

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：位于邻水县鼎屏镇人民路北段8号E栋1层5号商业用房、邻水县鼎屏镇人民路北段8号E栋1层11号商业用房、鼎屏镇挾子丘林业综合楼办公楼2-5层办公用房、鼎屏镇挾子丘林业局综合楼5单元6层1号住宅用房、鼎屏镇挾子丘林业局综合楼30号商业用房市场价值司法鉴定评估

估价委托人：四川省邻水县人民法院

房地产估价机构：四川国通土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：张 义 注册号：5120170041

梁 能 注册号：5120050088

估价报告出具日期：2018年10月10日

估价报告编号：川国通房估字（2018）第10-084号



致估价委托人函

四川省邻水县人民法院：

我公司接受委托，选派注册房地产估价师张义、梁能，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，在合理的假设条件下，运用适宜的估价方法，对估价对象房地产在 2018 年 6 月 8 日的房地产公开市场价值，进行了专业分析、测算和判断。

估价目的：为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

估价对象：

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 m²，土地使用权面积 6.1 m²，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 m²，土地使用权面积 8.1 m²，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 m²，土地使用权面积 92 m²，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 m²，土地使用权面积



28.5 m²，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 m²，住宅用房建筑面积为 24.65 m²，土地使用权面积共计 5.50 m²，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。

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 日作为本次评估价值时点。

价值类型：市场价值。

估价方法：收益法，比较法。

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	所有人	房屋坐落	所在层数	设计用途	结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	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	2970	67.72
8	邻房监房权证鼎屏镇字第	刘丹发	鼎屏镇挞子丘林业局综	1	营业	砖混	20.1	4660	9.37



9	005886 号		合楼 30 号门市	小二楼	住宅	砖混	24.64	2050	3.05
合计							804.11		322.89

特别提示:

1、估价报告使用期限为壹年，自二〇一八年十月十日起至二〇一九年十月九日止。

2、估价结果单价（元/m²）取整至拾位，总价（万元）计小数点后二位至百元。

3、本估价报告的估价结果仅为本次估价目的提供价值参考依据，不能作为其他用途使用，当用于其他用途时，本估价结果无效。

4、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件记载，估价对象 1《房屋所有权证》权属登记地址为鼎屏镇人民路北段 8 号 E 栋 1 层 5 号，《国有土地使用证》登记地址为鼎屏镇人民路北段 8 号 E(栋)1 层 5 号，注册房地产估价师实地查勘地址为奥嘉广场 33 号；

估价对象 2《房屋所有权证》权属登记地址为鼎屏镇人民路北段 8 号 E 栋 1 层 11 号，《国有土地使用证》登记地址为鼎屏镇人民路北段 8 号 E(栋) 1 层 11 号，注册房地产估价师实地查勘地址为奥嘉广场 45 号；

估价对象 3-6《房屋所有权证》权属登记地址为鼎屏镇挾子丘林业综合楼办公楼 2-5 层，《国有土地使用证》登记地址为鼎屏镇挾子丘林业综合楼办公楼 2-5 层，注册房地产估价师实地查勘地址为民生巷 259 号；

估价对象 7《房屋所有权证》权属登记地址为鼎屏镇挾子丘林业局综合楼 5 单元 6 楼 1 号，《国有土地使用证》登记地址为鼎屏镇挾子丘林业综合楼 5-6-1#，注册房地产估价师实地查勘地址为民生巷 253 号；

估价对象 8-9《房屋所有权证》权属登记地址为鼎屏镇挾子丘林业局综合楼 30 号门市，《国有土地使用证》登记地址为鼎屏镇挾子丘林业综合楼 30#门市，注册房地产估价师实地查勘地址为民生巷 245 号；

上述估价对象所在位置均由估价委托人相关人员实地指认确定，本次评



估假设实地查勘地址与《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件记载地址均一致为前提，如三者不一致，本报告将作相应调整，甚至重新评估。敬请本报告使用者注意。

5、估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的结果报告，并请特别关注其中的估价假设和限制条件及价值类型的有关内容。

此函。

四川国通土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇一八年十月十日





目 录

致估价委托人函	1
估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	17
六、价值类型	18
七、估价原则	18
八、估价依据	19
九、估价方法	21
十、估价结果	22
十一、注册房地产估价师	22
十二、实地查勘期	23
十三、估价作业期	23
十四、估价报告附件	24
1、《四川省邻水县人民法院评估委托书》复印件；	
2、估价对象现状图；	
3、估价对象位置示意图；	
4、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；	
5、房地产估价机构营业执照复印件；	
6、房地产估价机构备案证书复印件；	
7、注册房地产估价师注册证书复印件。	



估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性和重大遗漏；

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人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》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》以及《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》（法释〔2002〕8号）、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）、《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》、《四川省高级人民法院委托评估、拍卖、变卖管理办法》、《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）、《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），形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师张义、梁能于2018年6月8日对估价对象进行了实地查勘，并做了实地查勘记录和现状拍照。

6、我们力求在专业知识和业务能力范围内做到估价报告的准确性，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

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



鉴定假设和限制条件

一、本次估价假设

(一) 一般假设

1、本报告提供的估价对象的市场价值，是估价对象于价值时点在满足下列条件下进行交易最可能的价格：（1）交易双方是自愿地进行交易的，（2）交易双方是出于利己动机进行交易的，（3）交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情，（4）交易双方有充分的时间进行交易，（5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、估价对象在价值时点的特定司法鉴定估价目的下的价值进行分析、测算和判断并提供相关专业意见，是注册房地产估价师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用鉴定估价报告是估价委托人和诉讼活动当事人的责任。

