



涉执房地产处置司法评估报告

中砧房估字[2021]第 139 号

一、估价委托人

估价委托人：宣汉县人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：四川中砧土地房地产评估有限公司

法定代表人：李兵

住 所：成都市高新区永丰路 21 号 5 层

统一社会信用代码：915101007280546776

备案等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2018]0144 号

有效期限：2021 年 04 月 06 号至 2024 年 04 月 06 号

三、估价目的

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

（一）估价对象及其估价范围

估价对象 1：何泽均单独所有的位于达州市宣汉县东乡镇东街中心水库集资楼 2 单元 5 楼 3 号的一套住宅房地产（包括建筑面积 109.63 m²的房屋及分摊的土地使用权面积 13.70 m²），含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及室内装饰装修，估价范围不包含室内动产、债权债务等其他财产或权益。

估价对象 2：何泽均单独所有的位于达州市宣汉县东乡镇西北乡二村十二社河马娅口周尚平集资楼 A 幢 3 单元 3 楼 1 号的一套住宅房地产（包括建筑面积 161.67 m²的房屋及分摊的土地使用权面积 14.68 m²），含满足上述估价对象



使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施及室内装饰装修，估价范围不包含室内动产、债权债务等其他财产或权益。

估价对象 3：李小容、周远富共同共有的位于达州市宣汉县东乡镇宣南路洲河丽都花园 A 区 B 幢三单元 7-1 号的一套住宅房地产（包括建筑面积 120.48 m²的房屋及分摊的土地使用权面积 19.43 m²），含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及室内装饰装修，估价范围不包含室内动产、债权债务等其他财产或权益。

估价对象房地产基本情况表

估价对象	登记地址	规划用途	房屋结构	所在楼层	建筑面积 (m ²)	房屋所有权人	权证编号
1	宣汉县东街中心水库集资楼 2 单元 5 楼 3 号	住宅	混合	5F	109.63	何泽均	房权证宣房权字第 37429 号
2	宣汉县东乡镇西北乡二村十二社河马娅可周尚平集资楼 A 幢 3 单元 3 楼 1 号	住宅	混合	3F	161.67	何泽均	房权证宣房权字第 201409020041 号
3	宣汉县东乡镇宣南路洲河丽都花园 A 区 B 幢三单元 7-1 号	住宅	混合	7F	120.48	李小容、周远富	房权证宣房权字第 31568 号
合计	/	/	/	/	391.78	/	/

(二) 估价对象的物质实体状况

1、建筑物的物质实体状况

估价对象	估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3
登记地址	宣汉县东街中心水库集资楼 2 单元 5 楼 3 号	宣汉县东乡镇西北乡二村十二社河马娅可周尚平集资楼 A 幢 3 单元 3 楼 1 号	宣汉县东乡镇宣南路洲河丽都花园 A 区 B 幢三单元 7-1 号
建筑面积	109.63 m ²	161.67 m ²	120.48 m ²
建筑结构	混合	混合	混合
所在楼层	5 层	3 层	7 层
建成年份	1995 年左右	1995 年左右	2008 年左右
用途	住宅		
所在建筑物实体状况	估价对象 1 实际地址位于宣汉县东乡镇祠堂街 20 号，于 1995 年左右建成并投入使用。所在楼栋临祠堂街，为混合结构，呈条形布局，外墙贴墙砖，外观成新度一般。楼栋共 3 个单元，	估价对象 2 实际地址位于宣汉县东乡镇文兴巷 12 号所在楼栋，于 1995 年左右建成并投入使用。所在楼栋临文兴巷，正对“四川省宣汉中学”东北门，为混合结构，呈曲形布局，外墙正面	估价对象 3 实际地址位于宣汉县东乡镇蒲西路 39 号“丽都花园”小区，该小区于 2008 年左右建成并投入使用，由 9 栋多层住宅楼组成、配备有地上停车、门卫、物业等，内部管理一

