

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

联系电话：13508245193、19881881582

地址：宣汉县东乡街道城南社区（张家坝）

邮箱地址：329574490@qq.com

二、估价机构

机构名称：成都佳和房地产咨询评估有限公司

住所：龙泉驿区龙泉街道办事处驿都中路67号

统一社会信用代码：9151011273770431XN

法定代表人：廖如兰

机构类别：房地产价格评估机构

证书编号：川建房估备字[2018]0112号

备案等级：壹级

有效期限：2021年03月23日至2024年03月23日

联系电话：（028）65987528 13982089090

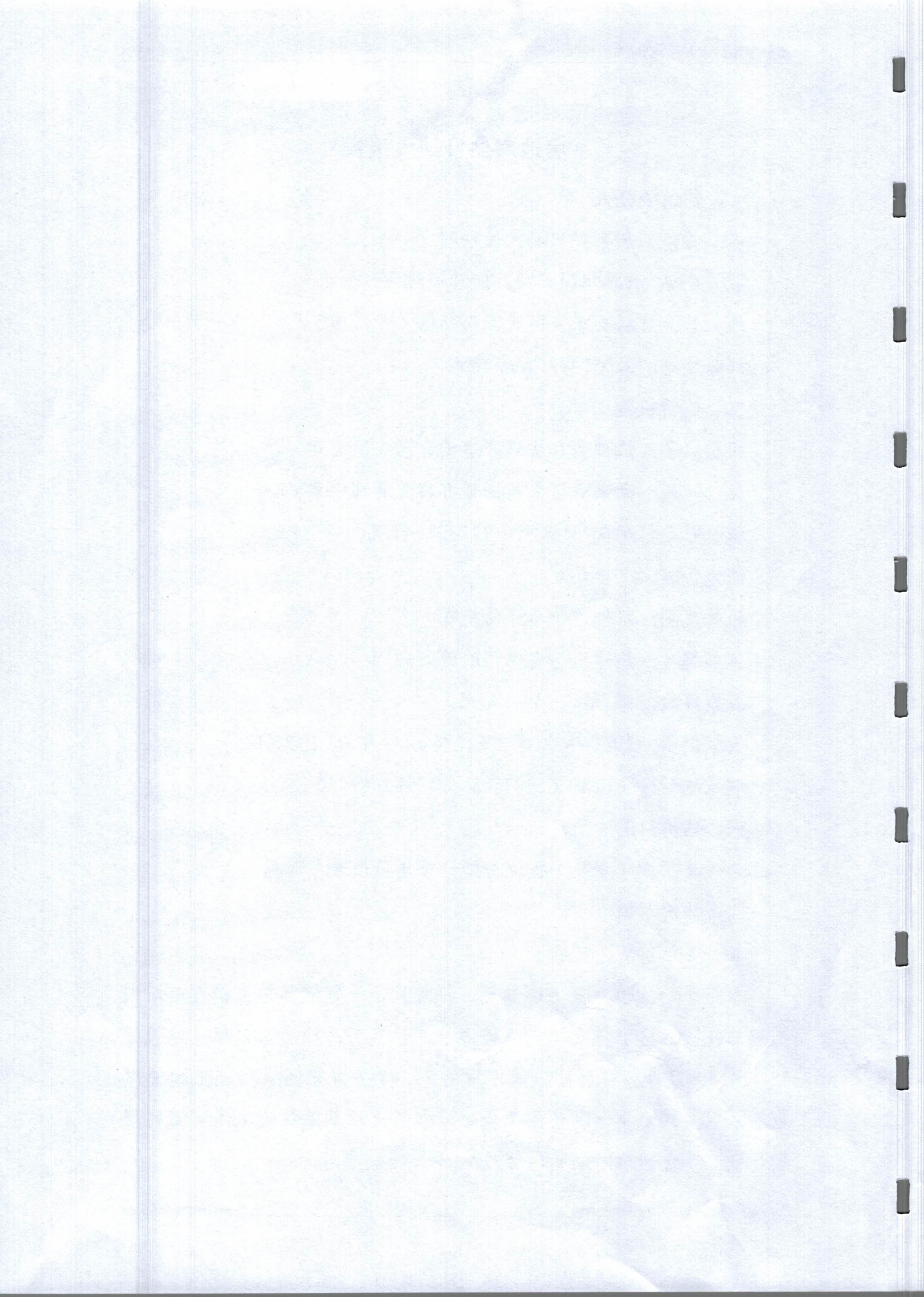
三、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本报告的估价对象为谢滢琼、符晓星位于宣汉县东乡镇宣南路洲河丽都花园A区B幢2单元6楼2号的住宅用房地产（包括总建筑面积120.48 m²的房屋及其分摊占用的19.43平方米国有出让土地使用权），以及满足上述估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施，不含估价对象室内动产。



