

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人：宣汉县人民法院

(二) 估价机构：四川省信和房地产评估咨询有限公司

住 所：巴中市巴州区江北大道中段 160 号 1101 号

法定代表人：谯仕进

房地产估价机构备案证书编号：川建房估备字〔2018〕0108 号

备案等级：贰级

(三) 估价目的：估价委托人在执行中国农业银行股份有限公司宣汉县支行与李平借款合同纠纷一案，因案件执行需要进行司法鉴定评估。根据《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》中的相关规定，决定委托我公司对宣汉县南坝镇精英街精英商城 23 楼 B2 号住宅用房进行司法鉴定评估。

本次估价目的是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

1、估价对象范围

宣汉县南坝镇精英街精英商城 23 楼 B2 号住宅用房，权利人：李平，单独所有，建筑面积 98.95 平方米，钢筋混凝土结构，总层数：26 层，所在 23 层，用途：住宅，不动产权证书号为川（2017）宣汉县不动产权第 0001153 号，土地使用权类型为出让，地类（用途）为住宅，土地使用终止日期为 2080 年 11 月 03 日，房屋修建于 2013 年，自用居住。

2、估价对象权属状况

产权人	房屋坐落	不动产权证书号	楼层	结构	建筑面积 (m ²)	房屋用途	地类用途	土地使用终止日期
李平	宣汉县南坝镇精英街精英商城 23 楼 B2 号	川 (2017) 宣汉县不动产权第 0001153 号	23 层	钢筋混凝土结构	98.95	住宅用房	住宅 (出让)	2080 年 11 月 03 日

3、土地利用状况

位置：根据委托人陪同估价人员现场查看及指界，估价对象坐落于达州市宣汉县南坝镇精英街精英商城，规划用途为住宅，地理位置较好。

地形、地貌：估价对象所在地块利用无不良影响。地势平稳，无明显的坡度，易于施工。从总体看，地基地质条件均适于建筑。

开发程度：至价值时点，估价对象所在宗地外达到“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）。

4、建筑物状况

根据估价委托人的介绍及陪同估价人员实地查勘，估价对象所在建筑物为钢筋混凝土结构，所在 23 层，所在楼幢外立面为瓷砖，采光和通风条件良好，设三室两厅一厨一卫，室内地面贴瓷砖，墙面刷乳胶漆，顶棚为石膏板吊顶，其中厨卫墙面瓷砖到顶，顶棚为扣板吊顶，其整体维护保养情况一般。

5、区位状况

(1) **坐落：**估价对象所在建筑物坐落于达州市宣汉县南坝镇精英街精英商城，区域位置较好。

(2) **交通：**估价对象所在区域道路通达度较好，附近有宣汉县南坝汽车站，有精英街、码头街等交通干道，其公共交通便捷度较好。

(3) 环境：估价对象所在区域内无固定污染源，无明显粉尘和噪音污染，周边环境较好，绿化及空气质量较好，区域治安状况较好，区域整体环境质量较好。

(4) 配套设施：估价对象所在区域内路网密集，供水、供电、供气、排水、通讯、光纤电视等基础设施管网齐全，市政基础设施完善。区域内分布有达州银行(南坝镇支行)、宣汉农商银行(南坝分行)等金融机构、精英影城、园丁广场、商业街等休闲娱乐场所、宣汉县第二人民医院、庄稼医院等医疗机构、南坝镇第一中心小学、南坝中学等教育机构，区域内公共服务配套设施齐全。

(五)、价值时点：2021 年 4 月 23 日。

(六)、价值类型：本次评估房屋价值是指对估价对象在现状用途、状态不变，在 2021 年 4 月 23 日房屋（含室内不可移动装饰装修）及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下市场价值，即由熟悉情况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。

(七)、估价原则：

我们按照《房地产估价规范》的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对估价对象进行独立、客观、科学的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价原则：

独立、客观、公正原则，要求站在中立的立场上，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的原则。具体包括三个方面：所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，

按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

合法原则：估价对象在本次估价时其应当符合国家的法律、法规和有权机关的有关规定，用途、交易及处分方式，必须以房地产合法使用为前提；本次评估以委托方提供的相关权属资料载明事项体现合法原则。

最高最佳使用原则：能给估价对象带来最高收益的使用，这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，本次估价中以其按合法持续使用为最高最佳使用。

