

房地产估价结果报告

中砧房估字[2020]第 123 号

一、估价委托人

估价委托人：四川省宣汉县人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：四川中砧土地房地产评估有限公司

法定代表人：李 兵

住 所：成都市高新区永丰路 21 号 5 层

统一社会信用代码：915101007280546776

备案等级：壹级

证书编号：川建房估证字[2018]0144 号

资质有效期限：2018 年 06 月 07 日至 2021 年 06 月 07 日

三、估价目的

为司法执行确定财产处置参考价提供估价对象的市场价值参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象及其估价范围

彭健位于达州市宣汉县南坝镇滨河路政府职工联建房六幢五单元 4-2 号的一套住宅房地产（包括建筑面积 114.00 m²的房屋及分摊的土地使用权面积），包括满足上述估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的装修和附属设施。估价范围不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价对象基本情况表

估价对象		现状用途	建筑结构	所在楼层	建筑面积(m ²)
权利人	坐落				
彭健	达州市宣汉县南坝镇滨河路政府职工联建房六幢五单元 4-2 号	住宅	混合	4F	114.00

(二) 估价对象的物质实体状况



1、建筑物的物质实体状况

名称	达州市宣汉县南坝镇滨河路政府职工联建房六幢五单元 4-2 号
用途	住宅
建筑面积	114.00 m ²
建筑结构	混合
所在楼层	4 层
建成年月	2003 年左右建成
所在建筑物 实物情况	估价对象位于达州市宣汉县南坝镇滨河路，于2003年左右开发建成并投入使用，由多栋多层住宅组成，为开放式小区，有地面停车位，少量绿化，环境状况一般。 估价对象所在的6幢为混合结构，临街，临河，楼宇布局呈条式分布，外墙贴长条型瓷砖。总楼层为7层，无电梯，1梯2户，无地下室，少量地面停车位。
实物情况及 室内装修	估价对象所在的6幢五单元4-2号住宅，位于4楼，平层，东南朝向，建筑面积114.00 m ² ，户型为3室2厅1厨2卫，入户为防盗门，窗户为塑钢窗，本次评估未能入户，根据《四川省宣汉县人民法院函》要求，估价对象装饰装修价值按普通（标准）简装进行评估。水、电、气、视、讯齐全，经估价人员实地查勘，估价对象目前为空置状态。
设备设施	通水、电、气、视、讯等。
维护、保养、 利用情况	经估价人员实地查勘，估价对象目前处于空置状态。估价对象楼栋维护状况一般。

2、所在宗地的实体状况

宗地位置	估价对象所在宗地为达州市宣汉县南坝镇滨河路政府联建房占地。
用途、性质 及使用期限	经咨询承办法官及估价人员现场查勘、咨询估价对象实际为成套住宅用房。经咨询宣汉县不动产登记中心，估价对象房屋分摊的土地使用权为出让住宅用地。
宗地四至	经估价人员实地查勘，估价对象所在宗地东临其他小区、南临无名路、西临其他小区、北临昆甄西路。
地形地势	估价对象所在宗地形状较规则，地势平坦，对宗地利用无不利影响。
基础设施完备度	宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路、场地平整），基础设施完备。
宗地利用情况	估价对象所在宗地上的建筑物均正常使用中，宗地周围为住宅、商业。

（三）估价对象权属登记状况

1、估价对象未办理产权登记，根据《四川省宣汉县人民法院函》《四川省宣汉县人民法院委托书》《四川省宣汉县人民法院执行笔录》《抵押协议》假设估价对象为彭健所有，住宅用房，建筑面积为 114 平方米。

2、估价对象他项权利、法定优先受偿权及权利限制事项

估价委托人未提供估价对象他项权利相关资料，估价对象是否存在他项权利、法定优先受偿权情况不详。鉴于本次评估为司法评估，根据《房地产估价规范》，设定估价对象为正常权利状况，可转让，不考虑估价对象抵押权、查



