

房地产拍卖处置估价报告

估价项目名称： 荣经县人民法院因拍卖处置事宜涉及的
位于荣经县严道镇康乐街（实地查勘为康
乐街 26、28 号）的营业和住宅用途房地
产市场价值评估

估价委托方： 荣经县人民法院

估价机构： 四川鼎证资产房地产土地评估咨询有限
公司

注册房地产估价师： 李荣良 注册号 5120040253
陈 杰 注册号 5120070070

估价报告出具日期： 2019 年 02 月 18 日

估价报告编号： 川鼎证司评（2019）0218B 号

致估价委托方函

荣经县人民法院：

我公司接受贵院的委托，对位于雅安市荣经县严道镇康乐街（实地查勘为康乐街26、28号）的营业和住宅用途房地产，在2018年10月30日对估价对象的市场价值进行了评估，估价目的是为确定房地产拍卖处置额度提供参考依据而评估房地产市场价格。

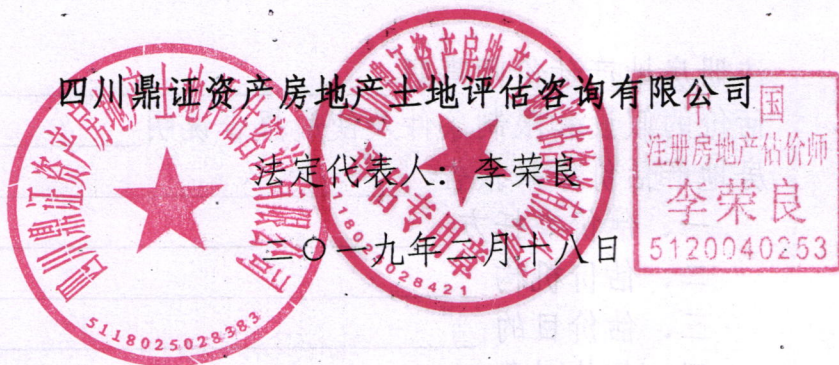
本着独立、客观、公正、科学的原则，依据我国现行法律、法规、政策的规定，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用市场比较法和收益法对估价对象价值进行了分析测算，在价值时点2018年10月30日估价对象市场价值（包含其占用或应分摊的土地使用权价值）为 RMB154.37万元，大写人民币 壹佰伍拾肆万叁仟柒佰元整。评估结果见下表：

估价结果一览表

房地产市场价值	房屋所有权人	坐落	所在层数	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总额 (万元)
	宋全伦	荣经县严道镇康乐街 (实地查勘为康乐街 26、28号)	1层	营业	97.31	8407	81.81
			1-3层	住宅	301.57	2406	72.56
合计	/	/	/	/	398.88	/	154.37
备注	1、估价结果单价取整至元位，总价取整至百元位，币种为人民币。 2、上表中的建筑面积是根据《关于宋全伦房屋的情况说明》记载得出，最终数据应以相关权利部门核实的为准，如果以上面积发生变化，则估价结果应作出相应调整。						

估价结果报告随本函送达，请在阅读报告全文后，结合估价的假

设和限制条件及价值定义，正确地运用本估价结果。若对本估价结果
有异议，请在十八日之内以书面形式向本公司提出。



目 录

注册房地产估价师声明	1
估价的假设和限制条件及使用报告说明	3
房地产估价结果报告	6
一、估价委托方	6
二、估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	9
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查看期	13
十三、估价作业期	13
十四、估价报告应用的有效期	13
十五、风险提示	13
附件	15
一、荣经县人民法院司法评估委托书复印件	15
二、估价对象权属资料复印件	15
三、估价对象照片	15
四、估价对象街道位置图	15
五、房地产估价师资格证书复印件	15
六、估价机构营业执照复印件	15
七、估价机构资格证书复印件	15



注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的、准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件以及使用报告说明的限制和影响。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已于 2018 年 10 月 30 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，并对观察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查看仅限于其外观和使用状况，不承担对估价对象的建筑结构质量等进行调查的责任，以及其它被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检测的责任。我们参加实地查看的估价人员有李荣良、刘菲。
- 6、没有本公司以外的人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、参与本房地产估价报告的专职注册房地产估价师具备相关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力。
- 8、本估价报告依据了估价委托方提供的相关资料，估价委托方对资料的真实性、合法性、完整性负责。因资料失实造成估价结果有误

