

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：正步（2023）房（估）字第110号

估价项目名称：崇州市崇阳镇西苑路36号“愿景水涟漪华府”6栋2单元
1楼6212号的一套住宅用途房地产市场价格评估

估价委托人：成都市温江区人民法院

房地产估价机构：正步联行土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：颜根菊

注册号：5120170017

张妍

注册号：5120020073

估价报告出具日期：二〇二三年十一月十三日

致估价委托人函

成都市温江区人民法院:

承贵院的委托, 我公司对贵院执行中国农业银行股份有限公司成都温江支行与张建借款合同纠纷一案(〔2023〕川 0115 执 1796 号)中涉及房地产的市场价格进行了评估。我公司依据国家有关法律法规和房地产估价规范等技术标准, 遵循估价原则, 按照严谨的估价程序, 在合理的假设条件下, 选取适宜的估价方法, 对估价对象在价值时点的房地产市场价格进行了专业调研、分析、测算和判定, 撰写了本估价报告。估价报告的基本事项及估价结果如下:

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: 张建单独所有位于崇州市崇阳镇西苑路 36 号“愿景水涟漪华府”6 栋 2 单元 1 楼 6212 号的一套住宅用途房地产, 房屋结构为异形柱框架, 建成年份约为 2011 年。根据《成都市不动产登记信息查询结果》记载, 其不动产权证书号为: 监证 0307479, 建筑面积为 191.56 m²。本次估价范围包含估价对象建筑物所有权、应分摊的国有出让建设用地使用权, 无法从建筑物剥离的装修和附属设施设备, 不包含室内动产、债权债务等其他财产。

价值时点: 根据估价目的, 价值时点设定为完成估价对象实地查勘之日 2023 年 11 月 3 日。

价值类型: 根据估价目的, 本次估价采用的是市场价格。估价结果为估价对象于价值时点, 法定用途下, 交易双方各自承担应负担的税费, 设定完整产权下的房地产市场价格。

估价方法: 根据国家有关法律法规和房地产估价规范的规定, 经过注册房地产估价师实地查勘和市场调查, 结合估价目的, 考虑估价对象的实际情况, 本次采用比较法对估价对象进行评估。

估价结果: 估价对象在满足本估价报告全部假设和限制条件下, 于价值时点房地产市场价格的估价结果为:

建筑面积: 191.56 m²;

房地产评估单价: 8960.元/m²;

房地产评估总价：171.64 万元（大写：壹佰柒拾壹万陆仟肆佰元整）；
币种：人民币。

特别提示：

1、估价报告使用人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本估价报告。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、估价报告使用期限自出具之日起为一年，在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，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的调整后才会使用。

3、估价报告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。

4、根据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》，注册房地产估价师对所载建筑面积进行了实地查勘核对，估价对象室内现状共计 3 层，为地下 1 层及地上第 1-2 层，带户外花园。根据注册房地产估价师调查及物管介绍，该户型地下室及花园为赠送部分，未计入产权面积，需同地上第 1-2 层连通使用，难以独立使用，估价结果考虑了地下室及花园对估价结果的影响。若地下室及花园部分与估价对象分割处置，本估价结果无效。

5、根据估价委托人提供的资料未能明确估价对象是否存在租赁权及占有使用情况，经注册房地产估价师经过实地查勘、调查，于价值时点估价对象为自用状态，本次估价以估价对象不存在租赁权及占有使用的情况为估价假设前提。

6、估价对象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、欠缴税费状况等与估价对象拍卖或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。

7、估价委托人未提供估价对象是否涉及欠缴税金、物业费、水电气费等相关费用及其滞纳金资料，本次估价未考虑估价对象若存在欠缴上述税、费及其滞纳金等情况对估价结果的影响。

8、根据估价委托人财产处置安排，本次涉执房地产评估费、拍卖费等财产处置费从财产处置价款中扣除，故估价结果未扣除上述费用，本次评估未考虑其对估价结果的影响。

9、估价报告随函发送，如有异议，请当事人于收到估价报告之日起五日内通过法院向我公司书面提出。

10、上述结论摘自正步 (2023) 房(估)字第 110 号“涉执房地产处置司法评估报告”，估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，使用前请认真阅读估价报告全文，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

正步联行土地房地产资产评估有限公司

法定代表人:

二〇二三年十一月十三日



目 录

| | |
|---------------------------|----|
| 估价师声明 | 01 |
| 估价假设和限制条件 | 02 |
| 估价结果报告 | 07 |
| 一、估价委托人 | 07 |
| 二、房地产估价机构 | 07 |
| 三、估价目的 | 07 |
| 四、估价对象 | 07 |
| 五、价值时点 | 10 |
| 六、价值类型 | 10 |
| 七、估价原则 | 11 |
| 八、估价依据 | 12 |
| 九、估价方法 | 14 |
| 十、估价结果 | 15 |
| 十一、注册房地产估价师 | 15 |
| 十二、实地查勘期 | 16 |
| 十三、估价作业期 | 16 |
| 附 件 | 17 |
| 附件一 估价委托书复印件 | 18 |
| 附件二 估价对象位置图 | 20 |
| 附件三 估价对象实地查勘情况和相关照片 | 21 |
| 附件四 估价对象权属证明复印件 | 23 |
| 附件五 可比实例位置图和外观照片 | 25 |
| 附件六 专业帮助情况和相关专业意见 | 26 |
| 附件七 估价所依据的其他文件资料 | 27 |
| 附件八 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件 | 28 |
| 附件九 注册房地产估价师估价资格证书复印件 | 30 |

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：

1、我们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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们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、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)以及《人民法院委托评估工作规范》等的规定进行估价作业，撰写估价报告。

5、我们承诺对估价结果和估价委托人提供的资料负有保密的义务。

注册房地产估价师 颜根菊 注册号：5120170017

注册房地产估价师 张 妍 注册号：5120020073

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价对象的权属、面积、坐落、用途等以估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》等资料为依据，注册房地产估价师已对上述权属材料复印件进行了审慎检查，但未向有关主管部门进行核实。因此，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、估价对象规划与实际用途均为住宅，得到了有效利用，本次估价以估价对象未来将保持在价值时点的住宅用途持续有效使用，且为合法的最高最佳使用用途为估价假设前提。

3、估价对象为所在建筑物的一部分，本次估价以估价对象可合理享有公共部位的通行权及配套设施的使用权益为前提。

4、注册房地产估价师对房屋结构、设施设备安全因素与室内外污染已进行了实地查勘，现场观察未发现不安全和环境污染情况，在无理由怀疑估价对象存在安全和环境污染隐患，且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象能够正常安全持续使用。

5、注册房地产估价师根据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》，对估价对象所载建筑面积进行了实地查勘核对，估价对象建筑面积与前述资料记载的建筑面积大体相当，未发现异常，注册房地产估价师限于专业资质要求未对房屋的建筑面积进行专业测量，以前述资料所载的建筑面积作为评估依据。

6、本估价报告设定的价值时点为估价对象实地查勘完成之日，本次假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

7、根据估价委托人提供的资料未能明确估价对象是否存在租赁权及占有使用情况，经注册房地产估价师经过实地查勘、调查，于价值时点估价对象为自用状态，本次估价以估价对象不存在租赁权及占有使用的情况为估价假设前提。

8、估价委托人未提供估价对象是否涉及欠缴税金、物业费、水电气费等相关费用及其滞纳金资料，本次估价以估价对象不存在上述欠缴税、费及其滞纳金为估价假设前提。

9、估价对象于价值时点的估价结果为市场价格，依据了估价对象在市场上的平均交易价格。

10、本估价报告结果设定为交易双方按照相关法律法规规定各自承担应负担税费下的价格。

二、未定事项假设

估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》未记载估价对象土地权利性质、土地用途及土地使用期限，注册房地产估价师进行了尽职调查，鉴于查询权限，未获取估价对象的分摊土地使用权信息，注册房地产估价师实地走访调查，估价对象所在的“愿景水涟漪华府”为商品住宅小区，产权人是购买的商品住宅，土地使用权应为出让方式取得。因此，本次估价设定估价对象土地权利性质为出让，设定土地的用途、使用权人与房屋登记的用途、所有权人一致为估价假设前提。估价结果含土地使用权出让金及完善权属证明应缴纳的相关税费。

三、背离事实假设

依据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》，于价值时点，估价对象存在抵押和查封登记情况。根据有关法律法规、房地产估价规范，结合估价目的，本次估价未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和可能存在的其他优先受偿权对估价结果的影响。

