

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：四川省宣汉县人民法院

地 址：宣汉县东乡街道城南社区

承 办 人：唐曦

联系电话：13508245193

二、房地产估价机构

房地产估价机构：四川源禾房地产评估有限公司

单位地址：四川省宜宾市叙州区南岸西区郑家坡街 7 号溢香谷小区 5
号楼 1 层 09 号

估价机构备案证书号：川建房估备字[2018]0139 号

估价备案等级：贰 级

估价备案证书到期日：2021 年 05 月 29 日

统一社会信用代码：91511502731605433Y

法定代表人：舒子沙

联系电话：0831 - 2338333

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而评估房地产市场价格。

四、估价对象

(一)估价对象界定

本次估价对象为位于宣汉县东乡镇多宝寺 52 号 8 楼 2 号住宅用房。根据估价委托人提供资料，估价对象建筑面积 120.00 平方米，分摊划拨国有

土地所有權面積不詳。

本報告估價對象包括建築物及其分攤劃撥國有土地所有權。

(二) 權益狀況

1. 權屬登記狀況

(1) 房屋所有權登記狀況

根據估價委託人所提供估價對象《房屋所有權證》(復印件)記載,房屋所有權證書號:房權證宣房權字第201509140072號;房屋坐落:宣漢縣東鄉鎮多寶寺52號8樓2號;房屋所有權人:李俐、陳潤;共同共有;設計用途:住宅;混合結構;所在層8樓;建築面積:120平方米,套內建築面積113.55平方米,登記時間2015年09月17日。

(2) 土地所有權登記狀況

根據估價委託人所提供的資料信息,估價對象為單位聯建房,系劃撥土地性質,未繳納土地出让金,尚未辦理《國有土地使用證》,其土地所有權狀況登記信息不詳。

(3) 房屋他項權登記狀況:不詳。

(4) 查封登記狀況:估價對象在價值時點已被宣漢縣人民法院依法查封,查封期限為三年,查封日期2018年4月10日。

2. 權利狀況

(1) 估價委託人提供的估價對象相關資料信息及約談筆錄記載,估價對象建成年代為1993年,本次評估設定估價對象建成年代為1993年。估價對象建成年代以不動產管理部門核定為準。

(2) 根據估價委託人所提供的資料信息,估價對象國有土地所有權系劃撥土地性質,未繳納土地出让金,尚未辦理《國有土地使用證》。根據《中

《中华人民共和国物权法》第一百四十九条、《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十二条规定，出让性质住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期，使用权续期应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。本次估价设定估价对象划拨性质国有土地使用期限为无限年期，因此，于价值时点，在假定未被司法查封、冻结的情况下，房地产权利人享有设定抵押、担保、租赁等他项权利及转让、处置等权能。

(3)在价值时点，估价对象已被司法查封拟拍卖处置。根据司法拍卖相关规定，拍卖房地产上原有的担保物权及其他优先受偿权一般因拍卖而消灭，而查封因拍卖而解除。故本次评估对估价对象抵押权以及查封因素未予考虑。

(4)根据估价委托人提供的估价对象相关资料及人民法院的执行裁定书，认定估价对象权利人为李俐、陈润。本次估价不对估价对象法律权属予以确认。

(5)在价值时点，估价对象已被人民法院依法查封、冻结；同时，人民法院已受理申请执行人请求，取得估价对象房地产司法处置权能，拟对估价对象实施强制拍卖，以处置款项抵偿债务。

(三) 建筑物状况描述

1. 建筑物状况

估价对象所属建筑位于巴州市宣汉县东乡镇多宝寺 52 号，为一开放式两面临街住宅楼，建筑总 11 层，于 1993 年建成投入使用，在价值时点维护保养状况良好，建筑外墙局部贴瓷砖，综合成新率约 60%。该建筑两面临街，第 1 至 3 楼低于所临正街，第 1 楼商业用房平所临巷（街）道，其上为住宅用房。该建筑设 1 个住宅单元，每层设两户。在价值时点，物业整

體已通水、通電、通氣、通訊（含光纖、寬帶）等配套設施。本次估價對象為該建築8樓2號（正街面地面以上5樓）的一套住宅用房。

估價對象建築層高約3.00米，戶型朝向坐南朝北，戶型結構設計為：三室兩廳一廚一衛。估價對象室內形狀規則，通透性較強，利用率較高，臥房形狀方正，面積大小適中，便於擺放家具，廚、衛空間大小合理，室內通風效果一般。總體而言，估價對象作為戶型設計合理，適居性較強。

