

房地产估价报告

Real Estate Appraisal Report

项目名称：位于盐亭县云溪镇弥江路下段 765 号 5 楼 2 号成套住宅
房地产市场价值评估

估价委托人：四川省盐亭县人民法院

估价机构：四川盈信天地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：唐林 何良玲

估价作业日期：2019 年 6 月 25 日至 2019 年 7 月 1 日

估价报告编号：川盈房评（2019）字第 087 号

估价对象部分实景照片



估价对象位置示意图



估价对象小区通道及门牌号、所处楼幢、单元门入口、入户门状况



估价对象客厅、饭厅状况



估价对象室内卧室状况



估价对象室内厨房（储藏室）状况



估价对象卫生间状况

目 录

致估价委托人函	1
注册房地产估价师声明	2
估价的假设和限制条件	4
房地产估价结果报告	8
附 件	19

致估价委托人函

四川省盐亭县人民法院：

受贵院委托，我公司选派房地产估价人员按照《房地产估价规范》以及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）》的要求，对位于盐亭县云溪镇弥江路下段 765 号 5 楼 2 号成套住宅（房屋建筑面积 51.26 平方米，国有划拨土地使用权分摊面积 10.46 平方米）于 2019 年 6 月 25 日的房地产市场价格价值进行了估价，本报告结果在满足估价的假设和限制条件以及未考虑估价对象所涉及的优先受偿款和未设定抵押权的状态下，确定其估价对象房地产市场价格价值为：

币种：人民币

建筑面积：51.26 平方米

房地产单价：2520.00 元/m²（取整）

房地产总价：12.92 万元

大写：壹拾贰万玖仟贰佰元整

估价结果报告随函发送，如有异议，请贵院在五日内向我公司提出。

此函

法定代表人：唐林

估价机构：四川盈信天地房地产评估有限公司

二〇一九年七月一日

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，但受本估价报告中已说明的“估价的假设和限制条件”以及“使用报告说明”的限制。
- 3、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和偏见。
- 4、我们依照《中华人民共和国资产评估法》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、四川省高级人民法院、四川省住房和城乡建设厅《关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》、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）》的通知进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、参与本次评估的注册房地产估价师都通过了国家的房地产估价师资格考试，以及注册期内的继续教育培训，具备了从事与房地产评估相关的专业知识和相应的房地产市场分析能力。
- 6、我们具备从事房地产司法评估的资格，通过最近年度年检，且无行业协会处罚、惩戒及其他不良记录。
- 7、我公司注册房地产估价师及估价人员于 2019 年 6 月 25 日在四川省盐亭县人民法院技术室法官、申请人及被申请人委托人的带领下对本报告中的估价对象进行了实地查看。
- 8、报告使用人应明确本报告中“估价的假设和限制条件”、“价值定义”部分所载明的内容，本估价报告只能完整使用，割裂使用本估价报告的任何部分均属无效。本估价报告如有文字、数据及图片的排

版、装订等错误以及简单的计算错误，其差错部分无效，并请报告使用人尽快通知我们，以便及时更正。

9、遵守相关法律、法规和估价规范，对评估对象在价值时点的估价目的下价值进行分析、估算并发表专业意见，是我们注册房地产估价师的责任，我们不对评估对象的法律权属状况进行判定；本报告所有资料均由四川省盐亭县人民法院提供，应保证其提供的资料是真实、完整和合法，若因提供的资料失实造成的估价结论有误，我们不承担相应责任。

注册房地产估价师：

姓 名	估 价 资 格	注 册 号	签 章
唐 林	注册房地产估价师	5120040576	
何良玲	注册房地产估价师	5120110090	

估价的假设和限制条件

一、估价的假设

1、本次估价是假设估价委托人提供的资料和介绍的情况是真实的，没有虚报或隐匿的情况；本报告估价结果是以估价委托人提供的资料合法、有效为前提进行的估价。

2、本报告估价对象以不改变设定用途（成套住宅）使用模式，并假设估价对象保持住宅继续使用为前提。

3、根据委托估价人提供的《土地登记情况表》所注，估价对象土地使用权类型为划拨。根据《绵阳市人民政府关于进一步规范划拨土地使用权补办出让手续、延长土地使用年限审批办法及调整土地出让金征收办法有关事项的通知》[绵府发（2010）28号]文件第二条第二款的规定：“（三）……已购公有住房和经济适用房上市出售涉及的分割划拨土地使用权补办出让手续，按成交价的1%征收土地出让金。”。本次估价设定估价对象土地使用权类型为划拨，估价对象分摊土地划拨转出让应按上述规定向国家缴纳相应的土地出让金，提醒报告使用者注意。有关估价对象土地使用权划拨转出让应向国家缴纳的土地出让金应以有关管理部门最后确权为准。

