**什邡市人民法院委托的位于广汉市东南乡金华村九社壹宗国有建设用地使用权及地上建筑物、设备市场价值评估**

**川同力达成房估报（2020）第318号**

**司法鉴定评估委托书号：（2020）川0682执72号**

# 房地产司法鉴定估价报告

**四川同力达成房地产土地资产评估有限公司**

**王福军 注册号 5120050122**

**周靖翔 注册号 5120200032**

**2020年8月14日**

**致估价委托人函**

**什邡市人民法院：**

受贵院委托，我公司成立以注册房地产估价师周靖翔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，在充分考虑影响国有建设用地使用权及地上建筑物、设备价值的各项因素的基础上，对广汉市东南乡金华村九社壹宗国有建设用地使用权及地上建筑物、设备于现状利用条件下的市场价值进行鉴定估价。

 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。

2、估价对象：曾明龙位于广汉市东南乡金华村九社壹宗国有建设用地使用权及地上建筑物、设备，《国有土地使用证》证号：广国用（2002）第5505号，土地使用权类型为出让，土地用途为商住用地，土地面积5446.60㎡，终止日期：2052年6月5日。地上建筑物共13栋，建成年代为2002年，建筑结构分别为砖木、砖混、彩钢棚，总层数均为1层，建筑面积共计3809.890㎡。设备共2项。列入本次估价范围的是土地使用权、地上建筑物及设备和必要的附属设施以及不可剥离的装饰装修，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

3、价值时点：2020年7月6日。

4、价值类型：市场价值，是指估价对象适当经销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易在价值时点自愿进行交易的金额。

5、估价方法：成本法、市场比较法。

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“估价的假设前提和限制条件”下的估价结果为：

评估总价：RMB1672.88万元

大写：人民币壹仟陆佰柒拾贰万捌仟捌佰元整

详见估价结果一览表：

**估价结果一览表**

**地上建筑物及土地使用权：**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 产权人/所有权人 | 坐落 | 结构 | 栋号 | 所在楼层 | 建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（万元） |
| 1 | 曾明龙 | 广汉市东南乡金华村九社 | 砖木 | 1 | 1 | 168.311 | 355 | 5.98  |
| 2 | 砖木 | 2 | 1 | 421.094 | 318 | 13.39  |
| 3 | 砖木 | 3 | 1 | 70.575 | 101 | 0.71  |
| 4 | 砖木 | 4 | 1 | 15.781 | 286 | 0.45  |
| 5 | 砖混 | 5 | 1 | 60.679 | 427 | 2.59  |
| 6 | 彩钢棚 | 6 | 1 | 2306.4129 | 329 | 75.88  |
| 7 | 砖木 | 7 | 1 | 284.9155 | 355 | 10.11  |
| 8 | 彩钢棚 | 8 | 1 | 145.3988 | 329 | 4.78  |
| 9 | 砖木 | 9 | 1 | 14.55 | 355 | 0.52  |
| 10 | 砖混 | 10 | 1 | 53.904 | 427 | 2.30  |
| 11 | 砖混 | 11 | 1 | 52.562 | 427 | 2.24  |
| 12 | 砖木 | 12 | 1 | 175.2444 | 355 | 6.22  |
| 13 | 砖木 | 13 | 1 | 40.462 | 101 | 0.41  |
| **建筑物小计** | **3809.890**  |  | **125.58**  |
| 序号 | 土地证号 | 土地使用权人 | 土地坐落 | 用途 | 土地终止日期 | 土地使用权面积 | 土地评估单价（元/m2） | 土地评估总价（万元） |
| 1 | 广国用（2002）字第5505号 | 曾明龙 | 广汉市东南乡金华村九社 | 商住 | 2052年6月5日 | 5446.60  | 2836 | 1544.66  |
| **土地小计** | **5446.60**  |  | **1544.66**  |
| **合计** | **1670.24**  |

**设备：**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 存放位置 | 计量单位 | 数量 | 设备价值（万元） | 备注 |
| 1 | 行车 | 10000kg | 厂区内 | 台 | 1 | 1.32 | 　 |
| 2 | 行车 | 10000kg | 厂区内 | 台 | 1 | 1.32 | 　 |
| **合计** | 2 | **2.64** | 　 |

