估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：四川省宣汉县人民法院

联 系 人：唐法官

联系电话：13508245193

二、房地产估价机构

机构名称：四川大成房地产土地评估有限公司

办公地址：成都市青羊区西华门街 17 号天府中心 16F

法定代表人：徐涛

备 案 等 级：壹 级

备案证书编号：川建房估备字[2019]0235 号

备案证书有效期：2016 年 10 月 12 日至 2022 年 10 月 12 日

三、估价目的

为四川省宣汉县人民法院受理汪翔申请执行杨和平、汪志英借款合同纠纷一案时确定估价对象市场价值提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象权益状况

1、估价对象范围及产权登记状况

本报告估价对象为位于达州市宣汉县东乡镇城西中学南侧时代豪庭 3 栋 4 楼 1 号的住宅用途房地产，包含房屋及其应分摊的国有土地使用权，建筑面积 123.18 平方米，据估价委托人提供的资料，结合估价人员调查，估价对象《个人及家庭房屋登记记录》所在项目《国有土地使用证》《计算机信息查询结果单》登记状况详见下表：

表 2-1　　估价对象产权登记状况一览表

个人及家庭房屋登记记录	
合同备案号	201104190028
买卖双方	达州市蓥发房地产开发有限公司，杨和平
坐落	东乡镇城西中学南侧时代豪庭
幢号	3
所在层	4
房号	4 楼 1 号
建筑面积	123.18 平方米
规划用途	住宅
登记时间	2011-04-12

表 2-2　　估价对象所在项目土地登记状况一览表

土地使用证证号	宣国用（2009）第 00624 号
土地使用权人	达州市蓥发房地产开发有限公司
座落	宣汉县东乡镇城西中学南侧
地号	2/8/1087
图号	/
地类（用途）	/
使用权类型	出让
终止日期	/
使用权面积	10696.00 ㎡
独用面积	/
分摊面积	0.00 ㎡
记事	商业用地终止日期 2049 年 7 月 13 日，住宅用地终止日期 2079 年 7 月 13 日，其他详见《国有土地使用证》
登记机关	宣汉县人民政府
登记日期	2009 年 7 月 24 日

表 2-3　　估价对象《计算机信息查询结果单》一览表

商品房买卖合同备案信息	
登记类型	商品房买卖合同备案
业务宗号	5117222014060100080141
档案号	--
档案流水号	--
归档时间	2011 年 04 月 12 日 17 时 46 分 11 秒
合同编号	20110400124
合同备案号	201104190028
备案类型	商品房买卖合同备案
项目名称	时代豪庭 3 号楼
房屋坐落	东乡镇城西中学南侧时代豪庭
建筑面积	123.180
房屋范围	栋号：3 房号：4 楼 1 号 结构：框剪 面积：123.180 设计用途：住宅
买受人	杨和平（513022196012042979），（513022195910162986）
出卖人	达州市蓥发房地产开发有限公司（511722000005236）
企业合同编号	--
销售依据	预售许可证
销售依据号	宣房（2010）预售证第 15 号
计价方式	按照建筑面积
套内单价	0 元
建筑单价	3248.30 元

地址：成都市青羊区西华门街17号天府中心16层　　电话：028-87036800　　网址：http://www.cddc.com.cn

总价	400126 元
付款方式	其他方式
贷款比例	/
贷款机构	/
签约时间	2011 年 04 月 12 日
备案时间	2011 年 04 月 12 日 17 时 46 分 11 秒
登记时间	2011 年 04 月 12 日 17 时 46 分 11 秒
终审人/登簿人	--/--
登记事由	商品房买卖合同备案
其他	详见《计算机信息查询结果单》
相关业务信息	详见《计算机信息查询结果单》