	总楼层为 8 层，无电梯，1 梯 2 户。	贴白色墙砖、背面为水泥、红砖，外观成新度低。楼栋共 3 个单元，总楼层为 10 层，无电梯，1 梯 1 户。	般、环境一般。 估价对象 3 所在的 B 幢临蒲西路，为混合结构，呈条形布局，外墙贴墙砖，外观成新度一般。楼栋共 3 个单元，总楼层为 7 层，无电梯，1 梯 2 户
估价对象室内状况	估价对象 1 所在的 2 单元 5 楼 3 号（未见房号，为楼梯左侧一户）规划用途为住宅，实际用途为住宅，产权登记建筑面积为 109.63 m ² ，平层布局，朝向为西。室内为 4 室 2 厅 1 厨 1 卫，入户为防盗门，室内为木门、塑钢窗，客厅地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，顶棚为石膏板吊顶；卧室地面铺木地板，墙面刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆；厨房地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为塑扣板吊顶；卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖到顶，顶棚为塑扣板吊顶。	估价对象 2 所在的 A 幢 3 单元 3 楼 1 号（未见栋号、单元号、房号，为楼栋最东侧单元的 3 楼右侧一户）规划用途为住宅，实际用途为住宅，产权登记建筑面积为 161.67 m ² ，平层布局，朝向为西南。室内为 4 室 2 厅 1 厨 1 卫，入户为防盗门，室内为木门、塑钢窗，客厅地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，顶棚为石膏板吊顶；卧室地面铺木地板，墙面贴墙布，顶棚刷乳胶漆、石膏贴缝；厨房地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚为塑扣板吊顶；卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖到顶，顶棚为塑扣板吊顶。	估价对象 3 所在的 B 幢 3 单元 7-1 号（实际为 B 幢 3 单元 7 楼右侧一户，未见房号）规划用途为住宅，实际用途为住宅，产权登记建筑面积为 120.48 m ² 。未入户，本次评估设定其室内布局与同楼栋同户型房产（B 幢 3 单元 6 楼右侧房屋）一致，为 3 室 2 厅 1 厨 2 卫，室内装饰装修标准为普通装修。
设备设施	水、电、气、视、讯、光纤齐全。	水、电、气、视、讯、光纤齐全。	/
维护、保养、使用情况	经估价人员实地查勘，估价对象 1 处于自住状态，整体维护状况一般。	经估价人员实地查勘，估价对象 2 处于在用状态，整体维护状况一般。	经估价人员实地查勘，估价对象 3 处于自住状态。

2、所在宗地的实体状况

宗地位置	估价对象 1 所在宗地为宣汉县东乡镇祠堂街 20 号楼栋占地。	估价对象 2 所在宗地为宣汉县东乡镇文兴巷 12 号所在楼栋占地。	估价对象 3 所在宗地为宣汉县东乡镇蒲西路 39 号“丽都花园”小区占地。
用途、性质及使用期限	根据估价委托人提供的估价对象 1 的《国有土地使用证》记载，估价对象 1 分摊土地使用权登记用途为住宅	根据估价委托人提供的估价对象 2 的《国有土地使用证》记载，估价对象 2 分摊土地使用权登记用途为住宅	根据估价委托人提供的估价对象 3 的《国有土地使用证》记载，估价对象 3 分摊土地使用权登记用途为住宅



	用地，权利性质为出让，终止日期为 2082 年 11 月 16 日。	用地，权利性质为出让，终止日期为 2053 年 11 月 9 日。	用地，权利性质为出让，终止日期为 2055 年 8 月 1 日。
宗地四至	经估价人员实地查勘，估价对象 1 所在宗地东临其他宗地，南临其他宗地，西临祠堂街，北临其他宗地路。	经估价人员实地查勘，估价对象 2 所在宗地东临其他宗地，南临文兴巷，西临文兴巷，北临其他宗地路。	经估价人员实地查勘，估价对象 3 所在宗地东临其他宗地，南临蒲西路，西临巴人大道，北临某巷道。
地形地势	估价对象 1 所在宗地形状较规则，地势平坦。	估价对象 2 所在宗地形状较规则，地势平坦。	估价对象 3 所在宗地形状较规则，地势平坦。
基础设施完备度	至价值时点，估价对象 1 所在宗地开发程度达到宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路、场地平整）。	至价值时点，估价对象 2 所在宗地开发程度达到宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路、场地平整）。	至价值时点，估价对象 3 所在宗地开发程度达到宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路、场地平整）。
宗地利用情况	估价对象 1 所在宗地为宣汉县东乡镇祠堂街 20 号楼栋占地，规划建筑均已建成，正常使用中。	估价对象 2 所在宗地为宣汉县东乡镇文兴巷 12 号所在楼栋，规划建筑均已建成，正常使用中。	估价对象 3 所在宗地为宣汉县东乡镇蒲西路 39 号“丽都花园”小区占地，规划建筑均已建成，正常使用中。