的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

9、未经我公司书面同意，本报告不得向估价委托方和房地产登记机关以外的人员或单位提供，也不得以任何形式公开发表、复制。报告解释权为本估价机构所有。

估价资格	姓名	证书注册号	签章
中国注册房地产评估师	李荣良	5120040253	
中国注册房地产评估师	陈杰	5120070070	

估价的假设和限制条件及使用报告说明

一、假设前提条件

1、委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件是产权方合法取得估价对象的有效法律凭证。

2、估价对象以住宅、营业用途并继续使用，且为估价对象合法的最高最佳使用用途。

3、产权人完整拥有估价对象。

4、估价委托方向本公司提供的有关资料和陈述的情况是真实、合法和完整的。

5、在价值时点估价对象未发生任何销售行为，且不存在司法和行政机关依法裁决查封和其他限制该房地产权利的情形。

6、本报告假定估价对象的处置不受可能影响其价值的债权债务限制和负有法律义务性质的开支所约束。

7、估价对象的过去、现在和未来均处于公开的市场环境中，未受特殊因素的影响。

8、报告中使用的参数均以价值时点的国家、地方颁发的有关标准执行。

9、报告中估价结果为估价对象在价值时点 2018 年 10 月 30 日的市场价值，即在价值时点预期能够成交的最好价格，它依据了如下假设：

①存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；

②买卖双方的交易行为都是精明和谨慎的；

③该物业可以在公开市场上自由转让；

④在价值时点前，相对于物业的特殊性和房地产市场状况而言，有一段合理的谈判周期；

⑤在此周期内，市场状态和价格水平是静止不变的。

二、估价中未考虑的因素

1、本估价报告中“市场价值”未考虑估价对象形成过程中，可能存在的债权债务、产权纠纷等问题对估价结果的影响。

2、本估价报告未考虑未来房地产市场变化风险、房地产变现的不确定性和变现费用等因素对估价对象价值的影响。

3、本估价报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇有自然力和不可抗力对估价结果的影响。

4、本估价报告未考虑特殊交易方式对估价结果的影响。

5、本估价结果是按价值时点之估价对象实物现状进行估价的。我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，并对查看的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查看仅限于其外观和使用状况，没有进行结构测试，对被遮盖、未暴露及难以观测到的部分，估价结果以其状况良好为前提。

三、限制条件

1、本报告估价结果是根据本次估价目的做出的，仅为确定房地产拍卖处置额度提供价值参考依据，不得用于其它用途。

2、本估价结果中的“市场价值”为估价对象房地合一的市场价格，

即包括房屋所有权价值（含不可分割的设施设备）和分摊占用的土地使用权价格。若该房屋与土地分割处置，本估价结果无效。

3、本估价报告的应用自提交报告之日起一年内有效，若在此期间内由于国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素和本报告假设前提条件发生重大变动，本估价结果自动失效，必须重新估价。

超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。在估价报告应用有效期内使用估价报告的，相关责任由出具估价报告的估价机构承担，但使用者不当使用的除外。

4、本次估价技术报告不提供给委托人，仅供本公司存档和有关管理部门查阅使用。

5、本报告经注册房地产估价师和本公司签章，并作为一个整体时有效。

6、如发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。否则，报告误差部分无效。

房地产估价结果报告

一、估价委托方

名称：荣经县人民法院

二、估价机构

机构名称：四川鼎证资产房地产土地评估咨询有限公司

机构地址：雅安市河北正街协和广场 A 幢

法定代表人：李荣良

资质等级：贰级

证书编号：川建房估备字[2018]0133 号

联系人：李荣良

联系电话：(0835) 2621827

三、估价目的

为确定房地产拍卖处置额度提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象概况

1、合法使用用途

根据估价委托方提供的相关资料，结合此次评估目的，本报告按合法用途设定估价对象用途，详细情况见下表：

坐落	设计用途	地类（用途）
----	------	--------