③

# 房地产拍卖处置估价报告

| | |
|---|---|
| 估价项目名称: | 天全县人民法院因拍卖处置事宜涉及的位于天全县向阳开发区音乐广场住宅用途房地产市场价值评估 |
| 估价委托方: | 天全县人民法院 |
| 估价机构: | 四川鼎证房地产评估咨询有限公司 |
| 注册房地产估价师: | 李荣良　注册号　5120040253<br>陈　杰　注册号　5120070070 |
| 估价报告出具日期: | 2018 年 09 月 05 日 |
| 估价报告编号: | 川鼎证司评（2018）天 0905B 号 |

# 致估价委托方函

**天全县人民法院:**

我公司接受贵院的委托，对位于雅安市天全县向阳开发区音乐广场的住宅用途房地产，在2018年08月20日对估价对象的市场价值进行了评估，估价目的是为确定房地产拍卖处置额度提供参考依据而评估房地产市场价值。

本着独立、客观、公正、科学的原则，依据我国现行法律、法规、政策的规定，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用市场比较法对估价对象价值进行了分析测算，在价值时点2018年08月20日估价对象市场价值（包含其占用或应分摊的土地使用权价值）为**RMB32.21万元**，大写人民币叁拾贰万贰仟壹佰元整。评估结果见下表:

**估价结果一览表**

| 房地产市场价值 | 房屋所有权人 | 坐落 | 所在层数 | 用途 | 建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估总额（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 李志荣 | 向阳开发区音乐广场 | 4层 | 住宅 | 112.02 | 2875 | 32.21 |
| 合计 | / | / | / | / | 112.02 | / | 32.21 |
| | 大写：人民币叁拾贰万贰仟壹佰元整 | | | | | | |
| 备注 | 1、估价结果单价取整至元位，总价取整至百元位，币种为人民币。 | | | | | | |

估价结果报告随本函送达，请在阅读报告全文后，结合估价的假设和限制条件及价值定义，正确地运用本估价结果。若对本估价结果

有异议，请在十八日之内以书面形式向本公司提出。

四川鼎证房地产评估咨询有限公司

法定代表人：李荣良

二〇一八年九月五日

# 目　录

注册房地产估价师声明 4
估价的假设和限制条件及使用报告说明 6
房地产估价结果报告 9
一、估价委托方 9
二、估价机构 9
三、估价目的 9
四、估价对象 9
五、价值时点 11
六、价值类型 11
七、估价原则 12
八、估价依据 12
九、估价方法 13
十、估价结果 15
十一、注册房地产估价师 15
十二、实地查看期 16
十三、估价作业期 16
十四、估价报告应用的有效期 16
十五、风险提示 16
附件 18
一、天全县人民法院司法评估委托书复印件 18
二、估价对象权属资料复印件 18
三、估价对象照片 18
四、估价对象街道位置图 18
五、房地产估价师资格证书复印件 18
六、估价机构营业执照复印件 18
七、估价机构资格证书复印件 18

# 注册房地产估价师声明

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、准确的。

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说明的假设和限制条件以及使用报告说明的限制和影响。

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，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已于 2018 年 08 月 20 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，并对观察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查看仅限于其外观和使用状况，不承担对估价对象的建筑结构质量等进行调查的责任，以及其它被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检测的责任。我们参加实地查看的估价人员有李荣良、陈杰、徐春梅。

6、没有本公司以外的人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、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。

8、本估价报告依据了估价委托方提供的相关资料，估价委托方对资料的真实性、合法性、完整性负责。因资料失实造成估价结果有误

的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

9、未经我公司书面同意，本报告不得向估价委托方和房地产登记机关以外的人员或单位提供，也不得以任何形式公开发表、复制。报告解释权为本估价机构所有。

| 估价资格 | 姓　名 | 证书注册号 | 签章 |
| --- | --- | --- | --- |
| 中国注册房地产评估师 | 李荣良 | 5120040253 | 中国注册房地产估价师 李荣良 5120040253 |
| 中国注册房地产评估师 | 陈　杰 | 5120070070 | 中国注册房地产估价师 陈杰 5120070070 |

