

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

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）  
联系人：唐曦  
联系方式：13508245193

### 二、房地产估价机构

单位名称：四川诺力达资产评估房地产土地估价有限公司  
法定代表人：黄洁  
住所：成都市青羊区锣锅巷122号云龙大厦1506室  
统一社会信用代码：91510100720394781F  
资质等级：壹级  
证书编号：川建房估备字[2018]0152号  
有效期限：2021年05月10日至2024年05月10日  
联系方式：028-61380115

### 三、估价对象

#### （一）基本状况

名称：宣汉县“都市盛景”住宅房地产；

坐落：四川省宣汉县东乡镇琦云北路与琦云西路交界处“都市盛景”B栋9楼4号；

范围：估价对象包括房屋及其分摊的土地使用权、及室内装饰装修（不包含估价对象室内动产及依附于估价对象的债权债务、特许经营权等其他财产和权益）；

规模：建筑面积 129.30 平方米；

用途：规划用途住宅，实际用途住宅。

(二) 权益状况

1、建筑物权益状况

①房屋所有权、共有情况

估价委托人前往不动产登记中心未查询到估价对象的不动产登记信息和产权信息，根据估价委托人来函《四川省宣汉县人民法院函》（（2021）川 1722 执 1775 号），本次估价以委托人提供的《“都市盛景”认购合同》、《国有土地使用证[宣国用（2006）第 00336 号]》作为本次涉案房屋的估价权属依据。根据估价委托人提供的《“都市盛景”认购合同》，建筑物的权益状况详见下表：

“都市盛景”认购合同		
产权人	坐落	建筑面积
王芳	都市盛景 B 座 9 层 4 号	129.30

②其他

估价对象无专业物业管理。

2、土地权益状况

①土地所有权

估价对象所在宗地为国有土地，所有权属国家。

②土地使用权

根据《四川省宣汉县人民法院函》（（2021）川 1722 执 1775 号）、《国有土地使用证》（宣国用（2006）00336 号）及《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》，本次评估设定估价对象所分摊的国有土地使用权为出让城镇混合住宅，使用终止日期为 2054 年 9 月 30 日。估价对象所在宗地（大国土证）登记的权益状况如下表：

国有土地使用证号	土地使用权人	座落	地号	地类（用途）	使用权类型	终止日期	使用权面积	分摊面积	记事
宣国用（2006）第 00336 号	四川省盛兴房地产开发有限公司	宣汉县东乡镇琦云北路西侧	2/8/594	城镇混合住宅	出让	2054 年 9 月 30 日	1694.00 m <sup>2</sup>	0.00 m <sup>2</sup>	本宗地属预登记，待建筑工程竣工验收合格后，再重新进行分

									割或变更登记。
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------

至价值时点，估价对象所占的土地使用权剩余使用年期为 32.78 年。

### 3、出租或占用情况

至价值时点，估价对象空置。

### 4、他项权利情况

根据估价委托人提供的资料以及注册房地产估价师调查了解，估价对象未设定抵押权、地役权及居住权等其他项权利。

### 5、其他特殊情况

根据估价委托人提供的《四川省宣汉县人民法院执行裁定书》，至价值时点，估价对象已被司法查封。

## (三) 实物状况

### 1、土地实物状况

用途：城镇混合住宅用地；

四至：物业所在宗地东至琦云北路，南至琦云西路，西至荣联万象城，北至荣联万象城；

形状：估价对象物业所在宗地形状不规则；

地形、地势：地形有一定坡度，与相邻土地、道路有一定高度差，自然排水良好，发生内涝和洪水淹没的可能性小；

土壤：土壤未受过污染；

地质：地基的承载能力和稳定性良好，地下水位正常且无污染，无滑坡、泥石流等不良地质现象；

开发程度：宗地外达到“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整）。

### 2、建筑物实物状况

建筑规模：面积：估价对象建筑面积为 129.30 平方米；层高：约 3 米，室内净高：约 2.8 米；总层数：所在建筑物总楼层为 11 层；总高度：所在建

筑物地面总高约 33 米；

建筑结构：混合；

设施设备：给排水：接市政管网，消防设施：室外消火栓系统，通讯：程控交换机、光纤，供电：接市政供电网；电梯：一部电梯；通气状况：通气。配置的设施设备使用正常，性能完好；