在價值時點，設定估價對象裝修為普通標準簡單裝修，其簡況設定為：客廳及各臥室地面鋪地板磚，內牆面刷乳膠漆，天棚面層刷乳膠漆；臥室裝木質套裝門，配鋁合金玻窗；廚房及衛生間地面鋪地板磚，牆面貼瓷磚至頂，天棚裝鋁扣板集成吊頂；入戶裝防盜門。

2. 土地實物狀況

估價對象所屬宗地系一宗國有商住用地。據註冊房地產估價師現場查看及調查了解，宗地利用方式以住宅及配套商業用房（臨街第1層）為主，住宅部分體量大於商業。在價值時點，宗地已投入正常使用狀態，其土地開發程度達到紅線外“六通”，即通上水、通下水、通電、通訊、通氣和通路，紅線內“六通一平”，即在上述“六通”基礎上實現場地平整。

估價對象所屬宗地規則，地塊兩面臨街（巷），可及性強，宗地形狀便於利用；宗地內地勢相對平坦；工程地質較好，地基承載力強，無不良地質構造。

（四）區域因素描述

影響房地產價格水平的區域因素主要有地理位置、交通條件、基礎及配套设施條件、商服繁華度、環境條件等：

（1）地理位置

本次估價對象位於巴州市宣漢縣東鄉鎮多寶寺52號，地處州河北岸宣

漢縣城區核心地帶，毗鄰漁禪寺公園廣場及第三人民醫院，距西門運動休閒廣場約200米。區域周邊居住小區較多，布置有“麗都花園”、“州河花園”等小區以及單位聯建房等。地理位置相對較好，交通方便，生活、出行、購物相對便捷。

(2)交通條件

①道路通达度

區域道路通达度、路網密度較高，主要以新橋街、西街、多寶寺路等主、支線路構成交通道路網絡，道路等級一般，通行質量較好，其餘輔之半邊街、長安街等其他生活型支路，可有效的保證該區域與其他區域單元的聯系溝通。

②交便捷度

多路公交在此區域設置停靠站點，過往的士頻率較高，能較好地滿足區域居民出行。

綜上，區域交通條件較好。

(3)商服繁華程度

區域沿街布置商鋪，經營業態多樣，以餐飲門店經營、副食品批發零售、日用品、建材銷售等為主，人氣、商氣，商業氛圍較高，商服繁華程度較高。

(4)基礎設施及公共配套設施條件

區域配套設施完善，市政配套設施條件已達到“六通”，即通電、通訊、通上水、通下水、通燃氣和通路，基礎設施水平、保障率相對較高；區域公用服務設施較完備，衛生院、學校、幼兒園、銀行、賓館、超市等設施均有布置，能較好滿足居民生活之需。

(5)環境條件

估价对象位于宣汉县城核心区核心地带，地处州河北岸，毗邻渔禅寺公园、西门运动休闲广场，自然、人文环境较好。除人流以及车辆途经区域产生的噪音对区域环境产生一定负面影响外，区域内无大的污染源存在。故总体而言，区域环境较好。

五、价值时点

本次评估的价值时点确定为二〇二〇年十月二十九日（以注册房地产估价师现场查看完成日期作为本次评估价值时点）。

六、价值定义

本报告基本的价值标准为公开市场价值。

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。

七、估价依据

本次估价依据下列文件、资料进行分析、测算：

(一)鉴定估价依据的有关法律、法规：

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》；
5. 《中华人民共和国担保法》；
6. 《中华人民共和国民事诉讼法》；
7. 《中华人民共和国资产评估法》；
8. 《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》；
9. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
10. 《不动产登记暂行条例》（国务院第 656 号令）及实施细则。

