

房地产估价结果报告

(一)、委托方:

宣汉县人民法院

(二)、估价方:

机构名称: 四川四星房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人: 胡建勇

住所: 江阳区康城路一段一号A栋一单元6楼

备案等级: 壹级

证书编号: 川建房估备字[2017]0042号

(三)、估价目的:

为委托方受理付代刚、刘梅与向运中、张义借款合同纠纷一案提供委托房地产的市场价格作参考依据而评估房地产市场价值。

(四)、估价对象概况:

1、委估房地产权属登记状况:

根据《房屋拆迁补偿安置协议》: 拆字(2013)第1号文件, 该住宅房由拆迁安置还房的方式获得, 拆迁户主为张义; 根据《屋楼层面积分布统计表(1号安置房2号楼)》: 建筑面积104.02平方米, 目前未进行房屋权属登记。

2、委估房地产实地查看概况:

委估房地产为位于宣汉县东乡镇西区景观大道龙城1号安置房2号楼4-2号的住宅用房, 钢混结构, 所在层数为第4层, 带有两个露台(无产权), 面积约为43平方米; 委估房地产外墙面刷墙漆, 室内装修概况: 地面铺木地板, 内墙面为木墙裙及墙布, 天棚局部吊顶, 厨卫全装修, 入户防盗门, 部

分铝合金外窗，部分塑钢外窗，水、电、气、视、讯到户。该房地产为三室二厅二卫结构布局的高层电梯住宅，通风采光一般，维护保养较好。

委估房地产位于宣汉县东乡镇西区景观大道“龙城1号安置房”的住宅小区内，为封闭式住宅小区，小区内统一绿化，统一物管，居住环境较佳。周边有“鑫世纪·公园城”、“聚城峰华”等众多住宅小区，附近有宣汉县华融幼儿园、百节溪小学、金鼓商业广场、中国工商银行等，基础配套设施完备，有宣汉8路外环、宣汉2路、宣汉11路等公交车通过并设有站点，交通较便捷，生活较便利。

（五）、价值时点：

2021年5月27日（查看现场之日）

（六）、价值类型：

本报告采用公允的市场价值。

（七）、估价原则：

本次评估本着独立、客观、公正、合法的基本原则，同时遵循最高最佳使用原则、替代原则和价值时点原则。

1、独立原则：指估价机构为独立的机构，估价机构及估价师与委托人及有关当事人没有利益和利害关系。

2、客观原则：指估价师从事估价业务时应以客观事实为依据，实事求是，真实地反映估价对象的现状，充分考虑市场条件，对被评估对象做出分析、判断。

3、公正原则：指估价师从事估价业务时应公平正直，排除个人感情、成见或偏见的影响，不偏向任何当事人，不受相关当事人利益冲突的影响。

4、合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法使用、合法处分为

估价前提。

5、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

6、替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产在同等条件下的正常价格。

7、估价时点原则

估价时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在估价时点时的客观合理价格或价值。

（八）、估价依据：

1、法律、法规、规章、规范性文件及司法解释

- ① 《中华人民共和国民法典》（主席令第13届第45号）；
- ② 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号）；
- ③ 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号）；
- ④ 《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）；
- ⑤ 《中华人民共和国资产评估法》（主席令12届第46号）；
- ⑥ 《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》

2、技术标准

① 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

② 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

3、委托方提供的相关资料；

① 《司法评估委托书》（2021）川 1722 执恢 164 号；

② 房屋产权相关资料；

③ 委托人提供的其他相关资料；

4、估价人员调查收集的相关资料。

① 估价人员实地查看和估价机构掌握的其他相关资料；

② 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

（九）、估价方法：

1、房地产评估的常用方法有：比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。

比较法是将估价对象与价值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成交价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法是取求估价对象在价值时点的重新购建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

假设开发法是求取估价对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本，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。

基准地价修正法是在政府确定公布了基准地价的地区，通过具体区位、土地使用权年限、建筑容积率、土地形状、临街状况等的比较，由估价对象宗地所处地段的基准地价调整得出估价对象宗地价格的一种估价方法。

2、评估方法的选用：比较法

(十)、估价结果：

经过估价人员周密、准确的测算及结合委估房地产所在地市场情况，最终确定委估房地产在价值时点 2021 年 5 月 27 日的评估结果如下：

委估房地产评估结果一览表

金额单位：人民币（元）

坐落	建筑面积 (m ²)	设计用途	结构	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
宣汉县东乡镇西区景观大道龙城 1 号 安置房 2 号楼 4-2 号	104.02	住宅	钢混	7396	769,332

委估房地产在价值时点 2021 年 5 月 27 日的市场价值评估总值为人民币 (小写) : 769,332 元；人民币大写：柒拾陆万玖仟叁佰叁拾贰元整。

(十一) 注册房地产估价师

姓名 注册号
汤燕燕 5120020148

中国注册房地产估价师执业资格专用章
姓名：汤燕燕
注册号：5120020148
执业机构：四川四星房地产土地资产评估有限责任公司
签字日期：2021年6月7日

李超 5120200089

中国注册房地产估价师执业资格专用章
姓名：李超
注册号：5120200089
执业机构：四川四星房地产土地资产评估有限责任公司
签字日期：2021年6月7日