(二) 估价对象描述

1、估价对象区位状况见表 1

表 1 估价对象区位状况说明表

位置	估价对象位于宣汉县东乡镇宣南路洲河丽都花园 A 区 B 幢 2 单元 6 楼 2 号。
所在楼层	6 层，所在楼层较高。
临街状况	临街。
交通状况	区域内有蒲西路、袋子沟、巴人大道等多条主、次干道构成区域内交通要道，有宣汉 1 路、宣汉 8 路外环等多路公交车通过，距离最近公交站约 90 米，交通便捷。
基础设施状况	区域内基础设施配套完善，达到通上水、通下水、通电、通气、通讯、通光纤、通宽带、通路等条件。
公共配套设施	区域内有四川省宣汉中学、宣汉县第二中学城关学校、宣汉县东乡镇第二完全小学；有达州银行、中国邮政储蓄银行、中国工商银行 24 小时自助银行等银行网点；有宣汉县第三人民医院、宣汉县人民医院、宣汉县中医院等医疗机构；有西门农贸市场、宣汉旧货二手交易市场、沃尔玛购物广场等配套设施较齐全，居家生活较方便，适宜居住。
周围环境	自然环境：周边无重大污染，环境及空气质量较好。 人文环境：周边居住的居民素质一般，治安状况一般，人文环境一般。
居住区聚集度	周边有洲河花园、文骏苑小区、洲河欣城、渝鸿花园等住宅小区，人口密集，聚集度较高。

