**房地产司法鉴定估价报告**

**估价项目名称：**四川省达州市大竹县竹阳街道东湖大道“金阳·香樟林”S幢商业楼1-2层商业用房和地下负一层309个车库房地产司法鉴定估价

**估 价 委 托 人：**大竹县人民法院

**房地产估价机构：**四川融鸣房地产土地资产评估有限公司

**注册房地产估价师：**萧又铭 注册号：5120170053

郭 梓 注册号：5120150116

**估价报告出具日期：**二○一九年十二月三十一日

**估价报告编号：**川融鸣房评字[2019]第12-119号

**致估价委托人函**

**大竹县人民法院：**

承蒙委托[(2019)大竹法技委字第106号]，我公司本着独立、客观、公正、合法的原则，按照国家规定的技术标准和程序，完成了估价对象于价值时点的司法鉴定估价项目。

**估价对象1：**为四川大竹县百岛湖城市建设开发有限公司所属位于四川省达州市大竹县竹阳镇东湖大道“金阳·香樟林”S幢商业楼1-2层的商业用途房地产，钢筋混凝土结构，建成于2017年。根据《房屋面积预测绘报告》，其建筑面积为2171.28平方米（其中1层面积1156.40平方米，2层面积1014.88平方米），包含应分摊的土地使用权以及满足上述估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施。根据大竹县国用(2012)第00162号《国有土地使用证》，其土地使用权用途为商业服务用地，使用权类型为出让。

**估价对象2：**为四川大竹县百岛湖城市建设开发有限公司所属位于四川省达州市大竹县竹阳镇东湖大道“金阳·香樟林”地下负一层车库用途房地产，钢筋混凝土结构，建成于2017年。根据《关于大竹县竹阳街道东湖公园香樟林地下车库的情况说明》、《香樟林地下停车位总平面示意图》，估价对象2共计309个车库（其中第192号、213号为子母车库），包含应分摊的地下空间土地使用权以及满足上述估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施。

**估价目的：**为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

**价值时点**：二○一九年十月十八日。

**估价方法**：剩余法、比较法

**价值类型：**市场价值。

**估价结果：**注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，对影响估价对象价值因素进行专业分析和判断、选用适宜的估价方法进行测算，满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，确定估价对象在价值时点2019年10月18日的估价结果如下（详见表 “估价结果一览表”）：

币 种：人民币

估价对象1：

1层商业评估单价：9379元/平方米

大 写：每平方米玖仟叁佰柒拾玖元整

2层商业评估单价：5622元/平方米

大 写：每平方米伍仟陆佰贰拾贰元整

商业评估总价：1655.22万元

大 写：壹仟陆佰伍拾伍万贰仟贰佰元整

估价对象2：

标准车库评估单价：45000元/个

大 写：每个肆万伍仟元整

子母车库评估单价：67500元/个

大 写：每个陆万柒仟伍佰元整

车库评估总价：1395.00万元

大 写：壹仟叁佰玖拾伍万元整

估价对象合计：

评估总价：3050.22万元

大 写：叁仟零伍拾万零贰仟贰佰元整

估价结果一览表

| 相关文件 | 坐落 | 房号 | 所在楼层 | 用途 | 测绘报告建筑面积(㎡或个) | 评估单价 (元/㎡或个) | 评估总价 (万元) |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 《国有建设用地使用权出让合同》电子监管号：5117242011B00107、《国有建设用地使用权出让合同补充协议》合同编号：2014-003号、《国有土地使用证》、《房屋面积预测绘报告》、《中华人民共和国建设用地规划许可证》编号：竹城建规地字第2015单位用地19号、《中华人民共和国建设工程规划许可证》编号：竹城建规建字第2015单位工程33号、《中华人民共和国建设工程施工许可证》编号：511724201506240199、金阳·香樟林《竣工验收备案书》备案编号：竹建备[2018]7号、《香樟林地下停车位总平面示意图》 | 大竹县竹阳镇东湖大道“金阳·香樟林” | 1-1号 | 1层 | 商业 | 37.23 | 9379 | 34.92 |
| 1-2号 | 1层 | 商业 | 37.23 | 9379 | 34.92 |
| 1-3号 | 1层 | 商业 | 105.7 | 9379 | 99.14 |
| 1-4号 | 1层 | 商业 | 92.22 | 9379 | 86.49 |
| 1-5号 | 1层 | 商业 | 106.52 | 9379 | 99.91 |
| 1-6号 | 1层 | 商业 | 35.8 | 9379 | 33.58 |
| 1-7号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 1-8号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 1-9号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 1-10号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 1-11号 | 1层 | 商业 | 40.09 | 9379 | 37.6 |
| 1-12号 | 1层 | 商业 | 42.96 | 9379 | 40.29 |
| 1-13号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 1-14号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 1-15号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 1-16号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 1-17号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 1-18号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 1-19号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 1-20号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 1-21号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 1-22号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 1-23号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 1-24号 | 1层 | 商业 | 40.09 | 9379 | 37.6 |
| 1-25号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 2-1号 | 2层 | 商业 | 32.56 | 5622 | 18.31 |
| 2-2号 | 2层 | 商业 | 32.56 | 5622 | 18.31 |
| 2-3号 | 2层 | 商业 | 90 | 5622 | 50.6 |
| 2-4号 | 2层 | 商业 | 89.02 | 5622 | 50.05 |
| 2-5号 | 2层 | 商业 | 90.78 | 5622 | 51.04 |
| 2-6号 | 2层 | 商业 | 31.31 | 5622 | 17.6 |
| 2-7号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 2-8号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 2-9号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 2-10号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 2-11号 | 2层 | 商业 | 35.06 | 5622 | 19.71 |
| 2-12号 | 2层 | 商业 | 37.57 | 5622 | 21.12 |
| 2-13号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 2-14号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 2-15号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 2-16号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 2-17号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 2-18号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 2-19号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 2-20号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 2-21号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 2-22号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 2-23号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 2-24号 | 2层 | 商业 | 35.06 | 5622 | 19.71 |
| 2-25号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 307个 | 负1层 | 标准车库 | 307 | 45000 | 1381.5 |
| 2个 | 负1层 | 子母车库 | 2 | 67500 | 13.5 |
| 合计 | | | | | | | 3050.22 |
| **备注：**1、估价结果包含房屋应分摊的土地使用权市场价值，包含无法从建筑物主体剥离的附属设施价值；  2、估价结果确定中，单价精确到元位，总价精确到百元位，币种为人民币；  3、大竹县竹阳街道东湖公园香樟林地下车库的建筑总面积为：12889.96平方米，其中设备用房面积为1645.25平方米，车库面积为11244.71平方米，未提供单个车库的详细建筑面积，在本次估价过程中我单位只能按总的车库面积（11244.71平方米）除以车库总数【335个（其中331个为标准车库，第192号、213号为子母车库算4个车库）】， 每个车库按均等建筑面积计算，本次估价对象2共计309个车库（其中第192号、213号为子母车库），评估涉及车库面积为：11244.71÷335×311（307+2个子母车库）=10439.12平方米 | | | | | | | |

