



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人：宣汉县人民法院

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：四川国通土地房地产资产评估有限公司

房地产估价备案等级：壹级

房地产估价机构备案证书编号：川建房估备字【2017】0027号

统一社会信用代码：91510108762255659D

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册资本：伍佰万元整

法定代表人：贺重贵

公司地址：成都市水碾河路北13-1幢3楼5号

联系电话：028-86278458

有效期限：2020年12月30日至2023年12月30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）估价对象范围

坐落于宣汉县东乡镇西区景观大道聚城峰华南区2号楼10楼1号住宅用房及应分摊的土地使用权，不动产权利人为汪元梅、吴坪，房屋规划用途为住



宅, 建筑面积为 92.32 平方米, 房屋总层数为 30 层。分摊土地使用权面积 12.9 平方米, 权利性质为出让, 地类(用途)为城镇住宅用地, 土地使用权终止日期 2080 年 7 月 29 日。其财产范围包含房屋所有权、分摊的土地使用权、室内装饰装修, 不含房屋使用的动产、债权债务及特许权等其他权益。

## (二) 估价对象实物状况

### 1、建筑物实物状况

根据注册房地产估价师实地查勘, 估价对象建筑物实物状况详见下表:

楼盘名称	聚城峰华
名称	宣汉县东乡镇西区景观大道聚城峰华南区 2 号楼 10 楼 1 号住宅用房
坐落	宣汉县东乡镇西区景观大道聚城峰华南区 2 号楼 10 楼 1 号
规划用途/实际用途	住宅/住宅。
估价对象所在建筑总体概况	估价对象所在建筑系 2013 年建成并投入使用的总楼层 30 层的钢混结构建筑物, 外墙贴砖。
建筑面积	92.32 m <sup>2</sup> 。
临街状况	临西华大道。
所在楼层/总楼层	10 层/30 层。
结构及楼盘品质	钢混结构, 品质较好。
层高	净高约 2.7 米。
装饰装修	入户普通防盗门, 室内套装木门, 塑钢玻璃窗, 客厅及餐厅地面为玻化地砖, 内墙面刷乳胶漆, 天棚为石膏造型吊顶, 卧室地面铺木地板, 内墙面及天棚刷乳胶漆, 厨房卫生间地面为防滑地砖, 墙面贴砖, 天棚为铝合金扣板吊顶。
设施设备	光纤、宽带、电话综合布线; 供排水、电、气齐全, 2 部垂直电梯。
空间布局	3 室 2 厅 1 厨 2 卫(带阳台);
工程质量	已验收, 工程质量较高。
建成年代	2013 年
通风、采光	通风采光较好。
维护保养情况(新旧程度)	维护较好, 属完好房; 九成新。
利用现状	自用状况。
公共配套设施完备程度	公共配套设施完备程度较高。

### 2、估价对象土地实物状况

根据注册房地产估价师实地查勘, 估价对象所在宗地实况详见下表:

座落	宣汉县东乡镇西区景观大道聚城峰华南区 2 号楼 10 楼 1 号
权利性质	出让
分摊土地使用权面积	12.9 平方米



土地用途	城镇住宅用地
四至	东临：建筑物；西临：建筑物；南临：百节溪路；北临：西华大道。
形状	所在宗地形状较规则矩形。
地质	所在宗地地质条件良好，适合建筑。
地形地势	地形地势较平坦。
开发程度、基础设施完备程度	宗地外达“六通”（通供水、通排水、通电、通气、通路、通讯），宗地内达“六通一平”（通供水、通排水、通电、通路、通讯、通气和场地平整）基础设施配套完善。
规划限制条件	估价对象所在区域规划为商住用地，实际用途为住宅用房，符合规划。
土壤地基	土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好。

### （三）估价对象权益状况

1、估价对象土地所有权属于国家，根据估价委托人提供的估价对象《不动产权证书》复印件，估价对象权益状况如下：

《不动产权证书》证号	川（2019）宣汉县不动产权第 0005048 号
权利人	汪元梅、吴坪
共有情况	共同共有
坐落	宣汉县东乡镇西区景观大道聚城峰华南区 2 号楼 10 楼 1 号
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	土地使用权面积 12.9 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 92.32 m <sup>2</sup>
使用期限	2010 年 07 月 30 日起 2080 年 7 月 29 日止
权利其他状况	宗地面积：30611.8 m <sup>2</sup> 分摊土地使用权面积：12.9 m <sup>2</sup> 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：30 房屋所在层：10 房屋竣工时间：2013 年 12 月 2 日

#### 2、估价对象租赁情况

至价值时点，估价对象为自用状况。

#### 3、物业管理情况

估价对象由专业物业实施管理，管理水平较高。

#### 4、估价对象他项权益状况

至价值时点，估价对象已设置抵押权且被人民法院查封，根据委托人要求以及本次估价目的和《房地产估价规范》、《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）与《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）相关规定，本次估



