



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：宣汉县人民法院

### 二、房地产估价机构

名称：四川鹏源鑫房地产土地资产评估有限公司

地址：成都市青羊区顺城大街 252 号顺吉大厦 7 层 A2 区

法定代表人：雍小桥

资质等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2018]0153 号

有效期：2018 年 06 月 20 日至 2021 年 06 月 20 日

统一社会信用代码：91510000746900136Q

联系电话：（028）86612779

### 三、估价目的

为估价委托人司法拍卖（变卖）需要提供房地产市场价值参考

### 四、估价对象

#### （一）估价对象名称及范围

根据估价委托人要求及本次估价目的，确定估价对象为“宣汉县东乡镇渝鸿花园东侧火炮厂地段县蚕桑推广站（蚕桑综合楼）1 幢 7 楼 4 号”的 1 套住宅用房地产。

本次估价范围为孙立所拥有的位于宣汉县东乡镇渝鸿花园东侧火炮厂地段县蚕桑推广站（蚕桑综合楼）1 幢 7 楼 4 号的住宅用房地产，估价对象财产范围包括房屋、分摊的土地使用权、室内二次装修及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。估价对象建筑面积为 110.72 m<sup>2</sup>。

#### （二）估价对象权益状况

##### 1. 估价对象权益状况描述



根据估价委托人提供的估价对象《计算机信息查询结果单》，估价对象权属登记如下表所示：

房屋益状况-权属状况						
序号	买卖合同备案号	房屋买受人	抵押权	租赁权	其他他项权利	权利限制
1	201005050032	孙立	/	/	/	已查封

委托方未提供估价对象分户《国有土地使用证》，根据估价委托人提供的估价对象项目《国有土地使用证》，估价对象权属登记如下表所示：

土地权益状况-权属状况											
序号	《国有土地使用证》证号	土地使用权人	座落	地类(用途)	使用权类型	终止日期	使用权面积	抵押权	租赁权	其他他项权利	权利限制
1	宣国用(2009)第01033号	四川省盛兴房地产开发有限公司	宣汉县东乡镇渝鸿花园东侧火炮厂地段县蚕桑推广站	住宅用地	出让	2056年8月18日	1668.00	/	/	/	/

### (三) 估价对象实物状况

据估价人员实地查勘及委托方提供的相关资料显示估价对象实物状况如下：

建筑物基本状况-实物状况 1								
序号	实地查勘坐落	实际用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑结构	所在楼层	建成年代	新旧程度	层高
1	宣汉县东乡镇张家湾街48号1栋7楼4号	住宅	110.72	框架	7层	2010年	八成新	约3米

建筑物基本状况-实物状况 2					
序号	所在建筑规模及外观	装饰装修	设施设备	使用及维护状况	户型
1	所在建筑物总层数为19层，总高约57米，外墙贴面砖。	入户安装防盗门，室内套装门、铝合金窗，客厅内墙面及乳胶漆饰面，天棚石膏板吊顶装饰，地板铺设地板砖；卧室墙面及天棚乳胶漆饰面，地板铺设地板砖；厨房及卫生间地面铺设地板砖，墙面瓷砖上顶，天棚铝塑扣板吊顶。	水、电、消防、燃气等设施设备齐全	自住，使用及维护保养较好	三室一厅一厨一卫

土地基本状况-实物状况							
序号	实地查勘坐落	分摊土地面积(m <sup>2</sup> )	形状	地形地势	地质土壤	四至	开发程度



1	宣汉县东乡张家湾街48号1栋7楼4号	/	规则	属平原地形, 周边地势平坦	土壤无污染, 地质条件良好, 无不良地质现象。	东临建筑物西临建筑物北至建筑物南至张家湾街	宗地外“六通”(通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气) 宗地内“六通一平”(通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯, 场地平整)
---	--------------------	---	----	---------------	-------------------------	-----------------------	---

#### (四) 估价对象区位状况

区位状况包括估价对象所处位置状况、交通条件、居住成熟度、商服繁华度、公共配套设施、基础设施状况、环境条件等, 估价对象所在区位状况详见下表:

区位状况表

估价对象		
位置状况	估价对象坐落	宣汉县东乡镇渝鸿花园东侧火炮厂地段县蚕桑推广站(蚕桑综合楼)1幢7楼4号
	距商服中心距离(或其他重要配套)	距商服中心距离约600米
交通条件	距交通配套设施	估价对象位于宣汉县东乡镇渝鸿花园东侧火炮厂地段县蚕桑推广站(蚕桑综合楼)1幢7楼4号, 估价对象距离宣汉县汽车站约800米。
	道路通达度	区域有塔沱东路、张家湾街等主次干道通过、交通路网密集, 道路等级较高, 道路通达度较便捷
	市区公共交通便捷度	市区公共交通便捷度: 估价对象附近有8路、12路等多条公交线路站点布置, 距离公交站点约200米, 市区公共交通便捷度较高。
	交通管制情况	无交通管制
	停车便捷度	临街占道停车
	居住成熟度	估价对象周边有丽都花园、洲河花园、渝鸿小康、阳春大厦等住宅小区, 居住条件较成熟。
	商服繁华度	估价对象位于宣汉县主城区, 周边有宏帆巴人广场、永辉超市、街边商铺等, 周边商业氛围较好, 商服繁华度较高。
	公共服务配套	附近有中国农业银行、中国邮政储蓄银行等金融机构, 有宣汉中学、宣汉县第二中学城关学校等教育机构, 有宣汉县人民医院等医疗机构, 公共服务设施完善。
	基础设施配套	估价对象所在区域已达到了“六通”(通路、通电、给水、排水、通讯、通气), 基础设施完备, 能满足日常经营需求。
	环境条件	自然环境: 估价对象位于宣汉县主城区, 无空气、噪声、水、固体废物等污染, 环境卫生状况一般; 周边景观: 估价对象邻近西门运动休闲广场等, 周边环境景观较好。

#### 五、价值时点

本次估价的时点为2021年3月24日。

本次依据估价委托人的委托目的, 确定以注册房地产估价师实地查勘日2021年3月24日为价值时点。



## 六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点 2021 年 3 月 24 日的房地产市场价值。

1. 房地产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。

2. 估价结果包括房屋、分摊的土地使用权、室内二次装修及公共配套设施价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益价值。

3. 估价对象建筑物用途为住宅用房，分摊土地用途为城镇住宅用地，为出让方式取得，估价对象实物状况见本估价报告实体状况描述。

4. 本报告价格货币单位均为人民币元。

## 七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### 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。

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影响，应凭自己的专业知识、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，应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估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，本机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

### 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。

所谓依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人



民检察院发布的有关司法解释,还要依据估价对象所在地的有关地方性法规(民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例),国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策,估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策,以及估价对象的不动产登记簿(房屋登记簿、土地登记簿)、权属证书、有关批文和合同等(如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)。

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,而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产,就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提,根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

### 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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性,这主要是考虑到资金的时间价值,在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以,在房地产估价时统一规定:如果一些款项的发生时点与价值时点不一致,应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性,这主要是考虑到房地产市场价格的波动,同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提,根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

在本次评估中,运用比较法时,对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

### 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。

根据经济学原理,在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”,然后购买其中效用最大(或质量、性能最好)而价格最低的,即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出,相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、



卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为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市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

#### 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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

### 八、估价依据

#### (一) 法律、法规、规章、政策性文件及司法解释

1. 《中华人民共和国民法典》(2021年1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三十二号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议2019年8月26日修改通过，2020年1月1日起施行)；
3. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第三十二号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议2019年8月26日修改通过，



2020年1月1日起施行)；

4. 《中华人民共和国资产评估法》(主席令第46号,自2016年12月1日起施行)；

5. 《中华人民共和国民事诉讼法》(主席令第75号)；

6. 《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》(法释[2009]7号)；

7. 《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》(国务院令第55号)；

8. 《不动产登记暂行条例》(国务院令第656号,2015年3月1日起实施)；

9. 《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令63号,2016年1月1日起实施)；

10. 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》(2013年4月1日施行)；

11. 《全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005年10月1日施行)；

12. 《司法鉴定程序通则》(司法部132号令,2016年5月1日起施行)；

13. 《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)；

14. 《最高人民法院规范人民法院司法技术工作人员与当事人、律师、特殊关系人、中介组织交往若干规定》(2017年03月02日施行)；

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

16. 关于印发《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的通知(法办〔2019〕364号)；

17. 《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》(2018年9月1日起施行)；

18. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)；

19. 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、规程、规范

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. 《房地产司法鉴定评估指导意见》(川建房发[2011]89号)。