4、本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，同时本估价结果是设定估价对象于价值时点无法定优先受偿款前提下的房地产市场价格，也未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

5、本报告估价结果包含估价对象室内装修以及附属在建筑物上，并能使估价对象正常使用的其他附属设施设备价值，不含估价对象室内动产价值。

6、本报告是以估价对象为合法建筑、完全产权为前提，且房屋

建筑物被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，本报告假设其符合国家有关技术、质量、验收规范，能满足正常使用要求。

7、估价对象市场价值形成的假设条件为：

- (1)估价对象为“干净”产权房地产；
- (2)存在自愿的买方、卖方；
- (3)没有特殊交易行为；
- (4)交易行为不违背国家相关法律、法规；
- (5)交易双方负担各应负担的税费。

以上估价的假设条件若不成立，本评估报告无效。

二、估价限制条件

1、我们对估价对象实体关注仅限于外观，并依据外观状况推断其完损程度，没有能力对其质量好坏进行技术检测。

2、本报告估价结果仅为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据，不得作为其他目的和行为的参考依据。

3、根据《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》第六条“注册房地产估价师不得就估价对象的法律权属状况发表法律意见”，故本次不对其估价对象权属进行判定。

4、本报告估价结果包含估价对象室内装修以及附属在建筑物上并能使估价对象正常使用的其他附属设施设备价值，不含估价对象室内动产价值。

5、本估价报告应用有效期从估价报告出具之日起计为一年，即从2019年7月1日至2020年6月30日止。在有效期内若国家宏观政策、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或变化，本报告估价结果会失效，应重新委托估价。

三、未定事项假设

(1)估价委托人提供的相关资料未记载估价对象房屋的竣工时间，经估价人员实地查看，并询问周边人员，了解得知估价对象房屋建成年代为上世纪 90 年代左右，本次估价对象房屋竣工时间以调查了解为准。

(2)根据委托估价人提供的《产权情况记载》所注，估价对象坐落为盐亭县云溪镇弥江路下段 765 号。经估价人员现场实地查看，未发现与《产权情况记载》相一致的估价对象坐落路牌号。本次估价以委托估价人提供的《司法评估委托书》及《产权情况记载》所述估价对象坐落为准。提请报告使用者注意。

四、本次估价的背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本次估价报告无背离事实假设。

五、本次估价不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本次估价报告无不相一致假设。

六、本次估价的依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足假设，故本次估价报告无依据不足假设。

七、报告使用说明

1、本报告估价结果包括房屋建筑物所有权价值（含与房屋不可分割的附属设施、室内装修等）及其土地使用权的价格，未考虑未来房地产市场变化风险、未来城市规划调整和估价对象实体及区位变化因素对估价对象价值的影响。

2、本报告估价结果是估价对象在满足本报告估价假设和限制条件为前提且对应本报告估价目的、价值时点和价格定义的价值。

3、若估价委托人或报告使用者对本报告的内容和估价结果等有异议，请及时向我公司书面提出。

4、本报告不得篡改，若有篡改，本报告无效。

5、本报告由四川盈信天地房地产评估有限公司负责解释。

房地产估价结果报告

一、委托估价人

委托法院：四川省盐亭县人民法院

司法技术部门承办人：万里

联系电话：15308306911

二、估价机构

机构名称：四川盈信天地房地产评估有限公司

法定代表人：唐林

机构地址：四川省绵阳市红星街 21 号

备案等级：贰级

证书编号：川建房估备字[2018]0100 号

有效期限：2018 年 3 月 20 日至 2021 年 3 月 20 日

联系人：唐林

联系电话：0816-2239558

三、估价对象

估价对象为位于盐亭县云溪镇弥江路下段 765 号 5 楼 2 号成套住宅房地产，具体情况如下：

(一)估价范围

根据《四川省盐亭县人民法院司法评估委托书》[(2019)盐亭法技委字第 62 号]及《四川省盐亭县人民法院委托评估书附表》[(2019)盐亭法技委字第 62 号]要求，本次评估事项与评估要求为：对刘宏伟所有的位于盐亭县云溪镇弥江路下段 765 号 5 楼 2 号房地产的价值进行评估。据此，本报告评估范围为位于盐亭县云溪镇弥江路下段 765