价不考虑估价对象是否被查封、债权债务关系及强制变现等因素对估价对象市场价值的影响，对估价对象进入房地产市场转让无影响。

#### (四) 估价对象区位状况

区位状况包括估价对象所处位置（坐落）、购物条件、住宅聚集度、交通条件、基础设施状况、公共配套设施、景观等，估价对象所在区位状况详见下表：

位置状况	坐落及方位	坐落于宣汉县东乡镇西区景观大道聚城峰华南区2号楼10楼1号，位于宣汉城区。
	与相关场所的距离	距宣汉中学约0.5公里。
	临街状况	临西华大道
	所在楼层	10层
	朝向	北
交通状况	道路状况	区域内有西华大道、百节溪路、太和街等交通主次干道，路网密集，交通通达度高。
	出入可利用交通工具	附近有宣汉2路、11路等多辆公交车经过。
	交通管制情况	无交通管制。
	停车方便程度	地下停车，停车方便程度较高。
周围环境和景观	自然环境	区域有一定噪音污染，无其他固定污染源及粉尘污染，自然环境一般。
	人文环境	区域内为中等收入人群，人口素质较高，人文环境较好。
	景观	无特殊景观。
外部配套设施	公共服务设施	区域内有峰华幼儿园、东乡阳光幼儿园、百节溪小学、宣汉县蒲江小学、宣汉中学、中国工商银行(宣汉城西支行)、达州银行(宣汉县支行)、宣汉县第三人民医院、金鼓商业广场等公共服务设施，公共配套水平较高。
	基础设施	宗地外达“六通”(通供水、通排水、通电、通气、通路、通讯)，宗地内达“六通一平”(通供水、通排水、通电、通气、通路、通讯和场地平整)，基础设施配套完善。
住宅聚集度		估价对象所在区域有龙城一号、世纪金城等住宅小区，住宅聚集度较高。

## 五、价值时点

估价委托人无特殊要求，本次评估以实地查勘之日2022年6月28日作为本次价值时点。

## 六、价值类型

(一) 价值名称：市场价值

(二) 价值定义



市场价值是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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### （三）价值内涵

1、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场假设确定的估价对象在价值时点的实际状况，并满足本报告书“估价的假设和限制条件及使用报告说明”时的房地产市场价值，未考虑未来市场变化风险和短期强制变现等因素对其市场价值的影响。

2、估价对象的规划用途为住宅用房，土地开发程度为宗地外“六通”（即通路、通电、通气、通上水、通下水、通讯），宗地内“六通一平”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气和场地平整），装修情况、利用状况等如本估价报告描述。

3、本报告估价结果包括房屋建筑物及分摊土地使用权价格，估价对象土地使用权为出让性质。

4、本报告确定的价格为交易双方按相关法规的规定负担各自应负担税费下的价格。

5、本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、不可抗力及短期强制处分等因素对其价格的影响。

6、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：独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则。

### （一）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。



## （二）合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况的价值或价格。房地产估价必须以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提，即以城市规划规定用途、权属证明、容积率、建筑密度、建筑高度和建筑风格为限制条件。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。

## （三）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。这种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。本次评估中房屋用途以《不动产权证书》登记的用途继续使用体现最高最佳使用原则。

## （四）价值时点原则

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。估价委托人无特殊要求，本次评估以实地查勘之日 2022 年 6 月 28 日为价值时点。

## （五）替代原则

要求估价结果与估价对象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。本次估价过程中采用的估价方法均体现了这一原则。

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。

## 八、估价依据

### （一）国家、四川省有关法律、法规

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日实施）
- 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修订，2020 年 01 月 01 日施行）



3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日）和《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年7月29日）

4、《中华人民共和国民法典》（2021年01月01日）

5、《司法鉴定程序通则（修订版）》（2016年5月1日）

6、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）

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、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）

#### （二）部门规章、地方政策规定

1、《房地产司法鉴定评估指导意见》（川建房发[2011]89号）

2、《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》（法释〔2002〕8号）

3、《四川省高级人民法院委托评估、拍卖、变卖管理办法》

4、《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）

5、《四川省住房和城乡建设厅关于印发〈房地产司法鉴定评估指导意见〉（试行）的通知》（川建房发〔2011〕89号）

#### （三）技术规程

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）（2015年12月1日）

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）（2015年6月31日）

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》

#### （四）估价委托人提供的资料

1、《宣汉县人民法院委托书》

2、《不动产权证书》复印件



### 3、其他相关资料

(五) 本公司掌握的房地产开发、交易市场有关情况以及注册当地产估价师实地查勘、调查获得的资料

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013), 现行的房地产估价方法有比较法、成本法、假设开发法等, 评估方法的选择应按照房地产评估技术规程, 根据当地地产市场发育状况, 并结合该项目的具体特点及估价目的等, 选择恰当的估价方法。

### (一) 估价方法的选用

估价对象系位于宣汉县东乡镇西区景观大道聚城峰华南区住宅用房, 注册房地产估价师根据估价对象实际状况及其所在地的房地产市场状况, 对调查收集到的资料及估价方法的适用性进行了综合分析, 结合评估目的, 最终确定采用比较法进行测算。

### (二) 选用的估价方法定义

比较法的定义为: 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。

比较法基本公式: 比较价值=可比实例房地产的交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

## 十、估价结果

本次评估以掌握的有关估价对象的信息资料为依据, 根据估价目的, 遵循公认的估价原则, 按照严谨的估价程序, 依据有关法律法规和估价标准, 在合





理的估价假设条件下，运用适宜的估价方法，确定估价对象房地产在价值时点2022年6月28日的公开市场价值为¥74.04万元，大写：人民币柒拾肆万零肆佰元整。

### 估价结果明细表

不动产权利人	坐落位置	《不动产权证书》证号	设计用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	分摊土地面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
汪元梅、 吴坪	宣汉县东乡镇西 区景观大道聚城 峰华南区2号楼 10楼1号	川(2019)宣汉县 不动产第 0005048号	住宅	92.32	12.9	8020	74.04



### 十一、房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册号	签名	签名日期
卢小林	5120170039		2022年6月29日
杨涛	5120120050		2022年6月29日

### 十二、实地查勘期

于2022年6月28日进入现场，并于当日完成实地查勘。

### 十三、估价作业期

2022年6月28日至2022年6月29日。