# 房地产处置司法评估报告

**估价报告编号：**四川信和房评〔2020〕字第102号

**估价项目名称**：巴中市江北大道城投大厦B栋16楼3号住宅用途房地产市场价值评估

**估价委托人：**巴中市恩阳区人民法院

  **房地产估价机构：**四川省信和房地产评估咨询有限公司

  **注册房地产估价师：**刘 莉 注册号：5120180003

 刘 健 注册号：5120110034

  **估价报告出具日期：**二〇二〇年七月六日

**致估价委托人函**

**巴中市恩阳区人民法院：**

受贵单位委托，我公司于2019年10月23日指派估价人员对巴中市江北大道城投大厦B栋16楼3号住宅用途房地产进行了查看,并收集了评估所需资料,在结合估价材料并综合分析影响房地产价格因素的基础上，采用合理的估价方法对估价对象于价值时点的市场价值进行分析、估算和判定，完成估价工作，现将估价结论函告如下：

**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**：

巴中市江北大道城投大厦B栋16楼3号住宅用房，建筑面积114.56平方米，钢混结构，总20层（-1至19层），所在16层，用途：住宅，所在宗地土地出让合同编号为5119002013-b-006。土地使用权类型为出让，地类（用途）为住宅，土地使用使用年期为70年。

**价值时点**：2019年10月23日

**价值类型**：本次评估的价值类型为房地产市场价值，房地产市场价值是指对估价对象在现状不变，在2019年10月23日房屋（含室内不可移动装饰装修）及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下市场价值，即由熟悉情况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。

**估价方法：**比较法

**估价结果**：估价对象在价值时点并满足本报告所述价值定义及“估价假设和限制条件”的估价结果市场价值人民币大写：**陆拾万肆仟玖佰元整（小写：￥60.49万元），**单价：**5280.00元/平方米（大写：伍仟贰佰捌拾元每平方米）**，估价结果保留小数点后两位，详见下表：

**房地产估价结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **买受人** | **房屋坐落** | **国有建设用地使用权出让合同编号** | **楼层** | **结构** | **建筑面积（㎡）** | **房屋****用途** | **地类用途** | **评估单价****（元/㎡）** | **评估总价****（万元）** |
| 厍姗妤、厍孟江 | 巴中市江北大道城投大厦B栋16楼3号 | 5119002013-b-006 | 16层（共20层） | 钢混结构 | 114.56 | 住宅用房 | 住宅（出让） | 5280.00 | 60.49 |

**特别提示：**

1、本估价报告仅供估价委托人用于确定财产处置参考价使用，使用期限有效期为壹年，自2020年7月6日起至2021年7月5日止，期满自动失效。

1. 估价结果在满足“估价假设和限制条件”下成立，在有效期内如遇市场行情、法律权属及实体状况发生变化足以影响估价对象价值情况时，应重新评估。
2. 本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人及时通知本估价机构更正，否则，误差部分无效。
3. 估价结果包括房屋及其房屋占用范围内的土地使用权价值的价值。
4. 估价对象应当符合国有土地上房屋使用方面的相关规定；
5. 估价报告有效期内相关法规及政策，估价对象质量及价格标准或有关房地产方面的法规等发生变化，并对房地产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价或调整估价报告结果。
6. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
7. 本报告书由“致估价委托人函”、“注册房地产估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用人应严格按照本估价报告全部完整地应用时有效。
8. 委托方对以上估价结果有异议，请在五日内向四川省信和房地产评估咨询有限公司书面提出。

四川省信和房地产评估咨询有限公司

　　　　　　　　　　　　　　　　　　二〇二〇年七月六日

**目 录**

一、估价师声明 8

二、估价的假设和限制条件 9

**三、房地产估价结果报告 13**

（一)、估价委托人 13

（二)、估价机构 13

（三）、估价目的 13

（四）、估价对象 13

（五）、价值时点 15

（六）、价值类型 15

（七）、估价原则 15

（八)、估价依据 16

（九）、估价方法 17

（十）、估价结果 19

（十一)、注册房地产估价师 21

（十二)、实地查勘期 21

（十三)、估价作业期 21

**四、附件 22**

**一、估 价 师 声 明**

我们郑重声明:

（一）我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

（二）本估价报告中分析、意见和结论是我们自己公正专业的分析、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。

（三）我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系,也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

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

（五）我们已于2019年10月23日对估价对象进行了实地查勘，本次查勘仅限于对估价对象的外观和使用状况，对被遮盖、未暴露的部分，依据委托人提供的资料及行业标准或相关规范进行评估。

（六）没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

（七）参与本房地产估价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。

**参加估价的注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓 名** | **注册号** | **签 名** | **签名日期** |
| 刘 莉 | 5120180003  |  | 二〇二〇年七月六日  |
| 刘 健 | 5120110034 |  | 二〇二〇年七月六日  |

 **二、估价的假设和限制条件**

(一)一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《商品房买卖合同》、《国有建设用地使用权出让合同》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，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、本公司估价人员已对房屋安全、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安全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。

3、估价对象的房屋建筑面积是根据委托方提供的商品房买卖合同、国有建设用地使用权出让合同复印件为依据进行了确定，我们无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，我们对以上数据未到房地产权属登记部门进行核实，故假定提供的商品房买卖合同登记情况与“房地产登记薄”中拟记载的上述内容无差异。

4、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。

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）交易双方自愿地进行交易；

（2）交易双方处于利己动机进行交易；

（3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；

（5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

 （二)未定事项假设

本次评估委托人提供了《商品房买卖合同》、《国有建设用地使用权出让合同》等资料，本次估价房屋所占用土地为住宅用地，土地用途与房屋用途保持一致，房屋用途按照委托人提供的资料所描述的用途进行评估，故无未定事项假设。

1. 背离事实假设

1、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，估价时没有考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况以及未来宏观经济政策、市场供需关系发生变化，市场结构转变，遇有自然灾害和其他不可抗力等因素对房地产价格的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜影响，以及特殊交易方式下的特殊交易价格影响。

2、本估价报告在进行估价时，未考虑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等因素对估价对象价值的影响。

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。

4、价值时点与完成实地查勘之日一致，本次评估的估价对象状况与实际状况一致，故无背离事实假设。

（四）不相一致假设

估价对象实际用途与登记用途一致，现状座落位置与证载地址一致，本次评估无不相一致假设。

1. 依据不足假设

 本次评估委托方提供的资料齐全，无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、 本报告为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的。

2、本报告有效期为壹年(2020年7月6日起至2021年7月5日)。

 3、估价对象的房屋建筑面积是根据委托人提供的资料为依据，我们无法确保本报告估价对象的建筑面积和房地产权属状况与房地产权属登记部门房屋产权登记中拟记载的上述内容有无差异，故本报告不能作为确定估价对象权属和面积的依据。

 4、委托人提供的资料和陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，因此委托方应对提供资料和陈述情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责；因其失实造成评估结果有误的，评估机构和评估人员不承担相应责任。

 5、如发现本报告内的文字或数字因打印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。

 6、未经评估机构同意，本报告书的全部或部分内容不得向委托方和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体。

 7、本报告书应与估价对象的合法权证一并使用方才有效，评估机构仅对正确使用本报告者负责。

 8、本报告书由“致估价委托人函”、“注册房地产估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用人应严格按照本估价报告全部完整地应用，否则由此引起的后果与本公司和估价人员无关。本报告经注册房地产估价师签字，评估机构盖章并作为一个整体时有效。

9、估价对象应当符合国有土地上房屋使用方面的相关规定；

10、估价报告有效期内相关法规及政策，估价对象质量及价格标准或有关房地产方面的法规等发生变化，并对房地产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价或调整估价报告结果。

