

# 房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：中兴智业（2020）成房评第 D007 号

估价项目名称：达州市通川区珠市街 137 号阳光南岸 2 楼 1 号、2 号、3 号、4 号的商业及-2 层的车库房地产市场价值评估

估价委托人：达州市通川区人民法院

房地产估价机构：四川中兴智业房地产评估咨询有限公司

注册房地产 估价师	姓名	注册号
	白裕民	5120040152
	崔小林	5120180011

估价报告提交日期：2020 年 4 月 26 日

## 致估价委托人函

达州市通川区人民法院：

承蒙贵方委托，我公司本着勤勉尽责的估价职业素养，依据现行的法律、行政法规，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，认真分析掌握的估价资料，选用科学、适宜的估价方法，在综合考虑影响房地产价格因素的基础上，对估价对象在价值时点的客观合理价值或价格进行分析、测算和判断，并提供房地产估价专业意见。本次评估基本事项界定及估价结果如下：

**估价对象：**为达县阳光房地产开发有限公司单独所有位于达州市通川区珠市街 137 号阳光南岸 2 楼 1 号、2 号、3 号、4 号的商业及-2 层的车库用房地产（含水、电等配套设施及室内装饰装修），权证号：达州市房权证达字第 201407300102 号、达州市房权证达字第 201407300113 号、达州市房权证达字第 201407300100 号、达州市房权证达字第 201407300111 号、达州市房权证达字第 201407300030 号，框架结构，建成于 2014 年，所在层数为：2 层、-2 层，规划用途为：商业、车库，现用途为：商业、车库，房屋建筑面积为：商业 1900.06 m<sup>2</sup>、车库 2525.54 m<sup>2</sup>，室内清水房；估价对象土地系分摊占用的国有土地使用权，土地用途为商业用地，土地使用权终止日期为 2053 年 1 月 28 日。

**估价目的：**为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

**价值时点：**2020 年 3 月 26 日。

**价值类型：**根据《达州市通川区人民法院司法评估委托书》和《房地产司法鉴定评估指导意见》的要求，本次司法鉴定评估的价值类型为房地产市场价格，未考虑设定抵押权、司法限制和房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

**估价方法：**根据估价对象特点，结合掌握的房地产市场资料、估价方法的适用条件和此次估价目的，本次评估选用比较法和收益法进行评估，并按《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)有关要求，对上述估价方法的测算结果进行综合分析后确定评估价值。

**估价结果：**估价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、市场环境和实物权益状况下，依据市场价值标准确定在价值时点(2020 年 3 月 26 日)的房地产估价结果为：

**价值类型：**市场价值

**计价币种：**人民币

评估总价：2673.76 万元[佰元以下四舍五入]

总价大写：贰仟陆佰柒拾叁万柒仟陆佰元整

### 房地产估价结果明细表

币种：人民币

编号	房屋所有权人	房屋产权证号	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价结果	
					总价(万元)	单价(元/m <sup>2</sup> )
1	达县阳光房地产开发有限公司	达州市房权证达字第 201407300102 号	商业	539.87	总价(万元)	482
					单价(元/m <sup>2</sup> )	8928
2	达县阳光房地产开发有限公司	达州市房权证达字第 201407300113 号	商业	583.3	总价(万元)	520.77
					单价(元/m <sup>2</sup> )	8928
3	达县阳光房地产开发有限公司	达州市房权证达字第 201407300100 号	商业	521.66	总价(万元)	465.74
					单价(元/m <sup>2</sup> )	8928
4	达县阳光房地产开发有限公司	达州市房权证达字第 201407300111 号	商业	662.12	总价(万元)	576.71
					单价(元/m <sup>2</sup> )	8710
5	达县阳光房地产开发有限公司	达州市房权证达字第 201407300030 号	车库	2525.54	总价(万元)	628.54
					单价(元/m <sup>2</sup> )	3308
合计						2673.76

#### 特别提示：

1、本次评估是估价委托人因司法案件执行工作需要，委托我公司对达县阳光房地产开发有限公司单独所有位于达州市通川区珠市街 137 号阳光南岸 2 楼 1 号、2 号、3 号、4 号的商业及-2 层的车库房地产的市场价值进行评估。因此本次评估未考虑抵押权、司法限制和本纠纷案对估价对象市场价值的影响，并以此为本次估价的假设前提。

