

四川鼎恒永志房地产土地资产评估有限公司

SICHUAN DINGHENGYONGZHI REAL ESTATE LAND ASSETS APPRAISALCO., LTD

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：人民法院确定财产处置参考价涉及的华蓥市东风路的2套商业用房及1套住宅房地产估价

估价委托人：四川省华蓥市人民法院

房地产估价机构：四川鼎恒永志房地产土地资产评估有限公司

房地产估价师：何佳蔚 注册号：5120040177

王德华 注册号：5120040058

估价报告出具日期：2020年6月13日

估价报告编号：川鼎恒房评[2020]字第06-09号

致估价委托人函

四川省华蓥市人民法院：

因贵院在执行四川华蓥农村商业银行股份有限公司与于明芬、唐召华借款合同纠纷一案，我公司接受了委托，选派注册房地产估价师何佳蔚（注册号：5120040177）、王德华（注册号：5120040058），遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和估价标准，对被执行人于明芬、唐召华分别位于华蓥市东风路的2套商业用房及1套住宅（产权证号分别为：广安房权证华蓥字第200700738号、华蓥市房权证双河镇字第07600号、华蓥市房权证双河镇字第07601号）于2020年6月1日的市场价值，进行了专业分析、测算和判断，有关结果如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供房地产市场价值参考依据

价值时点：根据现场查勘时间确定为2020年6月1日

价值类型：市场价值

估价方法：收益法、比较法

估价对象：

| 估价对象 | 产权证号 | 权利人 | 房屋座落 | 幢号 | 房号 | 实地地址 | 所在楼层 | 房屋结构 | 规划用途 | 建筑面积 (m ²) | 分摊土地面积 (m ²) | 土地终止日期 |
|------|---------------------|-----|-----------|----|----|-------------|------|------|------|------------------------|--------------------------|-----------|
| 1 | 广安房权证华蓥字第200700738号 | 唐召华 | 华蓥市双河镇东风路 | / | 10 | 华蓥市东风路12号 | 1 | 混合 | 商业 | 52.09 | 15.53 | 2049/11/8 |
| 2 | 华蓥市房权证双河镇字第07600号 | 于明芬 | 华蓥市双河镇东风路 | 1 | 11 | 华蓥市东风路14号 | 1 | 混合 | 商业 | 43.77 | 7.05 | 2052/1/23 |
| 3 | 华蓥市房权证双河镇字第07601号 | 于明芬 | 华蓥市双河镇东风路 | 1 | / | 华蓥市东风路28号院内 | 2 | 混合 | 住宅 | 127 | 20.44 | 2052/1/23 |
| | 合计 | | | | | | | | | 222.86 | 43.02 | |

估价结果：

建筑面积合计：222.86 m²；

评估总价：小写（人民币）89.05 万元；

大写（人民币）捌拾玖万零伍佰元整。

估价结果详细情况详见下表：

估价结果一览表

| 估价对象 | 产权证号 | 权利人 | 房屋座落 | 实勘地址 | 所在楼层 | 房屋结构 | 规划用途 | 建筑面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 总价 (万元) |
|------|-----------------------------|-----|---------------|-----------------|------|------|------|------------------------|--------------------------|---------|
| 1 | 广安房权证华 荃字第 200700738号 | 唐召华 | 华荃市双河镇 东风路 | 华荃市东风 路12号 | 1 | 混合 | 商业 | 52.09 | 5846 | 30.45 |
| 2 | 华荃市房权证 双河镇字第 07600号 | 于明芬 | 华荃市双河镇 东风路 | 华荃市东风 路14号 | 1 | 混合 | 商业 | 43.77 | 5963 | 26.1 |
| 3 | 华荃市房权证 双河镇字第 07601号 | 于明芬 | 华荃市双河镇 东风路 | 华荃市东风 路28号院内 | 2 | 混合 | 住宅 | 127 | 2559 | 32.50 |
| | 合计 | | | | | | | 222.86 | | 89.05 |

