宅用房地产（包括房屋建筑面积217.97m²及分摊占用的土地使用权面积），以及满足上述估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施（如灯具、抽油烟机、灶具、卫浴设施、不可移动柜体等），不含估价对象其他室内动产。

（二）估价对象区位状况描述

估价对象区位状况见表 1

表 1 估价对象区位状况说明表

位置	估价对象位于南部县南隆镇北环路上河城 4 幢 28 层 28-2 号。
所处楼栋	位于小区靠边位置。
所在楼层/ 总楼层	28 层/28 层。
朝向	东。
临街状况	临街临江。
交通状况	区域内有致远路、滨江大道一段、滨江路、红岩子大道等多条主、次干道构成区域内交通要道,有南部 5 路、南部 7 路、南部 8 路等多路公交车通过,有地下停车位,停车方便。
基础设施状况	区域内基础设施配套完善,达到通上水、通下水、通电、通气、通讯、通光纤、通宽带、通路等条件。
公共配套设施	区域内有南部中学白鹤湾校区、四川省南部中学、滨江小学、南部县南隆镇第一小学、南部县第二小学等;有南部仁爱胃肠医院、南部瑞康医院、南部盛泰医院、南部县人民医院、南部县第二人民医院等;有新世纪购物中心、天天超市、惠普超市、致远生活超市等;有灵云山公园、双宇奥普乐水上乐园、红岩子啤酒广场;有南都家商银行、中国建设银行、四川农信、南部农商银行等配套设施齐全等分布周边,公共配套设施较完备,居家生活较方便,适宜居住。
小区环境	小区绿化面积较大,目测环境较优。
周围环境	自然环境:周边无重大污染,环境及空气质量一般。 人文环境:周边居住的居民素质较高,治安状况较好,人文环境较好。
周边物业	区域内有康庄小区、水景湾金御园、碧桂园南国府、鑫盛小区、南部县望江名城小区等住宅小区,人口密集,聚集度较高。

(三) 估价对象实物状况描述

1、估价对象建筑物实物状况见表 2

表 2 估价对象建筑物实物状况说明表

项 目	情 况 说 明	备注	
估价对象建筑物实物状况	建筑面积	建筑面积为 217.97 平方米。	
	层 高	层高约 3 米。	
	建筑结构及外观	混合,新式外观,形象较好。	
	户型结构	6 室 2 厅 2 卫(跃层)。	
	装饰装修	房屋装修状况:楼栋整体外墙为墙面砖;入户为防盗门,室内为实木门;室内地面为:彩釉地面砖、瓷砖脚线,部分木地板、木质脚线;内墙为彩色墙纸,天棚石膏板吊顶;厨房、卫生间:地面为防滑地面砖、内墙为面砖到顶、顶棚为铝扣板吊顶;厨卫设施:组合式橱柜、卫生洁具、洗漱台、浴缸等。	
	空间布局	整幢房屋呈条状布局,室内布局较差,利用较方便。	
	建成年代	2012 年。	
	工程质量	已通过南充市有关部门建筑工程质量验收。	
	维护、保养、使用情况	估价建筑自修建竣工后,作为住宅用房使用,其维护保养一般,建筑物的综合成新度为 8 成新,无功能折旧及外部性折旧,入住率高。	
	内部配套设施完备程度	作为住宅用房,其内部配套设施完备程度较好,有通水、通电、通气、通讯、通光纤。	
利用现状	自用。		

其他说明	估价对象室内存在搭建及自封阳台。
------	------------------

2、估价对象土地实物状况见表 3

表 3 估价对象土地实物状况说明表

项 目	情 况 说 明	
估价对象土地实物状况	坐 落	座落于南部县南隆镇北环路上河城 4 幢 28 层 28-2 号。
	面 积	本次评估应分摊占用的土地使用权面积。
	四 至	北至滨江大道一段、南至致远路、西至市政空地、东至市政道路。
	形 状	较规则。
	周围环境、景观	周围土地利用类型以商业、住宅用地为主，无明显污染。
	基础开发程度	基础设施已较完备，通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路，场地已进行平整，混凝土硬化。
	地 势	地形平坦，起伏小，排水通畅，无积水现象。
	地质、水文状况	地下水为孔隙型潜水，地质状况稳定，承载力一般，无不良地质状况。
	土壤状况	非盐碱地，未受过污染。
	利用现状	地上建筑为住宅用房及其附属房。
	土地使用期限	设定为住宅用地的剩余有效使用年限。
其他补充说明	无。	

(四) 估价对象权益状况描述

1、估价对象房屋登记状况见表 3

表 3 估价对象房屋登记状况表

房屋所有权人	权证号	房屋坐落	共有情况	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
王剑桥	201310434	南部县南隆镇北环路上河城 4 幢 28 层 28-2 号	单独所有	28	28	217.97	住宅用房

