

估价结果报告

一、估价委托人

名称：遂宁市船山区人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：四川华意房地产土地评估有限公司

统一社会信用代码：91510000727471065M

法定代表人：陈明

估价资质等级：贰级

房地产估价机构资质证书编号：川建房估备字[2018]0114号

有效期限：2018年04月17日至2021年04月17日

经营住所：成都市西体路2号西体奥林花园17楼B5号

三、估价对象及其概况

1、估价对象范围的界定

(1)、估价对象 1-4：为位于眉山市彭山区李密路 25 号“彭都国际”5 幢 2 层 24 号、3 层 25 号、4 层 26 号、5 层 27 号的四套商业用房地产；建筑面积均为 696.45 m²。

(2)、估价对象 5：为位于眉山市彭山区李密路 25 号“彭都国际”6 幢 2 层 52 号的一套商业用房地产，建筑面积为 705.47 m²。

所在建筑四至为：北邻彭谢路、南邻蔡山北路、西邻李密大道二段、东邻建筑物。

2、估价对象权益状况

(1) 土地登记状况：

根据估价委托人提供的所在宗地未进行分摊的《国有土地使用证》记载，其具体登记状况如下：

土地证号	土地使用权人	座落	地号	地类 (用途)	使用权 类型	终止日期	使用权 面积(m ²)
彭国用 (2011)第 00347号	彭山开明房地产 开发有限公司	彭山县新 彭谢路	22-001-006 -0207	城镇混合 住宅用地	出让	2080年04 月19日	19760.00

据估价人员现场勘查，本次估价对象所在宗地情况如下：

①宗地形状比较规则，地势平坦，地基地质能满足建筑物的正常使用要求。

②开发程度

至价值时点，估价对象所处宗地内外已达到“六通”（即通路、通市政供电、通给水、通市政排水、通气、通讯）。

(2) 房屋登记状况：

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同摘要》和估价人员实地勘查，估价对象的房屋登记情况的有关情况详见下表：

房屋登记情况一览表

合同签 约 备案号	出卖人	买受 人	座落	幢号	楼层	房号	建筑 结构	用途	建筑面积(m ²)		
									套内面积	公摊面积	合计
24421	彭山开 明房地 产开发 有限公 司	唐晓 琪	李密路 25号“彭 都国际”	5	2	24	框架	商业	568.95	127.50	696.45
24422					3	25			568.95	127.50	696.45
24423					4	26			568.95	127.50	696.45
24419					5	27			568.95	127.50	696.45
24417					6	2			52	562.09	143.38

(3) 房地产权利状况

截止价值时点，上述房地产由遂宁市船山区人民法院限制登记。

3、估价对象区位状况：

(1) 位置

估价对象位于彭山县李密路二段21号“彭都国际”，临李密大道二段、蔡山北路、彭谢路，其区域位置优势较好。

(2) 道路通达度

估价对象附近有李密大道二段、蔡山北路、彭谢路等生活型主次干道，对外和对内的交通条件都较便捷，其道路通达度较高。

(3) 交通便捷度

估价对象所在的区域内有公交车及出租车经过，距离彭山客运中心和成乐高速入口均较近，其公共交通便捷度较好。

(4) 基础设施条件

估价对象所在的区域已达到“六通一平”，基础设施完备，能满足人们日常居住生活和工作的需要。

(5) 公共配套条件：

估价对象区域内有中国银行、中国邮政储蓄银行等金融机构；有四川省彭山区第一中学、彭山区鹏利小学等教育机构；有彭山区人民医院、牙科诊所等医疗机构；有伟业百货、红旗超市等购物场所，公共配套设施完善。

(6) 商业繁华度

周边有多为临街铺面及住宅底商，有伍掌柜串串香、啃牛骨汤锅、车空间、宏宇装饰等临街铺面，商业繁华度较好。

4、估价对象实物状况：

(1) 土地使用权的实体状况

根据估价人员实地查勘，其土地实物状况如下：

①座落、用途、面积、地号、终止日期：

土地证号	土地使用权人	座落	地号	地类 (用途)	使用权 类型	终止日期	使用权 面积(m ²)
彭国用 (2011)第 00347号	彭山开明房地产 开发有限公司	彭山县新 彭谢路	22-001-006 -0207	城镇混合 住宅用地	出让	2080年04 月19日	19760.00