2、估价对象实物状况

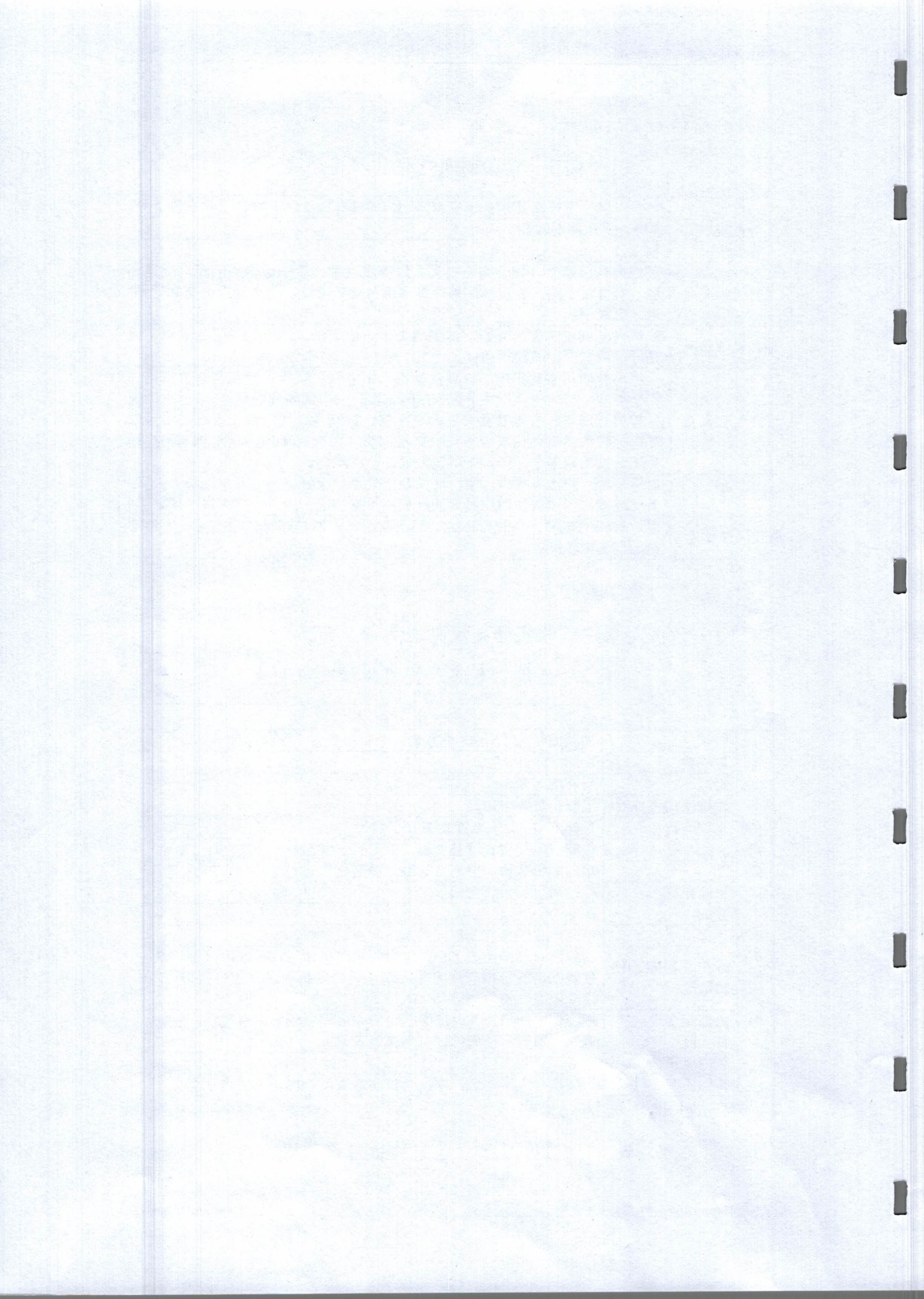
(1) 估价对象建筑物实物状况见表 2

表 2 估价对象建筑物实物状况说明表

项 目	情 况 说 明	
估 价 对 象 建 筑 物 实 物 状 况	面积	建筑面积为 120.48 平方米。
	总层数	7 层，属于多层。
	层高	层高约 3 米。
	建筑结构及外观	混合，外观一般。
	户型结构	设计户型：3 室 2 厅 2 卫（平层）。
	装饰装修	依据《四川省宣汉县人民法院函》（2021）川 1722 执 818 号，室内装饰装修为普通（标准）简装。
	平面布置	整幢房屋呈条状布局。
	建成年代	2008 年。
	工程质量	已通过宣汉县有关部门建筑工程质量验收。
	维护、保养、使用情况	估价建筑自修建竣工后，作为住宅用房使用，其维护保养一般，建筑物的综合成新度为 8 成新，无功能折旧及外部性折旧，入住率较高。
	内部配套设施完备程度	作为住宅用房，其内部配套设施完备程度较好，有通水、通电、通气、通讯、通光纤、有地面停车位。
	利用现状	空置。
	其他说明	因被执行人不配合，本次估价实地查勘未能进入室内现场。