号 5 楼 2 号成套住宅用房。

另根据估价委托人提供的《产权记载情况》及土地情况表等资料记载，结合本次估价目的、估价委托人要求及注册房地产评估师现场查勘，本次评估估价对象房屋坐落为盐亭县云溪镇弥江路下段 765 号 5 楼 2 号成套住宅，房屋设计用途及实际用途均为成套住宅，房屋结构为混合，估价对象所在层数为第 5 层，房屋建筑面积 51.26 平方米；估价对象土地权属性质为国有，使用权类型为划拨，土地用途为住宅用地，土地使用权面积为 10.46 平方米。

(二)估价对象权益状况

1、权属

根据《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》第六条“注册房地产估价师不得就估价对象的法律权属状况发表法律意见”，故本次不对其估价对象权属进行判定。

2、租赁权

截止估价基准日，据估价人员现场查看了解，估价对象房屋由产权人（即被申请人）自用（现状空置）。本次估价不考虑估价对象租赁权对估价对象房地产市场价值的影响。据此，提醒本报告使用者注意，有关估价对象的任何处置等须符合相关法律、法规。

3、抵押权等他项权利状况

估价委托人未提供的估价对象相关抵押权登记信息，本次评估根据《房地产司法鉴定评估指导意见》，本机构不考虑抵押权等他项权利状况对其价值的影响。另结合本次评估的需要，设定其纳入本次估价范围中的房地产于价值时点不存在典权、地役权等其他权利的限制。

(三) 房地产实体状况

1、土地状况

根据估价委托人提供估价对象《土地登记情况表》所注，估价对象土地权属性质为国有，使用权类型为划拨，土地用途为住宅用地，土地分摊使用权面积为 10.46 平方米。

开发程度：据估价人员现场查看，截止价值时点，估价对象所处整体宗地开发程度已达到宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯)，宗地内达到“六通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯、场地平整)。

地形、地势：据估价人员现场查看，估价对象宗地地势平坦，宗地内无明显坡度。

2、建筑物状况

根据估价委托人提供的估价对象《产权登记情况》所注，估价对象登记产权人为刘宏伟，房地坐落为四川省绵阳市盐亭县云溪镇弥江路下段 765 号 5 楼 2 号，房屋建筑面积为 51.26 平方米，房屋结构为混合结构，设计用途为成套住宅；另据估价人员实地查看，通过整理，估价人员现场查看记录如下：

经案件申请人、法院承办人及估价人员现场查看，估价对象房屋约为上世纪 90 年代左右建成竣工并投入使用，无小区专业物业管理，所处楼幢房屋总层数为 7 层，本次评估估价对象位于第 5 层，房屋建筑面积为 51.26 平方米，进户门为防盗门，房屋室内进行了简易装饰装修，具体装修情况如下：

估价对象户型为一室一厅一厨一卫成套住宅；估价对象室内客厅、饭厅地面均铺设地板砖，内墙面涂料饰面，木质内门；卧室地面

铺设木地板，内墙面涂料饰面；厨房地面铺设地板砖，内墙面磁砖墙裙，设置磁砖灶台；卫生间地面铺设地板砖，内墙面磁砖墙裙。

估价对象室内状况详见“估价对象部分实景照片”。

(四) 房地产区位状况

1、概况

盐亭县位于四川盆地中部偏北，隶属于四川省绵阳市，地处绵阳市东南部，地理位置为东经 105°12'17"-105°43'20"，北纬 30°58'31"-30°29'40"之间。南与西充县接壤，东北与南部县为邻，西南与射洪县毗连，西北与三台县交界，北与梓潼县相依。全境东西宽度约 49 公里，南北跨长约 58 公里。县城所在地为云溪镇，梓江、弥江、小沙河纵贯全境。盐亭地处四川盆地中部偏北，西距绵阳 90 千米，距成都 200 千米，历史上为巴国、蜀国交界地，也是金牛东道、米仓道北上中原南下川西平原的重要咽喉。

