



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：宣汉县人民法院

### 二、房地产估价机构

三、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

### 四、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

### 五、估价对象

#### （一）估价对象界定

估价对象位于宣汉县东乡镇堤坎街1号房2单元9楼1号。根据估价委托人提供的《计算机信息查询结果单》[2015年11月26日10点17分查询]，估价对象房屋所有权人为罗德琼，建筑面积为116.56 m<sup>2</sup>，规划用途为住宅，砖混结构（底框），总楼层12层，1997年建成。

估价委托人未提供估价对象的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》。据案件被执行人陈述，估价对象分摊的土地为出让土地。

详细情况见估价结果报告正文。

列入本次估价范围的房屋和分摊土地使用权，估价结论不包括装修价值、动产、构筑物以及债权债务等其他财产或权益。

根据《宣汉县人民政府关于发布县城区及南坝镇等五个建制镇土地级别与基准地价的

公告》[宣府公(2017)13号]文件和《宣汉县城区土地定级与基准地价更新技术报告》及其基准地价图，估价对象所在位置属于宣汉县城区I级住宅用地。

估价对象四至：东临楼梯间、南临巷道、西临同幢建筑、北临堤坎街。

## (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《计算机信息查询结果单》，其权属、用途等基本情况详见下表：

房屋产权情况一览表

所有权人	罗德琼 (513022630111590)	房屋坐落	宣汉县东乡镇 堤坎街1号房2 单元9楼1号	房屋性质	配套商品房
产别	私有房产	取得方式	购买	档案号	7991
建筑面积	116.65平方米	业务类型	所有权登记业 务	业务宗号	511722200908170409
规划用途	住宅	登记时间	2009年08月17 日	登记事由	个人建房

### 2、估价对象权益状况

估价对象房屋所有权人为罗德琼，估价对象占用宗地属国家所有。估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，据案件被执行人陈述，估价对象分摊的土地为出让土地，本次估价设定土地类型为出让。

总体说来，估价对象房屋所有权人为罗德琼，权利主体明确，土地登记状况不详，权属无争议。

## (三) 估价对象实物状况

根据估价委托人提供的《计算机信息查询结果单》及估价人员实地查勘，估价对象房屋及土地实物状况如下表：

估价对象实物状况表

土地实物状况			
土地使用者	罗德琼	座落	宣汉县东乡镇堤坎街1号房
面积(m <sup>2</sup> )	委托方未提供	用途	设定为住宅用地
四至	东临楼梯间、南临巷道、西临同幢建筑、北临堤坎街		
形状	规则	地形地势	平坦
土壤	未受过污染	开发程度	六通一平
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	/		坐落	宣汉县东乡镇堤坎街1号房2单元9楼1号		
建筑结构	砖混(底框)		建成年代	1997年	面积(m <sup>2</sup> )	116.56
临街状况	临堤坎街		朝向	北	基础	条形基础
所在单元	1幢2单元		总楼层	12层	所在楼层	9层
户型	四室一厅一卫		层高	3.0	利用现状	自用
平面布置	功能明确,布置合理		装修档次	中等	物业类别	自管
套型	成套		通风采光	一般	梯户比	一梯两户
设备设施	垂直交通	步行梯				
	安防系统	消防栓				
	管线	室外水电光纤通讯管线室外明设;室内水电光纤通讯管线暗敷,气管明设				
	基础设施	小区道路、上水、下水、电、气、光纤、讯、网络通				
装修状况	外墙	墙砖				
	公共通道	梯间:水泥砂浆找平		过道:水泥砂浆找平		
	内墙	仿瓷涂料				
	屋顶	吊顶				
	地面	地面瓷砖				
建筑完损情况	门窗	外门防盗门,内门木门				
	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	装饰装修过时,维护保养情况一般,部分局部破损,经简单维修可继续使用				
	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7.5成。					
物业管理	自管					

(四) 估价对象区位状况

估价对象位于宣汉县东乡镇堤坎街1号房2单元9楼1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:

估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落	宣汉县东乡镇堤坎街1号房2单元9楼1号
	方位	宣汉县政府片区
	距市中心	位于宣汉县城区商服中心
	距政务中心	约150米
	土地级别	住宅I级
	临街状况	临界堤坎街
	城市规划	商住混合区
	楼幢、楼层	1号房,9层(共12层)
	朝向	朝北
交通状况	道路状况	所在区域内有且街、解放路、西街等组成道路体系,路网密度一般,沥路面,道路条件一般
	公共交通	附近有3条路公交通过,距离站点近,公交便捷度较好
	距客运站	距离宣汉客运站约1.8公里
	距机场	距离达州机场约50公里
	交通管制	无特别交通管制
	停车便利度	附近无地面和地下停车位,方便度差



环境状况	自然环境	无特殊自然景观，一般
	人文环境	居民素质较高
	噪音治安	临街，有一定的噪音影响；治安较好，犯罪率较低
	空气质量	空气质量
外部配套设施	基础设施	所在区域通路、通电、通讯、供水、排水、通气六通，基础设施完善，保证程度较高。
	公共服务设施	附近有县中医院、宣汉中学、国有四大银行、县委、县政府、县税务局、县党校酒店等，公服设施完善程度较高。