7、特别提示：

（1）本次估价涉及地上建筑物面积以四川陌洋测绘有限公司出具的《广汉市东南乡金华村九社曾明龙房屋面积测绘报告》（报告编号：测20200726），土地使用权面积以估价委托人提供的《国有土地使用证》（广国用（2002）字第5505号）为准。

（2）估价人员现场调查知悉，估价对象厂区内厂房已出租，但由于未取得相关的租赁资料，故本次未考虑估价对象已经存在的租赁事项对其评估价值的影响。

（3）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。

（4）本估价报告使用期限为壹年，自估价报告出具之日2020年8月14日至2021年8月13日止。

此函

法定代表人：

四川同力达成房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年八月十四日

**目 录**

[**估价师声明 5**](#_Toc36900588)

[**估价假设和限制条件 6**](#_Toc36900589)

[**估价结果报告 10**](#_Toc36900590)

[一、估价委托人 10](#_Toc36900591)

[二、房地产估价机构 10](#_Toc36900592)

[三、估价目的 10](#_Toc36900593)

[四、估价对象 10](#_Toc36900594)

[五、价值时点 13](#_Toc36900595)

[六、价值类型 14](#_Toc36900596)

[七、估价原则 14](#_Toc36900597)

[八、估价依据 16](#_Toc36900598)

[九、估价方法 17](#_Toc36900599)

[十、估价结果 18](#_Toc36900600)

[十一、注册房地产估价师 19](#_Toc36900601)

[十二、实地查勘期 20](#_Toc36900602)

[十三、估价作业期 20](#_Toc36900603)

[**估价对象风险提示 21**](#_Toc36900604)

[**附 件 22**](#_Toc36900605)

[一、《什邡市人民法院委托书》复印件](#_Toc36900606)

[二、估价对象位置示意图](#_Toc36900607)

[三、估价对象状况照片](#_Toc36900608)

[四、估价对象《国有土地使用证》复印件](#_Toc36900609)

[五、估价对象《广汉市东南乡金华村九社曾明龙房屋面积测绘报告》复印件](#_Toc36900610)

[六、评估机构营业执照和评估机构备案证书复印件](#_Toc36900611)

[七、注册房地产估价师注册证书复印件](#_Toc36900612)

## 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《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）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

（六）参与本次估价的注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签字 | 签字日期 |
| 王福军 | 5120050122 |  | 2020年8月14日 |
| 周靖翔 | 5120200032 |  | 2020年8月14日 |

## 估价假设和限制条件

**一、估价假设**

**（一）一般假设**

1、估价委托人提供了估价对象的《国有土地使用证》、《广汉市东南乡金华村九社曾明龙房屋面积测绘报告》复印件，但未提供原件，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、注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并已对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用。

3、本次评估对地上建筑物的面积、体量，以估价委托人提供的《广汉市东南乡金华村九社曾明龙房屋面积测绘报告》数据为准，该数据仅供评估机构测算价值使用。

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）交易双方处于利已动机进行交易，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、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

6、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。

7、估价对象估价范围内的地上建筑物作为所在地块地上附着物的一部份，应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

8、根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象实际作为厂区生产厂房及配套用房使用，本次评估假设估价对象按实际用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳使用用途。

**（二）未定事项假设**

1、本次估价对象由指定相关人员现场指认，假定与估价师实地查勘国有建设用地使用权及地上建筑物、设备一致，若与实际不符应重新估价。

2、估价委托人和案件当事人没有提供估价对象建筑年代，经估价师实地查勘，房屋建筑年代为2002年，本次估价房屋建筑年代以实际调查为准，若对建成年代有异议，需到政府相关部门进一步核实。

**（三）背离事实假设**

1、在价值时点，估价对象存在抵押、查封情况。考虑到本次估价目的是为司法拍卖（变卖）提供价值参考依据，故本次未考虑估价对象已经存在的抵押、查封情况对其评估价值的影响。

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）不相一致假设**

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本次估价无不相一致假设。

**（五）依据不足假设**

本报告出具的价格包含了国有建设用地使用权出让金。至价值时点止，如果产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或者从评估价值中相应扣减。

**二、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8月14日至2021年8月13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人使用，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、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。

5、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。

6、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。

7、本次估价所涉权属资料《国有土地使用证》、《广汉市东南乡金华村九社曾明龙房屋面积测绘报告》为案件当事人质证什邡市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。