(二) 鑑定估價依據的有關規章、政策、規範性文件：

1. 四川省《中華人民共和國土地管理法》實施辦法；
2. 《全國人民代表大會常務委員會關於司法鑑定管理問題的決定》；
3. 《最高人民法院關於人民法院委託評估、拍賣和變賣工作的若干規定》（法釋〔2009〕16號）；
4. 最高人民法院關於人民法院確定財產處置參考價若干問題的規定（法釋〔2018〕15號）；
5. 《人民法院委託評估工作規範》（法辦〔2018〕273號）；
6. 四川省高級人民法院、四川省住房和城鄉建設廳《關於規範房地產司法鑑定評估工作的通知》（川高法〔2011〕99號）；
7. 《四川省高級人民法院委託評估拍賣和變賣管理辦法》；
8. 《四川省高級人民法院委託鑑定管理辦法》；
9. 《房地產司法鑑定評估指導意見》（試行）（川建房發〔2011〕89號）。
10. 《最高人民法院關於民事訴訟證據的若干規定》（法釋〔2019〕19號）。

(三) 鑑定估價依據的技術規程：

1. 中華人民共和國國家標準《房地產估價規範》（GB/T 50291-2015）；
2. 中華人民共和國國家標準《房地產估價基本術語標準》（GB/T 50899-2013）。

(四) 鑑定估價依據的估價委託人所提供資料：

1. 《四川省宣漢县人民法院委託書》【(2020)川1722執恢239號】（復印件）
2. 《四川省宣漢县人民法院函》【(2020)川1722執恢239號】（復印件）
3. 《約談筆錄》（復印件）

4. 估价对象《房屋所有权证》复印件

5. 《四川省宣汉县人民法院执行裁定书》【(2018)川 1722 执保 49 号】
(复印件)

6. 估价委托人提供的其他资料。

(五)鉴定估价依据的其他有关资料:

1. 估价机构掌握的有关资料和注册房地产估价师调查、收集、掌握的有关资料及现场实地查看记录;

2. 注册房地产估价师获取的当地房地产市场信息、城市规划等资料。

八、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, 最高最佳利用原则, 替代原则和价值时点原则。

1. 遵循独立、客观、公正原则

该原则要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及利害关系人没有利害关系, 在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位或个人的影响; 同时, 注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带有自己的情感、好恶和偏见, 应按事物的本来面目、实事求是地进行估价; 再则, 注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方, 应坚持原则、公平正直地进行估价。

2. 遵循合法原则

该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。房地产估价应依据有关的法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释; 估价对象所在地的地方性法规、国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策; 估价对象所在地人民政府颁发的有关

部門規章和政策，以及估價對象的不動產登記簿、權屬證書、有關批文和合同等。

3. 遵循替代原則

該原則要求估價結果與估價對象的類似房地產在同等條件下的價值或價格偏差在合理範圍內的原則。

根據經濟學原理，在同一市場中，具有相同使用價值和質量的物品，在交易雙方具有同等市場信息的基礎上，應具有相似或相近的價格，以房地產市場價格為導向，利用實際發生、經過市場“檢驗”的類似房地產成交價格進行交易情況修正、交易日期調整、房地產狀況調整，以求得房地產的價值或價格。

4. 遵循最高最佳利用原則

該原則要求估價結果是在估價對象最高最佳利用狀況下的價值或價格的原則。最高最佳利用指房地產在法律上許可、技術上可能、財務上可行並使價值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、規模、檔次等，具體表現為使估價對象獲得最多的用途和開發強度來衡量，即是指估價對象應是在合法使用方式下，在各種可能的使用方式中，能獲得最大收益的使用方式的估價結果。最高最佳利用分析的前提條件有：維持現狀繼續使用、更新改造使用、改變用途使用、改變規模使用、重新開發利用、上述前提的某種組合或其他特殊利用前提。

5. 遵循價值時點原則

該原則要求估價結果是在根據估價目的確定的某一特定時間的價值或價格的原則。房地產估價實際上是求取估價對象在某一時點上的價值或價格，所以評估一宗房地產時，必須假定市場情況靜止在價值時點上，同時

估價對象房地產的狀況通常也是以其在該時點的狀況為準。

九、估價方法的選用及適用性分析

根據中華人民共和國國家標準《房地產估價規範》(GB/T 50291-2015)，現行房地產估價方法主要有比較法、收益法、成本法、假設開發法等。房地產評估技術路線的確定須根據估價報告預期用途選定恰當的價值類型，並結合區域房地產發育狀況以及估價對象具體特點，選用適用的估價方法。因此，在本次估價中，註冊房地產估價師通過實地調查、認真分析，綜合各方面因素條件，對以下情況進行分析：

