



[川友房估 20220248 号]

Summary Appraisal Report

房地产估价结果报告

一、估价委托人

宣汉县人民法院

二、估价机构

机构名称：四川大友房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘钊

机构住所：成都市武侯区二环路南四段 51 号莱蒙置地广场 2 栋第 7 层 07 号

统一社会信用代码：91510107725387089J

资质等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2019]0249 号

有效期限：2019 年 9 月 29 日至 2022 年 9 月 29 日

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、估价对象及其范围

估价对象：王小芹、李其兵共有的位于达州市宣汉县东乡镇石岭路九龙商城 B 幢综合楼 2 单元 7 楼 1 号住宅用房地产【实地查勘地址：达州市宣汉县东乡镇磨芋巷 148 号 2 单元平台 6 楼上楼梯左侧（未见幢号、房号）；不动产权证号：川（2019）宣汉县不动产权第 0003020 号，不动产单元号：511722 235001 GB00074 F00010163，房屋建筑面积：154.28 m²，占用（分摊）出让城镇住宅用地使用权面积：15.56 m²】。

（一）估价对象实物状况



1. 建筑物实物状况：

根据委托人提供的相关权属资料，经委托人、申请人代理人、被执行人指界确认、注册房地产估价师实地查勘，估价对象建筑物实物状况如下：

估价对象所在楼房系 2010 年 03 月 25 日竣工的 21 层（实际为 12 层）钢筋混凝土结构商住楼，大楼外墙面贴墙砖，单元内 1 梯 2 户布局，楼梯间：地砖踏步，内墙面刷涂料，设铁栏杆及扶手。

估价对象位于 7 楼（实际为大楼平台上第 6 层），建筑面积：154.28 m²，产权用途和实际用途均为住宅，目前自用，层高约 3 米，房屋设计为 4 室 2 厅 1 厨 2 卫平层布局，其中餐厅、厨房形状不规则；其室内状况为：入户安装防盗门，客厅及餐厅：地砖地面，内墙面刷乳胶漆，天棚石膏板吊顶；卧室：地面铺设木地板，内墙面刷乳胶漆，天棚刷乳胶漆；卫生间、厨房：地面铺设地砖，内墙面贴瓷砖到顶，天棚为铝扣板吊顶；安装木门、塑钢窗。

估价对象上下水、电、气、讯、光纤、网络均通，维护保养较好。

2. 土地实物状况：

根据委托人提供的川（2019）宣汉县不动产权第 0003020 号《不动产权证书》记载及注册房地产估价师实地查勘，估价对象位于达州市宣汉县东乡镇石岭路九龙商城 B 幢综合楼 2 单元 7 楼 1 号【实地查勘地址：达州市宣汉县东乡镇磨芋巷 148 号 2 单元平台 6 楼上楼梯左侧（未见幢号、房号）】，估价对象占用（分摊）出让城镇住宅用地使用权面积：15.56 m²，土地使用权终止日期：2041 年 03 月 13 日。估价对象所在宗地土地形状较规则，利于项目规划布局和土地利用；地形、地势有一定坡度；地基承载力较强，无不良地质条件；至价值时点，宗地上已修建住宅、商业用房，土地开发程度宗地外达“六通”（通上下水、电、气、讯、道路）、宗地内达“六通一平”（通上下水、电、气、讯、道路，场地平整），基础配套设施完善。

（二）估价对象权益状况



1. 不动产权属状况

根据委托人提供的《不动产权证书》，估价对象不动产权属登记状况如下：

不动产权证书号：川（2019）宣汉县不动产权第 0003020 号；权利人：王小芹、李其兵；共有情况：共同所有；坐落：宣汉县东乡镇石岭路九龙商城 B 幢综合楼 2 单元 7 楼 1 号；不动产单元号：511722 235001 GB00074 F00010163；权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权；权利性质：出让/市场化商品房；用途：城镇住宅用地/住宅；面积：土地使用权面积 15.56 平方米/房屋建筑面积 154.28 平方米；使用期限：一起 2041 年 03 月 13 日止；权利其他状况：共有宗地面积：8028 平方米，分摊土地使用权面积：15.56 平方米，专有建筑面积 136.41 平方米，分摊建筑面积 17.87 平方米，房屋结构：钢筋混凝土结构，房屋总层数：21，房屋所在层：7，房屋竣工时间：2010 年 03 月 25 日；持证方式：共同持证。