备注：至价值时间，估价委托人未提供估价对象分摊土地的《国有土地使用证》，根据估价委托人提供的所在宗

地大土地证（证号：彭国用（2011）第00347号），估价对象所在宗地位于彭山县新彭谢路，用途为城镇混合住宅用地，使用权类型为出让，使用权面积为19760 m^2 ，终止日期为2080年04月19日。由于估价对象性质为商业，商业用地法定最高使用年限为40年，故土地终止日期应为2050年04月19日。自价值时点起剩余使用年限为31.56年。本次评估按上述用地信息设定估价对象分摊宗地信息。

②地形、地势、地质：

估价对象的地形较规则；地基地质条件良好。

③开发程度：宗地的内外开发程度均已达到“六通一平”（即：通上、下水，通电，通路，通气，通讯，场地平整）。

④估价对象四至：北邻彭谢路、南邻蔡山北路、西邻李密大道二段、东邻建筑物。

（2）建筑物的实体状况

据估价委托人及相关当事方提供的资料及估价人员现场勘查，估价对象的具体状况如下：

估价对象建筑物的实物状况一览表

证载地址	眉山市彭山区李密路25号“彭都国际”5幢2层24号、3层25号、4层26号、5层27号及6幢2层52号		
实际查勘地址	彭山区李密大道二段21号“彭都国际”，街道门牌号不一致，且未见相关幢号、房号。		
法定用途	商业用房	现实用途	商业（空置）
使用维护状况	维护一般		电 梯
建筑结构	框架结构		有
外 墙	外墙墙砖	总楼层	5
其 他	水、电、讯等设备设施齐全		
各主要功能分区装饰状况和主要设备配置状况分述如下：			
估价对象	所在层	功能	主要装饰说明
1	2	商业	室内为清水状态，未进行装修。
2	3		
3	4		
4	5		
5	2		

四、估价目的

为估价委托人执行案件提供委估房地产的市场价值参考依据。

五、价值时点

设定为完成实地勘查之日2018年9月26日。

六、价值定义及计价币别

1、本报告估价结果是在本次评估目的下，根据公开市场原则对估价对象规划用途使用时确定的在价值时点上的公开市场价格（该价格为交易双方负担各自应负担税费下的价格），不存在任何他项权利限制，也未考虑未来市场变化风险和短期强制等处分等因素对其价格的影响；

2、估价结果包含房屋及所占有（或分摊的）土地使用权，以及与委估房屋附属设施（通水、通电等）价值；

3、登记（法定）用途：商业用房；

4、估价目的：为估价委托人执行案件提供委估房地产的市场价值参考；

5、价值时点：2018年9月26日；

6、计价币别：人民币。

七、估价依据

（一）相关法律、法规、司法解释

1、《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号）；

2、《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〔2006年〕16号）；

3、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）

4、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第50号）；

5、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》（法释〔2000〕44号）

6、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；

7、《中华人民共和国土地管理法》；

8、《中华人民共和国合同法》（中华人民共和国主席令第15号）；

9、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令 第55号）；

10、《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（法释[2006年]7号）；

11、《房屋登记办法》（中华人民共和国建设部令 第168号）；

12、《土地登记办法》（国土资源部令 40号）；

13、国家其它有关房地产评估的法律、法规和政策。

（二）相关估价国家标准和技术规范要求

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《城镇土地估价规范》（GB/T18508-2001）；

3、《房地产司法鉴定评估指导意见》。

（三）估价委托人提供的有关资料

1、（2018）船山法技委字第300号《遂宁市船山区人民法院司法评估委托书》复印件。

2、估价对象《商品房买卖合同摘要》、《国有土地使用证》、《平面图》复印件。

（四）估价人员现场收集的资料

1、估价对象现场查看表；

2、估价人员收集的与估价对象类似房地产交易案例。

（五）估价机构收集、整理和掌握的其他资料

1、公司内部数据库资料；

2、评估过程中运用的主要参数等方面的资料。

八、估价原则

1、独立、客观、公正原则：“独立”是指估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业

知识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是指估价机构和估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是指估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直的进行估价。

2、合法原则：估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行估价。

3、最高最佳使用原则：考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，在法律上许可、技术上可能、经济上可行，能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

4、替代原则：根据经济学原理，在同一市场内效用相同的商品的价格趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，对其间的差别进行适当的修正后，确定待估房地产的价值。

5、价值时点原则：房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产时值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。

九、估价方法

（一）估价方法

1. 比较法：是根据房地产价格形成的替代原理，通过类似房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法。首先选取一定数量的与估价对象

