

估价结果报告

一、估价委托人

名称：宣汉县人民法院

联系电话：13508245193

二、房地产估价机构

机构名称：四川华文房地产土地评估有限公司

法定代表人：卢旭东

住所：成都市武侯区黄门街4号

统一社会信用代码：91510100768620119D

备案等级：贰级

证书编号：川建房估备字[2019]0250号

有效期限：2019年10月14日至2022年10月14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）估价对象及范围

估价对象为达州市通川区红旗路1号（侨兴新城）A区A3-29-D号住宅用途房地产。

估价对象基本情况一览表

名称	达州市通川区红旗路1号（侨兴新城）A区A3-29-D号住宅用途房地产			
坐落	达州市通川区红旗路1号（侨兴新城）A区A3-29-D号			
范围及规模	达州市通川区红旗路1号（侨兴新城）A区A3-29-D号住宅用途房地产，总建筑面积为122.11平方米[含其占用（或应分摊）的国有商住综合用地土地使用权]			
用途	规划用途	设计用途	登记用途	实际用途
	住宅	住宅	住宅	住宅
利用现状	估价对象为自用状态。			

估价范围包括无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象的权益状况

1、根据委托人提供的《房屋信息查询结果》复印件记载，其房屋权属登记状况如下：



房屋权属登记状况一览表

房屋信息								
所有权人：王道斌，胡丽平（513001197303080652，513022198001170966）								
证件编号		201411060066		登记坐落		红旗路1号（侨兴新城）A区A3-29-D号		
房号	幢号	单元	建筑面积	套内面积	公摊面积	规划用途	房屋结构	建筑年代
A3-29-D	A3	A3	122.11	100.73	21.38	住宅	钢筋混凝土结构	2014

相关信息

序号	业务类型	业务描述	业务状态
1	正式查封	协助执行通知书/裁定书：（2019）川1722财保152号/（2019）川1722财保152号；查封机关：宣汉县人民法院；查封时间：2019-06-21；查封类型：正式查封；查封起始时间：2019-06-21；查封结束时间：2022-06-20；登记坐落：通川区红旗路1号（侨兴新城）A区A3-29-D号	未失效
2	他项权登记业务	证件编号：201511240268；登记事由：一般抵押权设立；抵押权种类：抵押权；抵押权人：中国农业银行股份有限公司达州分行；债务履行期限起：2011-05-18；债务履行期限止2031-05-17；被担保主债权数额：360000；抵押物价值602407；抵押面积122.11；登记时间：2015-11-30；登记坐落：红旗路1号（侨兴新城）A区A3-29-D号	未失效

2、根据委托人提供的《土地登记审批表》复印件记载，估价对象所在楼盘的宗地面积为3185.80平方米，土地用途为商住综合用地，使用权类型为出让，截止日期为2052年6月26日；根据委托人提供的《房屋登记信息表》复印件记载，估价对象原证书号为达州市国用（2015）第05760号，分摊土地面积为5.389998664856平方米，估价对象所在楼盘宗地面积为3185.842041015620平方米，土地用途为批发零售用地。由于估价对象《房屋信息查询结果》登记规划用途为住宅，根据“地随房走”原则，假设估价对象所分摊的土地用途为住宅用地，使用权类型为出让，在此提请报告使用人注意。

