



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：宣汉县人民法院

住所：达州市宣汉县东乡街道城南社区

二、房地产估价机构

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

三、估价目的

为宣汉县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）估价对象界定

受宣汉县人民法院（2022）川 1722 执恢 97 号《宣汉县人民法院委托书》的委托，对执行李教元与刘术成、苟美碧人格权一案涉及的位于达州市宣汉县马渡关镇百丈村 3 组 39 号自建房六间中靠庆云方向的三间 1-3 层房屋，为刘术成、苟美碧所共同共有，建筑总面积 323.09 m²，其中第 1-2 层为混合结构，建筑面积共计 213.0m²，第 3 层为砖木结构，建筑面积 110.09m²（源于测绘房屋分户图），列入本次估价范围的是房屋、室内装修及必要的设备设施，不包括其分摊的相应集体土地使用权。

（二）估价对象权属权益状况

1、估价对象产权状况

根据估价委托人提供的《房屋产权证明》、《房屋分户图》和《宣汉县人民法院函》复印件及其权属、用途等基本情况详见下表：

技表1 估价对象情况一览表

房屋所有人	坐落	建筑结构	用途	所在层/总层数	建筑面积 (m ²)
刘术成、苟美碧	宣汉县马渡关镇百丈村 3 组	混合	住宅	1F/3F	102.91



	39号自建房六间中靠庆云方向的三间	混合	住宅	2F/3F	110.09
		砖木	住宅	3F/3F	110.09

2、估价对象权益状况

估价对象房屋所有权人为刘术成、苟美碧，共有情况为共同共有，其分摊土地属集体所有，刘术成、苟美碧土地取得方式不清楚，未提供房产证及土地使用证，只提供了宣汉县马渡关镇百丈村村委会出具的房屋产权证明，根据《四川省宣汉县人民法院函》：“1、建筑物分摊的土地价值不予评估。”

在价值时点，估价对象因涉案原因已被法院查封，查封期限为三年，本次估价不考虑估价对象查封因素影响。

总体说来，估价对象房屋所有权人和土地使用权人均为刘术成、苟美碧，权利主体一致，除查封限制外，权属无争议

(三) 估价对象实物状况描述与分析

根据估价委托人提供的《房屋产权证明》、《房屋分户图》和《宣汉县人民法院函》及估价人员实地查勘，估价对象实物状况如下表：

表 3-1 估价对象实物状况一览表

土地实物状况					
土地使用者	刘术成、苟美碧	座落	宣汉县马渡关镇百丈村3组39号自建房六间中靠庆云方向的三间		
面积 (m ²)	/	用途	/		
四至	西北(前)临空坝, 东南(后)临农田, 东北(左)至相邻建筑物, 西南(右)临农田				
形状	规则	地形地势	平坦		
土壤	未受过污染	开发程度	宗地内已建成住宅楼		
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	自建房屋	坐落	宣汉县马渡关镇百丈村3组39号自建房六间中靠庆云方向的三间		
建筑结构	混合	建成年代	2019	建筑面积 (m ²)	102.91 m ² 、110.09 m ²
临街状况	不临路	朝向	西北向	基础	/
所在单元	/	总楼层	3层	所在楼层	1-2层
户型	3室1厅1卫	层高	3.9m、3m	利用现状	自用
平面布置	较合理	装修档次	简装	物业类别	住宅
套型	成套	通风采光	较好	其它	客厅为相邻住房共有
设备设施	垂直交通	步行梯			
	安防系统	无			
	管线	室外水电光纤通讯管线室外明设, 室内水电光纤管线暗设。			



	基础设施	室外道路、上水、下水、电、光纤、讯、网络通。
装修状况	外墙	清水
	公共通道	梯间：梯步贴砖，内墙及顶刷涂料，不锈钢管护栏。
	内墙	除厨房、卫生间内墙面贴内墙砖外，其余内墙面刷涂料。
	屋顶	除厨房、卫生间屋顶吊顶外，其余室内屋顶刷涂料。
	地面	贴地砖
	门窗	1层入户门为铝合金门，室内为复合套装门，铝合金玻璃窗。
建筑完损情况	结构	地基无不均匀沉降，墙面无裂缝现象，未发现主体结构受损。
	装饰装修	室内装饰装修保养较好，可正常使用。
	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 9.4 成。
物业管理		无物业管理

表 3-2 估价对象实物状况一览表

土地实物状况					
土地使用者	刘术成、苟美碧	座落	宣汉县马渡关镇百丈村 3 组 39 号自建房六间中靠庆云方向的三间		
面积 (m ²)	/	用途	/		
四至	西北（前）临空坝，东南（后）临农田，东北（左）至相邻建筑物，西南（右）临农田				
形状	规则	地形地势	平坦		
土壤	未受过污染	开发程度	宗地内已建成住宅楼		
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	自建房屋	坐落	宣汉县马渡关镇百丈村 3 组 39 号自建房六间中靠庆云方向的三间		
建筑结构	砖木	建成年代	2019	建筑面积 (m ²)	110.09 m ²
临街状况	不临路	朝向	西北向	基础	/
所在单元	/	总楼层	3 层	所在楼层	3 层
户型	3 室 1 厅 1 卫	层高	3m	利用现状	空置
平面布置	较合理	装修档次	清水	物业类别	住宅
套型	成套	通风采光	较好	其它	客厅为相邻住房共有
设备设施	垂直交通	步行梯			
	安防系统	无			
	管线	室外水电气光纤通讯管线室外明设。			
	基础设施	室外道路、上水、下水、电、光纤、讯、网络通。			
装修状况	外墙	清水			
	公共通道	梯间：梯步贴砖，内墙及顶刷涂料，不锈钢管护栏。			
	内墙	清水			
	屋顶	木檩琉璃瓦			