11、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

　　　　　　　　　　　　四川省信和房地产评估咨询有限公司

 　　　　　　二〇二〇年七月六日

**三、房地产估价结果报告**

**(一)估价委托人**：巴中市恩阳区人民法院

**(二)****估价机构**：四川省信和房地产评估咨询有限公司

 住 所：巴中市巴州区江北大道中段160号1101号

 法定代表人：谯仕进

 房地产估价机构备案证书编号：川建房估备字〔2018〕0108号

 备案等级：贰级

 有效期限：2018年04月17日至2021年04月17日

　**（三）估价目的**：估价委托人在受理中国邮政储蓄银行股份有限公司巴中市巴州区支行与厍孟江、殷秀兰、厍姗妤金融借款合同纠纷执行一案，因案件执行需要进行司法鉴定评估。根据《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》的有关规定，决定委托我公司对巴中市江北大道城投大厦B栋16楼3号住宅用房进行司法鉴定评估。

本次估价目的是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

　巴中市江北大道城投大厦B栋16楼3号住宅用房，建筑面积114.56平方米，钢混结构，总20层（-1至19层），所在16层，用途：住宅，所在宗地土地出让合同编号为5119002013-b-006。土地使用权类型为出让，地类（用途）为住宅，土地使用使用年期为70年。

1. **估价对象权属状况**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **买受人** | **房屋坐落** | **国有建设用地使用权出让合同编号** | **楼层** | **结构** | **建筑面积（㎡）** | **房屋****用途** | **地类用途** |
| 厍姗妤、厍孟江 | 巴中市江北大道城投大厦B栋16楼3号 | 5119002013-b-006 | 16层（共20层） | 钢混结构 | 114.56 | 住宅用房 | 住宅（出让） |

**3、土地利用状况**

 位置：根据委托人陪同估价人员现场查看及指界，估价对象坐落于巴中市江北大道城投大厦，规划用途为住宅，地理位置一般。

地形、地貌：估价对象所在地块利用无不良影响。地势平稳，无明显的坡度，易于施工。从总体看，地基地质条件均适于建筑。

开发程度：至价值时点，估价对象所在宗地外达到“六通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气)，宗地内达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整）。

**4、建筑物状况**

根据估价委托人的介绍及陪同估价人员实地查勘，估价对象所在建筑物为钢混结构，所在16层（总20层），所在楼幢外立面为玻璃幕墙，南向，采光和通风条件良好，经装修改造，大厅地面贴地板砖，墙面贴墙纸，房屋单间内地面铺地毯，墙面贴墙纸，顶棚设石膏线。该房屋（16楼3号）与其相邻的4号房屋连通作为整体自营使用，其整体维护保养情况一般。

**5、区位状况**

（1）坐落：估价对象所在建筑物坐落于巴中市江北大道城投大厦，地理位置一般。

（2）交通：估价对象所在区域道路通达度较好；附近有多路公交线路通行，其公共交通便捷度较好。

（3）环境：估价对象所在区域内无固定污染源，无明显粉尘和噪音污染，周边环境较好，绿化及空气质量较好，区域治安状况较好，区域整体环境质量较好。

（4）配套设施：估价对象所在区域内路网密集，供水、供电、供气、排水、通讯、光纤电视等基础设施管网齐全，市政基础设施完善。区域内分布有商业银行、农贸市场、超市等购物场所、医院、中小学等教育机构，区域内公共服务配套设施齐全。

截止价值时点，委托人提供了估价对象《商品房买卖合同》、《国有建设用地使用权出让合同》复印件等相关资料。

**（五）、价值时点**：2019年10月23日。

**（六）、价值类型**：

本次评估房屋价值是指对估价对象在现状不变，在2019年10月23日房屋（含室内不可移动装饰装修）及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下市场价值，即由熟悉情况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：**

我们按照《房地产估价规范》的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对估价对象进行独立、客观、科学的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价原则：

