



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：宣汉县人民法院

二、房地产估价机构

三、机构名称：四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：丁永洪

机构地址：成都市青羊区王家塘93号

统一社会信用代码：91510105771677693P

备案等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2017]0008号

资质有效期：2020年05月12日至2023年05月12日

四、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

五、估价对象

（一）估价对象界定

估价对象为位于宣汉县南坝镇昆池街道王吉华原住房楼上（第七层）东侧住宅。估价对象无产权登记信息，根据估价委托人提供的《四川省宣汉县人民法院执行裁定书》[(2021)川1722执恢190号之一]和四川宏达测绘有限公司出具的测绘成果，结合估价委托人的陈述及现场走访了解情况，设定估价对象套内建筑面积为125.58 m²，用途为住宅，混合结构，总楼层8层，2009年建成。估价委托人没有提供土地登记相关信息，根据估价委托人的陈述及现场走访了解的情况，设定土地为住宅用地（未办理出让手续），分摊土地面积不详。

列入本次估价范围的房屋（简装装修）和分摊土地使用权，估价结论不包括动产、构筑物以及债权债务等其他财产或权益。

根据《宣汉县人民政府关于发布县城区及南坝镇等五个建制镇土地级别与基准地价的

公告》[宣府公(2017)13号]文件和《南坝镇土地定级与基准地价更新技术报告》及其基准地价图，估价对象所在位置属于宣汉县城区II级住宅用地。

估价对象四至：东临梅子树南街、南至相邻建筑、西临同幢本单元楼梯、北至相邻建筑。

(二) 估价对象权属权益状况

1、估价对象产权状况

估价对象无产权登记信息，根据估价委托人提供的《四川省宣汉县人民法院函》[(2021)川1722执恢190号]、《四川省宣汉县人民法院执行裁定书》[(2021)川1722执恢190号之一]和四川宏达测绘有限公司出具的测绘成果，其权属、用途等基本情况设定如下：

产权情况(设定)一览表

项目名称	房屋产权证号	/			房屋所有权人			/
	房屋坐落	宣汉县南坝镇昆池街道王吉华原住房楼上(第七层)东侧住宅			共有情况			/
房屋产权状况	流水档案号	/	设计用途	住宅	总层数	8	所在层数	7
	套内建筑面积	125.58m ²	结构	混合	幢号	/	房号	/
	填发单位	/			登记时间	/		
	附记	/						
土地产权状况	土地使用证号	/			土地使用权人		/	
	座落	宣汉县南坝镇昆池街道王吉华原住房楼上(第七层)东侧住宅			地号		/	
	地类(用途)	住宅用地	图号	/	使用权类型		出让	
	使用权面积	不详			终止日期		/	
	四至	/						
	发证机关	/			填证时间		/	
备注	/							

2、估价对象权益状况

设定估价对象占用宗地属国家所有，估价对象分摊的土地为住宅土地(未办理出让手续)。

本次估价对象权利状况不详，我们不考虑抵押、租赁、查封等他项权利状况对房地产价值的影响。

本次估价设定估价对象房屋所有权人和土地使用权人一致，权利主体明确，权属无争议。

(三) 估价对象实物状况

估价对象无产权登记信息，根据估价委托人提供的《四川省宣汉县人民法院函》



[(2021) 川 1722 执恢 190 号]、《四川省宣汉县人民法院执行裁定书》[(2021) 川 1722 执恢 190 号之一] 和四川宏达测绘有限公司出具的测绘成果，估价对象房屋及土地实物状况如下表：

