

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：四川省宣汉县人民法院

## 二、房地产估价机构

单位名称：四川中衡安信房地产估价有限公司

住 所：西昌市龙眼井街大成商业广场

法定代表人：周雁

资质等级：贰级

资质证书编号：川建房估备字 [2018] 0084号

资质证书有效期：2018年02月01日至2021年02月01日

统一社会信用代码：91513401MA62H6GF3H

联系电话：028-86127678 0834-3234288

## 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）估价对象范围及基本状况

刘梅、付代刚所有的位于宣汉县东乡镇西区景观大道龙城1号安置房2号楼25楼1号住宅用房, 建筑面积104.02平方米。

### （二）估价对象实物状况

#### 1、土地实物状况

估价对象所在宗地实物状况见下表：



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010 传真：028-86126010

地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号 邮编：610091

## 估价对象土地实物状况

序号	项目	状况	备注
1	形状	较规则	/
2	地形地势	有较小起伏	/
3	地质	无知悉的不良地质	/
4	土壤	土壤未受污染	/
5	开发程度	区域“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整），已建成房地产	/

### 2、建筑物实物状况

估价对象位于龙城1号，竣工于2017年，框架结构，属于安置房。总楼层为33层，估价对象位于第25层。估价对象外墙刷涂料，入户防盗门。户型结构为平层，三室二厅一厨二卫。估价对象通水、电、讯等，房屋维护状况一般。

本次评估由于被执行人不配合，因此未进入估价对象内部进行勘查。本次评估参照同一楼栋相似户型进行了现场查勘。根据委托方及相关当事方介绍，估价对象内部进行了装修。本次评估出于谨慎原则，设定估价对象装修状况为简装。

### （三）权益状况及使用状况

#### （1）土地登记状况

估价对象所在宗地所有权归属国家。委托方未取得估价对象的《不动产权证》，根据委托方提供的《建设用地批准书》及《国有建设用地划拨决定书》估价对象土地信息登记状况如下：

序号	1
批准机关	宣汉县人民政府
建设项目名称	棚户区改造拆迁安置房
用地单位名称	宣汉县房产管理局
批准用地面积（m <sup>2</sup> ）	5156
座落	东乡镇周桥村上湾塔子梁
用途	住宅
使用权类型	划拨
备注	



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010 传真：028-86126010

地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号 邮编：610091

## (2) 房屋登记状况

委托方未取得估价对象的《不动产权证》，根据委托方提供的《四川省宣汉县人民法院委托书》及《房屋拆迁补偿安置协议》估价对象房产登记状况如下：

序号	1
权利人	刘梅、付代刚
坐落	宣汉县东乡镇西区景观大道龙城1号安置房2号楼25楼1号
规划用途	住宅
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	104.02
房屋结构	框架
备注	

## (3) 他项权利情况

估价对象于价值时点已被法院查封。估价对象在价值时点为自住。

## (四) 估价对象区域状况

### 1、商服繁华度

区域有金鼓商业广场、餐饮、超市等商业设施，区域人口密度和客流量较大，商服繁华度一般。

### 2、交通条件

区域内有西华大道、金川路、映河街等主要道路，有宣汉8路外环、宣汉12路外环、宣汉11路、宣汉2路等公交线路经过。综上，区域交通条件较好。

### 3、基础设施

区域通水、电、气、讯等，基础设施完善度较好，保障率较高。

### 4、公共配套设施

区域内有宣汉县人民医院、四叶草医院、宣汉民泰医院、宣汉县妇幼保健院、中国工商银行、宣汉县东乡镇百节溪小学、四川省宣汉中学、宣汉县第二中学、聚亿金融城、金鼓商业广场、百节溪公园、宣汉县公安局等。综上，区域公共配套较好。

### 5、环境条件

有一定的噪音污染，环境条件一般。



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010 传真：028-86126010

地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号 邮编：610091

## 五、价值时点

本次估价的价值时点确定为对估价对象的实地查勘完成日，即二〇二〇年十月十六日。

## 六、价值类型

- 1、本次估价的价值类型是市场价值。
- 2、所谓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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。
- 3、本报告的估价结果包含估价对象占用（或分摊）的土地使用权价值。

