

估价结果报告

一、估价委托人

名称：宣汉县人民法院

二、房地产估价机构

名称：眉山市泰宇房地产交易评估有限责任公司

法定代表人：张欣

住所：眉山市东坡区一环北路 230-232 号

统一社会信用代码：915114026861451665

备案等级：贰级

证书编号：川建房估备字[2017]0017 号

有效期限：2017 年 08 月 08 日至 2023 年 08 月 08 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）估价对象范围

估价对象为肖玉安、陈昱蓉共同共有的位于达州市宣汉县东乡镇石岭街国峰花园小区五幢综合楼 2 单元 2 楼 1 号、2 楼 2 号住宅用房及分摊的国有土地使用权，包括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和装饰装修价值，不含室内可移动财产，建筑面积共计 251.93 m²。

（二）估价对象权属权益状况

1、估价对象权属登记信息

根据估价委托方提供的《计算机信息查询结果单》复印件，估价对象的登记信息如下表：

表 1 估价对象《计算机信息查询结果单》登记状况

估价对象		1	2
业务信息	业务类型	所有权登记业务	所有权登记业务
	业务宗号	5117222015031800000129	5117222015031800000131
	档案流水号	CQ00003059	CQ00003058
	档案号	46336	46335
	所有权人	肖玉安 (513022197309245958) 陈昱蓉 (513022197702156062)	肖玉安 (513022197309245958) 陈昱蓉 (513022197702156062)
	共有情况	共同共有	共同共有
	所有权证字号	201503180123	201503180125
	原面积	125.510	126.420
	现面积	125.510	126.420
	规划用途	住宅	住宅
	建筑年代	/	/
	房屋坐落	宣汉县东乡镇石岭街国峰花园小区五幢综合楼2单元2楼1号	宣汉县东乡镇石岭街国峰花园小区五幢综合楼2单元2楼2号
	房屋取得方式	买卖	买卖
	房屋性质	市场化商品房	市场化商品房
	产别	私有	私有
	行业	其他	其他
	房屋价值	87857	88494
	土地性质	/	/
	登记时间	2015年03月19日0时0分0秒	2015年03月19日0时0分0秒
	终审人/登簿人	李洪清/石长江	李洪清/石长江
附记	登记类型：转移登记；登记事由：商品房摘卖；原产权证号 35123；原产权人：四川省盛兴房地产开发有限公司；房屋来源：买卖；共有类型：共同共有；共有人：肖玉安 (513022197309245958) 陈昱蓉 (513022197702156062)；东墙：共墙，南墙：共墙，西墙：共墙，北墙：共墙	登记类型：转移登记；登记事由：商品房摘卖；原产权证号 35123；原产权人：四川省盛兴房地产开发有限公司；房屋来源：买卖；共有类型：共同共有；共有人：肖玉安 (513022197309245958) 陈昱蓉 (513022197702156062)；东墙：共墙，南墙：共墙，西墙：共墙，北墙：共墙	
相关业务信息	他项权登记业务	已设定抵押权，详见报告附件	已设定抵押权，详见报告附件
	查封登记业务	已被依法查封，详见报告附件	已被依法查封，详见报告附件

根据估价委托方提供的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》复印件，估价对象的房屋所有权及土地使用权登记信息如下表：

表 2-1 估价对象房屋所有权登记状况

估价对象	房屋所有权证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	规划用途	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	附记
1	房权证宣房权字第 201503180123 号	肖玉安	共同共有	宣汉县东乡镇石岭街国峰花园小区五幢综合楼2单元2楼1号	2015年03月19日	住宅	8	125.51	112.22	详见报告附件

2	房权证宣房权字第201503180125号	肖玉安	共同共有	宣汉县东乡镇石岭街国峰花园小区五幢综合楼2单元2楼2号	2015年03月19日	住宅	8	126.42	113.03	详见报告附件
---	-----------------------	-----	------	-----------------------------	-------------	----	---	--------	--------	--------

表 2-2 估价对象土地使用权登记信息

估价对象	国有土地使用证号	土地使用权人	房屋坐落	地号	图号	地类用途	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m ²)
1	宣国用(2015)第00282号	肖玉安	宣汉县东乡镇石岭大道国峰花园5幢2单元2楼1号	511722061008GB00126	/	住宅用地	出让	2051年4月22日	17.10
2	宣国用(2015)第00283号	肖玉安	宣汉县东乡镇石岭大道国峰花园5幢2单元2楼2号	511722061008GB00124	/	住宅用地	出让	2051年4月22日	17.23

2、他项权利状况

根据估价委托人提供的《计算机信息查询结果单》记载及委托方介绍，估价对象设立了抵押权；估价对象已被依法查封。依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)记载，“评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产原有的担保物权和其他优先受偿权”。故本次评估不考虑抵押、查封对估价对象价值的影响。