替代原则：房地产价格遵循替代规律，有相同的使用价格或相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

价值时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不同的价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本估价报告对估价对象的房地产市场情况及自身情况的界定，我们的估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（八）估价依据

本次估价的主要依据有：

1、法律法规依据

- （1）《中华人民共和国物权法》
- （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 29 号）
- （3）《中华人民共和国土地管理法》
- （4）中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》

(国家质量技术监督局、国家建设部)

(5) 《中华人民共和国资产评估法》

(6) 《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)

(7) 《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)

(8) 《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)

(9) 国家及地方有关房地产估价及房地产其它法律法规资料。

2、委托方提供的有关资料

3、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

(1) 本公司评估人员所调查得到的市场交易、案例等相关基础资料;

(2) 委托方提供的其它辅助资料和本公司估价人员现场查勘,调查所得的资料;

(3) 本公司收集的其它询价资料、参数资料和国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

(九)、估价方法:

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》,房地产估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等以及其他估价方法。

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进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

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化为价值得到估价对象的价值或价格的方法。

成本法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。

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后的必要支出及应得利润得到估价对象的价值或价格的方法。

1、估价方法的确定

具有收益或有潜在收益的房地产估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。估价对象作为住宅用房，所在区域内住宅用房没有客观收益，因此本次估价不宜采用收益法。

在无市场依据或市场依据不充分的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。估价对象为房地产开发度较高区域的住宅用房，其房地产价值与其建造成本关系不大，因此本次估价不宜采用成本法。

具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。估价对象为已完工工程，因此本次估价不采用假设开发法。

比较法能直接反映房地产的市场状态，是房地产估价方法体系中最简单、最直观、最常用的一种方法，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。近年来，估价对象所在区域住宅用途房地产市场比较活跃，在同一供需圈内，类似住宅用途房地产的出售实例较多，故可采用比较法进行评估。

结合估价背景资料及《房地产估价规范》(GB / T50291—2015)有关要求，此次估价采用比较法进行测算。

2、估价方法的步骤及公式

比较法的估价思路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。

市场比较法求取比较价值的操作步骤：1) 搜集可比实例；2) 选取可比实例；3) 建立价格可比基础；4) 进行交易情况修正；5) 进行市场状况调整；6) 房地产状况调整；7) 求取比较价值。

求取比较价值的计算公式

本次采用百分比修正、调整下的乘法公式，即：

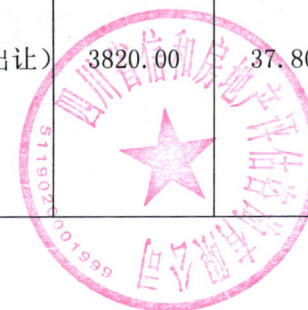
比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

(十)、估价结果：

估价对象在价值时点并满足本报告所述价值定义及“估价假设和限制条件”的估价结果市场价值人民币大写：叁拾柒万捌仟元整（小写：¥37.80 万元），单价：3820.00 元/平方米（大写：叁仟捌佰贰拾元每平方米），估价结果保留小数点后两位，详见下表：

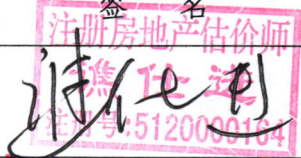
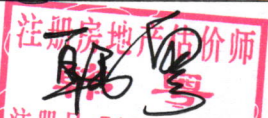
房地产估价结果一览表

产权人	房屋坐落	共有情况	不动产权证书号	所在楼层	结构	建筑面积 (m ²)	房屋用途	地类用途	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
李平	宣汉县南坝镇精英街精英商城 23 楼 B2 号	单独所有	川 (2017) 宣汉县不动 产权第 0001153 号	23 层	钢筋混 凝土 结构	98.95	住宅用房	住宅 (出让)	3820.00	37.80



(十一) 注册房地产估价师:

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
谯仕进	5120000164		二〇二一年五月十三日
韩 粤	5120210014		二〇二一年五月十三日

(十二) 实地查勘期: 2021 年 4 月 23 日。

(十三) 估价作业期:

2021 年 4 月 23 日至 2021 年 5 月 13 日。

四川省信和房地产评估咨询有限公司

二〇二一年五月十三日

