



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：四川省邻水县人民法院

联系人：郭云飞

联系电话：15983479500

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：四川国通土地房地产资产评估有限公司

房地产估价机构备案等级：壹级

房地产估价机构备案证书编号：川建房估备字[2017]0027号

统一社会信用代码：91510108762255659D

公司类型：有限责任公司

注册资本：贰佰万元

法定代表人：赵明

公司地址：成都市水碾河路北13-1幢3楼5号

备案证书有效期限：2018年01月12日至2021年01月12日

### 三、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

### 四、估价对象

（一）估价对象范围



估价对象 1 为坐落于邻水县鼎屏镇人民路北段 8 号 E 栋 1 层 5 号(实地查勘地址为奥嘉广场 33 号) 的商业用房, 房屋所有权人为刘丹发、史发珍, 房屋规划用途为商业, 建筑面积为 30.59 m<sup>2</sup>, 土地使用权面积 6.1 m<sup>2</sup>, 土地使用权性质为出让, 土地用途为商业用地, 终止日期 2052 年 10 月 23 日。

估价对象 2 为坐落于邻水县鼎屏镇人民路北段 8 号 E 栋 1 层 11 号的(实地查勘地址为奥嘉广场 45 号) 商业用房, 房屋所有权人为刘丹发、史发珍, 房屋规划用途为商业, 建筑面积为 40.78 m<sup>2</sup>, 土地使用权面积 8.1 m<sup>2</sup>, 土地使用权性质为出让, 土地用途为商业用地, 终止日期 2052 年 10 月 23 日。

估价对象 3-6 为坐落于鼎屏镇挞子丘林业综合楼办公楼 2-5 层(实地查勘地址为民生巷 259 号) 的办公用房, 房屋所有权人为刘丹发, 房屋设计用途为办公用房, 建筑面积共计 460 m<sup>2</sup>, 土地使用权面积 92 m<sup>2</sup>, 土地使用权性质为出让, 土地用途为办公用地, 终止日期 2050 年 1 月 27 日。

估价对象 7 为坐落于鼎屏镇挞子丘林业局综合楼 5 单元 6 层 1 号(实地查勘地址为民生巷 253 号 5 单元 601 号) 的住宅用房, 房屋所有权人为刘丹发, 房屋设计用途为住宅用房, 建筑面积为 228 m<sup>2</sup>, 土地使用权面积 28.5 m<sup>2</sup>, 土地使用权性质为出让, 土地用途为住宅用地, 终止日期 2050 年 1 月 27 日。

估价对象 8-9 坐落于鼎屏镇挞子丘林业局综合楼 30 号(实地查勘地址为民生巷 245 号) 营业用房, 房屋所有权人为刘丹发, 房屋设计用途为营业、住宅用房, 营业用房建筑面积为 20.10 m<sup>2</sup>, 住宅用房建筑面积为 24.65 m<sup>2</sup>, 土地使用权面积共计 5.50 m<sup>2</sup>, 土地使用权性质为出让, 土地用途为商住用地, 终止日期 2050 年 1 月 27 日。

## (二) 估价对象实物状况



## 1、估价对象建筑物实物状况

估价对象 1、2 坐落于邻水县鼎屏镇人民路北段 8 号 E 栋 1 层，该建筑物约于 2000 年建成并投入使用，建筑结构为混合结构，建筑物外墙贴墙面砖，建筑物成新率一般，建筑规模一般，无专业物管，楼宇垂直交通为步行楼梯，空间布局较好。

估价对象 1 位于邻水县鼎屏镇人民路北段 8 号 E 栋 1 层 5 号，规划用途与实际用途均为商业，建筑面积为 30.59 m<sup>2</sup>，开间进深比约为 1:2。该建筑物共 5 层，位于 1 层，层高为 2.8 米，入户门为木框玻璃门，室内中档装修，房屋主要构建及装修、设施状况为：室内地面铺地砖，内墙面刷乳胶漆，天棚为矿棉板吊顶，通风采光一般，室内通水、电、讯等，截至价值时点，房屋处于正常使用中，维护情况较好。

