

第三章、 房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人: 宣汉县人民法院

二、估价机构

机构名称: 内江市德胜房地产估价有限责任公司

机构地址: 内江市东兴区兰桂大道 223 号 43 幢 2 楼 5 号

法定代表人: 罗建华

房地产估价资质证书号: 川建房估备字[2018]0143 号

房地产估价资质等级: 贰级

联系电话: 0832-2060589、2035019

三、估价目的

为司法拍卖(变卖)提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

1、估价对象及范围

根据估价委托人提供的《四川省宣汉县人民法院委托书》、《四川省宣汉县人民法院函》[(2020)川 1722 执 318 号], 本报告估价对象为位于四川省巴中市通江县诺江镇北环线(老卫校)人和家园 3 栋 1402 号、3 栋 1403 号、3 栋 1802 号、4 栋 1302 号、4 栋 1305 号、4 栋 1401 号、4 栋 1402 号、4 栋 1405 号、4 栋 1602 号、4 栋 1802 号、4 栋 1804 号、4 栋 2002 号住宅用房。估价范围为估价对象的房屋所有权及其分摊土地使用权, 含无法从建筑物主体剥离的配套设施, 不含其他资产。

根据估价委托人相关当事人员提供的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《房屋面积测绘成果技术报告书》等相关资料复印件, 纳入本次估价范围的住宅建筑面积共计 1007.53 平方米, 分摊土地使用权面积以产权部门核定为准, 具体情况详见《估价对象一览表》。

估价对象一览表

序号	产权人	坐落	用途	结构	所在楼层	建筑面积 (m ²)
①	四川旭风房地产开发有限公司	四川省巴中市通江县诺江镇北环线（老卫校）人和家园 3 栋 1402 号	住宅	钢筋混凝土	14	78.18
②	四川旭风房地产开发有限公司	四川省巴中市通江县诺江镇北环线（老卫校）人和家园 3 栋 1403 号	住宅	钢筋混凝土	14	78.18
③	四川旭风房地产开发有限公司	四川省巴中市通江县诺江镇北环线（老卫校）人和家园 3 栋 1802 号	住宅	钢筋混凝土	18	78.18
④	四川旭风房地产开发有限公司	四川省巴中市通江县诺江镇北环线（老卫校）人和家园 4 栋 1302 号	住宅	钢筋混凝土	13	73.21
⑤	四川旭风房地产开发有限公司	四川省巴中市通江县诺江镇北环线（老卫校）人和家园 4 栋 1305 号	住宅	钢筋混凝土	13	104.27
⑥	四川旭风房地产开发有限公司	四川省巴中市通江县诺江镇北环线（老卫校）人和家园 4 栋 1401 号	住宅	钢筋混凝土	14	94.13
⑦	四川旭风房地产开发有限公司	四川省巴中市通江县诺江镇北环线（老卫校）人和家园 4 栋 1402 号	住宅	钢筋混凝土	14	73.21
⑧	四川旭风房地产开发有限公司	四川省巴中市通江县诺江镇北环线（老卫校）人和家园 4 栋 1405 号	住宅	钢筋混凝土	14	104.27
⑨	四川旭风房地产开发有限公司	四川省巴中市通江县诺江镇北环线（老卫校）人和家园 4 栋 1602 号	住宅	钢筋混凝土	16	73.21
⑩	四川旭风房地产开发有限公司	四川省巴中市通江县诺江镇北环线（老卫校）人和家园 4 栋 1802 号	住宅	钢筋混凝土	18	73.21
⑪	四川旭风房地产开发有限公司	四川省巴中市通江县诺江镇北环线（老卫校）人和家园 4 栋 1804 号	住宅	钢筋混凝土	18	104.27
⑫	四川旭风房地产开发有限公司	四川省巴中市通江县诺江镇北环线（老卫校）人和家园 4 栋 2002 号	住宅	钢筋混凝土	20	73.21

2、估价对象权益状况

1) 房地产权属状况描述

本次根据估价委托人提供的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等相关资料复印件对其权属状况描述如下：

根据估价委托人提供的通国用（2013）第210号《国有土地使用证》复印件，估价对象所属项目的土地坐落于巴中市通江县诺江镇北环线卫生学校地段，使用权人为四川旭风房地产开发有限公司，土地用途为商住用地，使用权总面积8084平方米，使用权类型为出让，出让终止日期分别为

商业 2053 年 3 月 24 日, 住宅 2083 年 3 月 24 日, 至本报告价值时点, 剩余住宅土地使用年限约 62.5 年。

根据估价委托人提供的《建设用地规划许可证》(地字第 51192120110402006 号), 估价对象所属项目用地单位为通江县永顺房地产开发有限责任公司, 用地项目名称为人和家园, 用地位置为巴中市通江县诺江镇北环路(原卫校地段), 总用地面积 9014 平方米, 其中建设用地 8084 平方米。据委托人相关当事人员介绍, 通江县永顺房地产开发有限责任公司已于多年前变更为四川旭风房地产开发有限公司(本次估价对象产权人)。