(2) 土地实物状况见表 3

表 3 估价对象土地实物状况说明表



项 目	情 况 说 明	
估价对象土地实物状况	坐 落	宣汉县东乡镇宣南路洲河丽都花园 A 区 B 幢 2 单元 6 楼 2 号。
	面 积	本次评估应分摊占用的 19.43 平方米土地面积。
	四至	详见不动产证。
	形 状	较规则。
	周围环境、景观	周围土地利用类型以商业、住宅用地为主，无明显污染。
	基础开发程度	基础设施已较完备，通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路，场地已进行平整，混凝土硬化。
	地 势	地形有一定起伏，排水通畅，无积水现象。
	地质、水文状况	地下水为孔隙型潜水，地质状况稳定，承载力一般，无不良地质状况。
	利用现状	地上建筑为住宅、商业用房及其附属房。
	使用权类型	为出让。
	土地使用期限	为住宅用地的剩余有效使用年限 34.20 年。

3、估价对象权益状况

(1)、估价对象不动产登记状况见表 4

表 4 估价对象不动产登记状况表

不动产权证号	川(2017)宣汉县不动产权第 0003026 号
权利人	谢滢琼、符晓星
共有方式	共同共有
坐落	宣汉县东乡镇宣南路洲河丽都花园 A 区 B 幢 2 单元 6 楼 2 号
不动产单元号	511722 235001 GB00097 F00020012
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积: 15514 m ² /房屋建筑面积: 120.48 m ²
使用期限	一起 2055 年 08 月 01 日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 19.43 m ² 专有建筑面积: 108.04 m ² ; 分摊建筑面积: 12.44 m ² 房屋结构: 混合结构 房屋总层数: 7; 房屋所在层: 6 房屋竣工时间: 2008 年 07 月 01 日 持证方式: 共同持有 持证人: 谢滢琼、符晓星
附记	共有权人证件号 谢滢琼: 51302219790206324X 符晓星: 513022197002286712 共有情况: 共同共有 该房已于 2011 年 11 月 22 日办理了房屋所有权证。

(2)、估价对象其他权益状况

估价对象为房屋所有权人合法取得，权属清晰，规划用途为住宅用房，实际为住宅用房。估价对象分摊占用的土地使用权类型为出让，规划用途为住宅用地，土地的所有权属于国家，使用权属于谢滢琼、符晓星，使用年限为住宅用地的剩余有效使用年限 34.20 年。估价对



象在价值时点有抵押权，且已被查封，根据本次估价目的及“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”，本次估价不考虑估价对象被查封以及原有担保物权对价格的影响。

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》第七十八条的规定，本次估价的价值时点为估价对象实地查勘之日，即2021年05月18日。

六、价值类型

（一）价值定义

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《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》等的有关规定，结合估价目的，本次估价价值类型为市场价值。

市场价值是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。

（二）价值内涵

本报告估价结果在满足本估价报告“估价假设和限制条件”下，估价对象完全产权条件下在价值时点的房地产市场价值，包括房屋建筑物及分摊土地使用权价格，估价对象土地使用权为出让性质，本次估价结果包含土地使用权价格。本报告确定的价格为交易双方按相关法规的规定负担各自应负担税费下的价格。本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、短期强制处分等因素对其价格的影响。根据估价目的的需要，本次估价考虑了满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施对估价结论的影响，但不包含估价对象室内动产。

