



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称:宣汉县人民法院

统一社会信用代码:115114220088221485

住所:宣汉县城南社区张家坝

### 二、房地产估价机构

机构名称:四川协合房地产土地资产评估咨询有限公司

住所:成都市锦江工业园区三色路199号五冶大厦1栋2单元16楼1、2号

法定代表人:黄碧华

工商注册号:91510000744699117C

资质等级:壹级

资质证书编号:川建房估备字【2019】0247号

资质证书有效期:2022-09-23

经营范围:(以下范围不含前置许可项目,后置许可项目凭许可证或审批文件经营)房地产咨询:房地产价格评估:资产评估、清算服务:企业管理咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

### 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) 估价对象权属



权证号	所有权人	共有情况	证载用途	房屋性质	面积(m <sup>2</sup> )
/	刘梅、付代刚	共同共有	住宅	安置房	104.02

## (二) 估价对象范围及基本状况

财产范围为纯粹房地产，包括房产及其分摊的土地使用权与装饰装修，不包括可移动家具家电。

达州市宣汉县东乡镇西区景观大道龙城1号安置房2号楼1号，证载用途为住宅，实际用途为住宅，设定用途为住宅，建筑面积为104.02 m<sup>2</sup>，评估面积为104.02 m<sup>2</sup>，土地权利性质为划拨，房屋结构为钢混，权利人为刘梅、付代刚，使用状况为自用。

## (三) 估价对象区位状况

### 1、位置状况

坐落：宣汉县西区新城棚户区改造拆迁安置房1号点。

方位：四川达州宣汉县东乡街道西面。

与重要场所的距离：大约2000m有宣汉县汽车站。

临街（路）状况：北面金川路。

楼层：总楼层34层，位于第25层。

朝向：北面。

### 2、交通状况

道路状况：估价对象位于西华大道北面；西华大道交通流量较大、人流量较大。

出入可利用的交通工具：大约2000m有线路宣汉8路；宣汉9路，线路宣汉11路；宣汉12路内环；宣汉12路外环；宣汉3路。

交通管制情况：无限制。

停车方便度：公共停车位，停车较方便。

交通收费情况：无收费限制。



### 3、外部基础设施

道路体系相对完善；通水，通电，通气，通路，通信。

### 4、外部公共服务设施

大约 500m 有金鼓商业广场，美宜佳(金川路店)，龙城便利店，鑫诚超市，康德大药房，金川农贸市场(金川店)，兄妹爆炒，食在满意(金川路店)，西莎原冷吃铺，街头牛排宣汉店，橙天国际影城，环球 88KTV，鑫耀茶楼，巴山情，中国建设银行(宣汉西区支行)，中国工商银行(宣汉城西支行)，中国银行 24 小时自助银行，宣汉县华融幼儿园，宣汉县东乡镇百节溪小学；大约 1500m 有摩天轮，宣汉卫众中医医院，宣汉县东乡镇社区卫生服务中心，师源外国语小学；大约 1000m 有中国农业银行(宣汉蒲江分理处)，四川省宣汉中学；大约 2000m 有宣汉县第三人民医院，宣汉县第二中学城关学校。

### 5、周围环境

自然要素:美观度较好，空气较好，静密程度较好，水体质量非常好，无空间辐射，无废弃物。

人文环境要素:区域声誉较好，居民特征较好，治安状况较好，相邻利用物业状况较好。

景观:江景较好。

#### (四) 估价对象实体状况

##### a. 估价建筑物实体状况

- 1、楼盘名称:龙城 1 号安置房。
- 2、建筑年份:2016 年。
- 3、工程质量:合格。
- 4、建筑结构:钢筋混凝土结构。
- 5、建筑规模:该楼盘共 1 栋，2 个单元；本栋建筑高度约 98 米，共