3、租赁情况

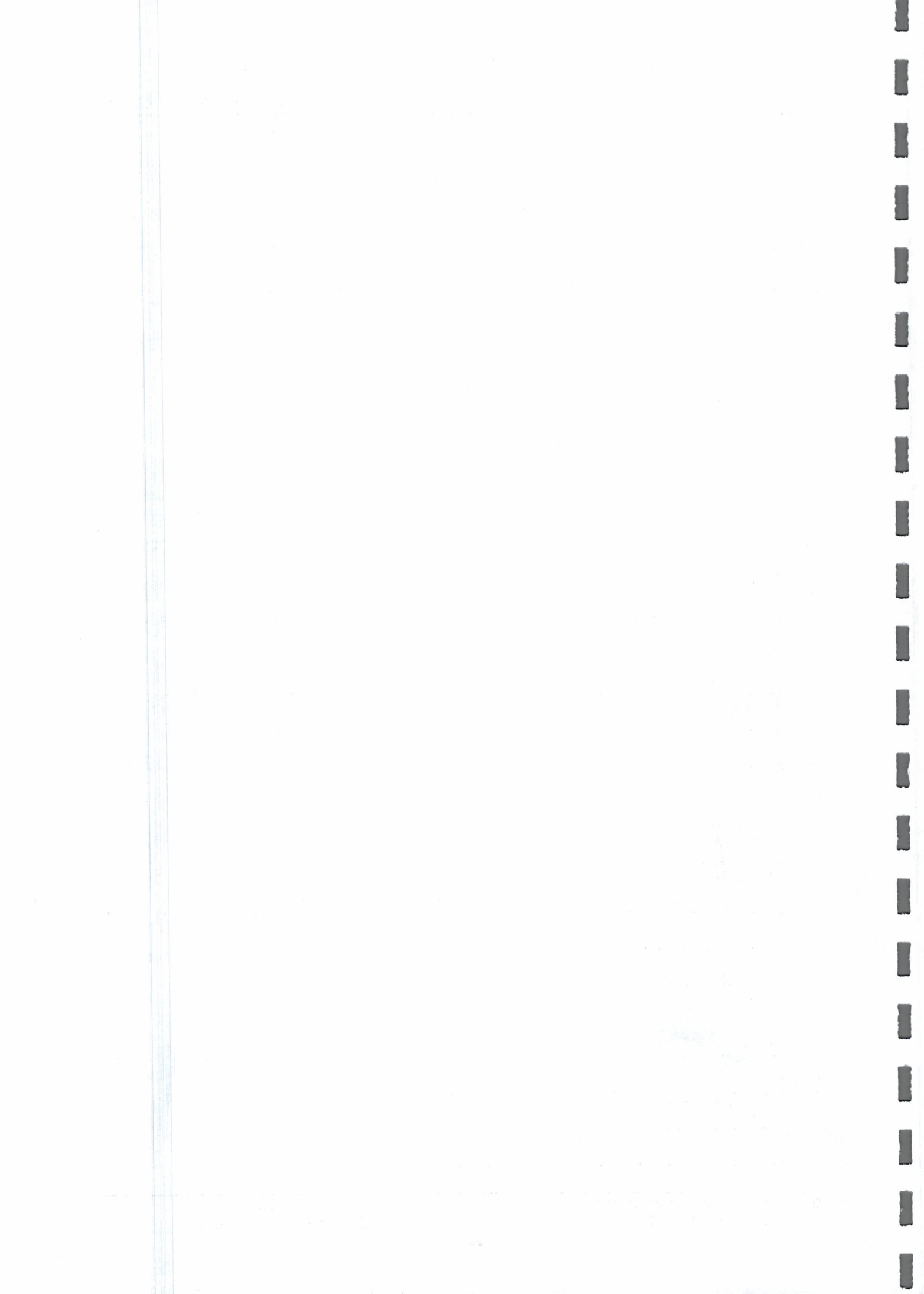
根据注册房地产估价师现场实地查勘，于价值时点，估价对象为自用状态。

（三）估价对象实体状况

1、建筑物实物状况

估价对象所属楼盘为“侨兴新城A区”，估价对象地址为：达州市通川区红旗路1号（侨兴新城）A区A3-29-D号，估价对象所在的建筑物总层数为31层（含地下1层）。估价对象的实物状况描述如下：

- （1）建筑规模：估价对象建筑面积为122.11平方米。
- （2）建成年代：约2014年。
- （3）建筑结构：钢筋混凝土结构。
- （4）空间布局：估价对象为平层，三室两厅一厨两卫。



(5) 层高：层高约3米。

(6) 室内装饰装修：估价对象位于第29层，估价对象入户为防盗门，室内安装木门、钢窗；客厅及餐厅地面为玻化地砖，墙面局部为电视幕墙，局部为墙纸饰面，其余为乳胶漆饰面，顶棚为石膏板吊顶乳胶漆饰面；卧室地面为强化木地板，墙面及顶棚刷乳胶漆饰面；厨房及卫生间地面为防滑地砖，墙面为瓷砖满贴，顶棚为集成吊顶；室内未见渗漏痕迹，贴面基本完整。

(7) 建筑外观：所属楼栋外墙为面砖饰面。

(8) 配套设施：配置有水、电、气、视、讯等，设施设备使用正常。

(9) 房屋利用情况：自用。

(10) 其他情况：估价对象为南北朝向，临州河。

(11) 维护保养情况及完损程度：未见楼房基础不均匀沉降，基础稳定性较好；地面、墙面和门窗等未见拉裂、破损现象，即建筑物维护保养较好，建筑物成新率约90%。

2、配套设施状况

估价对象建筑物上下水、电、气、视、讯六通，配置有消防栓、干粉灭火器等。

3、土地利用状况

评估对象所在宗地，使用权类型为出让，土地形状较规则，地势较平坦，没有坡度，对施工没有影响；地地质条件良好，适合建筑。实际开发程度宗地外“六通”（通上、下水、电、气、路、讯），宗地内“六通一平”（通上、下水、电、气、路、讯及场地平整）。

