

房地产

司法鉴定估价报告

估价项目名称：四川省眉山市彭山区李密路 25 号“彭都国际”5 幢、6 幢共计五套涉案商业用房地产的市场价值评估报告

估价委托人：遂宁市船山区人民法院

注册房地产估价师：陈 明 注册号：5120020089 号
李东伟 注册号：5120130077 号

估价方：四川华意房地产土地评估有限公司

估价作业日期：二零一八年九月二十六日至
二零一八年十月十七日

估价报告编号：川华房评（2018）字第 286 号

估价报告出具日期 二零一八年十月十七日



致估价委托人函

遂宁市船山区人民法院：

承蒙贵院委托，我公司本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的房地产估价方法，在认真分析现有资料，并在综合考虑影响房地产价格因素的基础上，对因涉案所涉及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 号及 6 幢 2 层 52 号共计五套商业用房地产，在价值时点的客观合理价格或价值进行估算和判定；现将本次估价的相关事项界定及估价结果报告如下：

估价对象及范围： 根据估价委托人提供的《商品房买卖合同摘要》及所在宗地《国有土地使用证》记载，其具体范围如下：

一、房屋范围：

合同签约 备案号	买受人	座落	幢号	楼层	房号	建筑结构	用途	建筑面积(m ²)
24421	唐峻贤	李密路 25 号 “彭都国际”	5	2	24	框架	商业	696.45
24422				3	25			696.45
24423				4	26			696.45
24419				5	27			696.45
24417			6	2	52			705.47

二、土地范围

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：至价值时点，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 m²，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。

价值类型：本次评估的是估价对象的市场价值，即估价对象由熟悉情况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。

估价目的：为估价委托人审理案件提供委估房地产的市场价值参考依据。

估价方法：收益法。

价值时点：设定为完成实地勘查之日 2018 年 9 月 26 日。

估价结果：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)的房地产评估总价值(含应分摊的土地使用权价值)为人民币 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，具体评估结果详见下表：

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	唐晓莲	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
合计						/	3491.27	/	1850.24

致函日期：上述结论摘自 2018 年 10 月 17 日出具的川华房评(2018)字第 286 号“估价报告书”，应用时应认真阅读本估价报告书全文。

估价结果报告随本函一并发送，如有异议，请估价委托人收到本函起十日内向本公司提出。

四川华意房地产土地评估有限公司

法定代表人：陈明

二零一八年十月十七日

目 录

致估价委托人函	1
注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价假设	2
二、估价限制条件	4
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价对象及其概况	6
四、估价目的	9
五、价值时点	9
六、价值定义及计价币别	9
七、估价依据	10
八、估价原则	11
九、估价方法	12
十、估价结果	15
十一、估价人员	16
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业期	16
十四、估价报告使用期限	16
附 件	17
估价对象部分实物现状图片	18
估价对象地理位置示意图	19
评估委托书	20
权属资料	22
房地产评估机构营业执照	29
房地产评估机构资质证书	30
估价人员资格证书	32

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在川华房评（2018）字第 286 号估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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的限制以及使用报告的说明。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，与本次评估相关当事人没有个人利害关系和偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产司法鉴定评估指导意见》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们于 2018 年 9 月 26 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参加实地查勘的为注册房地产估价师陈明及李东伟。
- 6、我们力求在专业知识和业务能力范围内努力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。
- 7、估价委托人对所提供或陈述情况的合法性、真实性、完整性及所引起的后果负责，估价机构对估价报告的操作程序和采用的估价方法的公允性负责。

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

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、对于估价对象产权、建筑面积等影响估价结果的数据资料以估价委托人提供的《商品房买卖合同摘要》、《国有土地使用证》复印件记载为依据，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性的情况下，假设估价委托人提供资料的复印件记载内容与原件内容完全一致的，且估价对象权属清晰，权属资料是合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全及环境污染噪音等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定检测的情况，假设估价对象无质量缺陷，能正常安全使用。