## 七、估价原则

### 1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，实事求是、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。

### 2、合法原则

要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

### 3、价值时点原则

要求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。

### 4、替代原则

要求评估价值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。即估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

### 5、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况下的价值或价格的原则。最高最佳利用：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。最高最佳使用具体包括下列 3 个方面：(1)最佳用途；(2)最佳规模；(3)最佳集约度。



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010 传真：028-86126010

地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号 邮编：610091

## 八、估价依据

### (一) 估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国物权法》（主席令第62号，2007年10月1日起施行）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号，2004年8月28日修订）
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号，2007年8月30日修订）
- 4、《中华人民共和国城市土地管理法实施条例》（国务院令 第256号，1999年10月1日起施行，根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）
- 5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过，2008年01月01日起施行）
- 6、《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》（国务院令第055号，1990年5月19日起施行）
- 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、《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）
- 9、国家和省市房地产估价相关其他法律、法规、政策和规范

### (二) 采用技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015 《房地产估价规范》
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013 《房地产估价基本术语标准》

### (三) 其他相关资料

- 1、委托书；
- 2、《房屋拆迁补偿安置协议》；
- 3、委托方提供的其他有关资料；

### (四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、估价人员实地查勘和市场调查的资料
- 2、估价机构掌握的估价对象所在地房地产市场租售价格状况及有关信息



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010 传真：028-86126010

地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号 邮编：610091

## 九、估价方法

### (一) 估价方法的适用性分析

按照《房地产估价规范》，一般估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等，各类方法的定义、适用范围及本次估价方法的选用情况如下：

估价方法	估价方法定义	适用范围	是否采用	理由
比较法	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	适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产	是	与估价对象同一供需圈内类似用途房地产交易案例较多，适宜采用比较法进行估价
收益法	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法	适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产	否	区域住宅用房租金水平偏低，收益价值不能客观反映估价对象市场价值，不适宜采用收益法进行评估
成本法	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法	新开发的房地产、在建工程或可以重新开发建设的房地产、独立开发建设的整栋房地产，对交易很少不适用比较法、没有收益或收益不明确的房地产	否	估价对象系住宅用房，属于较高类型的使用方式，其市场价值与建造成本的关联度相对较小，采用成本累加的方式难以获得相对准确的市场价值
假设开发法	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的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法	适用于具有开发或再开发潜力且房地产开发价值可以采用比较法、收益法等方法求取的房地产	否	估价对象现为合法原则下的最高最佳使用，没有继续开发的必要

### (二) 确定估价方法

由前述，估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，遵循《房



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010 传真：028-86126010

地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号 邮编：610091

地产估价规范》，根据估价目的和估价对象的特点，采用比较法进行测算。

### （三）估价方法介绍

比较法是指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。估价人员根据估价对象的特点和用途，从同一市场供需圈的市场资料中选取三个与估价对象相同结构、相同用途、相似规模、相似档次的物业的可比交易案例作为可比实例，通过对其交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况进行比较调整后求取估价对象比准价格。其计算公式为：

比准价格 = 交易价格 × 市场状况调整系数 × 交易情况修正系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

- （1）搜集交易实例；
- （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

我们依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用适宜合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验和对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于估价时点满足本报告估价假设与限制条件下的市场价值为：

**小写：¥74.57万元（百位以下四舍五入）**

**大写：人民币柒拾肆万伍仟柒佰元整**



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010 传真：028-86126010

地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号 邮编：610091

## 评估结果汇总表

币种：人民币

序号	房屋所有权人	房屋坐落	规划用途	所在层数	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	评估价值	
						单价 (元/平方米)	总价 (万元)
1	刘梅、付代刚	宣汉县东乡镇西区景观大道龙城1号安置房2号楼25楼1号	住宅	25	104.02	7,169.00	74.57

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
金玉梅	5120150092		2020年11月3日
刘均	5120130027		2020年11月3日

### 十二、实地查勘期

二〇二〇年十月十六日

### 十三、估价作业期

本次估价自二〇二〇年十月十六日起至二〇二〇年十一月三日止。



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010 传真：028-86126010

地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号 邮编：610091