



房地产估价结果报告

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：四川广益房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：绵阳市涪城区临园路东段12号(兴达国际大厦1栋12层B2号)

法定代表人：戴志华

统一社会信用代码：91510703687908583P

备案等级：壹级

证书编号：川建房估备字(2017)0009号

有效期限：2018年12月28日至2021年12月28日

三、估价对象基本情况

根据《四川省宣汉县人民法院委托书》要求，本次鉴定(评估)范围为：石娟、杨江所有的位于宣汉县东乡镇西区景观大道聚城峰华南区2号楼30楼6号及跃层，估价对象建筑面积为148.730 m²，分摊的出让方式取得的住宅用地使用权面积为20.79 m²。

估价对象建筑物、分摊土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其匹配的、不可移动的设施设备价值。

(一) 估价对象实物状况

(1) 土地状况

土地登记审批表编号	2015 国用审批表第 01757 号				
土地使用权人	石娟				
土地证号	宣国用(2016)第 00648 号	分摊的使用权面积(m ²)	20.79	使用权类型	出让
地类(用途)	住宅用地	实际用途	住宅用地	终止日期	2080-7-29
地形	规则	地势	较平坦	地质	良好
开发程度	至价值时点，该宗地外达到“六通”(通上水、下水、通电、通路、通讯、通气)，宗地内达到“六通一平”(通上水、下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整)。				

(2) 建筑物状况



产权人	房号	面积 (m ²)	结构	总层数	所在层	建成年代	综合成新率
石娟、杨江	宣汉县东乡镇 西区景观大道 聚城峰华南区 2号楼30楼6 号及跃层	148.730	钢混结构	30层	30楼及跃 层	2012年	87%

估价对象房屋状况如下:

估价对象房屋建成年代为2012年,朝向为西,外墙为墙漆,楼幢设有两部厢式电梯,维护保养状况较好。

经房地产估价师现场查勘及了解,估价对象户型现为5室3厅1厨3卫带1个平台,跃层,自住。入户门为不锈钢高级防盗门,室内安装中央空调,通水电气视讯,现自住。具体情况如下:

平层①客厅餐厅:客厅挑高,层高约5.59米。地面铺防滑地砖,客厅电视墙面贴墙布,其余内墙面刷乳胶漆;②卧室:3个卧室,室内地面均铺木地板,内墙面及天棚面均刷乳胶漆;③厨房:安装整体橱柜带吊柜,地面铺防滑地砖,内墙面墙砖至顶,天棚面为集成吊顶;④卫生间:地面铺防滑地砖,内墙面墙砖至顶,天棚面为铝扣板吊顶。

跃层:安装木艺楼梯及扶手。①休闲厅:地面铺木地板,内墙面及天棚面刷乳胶漆;②卧室:1个主卧及1个次卧,其中主卧带衣帽间及卫生间。主卧地面铺木地板,内墙面刷乳胶漆,天棚面为石膏吊顶,卫生间地面铺防滑地砖,内墙面墙砖至顶,天棚面为集成吊顶;次卧地面铺木地板,内墙面及天棚面均刷乳胶漆。③平台地面铺地砖,内墙面贴墙砖,安装铝合金窗及不锈钢防护栏。

以上房屋基础设施均达到:通上水、下水、通电、通讯、通气、通路。

(二) 估价对象权益状况

(1) 权属状况

根据《房地产司法鉴定评估指导意见(试行)》第六条“注册房地产估价师不得就估价对象的法律权属状况发表法律意见”,故本次不对估价对象权属进行判定。

(2) 租赁权

经注册房地产估价师现场查勘及调查了解,估价对象现状为自住,无任何租约,本次评估价值设定为无租约限制条件下的评估价值。

(3) 抵押权等其他权利状况

根据估价委托人提供的《计算机信息查询结果单》所载,债务人杨江、石娟以宣



汉县东乡镇西区景观大道聚城峰华南区 2 号楼 30 楼 6 号及跃层的房屋设定了他项权利，被担保额 697303 元。根据《房地产司法鉴定评估指导意见》，拍卖房地产上原有的抵押权及其它担保物权，通常因拍卖（变卖）而消灭，不考虑其对价值的影响，故设定纳入本次估价范围中的房地产于价值时点未设定抵押担保权，不存在典权、地役权等其他权利的限制，提醒报告使用者注意，有关估价对象的任何处置等须符合相关法律、法规。