2. 担保物权状况：

根据委托人提供的《不动产登记证明》，估价对象在价值时点已抵押，抵押权人为四川宣汉农村商业银行股份有限公司。

3. 用益物权状况

根据委托人介绍及确认，至价值时点，估价对象未设立居住权。

4. 租赁或占用情况

本公司注册房地产估价师实地查勘时，经委托人介绍估价对象未出租。

5. 权利限制状况

根据委托人介绍及确认，估价对象在价值时点已查封。

（三）估价对象区位状况

估价对象位于达州市宣汉县东乡镇石岭路九龙商城 B 幢综合楼 2 单元 7 楼 1 号【实地查勘地址为：达州市宣汉县东乡镇蘑芋巷 148 号 2 单元平台 6 楼上楼梯左侧（未见幢号、房号）】，其所在大楼位置东南临岭南街，西南



距巴人大道约 100 米，西北距琦云东路约 100 米，估价对象所处区域内有渝鸿花园、三鑫名居、泰和花园居住小区；以及春天百货(宣汉店)、仁和新城购物中心(达州店)、金鼓商业广场、爱家购物广场(后街店)等购物中心，周边有宣汉县第二中学城关学校、宣汉育才石岭小学、宣汉县师源外国语小学、宣汉中学来鹿学校等教育培训机构，有宣汉县第三人民医院、宣汉县人民医院、宣汉天沁医院等医疗机构，有中国农业银行(宣汉石岭分理处)、达州银行(宣汉县石岭路支行)、中国邮政储蓄银行(宣汉县石岭大道营业所)、达州银行(宣汉县多宝寺支行)等金融机构，以及邮局、临街商铺、菜市等配套设施，公共配套设施完善；估价对象所在区域无明显污染源，自然环境和人文环境较好；区域内城市供水、供电、供气、排水、电讯等基础设施管网齐备，上下水、电、讯、气等保障度高，基础配套设施完善；估价对象所处区域有石岭大道、巴人大道、琦云东路、岭南街等主次干道及支路分布密集，道路通达度高；区域内宣汉 11 路、宣汉 12 路、宣汉 1 路、宣汉 3 路、宣汉 8 路外环等公交线路通过，交通便捷度高。

估价对象所在小区系开放式小区，机动车辆地上停放。

五、价值时点

2022 年 3 月 29 日。

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》相关规定，以完成估价对象实地查勘之日为本估价项目的价值时点。

六、价值类型

(一) 价值类型：房地产市场价格。

(二) 价值内涵：

本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价格。市场价格是指估价对象在价值时点市场状况下的正常价格。

本报告的市场价格内涵为：满足本报告“估价的假设和限制条件”，估价对象包括房屋所有权及其占用（分摊）的国有土地使用权，在价值时点市场状况下以人民币为计价单位的市场价格。估价对象市场价格对应的交

易税费负担或处理方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

七、估价依据

1. 《宣汉县人民法院委托书》；
2. 《中华人民共和国民法典》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法》；
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》；
7. 《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号）；
8. 《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第 63 号）；
9. 《商品房销售管理办法》（建设部令第 88 号）；
10. 《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
11. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
12. 《司法鉴定程序通则》；
13. 《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）；
14. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）；
15. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
16. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
17. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37 号）；
18. 委托人提供的估价对象有关权属要件和相关资料；
19. 国家和地方其它相关法律、法规和政策；
20. 本公司掌握和搜集的有关房地产开发、交易市场资料及实地查勘、调查所获取的资料。



八、估价原则

本次估价遵循以下原则：

1. 独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，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；
2. 合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则；
3. 价值时点原则：要求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的原则；
4. 替代原则：要求估价结果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；
5. 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的原则。

九、估价方法及技术思路

（一）估价方法的定义

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法。

比较法：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。

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

成本法：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。

假设开发法：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的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