**使用估价报告、估价结果有关的特别提示：**

①关于估价对象2：估价委托人提供的《房屋面积测绘报告》记载关于大竹县竹阳街道东湖公园香樟林地下车库的建筑总面积为：12889.96平方米，其中设备用房面积为1645.25平方米，车库面积为11244.71平方米，未提供单个车库的详细建筑面积，在本次估价过程中我单位只能按总的车库面积11244.71平方米除以车库总数[335个（其中331个为标准车库，第192号、213号为子母车库算4个车库）]，每个车库按均等建筑面积计算（详见《关于大竹县竹阳街道东湖公园香樟林地下车库的情况说明》）。

②关于估价对象2：估价委托人提供了《房屋面积测绘报告》、《国有土地使用证》、四川省房屋建筑和市政基础设施工程《竣工验收备案书》备案编号：竹建备[2018]7号，未提供标的物车库的相关产权证书，本次估价设定按标的物已经取得产权证书的合法证明文件进行评估。

③关于估价对象1：根据估价委托人、被执行人代理人、申请执行人代理人介绍标的物已经达到竣工标准，截止2019年10月18日尚未进行竣工验收，未取得合法产权证书，根据合法原则，在进行标的物司法评估过程中，标的物宜设定为已经达到竣工标准在建工程房地产进行评估。

④估价对象的范围、建筑面积、用途性质、楼层、结构、建成年代等以估价委托人提供的资料为依据，受资质限制，我们对上述数据无法核实，若上述数据或资料发生变化，并因此影响到估价结果时，应重新委托估价。

⑤报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

⑥估价结果报告随函发送，如有异议，请估价委托人于十五日内向我公司提出。

此函。

四川融鸣房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二○一九年十二月三十一日

目 录

[估价师声明 7](#_Toc28697951)

[估价假设和限制条件 8](#_Toc28697952)

[房地产司法鉴定估价结果报告 13](#_Toc28697953)

[一、估价委托人 13](#_Toc28697954)

[二、房地产估价机构 13](#_Toc28697955)

[三、估价目的 13](#_Toc28697956)

[四、估价对象 13](#_Toc28697957)

[五、价值时点 20](#_Toc28697958)

[六、价值类型 20](#_Toc28697959)

[七、估价原则 22](#_Toc28697960)

[八、估价依据 24](#_Toc28697961)

[九、估价方法 25](#_Toc28697962)

[十、估价结果 27](#_Toc28697963)

[十一、注册房地产估价师 30](#_Toc28697964)

[十二、实地查勘期 30](#_Toc28697965)

[十三、估价作业期 30](#_Toc28697966)

[十四、估价报告使用期限 30](#_Toc28697967)

[附 件 31](#_Toc28697968)

[一、估价对象现状照片 31](#_Toc28697969)

[二、估价对象位置示意图 31](#_Toc28697970)

[三、(2019)大竹法技委字第106号《四川省大竹县人民法院评估委托书》复印件 31](#_Toc28697971)

[四、估价对象《国有建设用地使用权出让合同》复印件； 31](#_Toc28697972)

[五、估价对象《国有建设用地使用权出让合同补充协议》复印件； 31](#_Toc28697973)

[六、估价对象《国有土地使用证》复印件； 31](#_Toc28697974)

[七、估价对象《房屋面积预测绘报告》（车库）复印件； 31](#_Toc28697975)

[八、估价对象《房屋面积测绘报告》（商业）复印件； 31](#_Toc28697976)

[九、估价对象《中华人民共和国建设用地规划许可证》复印件； 31](#_Toc28697977)

[十、估价对象《中华人民共和国建设工程规划许可证》复印件； 31](#_Toc28697978)

[十一、估价对象《中华人民共和国建设工程施工许可证》复印件； 31](#_Toc28697979)

[十二、估价对象《竣工验收备案书》复印件； 31](#_Toc28697980)

[十三、估价对象《香樟林地下停车位总平面示意图》复印件； 31](#_Toc28697981)

[十四、关于大竹县竹阳街道东湖公园香樟林S幢（商业楼）的情况说明复印件； 31](#_Toc28697982)

[十五、关于大竹县竹阳街道东湖公园香樟林地下车库的情况说明复印件； 31](#_Toc28697983)

[十六、房地产估价机构营业执照复印件 31](#_Toc28697984)

[十七、房地产估价机构备案证书复印件 31](#_Toc28697985)

[十八、注册房地产估价师注册证书复印件 31](#_Toc28697986)

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告的分析、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，但要受到本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. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行)以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师萧又铭已于2019年10月18日对本估价报告的估价对象完成了实地查勘。
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

参与本次估价的注册房地产估价师：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期 |
| 萧又铭 | 5120170053 |  | 2019年12月31日 |
| 郭 梓 | 5120150116 |  | 2019年12月31日 |

估价假设和限制条件

1. **估价假设**
2. **一般假设**
3. 假设估价对象符合《中华人民共和国物权法》、《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》进行司法鉴定的有关规定。
4. 本次估价结果为估价对象客观合理的市场价格，未考虑估价对象形成过程中的债权债务及产权、租赁权等纠纷问题，以及抵押、担保等权益设置对评估结果的影响，假定估价对象处置，不受可能影响其价值的他项权利限制和法律义务性质的开支所约束。
5. 根据本次估价目的，结合《房地产司法鉴定评估指导意见(试行)》(川建房发[2011]89号)，本次估价以估价对象不存在建筑工程拖欠价款、不存在欠缴土地地价款及契税、征收(拆迁)费用、市政配套费用，无法定优先受偿款为估价前提。
6. 估价对象应缴纳的各种税费能按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和其它法律保护依据为假设前提。
7. 本报告以房屋所有权人不存在欠缴增值税、房产税、土地使用税等税费为假设前提。
8. 价值时点的房地产市场是公开、公平、自愿的均衡市场。
9. 不动产权利人对估价对象拥有合法的占有权、使用权、收益权和处置权。我们以估价对象在价值时点未发生任何形式的产权转移行为为估价假设前提。
10. 估价对象作为商业、车库用途房地产持续有效利用，是合法条件下的最佳用途，得到最有效运用，并与其他要素相结合，能满足设定使用年限内产生正常的、持续的收益为假设前提。
11. 注册房地产估价师完成估价对象现场查勘之日为2019年10月18日，根据《房地产司法鉴定评估指导意见(试行)》(川建房发[2011]89号)，房地产鉴定评估的估价时点（价值时点），原则上为评估委托之日或完成估价对象现场查勘之日，但鉴定评估委托书另有约定的除外。故本次房地产司法鉴定评估的价值时点确定为评估现场查勘之日2019年10月18日。
12. 设定估价对象为符合法律、法规规定，在市场上可转让的房地产为限制条件。
13. 本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及自然灾害等不可抗力对估价结果的影响。
14. 注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于估价对象在查勘日的外观和使用状况，注册房地产估价师无法对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行专业检测，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。
15. **未定事项假设**