根据估价委托人提供的《建设工程规划许可证》(建字第 51192120130703021 号), 估价对象所属项目建设单位为四川旭风房地产开发有限公司, 建筑项目名称为人和家园, 建设位置巴中市通江县诺江镇北环线卫校地段, 建设规模为总建筑面积 64410.5 平方米。

根据估价委托人提供的《建筑工程施工许可证》(511921201309020101 号), 建设单位为四川旭风房地产开发有限公司, 工程名称为人和家园, 建设地址巴中市通江县诺江镇北环线老卫校, 建设规模 64410.5 平方米, 勘察单位四川天域勘测有限公司, 设计单位中铁工程设计院有限公司, 监理单位四川华达建设监理有限公司, 施工单位达州市宏昌建筑有限公司, 合同开工日期 2013 年 9 月 20 日, 合同竣工日期 2015 年 3 月 30 日。

本次估价对象所属项目已取得通(2014)房预售证第 15 号《商品房预售许可证》。根据估价委托人相关当事人员介绍和现场查看, 至本报告价值时点, 所属项目大部分房屋已出售并投入使用。

(2) 出租或占用情况

根据现场查看, 至价值时点, 估价对象①-⑫使用状况为空置, 室内为“清水房”, 水、电、气、讯、光纤到户。

(3) 其他特殊情况:

根据估价委托人提供的《四川省宣汉县人民法院执行裁定书》（[2020]川 1722 执 318 号之十一），估价对象①-⑫已被宣汉县人民法院查封。由于估价委托人未提供与估价对象抵押相关的资料，估价对象是否设定抵押权不详。

3、估价对象物质实体状况

（1）估价对象①-⑫建筑物实体状况

建筑物实体状况一览表

建筑物实体		基本情况说明
1	名称	住宅
2	坐落	四川省巴中市通江县诺江镇北环线（老卫校）人和家园 3 栋 1402 号、3 栋 1403 号、3 栋 1802 号、4 栋 1302 号、4 栋 1305 号、4 栋 1401 号、4 栋 1402 号、4 栋 1405 号、4 栋 1602 号、4 栋 1802 号、4 栋 1804 号、4 栋 2002 号。
3	面积	共计 1007.53m ²
4	层数	3 栋总层数 27 层；4 栋总层数 24 层；估价对象①-③分别位于 3 栋的 14、18 层，估价对象④-⑫分别位于 4 栋的 13、14、16、18、20 层。
5	建筑结构	钢筋混凝土结构。
6	外装修	釉面砖饰面。
	内装修	入户安装防盗门，塑钢窗，室内为“清水房”，未进行二次装饰装修。
7	设施设备	所属楼为高层商住楼，配有供水、排水、供电、通讯、供气、升降等系统。
8	结构布局	分别为二室一厅一厨一卫、二室二厅一厨一卫、三室一厅一厨一卫、三室一厅一厨双卫住宅布局。
9	工程质量	符合国家有关安全使用标准。
10	建成年代	据调查，建于 2016 年。
11	维护、保养、使用情况	空置，维护保养情况一般。
12	公共配套设施状况	位于通江县老城区，临近有通江县万华综合市场、时代广场、达州市职业技术学院中医学校通江教学点、通江县第二小学、四川省通江中学、通江东方医院、通江县妇幼保健院、列宁公园、红军广场等，邮储银行、工商银行、四川省农村信用社等金融机构在附近均设有营业网点，基础设施及生活配套设施较完善，生活便利度较高。
13	利用现状	目前使用状况为空置，室内为“清水房”，水、电、气、讯、光纤到户。

（2）估价对象①-⑫分摊土地实体状况

土地实体状况一览表

土地实体		基本情况说明
1	名称	分摊土地使用权
2	坐落	巴中市通江县诺江镇北环线卫生学校地段
3	周围环境、景观	周围以商业、住宅用房为主，临近列宁公园、红军广场。
4	基础设施完备程度	区域“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气）。
5	土地平整程度	宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及场

估价报告编号: 内江德胜[2020]字第 A298 号 四川省巴中市通江县诺江镇北环线(老卫校)人和家园 3 栋 1402 号、3 栋 1403 号、3 栋 1802 号、4 栋 1302 号、4 栋 1305 号、4 栋 1401 号、4 栋 1402 号、4 栋 1405 号、4 栋 1602 号、4 栋 1802 号、4 栋 1804 号、4 栋 2002 号住宅市场价值估价报告