特别提示:

1、本估价报告使用期限为2020年6月13日至2021年6月12日。

2、2020年6月1日，经人民法院组织，法院工作人员、申请方代表、被执行人代表和估价人员共同进行了实地查勘。估价对象1-2现场门牌号分别为东风路12号、14号，估价对象3位于东风路28号院内二楼，本次估价以实地查勘地址与证载地址指向一致为假设前提。

3、实地查勘时估价对象1-2两间商铺打通整体使用，经营商户为“山山通矿山机械设备”。委托人及相关当事方未提供估价对象《房屋租赁合同》及付款凭证等租赁事项证明材料，本次评估以不存在影响房地产市场价值的长期租赁事项为假设前提。在应用本报告前，委托人和相关当事人应自行核实具体租赁情况；同时，以上评估结果是估价对象1-2在现状整体打通使用条件下的市场估值，未考虑估价对象恢复原状独立使用所需费用的影响，提请意向购买人注意。

4、在使用本报告前，委托人及相关当事人应注意核实实际情况，若有补充鉴定材料，可经由人民法院质证后转交给我公司，以对报告内容及评估结论进行相应的补充调整。

5、估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

此致！
(此页无正文)

估价机构（盖章）

估价机构法定代表人（签名/签章）

2020年6月13日

目 录

| | |
|-------------------------------------------------|------------|
| 估价师声明 | 6 |
| 估价假设和限制条件 | 7 |
| 估价结果报告 | 11 |
| 一、估价委托人 | 11 |
| 二、房地产估价机构 | 11 |
| 三、估价目的 | 11 |
| 四、估价对象 | 11 |
| 五、价值时点 | 14 |
| 六、价值类型 | 14 |
| 七、估价原则 | 14 |
| 八、估价依据 | 16 |
| 九、估价方法 | 17 |
| 十、估价结果 | 19 |
| 十一、注册房地产估价师 | 20 |
| 十二、实地查勘期 | 20 |
| 十三、估价作业期 | 20 |
| 附 件 | 21 |
| (一) 四川省华蓥市人民法院《评估委托书》.. | 错误! 未定义书签。 |
| (二) 估价对象位置示意图 | 错误! 未定义书签。 |
| (三) 估价对象实地查勘情况说明 | 错误! 未定义书签。 |
| (四) 估价对象照片 | 错误! 未定义书签。 |
| (五) 《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件 | 错误! 未定义书签。 |
| (六) 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件、准予变更 登记通知书 | 错误! 未定义书签。 |
| (七) 注册房地产估价师估价资格证书复印件.. | 错误! 未定义书签。 |

估价师声明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实、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、注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）和四川省住房和城乡建设厅《房地产司法鉴定评估指导意见》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

注册房地产估价师签名

| 姓 名 | 注册证号 | 签 名 | 签名日期 |
|-----|------------|-----|-------|
| 何佳蔚 | 5120040177 | | 年 月 日 |
| 王德华 | 5120040058 | | 年 月 日 |

估价假设和限制条件

一、本估价报告基于以下的假设条件得出结论：

（一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》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、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人及当事人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象建筑面积以《房屋所有权证》记载面积为依据。

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、估价对象作为所在商住楼的一部分，应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

（二）未定事项假设

实地查勘时据当事人称东风路12号、14号即估价对象1-2房屋已出租，委托人及相关当事方未提供房屋租赁合同及付款凭证等租赁事项证明材料，本次评估以不存在影响房地产市场价值的长期租赁事项为假设前提，并在此基础上形成结论。

（三）背离事实假设

本报告假定估价对象的处置不受可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质的开支所约束。

（四）不相一致假设

根据委托方提供的《房屋所有权证》记载：本次估价对象 1-3 分别位于华蓥市双河镇东风路 10 号 1 楼、华蓥市双河镇东风路 1 幢 11 号 1 楼、华蓥市双河镇东风路 1 幢 2 楼，现场查勘时，估价对象 1-2 门牌号分别为东风路 12 号、14 号（已打通整体使用），估价对象 3 位于东风路 28 号院内二楼，估价对象位置系根据相关当事方现场指认确定，本次估价假设证载地址与相关当事人现场指认地址坐落一致为前提，若与实际情况不符，本次估价结果无效，应进行相应调整或重新估价。