表 2-4　　估价对象《计算机信息查询结果单》一览表

预告登记业务信息	
他项权类型	按面积抵押
被担保主债权数额	280000
担保范围	合同未约定
债权履行时间	2011 年 04 月 13 日至 2021 年 04 月 13 日
登记类型	预购商品房抵押权预告登记
业务宗号	511722201104250051
档案号	按揭 5333
档案流水号	--
归档时间	2011 年 04 月 29 日 09 时 48 分 24 秒
预告登记种类	预购商品房抵押权预告登记
预告登记证明号	5333
预告登记权利人	宣汉县农村信用合作联社
预告登记义务人	杨和平
登记时间	2011 年 04 月 29 日 09 时 48 分 24 秒
终审人/登簿人	--/--
登记事由	预购商品房抵押权预告登记
其他	详见《计算机信息查询结果单》
相关业务信息	详见《计算机信息查询结果单》

表 2-5　　估价对象《计算机信息查询结果单》一览表

查封登记业务信息				
登记类型	查封登记	查封登记	查封登记	查封登记
业务宗号	5117222015051800000027	5117222016031500000004	5117222015111200000048	5117222018052300000063
归档号	--	--	--	--
归档时间	--	--	--	--
档案流水号	未提供	未记载	未记载	未记载
查封申请人	褚登宇（）	杨长春（）	向建洪（）	罗宣（）
查封机关	宣汉县人民法院	四川省宣汉县人民法院	四川省宣汉县人民法院	宣汉县人民法院
查封文件	协助执行通知书/裁定书	协助执行通知书/裁定书	协助执行通知书/裁定书	协助执行通知书/裁定书
查封文件字号	（2015）宣汉民执字第 170 号/（2015）宣汉民执字第 170 号	（2016）川 1722 执 61 号/（2016）川 1722 执 61 号	（2015）宣汉民保字第 132 号/（2015）宣汉民保字第 132 号	（2018）川 1722 执 446 号/（2018）川 1722 执 446 号
查封时间	2015 年 05 月 18 日 14 时 56 分 52 秒	2016 年 03 月 15 日 08 时 43 分 42 秒	2015 年 11 月 12 日 17 时 42 分 27 秒	2018 年 05 月 23 日 11 时 00 分 50 秒
查封期限	2015 年 05 月 18 日 至 2018 年 05 月 17 日	2016 年 03 月 15 日 至 2019 年 03 月 14 日	2015 年 11 月 12 日 至 2018 年 11 月 11 日	2018 年 05 月 23 日 至 2021 年 05 月 22 日
登记时间	2015 年 05 月 18 日 14 时 56 分 52 秒	2016 年 03 月 15 日 08 时 43 分 42 秒	2015 年 11 月 12 日 17 时 42 分 27 秒	2018 年 05 月 23 日 11 时 00 分 50 秒
终审人/登簿人	唐敏/唐敏	唐敏/唐敏	唐敏/唐敏	杨钞/杨钞

登记事由	预查封	续查封	续查封	轮候查封
其他	民间借贷纠纷，查封期限三年	合伙协议纠纷，查封期限三年	财产保全纠纷	未履行判决义务
相关业务信息	详见《计算机信息查询结果单》	详见《计算机信息查询结果单》	详见《计算机信息查询结果单》	详见《计算机信息查询结果单》

2、估价对象权益状况及他项权利状况

估价对象房屋为四川省宣汉县人民法院受理汪翔申请执行杨和平、汪志英借款合同纠纷一案时涉及的标的物，根据估价对象的《个人及家庭房屋登记记录》，所在项目《国有土地使用证》《计算机信息查询结果单》所载，估价对象除涉及抵押担保和查封外，无其他他项权利限制，据前述，本次评估设定估价对象无他项权利限制。

（二）估价对象实物状况

1、土地实物状况

据估价人员实地查勘，估价对象所在项目土地的实物状况如下表：

表 3 估价对象所在项目土地实物状况一览表

项目	具体内容
项目名称	时代豪庭
土地座落	宣汉县东乡镇城西中学南侧
权利性质	出让
用 途	商业、住宅用地
土地使用权面积	10696.00 M²
项目实勘四至	所在项目东至永安大道，南至石岭大道，西至其他物业，北至道路
形 状	所在项目宗地形状基本规则
地形条件	地形基本平坦
土壤地基	地质条件一般
基础设施条件及土地平整程度	通供水、通排水、通电、通气、通讯、通路及场地平整
规划限制条件	无
土地利用状况	作为估价对象所在项目占地使用