1、本估价报告的估价结果包含国有土地使用权价值，若至价值时点止，权属人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照相关规定缴纳或从评估价值中作相应扣减。

2、估价对象未办理合法产权证书，本次估价房屋用途按估价委托人提供的《房屋面积预测绘报告》、《房屋面积测绘报告》记载的用途设定为商业、车库用房，最终按产权证书登记用途为准。

1. **背离事实假设**

1、本次估价对象涉案且已被人民法院查封的事实，实际存在消极影响其公开市场价值的情形，根据四川省住房和城乡建设厅川建房发[2011]89号《关于印发〈房地产司法鉴定评估指导意见〉》第三十五条的规定：拍卖房地产上原有的抵押权及其他担保物权，通常因拍卖（变卖）而消灭，注册房地产估价师通常不考虑其对价值的影响。本次评估不考虑房屋的查封因素的影响，设定价值时点估价对象无他项权利限制。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

1. **不相一致假设**

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》、《房屋面积预测绘报告》、《中华人民共和国建设用地规划许可证》编号：竹城建规地字第2015单位用地19号、《中华人民共和国建设工程规划许可证》编号：竹城建规建字第2015单位工程33号、《中华人民共和国建设工程施工许可证》编号：511724201506240199、金阳·香樟林《竣工验收备案书》备案编号：竹建备[2018]7号记载，估价对象位于四川省达州市大竹县竹阳镇东湖大道“金阳·香樟林”，根据估价委托人指界及注册房地产估价师实地查看，估价对象1坐落于四川省达州市大竹县竹阳镇东湖大道157-205号（指单门牌号不含双门牌号）1-2层，本次估价以最终办理产权证书证载坐落与估价委托人指界坐落一致为估价前提。

1. **依据不足假设**

估价委托人未提供的《国有建设用地使用权出让合同》电子监管号：5117242011B00107、《国有建设用地使用权出让合同补充协议》合同编号：2014-003号、《国有土地使用证》、《房屋面积预测绘报告》、《中华人民共和国建设用地规划许可证》编号：竹城建规地字第2015单位用地19号、《中华人民共和国建设工程规划许可证》编号：竹城建规建字第2015单位工程33号、《中华人民共和国建设工程施工许可证》编号：511724201506240199、金阳·香樟林《竣工验收备案书》备案编号：竹建备[2018]7号、《香樟林地下停车位总平面示意图》等相关资料的原件，但提供了其复印件，鉴于注册房地产估价师的能力和权限，我们无法鉴别其真实性、合法性。估价委托人提供的上述资料是此次估价的重要依据，估价委托人应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。本次评估以估价委托人提供的资料为真实合法为假设前提。

1. **估价报告使用限制**
2. 估价对象的房屋建筑面积和不动产权属状况是根据估价委托人提供的资料为依据，我们无法确保本报告估价对象的建筑面积和不动产权属状况与不动产权属登记部门“不动产登记簿”中所记载的上述内容有无差异，本报告不能作为确定估价对象权属和面积的依据。
3. 估价委托人提供的资料和陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，因此估价委托人应对提供资料和陈述情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责；因其失实造成估价结果有误的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。
4. 本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及自然灾害等不可抗力对估价结果的影响。
5. 本估价报告需经本公司盖章及至少两名专职注册房地产估价师签字后有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。
6. 估本报告的估价结论仅为大竹县人民法院因案件执行需要对估价对象的房地产价值提供价格参考，在运用本估价报告时，应符合“估价的假设和限制条件”所载明内容的要求，不符“估价的假设和限制条件”或用于非估价目的，我公司和注册房地产估价师均不承担任何责任。
7. 本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人及时通知本估价机构更正，否则，误差部分无效。
8. 本报告未经本估价机构同意不得向估价委托人及有权审查部门之外的人员和单位提供，本报告的全部或部分内容未经本公司同意，不得发表于任何公开媒体上。
9. 如在自提交估价报告之日起未来一年中该区域同类型房地产市场行情无大的变化时，本估价报告使用期限为一年(二○一九年十二月三十一日至二○二○年十二月三十日)。如果使用本估价结果的时间超过了报告使用期限，我们对此结果造成的损失不承担责任。
10. 本报告评估的市场价值已包含估价对象（分摊）国有土地使用权价值以及包含无法从建筑物主体剥离的附属设施价值。
11. 本报告估价结果在满足全部假设与限制条件下成立。报告使用者使用本报告时，如果市场行情或估价对象的法律权属及实体状况发生变化足以影响估价对象价值的，应重新委托估价。
12. 本次估价是以估价对象未有任何方式的销售及未涉及对于估价对象的无限期或影响估价价值的租赁协议为假设前提。根据《物权法》、《商品房屋租赁管理办法》，房屋租赁期间内，因赠与、析产、继承或者买卖转让房屋的，原房屋租赁合同继续有效，如买者在购买该房地产后，不能将原租约约定的租金及时调整为市场租金，其净收益水平会受到原租约存续的影响。房屋租赁期间出租人出售租赁房屋的，应当在出售前合理期限内通知承租人，承租人在同等条件下有优先购买权。特提请报告使用者注意。
13. 本报告由四川融鸣房地产土地资产评估有限公司负责解释。