估价对象 2 位于邻水县鼎屏镇人民路北段 8 号 E 栋 1 层 11 号，规划用途与实际用途均为商业，建筑面积为 40.78 m<sup>2</sup>，开间进深比约为 1:2.5。该建筑物共 5 层，位于 1 层，层高为 3.58 米，入户门为铝制卷帘门，室内中档装修，房屋主要构建及装修、设施状况为：室内地面铺地砖，内墙面与天棚均刷乳胶漆，通风采光一般，室内通水、电、讯等，截至价值时点，房屋处于正常使用中，维护情况较好。

估价对象 3-6 坐落于鼎屏镇挞子丘林业综合楼办公楼 2-5 层，该建筑物约于 1998 年建成并投入使用，建筑结构为混合结构，该建筑物共 5 层，位于 2-5 层，层高为 2.65 米。建筑物外墙贴条形砖，建筑物成新率一般，无专业物管。规划用途为办公，2-4 层实际作为“红土地茶坊”营业使用，5 层作为住宅使用，建筑面积共计 460 m<sup>2</sup>。入户门为玻璃推拉门，室内中



档装修，房屋主要构建及装修、设施状况为：2-4层室内地面铺地砖，内墙面贴墙布，天棚为装饰吊顶，卫生间地面铺地砖，内墙面贴墙砖，天棚为铝扣板，室内安装铝塑窗及木门；5层室内地面铺地砖，内墙面刷乳胶漆，天棚为矿棉板吊顶，室内安装铝塑窗及木门。通风采光一般，配置有中央空调、消防栓及干粉灭火器等，室内通水、电、讯等，截止价值时点，房屋处于正常使用中，维护情况较好。

估价对象7坐落于鼎屏镇挞子丘林业局综合楼5单元6层1号，该建筑物约于1998年建成并投入使用，建筑结构为混合结构，建筑物外墙贴条形砖，建筑物成新率一般，建筑规模一般，无专业物管。规划用途与实际用途均为住宅，建筑面积为228 m<sup>2</sup>。房屋布局为3室2厅1厨3卫，该建筑物共8层，位于6层，层高约3米，入户门为防盗门，室内中档装修，房屋主要构建及装修、设施状况为：客厅餐厅地面铺地砖，内墙面刷乳胶漆，天棚为装饰造型吊顶；卧室地面铺木地板，内墙面乳胶漆，天棚为木质扣板吊顶；厨房与卫生间地面贴防滑地砖，内墙面贴墙砖，铝扣板吊顶，室内安装铝合金推拉窗及套装木门，通风采光较好，室内通水、电、气、视、讯等，截止价值时点，房屋处于正常使用中，维护保养情况一般。

估价对象8-9坐落于鼎屏镇挞子丘林业局综合楼30号门市。该建筑物约于1998年建成并投入使用，建筑结构为混合结构，建筑物外墙贴条形砖，建筑物成新率一般，建筑规模一般，无专业物管。规划用途与实际用途均为商住用房，商业用房建筑面积为20.10 m<sup>2</sup>，住宅用房建筑面积为24.65 m<sup>2</sup>。该建筑物共8层，商业用房位于1层，层高为4.46米，入户门为卷帘门，住宅用房位于小二层，层高约为2.1米；室内为清水房，房屋



主要构建及装修、设施状况为：室内地面为水泥地坪，内墙面及天棚刷涂料，室内安装塑钢玻璃窗，通风采光一般，室内通水、电、气等，截止价值时点，房屋处于空置状态，维护保养情况一般。

## 2、估价对象土地实物状况

估价对象 1	
项目名称	鼎屏镇人民路北段 8 号 E 栋 1 层 5 号
四至	据注册房地产估价师实地查勘，估价对象所在宗地东临建筑物，南临建筑物，西临人民路北段，北临巷道。
使用权面积	6.1 m <sup>2</sup>
用途	商业用地
地形、地势及地质状况	估价对象宗地形状比较规则，宗地内地势平坦利于土地的利用和建筑物的布置；宗地内地质条件优良，不存在明显的地质缺陷，发生自然灾害的几率较小。
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、通气、通电、通路、通讯），宗地内达到“六通场平”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整）。
宗地利用情况	估价对象所在宗地上为已建成的商住综合楼。

