

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：

川天成房估(2020)第 C091 号

估价项目名称：

达州市通川区复兴镇复兴社区六组龙洲名都 A 幢负一层-1-16、
-1-20、-1-23、-1-24 及 B 幢负一层-1-3、-1-11 至 15 号（共 10
个）车库、A 幢负二层-2-11 至 77 号（共 67 个）车库市场价值估
价

估价委托人：

达州市通川区人民法院

房地产估价机构：

四川天成房地产土地估价咨询有限公司 壹级

注册房地产估价师：

程 丹[注册号 5120190120]

梅治勤[注册号 5120160013]

估价报告出具日期：

二〇二〇年七月二十八日

致估价委托人函

达州市通川区人民法院：

受贵院委托，我公司成立以注册房地产估价师程丹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、估价委托人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，在充分考虑影响达州市通川区复兴镇复兴社区六组龙洲名都 A 幢负一层-1-16、-1-20、-1-23、-1-24 及 B 幢负一层-1-3、-1-11 至 15 号、A 幢负二层-2-11 至 77 号车库价值的各项因素的基础上，对于现状利用条件下的市场价值进行了鉴定估价。

1、估价对象：本次估价对象位于达州市通川区复兴镇复兴社区六组龙洲名都 A 幢负一层-1-16、-1-20、-1-23、-1-24 及 B 幢负一层-1-3、-1-11 至 15 号、A 幢负二层-2-11 至 77 号，房屋所有权人均为黄正波，《房产登记信息查询情况说明》记载证号分别为川（2018）达市通川不动产证明第 0000968、0000970 号，A 栋框支剪力墙、B 栋框架结构，建于 2017 年，建筑面积合计为 3298.41 m²及其分摊国有建设用地使用权面积。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，不包括装饰装修、动产、构筑物、树木等，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：2020 年 6 月 4 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：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“估价假设和限制条件”下的估价结果为：

总 价：¥1582.02 万元

大 写：人民币壹仟伍佰捌拾贰万零贰佰元整

估价结果一览表

币种：人民币

序号	房屋坐落	产权证号	建筑年代	建筑结构	所在楼层	用途	建筑面积 (m ²)	单价(元 /m ²)	总价 (万元)

1	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都A幢负一层-1-16	川(2018) 达市通川 不动产证 明第 0000968号	2017年	框支 剪力 墙	-1层	车库	167.09	10515	175.7
2	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都A幢负一层-1-20		2017年	框支 剪力 墙	-1层	车库	289.46	10298	298.09
3	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都A幢负一层-1-23		2017年	框支 剪力 墙	-1层	车库	108.68	10732	116.64
4	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都A幢负一层-1-24		2017年	框支 剪力 墙	-1层	车库	108.32	10732	116.25
5	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都B幢负一层-1-3		2017年	框支 剪力 墙	-1层	车库	88.38	10840	95.8
6	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都B幢负一层-1-11		2017年	框支 剪力 墙	-1层	车库	62.04	10840	67.25
7	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都B幢负一层-1-12		2017年	框支 剪力 墙	-1层	车库	76.76	10840	83.21
8	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都B幢负一层-1-13		2017年	框支 剪力 墙	-1层	车库	62.73	10840	68
9	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都B幢负一层-1-14		2017年	框支 剪力 墙	-1层	车库	53.34	10840	57.82
10	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都B幢负一层-1-15		2017年	框支 剪力 墙	-1层	车库	71.53	10840	77.54
11	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-11	川(2018) 达市通川 不动产证 明第 0000970号	2017年	框架	-2层	车库	28.14	/	6.19
12	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-12		2017年	框架	-2层	车库	28.14	/	6.19
13	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-13		2017年	框架	-2层	车库	37.88	/	6.31
14	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-14		2017年	框架	-2层	车库	37.88	/	6.31
15	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名		2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.25

