

荣经县严道镇康乐街（实地查勘为康乐街 26、28 号）	营业、住宅	住宅
-----------------------------	-------	----

2、估价对象范围

坐落	建筑面积 (m ²)	用地面积 (m ²)
荣经县严道镇康乐街（实地查勘为康乐街 26、28 号）	398.88	114.4

3、权属登记状况

(1) 根据估价委托人提供的房产证，估价对象权属情况如下：

房屋所有权人	产权证号	坐落	总层数	所在层数	房屋结构	建筑面积 (m ²)	设计用途
宋全伦	荣经县房权证 严道镇字第 00038 号	严道镇康乐街	3 层	1-3 层	混合	398.88	营业住宅

(2) 土地权属登记状况

土地使用权人	权属证号	座落	用途	使用权类型	终止日期	用地面积 (m ²)	建筑占地 (m ²)
宋全伦	荣国用(98) 字第 001620 号	严道镇康 宁街	住宅	划拨	/	114.4	114.4

4、估价对象实体状况

估价对象：荣经县严道镇康乐街（实地查勘为康乐街 26、28 号）						
建筑形式	多层	建筑结构	混合	建筑面积	398.88 m ²	
用途	营业住宅	所在层数	1-3 层	建成年代	1998 年	
估价对象装修情况	1 层：临街门面安装卷帘门，室内地面贴地砖和铺设强化木地板，墙面刷涂料和贴墙纸，顶为刷涂料和贴墙纸；卫生间地面贴地砖，瓷砖墙裙，顶涂料刷白； 2 层：室内装饰大致相同：地面铺强化木地板，墙面贴墙纸，顶贴墙纸（部分墙顶面刮仿瓷）；塑钢窗、木窗、套装门； 3 层：室内装饰大致相同：地面贴地砖，墙、顶刷乳胶漆；木窗、套装门、塑钢窗，厨卫间地面贴地砖，瓷砖到顶，扣板吊顶。					
配套设施	水、电、气、视、讯通					
小区配套	无门卫，地面无停车区域，无地下停车场，无绿化。					

5、占用的土地状况

估价对象占用的土地用途为住宅用地，占用的土地开发程度：宗

地外已达到“六通一平”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气及场地平整）。宗地内已达到“六通一平”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气及场地平整）。

（二）估价对象地理位置及周围环境

估价对象位于荣经县严道镇康乐街（实地查勘为康乐街 26、28 号），附近主要有荣经县人民医院、中国农业银行、四川省农村信用联社、古城大酒店、迅驰办公设备等生活配套设施，区域内能较好的满足区域居民生活用水，电源来自城市国家电网，属于城市供气大管网的覆盖范围，故供水、供电、供气保证率较高，该区域已完善雨污分流排水设施，区域排水畅通，区域内中国电信、中国移动、中国联通等电话讯号都能覆盖，区域的通讯条件好，估价对象配套设施完善度属区域内较好水平，基础配套设施完善度较好；荣兴路西一段、康乐街、青仁街、等交通道路构成该区域主要交通路网，有公交车从附近街道经过，道路通达度较好；周边商服设施分布较多，购物消费方便，故估价对象所处位置。

五、价值时点

二〇一八年十月三十日，以荣经县人民法院出具《司法鉴定委托评估书》的日期作为价值时点。

六、价值类型

本报告书提供的房地产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点的市场价值，是根据市场价值标准而确定。

市场价值，是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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

此次估价遵循以下原则：

1、客观、独立、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。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、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状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国城镇国有土地出让和转让暂行条例》；
- 3、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 4、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语规范》GB/T50899-2013；
- 5、委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等复印件；

- 6、注册房地产估价师实地查看获得的有关资料；
- 7、估价机构收集调查的估价对象所在区域的房地产市场信息等资料；
- 8、荣经县人民法院司法评估委托书及其附件；
- 9、其它与本次评估有关的资料。

九、估价方法

1、估价方法

房地产估价的常用方法有市场法、收益法、成本法，假设开发法、基准地价系数修正法等，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：是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。由于市场法是利用实际发生、已被市场“检验”过的类似房地产的成交价格来求取估价对象的价值，按理说，它是一种最直接、最有说服力的估价方法，其测算结果易于被人们理解、认可或接受。市场法的理论依据是房地产价格形成的替代原理，这种方法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。市场法估价需要具备的条件是在估价时点的近期有较多的类似房地产的交易。

