

## 房地产司法鉴定估价结果报告

### 一、估价委托方

估价委托人：四川省宣汉县人民法院

### 二、估价机构

机构名称：四川天和房地产土地评估有限公司

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

地址：成都市青羊区西大街84号1-1幢5楼505号

法定代表人：胡娟

注册资本：壹佰万元人民币

统一社会信用代码：9151010578226259XL

资质等级：贰级资质 资质证书编号：510000G103

### 三、估价对象

#### 1、估价对象坐落及位置

估价对象坐落于达州市通川区朝阳中路316号负1楼车库（现场实地查勘为朝阳中路318号西外林业教研楼地下停车场），地处朝阳中路畜牧局大门右边，东至鹿鼎锦苑、西至海棠湾加气站、南至朝阳中路、北至鹿鼎寨。

#### 2、权益状况

##### (1) 房产登记状况

房屋所有权证号	房屋所有权人	房屋坐落	建筑结构	规划用途	建筑年代(年)	所在层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价值(万元)
达州市房权证达字第2013030703875号	四川华圣房地产开发有限责任公司	达州市通川区朝阳中路316号负1楼车库	钢混	车库	2011年	负1层	543.40	3360	182.58
							1238.75	3360	416.22
房产评估合计总价(万元)							1782.15		598.80

特别说明：根据委托方提供的【《四川省宣汉县人民法院民事判决书》（2017川1722民初181号）】复印件记载，该评估对象已于2014年12月11日抵押给四川宣汉农村商业银行股份有限公司，房屋他项权证：房他证达字第201412110130号，抵押担保债权数额为490万元，截至估价时点尚未解押，本次估价目的为委托方执行案件提供市场价值参考依据，故未考虑抵押等他项权利对估价对象价值的影响，评估结果总价取整至百位，四舍五入，币种为人民币。

##### (2) 土地登记状况

国有土地证号	土地使用权人	坐落	地号	图号	终止日期	地类(用途)	使用权类型	土地使用面积(m <sup>2</sup> )
达州市国用(2013)第02873号	四川华圣房地产开发有限责任公司	达州市通川区朝阳中路316号负1楼车库	8/8/64-875	2013-22	2077年01月29日	/	出让	276.58

### 3、估价对象实物状况

#### (1) 土地实物状况

估价对象所处宗地位于达州市通川区朝阳中路316号负1楼车库（现场实地查勘为朝阳中路318号西外林业教研楼地下停车场），土地使用权面积为276.58m<sup>2</sup>。东至鹿鼎锦苑、西至海棠湾加气站、南至朝阳中路、北至鹿鼎寨。宗地地势平坦，形状较规则，实际开发程度为宗地外“六通”（通路、通电、通气、供水、排水、通讯），宗地内“六通一平”（通路、通电、通气、供水、排水、通讯及场地平整），估价对象的土地使用权类型为出让，终止日期为2077年01月29日

#### (2)建筑物实物状况

估价对象所处宗地位于达州市通川区朝阳中路316号负1楼车库，建筑面积为1782.15m<sup>2</sup>。估价对象位于负1层，钢混结构，建成年代约2011年。现状为负一层车库营业中。

具体装修状况如下：估价对象内部钢混框架结构，无装修，水泥框架，隔断一部份为医院办公区带简单装修（地面铺地砖，墙面和天花刷白色乳胶漆）。经过现场查勘车库维护状况一般。

#### 四、估价目的

为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据

#### 五、价值时点

2018年11月05日（现场勘查之日）

#### 六、价值类型定义

本次估价是为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据。鉴定评估的价值定义为房地产市场价值评估，通常不评估变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。本次评估的价值定义为估价对象房地产市场价值评估。

#### 七、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27

日国务院令 第256号，1999年1月1日施行，根据2011年1月8日国务院令 第588号《国务院关于废止部分行政法规的决定》修正）；

5. 《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日中华人民共和国主席令 第50号公布，自1995年10月1日起施行）；

6. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国主席令 第74号公布，2008年1月1日施行）；

7. 《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》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令 第55号发布，1990年5月19日起施行）；

8. 《司法鉴定程序通则》（司法部令 第107号，2007年10月1日施行）；

9. 《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》（2011年9月11日）；

#### （二）本次估价采用或借鉴的技术规程及标准

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291—1999《房地产估价规范》；

2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3. 《四川省房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）（2011年3月22日）；

4. 《房屋完损等级评定标准》（试行）（1984年11月8日）；

#### （三）委托方提供的有关资料

1. 《（2018）宣汉法技委字第144号》四川省宣汉县人民法院委托评估书；

2. 《（2018）宣汉法技委字第144号》四川省宣汉县人民法院委托评估附表

3. 《房屋权属证明资料》（复印件）

4. 《（2017）川1722民初181号》宣汉县人民法院民事判决书复印件；

#### （四）估价机构和估价人员搜集掌握的有关资料

1. 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；

2. 估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；

3.估价对象所在地土地出让转让、土地市场供需状况、商品房买卖、租赁；营业用房门面房出租、出售案例等土地房产交易的市场资料；

4.估价人员实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

## 八、估价原则

本评估报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，具体依据如下原则：

1.合法原则：遵循合法原则，应以估价对象具有合法产权、合法使用、合法交易、合法处分为前提估价。

2.最高最佳使用原则：遵循最高最佳使用原则，应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

3.替代原则：遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

4.价值时点原则：遵循价值时点原则，要求估价结果应是价值时点的客观合理价格或价值。

## 九、估价方法

估价对象为营业用房房地产，与估价对象位于同一供求范围内，并与其相类似的房地产交易案例较多，根据替代原则可使用比较法进行评估；与其同一供求范围内营业用房房地产的租金水平可供参考，估价对象在可预见的未来有连续的净收益，可采取收益法测算其收益价格。故本报告采用比较法及收益法两种估价方法，经综合测算得出估价对象的市场价值。

比较法定义：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。

收益法定义：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格或价值的方法。

## 十、估价结果

经估价人员现场勘查和对当地市场的分析，按照估价的基本原则和估价程序，选择适合的估价方法，评估得到估价对象房地产于价值时点2018年11月05日的房地产市场价格为总价598.80万元，大写人民币伍佰玖拾捌万捌仟元整，房地产单价3360/m<sup>2</sup>。

估价结果一览表

房屋所有权证号	房屋所有权人	房屋坐落	建筑结构	规划用途	建筑年代(年)	所在层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价值(万元)
达州市房权证达字第2013030703875号	四川华圣房地产开发有限责任公司	达州市通川区朝阳中路316号负1楼车库	钢混	车库	2011年	负1层	543.40	3360	182.58
							1238.75	3360	416.22
房产评估合计总价(万元)							1782.15		598.80
特别说明: 根据委托方提供的【《四川省宣汉县人民法院民事判决书》(2017川1722民初181号)】复印件记载, 该评估对象已于2014年12月11日抵押给四川宣汉农村商业银行股份有限公司, 房屋他项权证: 房他证达字第201412110130号, 抵押担保债权数额为490万元, 截至估价时点尚未解押, 本次估价目的为委托方执行案件提供市场价值参考依据, 故未考虑抵押等其他权利对估价对象价值的影响, 评估结果总价取整至百位, 四舍五入, 币种为人民币。									

### 十一、估价人员

注册房地产估价师姓名	注册号	签章
张文贵	5120040426	中国注册 房地产估价师 张文贵 5120040426
胡娟	5120040103	中国注册 房地产估价师 胡娟 5120040103

### 十二、估价作业日期

2018年11月05日

### 十三、估价作业日期

2018年11月05日至2018年11月21日

### 十四、估价报告应用的有效期

本估价报告使用期限自出具报告之日起为壹年, 即2018年11月21日至2019年11月20日期间有效

法定代表人:

