

张承进、孙成蓉所有的位于开江县新宁镇城北开发区橄榄新城拆迁安置补偿的
（环城西路 211 号、213 号）A4-15 号门市和（环城西路 233 号）B2-8-1 号、
B2-8-3 号、B2-10-3 号、B3-11-4 号四套住宅房地产市场价格评估
川恒房估报（2019）第 020 号
司法鉴定评估委托书号：（2019）开江法技委字第 2 号

房地产司法鉴定估价报告

四川川恒房地产土地资产评估有限公司

邓礼强 注册号 5120010002

朱宏 注册号 5120070124

2019 年 02 月 22 日



THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DIVISION OF THE PHYSICAL SCIENCES
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
5708 S. UNIVERSITY AVENUE
CHICAGO, ILLINOIS 60637

1975





致估价委托方函

四川省开江县人民法院:

受贵院委托,我公司成立以注册房地产估价师朱宏为项目负责人的估价小组,依据现行法律、法规、政策、技术标准、估价委托方提供的资料和陈述的有关情况,经过实地查勘和市场调查,根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,在充分考虑影响住宅房地产价值的各项因素的基础上,对位于开江县新宁镇城北开发区橄榄新城拆迁安置补偿的(环环城西路211号、213号)A4-15号门市和(环城西路233号)B2-8-1号、B2-8-3号、B2-10-3号、B3-11-4号四套住宅房地产于现状利用条件下的市场价值进行鉴定估价。

1、估价对象:本次估价对象位于开江县新宁镇城北开发区橄榄新城拆迁安置补偿的(环城西路211号、213号)A4-15号门市和(环城西路233号)B2-8-1号、B2-8-3号、B2-10-3号、B3-11-4号四套住宅,房屋所有权人为张承进、孙成蓉共同共有,根据《协议》(2018年12月06日)记载,房屋约建于2009年,总建筑面积509.92m²(A4-15号门市建筑面积为91.51m²、B2-8-1号住宅建筑面积823.94m²、B2-8-3号住宅建筑面积116.62m²、B2-10-3号住宅建筑面积116.62m²、B3-11-4号住宅建筑面积102.23m²),列入本次估价范围的是房屋、相应分摊土地使用权和必要的设备设施,不包括动产、构筑物以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

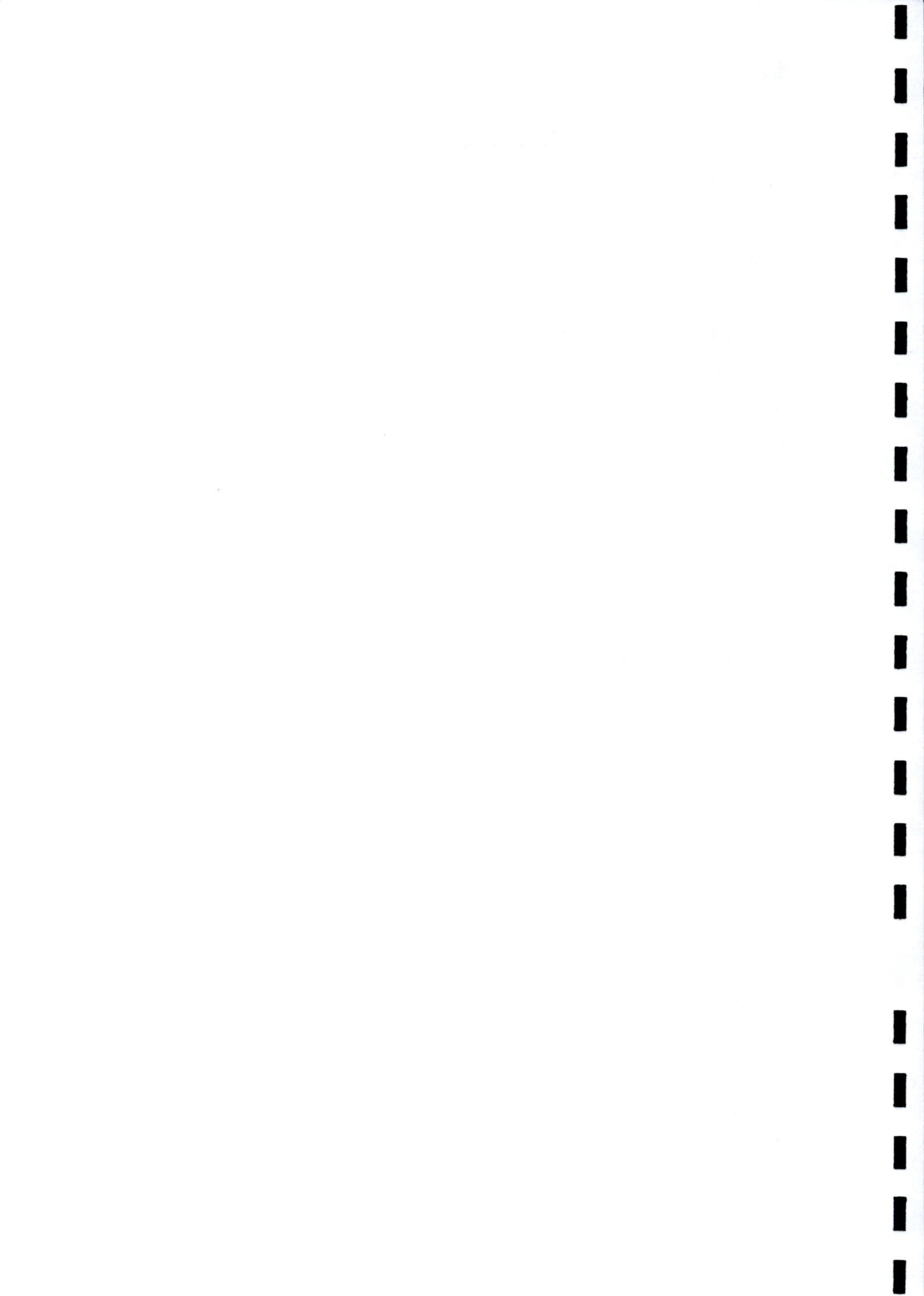
2、估价目的:为司法拍卖(变卖)提供房地产市场价值参考依据。

3、价值时点:2019年1月18日。

4、价值类型:市场价值,不考虑房地产拍卖(变卖)成交后的税费及税费的转移负担。

5、估价方法:比较法、收益法。

6、估价结果:经过实地查勘和市场调查,结合估价目的、估价委托人提供的资料和陈述的有关估价对象情况,估价人员进行周密的





计算、分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点满足本报告“估价的假设前提和限制条件”下的估价结果为：（详见估价结果汇总表）

单价：门市单价 32180 元 m^2 /，

住宅各单价 5485、5488、5505、5515 元/ m^2

总价：524.52 万元

大写：人民币伍佰贰拾肆万伍仟贰佰元整

估价结果汇总表

估价对象	房屋所有权人	安置房地址	房屋用途	房号	建筑面积 (m^2)	单价 (元/ m^2)	总价 (万元)
1	张承进 孙成蓉	开江县新宁镇城北开发区橄榄新城迁安置补偿的（环城西路）	门市	A4-15	91.51	32180	294.48
2			住宅	B2-8-1	82.94	5485	45.49
3			住宅	B2-8-3	116.62	5485	63.97
4			住宅	B2-10-3	116.62	5505	64.20
5			住宅	B3-11-4	102.23	5515	56.38
合计					509.92		524.52

7、特别提示：

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

（2）本估价报告使用期限为壹年，自估价报告出具之日 2019 年 02 月 22 日至 2020 年 02 月 21 日止。

此函

法定代表人：

邓礼强

四川恒房地产土地资产评估有限公司

二〇一九年二月二十二日







目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	9
一、估价委托方.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	17
十一、注册房地产估价师.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
估价对象风险提示.....	18
附 件.....	19
一、《四川省开江县人民法院委托评估书/附表》复印件	
二、有效法律文书复印件	
三、估价对象位置图	
四、估价对象实地察查情况和相关照片	
五、估价对象状况照片	
六、估价对象《房屋拆迁补偿安置协议、证明、协议》复印件	
七、专业帮助情况和相关专业意见说明	
八、评估机构营业执照和评估机构备案证书复印件	
九、注册房地产估价师注册证书复印件	

Faint red markings on the left edge.