	都-2-15								
16	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-16		2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.31
17	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-17		2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.31
18	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-18		2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.31
19	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-19		2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.31
20	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-20		2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.31
21	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-21		2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.31
22	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-22		2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.31
23	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-23		2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.31
24	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-24		2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.31
25	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-25		2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.31
26	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-26		2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.31
27	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-27		2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.31
28	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-28		2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.31
29	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-29		2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.31

30	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-30	2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.31
31	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-31	2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.31
32	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-32	2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.31
33	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-33	2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.31
34	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-34	2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.31
35	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-35	2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.31
36	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-36	2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.31
37	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-37	2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.31
38	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-38	2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.44
39	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-39	2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.44
40	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-40	2017年	框架	-2层	车库	37.88	/	6.5
41	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-41	2017年	框架	-2层	车库	37.88	/	6.44
42	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-42	2017年	框架	-2层	车库	37.88	/	6.5
43	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-43	2017年	框架	-2层	车库	37.88	/	6.38
44	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名	2017年	框架	-2层	车库	37.88	/	6.38

	都-2-44								
45	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-45		2017年	框架	-2层	车库	37.88	/	6.38
46	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-46		2017年	框架	-2层	车库	37.88	/	6.38
47	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-47		2017年	框架	-2层	车库	37.88	/	6.38
48	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-48		2017年	框架	-2层	车库	37.88	/	6.38
49	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-49		2017年	框架	-2层	车库	37.88	/	6.38
50	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-50		2017年	框架	-2层	车库	37.88	/	6.38
51	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-51		2017年	框架	-2层	车库	37.88	/	6.38
52	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-52		2017年	框架	-2层	车库	37.88	/	6.38
53	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-53		2017年	框架	-2层	车库	37.88	/	6.38
54	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-54		2017年	框架	-2层	车库	37.88	/	6.38
55	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-55		2017年	框架	-2层	车库	37.88	/	6.38
56	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-56		2017年	框架	-2层	车库	37.88	/	6.38
57	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-57		2017年	框架	-2层	车库	37.88	/	6.38
58	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-58		2017年	框架	-2层	车库	37.88	/	6.38

59	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-59	2017年	框架	-2层	车库	37.88	/	6.38
60	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-60	2017年	框架	-2层	车库	37.88	/	6.38
61	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-61	2017年	框架	-2层	车库	37.88	/	6.38
62	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-62	2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.31
63	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-63	2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.31
64	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-64	2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.31
65	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-65	2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.38
66	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-66	2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.38
67	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-67	2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.38
68	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-68	2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.38
69	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-69	2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.38
70	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-70	2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.44
71	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-71	2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.44
72	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-72	2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.44
73	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名	2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.38

	都-2-73								
74	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-74		2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.38
75	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-75		2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.38
76	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-76		2017年	框架	-2层	车库	30.17	/	6.38
77	达州市通川区复兴镇 复兴社区六组龙洲名 都-2-77		2017年	框架	-2层	车库	37.88	/	6.44
合计							3298.41		1582.02

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 2020 年 7 月 28 日至 2021 年 7 月 27 日止。

此 函

四川天成房地产土地估价咨询有限公司

法定代表人：丁永洪

二〇二〇年七月二十八日

估价报告目录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	13
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.....	19
十二、实地查勘期.....	20
十三、估价作业期.....	20
估价报告附件.....	21
一、《达州市通川区人民法院委托书》复印件.....	21
二、估价对象位置图.....	21
三、估价对象实地查勘情况和相关照片.....	21
四、估价对象权属证明复印件（房产登记信息查询情况说明）.....	21
五、达州市通川区人民法院执行裁定书.....	21
六、专业帮助情况和相关专业意见说明.....	21
七、评估机构营业执照、评估机构备案证书复印件.....	21
八、注册房地产估价师注册证书复印件.....	21

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，与估价委托人和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。

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

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
程丹	5120190120		2020年7月28日
梅治勤	5120160013		2020年7月28日

估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房产登记信息查询情况说明》复印件，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，假定估价委托人提供的资料合法、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，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《房产登记信息查询情况说明》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、水电等共享设施及配套设施的使用权。

7、估价对象作为车库用途持续有效利用，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

1、估价对象《房产登记信息查询情况说明》均未记载估价对象房屋的建成年份、建筑结构，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为 2017 年，-1 层为框支剪

力墙结构，-2层为框架结构，本次估价房屋建成年份及建筑结构以实际调查为准。

2、本次估价对象由估价委托人现场指认，假定与产权登记房屋一致，若与实际不符应重新估价。

三、本次估价的背离事实假设

1、在价值时点，估价对象存在抵押、司法查封，本次估价不考虑估价对象存在抵押、司法查封因素的影响。

2、本次估价没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般会发生变化。

四、本次估价不相一致假设

估价对象证载地址为达州市通川区复兴镇复兴社区六组龙洲名都A幢负一层-1-16、-1-20、-1-23、-1-24及B幢负一层-1-3、-1-11至15号、A幢负二层-2-11至77号，实际查勘地址为达州市通川区复兴镇凤祥街10号1层1栋140号、1栋144号、1栋143号、2栋115号、2栋117号、2栋120号、2栋121号、2栋122号（其中证载-1层13、14号现打通一起使用，为同一门牌号）、2栋116号及负二层11至77号，估价委托人没有提供两者为同一地址的证明资料，本次估价假定证载地址与实际查勘地址为同一地址，即所指的均为同一标的物。

五、本次估价的依据不足假设

1、估价委托人未能提供估价对象《房产登记信息查询情况说明》原件，本次估价假定其复印件内容与原件内容完全一致。

2、根据《房产登记信息查询情况说明》未记载规划用途，《达州市通川区人民法院委托书》记载用途为车库，估价人员现场查勘估价对象-1层为临街门市，-2层为住宅配套车库，本次估价对象用途以《达州市通川区人民法院委托书》记载为准。

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2020年7月28日至2021年7月27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格，包括房屋、分摊相应土地使用权和必要的设备设

施，遵循权利主体一致原则，分割处置该估价结果无效。

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人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询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人，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档、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分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。

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。

8、鉴定估价的基本事项通过当事人的《房地产司法鉴定评估风险告知书》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（《房产登记信息查询情况说明》）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) 估价对象负二层为住宅社区的停车位，是作为配套设施用房纳入社区规划，停车位与住宅社区的主体建筑具有密不可分的主从关系，相对主体建筑来说，具有一定的附属性和非独立性。因此，在处置时可能对购买人有一定限制，提请报告使用人注意。

(2) 据了解，《房产登记信息查询情况说明》登记面积为原预测面积，办理产权时可能存在误差，提请报告使用者应予关注。

(3) 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、估价委托人

单位名称:达州市通川区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称:四川天成房地产土地估价咨询有限公司

法定代表人:丁永洪

机构地址:成都市金牛区星辉中路5号2楼

统一社会信用代码:91510105771677693P

备案等级:壹级

证书编号:川建房估备字[2017]0008号

资质有效期:2020年05月12日至2023年05月12日

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

受达州市通川区人民法院(2020)川1702执683号《达州市通川区人民法院委托书》的委托,对达州农村商业银行股份有限公司通川支行与黄正波、郭荣、张相军、黄正权、陈英、四川华银中小企业融资担保有限公司借款合同纠纷一案中,需确定财产处置参考价需要涉及位于达州市通川区复兴镇复兴社区六组龙洲名都A幢负一层-1-16、-1-20、-1-23、-1-24及B幢负一层-1-3、-1-11至15号、A幢负二层-2-11至77号车库用房,为黄正波单独所有,建筑面积3298.41m²及其应分摊国有建设用地使用权面积,列入本次估价范围的是房屋、分摊相应国有土地使用权和必要的设备设施,不包括装饰装修、动产、构筑物、树木等,以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益,估价对象用地东临河沟、南临凤翔路住宅、西至凤祥街、北临丽景园。

(二) 估价对象权属权益状况

1、估价对象产权状况

根据估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》及其权属、用途等基本情况详见下表:

表 3-1 产权登记情况一览表

权利人	黄正波		共有方式		单独所有		
证件类型	身份证		证件号码		513001196910260212		
不动产权证号	川(2018)达市通川不动产权证明第0000968、0000970号		登记时间		2018-06-29		
房屋数	77						
房屋坐落	幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	规划用途	建筑面积
通川区复兴镇复兴社区六组龙洲名都A幢-1-16	A	16	/	-1	21		167.09
通川区复兴镇复兴社区六组龙洲名都A幢-1-20	A	20		-1	21		289.46
通川区复兴镇复兴社区六组龙洲名都A幢-1-23	A	23		-1	21		108.68
通川区复兴镇复兴社区六组龙洲名都A幢-1-24	A	24		-1	21		108.32
通川区复兴镇复兴社区六组龙洲名都B幢-1-3	B	3		-1	13		88.38
通川区复兴镇复兴社区六组龙洲名都B幢-1-11	B	11		-1	13		62.04
通川区复兴镇复兴社区六组龙洲名都B幢-1-12	B	12		-1	13		76.76
通川区复兴镇复兴社区六组龙洲名都B幢-1-13	B	13		-1	13		62.73
通川区复兴镇复兴社区六组龙洲名都B幢-1-14	B	14		-1	13		53.34
通川区复兴镇复兴社区六组龙洲名都B幢-1-15	B	15		-1	13		71.53
通川区复兴镇复兴社区六组龙洲名都A幢-2-11	A	11		-2	21		28.14
通川区复兴镇复兴社区六组龙洲名都A幢-2-12	A	11		-2	21		28.14
通川区复兴镇复兴社区六组龙洲名都A幢-2-13	A	11		-2	21		37.88
通川区复兴镇复兴社区六组龙洲名都A幢-2-14	A	11		-2	21		37.88
通川区复兴镇复兴社区六组龙洲名都A幢-2-15	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组龙洲名都A幢-2-16	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组龙洲名都A幢-2-17	A	11		-2	21		30.17

通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-18	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-19	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-20	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-21	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-22	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-23	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-24	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-25	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-26	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-27	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-28	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-29	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-30	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-31	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-32	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-33	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-34	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-35	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-36	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-37	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-38	A	11		-2	21		30.17

通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-39	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-40	A	11		-2	21		37.88
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-41	A	11		-2	21		37.88
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-42	A	11		-2	21		37.88
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-43	A	11		-2	21		37.88
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-44	A	11		-2	21		37.88
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-45	A	11		-2	21		37.88
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-46	A	11		-2	21		37.88
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-47	A	11		-2	21		37.88
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-48	A	11		-2	21		37.88
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-49	A	11		-2	21		37.88
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-50	A	11		-2	21		37.88
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-51	A	11		-2	21		37.88
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-52	A	11		-2	21		37.88
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-53	A	11		-2	21		37.88
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-54	A	11		-2	21		37.88
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-55	A	11		-2	21		37.88
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-56	A	11		-2	21		37.88
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-57	A	11		-2	21		37.88
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-58	A	11		-2	21		37.88
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-59	A	11		-2	21		37.88

通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-60	A	11		-2	21		37.88
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-61	A	11		-2	21		37.88
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-62	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-63	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-64	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-65号	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-66	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-67	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-68	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-69	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-70	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-71	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-72	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-73	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-74	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-75	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-76	A	11		-2	21		30.17
通川区复兴镇复兴社区六组 龙州名都A幢-2-77	A	11		-2	21		37.88
宗地代码	511702104005GB00 001		宗地面积	6241.5			
权利类型			权利性质	出让			
土地用途	起始时间		终止时间				
城镇住宅用地			2083-08-20				
其他商服用地			2053-08-20				