2021年11月印

印数：85万份



基准地价修正法：在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

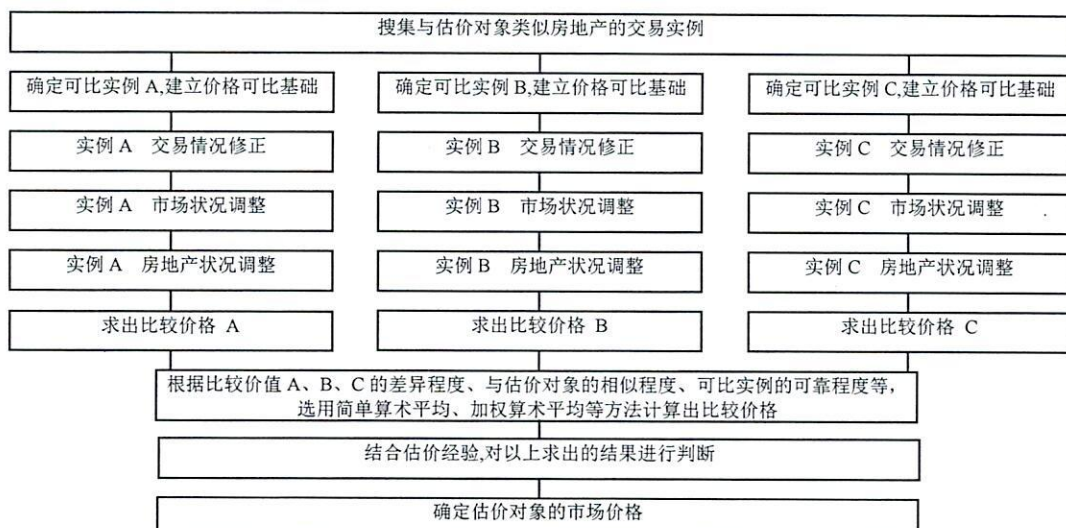
(二) 估价方法与思路

1. 选用估价方法的理由：

估价对象系成套住宅房地产，在同一供需圈内，与估价对象类似房地产市场转让较活跃，类似房地产转让案例较易收集，市场依据充分，可采用比较法；估价对象系已建成的成套住宅房地产，不属于具有开发或再开发潜力的房地产，不宜采用假设开发法；估价对象作为单套住宅用房虽然存在潜在收益，但所在区域同类住宅房地产的租金收益与售价不匹配，租金收益普遍较低，其住宅报酬率或资本化率难以准确把握，采用收益法测算结果不能准确反映其市场价格，故本次估价不采用收益法；估价对象作为单套住宅用房为整幢楼房的局部，因无法收集到估价对象所在整幢楼房建筑物和土地的相关资料，建筑物和土地相关成本测算参数难以准确把握，故本次估价不宜采用成本法。经综合分析，本次估价采用比较法。

2. 估价技术思路及测算过程：

比较法



2021年11月印

印数：85万份

十、估价结果

(一) 估价方法测算结果

本次估价采用比较法测算出估价对象的价格为：总价（RMB）52.87 万元，单价（RMB）：3427 元/m²。

(二) 估价结果：

本公司注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析委托人提供的资料以及实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，对影响房地产市场价格的因素进行了综合分析，采用比较法，经过测算，结合估价经验，确定估价对象在满足本报告的“估价的假设和限制条件”，于价值时点 2022 年 3 月 29 日的估价结果如下：

总 价（RMB）：¥52.87（万元）[百元以下四舍五入]

（人民币大写金额：伍拾贰万捌仟柒佰元整）

单 价（RMB）：¥3427 元/m²（按建筑面积计）

十一、实地查勘期

2022 年 3 月 29 日至 2022 年 3 月 29 日。

十二、估价作业期

2022 年 3 月 24 日至 2022 年 4 月 1 日。

十三、估价报告使用期限

2022 年 4 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日。

十四、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
马琴琴	5120200104		2022 年 4 月 1 日
谢春雷	5120180041		2022 年 4 月 1 日

四川大友房地产土地资产评估有限公司

2022 年 4 月 1 日

2021年11月印

印数：85万份