四、不相一致假设

估价对象《成都市不动产登记信息查询结果》登记坐落为崇州市崇阳镇西苑路 36 号 6 栋 2 单元 1 楼 6212 号；根据估价委托人提供的《门(楼)牌号变更证明》记载原地址：崇阳镇西郊村“愿景水涟漪.华府”6-2-1-6212 号现变更为崇州市西苑路 36 号 6 栋 2 单元 1 楼 102 号。经被执行人代表、估价委托人代表现场带领注册房地产估价师实地查勘地址为崇州市西苑路 36 号 6 栋 2 单元 1 楼 102 号。本次估价以《成都市不动产登记信息查询结果》《门(楼)牌号变更证明》载明坐落与实地查勘地址对应一致为估价前提。

五、依据不足假设

1、估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》等资料未记载估价对象的建成年份，亦未提供其他相关建成年份的资料。经注册房地产估价师实地调查，估价对象建成年份约为 2011 年，本次估价对象房屋建成年份以实际调查年份为准。

2、本估价报告所依据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》等资料复印件，估价委托人未能提供其资料原件供本公司核对，本次估价假设估价委托人提供的上述资料的复印件和原件一致为前提。

3、依据《人民法院委托评估工作规范》，估价委托人应提供估价对象权属证书材料。于价值时点，估价委托人提供了《成都市不动产登记信息查询结果》复印件，未提供相关权属证书，本次估价以上述资料所载的相关情况与相关权属证书登记一致为估价假设前提。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告为估价委托人在执行中国农业银行股份有限公司成都温江支行与张建借款合同纠纷一案所涉及的房地产处置中使用，不得用于其他用途。估价报告使用人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本估价报告。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、本次估价结果为房地产整体状态下的结果，建设用地使用权和附属设施设备若与建筑物所有权分割处理，则本次估价结果无效。

3、至价值时点止，产权人若尚有任何有关估价对象的应缴未缴的税费以及其他法定优先受偿款等，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

4、根据估价委托人财产处置安排，本次涉执房地产评估费、拍卖费等财产处置费从财产处置价款中扣除，故本次评估结果未扣除上述费用。否则，本估价结果需做扣除上述费用的相应调整，提请报告使用者予以关注。

5、估价报告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，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

6、本估价报告结果为估价对象在价值时点的市场价格，因此，本次评估未

考虑估价对象进行强制处分和短期变现等特殊因素对估价对象的影响。提请报告使用人关注估价对象被迫转让及处置后被执行人可能存在的不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

7、本估价报告中测算全部采用电算化连续计算得出，估价结果中列示的数据均按四舍五入进行取整，可能出现评估单价与总价不完全对应的情况，评估结果以评估总价为准。

8、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，“估价结果报告”提供给估价委托人；“估价技术报告”仅供估价机构存档或有关管理部门查阅。

9、本估价报告的解释权归正步联行土地房地产资产评估有限公司，估价委托人享有使用权。本估价报告未经本公司书面同意不得向估价委托人及有权审查部门之外的人员和单位提供，本估价报告的全部或部分内容未经本公司同意，不得发表于任何公开媒体上。

10、若自价值时点起估价对象所在区域同类型房地产市场行情变化不大时，本估价报告使用期限自出具之日起为一年（即二〇二三年十一月十三日至二〇二四年十一月十二日）。超过估价报告使用期限使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

11、估价对象在价值时点拍卖或变卖价格与评估的市场价格可能存在一定的差异。快速变现价格是假定在价值时点强制处分估价对象，因卖方手续费、竞价空间、双方无合理谈判周期、快速变现的付款方式及目前拍卖市场的成交活跃程度等因素，将会对估价对象的变现产生一定的价格减损。

12、本估价报告是在本次估价目的和价值时点下，依据估价对象的区位状况、权益状况和实物状况等情况得出的估价结论。估价对象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的区位状况、权益状况、实物状况、欠缴税费状况和房地产市场供需等状况与估价对象拍卖或变卖时的相应状况不一致，若对影响房地产价格的因素发生明显变化的，估价结果需做相应调整或委托房地产估价机构重新估价。

13、注册房地产估价师仅对本报告的操作程序和采用的估价方法的公允性负责。估价报告经房地产估价机构盖章及注册房地产估价师签字，并作为一个整体时有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。任何对本报告拆解使用导致意思表示不完整引起的误解和损失房地产估价机构不承担责任。

(本页此行以下无正文)