2、估价对象其他权益状况

估价对象为房屋所有权人合法取得，规划用途为住宅用房，有专业物业管理。估价委托人未提供估价对象《不动产权证书》，根据估价委托人提供的《房屋信息查询情况表》、《不动产分户图》记载房屋用途为成套住宅，估价对象所在楼盘为商品房住宅楼盘，根据《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》(国土资源部令[2002]第 11 号)，商品住宅用地为出让取得，本次估价以估价对象占用土地系出让方式取得为假设前提，土地的所有权属于国家，使用权属于王剑桥，使用年限为住宅用地的剩余有效使用年限。根据估价委托人提供的《房屋信息查询情况表》，估价对象有抵押登记及查封登记，根据本次估价

目的及“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”，本次估价不考虑估价对象已抵押、查封以及原有担保物权对价格的影响。

五、价值时点

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十条的规定，估价委托人未明确价值时点，故本次估价的时点为估价对象实地查勘完成之日，即2023年6月15日。

六、价值类型

（一）价值定义

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等的有关规定，结合估价目的，本次估价价值类型为市场价值。

市场价值是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。

（二）价值内涵

本报告估价结果在满足本估价报告“估价假设和限制条件”下，估价对象完全产权条件下在价值时点的房地产市场价值，包括房屋建筑物及分摊土地使用权价格。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。本报告估价结果为无租约限制下的价格。本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、短期强制处分等因素对其价格的影响。根据估价目的需要，本次估价考虑了满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施对估价结论的影响，但不包含估价对象其他室内动产。

七、估价原则

此次估价遵循以下原则：

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。具体包括三个方面：所谓“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，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价。所谓“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，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“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。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：①在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；②在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；③在合法处分方面，应以法律、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；④其他方面。

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。价值时点是评估房地产价值的时间界限。

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。在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与类似房地产进行比较，任何买者不会接受比市场上的正常价格过高的价格成交，任何卖者不会接受比市场上的正常价格过低的价格成交，最终是类似的房地产，价格相互牵掣，相互接近。

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、可能的使用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

- 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、《中华人民共和国土地管理法》
- 4、《中华人民共和国资产评估法》
- 5、《中华人民共和国民事诉讼法》
- 6、《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》
(国务院令第 55 号)
- 7、《不动产登记暂行条例》(国务院令第 656 号)
- 8、《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令 63 号)
- 9、《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)
- 10、《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273 号)
- 11、《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)
- 12、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37 号)
- 13、《房地产估价规范：GB/T50291-2015》
- 14、《房地产估价基本术语标准：GB/T50899-2013》
- 15、估价机构和估价人员收集调查的南充市房地产相关信息、动态等资料。
- 16、估价委托人提供的相关资料
 - ① 成都市温江区人民法院委托书
 - ② 《房屋信息查询情况表》复印件
 - ④ 《不动产分户图》复印件
 - ③ 其他与本次评估有关的资料
- 17、注册房地产估价师实地查勘所获取的估价对象地理位置、建

筑物外观、成新等资料。

九、估价方法

（一）估价方法的介绍

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，房地产估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等以及其他估价方法。

1、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化为价值得到估价对象的价值或价格的方法。

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后的必要支出及应得利润得到估价对象的价值或价格的方法。

（二）估价方法的选用

具有收益或有潜在收益的房地产估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。但估价对象作为住宅用房，其主要功能为居住，租金收益受其装修及附带家具家电情况影响较大且难以剥离，采用收益法难以测算出准确的结果，故本次估价不采用收益法。

在无市场依据或市场依据不充分的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。估价对象为整栋房屋中的一套住宅用房，为局部房地产，因此本次估价不宜采用成本法。

具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法

作为其中的一种估价方法。估价对象为已完工工程，因此本次估价不采用假设开发法。

比较法能直接反映房地产的市场状态，是房地产估价方法体系中最简单、最直观、最常用的一种方法，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。近年来，南充市房地产市场比较活跃，在同一供需圈内，类似房地产的出售实例较多，故可采用比较法进行评估。

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的有关要求，房地产估价宜选用两种及以上的估价方法。本次评估只采用了比较法，因上述分析采用其他方法不可避免大量的主观估算和判定，得出的估价结果精度差、采信度低。根据《房地产估价规范》条文 4.1.2 和 4.1.3，本次评估采用比较法数据资料充分，适用性强，能够准确评估得到估价对象的客观合理价格。