8、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**

名称：什邡市人民法院

**二、房地产估价机构**

机构名称：四川同力达成房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：杨勇军

住所：成都市武侯区一环路南一段12号书香榭5楼F座

统一社会信用代码：91510107759737008R

备案等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2019]0233号

有效期限：2019年07月22日至2022年07月22日

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。

**四、估价对象**

**（一）估价对象范围界定**

受什邡市人民法院（2020）川0682执72号《什邡市人民法院委托书》的委托，对执行什邡思源村镇银行有限责任公司与什邡市恒鑫源商贸有限公司、曾明龙、张波、四川省龙华房地产开发有限公司借款合同纠纷一案中，因案件执行需要涉及位于广汉市东南乡金华村九社壹宗国有建设用地使用权及地上建筑物、设备，为曾明龙所有，建筑面积共计3809.890㎡及其占有的国有建设用地使用权面积5446.60㎡，设备共2项。列入本次估价范围的是土地使用权、地上建筑物及设备和必要的附属设施以及不可剥离的装饰装修，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

**（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《国有土地使用证》复印件及其权属、用途等基本情况详见下表：

**估价对象土地使用权登记状况一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 《国有土地使用证》证号 | 土地使用权人 | 座落 | 地号 | 图号 | 地类（用途） | 使用权类型 | 使用权面积（㎡） |
| 广国用（2002）字第5505号 | 曾明龙 | 广汉市东南乡金华村九社 | / | / | 商住用地 | 出让 | 5446.60 |
| 终止日期 | 发证日期 | 四至 | 填证机关 | 发证机关 |
| 2052年6月5日 | 2002年11月11日 | / | 广汉市国土资源局 | 广汉市人民政府 |

2、估价对象建筑物状况

根据估价委托人提供的《广汉市东南乡金华村九社曾明龙房屋面积测绘报告》复印件，基本情况详见下表：

**估价对象建筑物状况一览表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 产权人/所有权人 | 坐落 | 结构 | 层次 | 建筑面积（㎡） |
| 1 | 曾明龙 | 广汉市东南乡金华村九社 | 砖木 | 1 | 168.311 |
| 2 | 曾明龙 | 广汉市东南乡金华村九社 | 砖木 | 1 | 421.094 |
| 3 | 曾明龙 | 广汉市东南乡金华村九社 | 砖木 | 1 | 70.575 |
| 4 | 曾明龙 | 广汉市东南乡金华村九社 | 砖木 | 1 | 15.781 |
| 5 | 曾明龙 | 广汉市东南乡金华村九社 | 砖混 | 1 | 60.679 |
| 6 | 曾明龙 | 广汉市东南乡金华村九社 | 彩钢棚 | 1 | 2306.4129 |
| 7 | 曾明龙 | 广汉市东南乡金华村九社 | 砖木 | 1 | 284.9155 |
| 8 | 曾明龙 | 广汉市东南乡金华村九社 | 彩钢棚 | 1 | 145.3988 |
| 9 | 曾明龙 | 广汉市东南乡金华村九社 | 砖木 | 1 | 14.55 |
| 10 | 曾明龙 | 广汉市东南乡金华村九社 | 砖混 | 1 | 53.904 |
| 11 | 曾明龙 | 广汉市东南乡金华村九社 | 砖混 | 1 | 52.562 |
| 12 | 曾明龙 | 广汉市东南乡金华村九社 | 砖木 | 1 | 175.2444 |
| 13 | 曾明龙 | 广汉市东南乡金华村九社 | 砖木 | 1 | 40.462 |

3、估价对象权益状况及使用状况

至价值时点，估价对象房地产已设定了抵押，且已被什邡市人民法院查封，由于本次估价目的为涉案执行房地产处置司法评估，所以本次评估假设估价对象没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权。