2、估价对象权益状况

估价对象房屋所有权人为黄正波单独所有，估价对象占用宗地属国家所有，土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅、其他商服用地，根据估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》土地使用权终止日期分别为 2053 年 8 月 20 日、2083 年 8 月 20 日，截至价值时点土地使用权剩余使用年限住宅 63.21 年、商业 33.21 年。但考虑到估价对象规划用途为住宅配套车库，不同于商业、住宅，按照住房城乡建设部 国土资源部《关于进一步完善城市停车场规划建设及用地政策的通知》（建城〔2016〕193 号）规定：工业、商住用地中配建停车场的，停车场用地出让最高期限不得超过 50 年，截止价值时点，估价对象分摊土地使用权剩余使用年限为 43.21 年。

截止价值时点，估价对象存在抵押权。

截止价值时点，估价对象已被达州市通川区人民法院予以查封。

总体说来，估价对象房屋所有权与土地使用权均为黄正波，权利主体一致，除设有抵押、查封权利限制外，权属无争议。

（三）估价对象实物状况

估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》及估价人员实地查勘，估价对象房屋实物状况如下表：

表 3-2 估价对象实物状况表（-1 层）

土地实物状况					
土地使用者	黄正波	座 落	达州市通川区复兴镇复兴社区六组龙洲名都		
面积 (m ²)	6241.5(大证土地面积未分割)	用 途	城镇住宅、其他商服用地		
四 至	东临河沟、南临凤翔路住宅、西至凤祥街、北临丽景园				
形 状	较规则	地形地势	地势平坦		
土 壤	未受过污染	开发程度	宗地外“六通”，宗地内已建成房屋		
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					
物业名称	龙洲名都	坐 落	达州市通川区复兴镇复兴社区六组龙洲名都 A 幢负一层-1-16、-1-20、-1-23、-1-24 及 B 幢负一层-1-3、-1-11 至 15 号（实际查勘地址为达州市通川区复兴镇凤祥街 10 号 1 层 1 栋 140 号、1 栋 144 号、1 栋 143 号、2 栋 115 号、2 栋 117 号、2 栋 120 号、2 栋 121 号、2 栋 122 号（其中证载-1 层 13、14 号现打通一起使用为为同一门牌号）、2 栋 116 号）		
建筑结构	框支剪力墙	建成年代	2017 年	临街状况	一面临街
临街宽度	/	临街深度	/	面积 (m ²)	合计 1088.30
总 楼 层	21 层	所在楼层	-1 层	层 高	3.6 米
物业类别(用途)	车库	利用现状	出租	其 他	-1 层 10 个车库现为临凤翔街门市使用，现空置

装修状况	清水	平面布置	/
设备设施	安防系统	消防栓、灭火栓、监控系统等	
	管 线	室外水电光纤通讯管线室外明设；室内电光纤通讯管线暗敷	
	基础设施	水、电、视、讯、网络等	
	停车便捷度	设有地下停车位，停车较便利	
装修状况	外 墙	墙砖	
	内 墙	清水，未装修	
	顶 棚	清水，未装修	
	地 面	清水，未装修	
	门 窗	-1层为卷帘门	
建筑完损情况	结 构	地基无不均匀沉降，墙面无裂缝现象，尚未发现主体结构受损	
	装饰装修	装饰装修为清水房。	
	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9.5成。	
物业管理	专业物管		

表 3-2 估价对象实物状况表（-2层）

土地实物状况					
土地使用者	黄正波		座 落	达州市通川区复兴镇复兴社区六组龙洲名都	
面积 (m ²)	6241.5 (大证土地面积未分割)		用 途	城镇住宅、其他商服用地	
四 至	东临河沟、南临凤翔路住宅、西至凤祥街、北临丽景园				
形 状	较规则		地形地势	地势平坦	
土 壤	未受过污染		开发程度	宗地外“六通”，宗地内已建成房屋	
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	龙洲名都		坐 落	达州市通川区复兴镇复兴社区六组龙洲名都A幢负二层-2-11至77号	
建筑结构	框架		建成年代	2017年	面积 (m ²) 合计 2210.11
临街状况	不临街		朝 向	/	基 础 /
所在单元	/		总 楼 层	13层	所在楼层 -2
距出入口距离	/		层 高	3.9米	利用现状 社区业主配套使用
平面布置	布置合理		装修档次	清水	物业类别 /
出入口个数	2个		通风采光	一般	户数车位比 2比1
设备设施	垂直交通	电梯、步行梯			
	安防系统	消防栓、烟感感应器、单元门禁系统、社区监控系统			
	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	社区道路、上水、下水、电、气、光纤、讯、网络通			
装修状况	外 墙	墙砖			
	公共通道	地砖、刷白			
	内 墙	清水，未装修			
	屋 顶	清水，未装修			
	地 面	清水，未装修			
	门 窗	/			