装饰装修：外墙墙砖、红砖；入户门为防盗门，内门为木夹板门，铝合金窗；客厅地面为复合地板，内墙面为乳胶漆，天花为乳胶漆、夹板造型吊顶；房间地面为复合地板，内墙面为乳胶漆，天花为乳胶漆、石膏吊角线；卫生间和厨房地面均为地砖，墙面均为瓷片到顶，天花均为塑料扣板；

建筑功能：防水、保温、隔热、隔声、通风、日照等功能符合国家相关建筑设计标准的强制性要求，光线充足；

外观：外墙墙砖、红砖，老式建筑风格；

空间布局：估价对象所在楼栋单元为一梯五户，房屋户型为三室两厅一厨两卫，平层布局，室内空间流线性及空间分布合理；

新旧程度：建成年份：2006 年；设计使用年限：50 年；维护及完损状况：地基稳定，承重构件完好，无不均匀沉降，室内墙面存在部分破损脱落、室内长时间无人居住，积灰较重、窗户部分破损，使用维护较差。

#### （四）区位状况

##### 1、位置

坐落：宣汉县东乡镇琦云北路与琦云西路交界处“都市盛景”B 栋 9 楼 4 号；

朝向：客厅窗户朝东；

方位：位于琦云西路北侧，琦云西路与琦云北路交界处；

距离：距离宣汉县人民政府约 2.0 公里，距离百节溪公园约 1.1 公里；

楼层：估价对象位于建筑物地面第 9 层；

临街状况：估价对象临琦云北路。

## 2、交通

道路状况：区域内有琦云北路、琦云西路、琦云东路等城市主、次干道通过路网较密集，道路等级较高；

交通工具：区域内有 8 路外环、3 路、11 路、12 路等多路公交车经过，离公交站点较近，内外交通方便快捷；

交通管制状况：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：估价对象所在物业地面停车位较少，周边街道有路边临时停车位，停车便捷度一般。

## 3、周围环境和景观

自然环境：区域内街道较整洁，无大气、水文等污染，环境较为安静；

人文环境：所在区域为宣汉县荣联万象城，居民以普通收入人群为主，治安状况良好。相邻房地产以荣联万象城、三星花园、金鼎苑等住宅房地产为主，区域内居住氛围较好；

景观：区域内沿街绿化一般，公共绿化一般。

## 4、外部配套设施

基础设施：估价对象所在区已达到了“六通一平”，水、电、路、气、通讯等基础设施完备；

公共服务设施：估价对象区域内有宣汉农商银行(琦云北路)、中国建设银行 24 小时自助银行、中国邮政储蓄银行 24 小时自助银行等金融机构，有宣汉县第三人民医院、宣汉县人民医院等医疗机构，有宣汉县蒲江小学、四川省宣汉中学等教育机构，区域内有金鼓商业广场、春天百货(宣汉店)等购物场所，各种配套设施较完善。

## 四、估价目的

本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 五、价值时点

本次估价的价值时点为 2021 年 12 月 20 日。

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》相关规定，以完成估价对象实地查勘之日为本估价项目的价值时点。此次评估的价值时点确定为实地查勘之日，即：2021 年 12 月 20 日。

## 六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值，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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。具体内涵如下：

(1) 包含建筑物所有权价值和所分摊的土地使用权价值。实物状况、权益状况及区位状况如前述“估价对象”中所描述。

(2) 在交易过程中，交易双方各自依照法律法规承担应缴纳的交易税费。

(3) 不考虑房地产查封及房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权因素的影响。

(4) 计价币别：人民币。

## 七、估价依据

(一) 估价所依据的有关法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号，自 2021 年 1 月 1 日实施）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1

日起施行)；

5. 《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)；

6. 《司法鉴定程序通则》(司法部 132 号令、2016 年 5 月 1 日起施行)；

7. 《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)；

8. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5 号)；

9. 《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)；

10. 《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)；

11. 《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)；

12. 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号)；

13. 其他相关法律、法规、规章、规范性文件及司法解释。

## (二) 技术标准、规程、规范

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. 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37 号)。