34层,其中-1层为架空层(相对于小区内为1层),1层至3层为商业(3层部分为住宅),4层至最高层33层是住宅。

6、层高:约3.0米。

7、空间布局:梯户比2:6,3室2厅1厨2卫生间(由于未入户,根据委托,本次参照2单元19层19-1号户型),平层,户型方正。

8、装饰装修:外墙面一般涂料,楼梯间一般内墙涂料;根据委托,室内设定为简装房。

9、外观:现代风格,外观新。

10、设施设备

电梯:2部帝奥电梯升降电梯,准载人数13人,准载重量1000kg。

空调:无。

新风:无。

供暖:无。

电力通讯网络:电路采用中档材料多回路暗管铺设,灯具为普通灯具,中档暗管铺设综合布线系统。

供水:给水采用中档金、塑复合管材干管环形管网水泵水箱供水。

排水:生活污水采用管网体系化粪池处理。

11、建筑功能:外墙面保温、隔热;屋面防水;卧室1、卧室2、卫生间1、客厅1、客厅2、厨房日照隔音一般;卧室3、卫生间2隔音一般;卫生间1、厨房通风采光一般;卧室1、卧室2、卧室3、卫生间2、客厅1、客厅2通风采光较好;卧室3、卫生间2日照较好。

12、新旧程度及维护使用情况

结构部分:地基基础完好、承重构件完好、非承重墙完好、屋面完好。

装修部分:门窗完好、外墙完好、内墙完好、顶棚完好。

设备部分:水卫完好、电照完好。



13、其它:无。

b. 估价土地实体状况

1、名称:龙城1号安置房。

2、四至:东至龙城1号、南至龙城1号、西至金川路、北至金川路。

3、宗地面积:5156 m<sup>2</sup>。

4、用途:住宅用地。

5、形状:矩形。

6、地势:地势高排水好。

7、土壤与地质:土壤未污染,地质稳定性较好,承载力较好。

8、基础设施完备度:通水、通电、通气、通路、通信。

9、开发程度:通上水、场平、通讯、通下水、通路、通电、通气。

(五) 估价对象权益状况

1、土地权益状况

土地取得方式:划拨。

土地用途:住宅用地。

权益人:刘梅、付代刚。

规划条件:符合规划限制条件要求。

土地终止日期:无。

土地开发程度:通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯、场平。

2、房屋权益状况

房屋性质:安置房。

规划用途:住宅。

共有情况:共同共有。

权益人:刘梅、付代刚。

他项权利:已被司法查封,基于本次估价目的,不考虑司法查封的影



响。

转让限制:无。

他权综述:产权清晰、权利明确、无特定转让限制。

物业:专业物管。

### 五、价值时点

价值时点 2022 年 06 月 09 日, 与现场查勘日一致。

价值时点指所评估的估价对象价值对应的某一特定时间, 此价值时点由估价委托人确定, 同时也与现场查看日期一致, 评估中取价标准均为价值时点有效的价格标准。

### 六、价值类型

本次估价提供的价值类型为市场价值。

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。

评估(财产)范围纯粹房地产; 包含房产及其分摊的土地使用权与装饰装修; 不包含可移动家具家电。

在价值时点, 交易双方各自负担税费; 以人民币为计价单位的一次性付清价款方式的市场价值。

### 七、估价原则

#### 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都是公平合理的价值。

#### 2、合法原则

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。本次评估以委托书中委托事项和权属证明载明事项为评估依据体现合法原则。

#### 3、价值时点原则



价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格，因此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。

#### 4、替代原则

采用比较法评估中，依据替代原则，通过估价对象与比较案例条件的比较，进行交易情况修正、市场状况修正、区位状况修正、实体状况修正、权益状况修正，即可测算出估价对象的价格。

#### 5、最高最佳利用原则

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。最高最佳利用指房地产法律上允许、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。根据上述判定标准，遵循合法原则并结合估价对象从设计及使用情况，同时结合总体规划及估价对象的区位条件，通过分析判断，本次估价参照权属资料界定用途为住宅，实际用途为住宅，结合实际使用情况，以设定用途为住宅，以维持现状继续使用体现最高最佳使用原则。

### 八、估价依据

#### 1、国家及地方的相关法律法规及政府文件

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (2) 《中华人民共和国民法典》；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (5) 《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》；
- (6) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；
- (7) 《关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》（川高法〔2011〕



99号);

(8)《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》(川高法〔2011〕177号);