2、建筑物实物状况

据估价人员实地查勘，估价对象为宣汉县东乡镇城西中学南侧“时代豪庭”小区内的住宅用房，所在建筑建成于 2012 年，框剪结构。其所在建筑物的实物状况如下表：

表 4　　估价对象建筑物实物情况一览表

项目		具体内容
项目名称		时代豪庭
建成年代		2012 年
建筑物基	建筑结构	框剪

地址：成都市青羊区西华门街17号天府中心16层　电话：028-87036800　网址：http://www.cddc.com.cn

本情况	总层数	24 层
	所在楼层	4 层
	外墙装饰	墙砖
	层户数量	二梯七户
	地基及墙面	地基无不均匀沉降，墙面无裂缝现象
	垂直交通	电梯 2 部、步行楼梯 1 处，垂直交通较顺畅
	基础设施	通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路
装修状况	门	未能进入室内，无法得知装修状况
	窗	
	地面	
	内墙	
	天棚	
	卫生间	
	厨房	
建筑物完损状况	地基及墙面	地基无不均匀下降，墙面无裂缝现象
	主体结构	尚未发现主体结构受损
	配套设施设备	基础设施条件较完善
估价对象其他个别条件	个别景观	景观视觉一般
	套型及布局	3 室 2 厅 2 卫 ，功能布局明确、结构较优（未能进入室内，查勘同楼栋同号数房屋）
	面积（m²）	123.18
	临街状态	不临路
	楼间距	楼间距适中、通风采光正常
	建筑覆盖率	符合区域平均水平
	垂直交通	基本顺畅
	物业管理	有物业管理
	成新率	八-九成新
估价对象房屋使用状况		至价值时点，估价对象由产权人使用

（三）估价对象区位状况

据估价人员实地调查，估价对象位于宣汉县东乡镇城西中学南侧“时代豪庭”小区内，估价对象的主要区位状况如下：

表 5　　估价对象区位状况一览表

项目		具体内容
位置		估价对象位于宣汉县东乡镇城西中学南侧“时代豪庭”小区，地处达州市宣汉县县城。估价对象位于所在小区 3 栋 4 楼 1 号，估价对象朝向为北向。
购物条件		区域内布局有豪庭超市、惠生活超市、佳鑫综合超市、红光百货等购物中心及农贸市场、临街底商等购物设施。
交通条件	公交便捷度	区域有公交线路通过。
	道路通达度	有永安大道、石岭大道等城市道路与外界联系。
基础设施条件		区域基础设施基本完善，通电、通水、通路、通讯、通气，且保障度较高，对居民生活无明显影响。
公共配套设施	教育设施	区域布局有宣汉县第二中学、宣汉中学、东乡镇百节溪小学等教育配套设施。
	医疗设施	区域布局有宣汉县人民医院、宣汉县第三人民医院、宣汉县中医院等医疗设施分布。
环境状	自然环境	自然环境一般。

地址：成都市青羊区西华门街17号天府中心16层　电话：028-87036800　网址：http://www.cddc.com.cn

况	人文环境	估价对象位宣汉县城区，人文环境一般，区域内人口密度较高。
	厌恶设施	区域无变电站、殡葬设施、垃圾处理站等分布。

五、价值时点

根据《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》，“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”，估价人员于2019年11月26日完成了估价对象的实地查勘，故本报告价值时点确定为实地查勘日2019年11月26日。

六、价值类型

1、本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。

2、市场价值是经适当营销后，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。

3、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据独立、客观、公正、合法等原则确定的，在2019年11月26日的市场价值，该价值内涵还包括：

