

估价结果报告

一、估价委托人、产权持有者及报告使用者

(一) 估价委托人

单位名称: 宣汉县人民法院

(二) 产权持有者

姓名: 唐纯泽

身份证号: 51302219710206018X

姓名: 康鸿轩

身份证号: 513022196712190016

(三) 报告使用者

- 1、宣汉县人民法院;
- 2、本次涉执房地产司法处置的相关当事方(申请人、被执行人等);
- 3、本次涉执房地产司法处置过程中, 人民法院认为可合理使用该报告或报告部分内容的相关方。

二、房地产估价机构

单位名称: 四川古德房地产土地评估有限公司

单位地址: 攀枝花市东区人民街 41 号

法定代表人: 李春江 资格等级: 贰级

证书编号: 川建房估备字[2017]0060 号

有效期限: 2020 年 08 月 19 日至 2023 年 08 月 19 日

联系电话: 0812-3333929 0812-3337793

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、估价对象及其概况

(一) 估价对象范围界定

估价对象位于四川省达州市宣汉县东乡镇新太路北侧玉米原种场改建工程（山水人家）B 区 2#楼 2 单元 6+1 层 1 号，房屋所有权证号为房权证宣房权字第 43492 号，房屋所有权人为唐纯泽、康鸿轩（共同共有），建筑面积为 106.95 平方米，用途为住宅，建筑总层数为 7 层，估价对象位于 6+1 层（第 7 层）；经宣汉县人民法院调查，产权人未办理国有土地使用权证。

（二）估价对象实物状况描述

根据估价人员实地查勘，估价对象实物状况具体见下表：

表 2 估价对象实物状况一览表

项目	具体内容	项目	具体内容	
小区基本情况	估价对象坐落	宣汉县东乡镇新太路北侧玉米原种场改建工程（山水人家）B 区 2#楼 2 单元 6+1 层 1 号	所在楼盘名称	山水人家 B 区
	小区规模及档次	规模较小的普通住宅小区	开发商品牌	本地一般品牌开发商
	基础配套设施	通上水、下水、电、气、讯、路	室外公共配套	有简单室外休闲场地
	建筑覆盖率	较高	小区景观	绿化一般，景观视觉效果一般
	停车设施	有少量地面停车位，车位不能满足停车需求	物业管理	专业物管，管理一般
建筑物基本情况	房屋类型	多层住宅用房	建成年代（年）	未记载，现场调查为 2008 年
	建筑结构	混合	建筑用途	住宅
	建筑总层数（层）	7	建筑檐高（m）	21
	所在楼层（层）	7	层高（m）	3
	客厅朝向	正南	安防系统	无
	垂直交通	楼梯	梯户数	1 梯 2 户
	户型结构	错层	平面布局	三室二厅一厨二卫
	采光、通风情况	采光、通风情况好	花园露台	无
	临街状况	所在楼体位于小区内	建筑面积（m ² ）	106.95
使用状况	所在建筑物外观装修维护一般，房屋使用状况正常，目前为自用住宅			
室外装饰	外墙面	瓷砖	窗户	铝合金窗
	单元门	铁门	入户门	防盗门
室内装饰	客厅	地面铺设木地板；墙面刷乳胶漆；顶棚局部石膏板吊顶，局部刷乳胶漆	餐厅	地面铺设木地板；墙面刷乳胶漆；顶棚局部石膏板吊顶，局部刷乳胶漆



	卧室	地面铺设木地板; 墙面刷乳胶漆; 顶棚刷乳胶漆	厨房	地面铺设地砖; 墙面全贴瓷砖; 顶棚铝扣板全吊顶
	卫生间	地面铺设地砖; 墙面全贴瓷砖; 顶棚铝扣板全吊顶		
土地状况	土地坐落	宣汉县东乡镇新桥街	土地用途	/
	土地四至	东临: 山水人家 C 区; 南临: 新桥街; 西临: 山水人家 A 区; 北临: 坡道		
	土地开发程度	宗地外六通, 宗地内六通一平	分摊土地面积 (m ²)	/
	土地临路类型及状况	临新桥街, 路宽约 10 米, 沥青路面, 双向通行。		