建筑完损情况	结构	地基无不均匀沉降，墙面无裂缝现象，尚未发现主体结构受损
	装饰装修	清水
	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 9.5 成。
物业管理		专业物管

（四）估价对象区位状况

估价对象位于达州市通川区复兴镇复兴社区六组龙洲名都，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 3-3 估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落	达州市通川区复兴镇复兴社区六组龙洲名都
	方位	位于凤翔街西侧，以凤翔街为正面估价对象为 1 层
	城市规划	商业、住宅
	楼层	-1、-2 层
	临街状况	临街
商业繁华度	距商业中心	距离商服中心 414 米
	经营业态	餐饮、生活用品
	营业店铺数量	30 以上
	人流量	一般
交通状况	道路状况	城市混合型主、次干道
	公共交通	附近有 17. 18. 19 等公交车，汽车通行通过
	距客运站	距离通川区客运西站 3. 4KM
	距机场	距达州河市机场约 10. 4KM
	交通管制	无交通管制
	停车便利度	设有地下停车位，停车较便利
环境状况	自然环境	自然环境较好，卫生环境状况较好
	人文环境	区域居民素质较高
外部配套设施	基础设施	区域通路、通电、通讯、通气、供水、排水六通，基础设施完善，保证程度高
	公共服务设施	区域内有复兴镇中心小学校、蓝天培训学校、世纪平价超市、意豪平价超市、四川农信、达州农商银行等公共服务设施，能满足生活需求

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。”此次估价对象实地查勘期为 2020 年 6 月 4 日，故本次估价的时点确定为 2020 年 6 月 4 日。

六、价值类型

（一）价值标准：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，以证载车库用途，在价值时点2020年6月4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房屋、分摊相应土地使用权和必要的设备设施，但不包括装饰装修、动产、构筑物、树木等，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、查封等他项权利限制、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，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人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档、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）。

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。

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。本次估价中市场比较法和收益法中客观租金及其费用的求取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、法规和政策性档

- (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) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- (4) 《房地产司法鉴定评估指导意见》试行（川建房发〔2011〕89号）。

3、估价委托人提供的估价所需资料

- (1) 《达州市通川区人民法院委托书》
- (2) 《房产登记信息查询情况说明》复印件；
- (3) 《达州市通川区人民法院执行裁定书》
- (4) 估价委托人提供的其他相关资料。

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。根据估价委托人提供的资料、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车库用途房地产，结合对房地产估价的方法进行适应性分析后，确定采用比较法、收益法作为本次估价方法进行估价，其理由为：

-1层:

估价对象所处区域为达州市复兴镇，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楼盘个案较多，运用比较法能充分体现其客观市场价值，故本次估价选用比较法为最优最佳方法。

估价对象所在区域房地产租赁交易信息相对较多，租赁市场相对成熟，同一供需圈同类型房地产租赁成交记录较多，且租赁发生的应由出租双方承担的税费及标准明确，运用收益法测算出来的能充分反映估价对象的客观市场价值，故本次估价适宜选用收益法。

-2层:

估价对象所处为达州市复兴镇“龙洲名都”社区，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楼盘车位个案较多，运用比较法能充分体现其客观市场价值，故本次估价选用比较法为最优最佳方法。

估价对象为住宅社区配套地下车位，由于地下车位的合理运营费用、地下车位的重置价格（地下层的成本一般都分摊到地上建筑物）难以准确合理地确定，故收益法和成本法均较难采用。