		地平整)
6	地势	宗地与其相邻宗地不存在地势落差。
7	地质、水文状况	据了解,以页岩为主,无特殊地质和水文状况。
8	规划限制条件	规划为住宅用地。
9	利用现状	所属宗地地上修建有多幢商住楼。

五、价值时点

1、价值时点为 2020 年 9 月 30 日。

2、根据《房地产司法鉴定评估指导意见(试行)》第七十八条规定,房地产拍卖(变卖)鉴定评估的价值时点,原则上为评估委托之日或完成估价对象现场查勘之日,但房地产司法评估委托书另有约定的除外,本次评估委托书未约定价值时点,现场查看日期为 2020 年 9 月 30 日,故本次完成估价对象实地查勘之日为 2020 年 9 月 30 日作为价值时点。

六、价值类型

1、价值类型及定义:根据《房地产司法鉴定评估指导意见(试行)》的相关要求和《四川省宣汉县人民法院委托书》([2020]川 1722 执 318 号),本次估价价值类型为市场价值,即估价对象于价值时点在市场上最可能形成或成立的价格,不考虑查封、强制变现以及是否存在抵押等他项权利限制等因素对价值的影响。

2、价值内涵

①价值范围:估价对象房屋建筑物及其分摊土地使用权,含无法从建筑物主体剥离的配套设施,不包括其他资产。

②权利状况:无权属和经济纠纷,估价对象属合规合法建筑,不考虑估价对象已经存在的查封以及是否存在抵押等他项权利限制。

③用途:房屋用途为住宅,土地用途为住宅用地,使用权类型为出让,出让终止日期为 2083 年 3 月 24 日。

④建筑面积、土地面积:建筑面积以估价委托人相关当事人员提供的《房屋面积测绘成果技术报告书》所载的建筑面积为准,分摊土地使用权面积以

当地产权部门核定为准。

⑤其他：本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、快速变现以及估价对象区位状况和权益状况发生变化等因素的影响。

⑥币种：人民币。

七、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

1、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，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。具体地说，独立是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观是要求房地产估价师在估价中不应带着自己的好恶、情感和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。公正是要求估价机构和估价师在估价中不应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。

2、合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值。

依法判定的估价对象权益，可分解为依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。在依法判定的权利类型及归属方面，是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属，一般应以不动产登记簿、权属证书以及有合同等为依据；在依法判定的使用权利方面，应以使用管制（如土地用途管制、规划条件等）为依据；在依法判定的处分权利方面，应以法律、法规、规章、政策或者合同（如国有建设用地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在依法判定的其他权

益方面, 评估出的价值应符合国家的价格政策, 具体地说, 评估政府定价或政府指导价的房地产, 应当遵守相应的政府定价和政府指导价。

3、最高最佳使用原则

最高最佳使用, 是估价对象的一种最可能的使用, 这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行, 经过充分合理的论证, 并能给估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现, 是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量, 也就是说, 估价价格应是在合法使用方式下, 各种可能的使用方式中, 能获得最大收益的使用方式的估价结果。

4、替代原则

根据经济学理论, 在同一个市场中, 具有相同的使用价值和质量的物品, 在交易双方具有同等市场信息的基础上, 应具有相似的价格, 并在此价格基础上进行交易情况修正、市场状况修正、区位状况修正、实体状况和权益状况修正。故要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、价值时点原则

估价实际上是求取估价对象在其一时点上的价格, 所以在评估一宗房地产时, 必须假定市场情况停止在价值时点上, 同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

总之, 在估价过程中, 以国家有关法律、法规为依据, 坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则, 做到估价过程合理, 估价方法科学, 估价结果准确, 严格保守在估价过程中知悉的委托方的商业秘密。

八、估价依据

1、评估所依据的国家和地方有关法律、法规和政策文件

(1) 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日);

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日);

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日);

(4) 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日);

(5) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日);

(6) 《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; 2012年1月1日);

(7) 《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);

(8) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办〔2018〕273号);

(9) 其他相关法律法规。

2、评估采用的有关估价标准

(1) 国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

(2) 国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);

(3) 《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行)(川建房发〔2011〕89号);

3、估价委托人提供的有关资料

(1) 《四川省宣汉县人民法院委托书》、《四川省宣汉县人民法院函》
([2020]川1722执318号);

(2) 《四川省宣汉县人民法院执行裁决书》([2020]川1722执318号之十一);

(3) 估价对象所属项目的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、
《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《房屋面积测绘成果技术报告书》等资料复印件;

4、房地产估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料及现场查看记录。

九、估价方法

1、采用的估价方法

根据《房地产估价规范》，目前的估价方法通常有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用市场法的，应以首选市场法为主要的方方法；收益性房地产的估算，应选用收益法作为其中的一种方法，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。

