

第四部分 评估结果报告

一、委托方：四川省宣汉县人民法院

二、估价方：四川义正房地产资产评估咨询有限公司

三、估价对象概况：

1、评估对象及范围：根据四川省宣汉县人民法院（2020）川 1722 执 904 号《委托书》委托，本次评估对象及范围为对你院在执行樊德明与刘兴涛借款合同纠纷一案中所涉刘兴涛所属下表内房地产（含房屋、分摊土地及室内装饰装修、配套设施设备）的司法资产公开市场价值进行了评估。

| 序号 | 权利人 | 房地产坐落 | 建筑结构 | 房屋用途/实际用途 | 建筑面积 (m ²) | 土地分摊面积 (m ²) |
|----|-----|--|------|-----------|------------------------|--------------------------|
| 1 | 刘兴涛 | 宣汉县南坝镇精鑫街南中对面集资楼 5 楼 1 号（委托方现场实指为精英街 15 号 5 楼 1 号） | 混合结构 | 住宅/住宅 | 101.870 | 合法分摊土地面积 |

2、权属状况：产权登记情况详见下表

| 房屋登记状况 | | | | | | |
|--------|-----|--|---------|---------------------|-----------|-------------|
| 序号 | 所有人 | 房屋坐落 | 所有权证字号 | 建筑面积 m ² | 规划用途/登记事由 | 房屋取得方式/房屋性质 |
| 1 | 刘兴涛 | 宣汉县南坝镇精鑫街南中对面集资楼 5 楼 1 号（委托方现场实指为精英街 15 号 5 楼 1 号） | 南坝 1307 | 101.870 | 住宅/个人建房 | 集资/配套商品房 |

3、评估对象位置及环境状况：委估房地产位于宣汉县南坝镇精鑫街南中对面集资楼 5 楼 1 号（委托方现场实指为精英街 15 号 5 楼 1 号），入口门牌号为精英街 15 号，周围分布有南坝中学、宣汉县圣灯中学、南坝镇第一中心小学等教育环境，有中国工商银行、中国农业银行等金融网点，有宣汉县第二人民医院、宣汉县昆池骨科医院等医疗机构，有时代公寓、楠山名苑等住宅小区，有惠利多购物中心、南坝圣墩市场、南坝滨江市场等，区域内城市基础设施及配套设施完善，交通便利，购物

方便，住宅聚集度较高，宜居家。

4、评估对象状况：估价对象房屋约于1998年左右建成，建筑结构为混合结构，该房屋共6层（含搭建一层），委估房屋位于第5层，步行梯；室内进行了普通装饰装修：客厅、卧室地面铺地砖，墙面及天花板乳胶漆刷白；厨房及卫生间地面贴地砖，墙面贴瓷砖到顶，天花板塑扣板吊顶；三室二厅一厨一卫，自用，通水电气。（附《委托方现场实指房地产示意图》）

四、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考意见。

五、估价时点：二〇二〇年十二月三日

六、价值定义：本次评估结果是指委估对象在本报告书陈述的事实和《委托方现场实指房地产示意图》所示反映的实物现状与产权资料内容一致的情况下，房地产估价师对委估对象所处经济环境，按照估价程序、运用科学合理的估价方法、结合估价经验和影响房地产价值的因素分析，委估对象于估价时点符合本报告假设与限制条件和评估目的公开市场价值（含房屋价值、分摊土地价值、室内装饰装修及配套设备设施价值）。

七、估价依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》、《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）、《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、四川省第九届人民代表大会常务委员会（第86号）公告《四川省司法鉴定管理条例》、四川省住房和城乡建设厅川建房发〔2011〕89号关于印发《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）通知。