封等权利限制事项对其价值的影响。

(四) 估价对象所在区位状况

位置状况	估价对象位于宣汉县南坝镇滨河路，处于南坝镇中心，临前河，距宣汉县南坝汽车站约 1 公里，区域位置一般。
商服繁华度	位于宣汉县南坝镇，临滨河路，周边分布有宣汉县圣灯中学、惠百家超市，商业主要为住宅底商及社区超市，商服繁华度一般。
同类物业聚集度	小区周边有啸池社区、金桥花园、豪苑小区等住宅小区，入住率较高，同类物业聚集度较好。
交通状况	区域内路网密集，距离南坝汽车站约 1 公里，区域交通较便利。
环境状况	估价对象临前河，区域内车流量较小，有轻微噪音、空气污染，不明显，居住环境状况较好。
公共服务配套	区域内分布有南坝中学、宣汉县圣灯中学、育英幼儿园，宣汉县第二人民医院、宣汉忠健医院、汉南坝又一村医院等教育、医疗服务设施，公共服务配套设施较完善。
基础设施配套	区域内通水、电、气、视、讯，基础设施齐全。

五、价值时点

1、本次价值时点为 2020 年 08 月 27 日。

2、《四川省宣汉县人民法院评估委托书》（（2020）川 1722 执 139 号）未明确价值时点。根据四川省住房和城乡建设厅（川建房发[2011]89 号）“关于印发《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）的通知”，本次评估以估价人员实地查勘日期作为价值时点。

六、价值类型

(一) 价值定义

根据《房地产估价基本术语标准》、《房地产估价规范》的有关规定，结合本次估价目的和估价对象的具体情况，本次估价价值类型为市场价值。

根据《房地产估价基本术语标准》，市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强制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。

(二) 价值内涵

1、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原理确定的估价对象在价值时点的实际状况，并满足本报告书“估价的假设和限制条件及使用报告说明”时的市场价值。



2、本次估价结果设定交易双方需缴纳的拍卖费、执行费、交易税费（两税两费“增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加”、所得税、土地增值税、契税、印花税等）及相关手续费由交易双方依法各自承担。

3、本报告估价结果包括房屋建筑物所有权及分摊的土地使用权价格，土地使用权为出让性质。本次估价考虑了满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的装修和附属设施对估价结论的影响。

4、币种为人民币。

七、估价原则

根据《房地产估价基本术语标准》、《房地产估价规范》，结合估价对象的具体情况，本次估价过程中，遵循的主要原则有：

（一）独立客观公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，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。

具体包括三个方面：“独立”是要求房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，而不要受任何单位和个人的非法干预。

“客观”是要求房地产估价师要从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，而不要带着自己的好恶、情感和偏见。“公正”是要求房地产估价师要公平正直地进行估价，而不要偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

（二）合法原则

合法原则要求房地产评估价值是在依法判定的估价对象状态下的价值或价格。

具体包括三个方面：合法产权方面，以房地产权属证书、权属档案的记载或者其他合法证件为依据；合法使用方面，以使用管制（如城市规划、土地用途管制等）为依据；合法处分方面，以法律、行政法规或合同等允许的处分方式为依据。



本次估价以估价委托人提供的估价对象《四川省宣汉县人民法院执行笔录》《抵押协议》确定估价对象用途、面积等的依据，符合合法原则。

（三）替代原则

替代原则要求房地产评估价值与估价对象类似的房地产在同等条件下的价值或价格的偏差在合理范围内。

类似房地产是指其实物、权益、区位状况均与估价对象的实物、权益、区位状况相同或相当的房地产。具体说，类似房地产是指在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面与估价对象相同或相当，并与估价对象处在同一供求范围内的房地产。同一供求范围是指与估价对象具有替代关系，价格会相互影响的其他房地产的区域范围。具有相同或相似区域、位置和相同用途、容积率的房地产，其价值也应趋于一致。本次评估采用的比较法就是替代原则的具体应用。

（四）价值时点原则

价值时点原则要求房地产评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

（2020）川 1722 执 139 号《四川省宣汉县人民法院评估委托书》未明确价值时点。根据四川省住房和城乡建设厅（川建房发[2011]89号）“关于印发《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）的通知”，本次评估以估价人员实地查勘日期作为价值时点。

（五）最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求房地产评估价值是在估价对象最高最佳利用状态下的价值或价格。