七、估价原则

此次估价遵循以下原则：

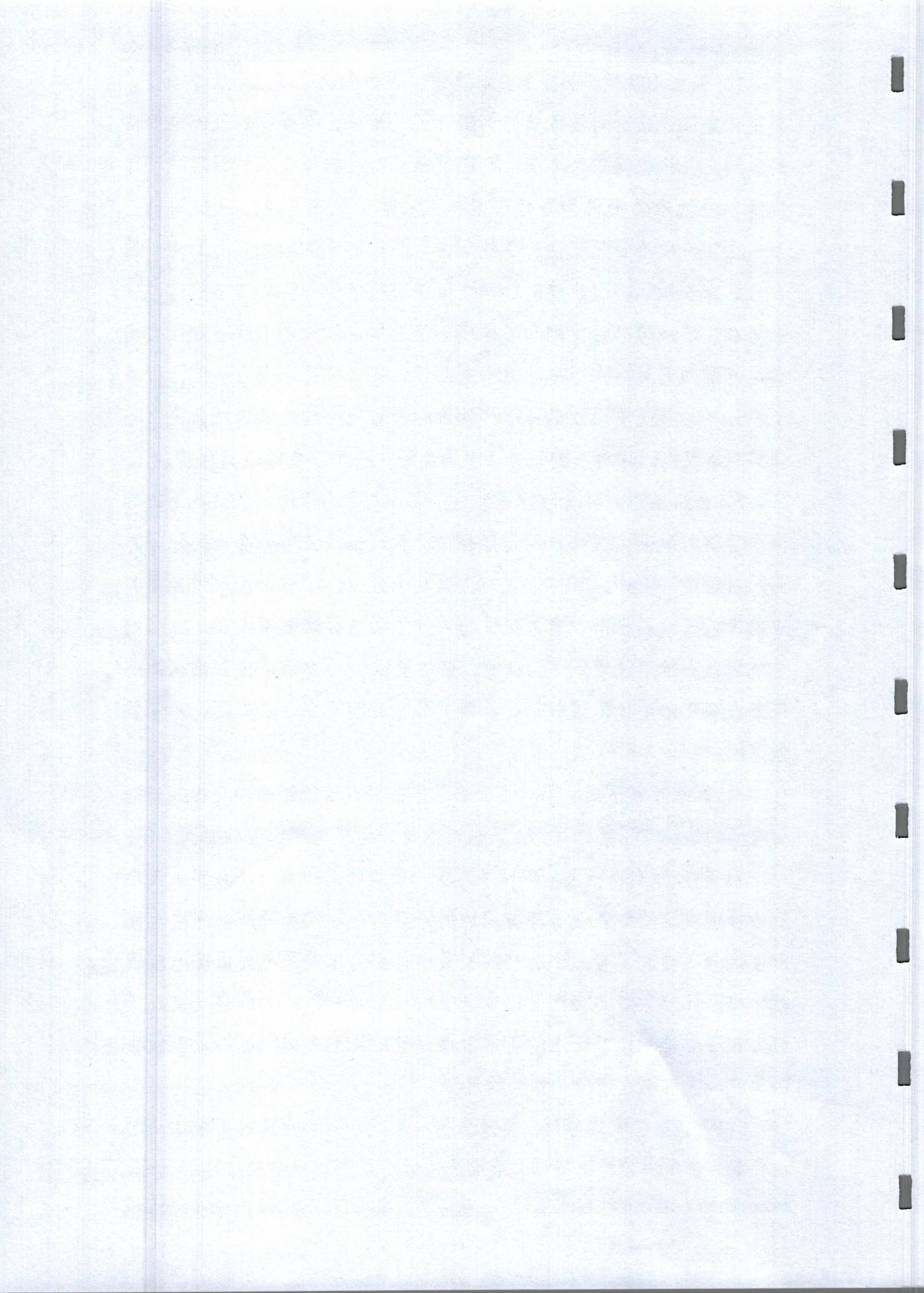
1、独立、客观、公正原则，要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。具体包括三个方面：所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

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。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：①在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；②在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；③在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；④其他方面。

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。价值时点是评估房地产价值的时间界限。

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。在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与类似房地产进行比较，任何买者不会接受比市场上的正常价格过高的价格成交，任何卖者不会接受比市场上的正常价格过低的价格成交，最终是类似的房地产，价格相互牵掣，相互接近。

