

自贡市中级人民法院

房地产估价报告

川天和房估报[2019]C-104号

项目名称：谢宇持有的位于四川省成都市武侯区新希望路4号1栋1单元10楼1号住宅用房地产市场价值评估

委托方：自贡市中级人民法院

估价方：四川天和房地产土地资产评估有限公司

估价人员：胡娟 张文贵

估价作业日期：2018年12月24日起至2019年12月31日止

目 录

致委托方函.....	1
估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	4
房地产估价结果报告.....	6
一、委托方.....	6
二、受托估价方.....	6
三、估价对象.....	6
四、估价目的.....	9
五、价值时点.....	9
六、价值定义.....	9
七、估价依据.....	9
八、估价原则.....	10
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	9
十一、估价人员.....	10
十二、估价作业日期.....	11
十三、估价报告应用的有效期.....	11
附件:	
1、估价对象内外部状况及周边环境和景观照片;	
2、估价对象位置示意图;	
3、自贡市中级人民法院评估委托书:“(2018)自贡中院法技委字第 32 号”;	
4、《房屋信息查询记录》复印件;	
5、评估机构营业执照副本复印件;	
7、评估机构资格证书复印件;	
8、评估人员资格证书复印件。	

致委托方函

自贡市中级人民法院：

我们受贵院委托，根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），本着独立、客观、公正的原则，对估价对象进行估价。本公司估价人员按照《房地产估价规范》的要求，对估价对象实施了实地查勘、市场调查、评估测算等必要的估价程序，对估价对象在价值时点 2018 年 12 月 24 日的市场价值作出公允反映。现将估价情况报告如下：

估价对象：位于四川省成都市武侯区新希望路 4 号 1 栋 1 单元 10 楼 1 号（建筑面积 112.30 平方米，权证号监证 1650270 住宅）的市场价值。

估价目的：了解估价对象在价值时点的市场价值，为委托方执行案件提供参考依据。

估价方法：市场法

价值类型：市场价值。

价值时点：此次评估基准日为 2018 年 12 月 24 日。

估价结果：

根据本次估价目的，选用市场法，经分析测算，谢宇持有的位于四川省成都市武侯区新希望路 4 号 1 栋 1 单元 10 楼 1 号住宅用房地产在价值时点满足估价假设限制条件下的市场价值结果如下：

币 种：人民币

建筑面积：112.30 平方米

单 价：14376.00 元/平方米

总 价 值：161.44 万元（百位以下取整）

大 写：壹佰陆拾壹万肆仟肆佰元整。

估价结果一览表

序号	房产证号	所有人	坐落	所在层数	结构	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	权证号监证 1650270	谢宇	四川省成都市武侯区新希望路 4 号 1 栋 1 单元 10 楼 1 号	10	框剪	住宅	112.3	14376.00	161.44

特别事项说明:

委托方提供了估价对象的房屋信息查询记录复印件,未提供《房产证》、《土地证》原件供我们查验,本次估价目的为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。

以上内容摘自本公司“川天和房估报[2019]C-104号”房地产估价结果报告,欲了解本评估项目的全面情况,应阅读该房地产估价报告全文。



四川天和房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:

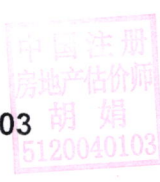
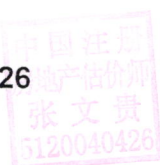
胡娟

二〇一九年十二月三十一日

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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利害关系，与有关当事人也没有个人利害关系或偏见，在估价过程中，估价人员恪守了职业道德规范。
- 4、我们依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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我公司已派注册房地产估价师于 2019 年 11 月 29 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。
- 7、委托方只提供了估价对象的房屋信息查询记录复印件，未提供《房产证》、《土地证》原件供我们查验，本次估价目的为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。