（1）估价结果包含估价对象的房屋所有权（含装修）及分摊的土地使用权价值，不包含家电、家具等可移动物品价值。

（2）权利状况：设定为无他项权利限制。

（3）用途：住宅房地产。

（4）房地产基础设施条件达到“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价人员站在中立的立场上，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的原则。

2、合法原则

房地产估价必须以房地产的合法使用、合法处分为前提估价。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。遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为哪种状况的房地产来估价。

3、价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是依据估价目的确定的估价对象在某一特定时间（价值时点）的价值或价格的原则。由于房地产市场具有动态变化的特性，对于同一估价对象，随着时间变化，其价格亦可能发生升降。某一宗房地产的价格水平总是与某一价值时点相对应的，所以，我们应根据项目的特点及估价委托人的具体情况，合理确定一个价值时点。

4、替代原则

替代原则是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。房地产价格遵循替代规律，某宗房地产的价格受同类型具有替代可能的类似房地产价格所牵制，有相同使用价值、有替代可能的类似房地产之间会相互影响和竞争，使其在同等条件下的价值趋于一致或价格偏差在合理范围内。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是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。

总之，在估价过程中，以国家及地方的有关法律、法规为依据，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中知悉的相关当事人的商业秘密。

八、估价依据

（一）国家及地方相关法律、法规、规章及文件

1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日修订通过）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日修订通过）；

4、《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

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》（中华人民共和国国务院令第 55 号，自 1990 年 5 月 19 日起施行）；

6、《四川省住房和城乡建设厅房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》；

7、其他相关法律、法规、规章及文件。

（二）房地产估价相关技术标准

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（三）估价委托人提供的与估价对象有关的资料

1、《四川省宣汉县人民法院委托书》[（2019）川 1722 执恢 126 号]；

4、《计算机信息查询结果单》（复印件）。

（四）房地产实地查勘记录表

（五）本公司掌握和搜集的有关估价对象资料及市场调查资料

地址：成都市青羊区西华门街17号天府中心16层　电话：028-87036800　网址：http://www.cddc.com.cn

九、估价方法

（一）估价方法的介绍

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。

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。该方法适用于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。

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。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

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。成本法适用于估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产以及房地产市场不够活跃或同类房地产交易较少、且没有经济收入或潜在经济收入，难以采用比较法和收益法估价的房地产。

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。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

（二）估价方法的选择依据

估价对象为已建成可正常使用的房屋，且目前为最高最佳利用状态，假设开发法不适用；估价对象作为住宅物业，其主要功能是供人们的居住，其价值高低取决于市场供求关系，而非成本累加，且估价对象属整栋建筑的一部分，不能作为独立的开发

建设项目进行重新开发建设，故成本法不适用；估价对象所在区域住宅虽然出租实例较多，有租金等经济收入，但住宅租金回报低，无法体现房屋的真实价值，不宜采用收益法；目前估价对象所在区域住宅用途房地产市场较为活跃，交易实例较多，比较法所需的各项资料较易收集,因此，我们采用比较法进行测算。

十、估价意见

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，在综合分析影响估价对象价值因素的基础上，选用比较法确定估价对象在 2019 年 11 月 26 日满足本报告“估价的假设和限制条件”及“价值类型”条件下的市场价值如下：

评估面积：123.18 平方米

评估单价：5329 元/平方米

评估总价：65.64 万元

总价大写：陆拾伍万陆仟肆佰元整

币　　种：人民币

表 6　　估价意见一览表

合同备案号	房屋坐落	房屋用途	房屋结构	建筑面积（m²）	评估单价（元/m²）	评估总价（万元）
201104190028	达州市宣汉县东乡镇城西中学南侧时代豪庭 3 栋 4 楼 1 号	住宅	框剪	123.18	5329	65.64

特别提示：
1、估价结果包含估价对象房屋（含装修）及其分摊的土地使用权市场价值。
2、估价结果不包含家电、家具等可移动物品价值。
3、估价结果单价精确到元位，总价精确到百元位，币种为人民币。