3、本次估价假定估价对象房地产无所有权、使用权异议，无他项权利限制，无法律、法规规定禁止按本次评估目的使用的其他情形，即权益完整，不存在任何产权纠纷，不受任何权利限制，可以在公开市场上合法地进行转让。

4、估价委托人提供的估价对象《国有土地使用证》登记，估价对象 1、2 土地登记用途为商业用地，使用权类型为出让，使用权终止日期为 2052 年 10 月 23 日；估价对象 3-6 土地登记用途为办公用地，使用权类型为出让，使用权终止日期为 2050 年 1 月 27 日；估价对象 7 土地登记用途为住宅用地，使用权类型为出让，使用权终止日期为 2050 年 1 月 27 日；估价对象 8-9 土地登记用途为商住用地，使用权类型为出让，使用权终止日期为 2050 年 1 月 27 日。估价对象土地使用权及其地上建筑物、其他地上定着物权利主体一致。

5、任何有关估价对象运作方式、程序符合国家和地方有关法律、法



规，并支付了应缴税费。

6、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以权属管理部门认定为准，我们不对其权属发表任何意见。

7、参与注册房地产估价师仅对估价对象房屋作一般性的实地查勘，并未对估价对象建筑物基础和结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷，本报告以估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前提。

（二）背离事实假设

本次评估不存在背历史是假设。

（三）依据不足假设

估价对象 1-9《房屋所有权证》均未记载其房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，估价对象 1、2 房屋建成年代约为 2000 年，估价对象 3-9 房屋建成年代约为 1998 年，本次估价房屋建成年份均以实际调查为准。

（四）未定事项假设

本次评估不存在未定事项假设。

（五）不相一致假设

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件记载，估价对象 1《房屋所有权证》权属登记地址为鼎屏镇人民路北段 8 号 E 栋 1 层 5 号，《国有土地使用证》登记地址为鼎屏镇人民路北段 8 号 E(栋)1 层 5 号，注册房地产估价师实地查勘地址为奥嘉广场 33 号；

估价对象 2《房屋所有权证》权属登记地址为鼎屏镇人民路北段 8 号 E 栋 1 层 11 号，《国有土地使用证》登记地址为鼎屏镇人民路北段 8 号 E(栋)



1层11号，注册房地产估价师实地查勘地址为奥嘉广场45号；

估价对象3-6《房屋所有权证》权属登记地址为鼎屏镇挞子丘林业综合楼办公楼2-5层，《国有土地使用证》登记地址为鼎屏镇挞子丘林业综合楼办公楼2-5层，注册房地产估价师实地查勘地址为民生巷259号；

估价对象7《房屋所有权证》权属登记地址为鼎屏镇挞子丘林业局综合楼5单元6楼1号，《国有土地使用证》登记地址为鼎屏镇挞子丘林业综合楼5-6-1#，注册房地产估价师实地查勘地址为民生巷253号；

估价对象8-9《房屋所有权证》权属登记地址为鼎屏镇挞子丘林业局综合楼30号门市，《国有土地使用证》登记地址为鼎屏镇挞子丘林业综合楼30#门市，注册房地产估价师实地查勘地址为民生巷245号；

上述估价对象所在位置均由估价委托人相关人员实地指认确定，本次评估假设实地查勘地址与《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件记载地址均一致为前提，如三者不一致，本报告将作相应调整，甚至重新评估。敬请本报告使用者注意。

二、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1、估价结果是反映估价对象于价值时点、在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑国家和地方政策发生重大变化以及遇到自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果应进行相应调整甚至重新估价方可使用。

2、估价结果未考虑估价对象的处置受可能影响其价值的债权限制和负有法律义务的开支及处置风险影响，也没有考虑产权人在持有期间已承担的债务、新的债务，以及运营决策失误或市场运作失当等因素，对其价值的影响。

3、注册房地产估价师是依照国家有关法律、法规、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）及估价对象状况确定估价



原则、方法及参数的选取。估价对象区位条件、房地产租售价格、房屋成新率、房屋造价水平等估价资料由注册房地产估价师调查得出。

三、本估价报告使用限制

1、本报告估价目的下的估价结果，仅用于为估价委托人进行司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考提供价值参考，不适用于除此之外的其他任何经济活动。

2、任何单位和个人未经本公司书面同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供，本报告的全部内容或部分内容也不得发表、摘录于任何公开媒体上。本公司保留对违规使用本估价报告和估价结果的有关责任方追究相关法律责任的权利。

3、本估价报告使用期限为自出具估价报告之日起壹年，即自二〇一八年十月十日起至二〇一九年十月九日止。

4、估价过程中遇到的不确定性因素、或有事项非注册房地产估价师执业水平和能力所能评定估算，注册房地产估价师和估价机构对此类事项不承担任何责任。

5、估价报告需经四川国通土地房地产资产评估有限公司注册房地产估价师签字、加盖公司印章，并与本估价报告的“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”和“附件”，构成完整的估价报告。报告使用者应明确本次评估的价值类型和“鉴定咨询假设和限制条件”部分所载明的内容，严格按照估价报告全部完整地应用，我们不对任何割裂使用的应用行为负责。否则由此引起的后果与本公司和注册房地产估价师无关。

6、若发现本报告中文字或数字因打印、校对以及其他原因出现误差时，请及时通知我公司予以澄清或更正不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。



7、本报告须经参加本次估价的注册房地产估价师签字，估价机构盖章后生效，报告缺页、报告的复印件不生效。