估价对象为位于通江县城区内的住宅用房，区域内的类似二手房地产成交量较多，可采用比较法进行估价。

估价对象为居住类房地产，目前通江县住宅以自用为主，或看重房地产具有保值增值的特性，获取收益不是购买住宅的主要目的，而市场存在的出租案例也以短期租赁为主，且租售比明显低于其他类型房地产的投资回报率，加之住宅未来的增值收益很难预测和判断，故不宜采用收益法进行估价。

成本法不宜作为市场发育较成熟地区的房屋价格估算方法。估价对象为成熟区域内的住宅房屋，采用成本累加的方法测算结果不能真实反映市场价值，故不宜采用成本法。

估价对象属已建房地产，考虑到本次估价目的和遵循的估价原则，本次不选用“假设开发法”进行测算。

综上，本次选用“比较法”对估价对象进行估算。

2、估价方法定义及其他要求

(1) 比较法的定义：是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的一种方法。

(2) 采用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。

(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

十、估价结果

本房地产估价机构注册房地产估价师根据特定的估价目的, 遵循公认的估价原则, 按照严谨的估价程序, 按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)和《房地产司法鉴定评估指导意见(试行)》的要求, 在认真分析相关资料的基础上, 选用比较法进行分析和判断, 确定估价对象在满足本报告所述的估价假设、限制条件和价值定义等前提下于 2020 年 9 月 30 日的估价结果为:

评估单价: 详见《评估明细表》

评估总价: 3,345,198 元

币 种: 人民币

大 写: 人民币叁佰叁拾肆万伍仟壹佰玖拾捌圆整

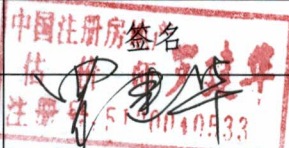
评估明细表

序号	产权人	坐落	用途	所在楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
①	四川旭风房地产开发有限公司	四川省巴中市通江县诺江镇北环线(老卫校)人和家园 3 栋 1402 号	住宅	14	78.18	3300	257,994
②	四川旭风房地产开发有限公司	四川省巴中市通江县诺江镇北环线(老卫校)人和家园 3 栋 1403 号	住宅	14	78.18	3300	257,994
③	四川旭风房地产开发有限公司	四川省巴中市通江县诺江镇北环线(老卫校)人和家园 3 栋 1802 号	住宅	18	78.18	3300	257,994
④	四川旭风房地产开发有限公司	四川省巴中市通江县诺江镇北环线(老卫校)人和家园 4 栋 1302 号	住宅	13	73.21	3300	241,593

估价报告编号: 内江德胜[2020]字第 A298 号 四川省巴中市通江县诺江镇北环线(老卫校)人和家园 3 栋 1402 号、3 栋 1403 号、3 栋 1802 号、4 栋 1302 号、4 栋 1305 号、4 栋 1401 号、4 栋 1402 号、4 栋 1405 号、4 栋 1602 号、4 栋 1802 号、4 栋 1804 号、4 栋 2002 号住宅市场价值估价报告

⑤	四川旭风房地产开发有限公司	四川省巴中市通江县诺江镇北环线(老卫校)人和家园 4 栋 1305 号	住宅	13	104.27	3350	349,305
⑥	四川旭风房地产开发有限公司	四川省巴中市通江县诺江镇北环线(老卫校)人和家园 4 栋 1401 号	住宅	14	94.13	3350	315,336
⑦	四川旭风房地产开发有限公司	四川省巴中市通江县诺江镇北环线(老卫校)人和家园 4 栋 1402 号	住宅	14	73.21	3300	241,593
⑧	四川旭风房地产开发有限公司	四川省巴中市通江县诺江镇北环线(老卫校)人和家园 4 栋 1405 号	住宅	14	104.27	3350	349,305
⑨	四川旭风房地产开发有限公司	四川省巴中市通江县诺江镇北环线(老卫校)人和家园 4 栋 1602 号	住宅	16	73.21	3300	241,593
⑩	四川旭风房地产开发有限公司	四川省巴中市通江县诺江镇北环线(老卫校)人和家园 4 栋 1802 号	住宅	18	73.21	3300	241,593
⑪	四川旭风房地产开发有限公司	四川省巴中市通江县诺江镇北环线(老卫校)人和家园 4 栋 1804 号	住宅	18	104.27	3350	349,305
⑫	四川旭风房地产开发有限公司	四川省巴中市通江县诺江镇北环线(老卫校)人和家园 4 栋 2002 号	住宅	20	73.21	3300	241,593
合计						1007.53	3,345,198

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册房地产估价师签名	签名日期
罗建华	5120040533		2020 年 10 月 12 日
陶正文	5120110066		2020 年 10 月 12 日

十二、实地查勘期

二〇二〇年九月三十日

十三、估价作业日期

二〇二〇年九月三十日至二〇二〇年十月十二日