房地产司法鉴定估价结果报告

* 1. 估价委托人

名称：大竹县人民法院

联系人：郑文茗

* 1. 房地产估价机构

机构名称：四川融鸣房地产土地资产评估有限公司

住所：成都市武侯区小天西街8号2幢1单元4楼3号

法定代表人：曾波

备案等级：贰级

备案证书编号：川建房估备字[2018]0076号

统一社会信用代码：91510000740013632R

联系电话：028-83333391

* 1. 估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

* 1. 估价对象
     1. 估价对象基本情况及估价范围

1、估价对象基本情况

估价对象由四川大竹县百岛湖城市建设开发有限公司于2011年6月10日通过招拍挂取得估价对象土地使用权，2012年1月10日由大竹县国土资源局颁发估价对象《国有土地使用证》证号：大竹县国用（2012）00162号，2015年3月18日取得《中华人民共和国建设用地规划许可证》编号：竹城建规地字第2015单位用地19号，2015年6月2日取得《中华人民共和国建设工程规划许可证》编号：竹城建规建字第2015单位工程33号，2015年6月23日取得《中华人民共和国建设工程施工许可证》编号：511724201506240199，2015年6月24日大竹县方信房地产测绘有限公司出具了金阳·香樟林S幢的《房屋面积预测绘报告》，2017年11月22日大竹县方信房地产测绘有限公司出具了香樟林《房屋面积测绘报告》编号：方信实测2018-006,2018年2月5日大竹县住房和城乡规划建设局对金阳·香樟林（S幢除外）进行竣工验收出具了金阳·香樟林《竣工验收备案书》备案编号：竹建备[2018]7号，截止价值时点估价对象均未办理产权证书。

2、估价范围

估价对象1：为四川大竹县百岛湖城市建设开发有限公司所属位于四川省达州市大竹县竹阳镇东湖大道“金阳·香樟林”S幢商业楼1-2层的商业用途房地产，钢筋混凝土结构，建成于2017年。根据《房屋面积预测绘报告》，其建筑面积为2171.28平方米（其中1层面积1156.40平方米，2层面积1014.88平方米），包含应分摊的土地使用权以及满足上述估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施。根据大竹县国用(2012)第00162号《国有土地使用证》，其土地使用权用途为商业服务用地，使用权类型为出让。

估价对象2：为四川大竹县百岛湖城市建设开发有限公司所属位于四川省达州市大竹县竹阳镇东湖大道“金阳·香樟林”地下负一层车库用途房地产，钢筋混凝土结构，建成于2017年。根据《关于大竹县竹阳街道东湖公园香樟林地下车库的情况说明》、《香樟林地下停车位总平面示意图》，估价对象2共计309个车库（其中第192号、213号为子母车库），包含应分摊的地下空间土地使用权以及满足上述估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施。

* + 1. 估价对象权益状况

1、估价对象权属登记状况

根据估价委托人提供的相关资料，详见下表：

估价对象土地使用权权属登记情况一览表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 项目 | | 具体内容 |
| 土地使用权登记状况 | 土地使用权证号 | 大竹县国用（2012）00162号 |
| 土地使用权人 | 四川大竹县百岛湖城市建设开发有限公司 |
| 座落 | 大竹县竹阳镇东湖路公园旁（ZP035号地块） |
| 地号 | 9/1/4517 |
| 图号 | 00.60-24.50 |
| 地类(用途) | 商业、住宅用地 |
| 使用权类型 | 出让 |
| 终止日期 | - |
| 使用权面积（㎡） | 29804.00 |
| 四至 | 详见宗地图 |
| 登记机关 | 大竹县国土资源局 |
| 填发日期 | 2012-1-10 |
| 记事 | 备注：该宗地为商业、住宅用地，其中商业使用期限40年（2015年6月10日）。住宅使用期限70年（2081年6月10日）。建筑容积率：不高于2.0，建筑密度：不高于30%，建筑限高：不高于24米 |

估价对象《中华人民共和国建设用地规划许可证》登记情况一览表

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 具体内容 |
| 编号 | 竹城建规地字第2015单位用地19号 |
| 用地单位 | 四川大竹县百岛湖城市建设开发有限公司 |
| 用地项目名称 | 金阳·香樟林 |
| 用地位置 | 大竹县竹阳镇东湖大道 |
| 用地性质 | 商住用地 |
| 用地面积 | 用地面积贰万玖仟捌佰零肆平方米 |
| 用地规模 | - |
| 发证机关 | 大竹县住房和城乡规划建设局 |
| 日期 | 2015年3月18日 |

估价对象《中华人民共和国建设工程规划许可证》登记情况一览表

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 具体内容 |
| 编号 | 竹城建规建字第2015单位工程33号 |
| 建设单位（个人） | 四川大竹县百岛湖城市建设开发有限公司 |
| 建设项目名称 | 金阳·香樟林 |
| 建设位置 | 大竹县竹阳镇东湖大道 |
| 建设规模 | 建筑面积伍万捌仟柒佰陆拾壹点陆壹平方米 |
| 发证机关 | 大竹县住房和城乡规划建设局 |
| 日期 | 2015年6月2日 |

估价对象《中华人民共和国建设工程施工许可证》登记情况一览表

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 具体内容 |
| 编号 | 511724201506240199 |
| 建设单位 | 四川大竹县百岛湖城市建设开发有限公司 |
| 工程名称 | 金阳·香樟林 |
| 建设地址 | 大竹县竹阳镇东湖大道 |
| 建设规模 | 面积：58761.61平方米 |
| 合同价格 | 4407.99万元 |
| 勘察单位 | 四川蜀西地质工程勘测院 |
| 设计单位 | 中机中联工程有限公司 |
| 监理单位 | 四川华达建设工程管理有限公司 |
| 施工单位 | 四川维克乐建筑工程有限公司 |
| 专业分包单位 | - |
| 劳务分包单位 | - |
| 项目总监 | 刘德柱 |
| 专业监理工程师 | 刘刚 |
| 项目负责人 | 宋英：执业资格：川251111242209 |
| 项目技术负责人 | 梁云均 |
| 安全负责人 | - |
| 合同开工日期 | 2015-06-25 |
| 合同竣工日期 | 2017-06-25 |
| 发证机关 | 大竹县住房和城乡规划建设局 |
| 日期 | 2015年6月23日 |