(三)估价对象区位状况

影响房地产的价格水平的区域因素主要有位置（坐落）、交通、环境（景观）、配套设施等。估价人员经市场调查并经现场查勘，该区域有下述特点：

1. 位置

估价对象坐落于宣汉县东乡镇西区景观大道聚城峰华南区 2 号楼 30 楼 6 号及跃层，位于宣汉县城金鼓广场，周边聚集有聚城峰华 1 期、聚城峰华 2 期、聚城峰华 3 期、世纪金城、龙城一号等商住小区，距宣汉县人民政府约 2.1 公里，距宣汉汽车站约 1.4 公里，其具体位置详见附件“估价对象位置示意图”。

2. 交通

估价对象所处位置周边有西华大道、映河街、太和街、金川路等构成该区域的主要公路交通网，区域内无交通管制，道路通畅。估价对象所在小区紧邻公交车站，有 2、11 路公交车通行，交通便捷度好。

3. 环境条件

自然环境：估价对象所在小区距离洲河较近，位置附近无明显空气、噪音、水、固体废物等污染，环境卫生状况良好。

人文环境：周边小区居民主要为常住人口，对区域内公共环境保护、精神文明等认知程度较高，人文环境较好。

周边景观：估价对象周边无特别景观，但所在小区绿化程度较好。

4. 区域繁华程度

估价对象位于宣汉县城金鼓广场，人流量较大，有较多临街商业门市，商业繁华度较高。

5. 基础设施条件

估价对象所在区域已达到了“六通一平”，基础设施齐全，能满足人们日常生活。



6. 公共设施条件

估价对象周边有宣汉中学、蒲江小学、宣汉县人民医院、宣汉工商银行、农业银行、金川农贸市场、零售商超等，生活配套设施完善。

四、市场背景分析

(一) 全国房地产市场分析

2020年1-12月份，全国各地房地产开发投资141443亿人民币，比去年提高7.0%，增长速度比1-11月份提升0.两个点，比去年下降2.9个点。在其中，住房投资104446亿人民币，提高7.6%，增长速度比1-11月份提升0.两个点，比去年下降6.3个点。

2020年，东部地区房地产开发投资74564亿人民币，比去年提高7.6%，增长速度比1-11月份提升0.两个点；中西部地区投资28802亿人民币，提高4.4%，增长速度提升0.八个点；中西部地区投资32654亿人民币，提高8.2%，增长速度下降0.一个点；东北三省投资5423亿人民币，提高6.2%，增长速度差不多。

2020年，房地产开发公司房子工程施工总面积926759万平方米，比去年提高3.7%，增长速度比1-11月份提升0.五个点，比去年下降5.0个点。在其中，住房工程施工总面积655558万平方米，提高4.4%。房子开工建设总面积224433万平方米，降低1.2%，减幅比1-11月份下挫0.八个点，去年为提高8.5%。在其中，住房开工建设总面积164329万平方米，降低1.9%。房子完工总面积91218万平方米，降低4.9%，减幅比1-11月份下挫2.4个点，去年为提高2.6%。在其中，住房完工总面积65910万平方米，降低3.1%。

2020年，房地产开发公司土地资源购买总面积25536万平方米，比去年降低1.1%，减幅比1-11月份下挫4.一个点，比去年下挫10.3个点；土地资源卖价款17269亿人民币，提高17.4%，增长速度比1-11月份提升1.3个点，去年为降低8.7%。

2020年，商品房销售面积176086万平方米，比上年增长2.6%，增速比1-11月份提高1.3个百分点，上年为下降0.1%。其中，住宅销售面积增长3.2%，办公楼销售面积下降10.4%，商业营业用房销售面积下降8.7%。商品房销售额173613亿元，增长8.7%，增速比1-11月份提高1.5个百分点，比上年提高2.2个百分点。其中，住宅销售额增长10.8%，办公楼销售额下降5.3%，商业营业用房销售额下降11.2%。