（四）区域因素分析

1、地理位置

估价对象位于达州市通川区红旗路1号“侨兴新城A区”，区域内分布有餐饮、购物、银行、娱乐、医院等服务业态，作为住宅使用配套基本齐全、地理位置较好。

2、交通便捷度

（1）道路通达度

红旗路、西胜街、红塔路、朝阳东路、红旗大桥等交通主干线和支线构成该区域内的主要交通路网，道路通达度较好，方便出行。

（2）公交便捷度

估价对象区域内目前主要交通工具为公交车、出租车、地铁，附近有84路、102路、



115路、118路、486路等多条公交线路经过，公交便捷度较好，距地铁1号线、地铁18号线世纪城站较近，由486路公交接驳线，出行便捷度较好。

(3) 对外交通便捷度

估价对象位于达州市通川区红旗路1号“侨兴新城A区”，主要由红旗路、西胜街、红塔路、朝阳东路、红旗大桥等主干道及支路直达，对外交通便捷度较好。

(4) 交通管制

评估对象所临道路均实行双向行驶，限速管理。

3、基础配套设施完善度

(1) 供水：估价对象所在区域能较好的满足区域用水，供水保证率较高。

(2) 排水：估价对象所在已基本完善雨污分流排水设施，区域排水较畅通。

(3) 供电：估价对象所在区域供电来自城市国家电网，供电保证率较高。

(4) 供气：估价对象所在区域属于城市供气管网的覆盖范围，供气保证率较高。

(5) 通讯：估价对象所在通讯线路通畅，在该区域内中国电信、中国移动、中国联通等电话信号都能覆盖，区域的通讯条件较好。

(6) 通路：估价对象所在区域由红旗路、西胜街、红塔路、朝阳东路、红旗大桥等交通主干线和支线构成该区域内的主要交通路网，路面状况较好，道路通达度较好。综上所述，估价对象基础配套设施完善度较好。

4、公共服务设施完善度

估价对象所在区域内有通川区民族小学、四川省达州中学、达州市通川区第八小学、达州市高级中学、达州市通川区华州初级中学、达州市通川区西圣小学、通川区中医院、达州市中心医院、达县人民医院等教育、医疗机构，有世纪隆超市(都市花园店)、永辉超市(檬子垭店)、新世纪百货(达州商都店)、通川区摩尔百货中心广场等购物、休闲娱乐场所，有攀枝花市商业银行、中国农业银行、中国工商银行、中国邮政银行、中国银行等金融网点，公共配套设施较完善，公共服务设施状况较好，能较好地满足人们日常的工作和生活需要。

5、环境质量

估价对象所在区域无空气污染，无噪音污染，无危险设施、污染物及污染源，人文环境较好，治安状况较好，总体来看环境质量较好。

综上所述，估价对象的区域因素总体状况较好，对区域房地产价值有一定的保值和



增值影响。

五、价值时点

本次估价的价值时点为二〇二〇年十月二十六日(实地查勘日)。

六、价值类型

1、本次估价的价值类型为市场价值。本次估价的价值定义：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，以公平交易的方式在价值时点二〇二〇年十月二十六日时自愿进行交易的金额。

2、用途：估价对象规划用途为住宅用途房地产。

3、估价对象建筑物用途、装修情况、成新率和利用状况如本估价报告描述。

4、价值时点：二〇二〇年十月二十六日。

5、他项权利状况：无他项权利限制。

6、币种为人民币，单价单位为：元/平方米，总价单位为万元。

7、本报告的估价结果包含估价对象的房屋装饰装修和占用的土地使用权价值。

七、估价原则

房地产价格是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用、影响所形成的，而这些因素又经常处于变动之中，根据房地产估价有关规范规定，结合本次估价目的和估价对象的具体情况，在估价过程中主要遵循了以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