2、根据委托方介绍，通川区珠市街 137 号阳光南岸-2 层车库证载面积 2456.49 平方米(其中：财政占 394.56 平方米，地税占 230.92 平方米，则实际车库建筑面积 1831.01 平方米)；仓库用房证载面积 69.05 平方米，即阳光南岸-2 层实际评估面积为 1900.06 平方米。

3、估价报告使用期限：自 2020 年 4 月 26 日起至 2021 年 4 月 25 日止。

估价结果报告随函发送，如有异议，请估价委托人于七日内向我公司提出。

四川中兴智业房地产评估咨询有限公司

法定代表人(签字)：

二〇二〇年四月二十六日

## 目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
一、估价假设.....	6
二、估价报告使用限制.....	7
三、估价报告使用说明和相关提示.....	8
房地产估价结果报告.....	10
一、估价委托人.....	10
二、估价机构.....	10
三、估价程序.....	10
四、估价对象.....	10
五、估价目的.....	15
六、实地查勘期.....	16
七、价值时点.....	16
八、价值类型.....	16
九、估价原则.....	17
十、估价依据.....	18
十一、估价方法.....	19
十二、估价结果.....	21
十三、估价作业期.....	21
十四、注册房地产估价师.....	22
十五、估价报告使用期限.....	22
房地产估价技术报告（另附估价技术报告及目录）.....	23
附 件.....	23
1. 房地产估价委托书	
2. 估价对象位置图	
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片	
4. 估价对象权属证明复印件	
5. 专业帮助情况和相关专业意见	
6. 估价所依据其他资料：无	
7. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
8. 注册房地产估价师估价资格证书复印件	

## 估价师声明

在我们的职业道德、专业知识和执业经验能力范围内，我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师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；
2. 估价报告中的分析、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，但受到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按照《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]、《房地产估价基本术语》[GB/T50899-2013]的规定进行估价工作，撰写估价报告。

参加估价的注册房地产估价师：

姓 名	注册号	签 名	签名日期
白裕民	5120040152		年 月 日
崔小林	5120180011		年 月 日

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1. 估价委托人和案件当事人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》等资料，注册房地产估价师对估价委托人提供的评估资料进行了审慎检查，但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、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的不动产权属证明材料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师未对估价对象房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，未发现估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载内容存在明显不相当现象，假定估价委托人提供的《房屋所有权证》记载的估价对象房屋面积与实际面积一致。

3. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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、检测的情况下，假定估价对象房屋基础、结构等方面无重大质量问题，环境污染在安全范围内，能正常安全使用。

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，即能满足以下条件：

- (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；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 估价人员现场拍摄的估价对象实物照片内容系由案件当事人现场确定之评估范围的实物状况，在本报告中假设其无遗漏和偏离。

#### (二) 未定事项假设

无

#### (三) 背离事实假设

本次评估是估价委托人因司法案件执行工作需要，委托我公司对达县阳光房地产

开发有限公司单独所有位于达州市通川区珠市街 137 号阳光南岸 2 楼 1 号、2 号、3 号、4 号的商业及-2 层的车库用房地产的市场价值进行评估。因此本次评估未考虑抵押权、司法限制和本纠纷案对估价对象市场价值的影响，并以此为本次估价的假设前提。

#### （四）不相一致假设

根据委托方介绍，通川区珠市街 137 号阳光南岸-2 层车库证载面积 2456.49 平方米（其中：财政占 394.56 平方米，地税占 230.92 平方米，则实际车库建筑面积 1831.01 平方米）；仓库用房证载面积 69.05 平方米，即阳光南岸-2 层实际评估面积为 1900.06 平方米。

#### （五）依据不足假设

无

## 二、估价报告使用限制

1. 本报告估价结果是采用市场价值标准，结合类似房地产市场前景分析作出的预测。未考虑快速变现等处分方式带来的影响，也没有考虑价值时点后国家宏观经济政策发生较大变化以及遇有不可抗力等因素对评估价格的影响。

2. 本报告估价结果为估价对象估价范围内的整体价值，包括房屋、附着物、装饰装修及其附属设施设备（水、电、讯等）和占用范围内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，该结果应作相应调整或重新评估。

3. 估价对象的房地产权属状况、房屋建筑面积和用途是根据估价委托人提供的《房屋所有权证》登记情况为依据，我们无法确保本报告估价对象的房地产权属状况、房屋建筑面积和用途与房地产权属登记部门“房地产登记簿”中所记载的上述内容有无差异，故本报告不能作为确定估价对象权属、面积、用途的依据。

4. 估价人员对估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的物质实体外观和使用状况。由于我们未得到授权，也没有专业上的能力，估价人员未对估价对象内在建筑结构质量、其他隐蔽工程质量、建筑物地基及土壤基层地质环境条件、房地产被遮盖、未暴露及难以接触的部分、水、电、空调或者其他设施设备等进行测试，故估价人员无法判定估价对象建筑工程是否存在结构性损害等质量缺陷，并预测其缺陷损失价值。若估价对象存在上述需进行专业检测的内部缺陷，需估价委托人主动申报并提供相关资料原件后，经估价人员分析测算，本报告估价结果作相应的调整。

5. 本估价报告估价结果是估价对象在价值时点物质实体状况、权益状况、房地产市

场供需状况下的评估价值。如估价对象的面积、用途、装修、土地使用年限、土地使用权取得方式、使用状态、权益状况以及估价目的、价值时点、房地产市场供需状况等影响房地产价格的因素发生变化，本估价报告的估价结论不成立。

6. 我们未对估价委托人提供的《房地产评估委托书》等评估资料中承诺的相关事项进行调查确认，若估价委托人承诺事项不实，造成注册房地产估价师判定有误的，应调整估价结果或重新委托评估。

7. 本报告评估结果仅限于本次估价目的下提供房地产价值参考依据，不得用于其它交易活动；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。否则，因使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

8. 本估价报告包括：致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告（单列，并按国家相关法律法规规定提交和报备）、附件等六部分，上述各部分内容构成估价报告的完整整体，不能割裂分开使用，且须经我公司单位盖章及注册房地产估价师签字后方为有效。另外估价报告的全部或部分内容复印件均无效。

9. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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。

10. 本估价报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差而与实际情况有出入时，须经我公司修改后方能生效；否则，报告中的误差部分无效。

11. 本估价报告未经我公司书面同意，不得向估价委托人、产权人、相关权益人和抵押登记机关以外的单位或个人提供，且报告的全部和部分内容及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

12. 本估价报告由四川中兴智业房地产评估咨询有限公司负责解释。

### 三、估价报告使用说明和相关提示

1. 本估价报告使用者应充分阅读本估价报告，在认可本次估价结果形成的假设前提条件和影响估价对象价值的各种因素，合理使用估价结果，如本估价报告因误解或误用造成损失的，本公司不承担任何责任。

2. 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，仅限



于在报告应用有效期内、符合价格定义及报告明示的估价目的，逾期使用、不符“估价假设、估价报告应用限制条件”或用于非估价目的等，我公司和估价人员均不承担任何责任。

3. 本次司法鉴定评估的是房地产市场价格，不是评估变现价值，没有考虑强制变现、房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担等因素对房地产价值的影响。

4. 有关估价对象的使用、处置方式及程序应符合国家、地方的有关法律、法规、文件、政策等规定要求。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：达州市通川区人民法院

### 二、估价机构

名称：四川中兴智业房地产评估咨询有限公司

营业执照统一社会信用代码：91510000744698405Y

法定代表人：张玉兴

房地产评估资格等级：房地产评估国家壹级（编号：川建房估备字[2018]0095 号）

资质有效期限：2018 年 3 月 20 日至 2021 年 3 月 20 日

土地评估执业范围：全国范围内从事土地评估业务

经营住所：成都市高新区天府大道中段 177 号 28 栋 1 单元 3 层 1、4 号

### 三、估价程序

1. 与估价委托人洽谈，明确估价基本事项（估价对象、估价目的、价值时点、价值类型等）；
2. 估价委托人出具房地产估价委托书，公司受理估价委托，制定评估作业计划；
3. 向估价委托人列示本次评估所需资料，并对估价委托人提供的资料进行审查；
4. 到估价对象现场进行实地查勘，作好实地查勘记录，增加对估价对象的感性认识；
5. 进行房地产市场调查，针对性的收集房地产市场资料；
6. 评估人员回公司对实地查勘记录、市场调查资料和估价委托人提供的评估资料进行分析整理，根据估价原则，确定估价技术路线，选用估价方法进行评估测算，对测算结果进行综合分析，并进行适当的技术处理得出估价结果；
7. 根据评估资料和估价规范的要求，撰写估价报告；
8. 估价报告经公司审核通过，出具房地产估价报告；
9. 交付估价报告，并保存估价资料。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围界定

估价对象为达县阳光房地产开发有限公司单独所有位于达州市通川区珠市街 137 号

阳光南岸 2 楼 1 号、2 号、3 号、4 号的商业及-2 层的车库用房地产,包括房屋、附着物、装饰装修及其附属设施设备(水、电、讯等)和占用范围内分摊的出让国有土地使用权,房屋用途为商业,房屋建筑面积为商业 1900.06 m<sup>2</sup>、车库 2525.54 m<sup>2</sup>,土地用途:商业用地,土地使用权终止日期为 2053 年 1 月 28 日。

## (二) 估价对象权益状况

### (1) 房屋所有权及共有情况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》(复印件)记载,估价对象房屋登记状况见下表:

表一:

房屋所有权证号	达州市房权证达字第 201407300102 号
房屋所有权人	达县阳光房地产开发有限公司
房屋坐落	达州市通川区珠市街 137 号阳光南岸 2 楼 1 号
共有情况	单独所有
登记时间	2014 年 08 月 1 日
房屋性质	市场化商品房
规划用途	商业服务
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	539.87
附记	房屋来源:分割 建筑年代:2014

表二:

房屋所有权证号	达州市房权证达字第 201407300113 号
房屋所有权人	达县阳光房地产开发有限公司
房屋坐落	达州市通川区珠市街 137 号阳光南岸 2 楼 2 号及仓储用房
共有情况	单独所有
登记时间	2014 年 08 月 1 日
房屋性质	市场化商品房
规划用途	仓储、商业服务
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	15.22、565.08
附记	房屋来源:分割 建筑年代:2014

表三:

房屋所有权证号	达州市房权证达字第 201407300100 号
房屋所有权人	达县阳光房地产开发有限公司
房屋坐落	达州市通川区珠市街 137 号阳光南岸 2 楼 3 号
共有情况	单独所有
登记时间	2014 年 08 月 1 日
房屋性质	市场化商品房
规划用途	商业服务
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	521.66
附记	房屋来源: 分割 建筑年代: 2014

表四:

房屋所有权证号	达州市房权证达字第 201407300111 号
房屋所有权人	达县阳光房地产开发有限公司
房屋坐落	达州市通川区珠市街 137 号阳光南岸 2 楼 4 号
共有情况	单独所有
登记时间	2014 年 08 月 1 日
房屋性质	市场化商品房
规划用途	商业服务
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	662.12
附记	房屋来源: 分割 建筑年代: 2014

表五:

房屋所有权证号	达州市房权证达字第 201407300030 号
房屋所有权人	达县阳光房地产开发有限公司
房屋坐落	达州市通川区珠市街 137 号阳光南岸-2 层
共有情况	单独所有
登记时间	2014 年 08 月 1 日
房屋性质	市场化商品房
规划用途	车库、仓储
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	2456.49、69.05
附记	房屋来源: 分割 建筑年代: 2014

根据上述房屋产权登记内容, 可知估价对象房屋所有权属于达县阳光房地产开发有限公司

限公司，且为单独所有。

## (2) 土地使用权状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用权证》（复印件）记载，估价对象所在宗地登记状况见下表：

土地使用权人	达县阳光房地产开发有限公司		
土地使用权证号	达州市国用（2014）第 05667 号		
座落	达州市通川区珠市街 137 号阳光南岸		
地类（用途）		使用权类型	出让
地号	8/8/82-672	图号	-
使用权面积	2888 m <sup>2</sup>	终止日期	2053 年 1 月 28 日
记事	/		

估价对象未办理分户产权证，根据上述整宗土地产权登记内容，可知估价对象土地系国有土地使用权，土地使用权人为达县阳光房地产开发有限公司，土地所有权属于国家。

## 2. 他项权利状况

### (1) 用益物权设定情况

根据估价委托人提供的评估资料和估价人员查阅的相关资料，未发现估价对象存在用益物权的设定情况。

### (2) 担保物权设定情况

根据估价委托人提供的《他项权证》（复印件）记载，至价值时点估价对象已设定抵押权，未设定其他担保物权登记。

### (3) 租赁或占有情况

根据估价人员实地查勘了解的情况，至价值时点估价对象未出租，不存在租赁权。

### (4) 拖欠税费情况

估价对象已经取得房地产权属证书，同时根据估价委托人提供的评估资料，未发现拖欠税费的情况。

### (5) 查封等其他他项权状况

据估价委托人介绍，估价对象已经查封，存在司法限制。

## (三) 估价对象实体状况

## 1. 建筑物基本情况

根据估价人员实地查勘和调查了解，估价对象建筑物实物状况见下表：

房屋名称	达州市通川区珠市街 137 号阳光南岸 2 楼 1 号、2 号、3 号、4 号的商业及-2 层的车库用房					
房屋坐落	达州市通川区珠市街 137 号阳光南岸					
建筑面积	1900.06 平方米、2525.54 平方米					
规划用途/现用途	商业、车库/商业、车库					
所在楼房概况	建成时间	2014 年	建筑结构	框架	总楼层	35
	估价对象所在楼房为商住楼，外墙面贴墙砖，塑钢玻璃窗，整体外观一般。					
室内基本情况	2 层：水泥地面，内墙面及天棚混砂抹灰，平面呈不规则矩形； -2 层：水泥地面，内墙面及天棚混砂抹灰，平面呈不规则矩形，整体结构较合理；					
内部配套设施完备程度、利用现状	配套设施较完善，达到“四通”（通电、通上水、通下水、通讯），使用情况正常。					
房屋使用、维护状况	目前房屋空置，使用维护保养一般，能持续正常使用。					
所在楼盘状况	所在楼品质一般，配套设施基本齐全，环境条件一般。					

## 2. 土地基本情况

根据估价人员实地查勘和调查了解，估价对象土地实物状况见下表：

土地名称	达州市通川区珠市街 137 号阳光南岸 2 楼 1 号、2 号、3 号、4 号的商业及-2 层的车库用房分摊占用的国有土地						
座落	达州市通川区珠市街 137 号阳光南岸 2 楼 1 号、2 号、3 号、4 号的商业及-2 层的车库						
土地用途	商业用地	面积 (m <sup>2</sup> )	/	使用权类型	出让	使用权期限	2053 年 1 月 28 日
四至	/						
宗地形状	所在地块形状较规则，对规划布局无影响。						
基础设施	六通（通电、通气、通上水、通下水、通讯、通路），能满足正常使用。						
土地平整程度	所在地块为已建成“阳光南岸”，实现场地平整。						
地势、地质、水文状况	据估价人员实地查勘，估价对象所在地块地势平坦，无特殊地质、水文状况，对正常使用无影响。						
规划限制	商业用地						