# 估价的假设和限制条件及使用报告说明

## 一、假设前提条件

1、委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件是产权方合法取得估价对象的有效法律凭证。

2、估价对象以住宅用途并继续使用，且为估价对象合法的最高最佳使用用途。

3、产权人完整拥有估价对象。

4、估价委托方向本公司提供的有关资料和陈述的情况是真实、合法和完整的。

5、在价值时点估价对象未发生任何销售行为，且不存在司法和行政机关依法裁决查封和其他限制该房地产权利的情形。

6、本报告假定估价对象的处置不受可能影响其价值的债权债务限制和负有法律义务性质的开支所约束。

7、估价对象的过去、现在和未来均处于公开的市场环境中，未受特殊因素的影响。

8、报告中使用的参数均以价值时点的国家、地方颁发的有关标准执行。

9、报告中估价结果为估价对象在价值时点 2018 年 08 月 20 日的市场价值，即在价值时点预期能够成交的最好价格，它依据了如下假设：

①存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；

②买卖双方的交易行为都是精明和谨慎的;

③该物业可以在公开市场上自由转让;

④在价值时点前，相对于物业的特殊性和房地产市场状况而言，有一段合理的谈判周期;

⑤在此周期内，市场状态和价格水平是静止不变的。

**二、估价中未考虑的因素**

1、本估价报告中“市场价值”未考虑估价对象形成过程中，可能存在的债权债务、产权纠纷等问题对估价结果的影响。

2、本估价报告未考虑未来房地产市场变化风险、房地产变现的不确定性和变现费用等因素对估价对象价值的影响。

3、本估价报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇有自然力和不可抗力对估价结果的影响。

4、本估价报告未考虑特殊交易方式对估价结果的影响。

5、本估价结果是按价值时点之估价对象实物现状进行估价的。我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，并对查看的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查看仅限于其外观和使用状况，没有进行结构测试，对被遮盖、未暴露及难以观测到的部分，估价结果以其状况良好为前提。

**三、限制条件**

1、本报告估价结果是根据本次估价目的做出的，仅为确定房地产拍卖处置额度提供价值参考依据，不得用于其它用途。

2、本估价结果中的“市场价值”为估价对象房地合一的市场价格，

即包括房屋所有权价值（含不可分割的设施设备）和分摊占用的土地使用权价格。若该房屋与土地分割处置，本估价结果无效。

3、本估价报告的应用自提交报告之日起一年内有效，若在此期间内由于国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素和本报告假设前提条件发生重大变动，本估价结果自动失效，必须重新估价。

超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。在估价报告应用有效期内使用估价报告的，相关责任由出具估价报告的估价机构承担，但使用者不当使用的除外。

4、本次估价技术报告不提供给委托人，仅供本公司存档和有关管理部门查阅使用。

5、本报告经注册房地产估价师和本公司签章，并作为一个整体时有效。

6、如发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。否则，报告误差部分无效。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托方

名称：天全县人民法院

## 二、估价机构

机构名称：四川鼎证房地产评估咨询有限公司

机构地址：雅安市河北正街协和广场A幢

法定代表人：李荣良

资质等级：贰级

证书编号：513100G03

联 系 人：李荣良

联系电话：（0835）2621827

## 三、估价目的

为确定房地产拍卖处置额度提供参考依据而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象

（一）估价对象概况

1、合法使用用途

根据估价委托人提供的资料，估价对象房屋登记用途为住宅，占用的土地登记用途为住宅用地，房屋用途与土地用途登记一致，结合

此次评估目的，本报告按合法用途设定估价对象用途。

2、估价对象范围

估价对象为位于雅安市天全县向阳开发区音乐广场住宅用途房地产，建筑面积为 112.02 m²及分摊土地使用权面积为 30.1048 m²。

3、权属登记状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，估价对象权属情况如下：

（1）根据估价委托人提供的房产证，估价对象权属情况如下：

| 房屋所有权人 | 产权证号 | 坐落 | 总层数 | 所在层数 | 房屋结构 | 建筑面积（m²） | 设计用途 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 李志荣 | 天全房权证梅岭乡字第 53 号 | 向阳开发区音乐广场 | 4 层 | 4 层 | 混合 | 112.02 | 住宅 |