估价对象1“金阳·香樟林”S幢商业楼1-2层预测绘报告情况表

| 房号 | 结构 | 套内面积 | 分摊系数 | 分摊面积 | 建筑面积 | 用途 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1-1号 | 钢筋混凝土 | 35.10 | 0.60702 | 2.13 | 37.23 | 商业 |
| 1-2号 | 钢筋混凝土 | 35.10 | 0.60702 | 2.13 | 37.23 | 商业 |
| 1-3号 | 钢筋混凝土 | 99.65 | 0.60702 | 6.05 | 105.70 | 商业 |
| 1-4号 | 钢筋混凝土 | 86.94 | 0.60702 | 5.28 | 92.22 | 商业 |
| 1-5号 | 钢筋混凝土 | 100.42 | 0.60702 | 6.1 | 106.52 | 商业 |
| 1-6号 | 钢筋混凝土 | 33.75 | 0.60702 | 2.05 | 35.80 | 商业 |
| 1-7号 | 钢筋混凝土 | 36.45 | 0.60702 | 2.21 | 38.66 | 商业 |
| 1-8号 | 钢筋混凝土 | 36.45 | 0.60702 | 2.21 | 38.66 | 商业 |
| 1-9号 | 钢筋混凝土 | 36.45 | 0.60702 | 2.21 | 38.66 | 商业 |
| 1-10号 | 钢筋混凝土 | 36.45 | 0.60702 | 2.21 | 38.66 | 商业 |
| 1-11号 | 钢筋混凝土 | 37.80 | 0.60702 | 2.29 | 40.09 | 商业 |
| 1-12号 | 钢筋混凝土 | 40.50 | 0.60702 | 2.46 | 42.96 | 商业 |
| 1-13号 | 钢筋混凝土 | 36.45 | 0.60702 | 2.21 | 38.66 | 商业 |
| 1-14号 | 钢筋混凝土 | 36.45 | 0.60702 | 2.21 | 38.66 | 商业 |
| 1-15号 | 钢筋混凝土 | 36.45 | 0.60702 | 2.21 | 38.66 | 商业 |
| 1-16号 | 钢筋混凝土 | 36.45 | 0.60702 | 2.21 | 38.66 | 商业 |
| 1-17号 | 钢筋混凝土 | 36.45 | 0.60702 | 2.21 | 38.66 | 商业 |
| 1-18号 | 钢筋混凝土 | 36.45 | 0.60702 | 2.21 | 38.66 | 商业 |
| 1-19号 | 钢筋混凝土 | 36.45 | 0.60702 | 2.21 | 38.66 | 商业 |
| 1-20号 | 钢筋混凝土 | 36.45 | 0.60702 | 2.21 | 38.66 | 商业 |
| 1-21号 | 钢筋混凝土 | 36.45 | 0.60702 | 2.21 | 38.66 | 商业 |
| 1-22号 | 钢筋混凝土 | 36.45 | 0.60702 | 2.21 | 38.66 | 商业 |
| 1-23号 | 钢筋混凝土 | 36.45 | 0.60702 | 2.21 | 38.66 | 商业 |
| 1-24号 | 钢筋混凝土 | 37.80 | 0.60702 | 2.29 | 40.09 | 商业 |
| 1-25号 | 钢筋混凝土 | 36.45 | 0.60702 | 2.21 | 38.66 | 商业 |
| 小计 | | | | | 1156.40 |  |
| 房号 | 结构 | 套内面积 | 分摊系数 | 分摊面积 | 建筑面积 | 用途 |
| 2-1号 | 钢筋混凝土 | 25.74 | 0.264871 | 6.82 | 32.56 | 商业 |
| 2-2号 | 钢筋混凝土 | 25.74 | 0.264871 | 6.82 | 32.56 | 商业 |
| 2-3号 | 钢筋混凝土 | 71.15 | 0.264871 | 18.85 | 90.00 | 商业 |
| 2-4号 | 钢筋混凝土 | 70.38 | 0.264871 | 18.64 | 89.02 | 商业 |
| 2-5号 | 钢筋混凝土 | 71.77 | 0.264871 | 19.01 | 90.78 | 商业 |
| 2-6号 | 钢筋混凝土 | 24.75 | 0.264871 | 6.56 | 31.31 | 商业 |
| 2-7号 | 钢筋混凝土 | 26.73 | 0.264871 | 7.08 | 33.81 | 商业 |
| 2-8号 | 钢筋混凝土 | 26.73 | 0.264871 | 7.08 | 33.81 | 商业 |
| 2-9号 | 钢筋混凝土 | 26.73 | 0.264871 | 7.08 | 33.81 | 商业 |
| 2-10号 | 钢筋混凝土 | 26.73 | 0.264871 | 7.08 | 33.81 | 商业 |
| 2-11号 | 钢筋混凝土 | 27.72 | 0.264871 | 7.34 | 35.06 | 商业 |
| 2-12号 | 钢筋混凝土 | 29.70 | 0.264871 | 7.87 | 37.57 | 商业 |
| 2-13号 | 钢筋混凝土 | 26.73 | 0.264871 | 7.08 | 33.81 | 商业 |
| 2-14号 | 钢筋混凝土 | 26.73 | 0.264871 | 7.08 | 33.81 | 商业 |
| 2-15号 | 钢筋混凝土 | 26.73 | 0.264871 | 7.08 | 33.81 | 商业 |
| 2-16号 | 钢筋混凝土 | 26.73 | 0.264871 | 7.08 | 33.81 | 商业 |
| 2-17号 | 钢筋混凝土 | 26.73 | 0.264871 | 7.08 | 33.81 | 商业 |
| 2-18号 | 钢筋混凝土 | 26.73 | 0.264871 | 7.08 | 33.81 | 商业 |
| 2-19号 | 钢筋混凝土 | 26.73 | 0.264871 | 7.08 | 33.81 | 商业 |
| 2-20号 | 钢筋混凝土 | 26.73 | 0.264871 | 7.08 | 33.81 | 商业 |
| 2-21号 | 钢筋混凝土 | 26.73 | 0.264871 | 7.08 | 33.81 | 商业 |
| 2-22号 | 钢筋混凝土 | 26.73 | 0.264871 | 7.08 | 33.81 | 商业 |
| 2-23号 | 钢筋混凝土 | 26.73 | 0.264871 | 7.08 | 33.81 | 商业 |
| 2-24号 | 钢筋混凝土 | 27.72 | 0.264871 | 7.34 | 35.06 | 商业 |
| 2-25号 | 钢筋混凝土 | 26.73 | 0.264871 | 7.08 | 33.81 | 商业 |
| 小计 | | | | | 1014.88 |  |