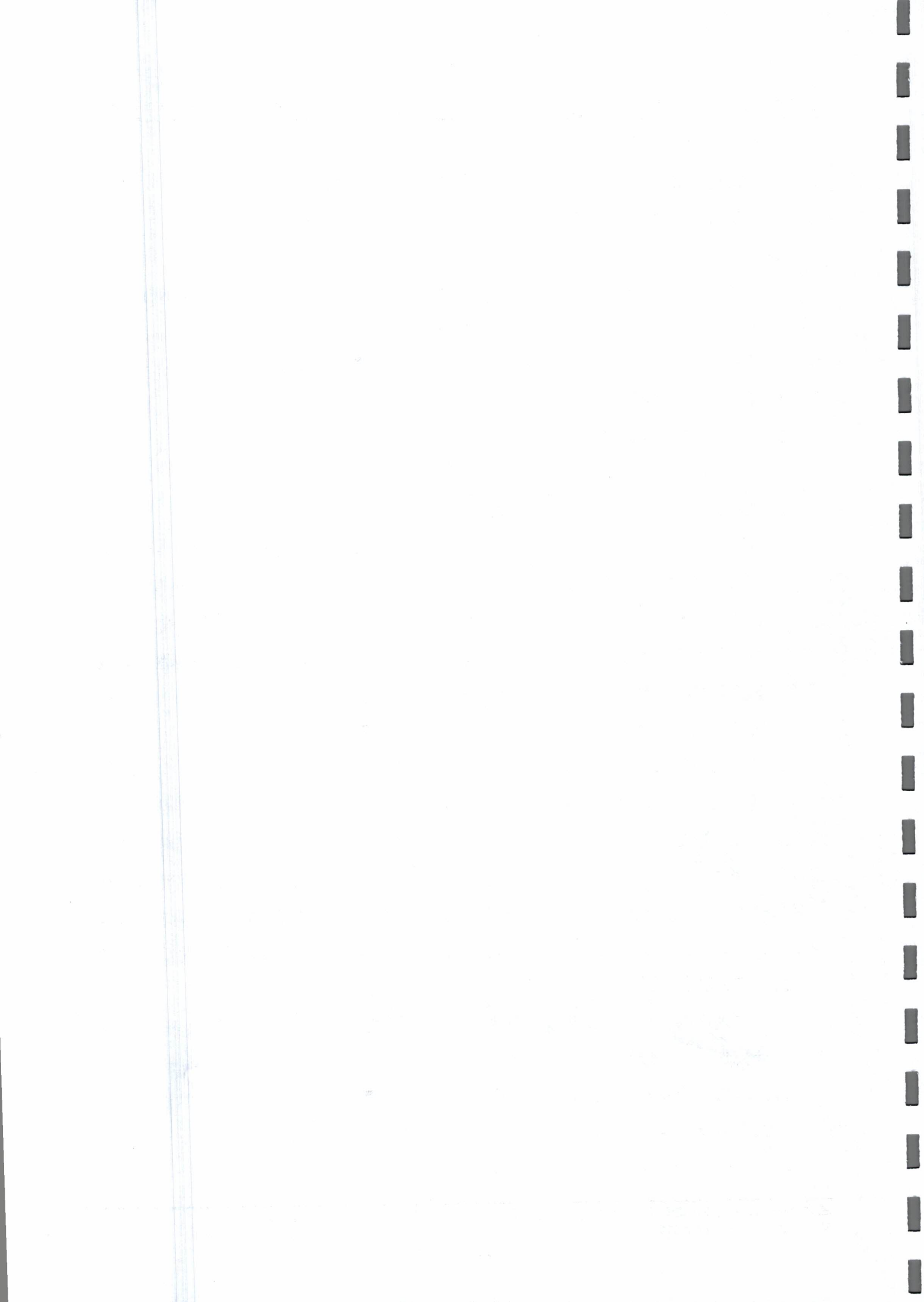
遵循独立、客观、公正原则，要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。即估价机构和估价师在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的干扰，不带着自己的情感、喜恶和偏好，不偏袒相关当事人中的任何一方，按照事物的本来面目，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，坚持原则，公平正直，实事求是地进行估价。

2、合法原则

对于房地产的估价首先应遵循合法原则，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。

针对本次估价对象的具体情况和估价目的，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。

3、最高最佳使用原则



由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式为权利人带来的收益量不同，且权利人都期望从其所占有的房地产获得更多的收益，并以能满足这一目的来确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格是以房地产的最高最佳使用原则为前提的。但最高最佳使用原则受到合法原则的约束。

最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。

本公司注册房地产估价师通过对估价对象使用现状与其他使用情况的调查比较分析后，认为估价对象按照法定用途，保持现状继续利用最为有利，因此本次估价以估价对象保持现状继续使用为前提。