2、四川省宣汉县人民法院出具的（2020）川1722执904号《四川省宣汉县人民法院委托书》及相关资料复印件。

3、本公司评估人员实地查看和调查获取的有关资料及数据。

4、宣汉县南坝镇近期房地产交易和工程造价行情资料。

八、评估原则

评估人员在认真分析研究影响委估房地产价值因素的基础上，结合实地查看情况，遵循独立、客观、合法、公正的原则进行评估。

同时评估中遵循了如下原则：

合法性原则：房地产估价应以房地产合法性原则为前提包括产权合法、使用合法、处分合法。

最高最佳使用原则：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，估价应以估价对象的最高最佳使用为前提，使用确定估价结论时保持相同的口径。最高最佳使用必须是法律上许可、技术上支持、经济上可行。

估价时点原则：估价实际上是求取某一时点上的价格。估价时点是责任交待的界限和评估房地产时值的界限。房地产的价格具有很强的时间性。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。

替代原则：同一个市场中的具有相近效用的房地产，其价格应当相近。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的价格和条件，通过与待估房地产进行比较来确定待估房地产价格。

九、估价方法：房地产评估的常用方法有市场法、收益法、成本法，假设开发法等，估价方法选用应按照《房地产估价技术规范》（GB/T50291-2015）要求，根据当地房地产市场发育情况，结合估价对

象的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

市场法的定义为：将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。在房地产市场比较发达的情况下，是一种说服力强、适用范围广的估价方法。

收益法的定义为：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价。

假设开发法的定义为：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发本，税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。主要适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

成本法定义为：求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

根据估价对象的具体情况，本次评估对估价对象采用市场法为主，辅以成本法进行综合计价评估。

十、估价结果

1、房地产价值=房屋建筑面积×房地产单价

2、房地产价值确定：

公司评估人员根据委托方评估目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用科学的估价方法，并结合估价经验和影响估价对象的各种因素，最终确定委估对象在估价时点的评估结果为：

| 序号 | 房地产坐落 | 建筑面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估金额 (元) |
|----|--|---------------------------|-----------------------------|-------------|
| 1 | 宣汉县南坝镇精鑫街南中对面集资楼 5楼1号(委托方现场实指为精英街 15号5楼1号) | 101.870 | 1200 | 122244 |
| 合计 | | 101.870 | | 122244 |

委估房地产评估总价(含房屋价值、分摊土地价值及室内装饰装修、配套设施设备价值)为人民币122244元整(大写:人民币壹拾贰万贰仟贰佰肆拾肆元整)。

十一、估价作业时间:二〇二〇年十二月三日至十二月十五日。

十二、估价结论应用有效期:本次委估房地产评估价值结论自出具本报告之日起一年内使用有效期即至二〇二一年十二月十四日止。在有效期以内,因外部经济环境,委估物业发生变化,并对评估结果产生较大影响时,应进行调整或委托本公司重新进行评估。若超过有效期,本次委估房地产评估价值结论自动失效,本公司对应用本报告所造成的损失不负任何责任。

十三、重要说明

1、本报告评估结果仅为四川省宣汉县人民法院确定房地产处置参考价提供咨询性意见,不能作其他用途使用。

2、根据《中华人民共和国资产评估法》第二十三条:“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”的规定,委托方与有关当事人承诺对所提供的资料和陈述的情况以及现场实指的房地产实物(即评估报告载明的《委托方现场实指房地产示意图》所示)与本评估报告所依据的产权资料所载明房地产一致的真实性、完整性和合法性以及产生的后果负责,报告使用人应当在确认产权登记房地产与现场指认房地产实物一致后使用本评估报告方为

有效；评估人员对本报告的操作程序和采用方法的公允性负责。

3、我们仅对估价对象的外部可见部位进行了查看，没有接受进行结构测试和设施检验的要求，因此，不能确定委估物业没有缺损。

4、本报告专为委托方使用，并为本报告所述评估目的而作，本报告全部或部分内容，均不得转载于任何文件，公告及声明。

十四、有关附件

- 1、《四川省宣汉县人民法院委托书》；
- 2、房地产产权资料复印件；
- 3、估价机构资质证书、营业执照复印件。

四川义正房地产资产评估咨询有限公司

二〇二〇年十二月十五日



YI ZHENG