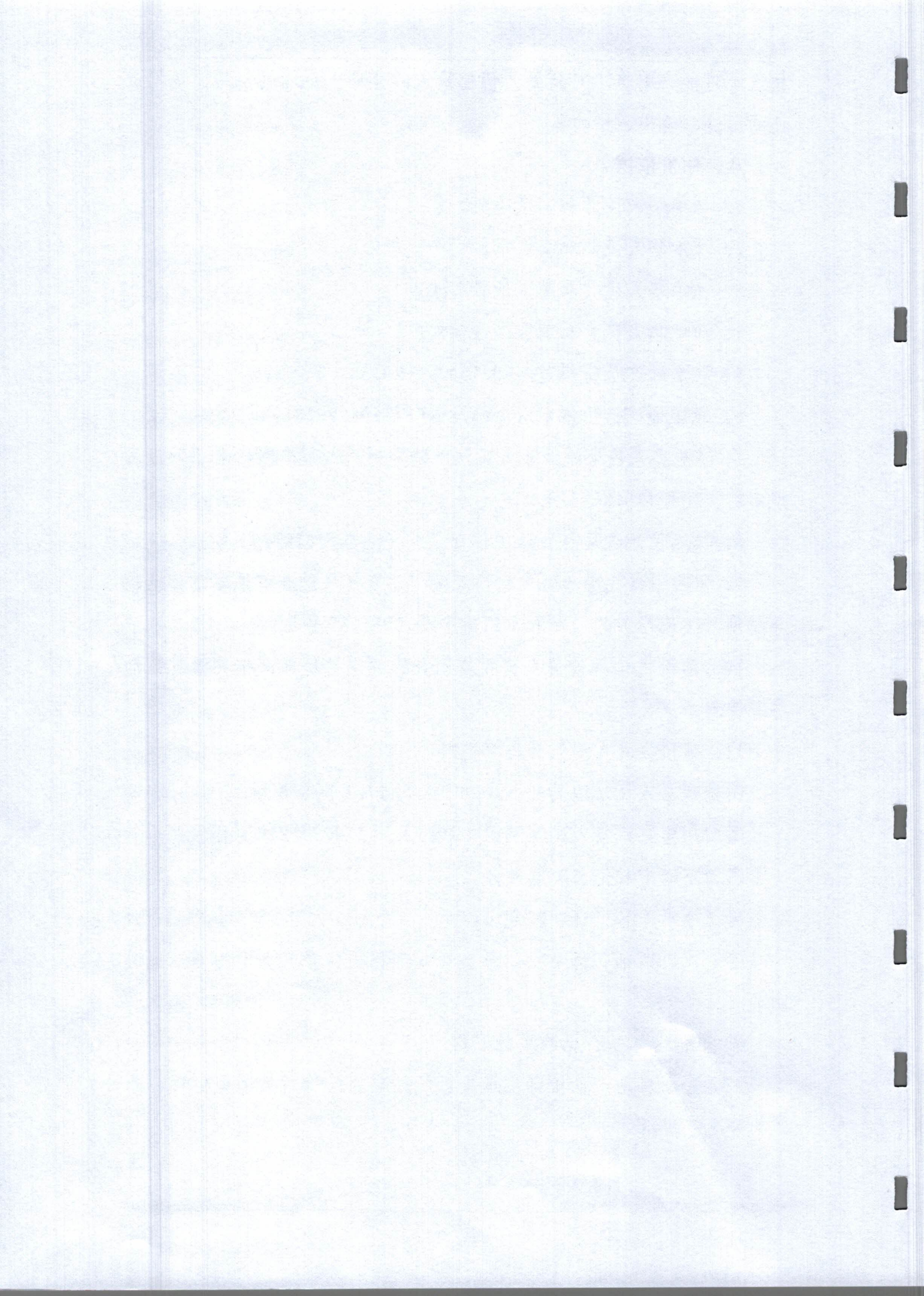
5、最高最佳利用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、



技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的使用, 包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