3、租用和占用情况

根据估价人员现场查勘时了解到的情况，截止价值时点，估价对象为自用。

(三) 估价对象实物状况

1、土地实物状况：

表 3 估价对象土地实物状况表

估价对象	1	2
土地使用权人	肖玉安、陈昱蓉	肖玉安、陈昱蓉
坐落	宣汉县东乡镇石岭大道国峰花园5幢2单元2楼1号	宣汉县东乡镇石岭大道国峰花园5幢2单元2楼2号
使用权面积 (m ²)	分摊土地使用权面积 17.10, 宗地面积对利用无不良影响。	分摊土地使用权面积 17.23, 宗地面积对利用无不良影响。
四至	估价对象属分摊用地，所在项目东至国峰巷，南至琦云西路，西至道路，北至石岭大道	

宗地形状	所在宗地形状较规则，对建筑布局无不良影响。
地形、地势及工程地质	宗地地形有一定坡度，无影响建筑物修建的不良地势、地质和水文状况。
开发程度	宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整），开发程度成熟，无不利影响。
基础设施完备程度	市政供电、供气、自来水进水管、排污管与城市管网相连，完备度较高。

2、建筑物实物状况

表4 估价对象建筑物实物状况表

估价对象	1	2	
楼盘名称	国峰花园小区		
坐落	宣汉县东乡镇石岭街国峰花园小区五幢综合楼2单元2楼1号	宣汉县东乡镇石岭街国峰花园小区五幢综合楼2单元2楼2号	
建成年代	2005年		
建筑物基本情况	总层数	8层	
	所在楼层	2层	
	建筑结构	混合	
	利用状况	自用	
	朝向	南北朝向	
	层高	约3米	
	建筑面积 (m ²)	125.51	126.42
	户型	现两套住宅打通改造为6室4厅1厨3卫（带储物间）	
	临街状况	临支路	
	布局、采光	功能明确，布置合理，通风采光较好	
设备设施	垂直交通	步行梯1处，电梯配建中	
	安防系统	消防栓	
	管线	室外水电气光纤通讯管线明设；室内水电气光纤通讯管线暗敷，气管明设	
	基础设施	通路、上水、下水、电、气、光纤、讯、网络	
装修状况	外墙	瓷砖	
	内墙	刷乳胶漆，厨、卫贴瓷砖到顶	
	顶棚	刷乳胶漆，厨、卫铝扣板吊顶	
	地面	地砖、木地板	
	门窗	入户防盗门，室内木质套装门、塑钢窗	
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	中等装修，维护保养较好	
	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70%。	
物业管理	自主管理		

(四) 估价对象区位状况

估价对象均位于宣汉县东乡镇石岭大道国峰花园小区，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5 估价对象区位状况一览表

估价对象		达州市宣汉县东乡镇石岭街国峰花园小区五幢综合楼 2 单元 2 楼 1 号、2 楼 2 号住宅用房	
位置	坐落	宣汉县东乡镇石岭大道国峰花园小区	
	方位	宣汉县城区西面，石岭大道南侧	
	距离	距区域商业中心巴人广场约 0.5 公里，距宣汉县人民政府政务服务中心约 2.4 公里	
	楼层	总层数 8 层，均位于第 2 层	
	临路状况	北面临支路	
交通	道路状况	区域内有石岭大道、琦云路、国峰巷等主次干道，路网密度较大，道路通达度较高	
	公共交通及对内外交通	临公交站点，附近有公交 3 路、11 路、12 路等公交线路及城市出租车通行通过，距宣汉客运站约 1.7 公里	
	交通管制	区域内无单行道、车辆限行等交通管制状况，交通畅通	
	停车状况	所在区域临街面停车位，停车较为不便	
外部配套设施	城市基础设施	所在区域已达到了“六通一平”，水、电、气、路、通讯等基础设施完备	
	公共服务设施	银行	附近有中国工商银行、宣汉农商银行、邮政储蓄银行等营业网点
		文化教育	附近有宣汉中学、宣汉第二中学、宣汉县蒲江小学等学校
		医疗卫生	附近有宣汉县第三人民医院、宣汉县人民医院、宣汉县中医院等
购物、商超	附近有宏帆巴人广场、金鼓商业广场等商业广场以及永辉超市、沃尔沃超市、京东家电商场等大型购物场所		
周围环境和景观	自然环境	区域内街道较整洁，自然环境一般	
	人文环境	位于宣汉县城，人文环境一般	
	景观	区域内沿街、广场绿化景观	
周边居住物业		附近分布着荣联万象城、三星花园、金鼎苑、岭秀花园等住宅小区，居住密度较高	