（五）依据不足假设

估价对象应缴纳的各种税费已按国家、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。

二、估价报告使用限制及相关说明

1、本估价结果是根据公开市场原则确定的估价对象在价值时点（2020 年 6 月 1 日）的公开市场价格，适用于协商作价的处置方式，仅供人民法院在确定财产处置价时参考。

2、本次估价现场查勘活动于 2020 年 6 月 1 日经人民法院组织，法院工作人员、申请方代表、被执行人代表和估价人员共同进行了实地查勘。

3、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。

4、本估价报告估价结果包括房屋、装饰装修和分摊土地使用权的价格，该土地使用权和附属的设施设备若与房屋分割处置，本估价结果无效。

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。如估价对象的用途、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、根据本报告估价目的，在运用本报告时应在考虑产权性质、未来市场波动风险、物业变现的不确定性(估价对象可能存在不易变现或跌价的风险)和变现费用、物业转让时应缴纳的有关税费等因素对估价对象价值的影响和考虑本估价结果报告中对估价对象的价值定义后，参考估价结果使用本报告。

7、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（二〇二〇年六月十三日至二〇二一年六月十二日）。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。

8、本次估价技术报告未提供给估价委托人，仅供本公司存档和有关管理部门查阅。

9、如发现本报告内容的文字或数字因打印或其它原因出现误差，请通知本公司进行更正，否则，除估价结果外的报告误差部分无效。

10、本报告未经我公司书面同意，不得向估价委托人及使用相关方以外的单位或个人提供，且报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体以及任何宣传资料中，报告解释权为本公司所有。

11、本报告经估价人员、本公司签章，并作为一个整体时有效。

12、在运用本估价报告时应符合“估价假设和限制条件”所载明内容的要求，仅限于在报告使用期内、符合价值类型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。

13、本次评估的当事各方如对评估结果存在异议，请于收到报告后的五日内书面告知法院转交评估机构，并附送具有法定证据效力的相关文件。

估价结果报告

一、估价委托人

四川省华蓥市人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：四川鼎恒永志房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：915101067400430657

法定代表人：杨洪

住所：成都金牛高科技产业园区金科南路38号12栋7层1-4号

备案等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2018]0142号

备案证书有效期：2018年06月07日至2021年06月07日

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

1、估价对象评估范围

估价对象基本情况一览表

| | | | | |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|--|
| 物业名称 | 华蓥市双河镇东风路商业用房及住宅 | | | |
| 坐落 | 华蓥市双河镇东风路10号1楼、东风路1幢11号1楼及东风路1幢2楼（现场查勘地址分别为华蓥市双河镇东风路12号、14号及28号院内2层，住宅未见房号） | | | |
| 评估范围 | 华蓥市双河镇东风路10号1楼、东风路1幢11号1楼商业用房及东风路1幢2楼住宅（现场查勘地址分别为华蓥市双河镇东风路12号、14号及28号院内2层，住宅未见房号）房地产（含分摊的土地使用权） | | | |
| 结构 | 混合 | 所在楼层 | 估价对象1-2：1层 估价对象3：2层 | |
| 规划用途/实际用途 | 估价对象1-2：商业/商业 估价对象3：住宅/住宅 | 建筑面积共计（m ² ） | 222.86 | |
| 利用现状 | 估价对象1-2：“山山通矿山机械设备” 估价对象3：自住 | | | |