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：

（一）我们在本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。

（二）本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受估价报告中已说明的估价的假设和限制条件的限制。

（三）我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托方和估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

（四）我们是按照国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 以及四川省《房地产司法鉴定评估指导意见》试行（川建房发〔2011〕89号）进行估价工作，撰写本估价报告。

（五）本公司估价师人员在价值时点 2019 年 1 月 18 日已对估价对象现场进行查勘。

（六）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

（七）参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

姓名	注册号	签字	签字日期
邓礼强	5120010002	邓礼强	2019年02月22日
朱宏	5120070124	朱宏	2019年02月22日



估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、估价委托方提供了估价对象的《房屋拆迁补偿安置协议》、开江县房地产综合开发公司出据《证明》、协议（2018年12月06日），我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性的情况下，假定估价委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全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，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与开江县房地产综合开发公司出据《证明》记载建筑面积大体相当。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即满足以下条件：

（1）交易双方自愿地进行交易；

（2）交易双方处于利己动机进行交易，交易目的都是追求自身最大经济利益；

（3）交易双方都具有完全市场信息、知晓市场行情，以及对交易对象具有必要的专业知识、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

（4）交易双方在适当的期间完成谈判和交易，以及在谈判期间物业价值保持稳定；

（5）市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5、估价对象权属完整合法，能够自由地在市场交易，没有司法行政机关禁止交易的情形，出售时不附带任何他项权租赁权优先购买权售后回租以及其他类似的可能影响其正常交易价值的权利约束和特殊条款，即产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

6、估价对象应享有公共部位的通行权、水电等共用设施及小区景观、绿化、配套设施的使用权。

7、估价对象作为住宅用途持续有效利用，是合法条件下的最佳用途，得到或将得到最有效运用，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。



二、本次估价未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本次估价无未定事项假设。

三、本次估价的背离事实假设

1、在价值时点，估价对象已存在抵押权及其他优先受偿款，考虑到本次估价目的为司法鉴定估价，故本次估价不考虑估价对象抵押权及其他优先受偿款因素的影响。

2、在价值时点，估价对象张承进、孙成蓉共同共有坐落于开江县新宁镇城北开发区橄榄新城拆迁安置补偿的(环城西路 211 号、213 号)A4-15 号门市和(环城西路 233 号)B2-8-1 号、B2-8-3 号、B2-10-3 号、B3-11-4 号四套住宅房屋，已申请开江县人民法院拍卖。由于本次估价目的为司法鉴定估价，故本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

四、本次估价不相一致假设

1、根据估价委托方提供的估价对象《房屋拆迁补偿安置协议》、开江县房地产综合开发公司《证明》、《协议》2018 年 12 月 06 日，登记地址为开江县新宁镇城北开发区橄榄新城拆迁安置补偿的(环城西路 211 号、213 号)A4-15 号门市和(环城西路 233 号)B2-8-1 号、B2-8-3 号、B2-10-3 号、B3-11-4 号四套住宅，实地查勘时门牌号，与安置协议门牌不同，经估价委托方和当事人现场签字确认以实地查勘地址委托书地址为准。

2、根据估价委托方提供的《房屋拆迁补偿安置协议》显示，位于开江县新宁镇城北开发区橄榄新城拆迁安置补偿的 A4-15 号门市和 B2-8-1 号、B2-8-3 号、B2-10-3 号、B3-11-4 号四套住宅的房屋总建筑面积为 509.92m²，根据四川省开江县人民法院出具的《委托评估附表》记载，本次只对开江县新宁镇城北开发区橄榄新城拆迁安置补偿的补偿的门市一个(A4-15)和住房四套(B2-8-1、B2-8-3、B2-10-3、B3-11-4)进行估价。经过与估价委托方沟通及确认，本次估价以《协议》(2018 年 12 月 06 日)确定的建筑面积为准，若与房产管理部门最终办理的产权登记面积不一致，应对估价结果进行相应调整，特提醒报告使用者注意。