估价对象2“金阳·香樟林”地下车库测绘报告情况

地下层总建筑面积为：12889.96平方米，其中设备用房面积为1645.25平方米，车库面积为11244.71平方米。

估价对象2“金阳·香樟林”竣工验收情况

2018年2月5日大竹县住房和城乡规划建设局对金阳·香樟林（S幢除外）进行和竣工验收出具了金阳·香樟林《竣工验收备案书》备案编号：竹建备[2018]7号。

2、他项权利状况

估价对象为大竹县人民法院受理申请人四川鑫晔建筑工程有限公司与被执行人四川大竹县百岛湖城市建设开发有限公司建设工程合同纠纷一案的标的物。据估价人员调查，估价对象涉及有司法纠纷、土地使用权抵押等相关权利限制。根据本次评估目的，本次评估设定估价对象无他项权利限制。

3、土地利用状况

|  |  |
| --- | --- |
| 位置 | 位于大竹县竹阳镇东湖路公园旁（ZP035号地块） |
| 面积 | 29804.00平方米（为项目用地大证） |
| 四至 | 详见宗地图 |
| 形状 | 所在宗地形状较规则。 |
| 地形、地势及工程地质 | 宗地地形平坦，无影响建筑物修建的不良地势、地质和水文状况。 |
| 开发程度 | 宗地外开发程度“六通”(通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯)，宗地内开发程度“六通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整)。 |
| 基础设施完备程度 | 市政供电、供气、自来水进水管、排污管与城市管网相连，完备度较高。 |
| 规划限制条件 | 所在区域规划为商业、住宅用地，估价对象宗地规划为商业、住宅用地，实际用途为商业、住宅，符合规划 |

* + 1. 建筑物状况

1、估价对象1（商业）建筑物状况

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | | 四川省达州市大竹县竹阳镇东湖大道“金阳·香樟林”S幢商业楼1-2层的商业用途房地产 | | |
| 规划用途 | | 商业 | | |
| 实际用途 | | 商业、空置 | | |
| 建筑物基本情况 | 建成年代 | 约2017年 | 总楼层/所在楼层 | 2/1-2层 |
| 面积 | 测绘报告建筑面积为2171.28平方米（其中1层面积1156.40平方米，2层面积1014.88平方米） | | |
| 开间 | 详见平面图 | | |
| 进深 | 详见平面图 | | |
| 建筑结构 | 钢筋混凝土结构 | 外墙装饰 | 涂料 |
| 垂直交通 | 步梯 | 平面布置 | 布局较为合理 |
| 公共配套设施 | 地面及地下停车 | | |
| 功能布局 | 合理 | | |
| 设施设备 | 给排水、消防、电力齐全 | | |
| 装修状况 | 门 | 玻璃门 | | |
| 窗 | 铝合金窗 | | |
| 地面 | 室内水泥地坪，楼梯间及走廊为地砖 | | |
| 墙面 | 水泥砂浆 | | |
| 屋顶 | 水泥砂浆 | | |
| 建筑物完损状况 | 地基及墙面 | 地基无不均匀下降，墙面无裂缝现象 | | |
| 主体结构 | 设计使用年期为70年，已使用约2年，尚未发现主体结构受损 | | |
| 配套设施设备 | 维护保养状况较好 | | |
| 装修装饰保养状况 | 清水装修，保养状况较好 | | |
| 综合成新率 | 采用观察法和使用年限综合确定成新率为96% | | |

2、估价对象2（地下车库）建筑物状况

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | | 四川省达州市大竹县竹阳镇东湖大道“金阳·香樟林” 地下负一层309个车库（其中第192号、213号为子母车库）房地产 | | |
| 规划用途 | | 车库 | | |
| 实际用途 | | 车库、空置 | | |
| 建筑物基本情况 | 建成年代 | 约2017年 | 所在楼层 | 负1层 |
| 车位数量 | 309个车库（其中第192号、213号为子母车库） | | |
| 建筑结构 | 钢筋混凝土结构 | 楼栋外墙装饰 | 涂料 |
| 垂直交通 | 步梯、电梯 | 平面布置 | 布局较为合理 |
| 公共配套设施 | 地下停车 | | |
| 功能布局 | 合理 | | |
| 设施设备 | 给排水、消防、电力齐全 | | |
| 装修状况 | 地面 | 室内水泥地坪 | | |
| 墙面 | 涂料 | | |
| 屋顶 | 涂料 | | |
| 建筑物完损状况 | 地基及墙面 | 地基无不均匀下降，墙面无裂缝现象 | | |
| 主体结构 | 设计使用年期为70年，已使用约2年，尚未发现主体结构受损 | | |
| 配套设施设备 | 维护保养状况较好 | | |
| 保养状况 | 清水、保养状况较好 | | |
| 综合成新率 | 采用观察法和使用年限综合确定成新率为96% | | |

* + 1. 区位状况

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 位置状况 | 坐落及方位 | | 位于四川省达州市大竹县竹阳镇东湖大道“金阳·香樟林”、地处大竹县城区以南，东湖公园片区 |
| 与相关场所距离 | | 距离大竹县中心城区煌歌广场商圈约2.8公里，商服设施聚集状况较差 |
| 商业繁华度 | | 区域内分布有零散商业设施，商服繁华度较差 |
| 交通状况 | 道路状况 | | 区域内有东湖路、东湖大道等城市主次干道，路网密度较大，道路通达度较高 |
| 公交便捷度 | | 周边有大竹县1路公交车通行，公交便捷度一般 |
| 交通管制 | | 无 |
| 停车方便程度 | | 区域内主要为地面及地下停车 |
| 环境状况 | 自然环境 | | 区域无明显大气、水、噪声污染，空气质量较好，绿化率一般 |
| 人文环境 | | 所在地区的居民素质较高，治安较好，犯罪率低，周边房地产多为商业和住宅楼盘 |
| 景观 | | 无 |
| 配套设施状况 | 城市基础设施状况 | | 水、电、气、视、讯、路、网络等城市基础设施配套完善 |
| 公共服务设施状况 | 金融机构 | 农业银行、建设银行等 |
| 医疗机构 | 大竹县人民医院、大竹县中医院等 |
| 教育机构 | 大竹县小学、大竹县中学等 |
| 购物场所 | 便利店等 |
| 未来变化趋势 | | | 估价对象所在区域作为规划商业、住宅区，随着周边生活配套设施的不断完善升级，商业环境将会进一步提高 |

* 1. 价值时点

二○一九年十月十八日[根据《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行)，价值时点确定为现场查勘之日]。

* 1. 价值类型

本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。

市场价值标准，是指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。

(一)适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

(二)熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

(三)谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

(四)不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买(不是非买不可)，卖方不是急于出售(不是非卖不可)，同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

