



房地产估价结果报告

（一）、估价委托人

名称：四川省宣汉县人民法院

地址：宣汉县东乡街道城南社区（张家坝）

联系人：鲁琴

电话：18282985186

（二）、房地产估价机构

名称：成都泰宇房地产资产评估有限责任公司

统一社会信用代码：91510100730192665J

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：汪静

注册资本：（人民币）贰佰万元

住所：成都市东坡区西华门街17号6楼608号

成立日期：2001年7月9日

经营期限：2001年7月9日至永久

经营范围：房地产评估；房地产中介服务；资产评估（含新旧汽车评估服务）；土地评估；土地整理；规划设计；建筑物拆除活动；会计、审计及税务服务；市场调查；商务服务业；商务咨询服务；软件开发；物联网技术服务；信息技术咨询服务；技术推广服务；数据处理及存储服务；仓储服务、搬运装卸服务；人力资源服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

备案等级：壹级

业务件号：川建房估备字[2019]0240号

有效期限：2019年09月05日至2022年09月4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

1、估价范围



估价对象基本状况一览表

项目名称		四川省宣汉县人民法院司法处置执行万雄与符必洗、胡宗香、符村森借款合同纠纷一案中涉及位于宣汉县东乡镇石岭大道宏帆巴人广场2栋14楼7号的住宅用途房地产市场价值评估	
坐落		宣汉县东乡镇石岭大道宏帆巴人广场2栋14楼7号	
财产范围		位于宣汉县东乡镇石岭大道宏帆巴人广场2栋14楼7号建筑面积总计为85.12m ² 的住宅用房及其分摊占用的国有建设用地使用权价值	
规模	建筑面积(m ²)	合计为85.12	
	土地面积(m ²)	共用宗地面积: 22297.4	
用途	房产登记用途	住宅	
	实际用途	住宅	
	土地用途	城镇住宅用地	
权属	合同备案号	2015031100009	
	买受人	符村森	
	不动产权证书证号	川(2017)宣汉县不动产权第0004477号	
	土地使用权人	宣汉宏帆房地产开发有限公司	
	土地所有权	国有土地	
	土地使用权权利种类	国有建设用地使用权	
	土地使用期限	使用权终止日期为2083年8月18日, 至价值时点剩余使用年限为61.46年。	

2、估价对象权益状况

(1) 房屋登记信息

根据估价对象的《计算机信息查询结果单》、《商品房买卖合同(期房)》复印件, 权属登记信息见下表:

房屋登记信息表

合同备案号	买受人	共有情况	房屋坐落	登记时间	规划用途	总层数	所在楼层	建筑面积(m ²)
2015031100009	符村森	未记载	宣汉县东乡镇石岭大道宏帆巴人广场2栋14楼7号	2015-3-11	住宅	30(其中地上28层, 地下2层)	14	85.12

(2) 土地登记状况

根据估价委托人提供的估价对象所在项目宗地《不动产权证书》、《商品房买卖合同(期房)》复印件复印件, 其土地使用权系出让国有土地, 所有权属国家, 其所在项目宗地土地使用权登记状况见下表:

土地权属信息表

土地使用证编号	权利人	座落	用途	使用权类型	终止日期	使用权面积(m ²)	登记机关	登记日期
川(2017)宣汉县不动产权第0004477号	宣汉宏帆房地产开发有限公司	宣汉县东乡镇石岭大道299号巴人广场商贸城2#楼9楼8号等176处	城镇住宅用地	出让	2083年8月18日	共用宗地面积22297.4	宣汉县国土局	2017-10-30



至本次估价价值时点，估价对象剩余使用年期为 61.46 年。

(3) 规划条件

根据实地查勘，估价对象所在项目规划为住宅用房，建筑密度适宜，目前为“宏帆巴人广场”小区的住宅用房。

(4) 他项权利状况

至价值时点，根据估价委托人提供的《计算机信息查询结果单》、《四川省宣汉县人民法院民事裁定书》记载，估价对象已设定抵押权，抵押权人为中国农业银行股份有限公司宣汉县支行，估价对象已被查封，查封文号：〔（2020）川 1722 民初 1259 号之一〕，尚未解除限制登记。根据中房学〔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》记载：“第十三条 涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”。根据本报告估价目的，假设在价值时点估价对象未设立抵押权及其他担保物权，假设价值时点估价对象不存在特定的法定优先受偿款。假设估价对象不存在也不涉及任何法律纠纷，不存在司法机关和行政机关依法裁决查封或者以其他形式限制该房地产权利的情形，为法律、法规允许在公开市场上自由转让的标的物。