五、本次估价的依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本次估价无依据不足假设。



六、估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年，即 2019 年 02 月 22 日至 2020 年 02 月 21 日。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本估价报告估价结果仅为司法拍卖（变卖）提供价值参考依据，按照既定目的提供给估价委托方使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司鉴定后作必要调整甚至重新估价。

4、本估价报告分为估价结果报告和估价技术报告两部分，估价结果报告提供给估价委托方，估价技术报告根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给相关主管部门审查使用。

5、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部和部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通知或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部份内容或者违规使用本估价报告和估价结果，所导致的有关损失或者法律后果由有关责任方自行承担，本估价机构及本估价报告签字估价师不承担任何责任。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。如发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。否则，报告误差部分无效。

7、估价过程中遇到非估价人员执业水平和能力所能评定估算的不确定性因素、或有事项等，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。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值进行的合理估算，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有权管理部门认定为准确。

8、鉴定估价的基本事项通过当事人的《房屋拆迁补偿安置协议》《证明》、《协议》确定，当事人明确知悉自己应履行的配合义务及不履行该义务可能承担的不利后果。本次估价所涉权属资料《房屋拆迁补偿安置协议》为经当事人质证人民法院认定的鉴定评估资料，估价依据及相关参数资料为注册房地产估价师调查核实的资料。



9、其他事项说明:

(1) 本次估价估价委托方和案件当事人没有提供估价对象的租赁情况, 若存在租赁, 依据《合同法》第 229 条和《民通意见》119 条有关规定, 遵循“买卖不破租赁”, 买受人应当对租约, 以及履约情况进行判断和予以关注。

(2) 案件当事人对鉴定估价报告有异议的, 可以自收到鉴定估价报告起 10 日内提出异议, 超过该期间即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。



估价结果报告

一、估价委托方

名称：四川省开江县人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：四川川恒房地产土地资产评估有限公司

住 所：成都市金牛区星辉中路5号1幢2层7号

法定代表人（执行事务合伙人）：邓礼强

备案等级：贰级

证书编号：川建房估备字[2018]0156号

有效期限：2018年06月29日至2021年06月29日

联系电话：（0818）2500567

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）估价对象界定

受四川省开江县人民法院（2019）开江法技委字第2号《四川省开江县人民法院委托评估书》的委托，对申请方开江县信用合作联社与被申请方张承进、孙成蓉金融借款合同纠纷一案中，因案件执行需要涉及对被执行人张承进、孙成蓉位于开江县新宁镇城北开发区橄榄新城拆迁安置补偿的A4-15号门市和B2-8-1号、B2-8-3号、B2-10-3号、B3-11-4号四套住宅进行评估，总建筑面积509.92m²，列入本次估价范围的是房屋、分摊相应土地使用权和必要的设备设施，不包括动产、构筑物以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。估价对象用地坐落落于环城西路与银杏街、峨城大交叉口以东北地段，四周边界坐落于，东至清河路、西至峨城大道、南至环城西路、北至临滨街。

（二）估价对象权属权益状况

1、估价对象产权状况

根据估价委托方提供的《协议》2018年12月06日及其权属、用途等基本情况详见下表：

表1 产权登记情况一览表

房屋拆迁补偿安置协议日期	2009年12月15日	房屋所有权人	张承进、孙成蓉
房屋坐落	开江县新宁镇城北开发区橄榄新城拆迁安置	房屋建	91.51



估 价 项 目	补偿的（环城西路211号、213号）A4-15号	建筑面积	
	开江县新宁镇城北开发区橄榄新城拆迁安置补偿的（环城西路233号）B2-8-1号	房屋建筑面积	85.94
	开江县新宁镇城北开发区橄榄新城拆迁安置补偿的（环城西路233号）B2-8-3号	房屋建筑面积	116.62
	开江县新宁镇城北开发区橄榄新城拆迁安置补偿的（环城西路233号）B2-10-3号	房屋建筑面积	116.62
	开江县新宁镇城北开发区橄榄新城拆迁安置补偿的（环城西路233号）B3-11-4号	房屋建筑面积	102.23
设计用途	门市、住宅	总建筑面积	509.92m ²
土地产权状况	估价委托方未提供相关资料		