估价对象法定批准用途为车位，已建成投入，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，因此不适宜选用假设开发法进行评估。

估价对象为已建成房地产而非宗地地价估价，故不宜采用基准地价修正法进行估价。

2、估价方法定义

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。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或者资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象或价格的方法。此方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

3、估价参数及测算过程

本次估价对象-1层共为10套车库、-2层共为67套车库，区域因素相同，-1层实物状况除面积有差异外其余因素基本相同，-2层实物状况除面积、距出入口距离、形状等有差异外其余因素基本相同，本次-1层选用-1层14号（建筑面积53.34m²）、-2层选用-2-11

号为样本点，用比较法、收益法确定样本点的价格作为基准价，其余各房地产的价格在样本点价格进行差异因素调整得出。

-1层：

比较法：在估价对象的同一供需圈内根据估价目的，选择与估价对象房地产相似、交易方式适合、成交日期与价值时点相近、成交价格尽量为正常价格的三个类似房地产作为可比实例，在建立比较基础后价格的基础上，进行了交易情况修正、市场状况和房地产状况调整后采用算术平均法得出估价对象（-1层14号）的比较价值。

收益法：在估价对象的同一供需圈内选取了近期三个类似房地产租赁案例测算出估价对象的客观收益，扣除按当地房地产租赁市场出租惯例应由出租方负担的运营费用，得到估价对象的年净收益，采用报酬资本化法，得出估价对象（-1层14号）收益价值。

结合房地产市场及估价对象实际状况，经综合分析，采用加权平均法得出估价对象估价结果。其余-1层的估价对象经过差异修正后得到单价，详见估价结果汇总表。

-2层

比较法：在估价对象的同一供需圈内根据估价目的，选择与估价对象房地产相似、交易方式适合、成交日期与价值时点相近、成交价格尽量为正常价格的三个类似房地产作为可比实例，在建立比较基础后价格的基础上，进行了交易情况修正、市场状况和房地产状况调整后采用算术平均法得出估价对象（-2-11号）的比较价值，其余-2层的估价对象经过差异修正后得到单价，详见估价结果汇总表。

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、收益法测算，确定估价对象在价值时点的市场价值为RMB1582.02万元，大写人民币壹仟伍佰捌拾贰万零贰佰元整。

表3-4 估价结果汇总表 币种：人民币

估价方法 项目及相关结果		测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
-1-14	总价（万元）	61.77	48.59	57.82
	单价（元/m ² ）	11581	9110	10840
-1-16	总价（万元）	/	/	175.70
	单价（元/m ² ）	/	/	10515
-1-20	总价（万元）	/	/	298.09

	单价 (元/m ²)	/	/	10298
-1-23	总价 (万元)	/	/	116.64
	单价 (元/m ²)	/	/	10732
-1-24	总价 (万元)	/	/	116.25
	单价 (元/m ²)	/	/	10732
-1-3	总价 (万元)	/	/	95.80
	单价 (元/m ²)	/	/	10840
-1-11	总价 (万元)	/	/	67.25
	单价 (元/m ²)	/	/	10840
-1-12	总价 (万元)	/	/	83.21
	单价 (元/m ²)	/	/	10840
-1-13	总价 (万元)	/	/	68.00
	单价 (元/m ²)	/	/	10840
-1-15	总价 (万元)	/	/	77.54
	单价 (元/m ²)	/	/	10840
-2-11	总价 (万元/个)	6.19	/	6.19
-2-12	总价 (万元/个)	/	/	6.19
-2-13	总价 (万元/个)	/	/	6.31
-2-14	总价 (万元/个)	/	/	6.31
-2-15	总价 (万元/个)	/	/	6.25
-2-16	总价 (万元/个)	/	/	6.31
-2-17	总价 (万元/个)	/	/	6.31
-2-18	总价 (万元/个)	/	/	6.31
-2-19	总价 (万元/个)	/	/	6.31
-2-20	总价 (万元/个)	/	/	6.31
-2-21	总价 (万元/个)	/	/	6.31
-2-22	总价 (万元/个)	/	/	6.31
-2-23	总价 (万元/个)	/	/	6.31
-2-24	总价 (万元/个)	/	/	6.31
-2-25	总价 (万元/个)	/	/	6.31
-2-26	总价 (万元/个)	/	/	6.31
-2-27	总价 (万元/个)	/	/	6.31
-2-28	总价 (万元/个)	/	/	6.31
-2-29	总价 (万元/个)	/	/	6.31
-2-30	总价 (万元/个)	/	/	6.31
-2-31	总价 (万元/个)	/	/	6.31
-2-32	总价 (万元/个)	/	/	6.31
-2-33	总价 (万元/个)	/	/	6.31
-2-34	总价 (万元/个)	/	/	6.31
-2-35	总价 (万元/个)	/	/	6.31
-2-36	总价 (万元/个)	/	/	6.31
-2-37	总价 (万元/个)	/	/	6.31
-2-38	总价 (万元/个)	/	/	6.44