### (三) 估价委托人提供的有关资料

1. 《宣汉县人民法院司法评估委托书》；
2. 《计算机信息查询结果单》复印件；
3. 其他评估相关资料复印件。

### (四) 估价机构收集的资料

1. 实地查勘、摄影和记录；
2. 可比实例市场交易资料；
3. 人民银行公布的资金存、贷款利率；
4. 估价对象所在区域同类型房地产投资回报状况；
5. 其它有关估价对象现场资料和市场资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

### (一) 估价方法选用分析

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法对估价对象房地产进行估价，具体分析如下表：

估价对象	估价方法	是否选取	估价方法确定分析
住宅用房地产	比较法	选取	市场比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。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。估价对象规划用途为住宅，所在区域类似房地产交易市场较为活跃，可比实例较多，故本次评估可选取比较法对估价对象进行估价。
	收益法	不选取	收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价。估价对象作为住宅用房地产，近年受供需市场影响，住宅用房地产交易市场价格变动较大，价格呈大幅上升趋势，而住宅租赁市场相对平稳，使其市场租金与市场交易价格出现非正向相关的局面，所以采用收益法确定的评估价格不能正常反应





			该类房地产的市场价格，故本次估价不宜采用收益法。
成本法	不选取		成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。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。估价对象为位于成熟区域的住宅用房地产，市场交易较为活跃，运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。
假设开发法	不选取		假设开发法是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客观合理价格或价值的方法。主要适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。估价对象为已完成开发的住宅用房地产，无升级改造计划，不适用假设开发法。

## (二) 选用比较法求取估价对象的基本计算公式及技术路线

### (1) 比较法计算基本公式：

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

(2) 比较法估价思路：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况调整；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦计算比较价值。

## 十、估价结果

估价对象房地产在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”下，在价值时点的房地产价值估价结果如下(币种：人民币)：

房地产价值总价：61.67万元

大写金额：陆拾壹万陆仟柒佰元整

建筑面积评估单价：5570元/平方米

各估价对象基本情况及详细估价结果见表一：

表一 估价对象基本状况及房地产市场价值估价结果明细表

序号	买卖合同备案号	房屋买受人	坐落	用途	结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
1	201005050032	孙立	宣汉县东乡镇渝鸿花园东侧火炮厂地段县蚕桑推广站(蚕桑综合楼)1幢7楼4号	住宅用房	框架	110.72	5570	61.67



合计	110.72	-	61.67
<p>特别提示:</p> <p>1、上述结论摘自川鹏源鑫房评字(2021)第D011号“孙立所拥有位于宣汉县东乡镇渝鸿花园东侧火炮厂地段县蚕桑推广站(蚕桑综合楼)1幢7楼4号的住宅用房地产因涉及司法执行市场价值评估”报告书,应用时应认真阅读本估价报告书全文;</p> <p>2、上述评估值为估价对象在满足本报告全部假设和限制条件下于价值时点2021年3月24日的估价结果;</p> <p>3、估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿款,也不包括原有的租赁权和用益物权,估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金;</p> <p>4、本估价结果不应作为实现价格的保证;</p> <p>5、根据估价目的需要,我们没有考虑原有的担保物权、限制登记等权利受限情况对估价结果的影响;</p> <p>6、本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年,即2021年4月2日起至2022年4月1日止;</p> <p>7、本报告仅供估价委托人委托的(2021)川1722执恢90号:四川宣汉农村商业银行股份有限公司与被执行人孙立、刘天芝、四川省盛兴房地产开发有限公司借款合同纠纷一案所涉及的房地产司法拍卖(变卖)使用;</p> <p>8、估价结果单价取整至元位,总价取整至百位。</p>			

### 十一、实地查勘期

2021年3月24日

### 十二、估价作业期

2021年3月24日至2021年4月2日。

### 十三、注册房地产估价师及其他评估专业人员

姓名	注册号	签名	签名日期
李伟	5120020205		2021.4.2
曾昱晖	5120080068		2021.4.2
其他评估专业人员:		陈沫历、何颖	