2、估价对象权益状况

估价对象房屋所有权人为张承进、孙成蓉。估价委托方提供的估价对象《房屋拆迁补偿安置协议》记载，估价对象系张承进、孙成蓉于2009年与开江县土地收购储备中心、开江县房地产综合开发公司协商达成一致意见并签订《房屋拆迁补偿安置协议》所得，因委托方未提供土地相关资料，土地详情不明。综上所述，根据估价委托方提供《协议》（2018年12月06日）及估价人员实地查勘，估价对象所在楼盘为“橄榄新城”，于2018年12月06日由开江县人民法院拍卖。

总体说来，估价对象房屋所有权为张承进、孙成蓉共同共有，权利主体一致，除法院判决查封限制外，权属无争议。权利主体一致，权属无争议。

（三）估价对象实物状况

估价委托方提供的《房屋拆迁补偿安置协议》、《协议》（2018年12月06日）及估价人员实地查勘，估价对象房屋实物状况如下表：

表2 估价对象实物状况表

土地实物状况			
土地使用者	/	坐落	开江县新宁镇城北开发区橄榄新城拆迁安置补偿的（环城西路211号、213号）A4-15号门市和（环城西路233号）B2-8-1号、B2-8-3号、B2-10-3号、B3-11-4号四套住宅
分摊面积（m ² ）	/	用途	/
四至	东至清河路、西至峨城大道、南至环城西路、北至临滨街		
形状	较规则	地形地势	平坦
土壤	未受过污染	开发程度	六通一平
地质条件	地下水对钢筋无侵蚀作用，无不良地质现象，地基承载力和稳定性好，适合建筑。		
建筑物实物状况			
楼盘名称	橄榄新城	坐落	开江县新宁镇城北开发区橄榄新城拆迁安置补偿的（环城西路211号、213号）A4-15号门市和（环城西路233号）B2-8-1



		号、B2-8-3号、B2-10-3号、B3-11-4号四套住宅			
建筑结构	/	建成年代	2009年	总面积(m ²)	509.92
临街状况	门市二面临街、住宅一面临街	朝向	门市东南 住宅南北	基础	/
所在楼幢	/	总楼层	20层	所在楼层	10层
户型	/卫	层高	门市约3.2米、 住宅约2.8米	利用现状	门市营业中、 住宅空置
平面布置	功能明确,布置合理	装修档次	门市精装修、 住宅清水房毛坯	物业类别	门市及住宅
套型	/	通风采光	好	梯户比	/
设备设施	垂直交通	电梯			
	安防系统	无			
	管线	室外水电气光纤通讯管线室外明设;室内水电光纤通讯管线暗敷,气管明设			
	基础设施	小区道路、上水、下水、电、气、光纤、通讯、网络通			
装修状况	外墙	装饰墙砖			
	公共通道	/			
	内墙	门市卫生间、大厅乳胶漆;住宅清水房毛坯			
	屋顶	涂料刷白、卫生间铝扣板吊顶;住宅清水房毛坯			
	地面	木地板,楼道过道地砖;住宅清水房毛坯			
门窗	入户防盗门、卧室木门、阳台推拉门,塑钢窗				
建筑完损情况	结构	地基无不均匀沉降,墙面无裂缝现象,未发现主体结构受损			
	设备	正常利用			
	建筑综合成新率	综合建筑物的设计使用年限、地基与墙面、主体结构、配套设施设备、维护保养状况等因素,判断建筑物的综合成新率为95%。			

(四) 估价对象区位条件

估价对象位于开江县新宁镇城北开发区橄榄新城拆迁安置补偿的(环城西路211号、213号)A4-15号门市和(环城西路233号)B2-8-1号、B2-8-3号、B2-10-3号、B3-11-4号四套住宅,根据估价人员实地查勘,估价对象的主要区位状况详见下表:

表3 估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落	开江县新宁镇城北开发区橄榄新城拆迁安置补偿的(环城西路211号、213号)A4-15号门市和(环城西路233号)B2-8-1号、B2-8-3号、B2-10-3号、B3-11-4号四套住宅
	方位	位于开江县新宁镇城北开发区橄榄新城环城西路
	距开江县城镇中心	距开江县城镇中心约400米
	距开江县政府	距开江县政府政府约1.1公里
	土地级别	/
	临街状况	二面临街
	城市规划	商业及住宅
	所在楼层	门市1层,住宅8、10、11层
	朝向	东南、南
交通状况	道路状况	估价对象所在区域有环城西路、银杏街、峨城大道、清河路、临滨街等组成道路体系,路网较密集,沥青路面,道路条件较好
	公共交通	区域有多路公交通过,公交便捷度较好
	距开江县汽车站	距开江县汽车站约725米
	距机场	距达州河市机场约40.5公里



	交通管制	无交通管制
	停车便利度	地面停车和地下停车
环境状况	自然环境	自然环境较好, 环境卫生状况较好
	人文环境	所在地区的居民素质较高, 治安较好, 犯罪率低
	噪音治安	汽车噪音和生活噪音
	空气质量	常年空气质量良好
外部配套设施	基础设施	区域通路、通电、通讯、供水、排水、通气六通, 基础设施完善, 保证程度高
	公共服务设施	区域内有开江县橄榄新城、中国电信、太平洋影城、达州银行、四川农村信用社、锦和苑精选自助火锅、鲜果时光、壹加壹超市、干洗店、幼儿园、酒店、KTV、开江新桥医院等公共服务设施。

五、价值时点

根据《房地产司法鉴定评估指导意见》试行（川建房发〔2011〕89号）第七十八条“房地产拍卖（变卖）鉴定评估的估价时点，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。”根据现场查勘之日为2019年1月18日”，故本次估价的时点确定为2019年1月18日。

六、价值类型

（一）市场价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

（二）价值内涵：本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”，遵循客观、独立、公开、合法原则，以证载商业和住宅用途，在价值时点2019年1月18日于现状条件下的市场价值，该价值内涵还包括：

1、本次估价财产范围为估价对象的商业和住宅用房、相应分摊土地使用权和必要的设备设施，不包括动产、构筑物以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、本次估价未考虑抵押、担保、租赁、典权、地役权、查封等其他权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

3、币种：人民币

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求注册房地产估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“独立”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托方及估价利害关系人



没有利害关系，在估价中不受包括估价委托方在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；客观就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；公正就是要求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，应坚持原则、公平正直的估价。本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系，估价中没有受到任何单位任何人的影响，没有带着自己的情感、好恶和偏见，没有偏袒，实事求是，客观公正。

2、合法原则

估价结果应是依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依据是依据有关法律、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、估价对象所在地的有关地方法规（民族自治地方有关自治条例和单行条例），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地方政策和规章，以及不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。本次估价按估价对象证载商业和住宅用途进行估价。

3、价值时点原则

估价结果应当是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格。随着时间的推移，影响房地产价格的区位、实物、权益以及有关房地产法律法规、政策因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，因此，不同房地产在不同的时间通常会有不同的价值，通常根据估价目的确定。本次估价对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

4、替代原则

估价结果应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应在合理范围内。根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一房地产市场上，相似在房地产会有相近的价格。在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，特别是同一估价机构，在同一城市，同一时期，同一估价目的，对不同区位、



不同档次的房地产的评估价值应有合理的差价。本次估价门市中收益法中客观租金及其费用有求取就是替代原则的具体体现；本次估价住宅中比较法选取类似房地产的区位、用途、建筑结构、新旧程度相同或相近房地产的参数就是替代原则的具体体现。

5、最高最佳利用原则

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。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。最高最佳利用是在法律法规、政策和出让合同等允许范围内，估价对象达到最佳集约度、最佳规模、最佳用途、最佳档次，在所有具有经济可行性的利用中，能够使估价对象的价值达到最大的利用。本次估价依据合法原则确定证载商业和住宅用途为最高最佳利用。

八、估价依据

1、本次估价主要依据的法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国物权法》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例；
- (4) 《中华人民共和国拍卖法》；
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (6) 《城市房地产转让管理规定》（建设部令第96号）等相关法律法规；
- (7) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；
- (8) 《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；
- (9) 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》法释〔2016〕18号；
- (10) 《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》法释〔2004〕16号；
- (11) 《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。



2、本次估价主要依据的估价技术标准

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；
- (3) 《房地产司法鉴定评估指导意见》试行(川建房发〔2011〕