-2-39	总价 (万元/个)	/	/	6.44
-2-40	总价 (万元/个)	/	/	6.5
-2-41	总价 (万元/个)	/	/	6.44
-2-42	总价 (万元/个)	/	/	6.5
-2-43	总价 (万元/个)	/	/	6.38
-2-44	总价 (万元/个)	/	/	6.38
-2-45	总价 (万元/个)	/	/	6.38
-2-46	总价 (万元/个)	/	/	6.38
-2-47	总价 (万元/个)	/	/	6.38
-2-48	总价 (万元/个)	/	/	6.38
-2-49	总价 (万元/个)	/	/	6.38
-2-50	总价 (万元/个)	/	/	6.38
-2-51	总价 (万元/个)	/	/	6.38
-2-52	总价 (万元/个)	/	/	6.38
-2-53	总价 (万元/个)	/	/	6.38
-2-54	总价 (万元/个)	/	/	6.38
-2-55	总价 (万元/个)	/	/	6.38
-2-56	总价 (万元/个)	/	/	6.38
-2-57	总价 (万元/个)	/	/	6.38
-2-58	总价 (万元/个)	/	/	6.38
-2-59	总价 (万元/个)	/	/	6.38
-2-60	总价 (万元/个)	/	/	6.38
-2-61	总价 (万元/个)	/	/	6.38
-2-62	总价 (万元/个)	/	/	6.31
-2-63	总价 (万元/个)	/	/	6.31
-2-64	总价 (万元/个)	/	/	6.31
-2-65	总价 (万元/个)	/	/	6.38
-2-66	总价 (万元/个)	/	/	6.38
-2-67	总价 (万元/个)	/	/	6.38
-2-68	总价 (万元/个)	/	/	6.38
-2-69	总价 (万元/个)	/	/	6.38
-2-70	总价 (万元/个)	/	/	6.44
-2-71	总价 (万元/个)	/	/	6.44
-2-72	总价 (万元/个)	/	/	6.44
-2-73	总价 (万元/个)	/	/	6.38
-2-74	总价 (万元/个)	/	/	6.38
-2-75	总价 (万元/个)	/	/	6.38
-2-76	总价 (万元/个)	/	/	6.38
-2-77	总价 (万元/个)	/	/	6.44
合计		/	/	1582.02

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	签名	签名日期
程丹	5120190120		2020年7月28日
梅治勤	5120160013		2020年7月28日

十二、实地查勘期

本次估价对估价对象的实地查勘期为 2020 年 6 月 4 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 2020 年 5 月 25 日至估价报告出具之日 2020 年 7 月 28 日止。

估价报告附件

- 一、《达州市通川区人民法院委托书》复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、估价对象权属证明复印件（房产登记信息查询情况说明）
- 五、达州市通川区人民法院执行裁定书
- 六、专业帮助情况和相关专业意见说明
- 七、评估机构营业执照、评估机构备案证书复印件
- 八、注册房地产估价师注册证书复印件