

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：宣汉县人民法院

地址：宣汉县东乡街道城南社区（张家坝）

二、房地产估价机构

机构名称：四川省久源房地产土地估价有限公司

住所：乐山市市中区嘉兴路 356 号 3 楼

法定代表人：马泽军

估价机构备案等级：贰级

备案证书编号：川建房估备字[2019]0222 号

备案证书有效期：2022 年 03 月 17 日至 2025 年 03 月 17 日

统一社会信用代码：915111007623305830

联系电话：0833-2427896

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）估价对象财产范围

估价对象为李隆华、向芳共同共有的位于宣汉县东乡镇石岭路北侧交通大厦 14 楼 3 号的住宅房地产[含其相应分摊的国有建设用地土地使用权及不可剥离的装饰装修等]。估价对象建筑面积为 122.83 m²，规划用途为住宅，实际用途为住宅，分摊土地使用权面积 7.54 m²，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，土地使用权终止日期为 2076 年 10 月 21 日。

（二）估价对象名称

宣汉县东乡镇石岭路北侧交通大厦 14 楼 3 号住宅房地产。

（三）估价对象坐落

宣汉县东乡镇石岭路北侧交通大厦 14 楼 3 号。

(四) 估价对象基本状况

1. 土地基本状况

土地基本情况

坐落	宣汉县东乡镇石岭路北侧交通大厦 14 楼 3 号				
使用权人	李隆华、向芳	分摊土地使用权面积 (m ²)	7.54	使用权类型	出让
土地用途	城镇住宅用地	实际用途	住宅用地	土地终止日期	2076 年 10 月 21 日
地形	较规则多边形	地势	平坦，与相邻地块无明显地势差	地质	良好，未发现地基不均匀沉降
开发程度	“六通一平”，即：通上水、下水、通电、通气、通讯、通道路，场地平整。				
宗地四至	东邻居民住宅，南邻石岭大道，西邻宣汉县旅游集散中心，北邻居民住宅				

2. 建筑物基本状况

楼盘名称	交通大厦	建筑面积 (m ²)	122.83	建筑结构	钢筋混凝土结构
竣工日期	2009	单元户数	1 梯 6 户	用途	住宅
通风采光	较好	层高	约 3 米	利用现状	自用
所在楼层/总层数	14/16	平面布局	平层，规则合理	外墙装修	墙砖
装修档次	简单装修	户型结构	3 室 2 厅 1 厨 2 卫	朝向	南
楼盘形象	较好	小区环境	较好	小区管理	专业物业管理，物业管理较好
设备设施	通上水、下水、通电、通气、通道路、通通讯。				
房屋内部装修		地面	内墙面	天棚面	
	客餐厅	地砖	乳胶漆	乳胶漆	
	卧室	木地板	乳胶漆	乳胶漆	
	厨房	地砖	墙砖	铝扣板	
	卫生间	地砖	墙砖	铝扣板	
门窗	入户防盗门，室内塑钢窗。				
成新率	于 2009 年建成，至价值时点已有 13 年，根据国家有关同类结构房屋的经济耐用年限的规定和估价对象已使用的年限，结合注册房地产估价师实地勘察，确定综合成新率为八成新。				
维护保养状况	较好，部分有渗漏现象				

(五) 估价对象权益状况

1. 估价对象登记状况

根据委托方提供的《不动产权证书》复印件，估价对象的权属登记状况详见下表：

估价对象权益状况一览表

项目	具体内容
不动产权证书及编号	川（2017）宣汉县不动产权第 0000637 号
权利人	李隆华、向芳
共有情况	共同共有
坐落	宣汉县东乡镇石岭路北侧交通大厦 14 楼 3 号
不动产单元号	511722 235001 GB00188 F00010001
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	宗地面积：663.5 m ² /房屋建筑面积：122.83 m ²
使用期限	——起 2076 年 10 月 21 日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积：7.54 m ² 专有建筑面积：102.35 m ² 分摊建筑面积：20.48 m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：16 房屋所在层：14 持证方式：共同持证
登记机构	/
登记日期	/
附记	/