（三）估价对象权属登记状况

1、估价对象 1 《房屋所有权证》登记情况如下：

权证编号	房权证宣房权字第 37429 号
房屋所有权人	何泽均
共有情况	单独所有
房屋坐落	宣汉县东乡镇东街中心水库集资楼 2 单元 5 楼 3 号
登记时间	2013-6-24
房屋性质	私产
规划用途	住宅
总层数	8
建筑面积 (m ²)	109.63
套内建筑面积 (m ²)	101.1
其他	结构：混合
附记	此房系购买所得。 四至界畔： 东：左自墙，右共墙 南：共墙 西：自墙 北：前共墙，后自墙

估价对象 1 《国有土地使用证》登记情况如下：

权证编号	宣国用 (2013) 第 01186 号
土地使用权人	何泽均
座落	宣汉县东乡镇东街中心水库集资楼 2 单元 5 楼 3 号
地号	511722062007GB00072
图号	/
地类(用途)	住宅用地
取得价格	/



使用权类型	出让			
终止日期	2082年11月16日			
使用权面积	13.70 m ²	其中	独用面积	/ m ²
			分摊面积	13.70 m ²
记事	/			

2、估价对象2《房屋所有权证》登记情况如下：

权证编号	房权证宣房权字第 201409020041 号		
房屋所有权人	何泽均		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	宣汉县东乡镇西北乡二村十二社河马娅口周尚平集资楼 A 幢 3 单元 3 楼 1 号		
登记时间	2014年09月05日		
房屋性质	市场化商品房		
规划用途	住宅		
总层数	10		
建筑面积 (m ²)	161.67		
套内建筑面积 (m ²)	135.92		
附记	/		

估价对象2《国有土地使用证》登记情况如下：

权证编号	宣国用(2014)第 01513 号			
土地使用权人	何泽均			
座落	宣汉县东乡镇石岭南路何玛娅口周尚平联建综合楼 A 幢三单元 3 楼 1 号			
地号	511722061007GB03062			
图号	/			
地类(用途)	住宅用地			
取得价格	/			
使用权类型	出让			
终止日期	2053年11月9日			
使用权面积	14.68 m ²	其中	独用面积	/ m ²
			分摊面积	14.68 m ²
记事	/			

3、估价对象3《房屋所有权证》登记情况如下：

权证编号	房权证宣房权字第 31568 号		
房屋所有权人	李小容		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	宣汉县东乡镇宣南路洲河丽都花园 A 区 B 幢三单元 7-1 号		
登记时间	2010-6-11		
房屋性质	私产		
规划用途	住宅		
总层数	7		
建筑面积 (m ²)	120.48		
套内建筑面积 (m ²)	108.04		
附记	共同共有人：周远富，系夫妻关系，共同共有 四至界畔： 东：共墙 南：共墙 西：共墙 北：共墙		

估价对象3《国有土地使用证》登记情况如下：

权证编号	宣国用(2013)第 02266 号		
土地使用权人	李小容		
座落	宣汉县东乡镇洲河丽都花园 A 区 B 幢三单元 7 楼 1 号		



地号	511722061006GB00243			
图号	/			
地类(用途)	住宅用地			
取得价格	/			
使用权类型	出让			
终止日期	2055年8月1日			
使用权面积	19.43 m ²	其中	独用面积	/ m ²
			分摊面积	19.43 m ²
记事	/			