（2）土地权属登记状况

| 土地使用权人 | 权属证号 | 座落 | 地类（用途） | 使用权类型 | 终止日期 | 使用权面积（m²） | 分摊面积（m²） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 李志荣 | / | 天全县音乐广场(第四幢二单元) | 住宅 | 出让 | 2052.7.19 | 112.02 | 30.1048 |

4、估价对象实体状况

| 建筑形式 | 多层 | 建筑结构 | 混合 | 楼梯 | 步行楼梯 |
|---|---|---|---|---|---|
| 用途 | 住宅 | 所在层数 | 4 层 | 建成年代 | 2003 年 |
| 外墙 | 瓷砖 | 户型 | 原户型为三少两厅一厨两卫，现自隔为五个客房，每个客房均带卫生间。 | | |
| 估价对象装修情况 | 地面贴地砖，墙面贴墙纸，吊顶装饰（部分房间吊顶已损坏），套装门，塑钢窗；卫生间地面贴地砖，面砖到顶，扣板吊顶。 | | | | |
| 配套设施 | 水、电通。 | | | | |
| 小区情况 | 小区无绿化，地面有停车区域，无地下停车场。 | | | | |

5、占用的土地状况

估价对象占用的土地开发程度：宗地外已达到“六通一平”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气及场地平整）。宗地内已达到

“六通一平”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气及场地平整）。

（二）估价对象地理位置及周围环境

估价对象位于天全县向阳开发区音乐广场，附近主要有天全县汽车站、西康购物中心、天全县林业局、中国工商银行、中国邮政储蓄银行等生活配套设施，区域内能较好的满足区域居民生活用水，电源来自城市国家电网，属于城市供气大管网的覆盖范围，故供水、供电、供气保证率较高，该区域已完善雨污分流排水设施，区域排水畅通，区域内中国电信、中国移动、中国联通等电话讯号都能覆盖，区域的通讯条件好，估价对象配套设施完善度属区域内较好水平，基础配套设施完善度较好；向阳大道、青江路、向阳巷等交通道路构成该区域主要交通路网，有公交车从附近街道经过，道路通达度较好；周边商服设施分布较多，购物消费方便，故估价对象作为住宅用房所处位置较好。

## 五、价值时点

二〇一八年八月二十日，以天全县人民法院出具《委托评估书》的日期作为价值时点。

## 六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点的市场价值，是根据市场价值标准而确定。

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。

## 七、估价原则

此次估价遵循以下原则：

1、客观、独立、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。

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。

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。

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。

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：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。

## 八、估价依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》;

2、《中华人民共和国城镇国有土地出让和转让暂行条例》;

3、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015;

4、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语规范》GB/T50899-2013;

5、委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等复印件;

6、注册房地产估价师实地查看获得的有关资料;

7、估价机构收集调查的估价对象所在区域的房地产市场信息等资料;

8、天全县人民法院司法评估委托书及其附件;

9、其它与本次评估有关的资料。

## 九、估价方法

1、估价方法

房地产估价的常用方法有市场法、收益法、成本法，假设开发法、基准地价系数修正法等，估价方法选用应按照《房地产估价技术规范》（GB/T50291-2015）要求，根据当地房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

市场法的定义为：是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。由于市场法是利用实际发生、已被市场“检验”过的类似房地产的成交价格来求取估价对象的价值，按理说，它是一种最直接、最有说服力的估价方法，其测算结果易于被人们理解、认可或接受。市场法的理论依据是房地产价格形成的替代原理，这种方法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。市场法估价需要具备的条件是在估价时点的近期有较多的类似房地产的交易。

收益法的定义为：预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。根据将预测的未来收益转换为价值的方式不同,即资本化方式的不同,收益法分为直接资本化法和报酬资本化法。直接资本化法是预测估价对象未来某一年的某种收益，然将其除以适当的资本化率或者乘以适当的收益乘数来求取估价对象价值的

方法；报酬资本化法是一种现金流量折现法，即房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到估价时点后相加来求取估价对象价值的方法。收益法是以预期原理为基础的，这种方法适用的估价对象是有经济收益或潜在经济收益的房地产，不限于估价对象本身现在是否有收益，只要估价对象所属的这类房地产有获取收益的能力即可，但对于政府办公楼、学校、公园等公用、公益房地产的估价，收益法一般不适用。收益法估价需要具备的条件是房地产未来的收益和风险都能够准确地量化（预测）。