## (三) 估价委托人提供的相关资料

1. 《宣汉县人民法院司法评估委托书》(2021)川 1722 执 1775 号；

2. 《四川省宣汉人民法院函》(2021)川 1722 执 1775 号；

3. 估价对象《“都市盛景”认购合同》、《国有土地使用证》复印件；

4. 估价委托人提供的与估价对象相关的其他资料。

#### （四）估价人员调查收集的相关资料

1. 注册房地产估价师现场查勘和房地产估价机构掌握的其他相关资料；
2. 估价对象所处区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易、租赁等数据资料。

### 八、估价原则

#### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师应当站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。具体地说，“独立”是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；“客观”是要求估价机构和估价师在估价中不应带有自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直进行估价。

#### 2、合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值。

依法判定的估价对象权益，可分解为依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。在依法判定的权利类型及归属方面，是指所有权、建设用地使用权、地役权、抵押权、租赁权等房地产权利及其归属，一般应以不动产登记簿、权属证书以及有合同（例如租赁权应以租赁合同）等为依据；在依法判定的使用权利方面，应以使用管制（如土地用途管制、规划条件等）为依据；在依法判定的处分权利方面，应以法律、法规、规章、政策或者合同（如国有建设用地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在依法判定的其他权益方面，评估出的价值应符合国家的价格政策，具体地说，评估



政府定价或政府指导价的房地产，应当遵守相应的政府定价和政府指导价。

### 3、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下的价值。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象价值最大的一种最可能的利用。

### 4、替代原则

替代原则要求估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

根据经济学理论，同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价格。房地产价值的形成也符合这一规律，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全形同的房地产几乎没有，但在同一个市场上具有相近效用的房地产，其价格应当是接近的。

### 5、价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价值的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价值和价值也是不断变化的。估价既不可能也无必要评估估价对象在所有时间上的价值，通常只是评估估价对象在某个特定时间的价值，这就要求估价师必须先确定某个特定时间，这个特定时间既不是委托人也不是估价师可以随意确定的，必须根据估价目的来确定。

## 九、估价方法

房地产常用估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。

比较法是指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的成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。估价对象为成套住宅用房，区域内有类似住宅用房交易案例，故本次

评估宜采用比较法进行评估。

收益法是指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。因估价对象为住宅房地产，非经营性房地产，未来收益难以预测，故本次不宜采用收益法进行评估。

假设开发法是指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。估价对象为已完工房地产，在合法原则下已能够取得最高最佳利用，已不具有开发或再开发潜力，故不宜采用假设开发法进行评估。

成本法是指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。估价对象为所在大楼的局部，不能假设为独立的开发建设项目进行重新开发建设，且有与估价对象类似房地产成交案例，故本次评估不宜采用成本法进行评估。

综上所述，本次评估采用比较法对估价对象进行评估。

估价技术路线：

#### 1、比较法

- ①搜集交易实例；
- ②选取可比实例；
- ③建立比较基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行市场状况修正；
- ⑥进行房地产状况修正；
- ⑦计算比较价格。

比较价格=可比实例成交价格×交易情况修正×市场状况调整×区位状

况调整×权益状况调整×实物状况调整

$$= \text{可比实例成交价格} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，详细分析了影响房地产价值的各项因素，采用比较法进行测算，最终确定估价对象于价值时点 2021 年 12 月 20 日的市场价格如下：

评估总价：63.62 万元

大 写：陆拾叁万陆仟贰佰元整

币 种：人民币



估价结果一览表

权利人	房屋坐落	规划用途	所在层数/ 总层数	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (万元)
王芳	宣汉县琦云西路与琦云北路交界处“都市盛景”B栋9楼4号	住宅	9层/11层	129.30	4920	63.62
合计				129.30	-	63.62

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘璐	5120210005		2022年4月11日
马誉妮	5120200017		2022年4月11日

十二、实地查勘期

2021 年 12 月 20 日。

### 十三、估价作业期

2021年12月13日至2022年4月11日。