本次估价所涉及的房地产相关状况、面积、权属资料等均以估价委托人提供的《房屋所有权证》《国有土地使用证》记载信息为依据。

4、估价对象他项权利、法定优先受偿权及权利限制等事项

根据申请方介绍及估价委托方提供的《四川省宣汉县人民法院执行裁定书》记载，估价对象涉案且已抵押、查封，至价值时点，抵押、查封继续有效。鉴于本次估价目的，根据《房地产估价规范》，设定其为正常权利状况、可转让，不考虑估价对象涉案且已抵押、查封等权利限制事项对其价值的影响。

经估价人员实地查勘了解，估价对象1已于2013年8月25日由被执行人（产权人）何泽均与现住户签订《个人房屋买卖合同（协议）》，但至价值时点仍未过户，可能存在买卖纠纷，经估价委托人书面授权意，本次评估未考虑该事宜对估价结果的影响。

（四）估价对象所在区位状况

估价对象1：

区位状况	估价对象1位于宣汉县东街中心水库集资楼2单元5楼3号（实际地址位于宣汉县东乡镇祠堂街20号），地处宣汉县城区东部区域，邻近东门广场，区域位置较好。
商服繁华度	区域内分布有惠利多超市(南街店)、人和超市(西街店)、聚优超市家和超市(东街店)等小型社区商服设施，人流量一般，购物便捷度一般，商业繁华度一般。
交通便捷度	区域内路网密集，有解放中路、解放北路、西街、祠堂街等主次干道通过；区域内公交线路较多，有宣汉2路、8路、10路、11路等，交通便捷度较好。
环境状况	区域内车流量较大，有一定噪音、粉尘颗粒污染，居住环境一般。
公共配套设施	区域内分布了宣汉县东乡小学、宣汉县东乡镇东南中心校、宣汉县江口学校、宣汉育才小学等教育设施；有宣汉县济民医院、宣汉县中医院、宣汉县人民医院等医疗设施，医疗保障性较高；有宣汉农商银行、中国农业银行、达州银行等金融服务机构，区域公共配套设施完善。
基础设施配套	区域内通水、电、气、视、讯，基础设施齐全。

估价对象2：



区位状况	估价对象 2 位于宣汉县东乡镇西北乡二村十二社河马娅可周尚平集资楼（实际地址位于宣汉县东乡镇文兴巷 12 号所在楼栋），地处宣汉县城区中心区域，紧邻四川省宣汉中学，区域位置较好。
商服繁华度	区域内分布有金鼓商业广场、沃尔沃超市(燕湾街店)、惠利多超市(宣汉店)、国贸百货等商服设施，人流量较大，购物便捷度较好，商业繁华度较好。
交通便捷度	区域内路网密集，有石岭大道、琦云东路、巴人大道、文兴巷等主次干道通过；区域内公交线路较多，有宣汉 1 路、2 路、8 路、11 路等，交通便捷度较好。
环境状况	区域内车流量较大，有一定噪音、粉尘颗粒污染，居住环境一般。
公共配套设施	区域内分布了四川省宣汉中学、宣汉县师源外国语小学、宣汉县第二中学城关学校、宣汉县蒲江小学等教育设施；有四叶草医院、宣汉县第三人民医院、宣汉县人民医院(石岭分院)等医疗设施，医疗保障性较高；有宣汉农商银行、中国农业银行、中国人民银行等金融服务机构，区域公共配套设施完善。
基础设施配套	区域内通水、电、气、视、讯，基础设施齐全。

估价对象 3:

区位状况	估价对象 3 位于宣汉县东乡镇宣南路洲河丽都花园（实际地址位于宣汉县东乡镇蒲西路 39 号），地处宣汉县城区中心区域，邻近洲河大桥，区域位置较好。
商服繁华度	区域内分布有金鼓商业广场、沃尔沃超市(燕湾街店)、惠利多超市(宣汉店)、国贸百货等商服设施，人流量较大，购物便捷度较好，商业繁华度较好。
交通便捷度	区域内路网密集，有石岭大道、琦云东路、巴人大道、文兴巷等主次干道通过；区域内公交线路较多，有宣汉 1 路、2 路、8 路、11 路等，交通便捷度较好。
环境状况	区域内车流量较大，有一定噪音、粉尘颗粒污染，居住环境一般。
公共配套设施	区域内分布了四川省宣汉中学、宣汉县师源外国语小学、宣汉县东乡镇第二完全小学、宣汉县蒲江小学等教育设施；有四叶草医院、宣汉县第三人民医院、宣汉县人民医院等医疗设施，医疗保障性较高；有宣汉农商银行、中国农业银行、中国人民银行等金融服务机构，区域公共配套设施完善。
基础设施配套	区域内通水、电、气、视、讯，基础设施齐全。