- 1、《中华人民共和国民法典》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、《中华人民共和国土地管理法》
- 4、《中华人民共和国资产评估法》
- 5、《房地产估价规范: GB/T50291-2015》
- 6、《房地产估价基本术语标准: GB/T50899-2013》
- 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、《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)
- 9、《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》(川建房发[2011]89号)
- 10、估价机构和估价人员收集调查的宣汉县房地产相关信息、动态等资料。
- 11、估价委托人提供的相关资料
 - ①宣汉县人民法院委托书(2021)川1722执818号
 - ②四川省宣汉县人民法院函(2021)川1722执818号
 - ③《不动产权证书》复印件
 - ④《不动产登记证明》复印件
 - ⑤宣汉县丽都花园业主委员会(丽都花园物管)提供的《情况说明》
 - ⑥其他与本次评估有关的资料
- 12、注册房地产估价师实地查勘所获取的估价对象地理位置、建筑物外观等资料。



九、估价方法

(一) 估价方法的介绍

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，房地产估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等以及其他估价方法。

1、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进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2、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化为价值得到估价对象的价值或价格的方法。

3、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。

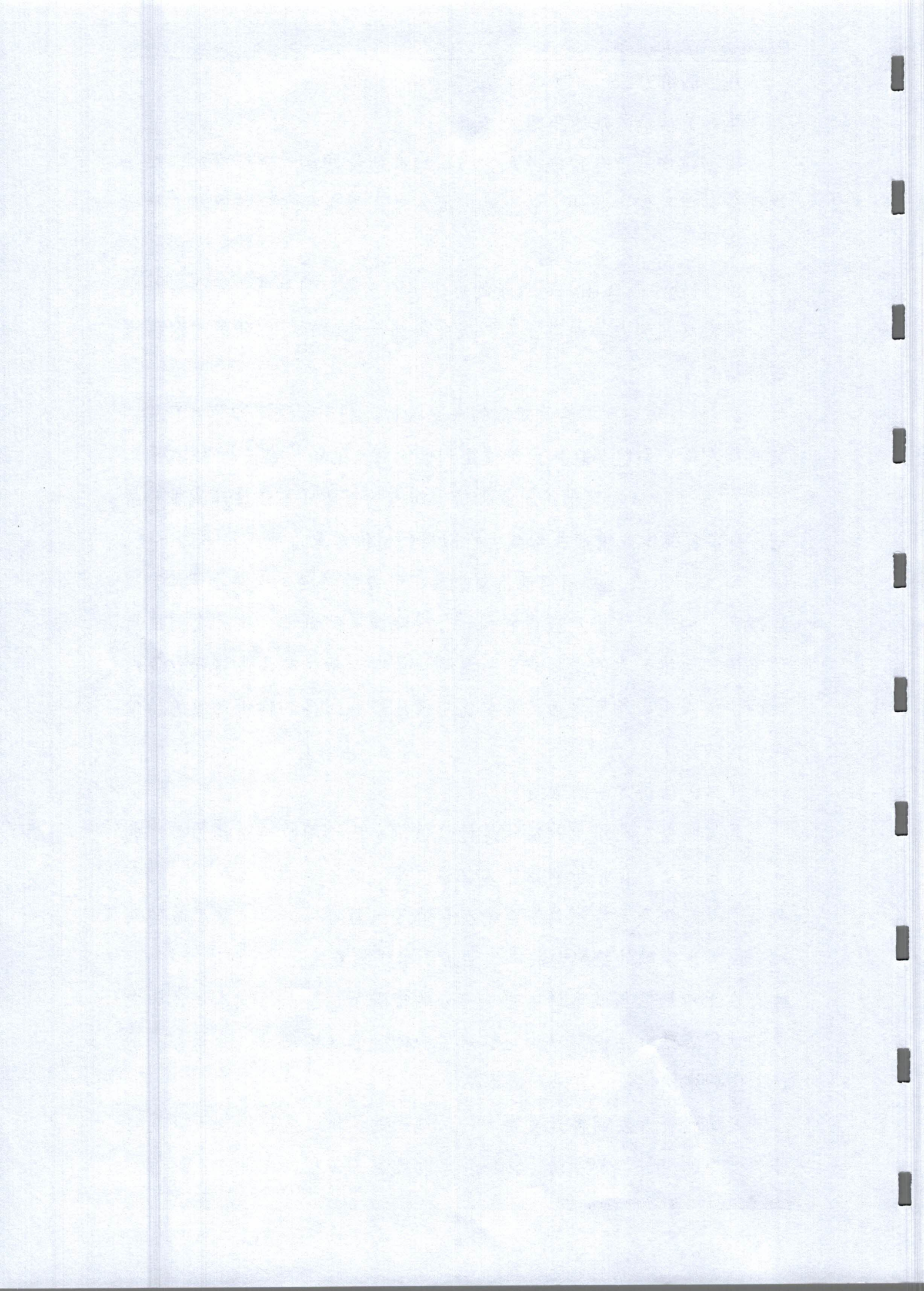
4、假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率，或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发后的必要支出及应得利润得到估价对象的价值或价格的方法。