2、估价对象权属状况

（1）土地权属状况

根据委托方提供的估价对象《国有土地使用证》记载如下：

| 序号 | 土地证号 | 土地使用权人 | 座落 | 地类(用途) | 使用权类型 | 终止日期 | 使用权面积(m ²) | 备注 |
|----|------------------|--------|-------|--------|-------|-----------|------------------------|--------------|
| 1 | 华国用(2007)第661号 | 唐召华 | 荃城东风路 | 商业 | 出让 | 2049/11/8 | 15.53 | |
| 2 | 华国用(2002)字第0117号 | 于明芬 | 荃城东风路 | 商业 | 出让 | 2052/1/23 | 7.05 | 共用分摊面积 27.49 |
| 3 | | | | 住宅 | 出让 | 2052/1/23 | 20.44 | |

(2) 建筑物权属状况

根据委托人提供的估价对象《房屋所有权证》，建筑物权属状况如下：

| 估价对象 | 产权证号 | 权利人 | 房屋座落 | 幢号 | 房号 | 实勘地址 | 总层数/所在层 | 房屋结构 | 设计用途 | 建筑面积(m ²) | 附记 |
|------|---------------------|-----|-----------|----|----|-------------|---------|------|------|-----------------------|--------------------|
| 1 | 广安房权证华荃字第200700738号 | 唐召华 | 华荃市双河镇东风路 | / | 10 | 华荃市东风路12号 | 6/1 | 混合 | 商业 | 52.09 | |
| 2 | 华荃市房权证双河镇字第07600号 | 于明芬 | 华荃市双河镇东风路 | 1 | 11 | 华荃市东风路14号 | 7/1 | 混合 | 商业 | 43.77 | |
| 3 | 华荃市房权证双河镇字第07601号 | 于明芬 | 华荃市双河镇东风路 | 1 | / | 华荃市东风路28号院内 | 7/2 | 混合 | 住宅 | 127 | 注：①梯间共用。②含梯间及公摊面积。 |

3、土地实物权状况

估价对象土地实物状况一览表

| | |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权属、面积 | 根据委托方提供的估价对象《国有土地使用证》记载，估价对象分摊土地座落于荃城东风路，土地使用权人分别为唐召华和于明芬，估价对象1分摊土地面积为15.53平方米，估价对象2分摊土地面积7.05平方米，估价对象3分摊土地面积20.44平方米。 |
| 位置、四至 | 估价对象所在宗地位于华荃市东风路，地块西、北临东风路，南临道路、市场，东临商住楼 |
| 宗地形状 | 宗地形状较规则 |
| 土地权利归属 | 宗地所有权属于国家，使用权属于房屋所有权人 |
| 土地他项权利 | 估价对象所在宗地作为出让国有土地，依法可进行抵押、出租、担保、典当等经济活动，其合法权益受法律保护。至价值时点，根据估价委托人及相关当事人提供的资料显示，估价对象未设定其他他项权利 |
| 土地利用现状 | 根据现场勘察结合估价委托方提供的资料，宗地上已建成1栋7层(局部6层)建筑物及附属设施，纳入本次估价范围的建筑物面积共计222.86 m ² |
| 土地开发现状 | 估价对象所在宗地面积适中，对土地利用无不利影响；场地平整，基本无坡度起伏，排水状况良好，地基地质条件基本满足建筑设计要求 |
| 基础设施完备程度 | 估价对象宗地外达“六通”(通上水、通下水、通气、通电、通讯、通路)，分摊宗地内已达“六通一平”(通上水、通下水、通气、通电、通讯、通路和场地平整)开发程度 |
| 规划限制条件 | 估价对象规划为商住用地，实际用途符合规划 |
| 其他说明 | 无 |