	地面	水泥地面
	门窗	门洞待安装, 铝合金玻璃窗
建筑完 损情况	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	室内需装饰装修及安装必要的设备设施后方可正常使用
	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 9.3 成。
物业管理	无物业管理	

(四) 估价对象区位状况

估价对象位于宣汉县马渡关镇百丈村 3 组 39 号, 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:

表 4 估价对象区位状况一览表

位置 状况	坐落	宣汉县马渡关镇百丈村 3 组 39 号自建房六间中靠庆云方向的三间
	方位	位于宣汉县马渡关镇百丈村 3 组乡道旁
	距市中心	距宣汉县马渡关镇约 2.6 公里
	距政务中心	距宣汉县马渡关镇人民政府约 2.8 公里
	临街状况	不临街
	城市规划	非规划区
	楼幢、楼层	估价对象所在楼幢共计 3 层(地面), 本次评估估价对象所在层为 1-3 层。
	朝向	西北向
交通 状况	道路状况	所在区域内由乡道及无名村道组成道路体系, 路网稀, 沥清路面, 道路条件一般。
	公共交通	附近无公交车通过, 公交便捷度差。
	距客运站	距宣汉县马渡关镇车站约 2.8 公里。
	交通管制	无
	停车便利度	空坝内可停放车辆, 停车便利度一般。
环境状 况	自然环境	较优
	人文环境	一般
外部配 套设施	基础设施	区域通路、通电、通讯、供水、排水五通, 基础设施一般, 保证程度低。
	公共服务设施	所在区域距马渡关镇约 2.8 公里处有马渡关镇初级中学、小学、卫生院、超市及便利店等, 基本能满足人民生活需要, 公服配套设施差。

五、价值时点

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见》试行(中房学[2021]37号)第十条“价值时点一般以人民法院明确的时点为准。人民法院未明确价值时点的, 一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点”, 此次估价对象实地查勘完成之日为 2022 年 3 月 3 日, 故本次估价的价值时点确定为 2022 年 3 月 3 日。

六、价值类型

(一) 价值标准: 市场价格, 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，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

(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，以《房屋产权证明》、《房屋分户图》载明的用途，在价值时点 2022 年 3 月 3 日于现状条件下的市场价格，该价值内涵还包括：

1、本次估价财产范围为估价对象的房屋、室内装修及必要的设备设施，不包括其分摊的相应集体土地使用权。

2、本次估价结果不考虑涉执房地产处置过程中产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担和可能存在的欠缴税金及相关税费。

3、本次估价未考虑他项权利限制、未来市场价格变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

4、币种：人民币。

七、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、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。房地产市场是不断变化的，房地产价值具有很强的时间性，它是某一时点上的价值。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价值。价值时点原则是指求取某一时点上的价值，所以在评估一宗房地产的价值时，必须假定市场停止在价值时点上，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。

3、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。本次估价中成本法中房屋建安造价及其他费用的求取就是替代原则的具体体现。

八、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》（中华人民共和国主席令第四十五号，中华人民共和国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日起施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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通过）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例（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通过）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年11月1日起施行）；

(5) 《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；

(6) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132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》的通知（法办〔2018〕273号）；

(9) 《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）。

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) 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)。

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》((2022)川1722执恢97号)及《四川省宣汉县人民法院函》;

(2) 《房屋产权证明》及《房屋分户图》复印件;

(3) 估价委托人提供的其他相关资料。

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估价方法。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，根据《四川省宣汉县人民法院函》，结合对房地产估价的方法进行适应性分析后，确定采用成本法作为本次估价方法进行估价，其理由为：

估价对象所处区域为宣汉县马渡关镇百丈村3组，估价对象为刘术成、苟美碧自行修建的房屋(含室内装修)，根据《四川省宣汉县人民法院函》：“1、建筑物分摊的土地价值不予评估。”故本次估价不含分摊的土地使用权，选用成本法进行估价。

2、估价方法定义

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法，成本法一般适用于测算可独立开发建设整体房地产价值或价格，以及很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在的经济收入而限制了收益法运用的房地产。

3、估价参数及测算过程

采用重置成本法进行估算，求取估价对象的成本价值。

由建安成本、勘察设计及前期费用、专业及管理费、不可预见费、投资利息、投资利润组成，求得其重置成本再考虑折旧后确定。

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实地查勘和市



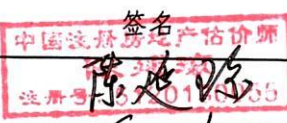

场调查取得资料的基础上，对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析，采用成本法测算，确定估价对象在价值时点的市场价值为 **RMB: 33.71** 万元，大写：人民币叁拾叁万柒仟壹佰元整。

表 5 估价结果一览表币种：人民币

坐落	结构	用途	建成年份	所在楼层/总楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)
宣汉县马渡关镇百丈村 3 组 39 号自建房六间中靠庆云方向的三间房屋	混合	住宅	2019	1F/3F	102.91	1188	12.23
	混合	住宅	2019	2F/3F	110.09	1188	13.08
	砖木	住宅	2019	3F/3F	110.09	763	8.4
					323.09		33.71

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	注册证号/资格证号	签名	签名日期
陈延琼	5120130055		2022 年 3 月 12 日
丁永洪	5120060115		2022 年 3 月 12 日

十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为 2022 年 3 月 3 日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为自受理估价委托之日 2022 年 2 月 25 日至估价报告出具之日 2022 年 3 月 12 日止。