3、在价值时点，估价对象除本案所涉及法律纠纷外，不存在也不涉及其他法律纠纷，未发生任何产权转移行为，且能够自由地在市场交易。

4、估价对象应享有公共部位的通行权、水、电等共用设施等配套设施的使用权。

5、在本次估价计算中，对采用收益法进行分析测算的市场价值成立的市场假设条件如下：

(1) 物业经营期限内保持现状且持续有收益，且假定租金收益在一定时间能按固定比例递增，并考虑物业现状情况下租约期内的租金收益以及当地房屋租赁市场的租金。

(2) 经营收入及空置率采用同地区同类物业平均水平。

(3) 经营期限内报酬率不发生重大变化。

(4) 经营成本采用同行业平均经营成本，经营税费参照当地的有关

规定。

(5) 不考虑特殊买家的额外出价。

(二) 未定事项假设

本次评估无此项假设。

(三) 不相一致的假设

1、据估价委托人提供的《商品房买卖合同摘要》记载，估价对象 1-5 商业用房坐落于彭山区李密路 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，《国有土地使用证》记载座落于彭山县新彭谢路，估价人员实际查勘地址为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。具体位置以相关当事方指认而确定，本次评估以证载坐落房屋与实地查勘拍摄照片中的房屋完全一致为假设设定的前提下进行估价。若位置不一致，则该报告及结果不成立。

2、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 m²，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。

(四) 依据不足的假设

1、本次评估以估价委托人提供的《商品房买卖合同摘要》、所在宗地《国有土地使用证》复印件为有效凭证，假设估价对象能合法取得《房屋所有权证》和分摊的《国有土地使用证》。

2、《商品房买卖合同摘要》未记载估价对象房屋建成年代，经估价人员调查及相关当事人介绍，房屋建成年代为2013年，本次评估以此作为假设。

（五）背离事实的假设

截至价值时点，估价对象1-5均已被遂宁市船山区人民法院依法查封，尚未解除限制登记。根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》，估价机构得出的估价结果应为估价对象客观合理的市场价格。故本次估价以房屋所有权人在价值时点已合法取得土地使用权及地上附着物的所有权，房屋所有权人拥有合法的、绝对处置权为前提条件，未考虑估价对象形成过程中的债权债务问题，以及担保等他项权益设置对估价结果的影响。

二、估价限制条件及使用报告说明

1、本报告的估价结果为估价对象在估价范围内的整体价值，包括房屋及其附属设施（通水、通电等）和占用范围内应分摊的土地使用权的价值。估价对象如分割转让或与其他房地产合并转让，本估价结果无效。

2、本次评估的房地产，以估价委托人提供的《商品房买卖合同摘要》、所在宗地《国有土地使用证》记载的数据及信息为依据进行估价。若与房地产主管部门核准数据及信息有误，本次估价结果应作相应调整，甚至重新评估。

3、本次估价结果包含估价对象应分摊的国有土地使用权价值。

4、本次估价结果不包括办理《房屋所有权证》及《国有土地使用证》应缴纳的相关税费，提请报告使用者注意。

5、限于专业能力的限制，估价人员未对纳入本次估价对象房屋进行专业质量检测。若估价对象存在质量缺陷，在估价委托人提供相关资料后，本次估价结果应作相应的调整或无效。

6、本报告全部数据采用电子化表格进行测算，其计算过程中可能因小数点的取舍而出现合计不相等的情况，但最终以合计结果为准，合计结果精确到佰位。

7、本估价结果是反映委估房地产在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的在价值时点的委估房地产的公允价格，仅作为估价委托人所委托本次评估目的的价值参考，不得用于其他目的和用途。

8、本报告有效期内若国家政策、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，且这些变动会对估价结果产生重大影响时，本估价结果无效，应重新委托估价。

9、本估价报告包括致估价委托人函、注册房地产估价师声明、估价假设、估价报告应用限制条件和使用说明、估价结果报告、附件等五部分（估价技术报告则按国家相关法律法规规定提交和报备）构成估价报告的完整整体，共同使用方产生效力，不能分开使用；且须经注册房地产估价师及我公司盖章后并作为一个整体使用时方有效。同时，估价报告的全部或部分复印件均无效。

10、本估价结果自报告出具之日起壹年内有效，即从2018年10月17日至2019年10月16日止。如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期，我们对此结果造成的损失不承担责任。

11、本报告未经我公司书面同意，不得向估价委托人及报告相关使用人以外的人员或单位提供，且报告的全部和部分内容不得发表于任何公开媒体上以及任何宣传资料中。

12、若发现本报告中文字或数字因打印、校对以及其它原因出现误差时，请及时通知本公司更正。否则，误差部分无效。

13、本估价报告由四川华意房地产土地评估有限公司负责解释。