五、价值时点

1、本次价值时点为 2021 年 11 月 24 日。

2、《宣汉县人民法院委托书》（（2021）川 1722 执恢 283 号）未明确价值时点。根据中国房地产估价师与房地产经纪人学会（中房学〔2021〕37 号）《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知》，本次估价以估价人员实地查勘日期作为价值时点。

六、价值类型

（一）价值定义

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》、《房地产估价基本术语标准》和《房地产估价规范》的有关规定，结合本次估价目的和估价对象



于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知》，本次估价以估价人员实地查勘日期作为价值时点。

（五）最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳利用状态下的价值或价格。

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、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

本次估价以估价对象按《房屋所有权证》登记的住宅用途继续使用为其最高最佳利用方式。

八、估价依据

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）
- 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 32 号）。
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）。
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号）。
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）。
- 6、最高人民法院《关于人民法院对外委托司法鉴定管理规定》。
- 7、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）。
- 8、最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定（法释〔2011〕21 号）。
- 9、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）。
- 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、其他相关法律、法规。

(二) 估价标准和指导意见

1、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

2、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

3、最高人民法院办公厅中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）。

4、中国房地产估价师与房地产经纪人学会（中房学〔2021〕37号）《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知》。

(三) 估价委托人提供的资料

1、（2021）川 1722 执恢 283 号《宣汉县人民法院委托书》；

2、（2021）川 1722 执恢 283 号《四川省宣汉县人民法院函》；

3、《房屋所有权证》《国有土地使用证》复印件；

4、（2021）川 1722 执恢 283 号之七《四川省宣汉县人民法院执行裁定书》复印件；

5、估价委托人提供的估价对象其他相关资料。

(四) 估价机构掌握的估价资料

1、估价人员调查了解并收集的当地房地产市场信息，动态及相关政策、文件等。

2、估价人员实地查看所获取的估价对象口岸位置、建筑物外观、成新度等资料。

3、估价机构掌握的其他与估价有关的资料。

九、估价方法

(一) 估价思路和估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语



的具体情况，本次估价价值类型为市场价格。

根据《房地产估价基本术语标准》，市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。

（二）价值内涵

1、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原理确定的估价对象在价值时点的实际状况，并满足本报告书“估价的假设和限制条件及使用报告说明”时的市场价格。

2、本次估价结果设定交易双方需缴纳的交易税费（增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、所得税、土地增值税、契税、印花税等）及相关手续费由交易双方依法各自承担。

3、本报告估价结果包括房屋建筑物所有权及分摊的土地使用权价格，土地使用权为出让性质。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及室内装饰装修对估价结论的影响，估价范围不包含室内动产、债权债务等其他财产或权益。

4、币种为人民币。

七、估价原则

根据《房地产估价基本术语标准》、《房地产估价规范》，结合估价对象的具体情况，本次估价过程中，遵循的主要原则有：

（一）独立客观公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，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。

具体包括三个方面：“独立”是要求房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，而不要受任何单位和个人的非法干预。

“客观”是要求房地产估价师要从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，而不要带着自己的好恶、情感和偏见。“公正”是要求房地产估价师要公



平正直地进行估价，而不要偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

（二）合法原则

合法原则要求房地产估价价值是在依法判定的估价对象状态下的价值或价格。

具体包括三个方面：合法产权方面，以房地产权属证书、权属档案的记载或者其他合法证件为依据；合法使用方面，以使用管制（如城市规划、土地用途管制等）为依据；合法处分方面，以法律、行政法规或合同等允许的处分方式为依据。