89号)。

3、估价委托方提供的估价所需资料

- (1) 《四川省开江县人民法院委托评估书/评书附表》复印件；
- (2) 有效法律文书复印件；
- (3) 《房屋拆迁补偿安置协议》复印件；

4、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

(1) 估价人员实地查勘及估价机构和估价人员掌握的相关信息资料；

(2) 估价对象所在区位的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

1、估价方法选择

根据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法、以及基准地价修正法等其他估价方法。根据估价委托方提供的资料、估价目的和估价对象特点，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘，针对本次估价对象为商业和住宅用途房地产，结合对房地产估价的方法进行适应性分析后，确定门市采用收益法、住宅采用比较法作为本次估价方法，其理由为：

估价对象所处区域为开江县新宁镇商业和住宅，门市的商业用途房地产，结合对房地产估价的方法进行适应性分析后，确定采用收益法作为本次估价方法最佳；住宅房地产市场信息相对丰富齐全，市场发展相对成熟，同一供需圈的同类型房地产成交记录和住宅个案较多，运用比较法能充分体现其客观市场价值，故本次估价选用收益法和比较法为最优最佳方法。

2、估价方法定义

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现至价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法是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。该方法适用于同类房地产数量较多,经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

3、估价技术路线

(1) 计算公式

采用收益法估价测算估价对象的单价:

$$V = \frac{A}{R-G} \left[1 - \left(\frac{1+G}{1+R} \right)^n \right]$$

其中: V——收益法评估价格 R——房地产还原利率

A——房地产年纯收益 n——房地产收益年期

G——净收益逐年递增的比率

(2) 操作步骤

①选取可比实例,对可比实例进行情况说明。②建立价格可比基础。③进行交易情况修正。④进行市场状况修正。⑤区位状况修正。⑥实物状况修正。⑦权益状况修正。⑧求出比准价格。

(3) 计算公式

采用比较法测算估价对象的单价:

比较价格=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况调整

$$P_D = P_B \times A \times B \times C$$

式中: P_D ——估价对象房地产价格

P_B ——可比实例房地产价格

A——估价对象房地产交易情况房价指数/可比实例交易情况房价指数

B——估价对象房地产市场状况条件指数/可比实例市场状况条件指数

C——估价对象房地产状况条件指数/可比实例房地产状况条件指数

(4) 操作步骤

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计算比较价格。



十、估价结果

估价人员在认真分析估价委托方提供的资料,以及注册房地产估价师实地查勘和市场调查取得资料的基础上,对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析,采用比较法测算,确定估价对象在价值时点 2019 年 1 月 18 日的房地产市场价值为:

单价: 门市单价 32180 元 m^2 ;

住宅各单价 5485、5488、5505、5515 元/ m^2

总价: 524.52 万元

大写: 人民币伍佰贰拾肆万伍仟贰佰元整

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师见下表:

姓名	注册号	签字	签字日期
邓礼强	5120010002	邓礼强	2019 年 02 月 22 日
朱宏	5120070124	朱宏	2019 年 02 月 22 日

十二、实地查勘期

本次估价对估价对象的现场查勘期为 2019 年 1 月 18 日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为自受理估价委托之日 2019 年 1 月 18 日至估价报告出具之日 2019 年 02 月 22 日止。

十四、估价报告应用的有效期

本估价报告使用期限自出具报告之日起为壹年,即 2019 年 02 月 22 日至 2020 年 02 月 21 日期间有效。



估价对象风险提示

(一)根据估价委托方要求对估价对象房屋在价值时点的市场价值进行评估,本报告仅供估价委托方了解估价对象的市场价值提供参考依据。

(二)估价对象的房地产市场状况可能随时间变化而变化,这期间若房地产市场有较大的变动造成估价对象市场价值下降会形成预期风险,提请报告使用人注意。

(三)估价人员建议定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价值进行再评估。

(四)本次估价根据四川省开江县人民法院出具的《委托评估书》对估价对象在价值时点的市场价值进行评估,本次估价是以提供给估价机构的估价对象无权属纠纷为假设前提,对基于产权上的纠纷估价机构不予承担任何责任。

(五)本报告不作为权属确认的依据。