截至价值时点，估价对象地上建筑物已出租，估价委托人未提供租赁合同，租金、期限等情况不详。

**（三）估价对象实物状况**

估价委托人提供的《国有土地使用证》、《广汉市东南乡金华村九社曾明龙房屋面积测绘报告》复印件及估价人员实地查勘，估价对象土地和房屋实物状况如下表：

**估价对象实物状况表**

|  |
| --- |
| 土地实物状况 |
| 土地使用者 | 曾明龙 | 座 落 | 广汉市东南乡金华村九社 |
| 面积（㎡） | 总占地面积5446.60 | 用 途 | 商住用地 |
| 四 至 | 东至金华九社，南至金华九社，西至金华九社，北至东西大街西三段。 |
| 形 状 | 较规则 | 地形地势 | 地势平坦 |
| 土 壤 | 未受过污染 | 开发程度 | 达六通，目前已建成多栋房屋 |
|  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 |
| 房屋名称 | / | 坐 落 | 广汉市东南乡金华村九社 |
| 建筑结构 | 砖混、砖木、彩钢棚 | 建成年代 | 2002年 | 总建筑面积（㎡） | 3809.890 |
| 基 础 | / | 柱 | / | 柱间距（m） | / |
| 总楼层 | 均为1层 | 层 高 | / |
| 跨 度 | / | 利用现状 | 出租 | 厂房类别 | 非生产型、生产型 |
| 平面布置 | 功能明确、结构一般 | 装修档次 | / | 维护保养 | 一般 |
| 设备设施 | 垂直交通 | / |
| 安防系统 | / |
| 管 线 | 明设电、视等线路，明敷水管等线路 |
| 基础设施 | 水、电、视、讯、网络 |
| 装修状况 | 外 墙 | 部分涂料、部分清水墙 |
| 公共通道 | 水泥地面 |
| 内 墙 | 部分涂料、部分搓砂抹平 |
| 屋 顶 | 部分彩钢棚、部分涂料 |
| 地 面 | 水泥地面 |
| 门 窗 | 部分卷帘门、部分防盗门、部分木门，推拉窗及木窗 |
| 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 | 装饰装修维护保养情况一般，可继续使用 |
| 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7.5成。 |

**（四）估价对象区位条件**

估价对象位于广汉市东南乡金华村九社，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：

**估价对象区位状况一览表**

|  |  |
| --- | --- |
| 地理位置 | 广汉市东南乡金华村九社 |
| 道路等级及路网条件 | 估价对象区域内有东西大街西二段、顺德路二段等道路通过，该区域主、次干道及支路分布较密集，道路通达度一般 |
| 交通便捷度 | 估价对象所在区域有7路、9路公交车途经此地，无交通管制情况，从整体看来，区域路网较发达,交通便利度一般 |
| 城市基础设施 | 水、电、气、视、讯、路、宽带七通 |
| 公共配套设施 | 估价对象周围主要分布着中国建设银行、中国邮政储蓄银行、四川省粮食学校、广汉市中医医院等，社区成熟，公共配套设施较完善 |
| 停车方便度 | 本次估价对象范围内可停车，停车较为方便 |
| 居住小区集聚度 | 估价对象区域内分布有顺德安居小区、宏兴苑、广宇小区等住宅楼盘，居住聚集度较高 |
| 区域内环境状况 | 估价对象周围大气、水质量一般，区域整体自然环境和景观一般，区域治安状况一般，区域人文环境一般 |

**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。”此次估价对象现场查勘期为2020年7月6日，故本次估价的价值时点确定为2020年7月6日。

**六、价值类型**

（一）市场价值，是指估价对象适当经销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易在价值时点自愿进行交易的金额。

（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，在价值时点2020年7月6日以估价对象在实际状况的市场价值，该价值内涵还包括：

1、本次估价范围为估价对象的土地使用权、地上建筑物及设备和必要的附属设施以及不可剥离的装饰装修，不包括动产、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（房屋登记薄、土地登记薄）、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）。

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。

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时，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。

**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）《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）《什邡市人民法院委托书》复印件；

（2）《国有土地使用证》复印件；

（3）《广汉市东南乡金华村九社曾明龙房屋面积测绘报告》复印件；

（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，确定采用成本法和市场比较法作为本次估价方法，其理由为：

估价对象宗地为商住用地，本次评估设定为商住用地，该类宗地所在区域市场交易活跃，交易实例较多，且这类宗地的交易实例易获取，故本次评估估价对象土地价值适宜采用市场比较法求取估价对象土地在价值时点的市场价值。

估价对象作为国有建设用地使用权及地上建筑物，在同一供需圈内，与估价对象类似房地产租赁情况个体差异较大，且租金售价严重不匹配，未来市场变化情况不易把握，未来租金难以准确量化，故不宜采用收益法。