2、经济条件

2018 年，全县实现地区生产总值(GDP)114.03 亿元，同比增长 8.0%。其中，第一产业增加值 38.35 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 33.11 亿元，增长 10.4%；第三产业增加 42.58 亿元，增长 10.1%。2018 年，盐亭县规模以上工业企业完成工业总产值 14.99 亿元，同比增长 22.9%；工业增加值增长 11.5%；工业销售产值实现 14.7 亿元，增长 33.3%；实现利润总额 0.76 亿元，增长 115%。全县固定资产投资累计完成 64.38 亿元，同比增长 9.1%。其中：基本建设投资 37.19 亿元，下降 0.02%；更新技术改造 9.85 亿元，下降 6.8%；房地产开发投资 14.54 亿元，增长 74.7%。城镇居民人均可支配收入 31608 元，增长 8.2%；农村居民人均可支配收入 15375 元，增长 9.2%。

3、交通条件

截至 2017 年末，盐亭公路总里程 2405 千米，其中：等级公路 1546 千米。境内交通便利，成巴高速、国道 G245、省道 S413、省道 S306、绵盐快速通道和正在建设的绵西高速公路贯穿全境，盐亭成为北向出川新通道和成渝经济圈、成德绵经济带的重要节点。县城距绵阳科技城 72 千米，距成都 139 千米，距重庆 250 千米。

4、区域位置

云溪镇，位于盐亭县城，是全县经济、政治、文化中心。幅员面积 85.8 平方公里，辖 9 个行政村，18 个居民委会，85 个居民小组。总户数 30735 户，常住人口 82155 人，流动人口 12000 人。有少数民族 1200 余人。城区面积 6.2 平方公里，有街道 47 条，商场 39 个，商店 3100 余家，集贸市场 6 个，个体工商户 5200 余户，城区绿化面积 68 万平方米。

估价对象位于盐亭县云溪镇弥江路下段 765 号，所在区域为成熟商住区，临近县城中心地段，区域内商业银行、医院、学校、超市、农贸市场等城市基础配套设施、城市公用设施配套齐全，卫生、治安状况较好，区域位置较好。

5、基础配套设施

估价对象位于云溪镇成熟商住区域，该区域城市基础配套设施已实现“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯），估价对象所在区域基础配套设施完善，基础设施保障程度较高，利于估价对象房地产市场价格的积极显化。

6、公共服务设施

估价对象所在区域教育、医疗、市场、银行等公共配套设施齐全，

该区域公共服务设施条件较优，利于估价对象房地产市场价格积极显化。

7、环境条件

估价对象所在区域紧邻弥江河，随着近年市政府对城区河道改造的大力投入，现区域内环境条件优越，无明显的水和噪声、大气污染，环境条件较好，利于估价对象房地产市场价格积极显化。

四、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

五、价值时点

二〇一九年六月二十五日

六、价值定义

1、估价范围：本次估价范围为估价对象的房屋建筑物所有权（含与房屋不可分割的附属设施、设备及装饰装修等价值）及其占用的土地使用权，即估价对象的实物及权益；

2、用途：估价对象房屋设计用途及实际用途均为住宅，土地使用权类型为国有划拨，土地用途为住宅用地，土地面积为分摊土地使用权面积；

3、本报告确定的价格为交易双方按相关法规的规定负担各自应负担税费下的价格；

4、本报告估价结果未考虑估价对象抵押、担保等他项权利限制以及未来市场变化风险、短期强制处分等因素对其价格的影响；

5、币种为人民币。

七、估价依据

1、《中华人民共和国资产评估法》；

- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 6、《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899-2013]；
- 7、四川省高级人民法院、四川省住房和城乡建设厅《关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》；
- 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；
- 9、四川省盐亭县人民法院司法评估委托书[(2019)盐亭法技委字第62号]；
- 10、估价委托人提供的与估价对象有关的资料：
 - (1)《四川省盐亭县人民法院委托评估书附表》[(2019)盐亭法技委字第62号]原件；
 - (2)《产权情况记载》复印件；
 - (3)《土地登记情况表》复印件；
- 11、估价人员现场查看和市场调查获得的资料；
- 12、估价机构掌握的相关资料。

八、估价原则

本次估价除严格遵循“独立、客观、公正”的房地产估价基本原则外，还严格遵守以下房地产估价的技术性原则：合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

1、独立、客观、公正原则：要求房地产估价师本着中立的立场，做出对各方当事人来说均是公平合理的价值判断。具体地说，“独立”

的要求是房地产估价不受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”的要求是不应带着评估人员个人的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映估价对象的本来面目。“公正”的要求是估价中应公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

2、合法原则：应以估价对象的合法使用、合法处分为估价前提。所谓合法不仅包括宪法和相关法律、行政法规、估价对象所在地的地方性法规、缔结或者参加的相关国际条约，还包括国务院及其相关部门颁发的相关决定、命令、部门规章和政策及技术规范，最高人民法院和最高人民检察院颁布的相关司法解释，估价对象所在地的国家机关颁发的相关地方政府规章和政策等。