4、价值时点原则

房地产估价结论具有很强的时间性和时效性。由于影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，从而房地产价格和价值也是不断变化的。随着时间流逝，房地产自身状况也在发生变化。

价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。即在该价值时点下估价对象的实物、权益、区位状况，所处市场环境、国家地方有关房地产业政策等因素影响下，所确定的估价对象价值。

5、替代原则

替代原则要求估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常市场价格。根据市场运行规律，房地产价格也同样遵循替代规律。某宗房地产的价格受其他具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格的牵制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的房地产之间相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。类似房地产指与估价对象处在同一供求圈内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求圈是指与估价对象具有替代关系、价格会相互影响的适当范围。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国物权法》（国务院62号令）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（国务院28号令）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（国务院72号令）；



- 4、《中华人民共和国城市土地管理法实施条例》；
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 6、《房屋登记办法》（中华人民共和国建设部令第168号）；
- 7、《不动产登记暂行条例》（国务院第656号令）；
- 8、《土地登记办法》（中华人民共和国国土资源部令第40号）；
- 9、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号）；
- 10、《中华人民共和国资产评估法》；
- 11、《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》；
- 12、《人民法院委托评估工作规范》；
- 13、国家和省市房地产估价相关其他法律、法规、政策和规范。

（二）技术标准、规程、规范

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。

（三）估价委托人提供的相关资料

- 1、估价委托人提供的《四川省宣汉县人民法院评估委托书》；
- 2、估价委托人提供的《四川省宣汉县人民法院民事裁定书》复印件；
- 3、估价委托人提供的《房屋信息查询结果》复印件；
- 4、估价委托人提供的《土地登记审批表》复印件；
- 5、估价委托人提供的估价对象其他相关资料。

（四）注册房地产估价师调查收集的相关资料

- 1、注册房地产估价师实地查勘记录；
- 2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；
- 3、注册房地产估价师和估价机构掌握的其他相关资料。

九、估价方法

（一）估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法，假设开发法等，估价方法选用应按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的要求，根据当地房地产市场情况，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。

比较法的定义为：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。由于比较法是利用实际发生、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。比较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。比较法估价需要具备的条件是在价值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价值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，只要估价对象所拥有的这类房地产有获取收益的能力即可，但对于政府住宅楼、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：是求取估价对象在价值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比较法运用，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具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的。

（二）估价方法的选用

《房地产估价规范》对估价方法的选用有如下规定：

- 1、估价对象同类房地产有较多交易的，应选用比较法。
- 2、估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。
- 3、估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法；当估价对象同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

4、估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

5、当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时，可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时，宜同时选用所有适用的估价方法进行估价，不得随意取舍；当必须取舍时，应在估价报告中说明并陈述理由。

估价对象为成熟房地产市场中住宅用途房地产，不宜采用成本法估价；同时，估价对象为已建成并投入使用的现有房地产，也不符合假设开发法的适用范围。由于估价对象所在区域住宅房地产市场存在租售比异常的现实状况，而本次评估的目的与房地产的市场转让价格直接相关，因此，本次评估不采用收益法。注册房地产估价师深入细致地分析了项目的特点和实际情况，并研究了委托估价人提供的资料及本所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，本报告适宜采用“比较法”对估价对象进行估价。