估价对象作为已开发建成的房地产，在满足合法条件下，保持现状持续使用为最高最佳使用，无开发潜力，故不宜选用假设开发法进行评估。

估价对象作为地上建筑物，市场依据不充分，且不宜采用比较法、收益法，同时与估价对象类似地产的土地取得，开发成本、房屋重置成本、费用等较易收集掌握，因此适宜采用成本法进行评估。

估价对象作为商住用地，区域基准地价体系已建立，但基准地价与实际市场价格差异大，不能准确的反映土地的客观市场价格，故不宜选用基准地价系数修正法进行评估。

2、估价方法定义

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，成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产价值或价格，以及很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在的经济收入而限制了收益法运用的房地产。

市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的土地交易实例与估价对象之间加以对照比较，对交易情况、交易时间、区域及个别因素进行修正，求取估价对象在估价期日价格的方法。

**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，采用成本法和市场比较法测算，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：

评估总价：RMB1672.88万元

大写：人民币壹仟陆佰柒拾贰万捌仟捌佰元整

详见估价结果一览表：

**估价结果一览表**

**地上建筑物及土地使用权：**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 产权人/所有权人 | 坐落 | 结构 | 栋号 | 所在楼层 | 建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（万元） |
| 1 | 曾明龙 | 广汉市东南乡金华村九社 | 砖木 | 1 | 1 | 168.311 | 355 | 5.98  |
| 2 | 砖木 | 2 | 1 | 421.094 | 318 | 13.39  |
| 3 | 砖木 | 3 | 1 | 70.575 | 101 | 0.71  |
| 4 | 砖木 | 4 | 1 | 15.781 | 286 | 0.45  |
| 5 | 砖混 | 5 | 1 | 60.679 | 427 | 2.59  |
| 6 | 彩钢棚 | 6 | 1 | 2306.4129 | 329 | 75.88  |
| 7 | 砖木 | 7 | 1 | 284.9155 | 355 | 10.11  |
| 8 | 彩钢棚 | 8 | 1 | 145.3988 | 329 | 4.78  |
| 9 | 砖木 | 9 | 1 | 14.55 | 355 | 0.52  |
| 10 | 砖混 | 10 | 1 | 53.904 | 427 | 2.30  |
| 11 | 砖混 | 11 | 1 | 52.562 | 427 | 2.24  |
| 12 | 砖木 | 12 | 1 | 175.2444 | 355 | 6.22  |
| 13 | 砖木 | 13 | 1 | 40.462 | 101 | 0.41  |
| **建筑物小计** | **3809.890**  |  | **125.58**  |
| 序号 | 土地证号 | 土地使用权人 | 土地坐落 | 用途 | 土地终止日期 | 土地使用权面积 | 土地评估单价（元/m2） | 土地评估总价（万元） |
| 1 | 广国用（2002）字第5505号 | 曾明龙 | 广汉市东南乡金华村九社 | 商住 | 2052年6月5日 | 5446.60  | 2836 | 1544.66  |
| **土地小计** | **5446.60**  |  | **1544.66**  |
| **合计** | **1670.24**  |

**设备：**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 设备名称 | 规格型号 | 存放位置 | 计量单位 | 数量 | 设备价值（万元） | 备注 |
| 1 | 行车 | 10000kg | 厂区内 | 台 | 1 | 1.32 | 　 |
| 2 | 行车 | 10000kg | 厂区内 | 台 | 1 | 1.32 | 　 |
| **合计** | 2 | **2.64** | 　 |

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 |
| 王福军 | 5120050122 |  | 2020年8月14日 |
| 周靖翔 | 5120200032 |  | 2020年8月14日 |

**十二、****实地查勘期**

 本次估价对估价对象的现场查勘期为2020年7月6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6月20日至估价报告出具之日2020年8月14日止。

## 估价对象风险提示

（一）根据估价委托人要求对估价对象房地产在价值时点的市场价值进行评估，本报告仅供估价委托人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）本次估价根据什邡市人民法院出具的《委托书》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。

**附 件**

 　 一、《什邡市人民法院委托书》复印件

二、估价对象位置示意图

三、估价对象状况照片

四、估价对象《国有土地使用证》复印件

五、估价对象《广汉市东南乡金华村九社曾明龙房屋面积测绘报告》复印件

六、评估机构营业执照和评估机构备案证书复印件

七、注册房地产估价师注册证书复印件