4、建筑物实物状况

估价对象建筑物实物状况一览表

| | |
|------|------------------|
| 物业名称 | 华荃市双河镇东风路商业用房及住宅 |
|------|------------------|

| | | | | |
|---------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------|
| 坐落 | | 华蓥市双河镇东风路10号1楼、东风路1幢11号1楼及东风路1幢2楼（现场查勘地址分别为华蓥市双河镇东风路12号、14号及28号院内2层，住宅未见房号） | | |
| 评估范围 | | 华蓥市双河镇东风路10号1楼、东风路1幢11号1楼商业用房及东风路1幢2楼住宅（现场查勘地址分别为华蓥市双河镇东风路12号、14号及28号院内2层，住宅未见房号）房地产（含分摊的土地使用权） | | |
| 建筑物基本情况 | 结构 | 混合 | 所在楼层 | 估价对象1-2:1层 估价对象3:2层 |
| | 楼盘形象 | 商住楼 | 规划用途 | 商业、住宅 |
| | 建筑面积 | 估价对象1: 52.09 m ² 估价对象2: 43.77 m ² 估价对象3: 127 m ² | | 外墙 墙砖、局部玻璃幕墙 |
| | 临街状况 | 估价对象所在楼栋临东风路 | | |
| | 基础配套 | 小区通水、通电、通视讯、网络等 | | |
| | 建筑物状况 | 估价对象所在建筑共7层（局部6层），1层为临街底商，2层及2层以上设计为住宅。 | | |
| 实物状况 | | <p>估价对象1-2：实地查勘时：门牌号为东风路12号、14号，已打通整体使用。室内为地砖地面，墙面及顶刷白，开间总宽度约6.5米，进深约12-12.9米，安装卷帘门，层高约3.9米，室内局部搭建有二层用于储物。</p> <p>估价对象3：与估价对象1-2位于同一楼栋，经东风路28号院门通道出入。室内层高约3.7米，户型为4室2厅1卫1厨，地面铺地砖，客厅木质造型吊顶及隔断柜；卧室木吊顶，有部分装嵌衣柜；卫生间铺地砖，墙面半贴砖，安装蹲便池及洗面盆；厨房灶台贴瓷砖。</p> | | |
| 建筑物完损状况 | 地基及墙面 | 地基无不均匀下降，墙面有局部受损 | | |
| | 主体结构 | 未发现主体结构受损 | | |
| | 配套设施设备 | 基本配备，维护保养一般 | | |
| | 成新率 | 采用年限法和观察法确定成新率约为六五成新 | | |
| 物业管理 | | 自行管理 | | |

5、区位状况描述与分析

区位状况包括估价对象所处的位置（坐落）、交通、环境（景观）、配套设施等。

估价对象区位状况一览表

| | | |
|------|--------|----------------------------------------------------|
| 位置状况 | 坐落及方位 | 估价对象位于华蓥市东风路，距华蓥山广场约450米，距华蓥市政府约920米 |
| | 临街状况 | 估价对象所在楼栋临东风路 |
| | 楼层 | 估价对象所在楼栋共7层（局部6层），估价对象1-2为1层临街商铺，估价对象3位于2层 |
| 交通状况 | 道路状况 | 估价对象区域内有东风路、荟萃街、红岩路、滨河东路、红星路等城市主次干道，路网密度较大，道路通达度较好 |
| | 公交方便程度 | 估价对象区域内有华蓥2路、3路、华蓥3路、华蓥6路、华蓥1路公交车经过该区域，交通便捷度稍高 |
| | 交通管制 | 无 |
| | 停车方便程度 | 地面停车，停车方便程度一般 |
| 环境状况 | 自然环境 | 区域内无明显大气、水、噪声污染，空气质量一般，绿化较好 |
| | 人文环境 | 所在区域居住小区较为集中，人文环境一般 |

| | | | |
|--------|----------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| | 景观 | 街边及小区绿化 | |
| 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 | |
| | 公共设施服务状况 | 金融机构 | 中国工商银行、中国邮政储蓄银行、建设银行、农业银行等网点及 ATM 设施 |
| | | 医疗机构 | 广能集团总医院、诊所等 |
| | | 教育机构 | 双河三小、双河四中、华蓥中学等 |
| | 休闲娱乐购物场所 | 华蓥山广场、沿街商铺、茶楼、市场等 | |
| | 商业繁华度 | 区域内主要分布梧桐湾花园、水泥厂生活区、滨河丽景、阳光新苑等住宅小区及自建房；区域内商服经营业态有副食、杂货、茶坊、餐饮、美容美发、机电等。 | |