## (四) 区位状况

估价对象	达州市通川区珠市街 137 号阳光南岸 2 楼 1 号、2 号、3 号、4 号的商业及-2 层的车库房地产
------	---

位置	坐落及方位	达州市通川区珠市街 137 号阳光南岸 2 楼 1 号、2 号、3 号、4 号的商业及-2 层的车库，处于达州市老城区。
	临街状况	临珠市街、翠屏路
	朝向	朝东
	楼层	第 2 层、-2 层
商业聚集度		估价对象位于通川区珠市街 137 号，属于达州市老城区，区域内商业以沿街商铺为主，恒源祥、兄弟厨具、雅访床上用品等商家均已入驻，无中大型商业项目。整体来看，目前区域商业专业性一般、聚集度一般。
交通条件	道路等级及路网条件	估价对象所在区域内分布有珠市街、滨江东路、翠屏路等市政主次道路通过，区域内道路等级和路网密度较高，车流量大，道路通达状况较优。
	公共交通及对内交通状况	区域内有 20 路、21 路、22 路、5 路、15 路等多条公交线路，交通便捷度一般，公共交通条件一般。
	对外交通状况	估价对象距达州客运中心约 2.4 公里，对外交通便捷度一般。
	交通管制情况	相邻街道双向通行，无特殊交通管制。
	停车方便程度	估价对象所在街道设有地面停车位，附近有大型地下停车场，停车较方便。
城市基础设施状况		估价对象所在区域基础设施完善，具备“六通”（通电、通气、通上水、通下水、通讯、通路），且条件较好。
公共服务设施	教育机构	通川区第八小学校、达高中永丰小区、文华街小学、达州市高级中学等分布在周围。
	医疗机构	达州市中心医院、达州市中西医结合医院、达州市第二人民医院等医疗机构。
	金融机构	达州银行、工商银行、农商银行等在该区域及其周边均设有商业网点或 ATM。
周围环境和景观	自然环境	估价对象区域自然环境以道路绿化和小区绿化为主，临近州河，自然环境一般，空气质量一般。
	人文环境	该区域内人口密度较大，人流量较大，区域治安状况较好。
	景观	估价对象所在区域是达州老城区，老旧住房较多，城市景观一般。

## 五、估价目的

因估价委托人司法案件执行工作需要提供房地产市场价值参考依据，根据《中华人民共和国民事诉讼法》和《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》的相关规定，特委托我公司对达县阳光房地产开发有限公司单独所有位于达州市通川区珠市街 137 号阳光南岸 2 楼 1 号、2 号、3 号、4 号的商业及-2 层的车库用房地产的市场价值进行评估。

本次估价目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

## 六、实地查勘期

估价人员于 2020 年 3 月 26 日进入现场实地查勘，并于当日完成了现场查看。

## 七、价值时点

根据估价目的和估价对象的特点，确定本次估价的价值时点为完成估价对象实地查勘之日，即：2020 年 3 月 26 日。

## 八、价值类型

### （一）价值名称

根据估价目的，本次估价是对估价对象房地产市场价值进行评估，因此本次估价的价值名称为市场价值。

### （二）价值定义

房地产市场价值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。

### （三）价值内涵

本报告价值内涵为：房地产市场价值是指在价值时点，满足本报告“估价的假设前提和限制条件”，估价对象区位、实物、权益状况下，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评估价值。具体内容如下：

1、估价对象财产范围：包括房屋、分摊的土地使用权、与房屋一体使用的不可分割的或拆除会影响其使用的设备等，也包含房屋的内外装饰装修，不包含可移动财产。

#### 2、估价对象权益界定：

(1)房屋权属状况：以估价对象《房屋所有权证》记载的相关内容确定；

(2)土地权利界定：系分摊占用的国有土地使用权，以估价委托人提供的《国有土地使用权证》记载，估价对象土地使用权类型为出让，土地用途为商业用地，土地终止日期为 2053 年 1 月 28 日；

(3)他项权利状况：至价值时点，估价对象存在司法限制。根据本次估价目的和假设条件，本次评估未考虑抵押权、司法限制、本案纠纷和房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

(4)估价对象收益年期：以房屋经济耐用年限和土地剩余年期综合确定。



3、**房地产基础设施条件：**所在区域开发程度已达到“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），室内已达到“四通”（通上水、通下水、通电、通讯）。

4、**最高最佳使用：**通过对估价对象的最高最佳使用分析，认为对估价对象房地产保持现状、继续使用最为有利，故本次估价以保持现状为前提估价。

5、本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、短期强制处分、不可抗力等因素对其价格的影响。

6、**币种：**人民币。

**单价单位：**元/平方米。

**总价单位：**万元。

## 九、估价原则

房地产价格是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响所形成的，而这些因素又经常处于变动之中，根据房地产估价有关规范规定，结果本次估价目的和估价对象的具体情况，在估价过程中主要遵循了以下估价原则：

