

### 三、房地产估价结果报告

#### (一)估价委托人

委托估价人：宣汉县人民法院

联系人：唐法官

联系电话：13508245193

#### (二)房地产估价机构

机构名称：四川天地源土地资源房地产评估有限公司

住 所：泸州市江阳区大山坪路北段 5 号楼 3 楼

统一社会信用代码：915105027175812360

法定代表人：周朝林

备案等级：贰 级

证书编号：川房建估备字[2019]0239 号

有效期限：2019 年 08 月 29 日至 2022 年 08 月 29 日

联 系 人：熊奇

联系电话：(0830) 3100956

#### (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

##### 1、估价对象及范围

估价对象为贺清崧、冯丽所有的位于宣汉县东乡镇石岭大道 422 号计生委综合楼中楼 10 楼 1 号的一套住宅房地产，建筑面积为 168.02 平方米，土地使用权类型为划拨，分摊土地使用权面积为 16.88 平方米。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附属配套设施及装饰装修，不包括家具家电等可移动物品。

##### 2、估价对象状况

## (1) 估价对象区位状况

### ① 位置条件

1) 坐落或方位: 估价对象位于宣汉县东乡镇石岭大道 422 号计生委综合楼中楼 10 楼 1 号, 具体详见附件中的《估价对象区位示意图》。

2) 相关主要场所的距离: 估价对象距离巴人广场约 50 米, 距宣汉中学浦江学校约 400 米, 距宣汉中学约 500 米。

3) 楼层: 估价对象所属建筑总楼层为 11 层, 估价对象位于第 10 层。

4) 朝向: 南北朝向。

### ② 交通状况

估价对象所处区域分布有石岭大道、巴人大道等城市道路, 均为双向通行, 无交通管制, 车流量及人流量较大, 区域内有 10、12 路等公交线路设有站点, 可方便乘坐出租车, 交通条件较好。

### ③ 外部配套设施

#### 1) 外部基础设施

估价对象所在区域内实现了供水、排水、供气、供电、通讯, 其中供水为城市供水, 供水充足; 排水为雨水、污水分流制, 排污系统较完善, 排水畅通; 供气为城市主管网供气, 供气充足; 供电为国家电网供电, 供电有保障; 通讯为电信、移动、联通所覆盖, 通讯畅通。

#### 2) 外部公共服务设施

估价对象所在区域附近有四川省宣汉中学浦江学校、巴人广场、四川省宣汉中学及农贸市场和金融网点, 公共服务设施配套完善。

### ④ 居住环境

估价对象所在区域多为老旧住宅, 区域内绿化较少, 整体居住环境一般。

## (2) 估价对象土地状况

根据委托方提供的《国有土地使用证》(宣国用(2014)第 00155 号)及估价师现场查勘,

估价对象土地使用权人为贺清崧，估价对象土地为房屋分摊土地，分摊土地面积为 16.88 平方米，土地地类（用途）为住宅用地，土地使用权类型为划拨，至价值时点，该宗地外已达到“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内已达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整）。

### (3) 估价对象房产状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》和估价师现场查勘，估价对象房产的状况如下：

①房产状况：房屋所有权人为贺清崧、冯丽，房屋坐落为宣汉县东乡镇石岭大道 422 号计生委综合楼中楼 10 楼 1 号，房屋用途为住宅，结构为混合，建筑面积为 168.02 m<sup>2</sup>，总层数为 11 层，房屋所在层数为 10 层。

②建成年代：2004 年。

③户型：房屋为错层，户型为四室两厅一厨两卫，其中一次卧为异形，户型结构一般。

④通风采光：通风和采光均较好。

⑤层高：约 3 米。

⑥室内装饰装修：室内客厅地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，屋顶为石膏板吊顶，卧室地面铺木地板，内墙乳胶漆；厨房、卫生间地面贴地砖、墙面墙砖，铝塑板吊顶。

⑦建筑外观：所属楼外墙贴墙砖。

⑧配套设施：配置有供水、排水、供电、通信、供气等系统，使用状况正常。

⑨维护保养情况及成新率：未见大楼基础不均匀沉降，基础稳定性较高；地面、墙面和门窗等未见拉裂、破损现象，结合估价对象实际情况和实际查勘收集的资料，参照《房屋完损等级评定标准》确定其成新率为 80%。

### (4) 估价对象权利状况

#### ①估价对象权属登记状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件，估价对象权属登记状况详见表 2。

表 2 产权状况一览表

房屋所有权人	房屋所有权证号	房屋坐落	结构	所在层数	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	国有土地使用证证号	分摊土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	地类 (用途)	使用权类型
贺清崧、冯丽	房权证宣房权字第 42139 号	宣汉县东乡镇石岭大道 422 号计生委综合楼中楼 10 楼 1 号	混合	10	住宅	168.02	宣国用 (2014) 第 00155 号	16.88	住宅用地	划拨

## ②房地产权利状况

1) 房屋所有权和土地使用权: 估价对象系贺清崧、冯丽所有, 土地使用权以划拨方式取得。

2) 出租或占用情况: 至价值时点, 估价对象现为空置。

3) 他项权利设立情况: 本次评估设定估价对象无他项权利限制。

## (五)价值时点

根据四川省住房和城乡建设厅关于印发《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行)的通知: 房地产拍卖(变卖)鉴定评估的估价时点, 原则上为评估委托之日或完成估价对象现场查勘之日, 但鉴定评估委托书另有约定的除外, 本次完成估价对象实地查勘之日为 2022 年 04 月 25 日, 故确定本报告价值时点为 2022 年 04 月 25 日。

