



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（2021）川1722执576号《宣汉县人民法院委托书》的委托，对执行宣汉县人民法院与杨涛没收财产一案涉及的位于巴中市平昌县金宝新区华堂·依山郡15幢负1层17号商业房地产，为杜修和、杨华共同共有，备案登记号为2018005534，合同号为201804643，钢筋混凝土结构，建筑面积57.64 m²及其应分摊的相应的国有建设用地使用权面积，土地使用权类型为出让，地类用途为商业服务业用地。列入本次估价范围的是房屋、分摊的土地使用权和必要的设备设施。

(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《商品房预售备案通知书》、《四川省商品房买卖合同（预售）》和《权利记载信息查封结果》复印件及其权属、用途等基本情况详见下表：

表1 估价对象基本情况一览表

| 合同备案号 | 房屋所有人 | 坐落 | 建筑结构 | 用途 | 幢号 | 房号 | 所在层数/总层数 | 建筑面积 (m ²) | 分摊土地 (m ²) |
|-------|-------|----|------|----|----|----|----------|------------------------|------------------------|
| | | | | | | | | | |



| | | | | | | | | | |
|------------|--------|------------------------|------------|----------|---------------|-------|----------|-------|---|
| 2018005534 | 杜修和、杨华 | 巴中市平昌县金宝 新区华堂·依山郡 | 钢筋混凝土 土 | 商业 服务 | 15 | -1-17 | 负 1F/12F | 57.64 | / |
| 土地 | 土地使用证号 | 平国用(2014)第002116号 | 土地使用权人 | | 四川华堂房地产开发有限公司 | | | | |
| 产权 | 地类(用途) | 商业服务业用地 | 权属性质 | 国家土地所有权 | | 使用权类型 | 出让 | | |
| 状况 | 宗地面积 | 40184.00m ² | 土地使用权起止日期 | | 2054年12月30日 | | | | |

上述土地基本情况为估价对象所在大宗地基本信息，估价对象仅分摊其中一部分土地使用权。

2、估价对象权益状况

估价对象房屋所有权人为杜修和、杨华，共有情况为共同共有，其分摊土地属国家所有，杜修和、杨华通过购买商品房以出让方式取得土地使用权，土地用途为商业服务业用地，土地使用权终止日期为2054年12月30日，截至价值时点土地使用权剩余使用年限33.21年。

在价值时点，估价对象已被法院查封，查封期限为2020年8月7日至2022年8月6日，本次估价未考虑查封限制对价格影响。

总体说来，估价对象房屋所有权人和土地使用权人均均为杜修和、杨华，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《商品房预售备案通知书》、《四川省商品房买卖合同(预售)》和《权利记载信息查询结果》及估价人员实地查勘，估价对象实物状况如下表：

表2 估价对象实物状况一览表

| | | 土地实物状况 | |
|---------------------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|
| 土地使用者 | 杜修和、杨华 | 座落 | 巴中市平昌县金宝新区华堂·依山郡15幢负1层17号 |
| 面积(m ²) | / | 用途 | 商业服务业用地 |
| 四至 | 东临金宝大道，南至小区入口过道，西至地下停车场，北至相邻商业门市 | | |
| 形状 | 规则 | 地形地势 | 平坦 |
| 土壤 | 未受过污染 | 开发程度 | 宗地内已建成商住楼 |
| 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 | | | |
| 物业名称 | 华堂·依山郡 | 坐落 | 巴中市平昌县金宝新区华堂·依山郡15幢负1层17号 |
| 建筑结构 | 钢筋混凝土 | 建成年代 | 2020年 |
| 临街宽度 | 约4.2m | 临街深度 | 约12.5m |
| 总楼层 | 12层 | 所在楼层 | 负1层(临街面1层) |
| 物业类别(用途) | 商业 | 利用现状 | 空置 |
| 装修状况 | 不清楚 | 其他 | 因被执行人自身原因未到场，无法入内查勘，室内布局、装修及维护状况不清楚。 |



| | | |
|------------|---|------------------------------|
| 设备设施 | 安防系统 | 自动喷淋系统、消防栓、灭火栓等 |
| | 管线 | 室外水电气光纤通讯管线室外明设 |
| 装修状况 | 基础设施 | 水、电、气、视、讯、网络等 |
| | 停车便捷度 | 小区内设有地下停车库，停车便利 |
| | 外墙 | 外墙砖 |
| | 内墙 | 不清楚 |
| | 顶棚 | 不清楚 |
| 建筑完损情况 | 地面 | 不清楚 |
| | 门窗 | 地弹玻璃门 |
| | 结构 | 地基不均匀沉降，墙面无裂缝现象，尚未发现主体结构受损 |
| | 装饰装修设备 | 因被执行人原因未到场，无法入内查勘，室内装修情况不清楚。 |
| 物业管理 | 建筑综合成新率 | 综合利用 |
| | 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 98 成。 | |
| 专业物业管理公司承管 | | |