五、价值时点

根据现场查勘完成时间确定为 2020 年 6 月 1 日。

六、价值类型

1、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则对估价对象以合法用途使用时确定的价值时点上的公开市场价格（该价格为交易双方负担各自应负担的税费下的价格），未考虑未来市场变化风险和短期强制处分等因素对其价格的影响；

2、用途：根据估价委托人提供的《房屋所有权证》记载，估价对象 1-2 用途为商业，估价对象 3 用途为住宅，实际用途与证载一致；

3、土地权属性质：根据估价对象《国有土地使用证》记载，估价对象 1 分摊土地为出让商业用地，终止日期为 2049 年 11 月 8 日，土地面积 15.53 平方米；估价对象 2-3 分摊土地为出让商业、住宅用地，商业分摊土地面积 7.05 平方米，住宅分摊土地面积 20.44 平方米，终止日期为 2052 年 1 月 23 日；

4、本次估价包含房屋和分摊的土地使用权；

5、房地产状况设定：房地产实物状况设定为与前文中估价对象描述一致；

6、价值时点：2020 年 6 月 1 日；

7、币种为人民币；

本次估价为符合以上条件下估价对象价格的估价，否则结果无效。

七、估价原则

本次估价遵循“独立、客观、公正、合法”房地产估价执业原则，公

平、公正、公开地开展评估工作，本次估价遵循的房地产估价原则有：独立客观公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

1、独立客观公正原则：独立原则要求房地产估价机构、估价人员与估价对象没有任何利益关系，对该估价对象相关的各方当事人没有任何偏见，也没有任何利害关系；客观原则要求所采用的相关数据、参数有明确的来源和依据，并且应该是客观公正而不应是估价对象本身的；公正原则要求房地产估价人员应站在中立的立场上，求出一个对各方当事人来说都是公平合理的价格。

2、合法原则：要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面遵循合法原则；此处的合法，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政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同（如规划意见书、国有建设用地使用权招标文件、出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为哪种状况的房地产来估价。

3、最高最佳使用原则：要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上允许，技术上可能，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。最高最佳使用具体包括下列3个方面：（1）最佳用途；（2）最佳规模；（3）最佳集约度；

4、替代原则：要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格；在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与类似房地产进行比较，任何买者不会接受比市场的正常价格过高的价格成交，任何卖者不会接受比市场上的正常价格过低的价格成交，最终是类似的房地产价格相互牵制，相互接近。

5、价值时点原则：要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。价值时点是评估房地产价格的时间界限。

总之，在估价过程中，以国家及地方的有关法律、法规为依据，坚持科学、真实、公平的原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确。

八、估价依据

1、相关的法律、法规：

(1) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修正）（中华人民共和国主席令第72号）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）（中华人民共和国主席令[2004]第28号）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日）（中华人民共和国主席令第46号）；

(5) 全国人大常委会、国务院、最高人民法院、住建部、自然资源部以及四川省人民政府有关部门颁布的其他有关房地产评估的法规和政策文件。

2、相关估价国家标准和技术规范：

(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；

(4) 《人民法院委托评估规范》（法办[2018]273号）。

3、委托人及当事人提供的相关资料：

(1) 四川省华蓥市人民法院《评估委托书》[(2020)川1681执263号]；

(2) 估价对象《房屋所有权证》及《国有土地使用权证》复印件。

4、估价人员收集和掌握的资料

- (1) 估价对象实地查勘记录;
- (2) 估价人员收集的与估价对象类似房地产市场资料;
- (3) 公司内部数据库资料;
- (4) 评估过程中运用的测算表、主要参数及成本、费用、税金等方面的资料。

九、估价方法

1、估价方法的定义

房地产评估的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法的定义为：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。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。

收益法的定义为：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到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价。

假设开发法的定义为：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本，税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。主要适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