(5) 其他情况

估价对象权属状况清晰，因查询资质所限，估价人员未能查询到估价对象是否存在拖欠相关水、电等费用事项，根据《物业服务收费管理办法》规定，物业发生产权转移时，原业主应当结清物业服务费，故在此不考虑拖欠物管费因素的影响。

(6) 估价对象权益状况分析

综上所述，估价对象作为住宅用途房地产，估价对象房地产权益状况完整清晰，享有占有、使用、收益及处分的权利。

3、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

土地实物状况表

座落	宣汉县东乡镇石岭大道
四至	估价委托人未提供估价对象宗地图，根据估价人员现场查勘，估价对象所在项目东临琦云东路、西临巴人大道、南临道路、北临石岭大道。
面积(m ²)	所在项目宗地面积为 22297.4 m ²
形状	估价对象所在楼盘占用土地较规则。



规划限制条件	估价对象所在区域的土地利用类型为城镇住宅用地
地形、地势	所在项目宗地地势平坦，形状不影响使用，无影响建筑修建的不良地势、地质和水文状况。
地质、土壤	该宗地土壤为壤土，地质承载力较强，无不良地质现象，土壤、地质条件适于建筑。
开发程度	宗地外开发程度达到“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内开发程度达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整）。

(2) 建筑物实物状况

建筑物实物状况表

楼盘名称	宏帆巴人广场
实际坐落	宣汉县东乡镇石岭大道
建筑面积 (m ²)	合计 85.12
建筑结构	钢混
建成时间	约 2016 年
所在项目及所在建筑物情况	估价对象所在项目小区名称为“宏帆巴人广场”，由多幢高层钢混结构单元式住宅楼组成，入住率较高，设有地下停车场，停车保障度较高，绿化保障率一般，所在项目配备有应急电源、照明、垂直升降电梯以及专业的物业管理。估价对象位于项目内第 2 幢 14 层 7 号，经实地查勘，所在建筑物外墙贴砖，总层数为 30 层（地上 28 层，地下 2 层），南北朝向。所在单元设有电梯，三梯八户，楼梯间地面贴防滑地砖，墙面为乳胶漆，天棚矿棉板、铁栏杆，木扶手。
估价对象内部装修情况	普通装修。
层高	层高约 3 米。
空间布局	根据物管介绍及提供的户型图，设计户型为二室二厅一卫，可将阳台改造为一房间后，实际户型为三室二厅一卫，其布局合理。
设计用途	住宅
实际用途	住宅
类型	电梯公寓
内部配套设施完备程度	内部配套设施较完善。
工程质量	合格
新旧程度	根据实地查勘建筑物实际新旧程度，结合建筑物建成时间、建筑物设计使用年限、维护保养等因素，判断建筑物综合成新率为八成新。
维护、保养、利用现状、使用情况	至价值时点，估价对象自用，维护保养情况较好，能正常使用。

4、估价对象区位状况

根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象区位状况具体见下表：

区位状况表

位置状况	坐落及方位	坐落于宣汉县东乡镇石岭大道“宏帆巴人广场”内，宏帆巴人广场是宣汉中心地标，以时尚风情名品步行街、主题文化生活购物广场、大型连锁百货市场、高尚居住区为主体，集休闲购物、餐饮娱乐、旅游观光、餐饮美食、电影院为一体，项目坐落及方位较好。
------	-------	---