2020年末，商品房待售面积49850万平方米，比11月末增加563万平方米，比上年末增加29万平方米。其中，住宅待售面积比11月末增加312万平方米，办公楼待售面积增加33万平方米，商业营业用房待售面积减少10万平方米。



最后需要指出的是，三四线城市与一二线核心城市最大的区别，不仅在于需求层面的人口流入、收入水平和产业竞争力的差异，更体现在一二线城市土地供应约束和缺口较大，而三四线城市的土地可以接近无上限供应。

今年在疫情的冲击之下，不仅没有盼来调控放松，反而还需要进一步加码。截至9月底，全国房地产调控政策次数达多达376次。在外部冲击、金融宽松、贫富差距越来越大的情况下出现房价与租金背离，住宅与商业背离。在很大程度上反映了市场风险增加。

今年8月，监管部门出台的“三道红线”，新规收紧房地产融资。对房企的约束，及更精准的调控，注定市场不增长。贯彻“房住不炒”的理念；降低房地产行业金融风险，助推资金进入实体企业；推动房地产行业供给侧改革，减少土地溢价。

受疫情影响，上半年楼市整体遭遇重创，房地产行业需求收缩、销售停滞。随着房地产市场复苏回温，“金九银十”被寄予厚望。可是，今年的九月秋雨绵绵，凉风习习，楼市也是在平淡中透出阵阵凉意。

后疫情时代，经济的全面复苏有赖于消费潜力的持续释放。正因这一安全感未得到强有力的支撑，民众为防范风险被迫提高储蓄，消费也只好降级。积极主动的消费行为需要建立在对自身经济状况有充分安全感的基础之上。

（二）达州市宣汉县房地产市场分析

2020年，面对错综复杂的国内外环境，特别是新冠肺炎疫情的严重冲击，达州市紧紧围绕“十三五”规划收官和全面建成小康社会，统筹疫情防控和经济社会发展，坚持“农业多贡献、工业挑大梁、投资唱主角、消费促升级”，出台“稳定经济23条”“加快经济恢复35条”等一系列政策措施，加大“六稳”“六保”工作力度，全市经济总体平稳、逐步向好，全年主要经济指标增速高于全国、高于全省。

根据市（州）地区生产总值统一核算结果，2020年，达州市实现地区生产总值（GDP）2118亿元，按可比价格计算，同比增长4.1%。其中，第一产业增加值394亿元，增长5.5%；第二产业增加值720亿元，增长4.8%；第三产业（服务业）增加值1004亿元，增长2.9%。三次产业结构为18.6:34:47.4。

2020年全市实现服务业增加值1004亿元，总量突破千亿大关，同比增长2.9%。2020年以来，一些传统服务业受疫情冲击影响大，消费领域尤其明显。全年餐饮收入下降2.6%，住宿下降3%。全市社会消费品零售虽逐月好转并且好于全省，但全年零售总额仍然下降1.3%，没能实现由负转正。商品房销售面积下降11.2%。而信息传



输、软件和信息技术服务业，交通运输、仓储和邮政业，金融业等现代服务业保持稳步增长态势。其中，信息传输、软件和信息技术服务业增长 26.9%，交通运输、仓储和邮政业增长 2.6%，金融业增长 4.6%。

随着一批重大项目开工建设和强力推动，全市全社会固定资产投资同比增长 10%。在所有投资中，民间投资增长 22.6%，5000 万以上项目投资同比增长 23.4%，其增速远高于全部投资，对投资拉动强劲。工业投资增速加快，全年达到 21.6%。房地产开发投资增长 8%。

面对疫情影响，达州市 7 个县（市、区）和达州高新区克服困难，加倍努力，推动发展。特别突出的是，高新区发展继续领跑全市，GDP 增速达到 5.6%，高于全市 1.5 个百分点；宣汉县 GDP 突破 400 亿，居全市第一。主城三区（通川区、达川区、达州高新区）经济总量达到 700 亿，主城担当逐步显现。