(一) 估價對象的特點分析

估價對象位於宣漢縣東鄉鎮多寶寺 52 號，地處州河北岸宣漢縣城區核心地帶，所屬建築為單位聯建房。估價對象區域存在一定的早期聯建房和商住小區，入住率相對較高，無論是新建樓盤或是次新二手類似住房交易量相對較多，易於收集到客觀、真實的交易案例。

(二) 估價方法的適用性分析：

1. 比較法，是選取一定數量（一般不低於 3 個）的可比實例，將它們與估價對象進行比較，根據其間的差異對可比實例成交價格進行處理後得到估價對象價值或價格的方法。該方法適用於同類房地產數量較多、經常發生交易、在價值時點的近期有較多類似房地產的交易，且具有一定可比性的房地產。根據以上分析，估價對象所在區域同一供求圈內，存在較多的類似品質住房交易案例，較易於從收集的交易實例中選取可比實例，根據中華人民共和國國家標準《房地產估價規範》(GB/T 50291-2015)，本次估價可選用比較法評估估價對象的價值。

2. 收益法，是預測估價對象的未來收益，利用報酬率或資本化率、收益乘數將未來收益轉換為價值得到估價對象價值或價格的方法。該方法適

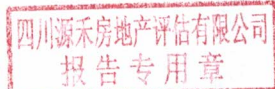
用于估價對象或其同類房地產通常有租金收益或經營收益等經濟收入的收益性房地產，不限于其目前是否有收益，只要同類房地產有收益即可。但是，在具体运用收益法过程中，住房租赁案例包含的契约条件（是否含装修、家具、电器等附属部分）千差万别，有效剥离不属于物业价值的附属部分所产的收益额存在相当的难度，一定程度放大了收益法估價系統誤差，價值結論的可信度大為降低。因此，本次評估未選用收益法估價。

3. 成本法，是測算估價對象在價值時點的重置成本或重建成本和折舊，將重置成本或重建成本減去折舊，得到估價對象價值或價格的方法。該方法適用於在房地產市場不夠活躍或同類房地產交易較少的地區難以採用比較法估價時，或不適合假設重新開發的現有房地產的估價。根據以上分析，估價對象住房所在區域交易市場活躍，其物業價值一般高於建築物與地價成本之和的累加數，物業價值的形成並非為成本的簡單加和，而更多地受市場供求關係影響。基於此，本次評估不能選用成本法估價。

4. 假設開發法，是求取估價對象後續開發的必要支出及折現率或後續開發的必要支出及應得利潤和開發完成後的價值，將開發完成後的價值和後續開發的必要支出折現到價值時點後相減，或將開發完成後的價值減去後續開發的必要支出及應得利潤得到估價對象價值或價格的方法。該方法適用於具有開發或再開發潛力且開發完成後的價值可以採用比較法、收益法等成本法以外的方法測算的房地產，或可重新開發或更新改造的舊房（含改建、擴建等）。估價對象為正常使用中的房地產，尚無明顯證據表明存在規劃重建的可能，並且估價對象處於最高最佳使用狀態。因此，本次評估未選用假設開發法估價。

綜上，本次確定選用比較法評估估價對象房地產市場價值。

（三）估價方法介紹



1. 比较法是选取一定数量（一般不低于3个）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修正处理后得到估价对象价值或价格的方法。

其计算公式为：

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

估价对象在价值时点二〇二〇年十月二十九日，满足本次估价设定的假设前提和限制条件下的市场价值总额为：人民币肆拾万零柒仟叁佰元整（取整，保留至佰位，小写：40.73万元），详见下表：

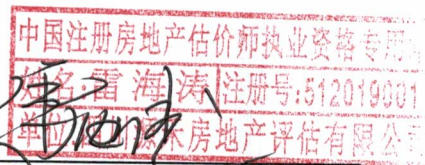
估价结果一览表

序号	估价对象坐落	房屋所有权证号	建筑结构	房屋用途	所处楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总额 (万元)
01	宣汉县东乡镇多宝寺52号8楼2号	房权证宣房权字第201509140072号	混合	住宅	第8层	120.00	3394.00	40.7280
合计	/	/		/	/	120.00	/	