最高最佳利用是指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。

本估价报告认为估价对象保持现状用途继续使用最为有利，以现状用途继续使用为估价前提和最高最佳使用的方式。



八、估价依据

（一）法律法规依据

- 1、《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 32 号）。
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）。
- 3、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第 50 号）。
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号）。
- 5、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）。
- 6、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）。
- 7、最高人民法院《关于人民法院对外委托司法鉴定管理规定》。
- 8、最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定（法释〔2004〕16 号）。
- 9、最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定（法释〔2011〕21 号）。
- 10、最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定（法释〔2016〕18 号）。
- 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》（法释〔2018〕15 号）。

12、其他相关法律、法规。

（二）估价规范和指导意见

- 1、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。
- 2、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。
- 3、《房地产估价报告评审标准（试行）》（2010 年 6 月 12 日征求意见稿）。
- 4、最高人民法院办公厅中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协



会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）。

5、四川省住房和城乡建设厅（川建房发〔2011〕89号）“关于印发《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）的通知”。

（三）估价委托人提供的资料

- 1、（2020）川 1722 执 139 号《四川省宣汉县人民法院评估委托书》。
- 2、（2020）川 1722 执 139 号《四川省宣汉县人民法院函》。
- 3、（2020）川 1722 执 139 号《四川省宣汉县人民法院执行裁定书》。
- 4、（2020）川 1722 执 139 号《四川省宣汉县人民法院查封公告》。
- 5、《四川省宣汉县人民法院执行笔录》。
- 6、《抵押协议》。
- 6、估价委托人提供的估价对象其他相关资料。

（四）估价机构掌握的估价资料

- 1、估价人员调查了解并收集的当地房地产市场信息，动态及相关政策、文件等。
- 2、估价人员实地查看所获取的估价对象位置、建筑物外观、成新度等资料。
- 3、估价机构掌握的其他与估价有关的资料。

九、估价方法

（一）估价思路和估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），房地产估价方法包括收益法、成本法、假设开发法以及其他估价方法。

1、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。



2、收益法是预测估价对象未来收益，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。

3、成本法是测算估价对象在价值时点的重置价格或重建价格和折旧，将重置价格或重建价格减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

4、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。

（二）估价方法的选用和估价思路

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。估价对象为住宅房地产，所在区域内住宅房地产市场发育较为成熟，近期有一定数量的同类住宅用房市场交易案例，可采用比较法。

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，由于估价对象作为住宅房地产可视为具有潜在收益的物业，可采用出租的方式获取未来收益，其客观收入和客观费用可参照的市场上同类房地产的收入和费用水平数据可取得，可采用收益法测算其价值。但由于目前住宅房地产租赁和售卖交易市场发展水平处于极不均衡的状态，以及住宅房地产具有消费品与投资品的双重属性，其收益价值难以客观反映其市场价值，故本次未选用收益法。

在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、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。成本法特别适用于既无收益又很少发生交易的房地产和单纯的建筑物。估价对象作为住宅房地产，其价格受市场供需影响较大，受建造成本影响较小，故不采用成本法。

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；由于估价对象为已建成在用住宅房地产，在目前使用情况

中華民國
陸軍部

陸軍部

陸軍部
陸軍部

下，已达到最高最佳使用，不宜采用假设开发法。

综上，根据当地同类房地产市场状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，最终选取比较法对估价对象房地产进行估价。

（三）估价方法运用的具体步骤

比较法：（1）搜集交易案例；（2）选取可比实例；（3）建立比较基础；（4）进行交易情况修正；（5）进行市场状况调整；（6）进行房地产状况调整；（7）计算比较价值。

十、估价结果

经上述估价程序和评估方法测算后，并结合估价经验和对影响房地产市场价格因素的分析，最终确定估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件及使用报告说明”下，于2020年08月27日的估价对象的市场价值如下：


评估总价小写：人民币**20.18**万元，评估单价1770元/平方米（百元以下四舍五入）。

评估总价大写：人民币**贰拾万壹仟捌佰元整**（百元以下四舍五入）。

估价结果一览表

估价对象	现状用途	建筑结构	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)	权利人	权证编号
达州市宣汉县南坝镇滨河路	住宅	混合	114.00	1770	20.18	彭健	未办证

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
侯云	5120180021		2020年9月2日
杨涵	5120190146		2020年9月2日

十二、实地查勘期

2020年08月27日。



十三、估价作业日期

2020年08月25日至2020年09月02日。

十四、参与估价人员

协助人员：荆安林。



四川中砧土地房地产评估有限公司

法定代表人：

2020年09月02日