2020 年，宣汉县地方公共财政收入 20.53 亿元，稳居达州全市第一。不仅实现经济实力“大跨越”，产业转型发展也完成“大突破”，形成了以农业为基础、工业+服务业“双轮驱动”为主导的产业新格局。与此同时，宣汉县的城乡面貌发生“大变化”，“双核双区”带动“四大组团”竞相发展，县城“三路三片三园”全面建成，宣汉副中心建设强势破题、南坝新城项目正式开工，普光产业新城形成规模，巴山大峡谷文旅新城发展迅速。当前，宣汉正处于成渝地区双城经济圈、万达开川渝统筹发展示范区，即将全速迈入“高铁时代”。四川省将宣汉纳入全国“百强县”重点培育对象，实行“量身定做、一县一策”的特殊支持政策，推动宣汉在全国全省的战略地位更加凸显、发展动能更加强劲。将在县域经济、城乡建设、民生保障、改革开放“四大关键”领域全面发力，抓好支撑性、引领性、带动性项目或工程推进，奋力冲刺全国县域经济百强县，进一步刺激房地产行业的稳健发展。

（三）估价对象分析

估价对象位于宣汉县城金鼓广场，周边聚集有聚城峰华 1 期、聚城峰华 2 期、聚城峰华 3 期、世纪金城、龙城一号等商住小区，距宣汉县人民政府约 2.1 公里，距宣汉汽车站约 1.4 公里。小区距离洲河较近，位置附近无明显空气、噪音、水、固体废物等污染，环境卫生状况良好。紧邻公交车站，有 2、11 路公交车通行，交通便捷度好。配套有宣汉中学、蒲江小学、宣汉县人民医院、宣汉工商银行、农业银行、金川农贸市场、零售商超等，生活配套设施完善。估价对象为聚城峰华南区 2 号楼 30 楼 6 号及跃层，处于楼栋顶层，建筑面积为 148.730 平方米，室内户型现为 5 室 3 厅 1



厨3卫带1个平台，中档装修，维护保养状况较好，有利于估价对象价值的积极体现。

五、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

六、价值时点

二〇二一年二月二十四日（以估价人员完成实地查勘日确定为价值时点）。

七、价值类型与定义

本次估价采用公开市场价值标准

公开市场价值：在公开市场上最可能形成的价格。公开市场指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度追求经济效益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。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。

八、估价原则

本次估价遵循“独立、客观、公正、合法”房地产估价执业原则，公平、公正。公开地开展评估工作，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、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

1、独立、客观、公正原则

要求房地产估价师本着中立的立场，做出对各方当事人来说均是公平合理的价值判断。具体地说，“独立”的要求是房地产估价不受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”的要求是不应带着评估人员个人的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映估价对象的本来面目。“公正”的要求是估价中应公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

2、合法原则

房地产估价活动必须以房地产的合法使用、合法处分为前提，即以城市规划规定用途、容积率、覆盖率、建筑高度和建筑风格为限制条件。本次评估中以《四川省宣汉县人民法院委托书》及《计算机信息查询结果单》《土地登记审批表》（复印件）中载明事项体现合法原则。

3、最高最佳使用原则

最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值



的使用。它的一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。最高最佳使用分析的前提条件有维持现状继续使用、直接转换用途、装修改造继续使用、装修改造转换用途、拆除重新利用。

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，同时结合城市总体规划及估价对象现实的区位条件，估价对象为成套住宅，并维持房屋法定用途使用体现最高最佳使用原则。

4、替代原则

根据经济学理论，在同一个市场中，具有相同的使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格，并在此价格基础上进行交易情况修正、交易时间修正、区域因素修正和个别因素修正。

5、价值时点原则

估价实际上是求取估价对象在价值时点上的价格，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，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。

总之，在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，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估价委托人的商业秘密。

九、估价依据

(一) 法律法规

1、《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）；

2、《中华人民共和国民法典》（第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，自2021年1月1日正式实施，根据该法典第一千二百六十条，婚姻法、继承法、民法通则、收养法、担保法、合同法、物权法、侵权责任法、民法总则将同时废止）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代