(四) 估价对象区位状况

估价对象位于巴中市平昌县金宝新区华堂·依山郡，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 3 估价对象区位状况一览表

| | | |
|-------|--------|--|
| 位置状况 | 坐落 | 巴中市平昌县金宝新区华堂·依山郡 15 幢负 1 层 17 号 |
| | 方位 | 位于巴中市平昌县金宝新区政务中心附近 |
| | 城市规划 | 商住 |
| | 楼层 | 估价对象所在楼幢为 15 幢，共计 12 层，本次评估估价对象所在楼层为负 1 层（临街面积 1 层）。 |
| 商业繁华度 | 临街状况 | 一面临街 |
| | 距商业中心 | 距骏东商业广场约 3.7 公里 |
| | 经营业态 | 餐饮、零售 |
| | 营业店铺数量 | 一般 |
| | 人流量 | 较小 |
| 交通状况 | 道路状况 | 所在区域内有金宝大道、金安路、金安二路、金凤路等组成道路体系，路网密集度较稀，沥青路面，道路条件较高。 |
| | 公共交通 | 附近有 9、10、15 路公交车通过，交通便捷度一般 |
| | 距客运站 | 距平昌客运中心约 5km |
| | 距机场 | 距达州河市机场约 89 公里 |
| | 交通管制 | 无 |
| | 停车便利度 | 所在小区设有地下停车库，停车便利 |
| 环境状况 | 自然环境 | 一般 |
| | 人文环境 | 居民素质较高，治安较好，犯罪率较低。 |



| | | |
|--------|--------|--|
| 外部配套设施 | 基础设施 | 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 | 所在区域有中国农业银行、金宝新区政务中心、竹园小学、平昌县税务局第一税务分局、平昌县劳动就业和社会保障服务中心、金宝新区政府、食味轩、金宝农贸市场，公共服务设施较完善。 |

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期为2021年10月15日，故本次估价的价值时点确定为2021年10月15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《商品房预售备案通知书》和《四川省商品房买卖合同（预售）》载明用途，在价值时点2021年10月15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、分摊的土地使用权，不包括动产、室内装修、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）；本次估价按估价对象《商品房预售备案通知书》、《四川省商品房买卖合同（预售）》载明用途进行估价是合法原则的具体体现。

3、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在该时点时的状况为准。

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。本次估价中比较法、收益法中客观租金及其费用的求取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。本次估价依据合法原则确定按《商品房预售备案通知书》、《四川省商品房买卖合同（预售）》载明用途为最高最佳利用。

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2021年1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》((2021)川1722执576号)；
 - (2) 《商品房预售备案通知书》、《四川省商品房买卖合同(预售)》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，针对本次估价对象为商业用途房地产，结合对房地产估价的方法进行适应性分析后，确定采用比较法及收益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平昌县金宝新区，新楼盘较多，房地产市场信息相对丰富齐全，市场发展相对成熟，同一供需圈的同类型房地产成交记录和楼盘个案较多，运用比较法能充分体现其客观市场价值，故本次估价选用比较法为最优最佳方法。

估价对象为收益性房地产，所在区域房地产租赁交易信息相对较多，租赁市场相对成熟，同一供需圈同类型房地产租赁成交记录较多，且租赁发生的应由出租双方承担的税费及标准明确，运用收益法测算出来的能充分反映估价对象的客观市场价值，故本次估价选用收益法为辅助估价方法。

成本法一般适用于评估那些可独立开发建设的整体房地产的价值，作为流动性较好的商业房地产，影响价值高低主要的因素是房地产市场供求关系以及未来的预期收益，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。



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。

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。

2、估价方法定义

(1) 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。

(2) 收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或者资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价格的方法。此方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

3、估价参数及测算过程

比较法：本次估价在估价对象同一供需圈内依据估价目的，以及与价值时点相近原则选取了三个相类似的房地产作为可比实例。本次通过市场调查询价，分别获取三个相类似的房地产可比实例成交价格，进行标准化处理后，对各案例进了交易情况修正、市场状况和房地产状况调整后采用简单算术平均法得出估价对象的比较价值为17057元/m²。

收益法：由于估价委托人未提供的估价对象租赁合同，本次估价采用市场客观租金，在估价对象的同一供需圈内分别选取了近期三个类似房地产租赁案例测算出估价对象的客观收益，扣除按当地房地产租赁市场出租惯例应由出租方负担的运营费用，采用报酬资本化法，得出估价对象的单价为8045元/m²。

本次评估选择了比较法和收益法两种方法进行评估，我们认为，比较法测算结果采用了近期同类物业的市场成交案例作比较，经过合理的修正，能客观、真实反应估价对象市场价格水平；收益法根据周边区域同类型物业的出租案例，较充分的考虑了估价对象未来的收益能力与商业物业的租金市场承接能力，从收益的角度反应了估价对象的收益价格。

比较法和收益法是从不同的角度对估价对象市场价值进行了测算，但两种方法的测算结果差异大。通过估价人员对估价对象区域市场调查，综合分析认为，目前估价对象所在区域房地产市场租售比严重失衡，导致收益价格偏差较大；而运用比较法估价的比较价格是采用了类似的市场案例修正后得出，在当前的房地产市场环境，更能充分客观的反映房地产的价格水平。故本次估价仅采用比较法的测算结果 17057 元/m²作为本次估

估价最终结果。

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，采用比较法和收益法测算，确定估价对象在价值时点的市场价值为RMB: 98.32万元，大写：人民币玖拾捌万叁仟贰佰元整。



表4 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 | 估价对象 | 汇总估价结果 |
|---------|--------------|------------|-------|------------------------|------------------------|
| | 比较法 (权重100%) | 收益法 (权重0%) | | | |
| 估价对象 | 98.32 | 46.37 | 98.32 | 总价 (万元) | 总价 (万元) |
| | 17057 | 8045 | 17057 | 单价 (元/m ²) | 单价 (元/m ²) |
| | | | 98.32 | 总值 (万元) | 总值 (万元) |

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 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|---|-------------|
| 陈延琼 | 5120130055 |  | 2021年10月20日 |
| 桂定红 | 5120070132 |  | 2021年10月20日 |

十二、实地查勘期

本次估价估价对象的实地查勘期为2021年10月15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10月14日至估价报告出具之日2021年10月20日止。