估价对象 2	
项目名称	鼎屏镇人民路北段 8 号 E（栋）1 层 11 号
四至	据注册房地产估价师实地查勘，估价对象所在宗地东临建筑物，南临建筑物，西临人民路北段，北临巷道。
使用权面积	8.1 m <sup>2</sup>
用途	商业用地
地形、地势及地质状况	估价对象宗地形状比较规则，宗地内地势平坦利于土地的利用和建筑物的布置；宗地内地质条件优良，不存在明显的地质缺陷，发生自然灾害的几率较小。
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、通气、通电、通路、通讯），宗地内达到“六通场平”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整）。
宗地利用情况	估价对象所在宗地上为已建成的商住综合楼。

估价对象 3-6	
项目名称	鼎屏镇挞子丘林业综合楼办公楼 2-5 层
四至	据注册房地产估价师实地查勘，估价对象所在宗地东临民生巷，南临建筑物，西临建筑物，北临东临路。
使用权面积	92 m <sup>2</sup>
用途	办公用地
地形、地势及地质状况	估价对象宗地形状比较规则，宗地内地势平坦利于土地的利用和建筑物的布



况	置；宗地内地质条件优良，不存在明显的地质缺陷，发生自然灾害的几率较小。
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、通气、通电、通路、通讯），宗地内达到“六通场平”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整）。
宗地利用情况	估价对象所在宗地上为已建成的办公楼。

估价对象 7	
项目名称	鼎屏镇挞子丘林业综合楼 5-6-1#
四至	据注册房地产估价师实地查勘，估价对象所在宗地东临民生巷，南临建筑物，西临建筑物，北临东临路。
使用权面积	28.5 m <sup>2</sup>
用途	住宅用地
地形、地势及地质状况	估价对象宗地形状比较规则，宗地内地势平坦利于土地的利用和建筑物的布置；宗地内地质条件优良，不存在明显的地质缺陷，发生自然灾害的几率较小。
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、通气、通电、通路、通讯），宗地内达到“六通场平”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整）。
宗地利用情况	估价对象所在宗地上为已建成的商住综合楼。

估价对象 8-9	
项目名称	鼎屏镇挞子丘林业综合楼 30#门市
四至	据注册房地产估价师实地查勘，估价对象所在宗地东临民生巷，南临建筑物，西临建筑物，北临东临路。
使用权面积	5.5 m <sup>2</sup>
用途	商住用地
地形、地势及地质状况	估价对象宗地形状比较规则，宗地内地势平坦利于土地的利用和建筑物的布置；宗地内地质条件优良，不存在明显的地质缺陷，发生自然灾害的几率较小。
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、通气、通电、通路、通讯），宗地内达到“六通场平”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整）。
宗地利用情况	估价对象所在宗地上为已建成的商住综合楼。

### （三）估价对象权益状况

#### 1、估价对象房屋权益状况

根据估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》复印件，估价对象房屋权属登记状况如下：

估价对象 1	
房产证号	邻房权证监证字第 0824305 号、第 0824306 号



房屋所有权人	刘丹发, 史发珍		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	鼎屏镇人民路北段8号E(栋)1层5号		
规划用途	商业		
总层数	5	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	30.59
档案保管号	权 0048330		

估价对象 2			
房产证号	邻房权证监证字第 0824307 号、第 0824308 号		
房屋所有权人	刘丹发, 史发珍		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	鼎屏镇人民路北段8号E(栋)1层11号		
规划用途	商业		
总层数	5	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	40.78
档案保管号	权 0048331		

估价对象 3-6							
房产证号	邻房监房权证鼎屏镇字第 010506 号						
房屋所有权人	刘丹发						
房屋坐落	鼎屏镇挞子丘林业综合楼						
丘(地)号	办公楼			产别	私有		
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	设计用途
			混合	5	2-5	460	办公

估价对象 7							
房产证号	邻房监房权证鼎屏镇字第 005898 号						
房屋所有权人	刘丹发						
房屋坐落	鼎屏镇挞子丘林业局综合楼						
丘(地)号	5-6-1 号			产别	私有		
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	设计用途
	/	6-1	混合	8	6	228	住宅