在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例作为可比案例，然后将各个可比案例分别与估价对象的交易情况、交易日期、区域因素、个别因素进行比较修正，得出估价对象在价值时点的市场价值。运用比较法评估时，必须具备的条件是在价值时点的近期有较多的类似房地产的交易。在房地产市场发育不够或者类似房地产的交易较少的地区，就难以采用比较法。

2. 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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。它分为报酬资本化法（是一种现金流量折现法，即房地产的价值或价格等于其未来各期净收益的现值之和）和直接资本化法（是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格；其中将未来第一年的收益乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法为收益乘数法）。但收益法对于政府办公楼、学校、公园等公用、公益房地产的估价，收益法大多不适用，收益法适用的条件，是房地产的收益和风险都易于量化。如未来收益和风险难以准确把握，则不适宜采用收益法评估。

3. 成本法：是根据生产费用价值论（即：商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定的），通过测算估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格扣减去折旧金额来求取估价对象价值的方法。所谓重新购建价格，是指假设在价值时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出和应得利润。所谓折旧，是指各种原因造成的房地产价值减损。成本法一般适用于那些很少发生交易而限制了市场比较法的运用，又难以采用收益法评估的可独立开发建设的整体房地产。对整体房地产中的局部房地产价值评估，以及分摊的土地使用权面积无法准确界定的，成本法评估不太

适宜。

4. 假设开发法：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。假设开发法适用于待开发的房地产，例如供开发建设的土地、在建工程、可重新装饰装修改造或合法改变用途的旧的房地产等。对于已经完工，且不必再改造的房地产评估则不适用。

5、本报告采用的评估方法及采用的原因

根据估价对象的特点和估价目的，以及估价人员对估价对象的实地勘查和对当地房地产市场状况的调查，对估价对象拟用比较法及收益法进行估价；在确定估价方法时，我们有以下考虑：

(1) 估价对象属于建成物业且不必再改造的房地产，目前使用状况良好，从建筑环保的角度，不属于具有开发或再开发潜力，因此本次估价不宜采用假设开发法。

(2) 近年来，彭山区的房地产市场快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以准确反映估价的市场价值，故本次估价不宜采用成本法。

(3) 估价对象的用途为商业用物业，属具有收益的物业，且区域出租案例较多，较易收集，可使用收益法进行估价；

(4) 目前房地产市场价格波动较大，不适宜采用长期趋势法。

(5) 估价对象处在房地产买卖较发达的市场内，但对于2层及以上商业用途的房屋所在区域内交易案例较少，不易搜集，故本次评估对估价对象不采用比较法进行评估；

综上所述，本次评估对估价对象采用收益法进行评估。

6. 评估的技术路线

根据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》和估价对象的现状、实际用途以及此次估价目的，本次估价针对估价对象采用了收益法：

$$V = \frac{A_1}{1+Y_1} + \frac{A_2}{(1+Y_1)(1+Y_2)} + \dots + \frac{A_n}{(1+Y_1)(1+Y_2)\dots(1+Y_n)}$$

$$= \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{\prod_{j=1}^i (1+Y_j)}$$

其中：V —— 收益价格

A_n —— 年净收益

Y_n —— 报酬率

n —— 收益年限

十、估价结果

估价人员在认真分析估价委托人提供的资料，以及注册估价师实地查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响房地产价值的因素进行了综合分析，本次委估对象房地产在满足本次估价目的、估价假设条件、现状利用条件下，在价值时点（2018年9月26日）的房地产市场评估总价值（含应分摊的土地使用权价值）为：

小写：人民币 1850.24 万元 [佰元以下四舍五入]

大写：人民币壹仟捌佰伍拾万零贰仟肆佰元整

估价结果一览表

估价对象	房屋所有权人	房屋坐落	幢号	楼层	房号	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	唐晓燕	李密路 25 号 “彭都国际”	5	2	24	商业	696.45	6546	455.90
2				3	25		696.45	5506	383.47
3				4	16		696.45	4466	311.03
4				5	27		696.45	4050	282.06
5			6	2	52		705.47	5922	417.78
合计						/	3491.27	/	1850.24

十一、估价人员

注册房地产估价师	注册号	签字日期
陈明	5120020089	2018年10月17日
李东伟	5120130077	2018年10月17日

十二、实地查勘期

本次估价对估价对象的实地查勘时间为2018年9月26日。

十三、估价作业期

2018年9月26日至2018年10月17日。

十四、估价报告使用期限

本次估价报告应用有效期为壹年，自提交报告之日2018年10月17日至2019年10月16日。当房地产市场状况变化较大，其有效期缩短为半年。