2. 他项权益状况

（1）抵押权设立情况：

根据估价委托人提供的《不动产登记证明》，截止价值时点，估价对象现房已设置抵押权。

（2）查封情况：根据估价委托人提供资料并结合调查了解，估价对象已查封。

（3）租赁情况：未出租。

（4）拖欠税费情况：未提供估价对象是否存在欠缴税费情况。

（5）居住权情况：根据估价委托人提供资料，估价对象未登记居住权。

（六）估价对象区位状况

估价对象区位状况详见下表：

项目	具体内容
----	------

估价对象		宣汉县东乡镇石岭路北侧交通大厦 14 楼 3 号住宅用房房地产。
位置	坐落	坐落于宣汉县东乡镇石岭路北侧交通大厦 14 楼 3 号，属宣汉县城区。
	与相关场所的距离	距宣汉汽车站约 1600 米
	居住聚集度	所在区域内分布有文骏苑小区、渝鸿花园、丽都花园、山水人家小区等多个商住小区，整体居住聚集度较好。
	临街状况	房屋临街
	楼层	总楼层为 16 层，所在楼层为 14 层。
交通条件	道路等级及路网条件	估价对象所在石岭大道、石湾路等构成该区域主要交通路网，道路通达度良好。
	公共交通及对内交通状况	区域内有公共汽车宣汉 11 路、宣汉 12 路、宣汉 3 路等经过该区域，公交便捷度较好。
	对外交通状况	距宣汉汽车站约 1600 米，对外交通便捷度好。
	交通管制情况	无交通管制情况。
	停车方便程度	估价对象周边停车位较多，停车方便程度较好。
外部配套设施	城市基础设施	估价对象所在区域内的水、电、气、讯、路、视等城市基础设施配套较完善。
	银行	估价对象所在区域内分布有达州银行（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）等银行网点。
	教育文化	估价对象所在区域内分布有宣汉县第二中学城关学校、宣汉艺术学校、宣汉县师源外国语小学、宣汉育才石岭小学、四川省宣汉中学蒲江学校等，教育设施较齐全。
	医疗卫生	估价对象所在区域内分布有宣汉博济口腔专科医院、宣汉精诚医院、龙岗医院等，就医方便程度较好。
	娱乐休闲及购物	估价对象所在区域内分布有佳鑫超市（岭南街店）、惠民宣超市（石湾店）、兴轩便民超市、诚信超市（石湾路店）等商业机构，商服繁华度较好。
周围环境和景观	自然环境	估价对象所在区域内无固定污染源，无粉尘、噪音污染，绿化较好。
	人文环境	人口密度较大，人文环境较好。
	景观	城市绿化景观。

五、价值时点

2022 年 6 月 21 日（依据估价委托人的委托目的及要求，本次评估以注册房地产估价师进行实地查看日期为价值时点）。

六、价值类型

1. 价值定义：本次为司法处置估价，选用市场价格作为本次估价的类型。市场价格简称市场价或市价，是一般价格（平均价格），是现实市场状况下较多成交价格经综合处理后的正常、一般交易价格，即市场价格是对现实市场状况下正常成交价格的反映。

2. 价格内涵：

(1) 在价值时点，满足本报告“估价假设和限制条件”，包含房屋所有权及其占用范围内应分摊的国有土地使用权、配套设施设备及房屋室内装饰装修等的价格，不含动产、特许经营权等的价格；

(2) 交易双方依法承担交易过程中各自应缴纳的税费；

(3) 未考虑设定抵押权、司法查封、居住权等限制条件对房地产价格的影响；

(4) 评估单价以建筑面积计价，币种为人民币。

(5) 本报告评估价格为增值税含税价格。

七、估价原则

本次估价遵循以下估价原则：

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求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。

2. 合法原则

所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。在考虑估价对象的用途时，应以合法利用、合法交易、合法处置为前提。评估报告充分考虑了估价对象权属合法取得、合法使用以及今后合法处分，并以此作为本项评估的前提。

3. 价值时点原则

房地产市场处于不断变化之中，其价格具有很强的时间性。本次估价对房地产的市场情况及其本身状况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

4. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。在房地产市场中也是如此，即在同一市场供

需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，然后对其间的差别作适当的修正，确定待估房地产的市场价值。

5. 最高最佳利用原则

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，它体现在房地产的使用过程中。在考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