### （一）独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求估价机构和估价师站在中立的立场上，实事求是、公开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。

### （二）合法原则

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。“依法”是指不仅要依据有关法律、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，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁布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府规章和政策，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。

### （三）价值时点原则

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。

估价通常仅是求取估价对象在某个特定时间上的价格，而且这个特定时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这个特定时间就是价值时点。

### （四）替代原则

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。

类似房地产是指与估价对象房地产的区位，用途、权利性质、规模、档次、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

#### (五) 最高最佳使用原则

最高最佳利用原则要求估价结果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。

### 十、估价依据

#### (一) 相关法律、法规

1. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号）；
3. 《中华人民共和国城市土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
5. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
6. 《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〔2002〕16 号）；
7. 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. 《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》（川建房发〔2011〕89 号）；
4. 《关于规范房地产司法鉴定评估的通知》（川高法〔2011〕99 号）。

#### (三) 估价委托人和当事人提供的有关资料

1. 《达州市通川区人民法院司法评估委托书》（2019）川 1702 执恢 255 号；
2. 《房屋所有权证》、《国有土地使用权》复印件；
3. 其他相关资料。

#### (四) 估价人员收集的资料

1. 估价对象实地查勘表；
2. 估价人员进行市场调查收集的与估价对象类似房地产市场资料。

#### (五) 估价机构收集、整理和掌握的评估资料

1. 公司建立的内部数据库资料；
2. 公司市场调研资料，整理的市场分析与预测资料；
3. 评估过程中运用的测算模版、主要参数及成本、费用、税金等方面的资料。

### 十一、估价方法

#### (一) 估价方法的定义

现行《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》中确定的基本估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

1. 比较法是指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。

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。

3. 成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

4. 假设开发法是求得估价对象后续开发的必要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，将开发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估价价值或价格的方法。

#### (二) 估价方法的选用

估价方法的选用应按照现行《房地产估价规范》的要求，根据估价对象所在区域的房地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，合理选择估价方法。

1. 估价对象作为商业用房地产，与估价对象类似房地产有市场交易案例，且交易案例能够获取，因此适宜采用比较法。

2. 估价对象作为商业用房地产，在同一供需圈内，与估价对象类似房地产市场有市场租赁案例，房地产租赁实例容易收集，故可以采用收益法进行评估。

3. 估价对象现状为商业用房地产，现状用途与合法用途一致，且功能配套，房屋成新率较高，加之受合法利用的限制，没有改造利用的潜力，因此不适宜选用假设开发法。

4. 估价对象作为商业用房地产，所在区域房地产市场发展相对成熟，其房地产价值主要受市场影响较大，不是建筑物和土地价值简单加减构成，同时估价对象不是整栋的房屋，房屋开发成本及分摊土地成本不易把握，因此不宜采用成本法进行评估。

据上述分析，本次估价采用比较法和收益法求取估价对象在价值时点的市场价值。

### （三）估价测算的简要内容

#### A、采用比较法求取估价对收益价格 V1：

比较法操作步骤：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计算比较价值。

比较法基本公式：比较价值=可比实例房地产的交易价格×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

#### B、采用收益法求取估价对收益价格 V2：

（1）估算年租金有效毛收入：1)有租约限制的，租约期内的租金宜采用租约所确定的租金，租约期外的租金应采用正常客观的租金；2)无租约限制的采用正常客观的租金。

（2）估算年营运费用：包括维修费、管理费、保险费和税金等。

（3）求年营运费用净收益（ $A_i$ ）：等于年租金有效毛收入减年营运费用。

（4）确定资本化率(R)：采用安全利率加风险调整值法求取资本化率：安全利率选用中国人民银行公布的一年期定期存款利率。通过对区域经济状况和房地产市场状况分析以及估价对象商业用房地产的未来预期收益的不确定性，确定其风险调整值包括投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿、投资带来的优惠，由此得到的资本化率。