(二) 估价方法的选用

具有收益或有潜在收益的房地产估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。但估价对象作为住宅用房，其主要功能为居住，租金收益受其装修及附带家具家电情况影响较大且难以剥离，采用收益法难以测算出准确的结果，故本次估价不采用收益法。

在无市场依据或市场依据不充分的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。估价对象为整栋房屋中的一套住宅用房，为局部房地产，因此本次估价不宜采用成本法。

具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。估价对象为已完工工程，因此本次估价不



采用假设开发法。

比较法能直接反映房地产的市场状态，是房地产估价方法体系中最简单、最直观、最常用的一种方法，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。近年来，宣汉县房地产市场比较活跃，在同一供需圈内，类似房地产的出售实例较多，故可采用比较法进行评估。

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的有关要求，房地产估价宜选用两种及以上的估价方法。本次评估只采用了比较法，因上述分析采用其他方法不可避免大量的主观估算和判定，得出的估价结果精度差、采信度低。根据《房地产估价规范》条文 4.1.2 和 4.1.3，本次评估采用比较法数据资料充分，适用性强，能够准确评估得到估价对象的客观合理价格。

综合上述，本次评估采用比较法。

（三）估价思路

在本次估价中，根据估价对象的具体情况和受托估价机构收集调查的资料，估价人员的估价思路是：调查区域内多宗具有类似结构及功能的住宅房地产的售价，结合估价对象情况，将估价对象与可比实例具有较大差异的部分进行比较修正得到估价对象房地产比较价值，在此估价结果的基础上进行分析后综合考虑本次估价目的等因素，进行修正后得到估价对象的市场价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，评估出估价对象在价值时点 2021 年 05 月 18 日的市场价值为人民币 52.69 万元，大写人民币伍拾贰万陆仟玖佰元整，估价结果详见估价结果一览表。



估价结果一览表

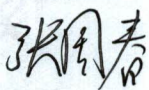
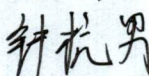
币种: 人民币

房屋所有权人	共有情况	不动产权证书号	房屋坐落	不动产单元号	规划用途	建筑面积 (m ²)	扣除拖欠卫生费用后单位建筑面积 (元/m ²)	房地产总额万元 (保留两位小数)
谢滢琼 符晓星	共同共有	川(2017)宣汉县不动产权第0003026号	宣汉县东乡镇宣南路洲河丽都花园A区B幢2单元6楼2号	511722235001GB00097F00020012	住宅	120.48	4373	52.69

估价结果内涵:

本报告估价结果在满足本报告“估价假设和限制条件”下,包括房屋建筑物及分摊土地使用权价格,估价对象土地使用权设定为出让性质,本次估价结果包含土地出让金。根据估价目的需要,本次估价考虑了满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施对估价结论的影响,但不包含估价对象室内动产

十一、注册房地产估价师和估价机构

姓名	注册证书号	签名	签名日期
张国春	5120160036		2021年5月28日
钟杭男	5120210046		2021年5月28日

成都佳和房地产咨询评估有限公司

二〇二一年五月二十八日

十二、实地查勘期

2021年05月18日。

十三、估价作业期

2021年05月18日至2021年05月28日。