估价对象实物状况表

土地实物状况					
土地使用者	/	座 落	宣汉县南坝镇昆池街道王吉华原住房楼上(第七层) 东侧住宅		
面积 (m ²)	不详	用 途	设定为住宅用地		
四 至	东临梅子树南街、南至相邻建筑、西临同幢本单元楼梯、北至相邻建筑				
形 状	规则	地形地势	平坦		
土 壤	未受过污染	开发程度	六通一平		
地质条件	地下水对钢筋无侵蚀作用，无不良地质现象，地基承载力和稳定性好，适合建筑。				
建筑物实物状况					
楼盘名称	/	坐 落	宣汉县南坝镇昆池街道王吉华原住房楼上(第七层) 东侧住宅		
建筑结构	混合	建成年代	2009 年	套内建筑 面积 (m ²)	125.58
临街状况	梅子树南街	朝 向	东	基 础	条形基础
所在单元	1 单元	总 楼 层	8 层	所在楼层	7 层
户 型	四室一厅	层 高	3.0	利用现状	闲置
平面布置	功能明确，布置合理	装修档次	普通简装	物业类别	自管
套 型	成套	楼栋入口	窄，约 1.5 米	梯户比	一梯 2 户 (步梯)
设备设施	垂直交通	步行梯			
	安防系统	消防栓			
	管 线	室外水电气光纤通讯管线室外明设；室内水电气光纤通讯管线暗敷，气管明设			
	基础设施	上水、下水、电、气、光纤、讯、网络通			
装修 状况	外 墙	外墙砖			
	公共通道	梯间：水泥砂浆找平 过道：地面水泥砂浆找平，墙面刷白			
	内 墙	仿瓷涂料			
	屋 顶	仿瓷涂料			
	地 面	普通地砖			
建筑完损 情况	门 窗	铝合金窗，套装木门和浴卫门			
	结 构	地基无不均匀沉降，墙面无裂缝现象，尚未发现主体结构受损			
	装饰装修	简装装修，维护保养情况一般，成新度较好。			
	设 备	正常利用			
建筑综合成 新率	综合建筑物的设计使用年限、地基与墙面、主体结构、配套设施设备、维护保养状况等因素，判断建筑物的综合成新率为 8.5 成。				
物业管理	自管				

(四) 估价对象区位状况

估价对象位于宣汉县南坝镇昆池街道王吉华原住房楼上(第七层)东侧，根据估价人员实地查勘，估价对象的主要区位状况详见下表：

估价对象区位状况一览表



位置状况	坐落	宣汉县南坝镇昆池街道王吉华原住房楼上（第七层）东侧
	方位	宣汉县南坝镇昆池街道
	距镇中心	距离宣汉县南坝镇商服中心约 1 公里
	距镇政府	约 1500 米
	土地级别	住宅 II 级
	临街状况	梅子树南街
	城市规划	商住混合区
	楼幢、楼层	独幢楼，7 层（共 8 层）
交通状况	朝向	朝东
	道路状况	所在区域内有昆甄东路、梅子树南街等组成道路体系，路网密度一般，沥路面，道路条件一般
	公共交通	附近有 1 条路公交通过，距离站点近，公交便捷度一般
	距客运站	距离宣汉南坝客运站约 2 公里
	距机场	距离达州机场约 90 公里
环境状况	交通管制	无特别交通管制
	停车便利度	附近有地面停车位，方便度一般
	自然环境	无特殊自然景观，一般
	人文环境	居民素质较高
外部配套设施	噪音治安	噪音影响小；治安较好，犯罪率较低
	空气质量	空气质量一般
	基础设施	所在区域通路、通电、通讯、供水、排水、通气六通，基础设施完善，保证程度较高。
外部配套设施	公共服务设施	附近有金苹果幼儿园、百和堂大药房、申通快递、家乐购超市、滨河宾馆、中国移动、昆池中心校、中国农业银行、农贸市场，公服设施完善程度较好。

六、价值时点

根据《房地产司法鉴定评估指导意见》试行（川建房发〔2011〕89号）第七十八条“房地产拍卖（变卖）评估的价值时点，原则上为评估委托之日或完成估价对象现场查勘之日，但评估委托书另有约定的除外。”此次估价对象实地查勘期为 2021 年 07 月 15 日，故本次估价的价值时点确定为 2021 年 07 月 15 日。

七、价值类型

（一）价值标准：市场价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

（二）价值内涵：本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”，遵循客观、独立、公开、合法原则，在价值时点 2021 年 07 月 15 日于现状条件下的市场价值，该价值内涵还包括：

1、本次估价财产范围为房屋（简装装修）和分摊土地使用权，估价结论不包括动产、构筑物以及债权债务等其他财产或权益。

2、本次估价对象未考虑租赁、抵押、查封等他项权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

3、币种：人民币。

八、估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求注册房地产估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“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，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；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；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、公平正直的估价。本次估价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，估价中没有受到任何单位任何人的影响，没有带着自己的情感、好恶和偏见，没有偏袒，实事求是，客观公正。

2、合法原则

估价结果应是依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依据是依据有关法律、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、估价对象所在地的有关地方法规（民族自治地方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策和规章，以及不动产登记簿（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）。