## 六、价值时点

根据《房地产司法鉴定评估指导意见》试行（川建房发〔2011〕89号）第七十八条“房地产拍卖（变卖）评估的价值时点，原则上为评估委托之日或完成估价对象现场查勘之日，但评估委托书另有约定的除外。”此次估价对象实地查勘期为2021年03月10日，故本次估价的价值时点确定为2021年03月10日。

## 七、价值类型

（一）价值标准：市场价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

（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，在价值时点2021年03月10日于现状条件下的市场价值，该价值内涵还包括：

1、本次估价财产范围为房屋、分摊相应土地使用权，不包括装修价值、动产、构筑物、树木等，以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、本次估价对象未考虑租赁、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。

3、币种：人民币。

## 八、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、合法原则

估价结果应是依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依据是依据有关法律、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、估价对象所在地的有关地方法规（民族自治地方有关自治条例和单行条例），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地方政策和规章，以及不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。本次估价按《计算机信息查询结果单》记载的用途进行估价就是合法原则的体现。

## 3、价值时点原则

估价结果应当是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格。随着时间的推移，影响房地产价格的区位、实物、权益以及有关房地产法律法规、政策因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，因此，不同房地产在不同的时间通常会有不同的价值，通常根据估价目的确定。

## 4、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。本次估价中采用比较法就是替代原则的具体体现。

## 5、最高最佳利用原则

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。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不同时，应根据估价目的判定从

权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。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。本次估价按《计算机信息查询结果单》设定其用途为住宅是最高最佳利用的体现。

## 九、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》（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) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例；
- (4) 《中华人民共和国拍卖法》；
- (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》（建设部令第96号）等相关法律法规；
- (7) 《司法程序通则》（司法部令第132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民事执行中拍卖变卖财产的规定》（法释〔2004〕16号）；
- (11) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）；
- (12) 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）；
- (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) 《宣汉县人民政府关于发布县城区及南坝镇等五个建制镇土地级别与基准地价的公告》[宣府公（2017）13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) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
- (4) 《房地产司法鉴定评估指导意见(试行)》[川建房发(2011)89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》[(2021)川1722执恢62号]；
- (2) 《计算机信息查询结果单》[2015年11月26日10点17分查询]复印件；
- (3) 《四川省宣汉县人民法院执行裁定书》[(2020)川1722执恢66号]复印件；
- (4) 《房屋买卖合同》(宣权字第7991号)复印件。

### 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，针对本次估价对象实际情况，结合对房地产估价的方法进行适应性分析后，确定采用比较法作为本次估价方法，其理由为：

估价对象所处区域房地产市场信息较多，市场发育较为成熟，同一供需圈同类型房地产成交记录较多，符合比较法的运用条件，故宜选择比较作为本次估价方法。

收益法：当地存在住房租赁市场，但年租金极低，租售比低。采用收益法测算出来的收益价格远远低于正常的市场价格，若按照房地产估价规范加权确定估价对象的价值会严重偏离市场行情，故不采用收益法。

成本法：作为流动性较好的住宅房地产，影响价值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。

假设开发法：估价对象属于建成并投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法进行估价。

基准地价修正法：估价对象为已建成房地产而非宗地地价估价，故不宜采用基准地价

修正法进行估价。

故成本法、收益法、假设开发法、以及基准地价修正法均不合作为本次评估的估价方法。

### 2、估价方法介绍

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格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于同类房地产数量较多，经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

### 3、估价参数及测算过程

在估价对象的同一供需圈内根据估价目的，选择与估价对象房地产相似、交易方式适合、成交日期与价值时点相近、成交价格尽量为正常价格的三个类似房地产作为可比实例，可比实例成交单价分别为3550元/m<sup>2</sup>、3600元/m<sup>2</sup>、3800元/m<sup>2</sup>，在建立比较基础后价格的基础上，进行了交易情况修正、市场状况和房地产状况调整后采用算术平均数得出估价对象比较价值为3541元/m<sup>2</sup>。

我们认为本次估价确定的估价对象市场价值基本反映了市场行情。

## 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现场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，采用比较法进行了测算，位于宣汉县东乡镇堤坎街1号房2单元9楼1号住宅用房，在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下，于价值时点2021年03月10日的市场价值总价：¥41.27万元，大写：人民币肆拾壹万贰仟柒佰元整（详见《估价结果汇总表》）。


估价结果汇总表

币种：人民币

项目及相关结果	估价方法	测算结果	估价结果
		比较法	
估价对象	总价（万元）	41.27	41.27
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	3541	3541

## 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	注册号	签章	签章日期
陈延琼	5120130055		2012年03月17日





桂定红	5120070132		2012年03月17日
-----	------------	--	-------------

### 十二、实地查勘期

本次估价对估价对象的实地查勘期为 2021 年 03 月 10 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 2021 年 03 月 08 日至估价报告出具之日 2012 年 03 月 17 日止。