

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称: 宣汉县人民法院

联系人: 唐曦

联系电话: 13508245193

二、房地产估价机构

单位名称: 正步联行土地房地产资产评估有限公司

住 所: 成都市金牛区成华街 5 号 412 室

法定代表人: 杨正刚

备案等级: 壹级

备案证书编号: 川建房估备字 [2017] 0036 号

证书有效期限: 2020 年 08 月 21 日至 2023 年 08 月 21 日

联系电话: 028-83312346

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

本次估价对象范围为唐玉全、毕永清所有位于四川省达州市宣汉县东乡镇上城壕综合楼 8 楼 2 号的一套住宅用途房地产, 建筑面积为 80.17 m²。于价值时点, 其房屋所有权证号为: 宣权字第 18835 号, 房屋结构为钢混结构, 建成于 1997 年。本次估价范围包含建筑物所有权、分摊的国有出让土地使用权、无法从建筑物剥离的装修和附属设施设备, 不包含室内动产、债权债务等其他财产。

2、估价对象区位状况

区位状况包括位置状况、交通状况、外部配套设施状况、周围环境状况等。根据注册房地产估价师实地查勘, 估价对象的区位状况详情如表 1。

表 1 估价对象区位状况表

因素		区位状况描述
位置	方位	位于宣汉县老城区，地处上城路与半边街交汇处
	与相关场所的距离	距离巴山红军公园约 1.9 公里、距离金鼓商业广场约 1.7 公里，距离宣汉县人民医院约 0.3 公里
	临街状况	一面临街
	所处楼栋	单体楼
	朝向	南
	楼层	证载总层数 8 层，位于第 8 层
交通	道路状况	区域内有解放中路、半边街、多宝寺路等主次干道及支路，临半边街，路网较密集，道路状况一般
	公共交通	区域内出租车出入较频繁；周边有上城壕、县医院、老车坝、体育馆等公交站点，有宣汉 11 路、宣汉 12 路、宣汉 3 路、宣汉 2 路等多路公交线路通过，距离宣汉汽车站约 1.2 公里
	交通管制	无
	停车方便程度	小区内无停车位
外部配套设施	外部基础设施	区域内的市政供水、排水、供电、供气、电讯、宽带等城市基础设施完善
	外部公共服务设施	周边商业以购物广场及沿街底商为主，区域有宏帆巴人广场等商业广场；有宣汉县东乡镇第二完全小学、宣汉育才小学、宣汉县红专路小学等教育资源；区域内有宣汉县人民医院、宣汉县第三人民医院、宣汉县济民医院等医疗机构；区域分布有四川农信银行、四川宣汉农村商业银行股份有限公司、中国工商银行(宣汉县支行)等金融机构
周围环境	自然环境	区域内无空气、水、辐射、固体废物等污染，有一定交通噪音
	人文环境	区域内主要分布为普通住宅小区，小区环境一般
	景观	区域内无特殊景观

3、估价对象实物状况

实物状况包括估价对象所在宗地土地实物状况和建筑物实物状况。根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象的实物状况详情如表 2。

(本页此行以下无正文)

表 2

估价对象实物状况表

因素		实物状况描述
土地 实物 状况	位置	所在宗地位于宣汉县东乡镇上城壕综合楼 8 楼 2 号，南临半边街，东、北临其它建筑物，西临步梯巷道
	土地面积	所在宗地土地面积适中，未提供分摊国有出让土地使用权面积
	土地形状	所在宗地呈较规则的多边形
	地形、地势	所在宗地北高南低，地势有一定起伏
	地质	未发现地基有沉降情况
	土壤	未发现污染情况
	土地开发程度	宗地外“六通”（即：通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯），宗地内“六通一平”（即：通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整）
建筑 物实 物状 况	建筑规模	建筑面积为 80.17 m ²
	建筑结构	钢混结构
	利用现状	作为住宅用房使用
	层高	约 2.8 米
	设施设备	水、电、气、讯等房屋内部设施安装到户
	装饰装修	入户为防盗门，室内安装铝合金窗，木门；客厅及卧室地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，天面刷乳胶漆，石膏阴角线；厨房地面铺地砖，墙面瓷砖到顶，顶棚铝扣板吊顶；卫生间地面铺地砖，墙面瓷砖到顶，顶棚铝扣板吊顶
	空间布局	所在单元为 1 梯 2 户，平层，室内布局为 2 室 1 厅 1 厨 1 卫，户型较方正
	建筑功能	能够满足住宅需求
	外观	外墙部分贴小方砖
	新旧程度	建成于 1997 年，正常维护保养，综合成新率较低

4、估价对象权益状况

权益状况包括土地权益状况和建筑物权益状况。根据估价委托人提供的以及注册房地产估价师掌握和搜集的相关资料，估价对象权益状况详情如表 3。

（本页此行以下无正文）

表 3

估价对象权益状况表

因素	权益状况描述
所有权证字号	宣权字第 18835 号
取得人	唐玉全、毕永清
业务件号	权 01795249
房屋唯一号	558974
产别	私产
房屋用途	住宅
土地用途	设定为城镇住宅用地
权利性质	设定为出让
使用期限	/
租赁或占用情况	自用
担保物权设立情况	未提供是否设立担保物权情况
拖欠税费情况	未提供估价对象是否存在欠缴税费情况
限制权力情况	存在限制登记情况 (限制文号: [2021] 川 1722 执 18 号)
权属清晰情况	已提供房屋所有权信息, 未提供国有土地使用权信息, 设定权属清晰
规划限制	区域规划主要为住宅和商业