3、价值时点原则

估价结果应当是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。随着时间的推移，影响房地产价格的区位、实物、权益以及有关房地产法律法规、政策因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，因此，不同房地产在不同的时间通常会有不同的价值，通常根据估价目的确定。

4、替代原则

估价结果应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应在合理范围内。根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也

是如此，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，但在同一房地产市场上，相似在房地产会有相近的价格。在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，特别是同一估价机构，在同一城市，同一时期，同一估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的差价。本次估价中采用比较法就是替代原则的具体体现。

5、最高最佳利用原则

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。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。最高最佳利用是在法律法规、政策和出让合同等允许范围内，估价对象达到最佳集约度、最佳规模、最佳用途、最佳档次，在所有具有经济可行性的利用中，能够使估价对象的价值达到最大的利用。

九、估价依据

1、本次估价主要依据的法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- (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》及其实施条例；
- (4) 《中华人民共和国拍卖法》；
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (6) 《城市房地产转让管理规定》（建设部令第96号）等相关法律法规；
- (7) 《司法程序通则》（司法部令第132号）；
- (8) 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号）；
- (9) 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）；
- (10) 《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）；
- (11) 《宣汉县人民政府关于发布县城区及南坝镇等五个建制镇土地级别与基准地价



的公告》[宣府公（2017）13号]。

2、本次估价主要依据的估价技术标准

- (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）》[川建房发（2011）89号]。

3、估价委托人提供的估价所需资料

- (1) 《宣汉县人民法院委托书》[（2021）川1722执恢190号]；
- (2) 《四川省宣汉县人民法院执行裁定书》[（2021）川1722执恢190号之一]；
- (3) 四川宏达测绘有限公司出具的测绘成果；

4、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

- (1) 估价人员实地查勘及估价机构和估价人员掌握的相关信息资料；
- (2) 估价对象所在区位的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

1、估价方法选择

根据GB/T50291-2015《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法、以及基准地价修正法等其他方法。根据估价委托人提供的资料、估价目的和估价对象特点，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘，针对本次估价对象实际情况，结合对房地产估价的方法进行适应性分析后，确定采用比较法作为本次估价方法，其理由为：

比较法：估价对象所处区域房地产市场信息较多，市场发育较为成熟，同一供需圈同类型房地产成交记录较多，符合比较法的运用条件，故宜选择比较作为本次估价方法。

收益法：当地存在住房租赁市，但年租金极低，租售比低。采用收益法测算出来的收益价格远远低于正常的市场价格，若按照房地产估价规范加权确定估价对象的价值会严重偏离市场行情，故不采用收益法。

成本法：作为流动性较好的住宅房地产，影响价值高低主要的因素是房地产市场供求关系，而不是房地产开发建设成本高低，运用成本法计算出来结果不能反应其市场接受程度。

假设开发法：估价对象属于建成并投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法进行估价。

基准地价修正法：估价对象为已建成房地产而非宗地地价估价，故不宜采用基准地价



修正法进行估价。

故成本法、收益法、假设开发法、以及基准地价修正法均不适合作为本次评估的估价方法。

2、估价方法介绍

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。

3、估价参数及测算过程

在估价对象的同一供需圈内根据估价目的，选择与估价对象房地产相似、交易方式适合、成交日期与价值时点相近、成交价格尽量为正常价格的三个类似房地产作为可比实例，可比实例成交单价分别为2350元/m²、2450元/m²、2450元/m²，在建立比较基础后价格的基础上，进行了交易情况修正、市场状况和房地产状况调整后采用算术平均数得出估价对象比较价值为2360元/m²。

十、估价结果

估价人员在认真分析估价委托人提供的资料，以及注册房地产估价师现场查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析，采用比较法进行了测算，位于宣汉县南坝镇昆池街道王吉华原住房楼上（第七层）东侧住宅用房，在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下，于价值时点2021年07月15日的市场价值总价：¥29.64万元，大写：人民币贰拾玖万陆仟肆佰元整（详见《估价结果汇总表》）。

估价结果汇总表

币种：人民币

项目及相关结果	估价方法	测算结果	估价结果
		比较法	
估价对象	总价（万元）	29.64	29.64
	单价（元/m ² ）	2360	2360

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师见下表：

姓名	注册号	签章	签章日期
陈延琼	5120130055		2021年07月26日
桂定红	5120070132		2021年07月26日