(五)公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或者特别的关系，不是关系交易；

(六)市场参与者集体的观念和行为，包括不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；即不过于乐观又不过于保守；最高最佳利用；继续利用(对企业而言即持续经营)。

本报告的市场价值内涵为：

（一）本次估价以估价对象应缴纳的各种税费能按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和其它法律保护依据为假设前提进行司法鉴定估价。

（二）本次估价结果未考虑估价对象可能存在的拖欠物业费对评估结果的影响。

（三）在满足“估价的假设前提和限制条件”的前提下，包含估价对象房屋所有权价值及其占用范围内应分摊的建设用地使用权价值，包括满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施价值，在价值时点，交易双方各自依法承担应缴纳的税费，以人民币为计价单位的市场价值。

* 1. 估价原则

本次估价活动所依据的法则或标准为：

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公正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。

“独立”，注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。“客观”，注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”，注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

1. 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。

房地产估价应依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释；估价对象所在地的地方性法规；国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策；估价对象所在地人民政府颁发的有关部门规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

本次估价依据上述法律、法规、规章、政策，以估价对象“(2019)大竹法技委字第106号《四川省大竹县人民法院评估委托书》”等相关资料中载明事项进行房地产估价体现合法原则。

1. 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。

房地产估价实际上是求取估价对象在其一时点上的价值或价格，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

1. 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。

根据经济学理论，在同一个市场中，具有相同的使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格，以房地产市场价格为导向，利用实际发生、经过市场“检验”的类似房地产成交(租赁)价格进行交易情况修正、交易日期(市场状况)修正、区位状况因素修正和实物状况因素修正，求得房地产的价值或价格。

1. 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。它的一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。最高最佳利用分析的前提条件有维持现状继续利用、更新改造、改变用途、改变规模、重新开发再予以利用等。

根据上述判定标准，遵循合法原则并结合估价对象从设计及使用情况，同时结合城市总体规划及估价对象现实的区位条件，我们认为估价对象的规划用途为其最佳用途，即以商业用途，并维持房屋现状继续使用体现最高最佳使用原则。

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，严格保守在估价过程中知悉的估价委托人的商业秘密。

* 1. 估价依据

(一)全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部以及四川省(成都市)人民政府有关部门颁布的有关法律、法规、规章和政策文件

* + 1. 《中华人民共和国物权法》；
    2. 《中华人民共和国资产评估法》
    3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
    4. 《中华人民共和国土地管理法》；
    5. 《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》；
    6. 《四川省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》；
    7. 中华人民共和国国务院令第656号《不动产登记暂行条例》；
    8. 国土资源部令第63号《不动产登记暂行条例实施细则》；
    9. 《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);
    10. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15号);
    11. 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；
    12. 《关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》 (川高法〔2011〕99号)；
    13. 《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》（川高法〔2011〕177号）；
    14. 《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行)[川建房发[2011]89号]；
    15. 本次估价中涉及的国家及地方其他相关法律、法规、政府文件。

(二)房地产估价相关技术规程

1. 《房地产估价规范》[GB/T 50291-2015]；
2. 《城镇土地估价规程》[GB/T 18508-2014]；
3. 《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]。

(三)估价委托人及相关单位提供的房地产估价相关资料

1. (2019)大竹法技委字第106号《四川省大竹县人民法院评估委托书》；
2. 估价对象《国有建设用地使用权出让合同》复印件；
3. 估价对象《国有建设用地使用权出让合同补充协议》复印件；
4. 估价对象《国有土地使用证》复印件；
5. 估价对象《房屋面积预测绘报告》（商业）复印件；
6. 估价对象《房屋面积测绘报告》（车库）复印件；
7. 估价对象《中华人民共和国建设用地规划许可证》复印件；
8. 估价对象《中华人民共和国建设工程规划许可证》复印件；
9. 估价对象《中华人民共和国建设工程施工许可证》复印件；

10、估价对象《竣工验收备案书》复印件；

11、估价对象《香樟林地下停车位总平面示意图》复印件；

12、关于大竹县竹阳街道东湖公园香樟林S幢（商业楼）的情况说明复印件；

13、关于大竹县竹阳街道东湖公园香樟林地下车库的情况说明复印件；

(四)房地产估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

1、注册房地产估价师调查收集的估价对象所在区域的房地产市场信息，动态及相关政策、文件等；

2、注册房地产估价师实地查看所获取的估价对象位置、建筑物实况、成新度等资料；

* 1. 估价方法

1、估价方法的定义及选择

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法（剩余法）、成本法等，估价方法的选择应按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》执行，根据当地该类房地产市场发展状况，并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。

比较法是指根据替代原则，选取在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的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。在房地产市场比较发达的情况下，是一种说服力强、适用范围广的估价方法。由于估价对象2所在区域内同类型车库用途房地产市场较为活跃，成交案例较多，各项资料容易收集，所以本次估价可采用比较法对估价对象2价值进行测算。

收益法是指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。适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价。估价对象区域内同类型住宅的租赁情况较多，租金案例较易收集，但据我们调查了解，估价对象现行租售比不匹配，脱节明显，且其资本化率较难把握、转售收益较难预测，故本次评估不采用收益法。

假设开发法（剩余法）是指求得估价对象后续开发必要的支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开放完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。该方法适于待开发房地产估价，估价对象1已经达到竣工标准尚未进行竣工验收，宜采用剩余法进行估价。

成本法是指测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。估价对象价值高低取决于市场供求关系及未来预期收益，而非成本累加，故不宜采用成本法。

综上所述，根据估价对象现状和此次估价目的要求，本次估价采用剩余法对估价对象1、采用比较法对估价对象2进行测算，最后综合分析得出估价对象在价值时点的市场价值。

2、估价方法的公式及操作步骤

比较法：

比较价值=可比实例房地产的价格×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

步骤：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦求取比较价值。

剩余法：

将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

在建工程价值=建成后房地产价值-在建工程取得税费-续建成本-管理费用-销售费用-投资利息-销售税费-续建利润

操作步骤:

①收集相关资料；②测算在建工程建成后的价格；③测算估价对象的后续开发必要支出和应得利润；④求取在建工程的价值

* 1. 估价结果

注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，对影响估价对象价值因素进行专业分析和判断、选用适宜的估价方法进行测算，满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，确定估价对象在价值时点2019年10月18日的估价结果如下（详见表 “估价结果一览表”）：