（三）估价的测算过程

1、比较法的定义

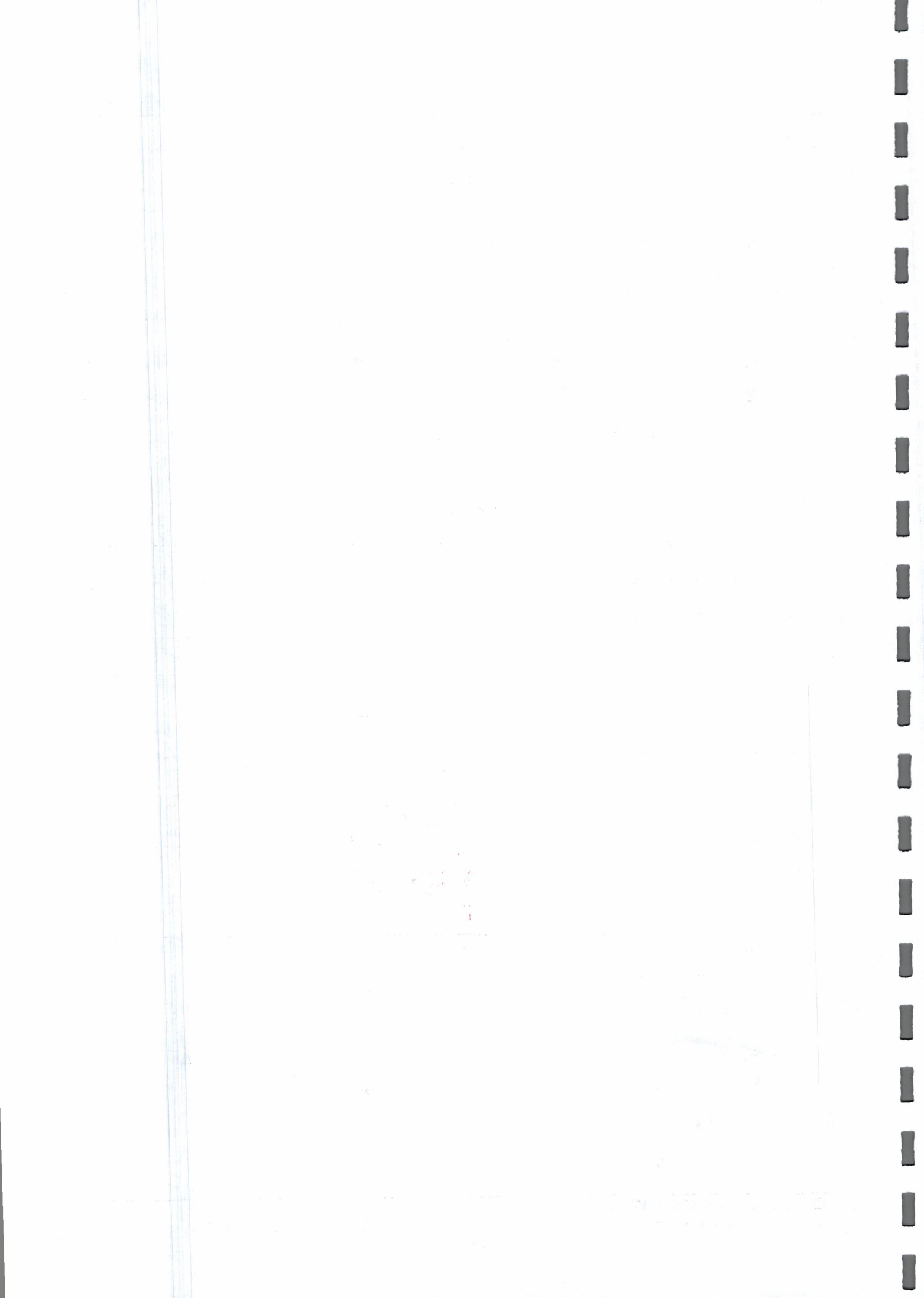
比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2、采用比较法求取比较价值的估价思路及技术路线

（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。

3、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 (包括权益、区位和实物状况因素修正)

十、估价结果

注册房地产估价师根据本次估价目的, 遵循独立、客观、公正、合法的估价原则, 按照严谨的估价程序, 运用“比较法”, 经专业测算、分析和判断, 确定估价对象于价值时点二〇二〇年十月二十六日, 在满足“估价假设和限制条件”前提下的住宅房地产市场价值 (含税价) 如下:

计价币种: 人民币

评估总价: ¥92.68万元 (佰元以下四舍五入)

总价大写: 玖拾贰万陆仟捌佰元整



评估结果一览表

房屋所有权人	房屋坐落	权证号	档案号	规划用途	结构	建筑面积 (m ²)	房地单价 (元/m ²)	总价 (万元)
王道斌 胡丽平	达州市通川区红旗路1号 (侨兴新城) A区 A3-29-D号	201411060066	FDX-2/46-47	住宅	钢筋混凝土结构	122.11	7590	92.68

十一、注册房地产估价师

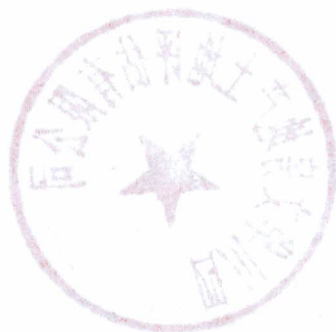
姓名	注册号	签名	签名日期
卢旭东	5120040079		2020.10.29
郑满红	5120190070		2020.10.29

十二、实地查勘期

二〇二〇年十月二十六日

十三、估价作业期

本次估价自二〇二〇年十月二十六日至二〇二〇年十月二十九日止。



中国科学院图书馆
北京
2150040028
中国科学院图书馆
北京
2150130070