	居住聚集度	区域内有金庭苑、翰林名苑、渝鸿花园、森华小区等楼盘，整体居住聚集度较高。
	购物条件	估价对象所在区域是宣汉中心地标，区域内有时尚风情名品步行街、主题文化生活购物广场、大型连锁百货市场等，分布有春天百华（宣汉店）、永辉超市（宣汉巴人广场店）、好亿家超市、肯德基以及大量临街商业店铺，商服繁华度较高，购物条件较好。
	距购物中心距离	商业中心。
	临街状况	估价对象楼栋临街。
	所在楼层/总楼层	14层/30层
	朝向	南北
交通条件	道路状况	区域有石岭大道、巴人大道、琦云东路等市政主次干道及支路分布，路网密集，道路通达度较高。
	出入可利用交通工具	区域内有宣汉1路、宣汉3路、宣汉11路、宣汉12路等公交车通过，公共交通较方便。
	交通管制情况	无
	停车方便程度	估价对象所在楼盘配备有地下停车位，停车方便程度较高。
	基础设施状况	所在区域内水、电、气、视、讯、路、宽带网等城市基础设施配套完善。
	公共配套设施	教育机构：宣汉中学、宣汉育才石岭小学、师源外国语小学等。 医疗机构：宣汉县第三人民医院、宣汉卫众中医医院等。 金融机构：四川宣汉农村商业银行股份有限公司、四川农信等 综上所述，其所在区域公共服务设施较完善。
	周围环境和景观	自然环境：区域无污染，空气质量状况较好，环境较好； 人文环境：地处宣汉巴人广场片区，人口密度较大，人流量较大。相邻房地产多为中高档商业及居住区。 景观：无。 综上所述，估价对象周围环境、景观均较好。

（五）、价值时点

经与估价委托人协商，本次评估价值时点确定为现场查勘日，即2022年3月4日。

（六）、价值类型

1、价值类型：本次估价的价值类型为公开市场价值。

2、价值内涵：估价对象市场价值内涵如下：

（1）法定用途：住宅；

（2）估价范围包括估价对象实物及权益，其土地及建筑物的实物状况、权益状况见本估价报告实物状况及权益状况描述；

（3）在满足“估价的假设前提和限制条件”的前提下，估价结果包含与估价对象房屋不可分离之装饰装修价值、附属设施设备价值；

（4）本报告确定的价格为交易双方各自依法承担应缴纳税费下的价格；

（5）本报告估价结果未考虑未来不可抗力及短期强制处分等因素对其价格的影响；

（6）计价币种：人民币。



因此，本估价结果为估价对象在价值时点时满足上述价值定义和本估价报告中“估价的假设和限制条件”下的房地产公开客观市场价值。

（七）、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公正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。

“独立”，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，凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。“客观”，注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”，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，坚持原则、公平正直地进行估价。

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。

房地产估价应依据有关法律、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部门规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

本次估价依据上述法律、法规、规章、政策，以估价对象《计算机信息查询结果单》、《商品房买卖合同（期房）》、《不动产权证书》中载明事项进行房地产估价体现合法原则。

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。

房地产估价实际上是求取估价对象在其一时点上的价值或价格，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，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。

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。

根据经济学理论，在同一个市场中，具有相同的使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格，以房地产市场价格为导向，利用实际发生、经过市场“检验”的类似房地产成交价格进行交易情况修正、交易日期修正(市场状况调整)、区域因素修正和个别因素修正(房地产状况调整)，求得房地产的价值或价格。

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。

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。它的一种具体表现，是使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。最高最佳利用分析的前提条件有维持现状继续使用、更新改造再予以利用、改变用途再予以利用、改变规模再予以利用、重新开发再予以利用。

根据上述判定标准，遵循合法原则并结合估价对象从设计及使用情况，同时结合城市总体规划及估价对象现实的区位条件，我们认为估价对象按照法定用途，并维持房屋现状继续使用体现最高最佳使用原则。

总之，在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中知悉的估价委托人的秘密。

(八)、估价依据

1、国家及地方相关法律、法规、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)、2019年主席令第32号《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(3)、2019年主席令第32号《中华人民共和国土地管理法》；

(4)、主席令第46号《中华人民共和国资产评估法》；

(5)、主席令第74号《中华人民共和国城乡规划法》；



(6)、国务院令 第 134 号《中华人民共和国增值税暂行条例》；

(7)、财税[2016]36 号《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》；

(8)、财税[2016]43 号《财政部、国家税务总局关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》；