## (六)价值类型

### 1、价值类型

本报告估价结果是反映估价对象在价值时点本次估价目的下的房地产市场价格。

### 2、价值定义

市场价格: 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)估价原则

结合本次估价目的和选用的估价方法, 本报告遵循独立、客观、公正原则和合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则。

### 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，独立的要求是，房地产估价师不受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；客观的要求是，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目；公正的要求是，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

## 2、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；合法使用方面，应以城市规划、土地用途管理等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

## 3、最高最佳利用原则

最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的利用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

## 4、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有较强的时间性，它是某一时点上的价格，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点上的状况为准。

## 5、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，受其它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所牵制。换言之, 具有相同使用价值、替代可能的房地产之间, 会相互影响和竞争, 使价格相互牵制而趋于一致。

#### (N) 估价依据

1、本次评估依据的法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国民法典》(2021年1月1日);

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2020年1月1日);

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(2020年1月1日);

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日);

(5) 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》;

(6) 《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第107号);

(7) 《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理的规定》(法办发〔2007〕5号);

(8) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》;

(9) 《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);

(10) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释〔2009〕

16号);

(11) 《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);

(12) 《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)

(13) 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号);

(14) 《四川省高级人民法院四川省住房和城乡建设厅《关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》(川高法〔2011〕99号);

(15) 《四川省高级人民法院关于印发《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》和《四川省高级人民法院委托评估拍卖和变卖管理办法》的通知;

(16) 《四川省高级人民法院关于执行《四川省高级人民法院委托评估、拍卖、变卖管理办法》

的补充规定;

(17) 《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行);

(18) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学[2021]37号)。

## 2、采用的技术规程

(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、估价委托人提供的有关资料

(1) 《宣汉县人民法院委托书》((2022)川1722执恢92号)复印件;

(2) 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》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

(1) 房地产估价机构建立的房地产交易实例库;

(2) 注册房地产估价师现场实地查勘记录、法定优先受偿权利调查表和拍摄的现状利用照片;

(3) 房地产估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的其他资料。

## (九) 估价方法

### 1、估价方法的定义

根据《房地产估价规范》的规定,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,应选用其中一种或多种方法对估价对象进行估价。

(1) 比较法: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) 收益法: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。

(3) 成本法: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。

（4）假设开发法：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。

## 2、估价方法选择的理由

比较法适用于估价对象同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。在价值时点与估价对象类似房地产的交易实例较多，且资料可以收集，故适宜采用比较法对估价对象进行估价。

收益法适用于收益性房地产，但不限于其本身目前是否有收益，只要有类似房地产有收益即可。估价对象作为住宅房地产，收益及其偏低，不能正常反应估价对象市场价格，故不可采用收益法对估价对象进行估价。

成本法适用于很少发生交易的房地产而限制了比较法的运用，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，如以公益、公用为目的房地产。估价对象作为住宅房地产不宜选择成本法。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产，包括可供开发的土地，在建工程，可重新开发、更新改造或改变用途的房地产价值的估价，估价对象为已建成的房屋，按前文最高最佳利用分析，估价对象维持现状继续利用为最高最佳利用，不需进行更新改造、改变用途、重新开发，故本次不适宜选用假设开发法进行估价。

因此，通过上述分析，在综合考虑各种估价方法的适用性、可操作性等后，确定采用比较法对估价对象的市场价格进行评估。

## 3、选用的估价方法步骤

①比较法的定义：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

根据本次评估目的和相关法律法规、政策和标准, 在合理的假设条件下, 选取市场价格标准, 采用比较法对估价对象房地产的价值进行了测算, 确定估价对象在价值时点 2022 年 04 月 25 日房地产价值如下表 3:

表 3

估价对象评估结果一览表

币种: 人民币

房屋所有权人	房屋所有权证号	房屋坐落	结构	所在层数	规划用途	建筑面积 (m²)	国有土地使用证证号	地类 (用途)	使用权类型	分摊土地使用权面积 (m²)	房地产单价 (元/m²)	房地产总价 (万元)
贺青松、冯丽	房权证宣房权字第 42139 号	宣汉县东乡镇石岭大道 422 号计生委综合楼中楼 10 楼 1 号	混合	10	住宅	168.02	宣国用 (2014) 第 00155 号	住宅用地	划拨	16.88	3450	57.97

房地产价值评估总额: 57.97 万元 (大写: 伍拾柒万玖仟柒佰圆整)

(十一) 注册房地产估价师

姓名 注册号

熊奇 5120150124

覃剑 5120100048



签名日期

2022 年 4 月 26 日



2022 年 4 月 26 日

(十二) 实地查勘期

2022 年 04 月 25 日

(十三) 估价作业期

2022 年 04 月 25 日至 2022 年 04 月 26 日

(十四) 估价报告应用的有效期

自估价作业完成之日起一年内使用有效, 即 2022 年 04 月 26 日至 2023 年 04 月 25 日。