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：成都市温江区人民法院

承办法官：石凌云

联系电话：13981980460

二、房地产估价机构

单位名称：正步联行土地房地产资产评估有限公司

住所：四川省成都市金牛区人民北路二段 168 号 1 栋 8 楼 806 号

法定代表人：杨正刚

备案等级：壹级

备案证书编号：川建房估备字[2017]0036 号

证书有效期限：2023 年 07 月 07 日至 2026 年 07 月 07 日

联系电话：028-83312346

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

本次估价对象为张建单独所有的位于崇州市崇阳镇西苑路 36 号“愿景水涟漪华府”6 栋 2 单元 1 楼 6212 号的一套住宅用途房地产，建筑面积为 191.56 m²。本次估价范围包含估价对象建筑物所有权，应分摊的国有出让建设用地使用权，无法从建筑物剥离的装修和附属设施设备，不包含室内动产、债权债务等其他财产。

2、估价对象区位状况

区位状况包括位置状况、交通状况、外部配套设施状况、周围环境状况等。根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象的区位状况详见表 1。

(本页此行以下无正文)

表 1 估价对象区位状况表

| 因素 | | 区位状况描述 |
|----------|----------|--|
| 位置状况 | 方位 | 位于崇州市城区，西苑路以东，所在楼盘名称“愿景水涟漪华府” |
| | 与相关场所的距离 | 距万达广场(成都崇州店)约 2.7 公里，距崇州站约 3.5 公里 |
| | 临街状况 | 所在楼栋不临街 |
| | 所处楼栋 | 所处楼栋未临污物场、噪音区、变电站等厌恶设施，距离小区出入口距离合理，交通方便 |
| | 朝向 | 东西向 |
| | 楼层 | 总层数 12 层(含地下负一层)，位于第-1~2 层 |
| 交通状况 | 道路状况 | 区域内有西苑路、永安西路、滨江路北一段等次干道及支路，临西苑路为双向双车道 |
| | 公共交通 | 区域内出租车出入频率一般；周边有文井街、滨江路北一段(金波揽月)、金波揽月等公交站点，有崇州 110、崇州 205 路等公交线路 |
| | 交通管制 | 区域无特殊交通限制 |
| | 停车方便程度 | 小区配地上、下停车位 |
| 外部配套设施状况 | 外部基础设施 | 区域内的市政供水、排水、供电、供气、电讯、宽带等城市基础设施较完善 |
| | 外部公共服务设施 | 周边商业以沿街底商为主；区域内有崇州市第二人民医院、崇州协和医院等医疗机构；有百花幼儿园、崇州特校、崇州市学府小学教育机构；有崇州上银村镇银行、农行(崇州崇阳分理处)等金融机构 |
| 周围环境状况 | 自然环境 | 区域内无空气、水、辐射、固体废物等污染，基本无噪音影响 |
| | 人文环境 | 区域内主要分布有普通住宅小区，小区内部环境较优，人文环境较优 |
| | 景观 | 无特殊景观 |

3、估价对象实物状况

实物状况包括估价对象所在宗地土地实物状况和建筑物实物状况。根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象的实物状况详见表 2。

表 2 估价对象实物状况表

| 因素 | | 实物状况描述 |
|--------|--------|--|
| 土地实物状况 | 位置 | 所在宗地位于崇州市崇阳镇西苑路 36 号，所在楼盘名称“愿景水涟漪华府”，东临文井街、西临西苑路、南、北均临民宅 |
| | 土地面积 | 所在项目宗地土地面积适中，估价委托人未提供应分摊的土地面积 |
| | 土地形状 | 所在项目宗地呈较规则多边形 |
| | 地形、地势 | 所在项目宗地地势平坦 |
| | 地质 | 未发现地基有沉降情况，无不良地质现象 |
| | 土壤 | 未发现污染情况 |
| | 土地开发程度 | 宗地外“六通”(即：通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯)，宗地内“六通一平”(即：通上水、通下水、通路、通气、通电、通讯及场地平整) |

| | | |
|---------------------|--------------------------|--|
| 建筑 物实 物状 况 | 建筑规模 | 建筑面积为 191.56 m ² |
| | 建筑结构 | 异形柱框架 |
| | 利用现状 | 作为住宅用房自用 |
| | 层高 | 约 3.2 米 |
| | 设施设备 | 水、电、气、讯等房屋内部设施安装到户，安装中央空调 |
| | 装饰装修 | 入户安装防盗门，室内安装木门带门套； 客厅：地面铺地砖，墙面部分刷乳胶漆、部分贴墙纸、部分装饰造型，天棚石膏板造型吊顶； 卧室：地面部分铺地砖、部分铺木地板，墙面部分刷乳胶漆、部分贴墙纸，天棚石膏板吊顶； 厨房、卫生间：地面铺地砖，墙面贴墙砖到顶；天棚铝扣板吊顶；厨房安装燃气灶等，卫生间安装蹲便器、坐便器、洗面台、浴缸等 |
| | 空间布局 | 现室内布局为 5 室 2 厅 1 厨 4 卫，跃层，带户外前、后花园 |
| | 建筑功能 | 能够满足住宅需求 |
| | 外观 | 外墙贴墙砖 |
| 新旧程度 | 建成年份约 2011 年，正常维护保养，属完好房 | |