（5）确定可获收益年限(n)：

1)对于土地与建筑物合一的估价对象，当建筑物耐用年限长于或等于土地使用权年限时，应根据土地使用权年限确定未来可获收益的年限，选用对应的有限年的收益法计算公式，净收益中不应扣除建筑物折旧和土地取得费用的摊销。

2)对于土地与建筑物合一的估价对象，当建筑物耐用年限短于土地使用权年限时，可采用下列方式之一处理：

a. 先根据建筑物耐用年限确定未来可获收益的年限，选用对应的有限年的收益法计

算公式，净收益中不应扣除建筑物折旧和土地取得费用的摊销；然后再加上土地使用权年限超出建筑物耐用年限的土地剩余使用年限价值的折现值。

b. 将未来可获收益的年限设想为无限年，选用无限年的收益法计算公式，净收益中应扣除建筑物折旧和土地取得费用的摊销。

(6) 计算估价对象公开市场收益价格

$$V_2 = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

式中  $V_2$  — 收益价格（元，元/m<sup>2</sup>）；

$A_i$  — 未来第  $i$  年的净收益（元，元/m<sup>2</sup>）；

$R$  — 资本化率（%）；

$n$  — 未来可获收益的年限（年）。

C、求取估价对象的市场价值  $V$ ：

通过“估价方法的选用”可知道，本次评估选择比较法和收益法都是较适宜的方法，我们将通过两种方法综合测算得出估价对象的市场价格，同时与估价对象所在区域近期房地产成交价格比较，结合估价对象自身的特点（物业位置、临街道状况、品质、结构、功能、使用状况、楼层、朝向等），进行综合分析并确定估价对象的市场价值。

## 十二、估价结果

估价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、市场环境和实物权益状况下，经分析测算，确定在价值时点（2020 年 3 月 26 日）的房地产估价结果为：

**价值类型：市场价值**

**计价币种：人民币**

**评估总价：2673.76 万元[佰元以下四舍五入]**

**总价大写：贰仟陆佰柒拾叁万柒仟陆佰元整**

### 房地产估价结果明细表

币种：人民币

编号	房屋所有权人	房屋产权证号	房屋用途	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	估价结果	
1	达县阳光房地产	达州市房权证达字第	商业	539.87	总价(万元)	482

	开发有限公司	201407300102 号			单价(元/m <sup>2</sup> )	8928
2	达县阳光房地产开发有限公司	达州市房权证达字第 201407300113 号	商业	583.3	总价(万元)	520.77
					单价(元/m <sup>2</sup> )	8928
3	达县阳光房地产开发有限公司	达州市房权证达字第 201407300100 号	商业	521.66	总价(万元)	465.74
					单价(元/m <sup>2</sup> )	8928
4	达县阳光房地产开发有限公司	达州市房权证达字第 201407300111 号	商业	662.12	总价(万元)	576.71
					单价(元/m <sup>2</sup> )	8710
5	达县阳光房地产开发有限公司	达州市房权证达字第 201407300030 号	车库	2525.54	总价(万元)	628.54
					单价(元/m <sup>2</sup> )	3308
合计						2673.76

### 十三、估价作业期

本次估价作业期为：自 2020 年 3 月 26 日至 2020 年 4 月 26 日止。

### 十四、注册房地产估价师

#### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
白裕民	5120040152		年 月 日
崔小林	5120180011		年 月 日

### 十五、估价报告使用期限

由于估价对象所在区域近段时期商业房地产市场发展相对平稳，波动不大。根据现行《房地产估价规范》的相关规定，确定本次房地产估价报告使用期限为：自 2020 年 4 月 26 日起至 2021 年 4 月 25 日止。

本估价结果报告必须与本房地产估价报告的其它部份配套使用，不得单独使用。

四川中兴智业房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年四月二十六日

房地产估价技术报告（另附估价技术报告及目录）

附 件

1. 房地产估价委托书复印件
2. 估价对象位置图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 估价对象权属证明复印件
5. 专业帮助情况和相关专业意见
6. 估价所依据其他资料：
7. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
8. 注册房地产估价师估价资格证书复印件