

估价结果报告

一、估价委托人

宣汉县人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：四川省龙达房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：廖磊

住所：成都市青羊区锣锅巷 122 号云龙大厦 1401 室

统一社会信用代码：915100007118940397

备案等级：贰级

证书编号：川建房估备字[2018]0089 号

有效期限：2018 年 02 月 26 日至 2021 年 02 月 26 日

三、估价目的

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

（一）估价范围

伍曼君位于达州市通川区通川中路 5 号通川农贸市场“福临苑”16 楼 10 号住宅，建筑面积 109.63 m²，分摊国有出让土地使用权面积 11.18 m²。

（二）估价对象权益状况

1、估价对象的权属状况

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

（1）估价对象《房屋所有权证》登记内容

房屋所有权证	房屋所有权人	房屋坐落	共有情况	规划用途	所在层数/总层数	建筑面积(m ²)	建筑年份
达州市房权证私权字第 00110565 号	伍曼君	通川区通川中路 5 号通川农贸市场“福临苑”16 楼 10 号	单独所有	住宅用房	16/17	109.63	2011 年

(2) 估价对象《国有土地使用证》登记内容

国有土地使用证号	土地使用权人	座落	地类(用途)	使用权类型	使用权面积(m ²)	终止日期
达州市国用(2012)第03354号	伍曼君	通川区通川中路5号通川农贸市场“福临苑”16楼10号	住宅用地	出让	11.18	2077年1月22日

2、其他权益状况

根据估价委托方提供的《四川省宣汉县人民法院执行裁定书》((2018)川1722执758号)复印件,估价对象已抵押和查封。

根据本次估价目的和《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行)相关规定,本次估价不考虑估价对象已抵押、被查封、债权债务关系及强制变现等因素对估价对象市场价值的影响。

(三) 估价对象实物状况

实地查勘地址	达州市通川区通川中路40号B幢16层1610号(楼盘名称:“福临苑”)				
建筑结构	钢混	建成年代	2011年	使用状况	住宅
总楼层	17层(实地查勘时估价对象所在楼栋有-1层)	房屋性质	普通住宅,2梯7户	所在楼层	16层
户型结构	设定为平层	平面布置	设定为3室2厅1厨2卫	临街状况	不临街
外墙	墙砖	朝向	东南	净高(m)	约2.8m
装修档次	设定为简单装修	使用及维护状况	一般	完损状况	基本完好
设施设备	水、电、气、光纤、宽带、电梯2部。				
室内装修状况	地面	内墙		天棚	
	厅	设定为简单装修			
	卧室				
	厨房				
	卫生间				
门窗等	防盗门入户				
小区状况	入住率	80%左右(根据咨询物管和实际观察得知)			
	物业管理	物管公司:四川永欣物业服务有限公司,物业费:1.0元/平·月			
	环境	仅有少许绿植			
	其他	开发商:达州中铁瑞成置业有限公司;楼栋总数:2栋。 估价对象主楼分为A、B两幢,1-3层为农贸市场经营用房,4-17层为住宅。 A幢房号为1-7号,B幢房号为8-14号。			
利用现状	自用				
宗地状况	估价对象所在宗地东临建筑物,南临建筑物,西临通川中路,北临建筑物。宗地形状				

	规则，宗地内地势平坦，地质状况较好，宗地开发程度达“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整）。
备注	实地查勘时，由于案件被执行人不配合，我们未能进入估价对象内部进行查勘。估价对象内部状况按照估价委托方提供的《四川省宣汉县人民法院函》（（2019）川 1722 执恢 106 号）进行假设，并以此为前提出具估价报告。

（四）估价对象区位状况

地理位置	该估价对象位于达州市主城区。
交通	区域主要道路有通川中路、滩头街、滨河路等，路面状况较好，通行能力较强；道路通达度较好。附近通行达州 3、4、21、26、27 等路公交车，公交便捷度较高。
环境	区域环境一般，周边分布有“锦尚华庭”、“洲河花园”、“福音大院”等众多楼盘。
配套设施	附近分布有达州市通川区第三小学校、达州市高级中学、通川区中医院等，及各银行网点、邮政电信营业网点、餐饮娱乐等生活配套设施。

五、价值时点

本次评估以完成全部估价对象实地查勘之日二〇二〇年六月三十日为价值时点。

六、价值类型

（一）本报告价值类型为市场价值。

市场价值标准，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，满足以下特征：

1、适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

2、熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

3、谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

4、不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

5、公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易

的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或者特别的关系，不是关系交易；

6、市场参与者集体的观念和行为，包括不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；即不过于乐观又不过于保守；最高最佳利用；继续利用（对企业而言即持续经营）。

（二）价值内涵：

1、本次估价为估价对象应缴纳的各种税费能按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和其它法律保护依据为假设前提进行司法鉴定估价。

2、在满足“估价的假设前提和限制条件”的前提下，包含估价对象房屋所有权价值、装饰装修、应分摊的土地使用权价值以及保证建筑物正常使用的设备设施价值。

3、评估结果对应的交易税费负担方式为：交易双方按规定负担。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公正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。

（二）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。

（三）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态下的价值或价格的原则。

（四）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。

（五）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。

八、估价依据

（一）《宣汉县人民法院委托书》（（2020）川 1722 恢复 106 号）；

（二）中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

- (三) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);
- (四) 《中华人民共和国物权法》;
- (五) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (六) 《中华人民共和国资产评估法》
- (七) 《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);
- (八) 《人民法院委托评估工作规范》;
- (九) 《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行)【川建房发[2011]89号】
- (十) 《估价技术指引》(成房评协【2016】05号)
- (十一) 《关于规范房地产司法鉴定评估的通知》(川高法【2011】99号)
- (十二) 国家和省市房地产估价相关其他法律、法规、政策和规范;
- (十三) 估价委托人提供的《四川省宣汉县人民法院执行裁定书》((2018)川1722执758号)、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《四川省宣汉县人民法院函》((2019)川1722执恢106号)复印件;
- (十四) 估价人员实地查勘资料;
- (十五) 本公司掌握的房地产价格资料和实地调查的有关情况。

九、估价方法

(一) 估价方法

本次估价选用比较法

估价方法适用性分析详见“估价技术报告”。

(二) 估价方法定义

比较法：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。

(三) 估价测算的简要内容

比较法估价测算的简要内容：

- 1、从交易实例中选取与估价对象类似的三个可比实例；
- 2、建立比较基础；
- 3、进行交易情况修正；
- 4、进行市场状况调整；
- 5、进行房地产状况调整；
- 6、计算比较价值或价格。

计算公式：

估价对象房地产的比较价值或价格 = 可比实例房地产的价值或价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

十、估价结果

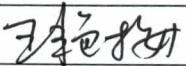

估价人员根据估价委托人提供的资料以及估价人员实地查勘和市场调查取得的资料，遵照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求采用比较法进行了分析测算，评估结果如下：

单价 (RMB)：6822 元/m² [取整至元]

总价 (RMB)：¥74.79 (万元) [佰元以下四舍五入]

大写：人民币柒拾肆万柒仟玖佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王艳梅	5120080043		2020 年 7 月 9 日
邓开恩	5120040258		2020 年 7 月 9 日

十二、实地查勘期

二〇二〇年六月三十日

十三、估价作业期

二〇二〇年六月三十日至二〇二〇年七月九日



四川省龙达房地产土地评估有限责任公司

二〇二〇年七月九日