(9)、财税[2018]32 号《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》；

(10)、财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》；

(11)、国家税务总局公告 2019 年第 4 号《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税政策有关征管问题的公告》；

(12)、国家其它相关法律、法规和政策。

2、房地产估价相关技术规程

(1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

(2) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

(3) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

(4) 《房地产司法鉴定评估指导意见》(川建房发[2011]89 号)

(5) 《涉执房地产处置司法评估指导意见》(中房学〔2021〕37 号)。

3、估价委托人提供的有关资料：

(1) 四川省宣汉县人民法院委托书；

(2) 《计算机信息查询结果单》、《商品房买卖合同(期房)》、《不动产权证书》复印件；

(3) 其他相关资料。

4、我公司所掌握的宣汉县房地产市场的有关资料及估价人员实地查勘、调查所获取的资料。

(九)、估价方法

1、估价方法的介绍

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法，假设开发法等。

比较法是指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。



收益法是指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换为价值得到估价价值或价格的方法。

成本法是指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。

假设开发法是指求得估价对象后续开发必要的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。

2、估价方法的选择依据

本次估价依据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)要求，根据区域该类房地产市场发展状况，结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

估价对象中住宅用房位于宣汉县宣汉县东乡镇石岭大道，属宣汉巴人广场片区，区域住宅用房集聚度较高，配套较成熟，房地产市场交易较活跃，周边与估价对象类似的住宅用房较多，类似的交易案例易于获取，故本次估价可采取比较法对住宅用房进行评估；

估价对象作为住宅用房，区域内与估价对象类似的住宅用房主要以自住或转售赚取增值收益为主，其租金水平较低，不能体现出估价对象正常的市场价值，故本次估价不采用收益法。

假设开发法适于待开发房地产估价，而估价对象住宅用房为已建成并投入使用的房地产，在符合规划设计条件的前提下已办理房屋权属登记，并在现状设计用途下持续使用，在合法前提下为最高最佳使用，故不采用假设开发法进行估价。

估价对象为住宅房地产，影响价格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，故不采用成本法对住宅用房进行评估。

综上所述，并根据估价对象的具体情况，本次估价采用比较法对估价对象房屋进行测算。

3、估价技术路线

比较法：

(1) 搜集交易实例，调查整理与估价对象类型相近似的交易实例。



(2) 选取可比实例，从交易实例中选取的可比实例不得少于三个。

(3) 建立比较基础，选取可比实例后，应建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。

(4) 进行交易情况修正，应消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。

(5) 进行市场状况调整，应消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格。

(6) 进行房地产状况调整，房地产状况调整应消除可比实例状况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，对经修正和调整后的各个可比实例价格，应根据它们之间的差异程度、可比实例房地产与估价对象房地产的相似程度、可比实例资料的可靠程度等情况，选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算出比较价值。

比较法的基本公式：

比准价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数。

根据上述步骤得出估价对象在价值时点的市场价值。

(十)、估价结果

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，选用合适的估价方式，在综合分析影响估价对象价值因素的基础上，确定位于宣汉县东乡镇石岭大道宏帆巴人广场2栋14楼7号住宅用途房地产，在2022年3月4日满足本报告“估价的假设和限制条件”及“价值类型”条件下的市场价值如下：

估价结果汇总一览表

币种：人民币

项目类型	合同备案号	房屋座落	规划用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
房屋	2015031100009	宣汉县东乡镇石岭大道宏帆巴人广场2栋14楼7号	住宅	85.12	8100	68.95
估价结果		小写(万元)		68.95		
		大写		陆拾捌万玖仟伍佰元整		
备注： 1、估价结果含建筑物价值、装饰装修价值、分摊占用的土地使用权及附属设施设备价值； 2、评估结果单价取整至元位，总价取整至百元位，币种为人民币； 3、按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担税费； 4、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当视为对评估对象处置成交价格的保证；						



5、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

(十一)、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
赵劲	5120110015		2022年3月14日
谢冰	5120050042		2022年3月14日

(十二)、实地查勘期

自2022年3月4日起至2022年3月4日止。

(十三)、估价作业期

2022年3月4日-2022年3月14日。