(9)《房地产司法鉴定评估指导意见》(川建房发〔2011〕89号);

(10)《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);

(11)《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号);

(12)本次估价中涉及的国家及地方其他相关法律、法规、政府文件。

## 2、估价技术标准依据

(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)《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)。

## 3、经济行为依据

宣汉县人民法院提供的估价委托书及函件。

## 4、估价委托人提供的有关资料

《房屋拆迁补偿安置协议》、《国有建设用地划拨决定书》、《建设用地批准书》复印件。

## 5、估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

(1)注册房地产估价师调查收集的估价对象所在区域的房地产市场信息,动态及相关政策、文件等。

(2)注册房地产估价师实地查看所获取的估价对象位置、建筑物实况、成新度等资料。

# 九、估价方法

## (一) 房地产评估方法





房地产评估的常用估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。根据估价对象所在地的当地房地产市场发育情况,结合估价对象的具体特点以及估价目的等,选择比较法求取其市场价值。

比较法的定义为: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。在房地产市场比较发达的情况下,是一种说服力强、适用范围广的估价方法。

收益法的定义为:预计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。适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价。

假设开发法的定义为:预计估价对象开发完成后的价值,扣除预计的正常开发成本,税费和利润等,以此估算估价对象的价值或价格的方法。主要适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

成本法定义为: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。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。

## (二) 本次估价的总体思路和评估方法的选取

估价人员根据国家有关法律、法规、估价技术标准,通过实地查看和对邻近地区的调查,在认真分析研究所掌握的资料后,确定估价技术思路 and 选择估价方法。

### 1、估价技术思路

以区域内类似房地产近期市场交易价格为导向求取估价对象的市场价值。

### 2、选择估价方法



估价对象作为住宅用房，所在区域内类似房地产交易案例较多，交易资料容易收集，案例可比性较强，可操作性较强，故适宜采用比较法进行评估。

综上所述，本次评估采用比较法分析后求取估价对象客观合理的市场价值。

(三) 估价中使用的资料数据的来源说明，相关参数选取与运用、主要计算过程等说明

#### 1、资料数据来源说明

(1) 估价对象权属、面积、用途、实际利用状况等资料由委托方提供。

(2) 估价对象区域因素、个别因素由估价人员实地调查获得。

#### 2、相关参数选取与应用

进行比较法测算时，估价人员依据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的相关规定，结合目前市场上影响房地产成交价格的具体因素选取可比实例，确定出估价对象与可比实例之间的修正项目，并采用百分比进行修正得出比较价格。

#### 3、主要计算过程

比较价格  $V = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实体状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数}$ 。

### 十、估价结果

#### 1、评估方法的测算结果

比较法计算结果为 5687 元/m<sup>2</sup>，最终单价为 5687 元/m<sup>2</sup>。

#### 2、估价对象市场价值的确定

通过对估价对象的区位、权益、实物及市场供求等影响其价值的因素进行综合分析之后，根据市场调查及评估人员的经验，选用比较法进行认



真的分析和测算，确定估价对象在价值时点的估价结果如下：

币种：人民币

市场价值：59.16 万元

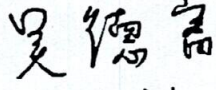
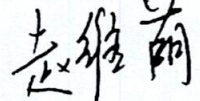
大写：伍拾玖万壹仟陆佰元整

详见估价结果一览表：

估价结果一览表

权证号	坐落	规划用途	实际用途	房屋总层数	所在层数	评估面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
/	宣汉县东乡镇西区景观大道龙城1号安置房2号楼1号	住宅	住宅	34	25	104.02	5687	59.16

### 十一、注册房地产估价师

吴德富  注册证号:5120100023  
 赵维荫  注册证号:5120120025

### 十二、协助估价人员

/

### 十三、实地查勘期

2022年06月09日至2022年06月09日

### 十四、估价作业期

2022年05月26日至2022年06月26日

### 十五、风险提示

(一) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(二) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保



证。

(三) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致, 可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致, 发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后才会使用。

(四) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内, 评估报告或者评估结果未使用之前, 如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整后才会使用。

(五) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议; 当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的, 可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。