币 种：人民币

估价对象1：

1层商业评估单价：9379元/平方米

大 写：每平方米玖仟叁佰柒拾玖元整

2层商业评估单价：5622元/平方米

大 写：每平方米伍仟陆佰贰拾贰元整

商业评估总价：1655.22万元

大 写：壹仟陆佰伍拾伍万贰仟贰佰元整

估价对象2：

标准车库评估单价：45000元/个

大 写：每个肆万伍仟元整

子母车库评估单价：67500元/个

大 写：每个陆万柒仟伍佰元整

车库评估总价：1395.00万元

大 写：壹仟叁佰玖拾伍万元整

估价对象合计：

评估总价：3050.22万元

大 写：叁仟零伍拾万零贰仟贰佰元整

估价结果一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 相关文件 | 坐落 | 房号 | 所在楼层 | 用途 | 测绘报告建筑面积(㎡或个) | 评估单价 (元/㎡或个) | 评估总价 (万元) |
| 《国有建设用地使用权出让合同》电子监管号：5117242011B00107、《国有建设用地使用权出让合同补充协议》合同编号：2014-003号、《国有土地使用证》、《房屋面积预测绘报告》、《中华人民共和国建设用地规划许可证》编号：竹城建规地字第2015单位用地19号、《中华人民共和国建设工程规划许可证》编号：竹城建规建字第2015单位工程33号、《中华人民共和国建设工程施工许可证》编号：511724201506240199、金阳·香樟林《竣工验收备案书》备案编号：竹建备[2018]7号、《香樟林地下停车位总平面示意图》 | 大竹县竹阳镇东湖大道“金阳·香樟林” | 1-1号 | 1层 | 商业 | 37.23 | 9379 | 34.92 |
| 1-2号 | 1层 | 商业 | 37.23 | 9379 | 34.92 |
| 1-3号 | 1层 | 商业 | 105.7 | 9379 | 99.14 |
| 1-4号 | 1层 | 商业 | 92.22 | 9379 | 86.49 |
| 1-5号 | 1层 | 商业 | 106.52 | 9379 | 99.91 |
| 1-6号 | 1层 | 商业 | 35.8 | 9379 | 33.58 |
| 1-7号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 1-8号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 1-9号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 1-10号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 1-11号 | 1层 | 商业 | 40.09 | 9379 | 37.6 |
| 1-12号 | 1层 | 商业 | 42.96 | 9379 | 40.29 |
| 1-13号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 1-14号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 1-15号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 1-16号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 1-17号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 1-18号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 1-19号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 1-20号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 1-21号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 1-22号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 1-23号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 1-24号 | 1层 | 商业 | 40.09 | 9379 | 37.6 |
| 1-25号 | 1层 | 商业 | 38.66 | 9379 | 36.26 |
| 2-1号 | 2层 | 商业 | 32.56 | 5622 | 18.31 |
| 2-2号 | 2层 | 商业 | 32.56 | 5622 | 18.31 |
| 2-3号 | 2层 | 商业 | 90 | 5622 | 50.6 |
| 2-4号 | 2层 | 商业 | 89.02 | 5622 | 50.05 |
| 2-5号 | 2层 | 商业 | 90.78 | 5622 | 51.04 |
| 2-6号 | 2层 | 商业 | 31.31 | 5622 | 17.6 |
| 2-7号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 2-8号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 2-9号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 2-10号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 2-11号 | 2层 | 商业 | 35.06 | 5622 | 19.71 |
| 2-12号 | 2层 | 商业 | 37.57 | 5622 | 21.12 |
| 2-13号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 2-14号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 2-15号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 2-16号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 2-17号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 2-18号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 2-19号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 2-20号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 2-21号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 2-22号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 2-23号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 2-24号 | 2层 | 商业 | 35.06 | 5622 | 19.71 |
| 2-25号 | 2层 | 商业 | 33.81 | 5622 | 19.01 |
| 307个 | 负1层 | 标准车库 | 307 | 45000 | 1381.5 |
| 2个 | 负1层 | 子母车库 | 2 | 67500 | 13.5 |
| 合计 | | | | | | | 3050.22 |
| **备注：**1、估价结果包含房屋应分摊的土地使用权市场价值，包含无法从建筑物主体剥离的附属设施价值；  2、估价结果确定中，单价精确到元位，总价精确到百元位，币种为人民币；  3、大竹县竹阳街道东湖公园香樟林地下车库的建筑总面积为：12889.96平方米，其中设备用房面积为1645.25平方米，车库面积为11244.71平方米，未提供单个车库的详细建筑面积，在本次估价过程中我单位只能按总的车库面积（11244.71平方米）除以车库总数【335个（其中331个为标准车库，第192号、213号为子母车库算4个车库）】， 每个车库按均等建筑面积计算，本次估价对象2共计309个车库（其中第192号、213号为子母车库），评估涉及车库面积为：11244.71÷335×311（307+2个子母车库）=10439.12平方米 | | | | | | | |

* 1. 注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期 |
| 萧又铭 | 5120170053 |  | 2019年12月31日 |
| 郭 梓 | 5120150116 |  | 2019年12月31日 |

* 1. 实地查勘期

二○一九年十月十八日。

* 1. 估价作业期

二○一九年十月十八日日至二○一九年十二月三十一日。

* 1. 估价报告使用期限

本估价报告使用期限为一年(二○一九年十二月三十一日至二○二○年十二月三十日)。

附 件

1. 估价对象现状照片
2. 估价对象位置示意图
3. (2019)大竹法技委字第106号《四川省大竹县人民法院评估委托书》复印件
4. 估价对象《国有建设用地使用权出让合同》复印件；
5. 估价对象《国有建设用地使用权出让合同补充协议》复印件；
6. 估价对象《国有土地使用证》复印件；
7. 估价对象《房屋面积预测绘报告》（车库）复印件；
8. 估价对象《房屋面积测绘报告》（商业）复印件；
9. 估价对象《中华人民共和国建设用地规划许可证》复印件；
10. 估价对象《中华人民共和国建设工程规划许可证》复印件；
11. 估价对象《中华人民共和国建设工程施工许可证》复印件；
12. 估价对象《竣工验收备案书》复印件；
13. 估价对象《香樟林地下停车位总平面示意图》复印件；
14. 关于大竹县竹阳街道东湖公园香樟林S幢（商业楼）的情况说明复印件；
15. 关于大竹县竹阳街道东湖公园香樟林地下车库的情况说明复印件；
16. 房地产估价机构营业执照复印件
17. 房地产估价机构备案证书复印件
18. 注册房地产估价师注册证书复印件