4、估价对象权益状况

权益状况包括土地权益状况和建筑物权益状况。根据估价委托人提供的以及注册房地产估价师掌握和搜集的相关资料，估价对象权益状况详见表 3。

表 3 估价对象权益状况表

| 建筑物权益状况描述 | | 土地权益状况描述 | |
|------------|---|-------------------------|------------------------------|
| 《不动产权证书》证号 | 监证 0307479 | 不动产单元号 | 510184001005GB01191W00000000 |
| 不动产单元号 | 510184001005GB01191F00050022 | 权利类型 | 国有建设用地使用权 |
| 房屋性质 | 普通 | 权利性质 | 设定出让 |
| 房屋结构 | 异形柱框架 | | |
| 房屋共有情况 | 单独所有 | 分摊土地面积(m ²) | / |
| 规划用途 | 住宅 | 土地使用期限 | / |
| 建筑面积(平方米) | 191.56 | 土地用途 | 设定住宅 |
| 房地坐落 | 崇阳镇西苑路 36 号 6 栋 2 单元 1 楼 6212 号 | | |
| 权利人 | 张建 | | |
| 租赁或占用情况 | 根据注册房地产估价师经过实地查勘，于价值时点估价对象处于自用状态，本次估价以估价对象不存在租赁权及占有使用的情况为估价假设前提 | | |
| 担保物权设立情况 | 根据《成都市不动产登记信息查询结果》记载，估价对象存在抵押情况，本次估价未考虑该情况对房地产价值的影响 | | |
| 居住权设立情况 | 未提供估价对象是否设立居住权资料，本次估价以估价对象未设立居住权为估价假设前提 | | |
| 拖欠税费情况 | 未提供估价对象是否存在其他欠缴税、费及其滞纳金情况，本次估价未考虑估价对象若存在欠缴上述税、费及其滞纳金等情况对估价结果的影响 | | |
| 限制权力情况 | 根据《成都市不动产登记信息查询结果》记载，估价对象存在查封登记情况，本次估价未考虑该情况对房地产价值的影响 | | |

| | |
|--------|--------------------------|
| 权属清晰情况 | 已提供《成都市不动产登记信息查询结果》，权属清晰 |
| 物业管理情况 | 成都润宅物业服务有限公司 |
| 规划限制 | 区域规划主要为住宅和临街商业 |

五、价值时点

根据估价目的，价值时点设定为完成估价对象实地查勘之日 2023 年 11 月 3 日。

六、价值类型

1、价值名称

本估价报告结果为估价对象在价值时点的市场价格。

2、价值内涵

本次采用的市场价格是指估价对象于价值时点在市面上的平均交易价格，该价格内涵包括：

(1) 本估价报告结果包含估价对象建筑物所有权、应分摊的国有出让建设用地使用权、无法从建筑物剥离的装修和附属设施设备的价值，不包含室内动产、债权债务等其他财产价值。

(2) 本估价报告确定的市场价格为交易双方按相关法律法规各自承担应负担税费下的价格。

(3) 估价对象规划和实际用途均为住宅，权属清晰，无所有权和使用权异议，设定无他项权利限制。

(4) 估价对象基础配套设施达到供水、排水、供电、供气、通讯、通路。

(5) 根据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》，于价值时点，估价对象存在抵押和查封登记情况。根据有关法律法规、房地产估价规范，结合估价目的，本次估价未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和可能存在的其他优先受偿权对估价结果的影响；也未考虑未来市场变化风险、短期强制处分等因素对估价结果的影响。

本次估价结果为估价对象在满足“估价假设和限制条件”下的房地产市场价格。本估价报告结果币种为人民币，单价四舍五入取整至拾元，总价四舍五入取整至佰元。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求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的原则。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；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，应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估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则

合法原则要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。合法原则中，所称依法，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，还有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地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

3、价值时点原则

价值时点原则要求评估价值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。估价结论首先具有很强的时间相关性，主要是考虑到资金的时间价值，在不同时间点上发生的现金流量影响不同。所以，在房

地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的价值。故强调价值时点原则是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值和价格的原则。