成本法定义为：求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。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。

2、估价方法的选择要求

估价方法选用应按照《房地产估价规范》（GB/T50291~2015）要求，根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对各种估价方法进行适用性分析，并符合以下规定：

- (1) 估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

(2) 估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。

(3) 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

(4) 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

3、估价方法的确定

本次估价对象为已建成多年、正常使用的商业及住宅房地产，具有如下特点：

(1) 估价对象区域内同类型临街商业用途房地产的租赁情况较多，租金案例较易收集，其收入、费用、资本化率及转售收益等能够可靠确定或预测；估价对象所在区域近期无类似的临街营业用房成交案例，不能满足比较法应用条件；

(2) 估价对象区域内同类型住宅房地产交易案例较多，资料较易收集，因此可采用比较法；

(3) 估价对象按规划建设利用，区域目前无特殊规划变动调整及规划限制，且本次估价对象仅为所在建筑中的一部分，不具备作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的条件。

根据以上分析，本次估价对象 1-2 采用收益法进行测算，估价对象 3 住宅用房采用比较法测算。

收益法计算公式：

① 租金增长期

$$v = \frac{a}{r-s} \left[1 - \frac{(1+s)^{n1}}{(1+r)^{n1}} \right]$$

② 租金稳定期

$$v = \frac{a}{r(1+r)^{n1}} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^{n2}} \right]$$

- V: 为评估单价;
a: 为年纯收益;
r: 为资本化率;
s: 为年纯收益增长率;
n1: 为租金增长期收益年限;
n2: 为租金稳定期收益年限。

比较法基本公式:

比准价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

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。

十、估价结果

本公司根据估价目的, 在认真分析委托方提供的资料以及估价人员现场查勘和市场调查取得的资料的基础上, 遵循估价原则, 采用收益法、比较法对影响房地产市场价格因素进行了分析, 经过测算, 结合估价经验, 确定估价对象在市场上有足够的买方, 并且进入市场无障碍、满足估价假设与限制条件、符合价值类型及定义的条件下, 评估结果如下表:

币种: 人民币

| 估价对象 | 估价方法及测算结果 | | 比较法 | 收益法 | 评估结果 |
|----------|------------------|-----------------------|-----------|----------|----------|
| 1 | 华蓥市双河镇 东风路10号 | 总价(万元) | / | 30.45 | 30.45 |
| | | 单价(元/m ²) | / | 5,846.00 | 5,846.00 |
| 2 | 华蓥市双河镇 东风路11号 | 总价(万元) | / | 26.10 | 26.10 |
| | | 单价(元/m ²) | / | 5,963.00 | 5,963.00 |
| 3 | 华蓥市双河镇 东风路 | 总价(万元) | 32.50 | / | 32.50 |
| | | 单价(元/m ²) | 2,559.00 | / | 2,559.00 |
| 评估总价(万元) | | | 89.05 | | |
| | | | 捌拾玖万零伍佰元整 | | |

十一、注册房地产估价师

| 姓 名 | 注册证号 | 签 名 | 签名日期 |
|-----|------------|-----|-------|
| 何佳蔚 | 5120040177 | | 年 月 日 |
| 王德华 | 5120040058 | | 年 月 日 |

十二、实地查勘期

本次估价的实地查勘期为二〇二〇年六月一日至二〇二〇年六月一日。

十三、估价作业期

本次估价作业期自接受委托之日二〇二〇年五月十四日起，至估价报告出具之日二〇二〇年六月十三日止。

四川鼎恒永志房地产土地资产评估有限公司

2020年6月13日

附 件

- (一) 四川省华蓥市人民法院《评估委托书》；
- (二) 估价对象位置示意图；
- (三) 估价对象实地查勘情况说明；
- (四) 估价对象照片；
- (五) 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》；
- (六) 房地产估价机构营业执照和估价机构备案证书复印件、
准予变更登记通知书；
- (七) 注册房地产估价师估价资格证书复印件。