	姓名	执业证号	签 名
中国注册房地产估价师	胡娟	5120040103	
中国注册房地产估价师	张文贵	5120040426	

估价的假设和限制条件

一、估价的假设前提

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全。
- 2、价值时点的房地产交易市场为公平、公开之市场，有自愿买卖双方，且供求均衡。
- 3、估价对象无他项权利限制，可在公开市场上自由交易。
- 4、估价结果有效期内，国民经济及地区经济发展状况、居民收入、消费及房地产市场无重大变化；估价对象自身状况及周边环境无重大改变。
- 5、估价对象本身无重大结构缺陷，以维持现状为前提，继续按目前用途使用，符合最高最佳使用原则。
- 6、本次估价所运用的由委托方所提供的基础资料和数据以及有关权属法律文件均无瑕疵。
- 7、委托方提供的用于本次房地产估价的情况和资料应完全真实、合法、有效、完整，并应对情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。若因委托方所提供的资料失实导致评估结论发生偏差，所产生的后果由委托方承担。
- 8、委托方提供了估价对象的房屋信息查询记录复印件，未提供《房产证》、《土地证》原件供我们查验，本次估价目的为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。
- 9、本次估价对象土地为出让取得，本次评估的市场价值包含土地出让金及相关费用，提请报告使用人注意。

二、未经调查确认或无法调查确认的资料数据

实地查勘内容仅限于估价对象的周边环境、建造楼层、层高、相关配套设施现状情况，对于被遮盖和不能直接观察的部分，依据委托方提供的资料评估。

三、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

本报告对估价对象市场价值的把握，仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言，并未考虑市场价格的波动、税费率的变化、国家经济政策发生变化以及其他不

可抗力等因素对估价对象价值的影响，使用者在运用本报告的结果时应予充分考虑。

四、报告使用的限制条件

- 1、估价报告书及结论仅对应本估价报告列明目的，用于其他用途均属无效。估价结果的有效性有赖于本次估价的假设、限制以及本次估价所遵循的经济原则。
- 2、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化时，估价对象的市场价值将可能受到影响。
- 3、本次估价结果是在价值时点下得出的，超过报告有效期或者在房地产市场价格变化较快时应对房地产市场价值进行重新评估。
- 4、未经本公司书面同意，任何人不得擅自引用、复制本报告书的部份或全部内容。若有违反本项限制，本公司对其产生的后果不承担任何责任。
- 5、未经本公司同意，不得向委托方及估价报告审查部门之外的单位和个人提供本估价报告，报告书的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。
- 6、本估价结果自估价报告完成之日起一年内有效。
- 7、本报告书的解释权属于四川天和房地产土地资产评估有限公司，未经本公司书面授权，任何人对本报告书的解释均无法律效力。

四川天和房地产土地资产评估有限公司

川天和房估报[2019]C-104号



房地产估价结果报告

一、委托方及资产占有方

委托方名称：自贡市中级人民法院

资产占有方：谢宇

二、估价方

机构名称：四川天和房地产土地资产评估有限公司

地址：成都市红照壁27号百川大厦B座3楼

法定代表人：胡娟

公司类型：有限责任公司

注册资本：壹佰万元人民币

资质等级：贰级资质

三、估价对象

1、概述

根据自贡市中级人民法院司法评估委托书“(2018)自贡中院法技委字第32号”，本次估价对象为位于四川省成都市武侯区新希望路4号1栋1单元10楼1号（建筑面积112.30平方米，权证号监证1650270住宅）的市场价值。

2、环境状况

估价对象都位于成都市区，有市政大小街道。附近有超市、银行等，有多路公交车经过，交通便捷度较好。周边多为住宅区，人流量较大。

3、建筑物状况

估价对象 1:

房屋坐落	四川省成都市武侯区新希望路4号1栋1单元10楼1号				
建筑面积	112.3 m ²	建成年代		建筑结构	框剪
登记用途	住宅	现状用途	住宅	使用情况	出租
总层数		所在层数	10	层高	约3米
装修档次	精装	户型结构	跃层	临街状况	临街
通风采光	良好	完损状况	完好	维修保养	良好
物业类型	普通住宅	物业管理	专业物管	设施设备	通水、电、视、讯、消防。
装修状况	室内木地板、地砖，内墙乳胶漆，楼梯、防盗门等				

4、土地状况

因委托方未提供该房屋的《国有土地使用权证》，土地状况描述为该房屋所在小区宗地的描述。

水文状况：由于无相关专业地质报告，评估人员暂且认为该宗地无不良地质构造。最终地质条件的确定应以专业地质报告为准。

基础设施完备程度：宗地道路、给水、排水、电力、通讯、燃气等设施完备。

土地平整程度：土地平整。

使用权类型：因委托方未提供该房屋的《国有土地使用权证》，根据委托方提供的房屋信息查询记录，该房屋取得方式为购买商品房（住宅），因此本次设定该房屋所在土地使用权为出让取得。