八、估价依据

1. 本次估价所依据的有关法律、法规、司法解释和部门规章

(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，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》（中华人民共和国主席令第 32 号、2019 年 8 月 26 日修正，2020 年 1 月 1 日起实施）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号、2019 年 8 月 26 日修正，2020 年 1 月 1 日起实施）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（2009 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

(5) 《中华人民共和国民事诉讼法》（主席令第 75 号）；

(6) 《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》（2009 年 8 月 24 日法释〔2009〕16 号）；

(7) 《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（法释〔2009〕7 号）；

(8) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号）；

(9) 《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号，2015 年 3 月 1 日起实施）；

(10) 《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令 63 号，2009 年 1 月 1 日起实施）；

(11) 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（2013 年 4 月 1 日施行）；

(12) 《全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005 年 10 月 1 日施行）；

(13) 《司法鉴定程序通则》（司法部 132 号令、2009 年 5 月 1 日起施行）；

(14) 《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）；

(15) 《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，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

(16) 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273 号，自 2018 年 12 月 10 日起施行）；

(17) 《四川省高级人民法院、四川省住房和城乡建设厅关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》（川高法〔2011〕99 号）；

(18) 其他相关法律、法规、规章、规范性文件及司法解释。

2. 本次估价采用的技术规范、规程及指导意见

(1) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》；

(2) 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）；

(3) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2017）；

(4) 《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）（川建房发〔2011〕89 号）；

(5) 中房学关于印发《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. 估价委托人提供的有关资料

(1) 《宣汉县人民法院委托书》（2022）川 1722 执恢 126 号；

(2) 《不动产权证书》复印件。

4. 估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的其他有关资料。

(1) 估价人员实地查勘收集整理的相关资料；

(2) 估价对象所在区域的土地、房地产市场状况及同类房地产市场交易等数据资料；

(3) 估价对象所在区域行政规划、地理环境、经济发展等相关资料；

(4) 其他相关资料。

九、估价方法

(一) 估价方法的选择

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》，通行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘及对周边房地产市场进行调查后，本项估价中，选择估价方法适用性分析如下：

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。估价对象区域内类似住宅用房交易情况较多，与估价对象类似房地产交易案例易获取，故本次评估宜采取比较法对估价对象进行评估。

2. 收益法是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。此方法适用于有收益或有潜在收益的估价对象所在区域目前的住宅房地产市场，购买者往往对租金的要求不高，而看重所购买物业未来的转售收益及使用权益，用租金折现得到的收益价格不能反应其真实市场价值，故本次不宜采用收益法对住宅用房进行评估。

3. 成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价，是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。估价对象作为收益性和流动性较好的房地产，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，故不宜采用成本法进行评估。

4. 假设开发法是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。该方法主要对新开发或潜在开发价值的房地产进行估价。而估价对象为已建成并投入使用的房地产，且依据前面最高最佳利用分析，估价对象在维持现状持续使用条件下价值最大化，故不宜采用假设开发法进行估价。

因此，根据估价对象的特点和估价目的，结合房地产估价师收集的资料情况，确定本次估价采用比较法进行评估。

（二）测算过程简介

1. 方法定义

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。

待估房地产价格计算公式：

$$V = \text{比较实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况修正系数} \times \text{房地产状况修正系数}$$

2. 估价步骤：

- A、搜集交易实例；
- B、选取可比实例；
- C、建立比较基础；
- D、进行交易情况修正；
- E、进行市场状况调整；
- F、进行房地产状况调整；
- G、计算比较价值。

十、估价结果的确定

根据本次估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法进行评估。经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	用途	楼层/总楼层	不动产权证书号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	总价 (万元)
宣汉县东乡镇石岭路北侧交通大厦 14 楼 3 号	住宅	14/16	川 (2017) 宣汉县不动产权第 0000637 号	122.83	5682	69.79
总价大写				陆拾玖万柒仟玖佰元整		

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	房地产估价师 姓名	签名日期
第一报告人 袁宇	5120090024		2022 年 6 月 27 日
报告参与人 张洋敏	5320140006		2022 年 6 月 27 日

十二、实地查勘期

2022 年 6 月 21 日

十三、估价作业期

2022 年 6 月 21 日—2022 年 6 月 27 日

四川省久源房地产土地估价有限公司

2022 年 6 月 27 日