估价对象 8-9			
房产证号	邻房监房权证鼎屏镇字第 005886 号		
房屋所有权人	刘丹发		
房屋坐落	鼎屏镇挞子丘林业局综合楼		
丘(地)号	30 号门市	产别	私有



房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	设计用途
	/	3	砖混	8	1	20.1	营业
	/	/	砖混	8	1	24.64	住宅

## 2、估价对象土地权益状况

根据估价委托人提供的估价对象《国有土地使用证》复印件，估价对象权属登记状况如下：

估价对象 1				
土地使用权人	刘丹发，史发珍			
土地使用证号	邻鼎国用（2009）第 1245 号			
座落	鼎屏镇人民路北段 8 号 E(栋)1 层 5 号			
地号	/	图号	58.00-101.25	
地类（用途）	商业	取得价格	/	
使用权类型	出让	终止日期	2052.10.23	
使用权面积	6.1 m <sup>2</sup>	其中	独用面积	m <sup>2</sup>
			分摊面积	6.1 m <sup>2</sup>

估价对象 2				
土地使用权人	刘丹发，史发珍			
土地使用证号	邻鼎国用（2009）第 1247 号			
座落	鼎屏镇人民路北段 8 号 E(栋)1 层 11 号			
地号	/	图号	/	
地类（用途）	住宅用地	取得价格	/	
使用权类型	出让	终止日期	2052.10.23	
使用权面积	8.1 m <sup>2</sup>	其中	独用面积	m <sup>2</sup>
			分摊面积	8.1 m <sup>2</sup>

估价对象 3-6				
土地使用者	刘丹发			
土地使用证号	邻鼎国用（2003）第 1536 号			
座落	鼎屏镇槌子丘林业综合楼办公楼 2-5 层			
地号	/	图号	/	
用途	办公	土地等级	/	
使用权类型	出让	终止日期	2050.01.27	
使用权面积	92 m <sup>2</sup>	其中	独用面积	m <sup>2</sup>
			分摊面积	92 m <sup>2</sup>





估价对象 7				
土地使用者	刘丹发			
土地使用证号	邻鼎国用(2003)第1535号			
座落	鼎屏镇挞子丘林业综合楼5-6-1#			
地号	/	图号	/	
用途	住宅	土地等级	/	
使用权类型	出让	终止日期	2050.01.27	
使用权面积	28.5 m <sup>2</sup>	其中	独用面积	m <sup>2</sup>
			分摊面积	28.5 m <sup>2</sup>

估价对象 8-9				
土地使用者	刘丹发			
土地使用证号	邻鼎国用(2003)第1521号			
座落	鼎屏镇挞子丘林业综合楼30#门市			
地号	/	图号	/	
用途	商住	土地等级	/	
使用权类型	出让	终止日期	2050.01.27	
使用权面积	5.5 m <sup>2</sup>	其中	独用面积	m <sup>2</sup>
			分摊面积	5.5 m <sup>2</sup>

### 3、估价对象他项权益状况

估价委托人未提供《房屋他项权证》，本次估价结果，是指估价对象在价值时点无任何权利限制（未考虑抵押权、租赁权和依附于估价对象的其他限制）条件下、在房地产公开市场上最可能形成的价格，则本次评估假设估价对象于价值时点未设置抵押权等他项权利。

### 4、估价对象租赁情况

截止价值时点，估价对象1-6、8-9均处于出租状态，具体租赁情况不详，估价对象7为自用状态。

### （四）估价对象区位状况

#### 估价对象1、2区位状况

1、位置：坐落于鼎屏镇人民路北段8号，距邻水县政府约500米，



距鼎屏镇政府约 600 米，均位于 1 层，临街，该区域内餐饮、休闲娱乐、教育、医疗较齐全，交通较便利，区域位置一般。

2、交通：区域内有文庙巷、人民路北路、中街、云峰路、宁安巷、滨南一巷等，道路状况较好，交通流量较大。区域内暂无公交线路经过，有出租车可搭乘，公共交通便捷度较差。所在区域无交通管制，无专用停车位，周边停车位多为临街设置临时停车位，停车方便程度一般。