宗地基础配套设施完备，符合法定用途，对土地使用有利。

周围环境及景观：街道两边有市政绿化，空气质量一般，基本无自然景观，居住区噪声一般，卫生条件较好。

利用现状：出租。

5、权益状况

序号	权利人	《房产》证号	坐落
1	谢宇	权证号监证 1650270	四川省成都市武侯区新希望路4号1栋1单元10楼1号

本次估价目的为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。

四、估价目的

根据自贡市中级人民法院司法评估委托书“(2018)自贡中院法技委字第32号”，本次评估的目的系获取估价对象在价值时点的市场价值，为委托方执行案件提供参考依据。

五、价值时点

价值时点系所评估的估价对象价值或价格对应的某一特定时间。此次评估价值时点为2018年12月24日。

六、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值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。市场价值一般存在以下假设条件：交易双方是自愿地进行交易的——一个卖者并不是被迫将房地产卖给特定的买者，一个买者也不是被迫从特定的卖者那里购买房地产；交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；交易双方掌握必要的市场信息；交易双方有较充裕的时间进行交易；不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

七、估价依据

(一) 法律法规

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《四川省司法鉴定管理条例》；

(二) 估价技术依据

- 1、国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50391—2015);
- 2、国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

(三) 委托方提供的资料

- 1、自贡市中级人民法院司法评估委托书：“(2018)自贡中院法技委字第 32 号”;
- 2、《房屋信息查询记录》复印件;

(四) 估价机构收集的有关资料

本公司估价人员现场查勘、市场调查后所获取的资料。

八、估价原则

1、遵循独立、客观、公正的原则，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。

2、遵循合法原则，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。

3、遵循价值时点原则，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。

4、遵循替代原则，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。

5、遵循最高最佳利用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值或价格的原则。

最高最佳利用：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。

九、估价方法

(一) 估价方法选用

根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点以及估价目的等选择适当的估价方法。

估价对象为已建成住宅用房，周边类似住宅用房交易案例较多，宜采用比较法；估

价对象作为住宅用房产用途使用，不适用收益还原法对住宅进行估价；估价对象为已建成的房地产，其规划利用合理，不宜再开发，不宜选用假设开发法进行估价；成本法是在无法选用其他评估方法时采用，本次估价根据不同的估价对象分别采用比较法进行评估，故不再选用成本法。

(二) 估价方法简介

1、市场法

根据区域房地产市场发育状况、估价对象特点和目的等因素，依照前述分析，本次适宜采用比较法求取，其应用公式及其测算过程为：

比准价值=可比实例价值×交易情况修正×市场状况修正×房地产状况修正

本次运用比较法估价的思路为：

- ①选取可比实例，对可比实例进行情况说明。
- ②建立价格可比基础。
- ③进行交易情况修正。
- ④进行市场状况修正。
- ⑤区位状况修正。
- ⑥实物状况修正。
- ⑦权益状况修正。
- ⑧求出比准价格。

十、估价结果

根据本次估价目的，选用市场法，经分析测算，谢宇持有的位于四川省成都市武侯区新希望路4号1栋1单元10楼1号住宅用房产在价值时点满足估价假设限制条件下的市场价值结果如下：

币 种：人民币

建筑面积：112.30 平方米

单 价：14376.00 元/平方米

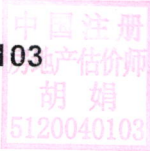
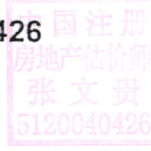
总 价 值：161.44 万元（百位以下取整）

大 写：壹佰陆拾壹万肆仟肆佰元整。

估价结果一览表

序号	房产证号	所有权人	坐落	所在层数	结构	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	权证号监证 1650270	谢宇	四川省成都市武侯区新希望路4号1栋1单元10楼1号	1	框架	住宅	112.3	14376.00	161.44

十一、估价人员

	姓名	执业证号	签名
中国注册房地产估价师	胡娟	5120040103	
中国注册房地产估价师	张文贵	5120040426	

十二、估价作业日期

本次估价作业时间从二〇一八年十二月二十四日起至二〇一九年十二月三十一日止。

十三、估价报告应用的有效期

本估价报告结论自估价报告完成之日起一年内有效,即从二〇一九年十二月三十一日起至二〇二〇年十二月三十日止。

四川天和房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年十二月三十一日