五、价值时点

根据估价目的, 价值时点设定为完成估价对象实地查勘之日 2021 年 10 月 27 日。

六、价值类型

1、价值名称

本估价报告结果为估价对象在价值时点的市场价格。

2、价值内涵

本次采用的市场价格是指估价对象于价值时点在市面上的平均交易价格, 该价格内涵包括:

(1) 本估价报告结果包含建筑物所有权、分摊的国有出让土地使用权、无法从建筑物剥离的装修和附属设施设备价值, 不包含室内动产、债权债务等其他财产价值。

(2) 本估价报告确定的市场价值格为交易双方按相关法律法规各自承担应负担的税费下的价格。

(3) 估价对象规划和实际用途均为住宅, 权属清晰, 无所有权和使用权异议, 设定无他项权利限制。

(4) 于价值时点，估价对象存在查封登记情况。根据有关法律法规、房地产估价规范，并结合估价目的，本次估价未考虑估价对象存在的查封登记情况对估价结果的影响；也未考虑未来市场变化风险、短期强制处分等因素对估价结果的影响。

本次估价结果为估价对象在满足“估价假设和限制条件”下的房地产市场价格。本估价报告结果币种为人民币，单价四舍五入取整至拾元，总价四舍五入取整至佰元。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，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的影响；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。

2、合法原则

合法原则要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。合法原则中，所称依法，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，还有依据估价对象所在地的有关地方性法规，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合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，

是广义的“法”。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。

3、价值时点原则

价值时点原则要求评估价值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。估价结论首先具有很强的时间相关性，主要是考虑到资金的时间价值，在不同时间点上发生的现金流量影响不同。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值的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的价值。故强调价值时点原则是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值和价格的原则。

4、替代原则

替代原则要求评估价值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。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制的结果，是它们的价格相互接近。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求评估价值应为估价对象在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,则必然符合了合法原则中对估价对象利用的要求,但不意味着符合了合法原则中的其他要求。

八、估价依据

(一) 国家和地方有关法律、法规、部门规章和政策规定

- 1、《中华人民共和国民法典》(主席令第45号,2021年1月1日施行);
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(主席令第32号,2020年1月1日施行);
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第32号,2020年1月1日施行);
- 4、《中华人民共和国资产评估法》(主席令第46号,2016年12月1日施行);
- 5、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》(法释〔2004〕15号,2005年1月1日起施行);
- 6、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释〔2004〕16号,2005年1月1日施行);
- 7、《最高人民法院关于委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发〔2007〕5号,2007年9月1日施行);
- 8、《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,2009年11月20日施行);
- 9、《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,2018年9月1日施行);
- 10、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号,2018年12月10日公布);
- 11、《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,2011年3月22日施行);
- 12、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学〔2021〕37号)。

(二) 有关估价技术标准

- 1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

(三) 估价委托人提供的有关资料

- 1、《估价委托书》(〔2021〕川 1722 执恢 318 号);
- 2、《执行裁定书》(〔2021〕川 1722 执 18 号);
- 3、《房屋信息查询记录》(查询编号: 21146345);
- 4、《房屋分户图》(所有权证号: 宣权字第 18835 号);
- 5、估价委托人提供的其他资料。

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需的资料

- 1、影响估价对象的区位、实物和权益状况的资料;
- 2、估价对象区域内同类房地产和动产交易的相关资料;
- 3、达州市、宣汉县经济社会发展及房地产市场状况资料;
- 4、对估价对象在价值时点价格有普遍影响的资料;
- 5、房地产估价机构掌握的有关资料和信息。

九、估价方法

1、估价方法的选择

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据估价对象所在区域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, 本次选择比较法对估价对象的房地产市场价格进行测算。

2、估价方法的定义

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。

3、估价测算的简要内容

运用比较法进行房地产估价时, 注册房地产估价师应根据所收集的交易实例情况, 选取可比实例, 建立比较基础, 然后进行交易情况、市场状况、房地产状况修正或调整, 最终计算出估价对象的比较价值。

比较法计算公式: 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。

十、估价结果

本公司根据估价目的，按照严谨的估价程序，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实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，遵循相关法律、法规和政策文件，选择适宜的估价方法对影响估价对象房地产市场价格因素进行专业调研、分析、测算和判定，确定估价对象在价值时点满足本估价报告全部假设和限制条件下的估价结果为：

建筑面积：80.17 m²；

评估单价：3010 元/m²；

评估总价：24.13 万元（大写：贰拾肆万壹仟叁佰元整）；

币种：人民币。

十一、注册房地产估价师

表 5 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
唐红	5120190144	唐红	2021年11月11日
张妍	5120020073	张妍	2021年11月11日

十二、实地查勘期

二〇二一年十月二十七日。

十三、估价作业期

二〇二一年十月二十七日至二〇二一年十一月十一日。

（本页此行以下无正文）