3、价值时点原则：要求估价结果应是由估价目的决定的某个特定时间的价值。

4、替代原则：根据经济学原理，估价对象的价格不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、最高最佳使用原则：应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

九、估价方法

（一）估价方法的选择

按照《房地产估价规范》，目前评估房地产的估价方法通常有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用比较法进行估价的，应以首选比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选

用收益法作为其中的一种估价方法，在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

根据本次估价背景资料、估价对象用途和性质，并结合估价机构和估价人员收集、掌握的资料，本次评估主要通过收集估价对象所在区域近期成交的住房案例（出让土地），针对成交案例（出让土地），建立可比基础，按照比较法要求，对这些类似房地产的成交价格进行适当修正，得到估价对象住宅的比准单价（出让土地），然后再扣减估价对象分摊土地使用权类型由划拨转为出让应向国家缴纳的出让金，得到估价对象住宅房地产单价（划拨土地），最后得到估价对象最终客观合理的市场价值（划拨土地）。

（二）估价方法选择的依据

比较法：估价对象所在区域内修建了较多居住小区，区域内同类型住宅用途房地产成交案例（出让土地）较多，资料易于收集，所以本次估价采用比较法对估价对象价值（出让土地）进行测算，再扣减估价对象分摊土地使用权类型由划拨转出让应向国家缴纳的出让金，得到估价对象划拨土地条件下的市场价值。

收益法：估价对象作为住宅用房，据估价人员调查与统计，目前住宅用房出租租金收益不能反映其实际价值，同时由于住宅用房租期以及租金收益相对不稳定，故本次不宜采用“收益法”进行估价。

假设开发法：估价对象为已建成的房地产，且本次估价设定估价对象保持现状使用，即估价对象无再开发价值，因此，本次估价不宜采用“假设开发法”进行估价；

成本法：估价对象房屋建筑物及土地的重新取得成本、利息、

利润、税金等可通过测算、比较、分析和修正，能够求得房屋建筑物及土地的价格，但估价对象作为住宅住房，具有较好的市场交易潜力，故不宜采用“成本法”进行估价。

综上所述，本次评估主要通过收集估价对象所在区域近期成交的住房案例（出让土地），针对成交案例（出让土地），建立可比基础，按照比较法要求，对这些类似房地产的成交价格进行适当修正，得到估价对象住宅的比准单价（出让土地），然后再扣减估价对象划拨土地出让应向国家缴纳的出让金，得到估价对象住宅房地产单价（划拨土地），最后得到估价对象最终客观合理的市场价值（划拨土地）。

（三）估价方法概述

比较法概述：主要通过收集估价对象所在区域近期成交的类似商品住房资料，对于住宅用房成交案例，首先对住宅用房案例进行修正，建立可比基础，再按照比较法要求，对这些类似房地产的成交价格进行适当修正，最后取平均值作为估价对象房地产比准单价，得到估价对象最终客观合理的市场价值。

十、估价结果

本机构估价人员根据此次估价目的，遵循估价原则，按照《房地产估价规范》要求的估价工作程序，选用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并结合估价经验和对影响估价对象价值的因素进行了分析，最终确定估价对象在满足本报告所述的估价假设、限制条件、价值定义的条件于二〇一九年六月二十五日的房地产市场价值为：

币种：人民币

建筑面积：51.26 平方米

房地产单价：**2520.00** 元/m²（取整）

房地产总价：**12.92** 万元

大写：壹拾贰万玖仟贰佰元整

十一、估价人员

姓名	估价资格	注册号	签章
唐 林	注册房地产估价师	5120040576	
何良玲	注册房地产估价师	5120110090	

十二、实地查勘日期（价值时点）

二〇一九年六月二十五日

十三、估价作业日期

二〇一九年六月二十五日至二〇一九年七月一日

十四、估价报告应用的有效期

自本估价报告完成之日起壹年内有效，即从二〇一九年七月一日至二〇二〇年六月三十日内有效。

四川盈信天地房地产评估有限公司

二〇一九年七月一日

附 件

1. 《司法评估委托书》(复印件)
2. 《委托评估书附表》(复印件)
3. 《产权情况记载》(复印件)
4. 《土地登记情况表》(复印件)
5. 估价机构备案证书(复印件)
6. 估价机构营业执照(复印件)
7. 估价人员注册证书(复印件)