地址：成都市青羊区西华门街17号天府中心16层　电话：028-87036800　网址：http://www.cddc.com.cn

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册证书号	签名	签名日期
龙　婷	5120190002	龙婷	2019 年 12 月 9 日
尹　林	5120160012	尹林	2019 年 12 月 9 日
周　燕	5120070067	周燕	2019 年 12 月 9 日

十二、实地查勘期

2019 年 11 月 26 日

十三、估价作业期

2019 年 10 月 23 日至 2019 年 12 月 9 日

四川大成房地产土地评估有限公司

二〇一九年十二月九日

地址：成都市青羊区西华门街17号天府中心16层　电话：028-87036800　网址：http://www.cddc.com.cn

中国驻册
家庭产权证明
文 登
512016003

中国驻册
家庭产权证明
号 林
512016012

中国驻册
家庭产权证明
周 燕
512016003

附件

一、《四川省宣汉县人民法院委托书》（复印件）；

二、《四川省宣汉县人民法院函》（复印件）；

三、估价对象位置示意图；

四、估价对象实地查勘情况和相关照片；

五、《个人及家庭房屋登记记录》（复印件）；

六、所在项目《国有土地使用证》（复印件）；

七、《计算机信息查询结果单》（复印件）；

八、专业帮助情况和相关专业意见；

九、估价机构营业执照（复印件）；

十、估价机构备案证书（复印件）；

十一、估价人员资格证书（复印件）。

地址：成都市青羊区西华门街17号天府中心16层　电话：028-87036800　网址：http://www.cddc.com.cn

四川省宣汉县人民法院

委托书

(2019)川1722执恢126号

四川大成房地产土地评估有限公司：

我院在执行汪翔与杨和平，汪志英借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

宣汉县东乡镇城西中学南侧时代豪庭1单元4楼1号。

2019年10月23日

联 系 人：唐曦 联系电话：13508245193

本院地址：四川省达州市宣汉县东乡镇城南社区

四川省宣汉县人民法院

函

(2019)川1722执恢126号

四川大成房地产土地评估有限公司

你公司来函“贵院《委托书》记载的估价对象地址为宣汉县东乡镇城西中学南侧时代豪庭1单元4楼1号，未记载栋号。《执行裁定书》记载的地址为宣汉县东乡镇城西中学南侧时代豪庭3栋4楼1号(建筑面积：123.18平方米，合同备案号：201104190028)。现向贵院确认本次评估是否按照贵院《执行裁定书》中记载的地址进行评估。”的问题，回复如下：

发往你公司的评估委托书中“宣汉县东乡镇城西中学南侧时代豪庭1单元4楼1号”与执行裁定书中“宣汉县东乡镇城西中学南侧时代豪庭3栋4楼1号”系同一标的物。按执行裁定书中确认的房屋地址进行评估。因被执行人不配合无法进入房屋，故房屋装修按简装评估。

二〇一九年十二月九日

估价对象位置示意图

估价对象
西北加油站
天合汽修
宣汉二中高中部
国际·汉洲花园·广场
西商农博园
达州科技职业技术学校
黄全木业批发
金域华府
惠民小区
中国石油
宣汉县农村商业银行
宣汉汽车站
石鸿·湖上新城
城中宾馆
宏帆巴人广场
市政大厦
九龙饭店
国峰花园
沃尔沃超市
荣联·万象城
三星花园
清华苑小区
金鼎苑
中国人民银行
大脚丫足浴
渝鸿花园
鱼禅寺
宣汉县教育科技知识产权局
四川省宣汉中学
文骏苑小区
金川路
森世纪·公园城
聚城峰华
山水人家小区
金城大酒店
尚书苑
洲河欣城
阳春大厦
书亦烧仙草
西门农贸市场
西门运动休闲广场
婴皇孕
达州市商业银行
西华大道
小城故事
百草园精品酒店
金鼓商业广场
老重庆
申通快递宣汉分公司
一期
虾霸小龙虾主题餐厅
洲河大
X169