(三) 估价对象权益状况描述

1、估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《房屋信息查询记录》，估价对象权益状况详见下表：

表 3 估价对象房屋权属信息一览表

房屋所有权登记情况	房屋所有权证号	房权证宣房权字第 43492 号	用途	住宅
	房屋所有权人	唐纯泽、康鸿轩	房屋性质	私产
	共有情况	共同共有	房屋结构	混合
	房屋坐落	宣汉县东乡镇新太路北侧玉米原种场改建工程 (山水人家) B 区 2#楼 2 单元 6+1 层 1 号		
	房屋总层数	7	所在层数	6+1 层 (第 7 层)
	房屋建筑面积 (m ²)	106.95	分摊面积 (m ²)	11.92

经人民法院调查，估价对象未办理国有土地使用证，根据人民法院提供的《房屋信息查询记录》，估价对象为商品房，本次评估设定估价对象为出让土地使用权，可正常上市交易。

2、他项权利设置情况

经人民法院、当事人、估价人员三方现场查勘，估价对象不存在租赁、用益物权及占有使用情况；

根据估价委托人提供的相关资料显示，估价对象存在被查封他项权利限制。根据相关法律法规规定，本次涉执房地产处置司法评估结果不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

(四) 估价对象区位状况描述

根据估价人员实地查勘, 估价对象区位状况具体见下表:

表 4 估价对象区位概况描述一览表

影响因素	描述内容	
区位位置	估价对象位于宣汉县东乡镇新太路北侧玉米原种场改建工程(山水人家)B区2#楼2单元6+1层1号, 属宣汉县东乡镇管辖, 估价对象区域是规划以住宅、商业为主的混合区域	
购物条件	区域内配套金鼓商业广场、沃尔沃购物广场、百瑞尚购商场等以生活服务为主的购物设施及农贸市场, 购物条件较好	
道路通达度	区域内有兴桥街、滨河路、文兴巷等道路通过, 估价对象所在区位邻近混合型主干道, 道路布局较好, 路网密度较高, 通达能力较强	
公交便捷度	区域内有宣汉1路、宣汉2路公交线路, 估价对象所在位置距区域设置的最近公交站约100米, 公交便捷度一般	
公共配套设施	医疗设施	区域内配套宣汉县人民医院、宣汉县第三人民医院等中型综合医院, 医疗条件较好
	教育设施	区域内配套宣汉育才石岭小学、宣汉县第二中学城关学校、四川省宣汉中学等中小学、幼儿园, 教育设施较好
	金融机构	区域内配套邮政银行、工商银行、中国银行、宣汉农商银行等金融机构及ATM机, 日常存取款方便
基础设施配套	宗地外六通, 宗地内六通一平, 设施条件完善, 居民生活完全不受影响	
环境状况	自然环境	区域内无文化景观, 区域污染不明显, 绿化达标, 自然环境条件一般
	人文环境	属普通住宅区, 人文环境一般
区域市场供求情况	估价对象区域是规划以住宅、商业为主的混合区域, 区域内楼盘较多, 新建楼盘较少, 市场供应主要来源于二手房, 区域市场供应量一般; 且以老式住宅为主, 不能满足日益增加的消费者对房地产品质的要求; 区域市场需求量较小, 总体来看区域市场处于供求平衡状况	
区域规划	估价对象区域是规划以住宅、商业为主的混合区域, 符合目前的城市规划, 同时政府也未出具或透露调整区域规划的文件或意向	

五、价值时点

二〇二二年六月十日

此次估价的实地查勘日为2022年6月10日, 根据《房地产司法鉴定评估指导意见》, 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, 但司法评估委托书另有约定的除外。根据估价委托人提供的委托书, 未明确约定估价时点, 因此本报告选择估价对象实地查勘日2022年6月10日为价值时点。

六、价值类型

(一) 价值定义:

1、本次估价价值类型为房地产市场价格。

2、本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,不是估价对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

(二) 价值内涵:

1、房地产市场价格实际是其权益价值的货币体现,房地产权属取得的前提条件的要件有:合法土地取得、合法的规划许可、合规的建设质量规范和验收竣工资料以及符合房屋登记规范要求的要件等。

2、房屋的权益包括对房屋的合法占有、合法使用、合法收益、合法处分的有机统一,只有同时具备对房屋的占有、使用、收益、处分的权利,房屋才具备法律意义上的完整产权。

3、本次估价结果包含房屋及其分摊土地使用权价值,包含附属设施设备(水、电、气)价值,包含室内装饰装修价值(包括:地面、墙面、吊顶、门窗、嵌入式壁柜等),但不包含可搬移的家俱、家电等。