成本法定义为：是求取估价对象在估价时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法；成本法也可以说是以房地产价格各个组成部分的累加为基础来求取房地产价值的方法。成本法的理论依据是生产费用价值论，这种方法适用的估价对象是新近开发建设完成的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、正在开发建设的房地产、计划开发建设的房地产；对于很少发生交易而限制了市场法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产均特别适用成本法估价；单纯建筑物的估价通常也采用成本法。

假设开发法的定义为：是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。假设开发法是一种实用而科学的估价方法，其理论依据与收益法相同，是预期原理。这种方法适用的估价对象是凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用市场法、收益法等方法求取的。

2、估价方法的选取

估价对象为住宅用途房地产，作为整幢建筑物的一部分，不宜采

用成本法估价；同时，估价对象为已建成房地产，也不符合假设开发法的适用范围。估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查看后，发现区域内类似住宅类房地产的交易案例较多，出租案例较少，故根据估价对象的特点和实际情况，仅选用比较法进行评估。

## 十、估价结果

本着独立、客观、公正、科学的原则，依据我国现行法律、法规、政策的规定，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用市场比较法对估价对象价值进行了分析测算，在价值时点2018年08月20日估价对象市场价值（包含其占用或应分摊的土地使用权价值）为**RMB32.21万元**，大写人民币**叁拾贰万贰仟壹佰元整**。评估结果见下表：

**估价结果一览表**

| 房地产市场价值 | 房屋所有权人 | 坐落 | 所在层数 | 用途 | 建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估总额（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 李志荣 | 天全县向阳开发区音乐广场 | 4层 | 住宅 | 112.02 | 2875 | 32.21 |
| 合计 | / | / | / | / | 112.02 | / | 32.21 |
| | 大写：人民币叁拾贰万贰仟壹佰元整 | | | | | | |
| 备注 | 1、估价结果单价取整至元位，总价取整至百元位，币种为人民币。 | | | | | | |

## 十一、注册房地产估价师

中国注册房地产评估师　　李荣良　　5120040253

中国注册房地产评估师　　陈　杰　　5120070070

## 十二、实地查看期

二〇一八年八月二十三日～二〇一八年八月二十三日。

## 十三、估价作业期

二〇一八年八月二十三日～二〇一八年九月五日。

## 十四、估价报告应用的有效期

自本估价报告完成之日起一年内有效，即从二〇一八年九月五日至二〇一九年九月四日有效。

## 十五、风险提示

1、估价对象和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价值可能产生的影响。

本估价结果是估价对象在特定的价值时点和特定的估价目的之前提下的市场价值，随着时间的推移，估价对象房地产状况会发生变化（尤其是房屋折旧，土地使用年限缩短等等），房地产市场也会发生变化。因此随着时间的推移，估价对象的价值也会发生变化而与本估价结果产生偏差，这是属于正常的房地产市场现象。作为拍卖处置之目的，相关权利方尤其要注意估价对象价值的减损。另外，若短期内估价对象被强制处分，估价对象的变现价值通常会低于价值时点的正常市场价格。因此报告使用人要关注未来的市场风险和短期强制的处分风险。在房地产市场价格变化较大时（尤其是下跌较快时），应对估价对象的市场价值进行再评估。

2、委估对象系统风险

①政策、政治风险。政府有关房地产的税收、住房、价格、金融、

环境保护等政策都会对房地产收益目标的实现产生巨大影响，从而给相关权利方带来风险。政治风险（战争、政变、经济制裁、罢工、骚乱等）一旦发生，不仅会直接给建筑物造成损害，而且会引起一系列其他风险，这也是对房地产危害最大的一种风险。

②信用、道德、经营、管理等风险。

③或然损失风险。或然损失风险是指火灾、风灾或其他偶然发生的自然灾害引起的房地产的损失。一旦发生这些灾害，房屋不能再出租（或自营）使用，有些损失和创伤是无法弥补的。

四川鼎证房地产评估咨询有限公司

二〇一八年九月五日