表大会常务委员会第十二次会议第三次修正)；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 256 号，自 2012 年 1 月 1 日起施行，2014 年 7 月 29 日第二次修正）；

6、《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，自 1990 年 5 月 19 日施行）。

（二）技术规范

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、《城镇土地估价规程》[GB/T18508-2014]；

4、《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）；

5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16 号）；

6、《关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》（川高法（2011）99 号）；

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）。

（三）估价委托人及案件申请方提供的资料

1、估价委托人《四川省宣汉县人民法院委托书》原件；

2、估价委托人提供的《计算机信息查询结果单》（复印件）；

3、估价委托人提供的《土地登记审批表》（复印件）。

（四）估价机构和注册房地产估价师掌握的资料

1、估价对象所在区域房地产市场信息；

2、估价对象现场勘察、拍照记录及估价对象周边市场资料；

3、四川省建筑工程造价信息；

4、人民银行公布的资金存、贷款利率；

5、其他相关资料。

十、估价方法

（一）估价方法选取

采用公开市场价值标准，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《房地产估价规范》执行。根据当地该类房地产市场发展状况，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。

本次估价的估价目的是对已建成的房地产进行现有价值估价。通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料后，根据估价对象的特点和实际情况，进行评估方法的具体选择。

比较法是指根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与估价对象的交易情况、期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出估价对象在价值时点时的市场价值。由于该区域与估价对象类似的房产市场交易案例较多，交易价格也最能体现市场认可程度，本次估价适宜采用比较法对估价对象价值进行测算。

收益法是将估价对象未来若干年的纯收益通过一定的报酬率将其还原成估价时点的现值的一种方法。估价对象设计用途为成套住宅，虽然住宅出租的情况较为普遍，但住宅房地产租售比不均衡，不能充分的反应估价对象市场价值，故此报告不采用收益法评估。

假设开发法是指将估价对象所在的房地产未来预期开发价值的现值扣除其未完工部分的现值后的余值作为估价对象的现值的估价方法。该方法适于对在建设工程及待开发用地估价，而估价对象已建成房地产，因此本次估价不宜采用假设开发法。

成本法以重建该房地产所需的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息和应缴纳的税费来确定估价对象价格的估价方法。成本法是建筑物与土地价值的成本累加得出的房地产价值，不能真实反映估价对象的市场价值，因此本次评估不采用成本法评估。

综上所述，并根据估价对象现状和此次估价目的要求，本次估价采用比较法评估估价对象的公开市场价值。

（二）简要测算过程

步骤：搜集交易实例、选取可比实例、建立比较基础、进行交易情况修正、进行市场状况调整、进行房地产状况调整、计算比较价值。

通过对可比实例交易情况修正、市场状况及房地产市场状况调整，取三个可比实例修正价格的算术平均值作为估价对象比较价值，以比较法的测算结果确定为估价对象的市场价值。

比较法的基本计算公式为：



估价对象房地产的比准价格=比较实例房地产的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

十一、估价结果

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用比较法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，确定估价对象[位于宣汉县东乡镇西区景观大道聚城峰华南区2号楼30楼6号及跃层成套住宅房地产（建筑面积为148.730 m²，相应分摊的国有出让土地使用权面积为20.79 m²）]进行了公开市场价值评估。在价值时点二〇二一年二月二十四日的估价结果如下：

币种：人民币


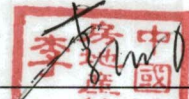


公开市场价值单价：8896 元/m²

公开市场价值总价：1323102 元

总价大写：壹佰叁拾贰万叁仟壹佰零贰元整

（详见估价结果一览表）

十二、注册房地产估价师

姓名	刘青梅	李丽
注册号	5120050123	5120190046
签名		
签名日期	 2021.2.23	 2021.2.23

十三、实地查勘期

二〇二一年二月二十四日至二〇二一年二月二十四日

十四、估价作业期

二〇二一年二月二十四日至二〇二一年三月三日