本次估价以估价对象《房屋所有权证》登记内容作为确定估价对象用途、性质、面积的依据，符合合法原则。

（三）替代原则

替代原则要求房地产估价结果与估价对象类似的房地产在同等条件下的价值或价格的偏差在合理范围内。

类似房地产是指其实物、权益、区位状况均与估价对象的实物、权益、区位状况相同或相当的房地产。具体说，类似房地产是指在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面与估价对象相同或相当，并与估价对象处在同一供求范围内的房地产。同一供求范围是指与估价对象具有替代关系，价格会相互影响的其他房地产的区域范围。具有相同或相似区域、位置和相同用途、容积率的房地产，其价值也应趋于一致。本次估价采用的比较法就是替代原则的具体应用。

（四）价值时点原则

价值时点原则要求房地产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。

（2021）川 1722 执恢 283 号《宣汉县人民法院委托书》未明确价值时点。根据中国房地产估价师与房地产经纪人学会（中房学〔2021〕37号）《关



标准》（GB/T 50899-2013），房地产估价方法包括收益法、成本法、假设开发法以及其他估价方法。

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价格或重建价格和折旧，将重置价格或重建价格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）估价方法的选用和估价思路

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。估价对象为住宅房地产，所在区域内同类型住宅房地产交易案例较多，可采用比较法。

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，估价对象作为住宅房地产可视为具有潜在收益的物业，但由于目前住宅房地产租赁和售卖交易市场发展水平处于极不均衡的状态，以及住宅房地产具有消费品与投资品的双重属性，其收益价值难以客观反映其市场价值，故本次未选用收益法。

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。成本法特别适用于既无收益又很少发生交易的房地产和单纯的建筑物。由于估价对象为住宅房产，



其价格受市场供需影响较大，受建造成本影响较小，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；由于估价对象为已建成的住宅房地产，在目前使用情况下，已达到最高最佳利用，不宜采用假设开发法。

综上，根据当地同类房地产市场状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，本次估价对象采用比较法作为基础估价方法。

（三）估价方法运用的具体步骤

比较法：

（1）搜集交易案例。通过市场调查，从房地产市场中搜集成交房地产交易案例；

（2）选取可比实例。从搜集的交易实例中选取至少三个位置接近、近期成交、与估价对象相似、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的交易案例，作为可比实例；

（3）建立比较基础。对可比实例的成交价格进行标准化处理，包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位；

（4）进行交易情况修正。如有特殊交易情况的案例，应进行交易情况修正，消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差；

（5）进行市场状况调整。消除成交日期与价值时点的市场状况不同造成的价格差异；

（6）进行房地产状况调整。消除可比实例与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整；

（7）计算比较价值。

基本公式：估价对象比准价格=可比实例房地产的交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况因素修正系数×实物状况因素修正系数×权益状况因素修正系数

十、估价结果

经上述估价程序和估价方法测算后，并结合估价经验和对影响房地产市场

价格因素的分析，最终确定估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件及使用报告说明”下，于2021年11月24日的市场价格如下：

评估总价小写：人民币**146.29**万元（取整至佰位）；

评估总价大写：人民币**壹佰肆拾陆万贰仟玖佰元整**（保留至佰位）。

估价结果一览表

估价对象	登记地址	规划用途	房屋结构	所在层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)	房屋所有权人	权证编号
1	宣汉县东街中心水库集资楼2单元5楼3号	住宅	混合	5F	109.63	3200	35.08	何泽均	房权证宣房权字第37429号
2	宣汉县东乡镇西北乡二村十二社河马娅可周尚平集资楼A幢3单元3楼1号	住宅	混合	3F	161.67	3600	58.20	何泽均	房权证宣房权字第201409020041号
3	宣汉县东乡镇宣南路洲河丽都花园A区B幢3单元7-1号	住宅	混合	7F	120.48	4400	53.01	李小容、周远富	房权证宣房权字第31568号
合计	/	/	/	/	391.78	/	146.29	/	/

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册 房地产估价师 签名	签名日期
高洪莉	5120180141		2021年12月8日
李兵	5120020064		2021年12月8日

十二、实地查勘期

2021年11月24日。

十三、估价作业日期

2021年11月18日到2021年12月08日。

十四、参与估价人员

协助人员：颜庆潇、许健



四川中砧土地房地产评估有限公司

法定代表人： 

2021年12月08日