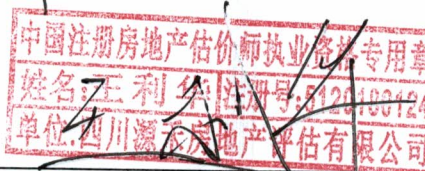
十一、注册房地产估价师

姓名	执业资格	注册号	签章
----	------	-----	----

雷海涛	注册房地产估价师	5120190011	
-----	----------	------------	--



王利华	注册房地产估价师	5120180124	
-----	----------	------------	--



十二、实地查勘日期

注册房地产估价师实地查勘日期：二〇二〇年十月二十九日。

十三、估价作业日期

本次估价作业日期为：二〇二〇年十月二十九日至十一月九日。

十四、变现能力分析

变现能力是指假定在价值时点，在没有过多损失的情况下，将拟估房地产转换为现金的可能性。影响委估对象变现能力的主要因素分析如下：

1. 市场供求状况

就目前宣汉县商品住房市场来看，受近两年全国房价整体回暖大趋势的影响，房价亦出现了一定幅度的上涨，房价迅速上升，成交量也大幅度提升。但在经历一波激烈的能量释放后，现阶段住房市场已开始逐步向理性方向发展，随着新一批房源投入市场，以及政府适当的管控措施，市场已回归平稳发展的轨道。整体而言，现阶段本县住房市场供求相对均衡，房价在短期内将呈现稳定小幅震荡态势。

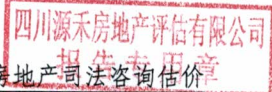
从个别条件而言，估价对象为单位联建房，建成年限较长，面积适中，整体而言，户型结构较好、适用性较强、舒适性及私密性一般，市场受众一般，其市场竞争力一般。

(2)通用性分析

估价对象证载用途为住宅用房，一般而言，规划利用限定在住宅用途。但基于《物权法》的实施，在经物业相邻关系权利人的许可后，可作“住改非”使用。其通用性一般，但对变现能力没有显著影响。

(3)独立使用性分析

估价对象为独立的产权单元，经公共通道或楼梯可有效实现与外界的沟通，其独立使用性未受到限制。因此，估价对象独立使用性较强，但对估价对象变现能力不构成显著影响。



(4)可分割转让性分析

估价对象从实体上看为独立成套住房，住宅功能完善，一般而言，可分割转让性较差，分割后独立使用的可能性、经济性更差。从此来看，估价对象可分割转让性不强，但对估价对象变现能力不构成显著影响。

综上，整体而言，估价对象变现能力较强。

十五、估价报告应用的有效期

本报告从提交报告之日二〇二〇年十一月九日起，壹年内有效。

四川源禾房地产评估有限公司

二〇二〇年十一月九日





估价对象位置示意图

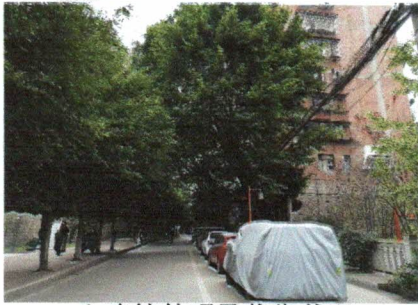


四川源禾房地产评估有限公司
地址：四川省宜宾市叙州区南岸西区郑家坡街7号溢香谷小区5号楼1层09号
电话：0831-2338333



源禾評估
YUANHE APPRAISAL
(國家房地產評估師執業資格)

估价对象实地查看照片



◆ 建筑外观及临街状况



◆ 建筑临街状况



◆ 建筑第1层临街状况



◆ 建筑外观状况



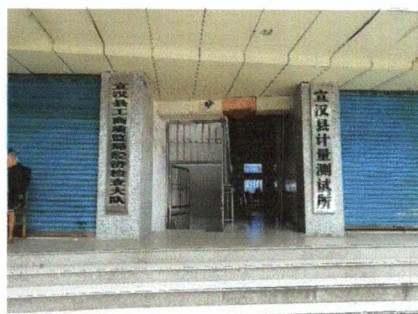
◆ 建筑外观状况



◆ 建筑外观状况



◆ 临公园状况



◆ 建筑入口状况



◆ 入户状况



◆ 入户状况



◆ 相同户型客厅（供参考）



◆ 相同户型厨房（供参考）