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。

合法原则：估价对象在本次估价时其应当符合国家的法律、法规和有权机关的有关规定，用途、交易及处分方式，必须以房地产合法使用为前提；本次评估以委托方提供的相关权属资料载明事项体现合法原则。

最高最佳使用原则：能给估价对象带来最高收益的使用，这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，本次估价中以其按合法持续使用为最高最佳使用。

替代原则：房地产价格遵循替代规律，有相同的使用价格或相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

价值时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不同的价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本估价报告对估价对象的房地产市场情况及自身情况的界定，我们的估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

**(八)估价依据**

本次估价的主要依据有：

1、法律法规依据

（1）《中华人民共和国物权法》

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号）

（3）《中华人民共和国土地管理法》

（4）中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》

（国家质量技术监督局、国家建设部）

（5）《中华人民共和国资产评估法》

　　（6）《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）

　　（7）《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）

　　（8）《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）

　　（9）国家及地方有关房地产估价及房地产其它法律法规资料。

 2、委托方提供的有关资料：《商品房买卖合同》、《国有建设用地使用权出让合同》复印件。

 3、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

（1）本公司评估人员所调查得到的市场交易、案例等相关基础资料；

（2）委托方提供的其它辅助资料和本公司估价人员现场查勘，调查所得的资料；

（3）本公司收集的其它询价资料、参数资料和国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

**（九）、估价方法**：

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。

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。

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。

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。

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。

1. 估价方法的确定

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。估价对象作为住宅用房，但估价对象所在区域房屋的租售比严重背离，通过收益法计算出的结果不能反映估价对象正常的市场价值，因此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。估价对象为房地产开发度较高区域的住宅用房，其房地产价值与其建造成本关系不大，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，估价对象所在区域住宅用途房地产市场比较活跃，在同一供需圈内，类似住宅用途房地产的出售实例较多，故可采用比较法进行评估。

结合估价背景资料及《房地产估价规范》(GB／T50291—2015)有关要求，此次估价采用比较法进行测算。

1. 估价方法的步骤及公式

比较法的估价思路为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。

市场比较法求取比较价值的操作步骤：1）搜集可比实例；2）选取可比实例；3）建立价格可比基础；4）进行交易情况修正；5）进行市场状况调整；6）房地产状况调整；7）求取比较价值。

求取比较价值的计算公式

本次采用百分比修正、调整下的乘法公式，即：

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**:

估价对象在价值时点并满足本报告所述价值定义及“估价假设和限制条件”的估价结果市场价值人民币大写：**陆拾万肆仟玖佰元整（小写：￥60.49万元），**单价：**5280.00元/平方米（大写：伍仟贰佰捌拾元每平方米）**，估价结果保留小数点后两位，详见下表：

**房地产估价结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **买受人** | **房屋坐落** | **国有建设用地使用权出让合同编号** | **楼层** | **结构** | **建筑面积（㎡）** | **房屋****用途** | **地类用途** | **评估单价****（元/㎡）** | **评估总价****（万元）** |
| 厍姗妤、厍孟江 | 巴中市江北大道城投大厦B栋16楼3号 | 5119002013-b-006 | 16层（共20层） | 钢混结构 | 114.56 | 住宅用房 | 住宅（出让） | 5280.00 | 60.49 |

**(十一)注册房地产估价师**:

**参加估价的注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓 名** | **注册号** | **签 名** | **签名日期** |
| 刘 莉 | 5120180003  |  | 二〇二〇年七月六日  |
| 刘 健 | 5120110034 |  | 二〇二〇年七月六日  |

**(十二)实地查勘期**：2019年10月23日。

**(十三)估价作业期**:

2019年10月23日至 2020年7月6日。

四川省信和房地产评估咨询有限公司

 二〇二〇年七月六日

**四、附件**

1、房地产估价委托书复印件

2、估价对象位置示意图、照片

3、估价对象的《商品房买卖合同》、《国有建设用地使用权出让合同》复印件

4、房地产估价机构营业执照、资质证书复印件

5、注册房地产估价师注册证书复印件