3、环境条件：区域内绿化程度一般，卫生条件一般，区域内有一定噪音污染，空气质量一般，环境质量一般。区域内为商住聚集区，建筑密度较大，区域内为中等收入人群，人口素质较高，人文环境较好，区域内无特殊景观。

4、商服繁华度：所在区域为成熟住宅片区，区域内商业形态以临街商铺为主，人流量较大，商业氛围较好，商业聚集度较高。

5、基础设施条件：所在区域内供水、供电、供气、排水、通讯、电视等基础设施管网齐全。

6、公用配套设施条件：医院、学校、超市等公共配套设施较齐全。区域内有鑫鑫超市连锁分店、川粮便民连锁(邻水 001 店)、正大金葵花超市(龙腾店)、7 天超市等生活配套设施。教育医疗配套设施有邻水二中、鼎屏小学、鼎屏镇第三小学、邻水县英才学校、鼎屏镇第二小学、邻水县中医医院、邻水县人民医院、邻水合协医院等，目前区域生活服务设施状况较好。

#### 估价对象 3-9 区位状况

1、位置：坐落于鼎屏镇挞子丘林业综合楼，距邻水县政府约 850 米，距鼎邻水县中医院约 200 米，该区域内餐饮、休闲娱乐、教育、医疗较齐全，交通较便利，区域位置一般。

2、交通：区域内有民生巷、龙胡巷、云峰路、东临路等，道路状况



较好，交通流量较大。区域内暂无公交线路经过，有出租车可搭乘，公共交通便捷度较差。所在区域无交通管制，无专用停车位，周边停车位多为临街设置临时停车位，停车方便程度一般。

3、环境条件：区域内绿化程度一般，卫生条件一般，区域内有一定噪音污染，空气质量一般，环境质量一般。区域内为商住聚集区，建筑密度较大，区域内为中等收入人群，人口素质较高，人文环境较好，区域内无特殊景观。

4、同类物业繁华度：所在区域为成熟住宅片区，住宅聚集度较高，区域内商业形态以临街商铺为主，人流量较大，商业氛围较好，商业聚集度较高。

5、基础设施条件：所在区域内供水、供电、供气、排水、通讯、电视等基础设施管网齐全。

6、公用配套设施条件：医院、学校、超市等公共配套设施较齐全。区域内有鑫鑫超市连锁分店、龙泰百货、正大金葵花超市(龙腾店)、佳兴超市、百姓超市南门店、佳旗万福连锁超市(天成名都店)等生活配套设施。教育医疗配套设施有邻水二中、鼎屏小学、鼎屏镇第三小学、邻水县英才学校、鼎屏镇第二小学、邻水县中医医院、邻水县人民医院、邻水合协医院等，目前区域生活服务设施状况较好。

## 五、价值时点

估价委托人无特殊要求，本次评估以第一次实地查勘之日 2018 年 6 月 8 日作为本次价值时点。



## 六、价值类型

### （一）价值定义

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的有关规定，结合估价对象的具体情况，本次估价价值类型为市场价值。

市场价值也称公开市场价值，所谓公开市场价值是在公开市场上最可能形成的价格。采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价格或价值应是公开市场价值。所谓公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

### （二）价值内涵

1、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场假设确定的估价对象在价值时点的实际状况，并满足本报告书“估价的假设和限制条件及使用报告说明”时的房地产市场价值，未考虑未来市场变化风险和短期强制变现等因素对其市场价值的影响。

2、币种：人民币。

## 七、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则。

### （一）独立、客观、公正原则

要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，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。

### （二）合法原则



要求估价结果是在依法判定的估价对象状况的价值或价格。房地产估价必须以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提，即以城市规划规定用途、权属证明、容积率、建筑密度、建筑高度和建筑风格为限制条件。本次评估以估价委托人提供的权属资料和估价委托书中载明的事项为依据体现合法原则。

### （三）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。这种最高最佳利用是指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。本次评估中房屋用途以房屋产权登记的用途继续使用体现最高最佳使用原则。

### （四）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。本次评估以 2018 年 6 月 8 日为价值时点。

### （五）替代原则

要求估价结果与估价对象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。本次估价过程中采用的估价方法均体现了这一原则。

总之，在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确。

## 八、估价依据

### （一）国家、四川省有关法律、法规

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日实施）
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日）和《中华



《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日）

4、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日）

5、《司法鉴定程序通则（修订版）》（2016年5月1日）

6、最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定（法释[2011]21号）

（二）部门规章、地方政策规定

1、《房地产司法鉴定评估指导意见》（川建房发[2011]89号）

2、《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》（法释〔2002〕8号）

3、《四川省高级人民法院委托评估、拍卖、变卖管理办法》

4、《四川省高级人民法院、四川省住房和城乡建设厅关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》（川高法[2011]99号）

5、《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）

（三）技术规程

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）（2015年12月1日）

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）（2013年6月31日）

（四）估价委托人提供的资料

1、《四川省邻水县人民法院评估委托书》

2、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件

3、估价委托人提供的经当事人质证人民法院认定的其他鉴定评估资料

（五）本公司掌握的房地产开发、交易市场有关情况以及注册当地产估价师实地查勘、调查获得的资料



## 九、估价方法

根据《房地产估价技术规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），现行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，评估方法的选择应按照房地产评估技术规程，根据当地房地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，选择恰当的估价方法。

### （一）估价方法的选用

估价对象1-6、8-9为广安市邻水县的商业房地产、办公类房地产，估价对象7为广安市邻水县的住宅类房地产，注册房地产估价师根据估价对象实际状况及其所在地的房地产市场状况，对调查收集到的资料及估价方法的适用性进行了综合分析，结合评估目的，最终确定估价对象1-6、8-9采用收益法进行测算，估价对象7采用比较法进行测算。

### （二）选用的估价方法定义

#### 1、比较法

比较法的定义：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。

比较法计算公式为：比较价值=可比实例房地产的交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

#### 1、收益法

收益法的定义：预测估价对象未来收益，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。

收益法测算公式：



$$V = \frac{A}{(Y-g)} \times [1 - (1+g)^t / (1+Y)^t] + A \times (1+g)^t / Y \times [1 - 1 / (1+Y)^{(n-t)}] / (1+Y)^t$$

式中：A——未来第一年净收益

Y——报酬率

g——一年净收益增长率

n——总收益年限

t——一年净收益增长年限

## 十、估价结果

本次评估以掌握的有关估价对象的信息资料为依据，根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和估价标准，在合理的估价假设条件下，运用适宜的估价方法，对估价对象房地产在价值时点 2018 年 6 月 8 日的公开市场价值为 ¥322.89 万元，大写人民币叁佰贰拾贰万捌仟玖佰元整。

市场价值估价结果明细表

估价对象	产权证号	所有权人	房屋坐落	所在层数	设计用途	结构	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (万元)
1	邻房权证监证字第 0824305 号、第 0824306 号	刘丹发, 史发珍	鼎屏镇人民路北段 8 号 E 栋 1 层 5 号	1	商业	混合	30.59	5930	18.14
2	邻房权证监证字第 0824307 号、第 0824308 号	刘丹发, 史发珍	鼎屏镇人民路北段 8 号 E 栋 1 层 11 号	1	商业	混合	40.78	6730	27.44
3	邻房监房权证鼎屏镇字第 010506 号	刘丹发	鼎屏镇挞子丘林业综合楼	2	办公	砖混	115	4330	49.8
4				办公	砖混	115	4330	49.8	
5				办公	砖混	115	4180	48.07	
6				办公	砖混	115	4130	47.5	
7	邻房监房权证鼎屏镇字第 005898 号	刘丹发	鼎屏镇挞子丘林业局综合楼 5 单元 6 层 1 号	6	住宅	砖混	228.20	2970	67.72
8	邻房监房权证鼎屏镇字第 005886 号	刘丹发	鼎屏镇挞子丘林业局综合楼 30 号门市	1	营业	砖混	20.1	1680	9.37
9				小二楼	住宅	砖混	24.64	2050	5.05
合计							804.11	-	322.89







### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张 义	5120170041		2018年10月10日
梁 能	5120050088		2018年10月10日

### 十二、实地查勘期

2018年6月8日。

### 十三、估价作业期

2018年6月8日至2018年10月10日。



四川国通土地房地产资产评估有限公司

二〇一八年十月十日