4、计算价格的建筑面积并非套内面积,而是产权面积,产权面积等于套内面积加上公摊面积。

5、估价对象的房屋所有权为建筑物区分所有权,包括对专有部分的享有所有权和对专有部分以外的共有部分享有共有或共同管理的权利,本次估价考虑了建筑物区分所有权对价值的影响。

6、估价结果币种: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;最高最佳利用原则;替代原则;价值时点原则。

1、客观、独立、公正原则:要求站在中立的立场上,实事求是、公平正直地估价出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则: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。

3、价值时点原则: 要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则: 要求估价结果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的原则。

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。最高最佳利用是指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。

在估价过程中,严格按照国家、地方和行业的有关规定,恪守独立、客观、公正的原则进行估价,做到估价结果客观、公正、合理。

八、估价依据

(一) 法律、法规、规范性文件、司法解释

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号,2020年1月1日起施行);

2、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号,2020年1月1日起施行);

3、《中华人民共和国城乡规划法》(2008年1月1日);

4、《中华人民共和国民法典》(主席令第45号,2021年1月1日起实施);

5、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号,2016年12月1日起实施);

6、《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);

7、其他相关法律、法规、规章、规范性文件及司法解释。

(二) 技术标准

- 1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语规范》(GB/T50899-2013)。

3、《房地产司法鉴定评估指导意见》(川建房发〔2011〕89号)。

(三) 估价委托人和房屋所有权人提供的资料

- 1、司法评估委托书;
- 2、《房屋所有权证》、《房屋信息查询记录》复印件。

(四) 房地产估价机构收集的相关资料

- 1、估价对象所在区域房地产市场状况、同类房地产市场交易数据;
- 2、注册房地产估价师实地查勘和房地产估价机构掌握的相关资料。

九、估价方法

(一) 估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，估价方法的选择应按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》执行，根据当地该类房地产市场发育状况，并结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

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。

收益法是预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化利率、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一种方法。

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。

成本法就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一种方法。

(二) 估价方法的选取

估价方法的选用应按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》的要求,根据估价对象所在区域的房地产市场发育状况,并结合该项目的具体特点及估价目的等,合理选择估价方法。

(1) 估价对象作为住宅房地产,与估价对象类似房地产所在区域市场可比实例较多,且可比实例较易获取,因此适宜采用比较法进行评估。

(2) 估价对象作为住宅房地产,功能主要为居住保障,其收益与价值的匹配性较差,因此不宜采用收益法进行评估。

(3) 估价对象现状为正常使用中的住宅用房,是其合法用途,且功能配套,没有改造利用的潜力,因此不适宜选用假设开发法。

(4) 估价对象作为已建成使用的房地产,难以调查收集其所在小区的原规划资料及实际开发建设资料,难以确定其土地价值及该房地产的分摊土地价值,因此不宜采用成本法。

据上述分析,本次估价采用比较法求取估价对象在价值时点的市场价值。

(三) 估价方法的技术思路

比较法即将估价对象与近期内发生交易类似实例加以对照比较,对已发生交易类似实例的已知价格加以修正,得出估价对象最可能实现的合理价格。其计算公式:

估价对象价值=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

操作步骤具体如下:

搜集与估价对象类型相近似的交易实例,选取其中三个以上与估价对象最为类似、可比的实例;建立价格比较基础;进行交易情况修正、进行市场状况调整、进行房地产状况(权益状况、区位状况及实物状况)调整;

修正和调整各个可比案例价格;对修正和调整后的各个可比案例价格,根据可比案例的差异程度、与估价对象的相似程度、可比案例资料来源的可靠程度等情况选取适当方法求取估价对象的比较价值。

十、估价结果

本公司根据估价目的,遵循估价原则,在认真分析估价委托人提供的资料以及估价人员实地查勘和市场调查取得的资料的基础上,对影响房地产市场价格因素进行了分析测算,确定估价对象在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”以及“价值定义”下,在价值时点二〇二二年六月十日的市场价格为:人民币**49.09**万元,大写:人民币肆拾玖万零玖佰元整。(详见表 1 估价结果一览表)。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李春江	5120040514	李春江	2022 年 6 月 16 日
何锡容	5120190140	何锡容	2022 年 6 月 16 日

十二、实地查勘日

二〇二二年六月十日

十三、估价作业期

二〇二二年六月十日至二〇二二年六月十六日

四川古德房地产土地评估有限公司
二〇二二年六月十六日