综上所述，本次估价采用比较法评估。

（三）估价技术路线

- ①收集交易实例；
- 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。

估价对象比较价值=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

十、估价结果

（一）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，评估出估价对象在价值时点2023年6月15日的市场价值为：

币种：人民币

单位建筑面积价格：6420元/平方米

建筑面积：217.97平方米

房地产总价：139.94万元（保留两位小数）

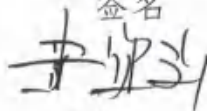
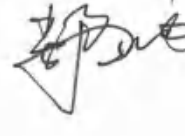
大写：人民币壹佰叁拾玖万玖仟肆佰元整。

（二）估价结果内涵：

本报告估价结果在满足本估价报告“估价假设和限制条件”下，估价对象完全产权条件下在价值时点的房地产市场价格，包括房屋建筑物及分摊土地使用权价格。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。本报告估价结果为无租约限制下的价格。本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、短期强制处分等因素对其价格的影响。根据估价目的需要，本次估价考虑了满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施（如灯具、抽油烟机、灶具、卫浴设施、不可移动柜体等）对估价结论的影响，但不包含估价对象其他室内动产。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册证书号
黄贤超	5120200074
鄢章鹏	5120200075

签名	签名日期
	2023年6月19日
	2023年6月19日

十二、实地查勘期

2023年6月15日。

十三、估价作业期

2023年6月15日至2023年6月19日。

附 件

- 一、估价委托书复印件
- 二、估价对象位置示意图
- 三、实地查勘记录复印件
- 四、估价对象部分相关照片
- 五、《房屋信息查询情况表》复印件
- 六、《不动产分户图》复印件复印件
- 七、无专业帮助也未依据相关专业意见
- 八、估价机构营业执照复印件
- 九、房地产估价机构备案证书复印件
- 十、注册房地产估价师资格证书复印件

成都市温江区人民法院
委托书

(2023)川0115执840号

成都佳和房地产咨询评估有限公司：

我院在执行冀宣丹与王剑桥 借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

四川省南充市南部县南隆镇北环路上河城4幢28层28-2号。



2023年05月16日

承 办 人：石凌云 联系电话：

联 系 人：赵希望 联系电话：19182136825

本院地址：

实地查勘记录表

登记地址: 南充市南部县南隆镇北环路上海城4幢2层2-23

实际地址: _____

现 场 记 录	户型结构 <u>6-2-2</u> 建筑结构: <input type="checkbox"/> 平层 <input type="checkbox"/> 错层 <input checked="" type="checkbox"/> 跃层 装修状况: <input type="checkbox"/> 毛坯 <input type="checkbox"/> 清水入住 <input type="checkbox"/> 简装 <input type="checkbox"/> 全装 <input checked="" type="checkbox"/> 精装 <input type="checkbox"/> 豪装 维护保养状况: <input type="checkbox"/> 好 <input type="checkbox"/> 较好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 <input type="checkbox"/> 差 小区入住率: <u>较高</u> 临街状况: <input checked="" type="checkbox"/> 临街 <input type="checkbox"/> 不临街 专业物管: <input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 门卫 建造年代: <u>2012</u> 目测 <u>8</u> 成新 利用现状: <input checked="" type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 出租 <input type="checkbox"/> 空置 内部配套设施: <input checked="" type="checkbox"/> 通水 <input checked="" type="checkbox"/> 通电 <input checked="" type="checkbox"/> 通气 <input checked="" type="checkbox"/> 通讯 <input checked="" type="checkbox"/> 通光纤 朝向: <u>东</u> 楼栋位置: <input type="checkbox"/> 最佳 <input checked="" type="checkbox"/> 靠边 <input type="checkbox"/> 中间
	外墙 <input checked="" type="checkbox"/> 墙面砖 <input type="checkbox"/> 粗沙搓 <input type="checkbox"/> 防水涂料 <input type="checkbox"/> 腻子 <input type="checkbox"/> 粘石
	门窗 <input checked="" type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 实木门 <input type="checkbox"/> 普通木门 <input type="checkbox"/> 铝合金卷帘门 <input type="checkbox"/> 落地玻璃推拉门 <input checked="" type="checkbox"/> 单元电子防盗门 <input type="checkbox"/> 塑钢窗 <input checked="" type="checkbox"/> 铝合金窗 <input type="checkbox"/> 铁窗 <input type="checkbox"/> 带防护栏 <input type="checkbox"/> 落地玻璃窗 <input type="checkbox"/> 普通木窗 <input type="checkbox"/> 钢窗
	内墙 <input type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 涂料 <input checked="" type="checkbox"/> 彩色墙纸 <input type="checkbox"/> 喷塑
	客厅 <input checked="" type="checkbox"/> 彩釉地面砖 <input type="checkbox"/> 强化木地板 <input type="checkbox"/> 实木地板 <input type="checkbox"/> 地毯 <input checked="" type="checkbox"/> 瓷砖脚线 <input type="checkbox"/> 木质脚线 <input checked="" type="checkbox"/> 木质吊顶 <input type="checkbox"/> 水泥沙浆抹面
	卧室 <input type="checkbox"/> 彩釉地面砖 <input type="checkbox"/> 强化木地板 <input checked="" type="checkbox"/> 实木地板 <input type="checkbox"/> 地毯 <input type="checkbox"/> 瓷砖脚线 <input checked="" type="checkbox"/> 木质脚线 <input type="checkbox"/> 木质吊顶 <input type="checkbox"/> 水泥沙浆抹面
	厨卫 <input checked="" type="checkbox"/> 防滑地面砖 <input checked="" type="checkbox"/> 铝扣板吊顶 <input checked="" type="checkbox"/> 组合式橱柜 <input type="checkbox"/> 简易灶台 <input checked="" type="checkbox"/> 面砖到顶 <input checked="" type="checkbox"/> _____ 卫生洁具 <input type="checkbox"/> 其他 _____
	小区配套设施 <input type="checkbox"/> 有露天停车位 <input type="checkbox"/> 有地下停车位 <input type="checkbox"/> 专用车库 <input type="checkbox"/> 有配套健身器材 <input checked="" type="checkbox"/> 小区绿化优 <input type="checkbox"/> 小区绿化较优 <input type="checkbox"/> 小区绿化一般 <input type="checkbox"/> 无绿化
	其他 <input checked="" type="checkbox"/> 电梯公寓 <input type="checkbox"/> 别墅 <input type="checkbox"/> 多层 <input type="checkbox"/> 无花园 <input type="checkbox"/> 有花园, 花园面积约: <u>25</u> m ²
	备注 从财产处置价款中扣除的项目: <input type="checkbox"/> 评估费 <input type="checkbox"/> 拍卖费 <input type="checkbox"/> 诉讼费 <input type="checkbox"/> 律师费