4、替代原则

替代原则要求评估价值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。由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为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市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵制的结果，是它们的价格相互接近。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求评估价值应为估价对象在最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，则必然符合了合法原则中对估价对象利用的要求，但不意味着符合了合法原则中的其他要求。

八、估价依据

(一)国家和地方有关法律、法规、部门规章和政策规定

- 1、《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号，2021 年 1 月 1 日施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日施行）；

5、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（法释〔2004〕15 号，2005 年 1 月 1 日起施行）；

6、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16 号，2005 年 1 月 1 日施行）；

7、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发〔2007〕5 号，2007 年 9 月 1 日施行）；

8、《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，2009 年 11 月 20 日施行）；

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，2018 年 9 月 1 日施行）；

10、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号，2018 年 12 月 10 日公布）；

11、《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，2011 年 3 月 22 日施行）；

12、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）；

13、其他相关法律、法规、规章及文件。

（二）有关估价技术标准

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

（三）估价委托人提供的有关资料

1、《成都市温江区人民法院委托书》（〔2023〕川 0115 执 1796 号）；

- 2、《成都市不动产登记信息查询结果》(查询编号: 2306081502710);
- 3、《门(楼)牌号变更证明》;
- 4、估价委托人提供的其他资料。

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需的资料

- 1、影响估价对象的区位、实物和权益状况的资料;
- 2、估价对象区域内同类房地产交易的相关资料;
- 3、崇州市经济社会发展及房地产市场状况资料;
- 4、对估价对象在价值时点价格有普遍影响的资料;
- 5、房地产估价机构掌握的有关资料和信息。

九、估价方法

(一) 估价方法的选择

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据估价对象所在区域该类房地产市场发展状况, 并结合估价对象的具体特点以及估价目的, 本次选择比较法对估价对象的房地产市场价格进行测算。

(二) 估价方法的定义

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格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

(三) 估价测算的简要内容

运用比较法进行房地产估价时, 注册房地产估价师应根据所收集的交易实例情况, 选取可比实例, 建立比较基础, 然后进行交易情况、市场状况、房地产状况修正或调整, 最终计算出估价对象的比较价值, 测算过程如下:

(1) 选取可比实例: 注册房地产师从搜集到的多个与估价对象类似的房地产交易实例(类似房地产指区位、用途、权利性质、档次、规模等状况相同或相当的房地产)中选取不少于三个, 且与估价对象最相似的房地产; 成交日期接近价值时点; 交易方式适合估价目的; 成交价格均为正常或可修正为正常价格的类似房地产的交易实例。

(2) 建立比较基础：确定可比实例后，应先对可比实例的成交价格进行标准化处理，使其成交价格与估价对象的价格之间形成一致口径，相互可比。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担方式、统一计价方式。

(3) 交易情况修正：将可比实例中特殊交易的非正常成交价格修正为正常价格。

(4) 市场状况调整：消除成交日期与价格时点的市场状况不同造成的价格差异，即将可比实例在其成交日期的价格调整为价值时点的价格。

(5) 房地产状况调整：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、实物状况和权益状况调整。

比较法计算公式：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 × 房地产状况调整系数。

十、估价结果

本公司根据估价目的，按照严谨的估价程序，在认真分析估价委托人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的基础上，遵循相关法律、法规和政策文件，选择适宜的估价方法对影响估价对象房地产市场价格因素进行专业调研、分析、测算和判定，确定估价对象在价值时点满足本估价报告全部假设和限制条件下的估价结果为：

建筑面积：191.56 m²；

房地产评估单价：8960 元/m²；

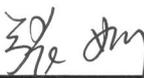
房地产评估总价：171.64 万元（大写：壹佰柒拾壹万陆仟肆佰元整）；

币种：人民币。

十一、注册房地产估价师

表 4 参加估价的注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|-----|-------------|
| 颜根菊 | 5120170017 | 颜根菊 | 2023年11月13日 |

| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期 |
|-----|------------|--|-------------|
| 张 妍 | 5120020073 |  | 2023年11月13日 |

(本页此行以下无正文)

十二、实地查勘期

二〇二三年十一月三日。

十三、估价作业期

二〇二三年十一月三日至二〇二三年十一月十三日。

(本页此行以下无正文)

附 件

- 一、估价委托书复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、估价对象权属证明复印件
- 五、可比实例位置图和外观照片
- 六、专业帮助情况和相关专业意见
- 七、估价所依据的其他文件资料
- 八、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 九、注册房地产估价师估价资格证书复印件