五、价值时点

本次估价价值时点为二〇二二年四月二十一日。

估价委托人未对价值时点作特别要求，以评估人员现场查勘之日即二〇二二年四月二十一日作为本次评估对象的价值时点。

六、价值类型

本次估价结果的价值类型为估价对象在价值时点的公开市场价值。

本次估价结果的价值内涵为：

1、所谓房地产公开市场价值，是指在公开、公平的均衡市场条件下，有心甘情愿的买方和心甘情愿的卖方在公开市场上经过自愿、公平、公证、公开、理智、谨慎的

讨价还价后达成的市场价格。其公开市场价值为下列交易条件下最可能实现的市场价格：①交易双方是在公开、公平的均衡市场上自愿地进行交易的。②交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益。③交易双方具有必要的专业知识，并充分了解熟悉交易对象。④交易双方掌握充分必要的市场信息。⑤交易双方有较充裕的时间进行交易。⑥交易条件公开并不具有排他性。⑦不存在特殊买家的附加出价。

2、本报告估价结果为估价对象在价值时点不考虑他项权利等限制条件影响的价值，按照登记用途持续使用的价值，包含建筑物所有权价值、所分摊土地使用权价值、不可分割附属设施设备和装饰装修价值，不含室内可移动财产。

3、本次估价结果为交易双方按相关税法规定各自应依法承担应缴纳税费条件下的价值。

4、本次估价未考虑抵押、查封等他项权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

5、币种：人民币。

七、估价原则

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

1、合法原则

合法原则要求房地产估价以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：①在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；②在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；③在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许处分方式为依据；④其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。本次评估以估价委托人提供的权属资料和估价委托书中载明的事项为依据体现合法原则。

2、最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的利用是法律上允

许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的利用。最高最佳利用是在法律法规、政策和出让合同等允许范围内，估价对象达到最佳集约度、最佳规模、最佳用途、最佳档次，在所有具有经济可行性的利用中，能够使估价对象的价值达到最大的利用。本次评估中估价对象用途以登记用途继续使用体现最高最佳使用原则。

3、替代原则

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，相似的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。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。本次估价过程中采用的估价方法体现了这一原则。

4、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，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。本次评估估价委托人未对价值时点作特别要求，以查勘之日为价值时点。

5、独立、客观、公正原则

要求房地产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。

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所知悉的估价委托人的私人秘密。

八、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、《中华人民共和国土地管理法》
- 3、《中华人民共和国民法典》
- 4、《中华人民共和国资产评估法》
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- 6、《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》
- 7、《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）
- 8、《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）

（二）估价采用的技术规程

- 1、《房地产估价规范》GB/T50291-2015
- 2、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013

（三）估价委托人及相关单位提供的有关资料

- 1、《宣汉县人民法院委托书》
- 2、估价对象权属证书及《计算机信息查询结果单》复印件
- 3、估价人员调查收集的相关资料

（1）估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

（2）估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；

九、估价方法

1、估价方法种类

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。估价方法的选择应按照房地产的技术规程，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

2、估价方法介绍及选取

估价人员认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），遵照国家有关法律、法规、咨询技术标准，经过反复研究，最终选择比较法对估价对象房地产进行估价，具体分析如下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法选择理由	是否选取
比较法	选取一定数量的可比实例，将他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。	估价对象为住宅房地产，区域内类似房地产市场较为活跃，能收集到符合数量要求的交易案例，故本次评估选取比较法进行估价。	选取
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。	估价对象虽然存在潜在收益，但因住宅用房的租售比率普遍偏低，通过收益法测算的价格与其客观市场价格水平差异较大，不能客观体现估价对象的市场价值，故本次估价不宜采用收益法对估价对象进行估价。	未选取
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。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的房地产，暂无升级改造计划，不适用假设开发法。	未选取
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。	估价对象为已开发完成的房地产，各项建筑成本易于获取。本次估价中，无法收集到整幢楼房及土地等的相关资料，因此在建筑成本的测算、土地价格的分摊上存在很大困难，用成本法不易测算出此类房地产的价格，因此本次估价未采用成本法。	未选取

十、估价结果

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，对委托评估的房地产实施了实地查勘、在广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象公开市场价值的因素，运用比较法对估价对象进行了评估，估价人员通过周密准确的测算，确定该房地产在价值时点的市场价值为：96.49 万元（大写玖拾陆万肆仟玖佰元整）。

估价结果一览表

估价对象	房屋所有权证号	坐落	所在层/总层数	规划用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	房权证宣房权字第 201503180123 号	宣汉县东乡镇石岭街 国峰花园小区五幢综合楼 2 单元 2 楼 1 号	2/8	住宅	125.51	3830	48.07
2	房权证宣房权字第 201503180125 号	宣汉县东乡镇石岭街 国峰花园小区五幢综合楼 2 单元 2 楼 2 号	2/8	住宅	126.42	3830	48.42
合计					251.93	/	96.49

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张艳平	5120190016	张艳平	二〇二二年四月二十六日
魏 强	5120130063	魏 强	二〇二二年四月二十六日

十二、实地查勘期

本次估价对估价对象的实地查勘期为二〇二二年四月二十一日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为自受理估价委托之日二〇二二年四月十一日至估价报告出具之二〇二二年四月二十六日止。

十四、估价报告使用期限

本估价报告的有效期自出具估价报告日起为一年，即从二〇二二年四月二十六日起至二〇二三年四月二十五日止。