查勘人: 黄显超 查勘时间: 2023.6.15

陈小琴 蒋嘉 郭

估价对象相关照片



◆街道号



◆小区入口



◆小区环境



◆房屋外观



◆栋号



◆门牌号



◆内景



◆内景



◆内景



◆内景



◆内景



◆内景

房屋信息查询情况表

受理编号: 23040300089

申请人	姓名	王剑桥		证件类型	身份证		证件号码	511321198501090151			
	联系电话					查询时间	2023年04月03日 16时33分56秒				
查询对象	姓名(曾用名)	证件类型	证件号码				坐落	门牌号码			
	王剑桥	身份证	511321198501090151								
查询结果	本次查询一共查询到1件登记信息										
权证号	业务类型	权利人	坐落	建筑面积(m ²)	剩余面积	所在层	用途	权利状态	房屋状态	栋号	房号
201310434	所有权	王剑桥	南部县南隆镇北环路上河城	217.97	217.97	28	成套住宅	现房	抵押,查封		28-2
备注											
备注:		①权利状态: 现房(已登记的有效所有权)、历史(已出让的历史所有权)									

受理人: 李艳(不动产)

南部县房地产管理局
打印日期: 2023-04-03 16:34:03

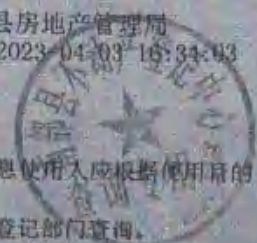
特别声明:

1. 根据申请人的申请, 经我局房产登记系统查询的房屋登记信息, 仅供参考。信息使用人应根据使用目的审慎对待。
2. 房屋信息数据截止时间: 2016年8月31日上午8点, 此后的信息数据请向不动产登记部门查询。

友情提示: 1. 采用本次查询结果进行的民事活动及其法律责任均与我局无关。

2. 本查询结果仅反映我局现有房屋权属登记信息, 不包括历史上已注销、已解除和已交易过户的登记信息。

3. 我局房产登记系统内未录入身份证号码的房屋权属登记, 及申请查询人提供的姓名和证件号码与房屋登记系统中记录的姓名和证件号码不一致的, 本查询结果均显示为无。



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00290584

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00290583

姓名 / Full name

黄贤超

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

51011219880806091X

注册号 / Registration No.

5120200074

执业机构 / Employer

成都佳和房地产咨询评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-04-26

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

鄢章鹏

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

513902199110142057

注册号 / Registration No.

5120200075

执业机构 / Employer

成都佳和房地产咨询评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-04-26

持证人签名 / Bearer's signature