收益法的定义为：预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。根据将预测的未来收益转换为价值的方式不同，即资本化方式的不同，收益法分为直接资本化法和报酬资本化法。直接资本化法是预测估价对象未来某一年的某种收益，然将其除以适当的资本化率或者乘以适当的收益乘数来求取估价对象价值的

方法；报酬资本化法是一种现金流量折现法，即房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到估价时点后相加来求取估价对象价值的方法；收益法是以预期原理为基础的，这种方法适用的估价对象是有经济收益或潜在经济收益的房地产，不限于估价对象本身现在是否有收益，只要估价对象所属的这类房地产有获取收益的能力即可，但对于政府办公楼、学校、公园等公用、公益房地产的估价，收益法一般不适用。收益法估价需要具备的条件是房地产未来的收益和风险都能够准确地量化（预测）。

成本法定义为：是求取估价对象在估价时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法；成本法也可以说是以房地产价格各个组成部分的累加为基础来求取房地产价值的方法。成本法的理论依据是生产费用价值论，这种方法适用的估价对象是新近开发建设完成的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、正在开发建设的房地产、计划开发建设的房地产；对于很少发生交易而限制了市场法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产均特别适用成本法估价；单纯建筑物的估价通常也采用成本法。

假设开发法的定义为：是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。假设开发法是一种实用而科学的估价方法，其理论依据与收益法相同，是预期原理。这种方法适用的估价对象是凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用市场法、收益法等方法求取的。

2、估价方法的选取

估价对象为商业用途房地产，作为一幢建筑物的一部分，不宜采

用成本法估价；同时，估价对象为已建成房地产，也不符合假设开发法的适用范围。估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查看后，根据估价对象的特点和实际情况，选用收益法进行评估。先求取假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值，然后再减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

估价对象为住宅用途房地产，作为整幢建筑物的一部分，不宜采用成本法估价；同时，估价对象为已建成房地产，也不符合假设开发法的适用范围。估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查看后，发现区域内类似住宅类房地产的交易案例较多，出租案例较少，故根据估价对象的特点和实际情况，仅选用比较法进行评估。先求取假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值，然后再减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

十、估价结果

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

	大写：人民币壹佰伍拾肆万叁仟柒佰元整
备注	3、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。 4、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。

十一、注册房地产估价师

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



十二、实地查看期

二〇一八年十一月八日 ~ 二〇一八年十一月八日。

十三、估价作业期

二〇一八年十一月八日 ~ 二〇一九年二月十八日。

十四、估价报告应用的有效期

自本估价报告完成之日起一年内有效，即从二〇一九年二月十八日至二〇二〇年二月二十七日有效。

十五、风险提示

1、估价对象和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价值可能产生的影响。

本估价结果是估价对象在特定的价值时点和特定的估价目的之前的前提下的市场价值，随着时间的推移，估价对象房地产状况会发生变化（尤其是房屋折旧，土地使用年限缩短等等），房地产市场也会发生变化。因此随着时间的推移，估价对象的价值也会发生变化而与本估价结果产生偏差，这是属于正常的房地产市场现象。作为拍卖处置之目

的，相关权利方尤其要注意估价对象价值的减损，这也符合谨慎原则。另外，若短期内估价对象被强制处分，估价对象的变现价值通常会低于价值时点的正常市场价格。因此报告使用人要关注未来的市场风险和短期强制的处分风险。在房地产市场价格变化较大时（尤其是下跌较快时），应对估价对象的市场价值进行再评估。

2、委估对象系统风险

①政策、政治风险。政府有关房地产的税收、住房、价格、金融、环境保护等政策都会对房地产收益目标的实现产生巨大影响，从而给相关权利方带来风险。政治风险（战争、政变、经济制裁、罢工、骚乱等）一旦发生，不仅会直接给建筑物造成损害，而且会引起一系列其他风险，这也是对房地产危害最大的一种风险。

②信用、道德、经营、管理等风险。

③或然损失风险。或然损失风险是指火灾、风灾或其他偶然发生的自然灾害引起的房地产的损失。一旦发生这些灾害，房屋不能再出租（或自营）使用，有些损失和创伤是无法弥补的。

四川鼎证资产评估咨询有限公司

二〇一九年三月十八日

