

房地产估价报告

估价项目名称：司法执行涉及的刘玉芳拥有的位于德阳市市区鞍山路 123 号东汽馨苑二期 B 区 1 栋的营业用房及储藏室市场价值评估

估价委托人：资阳市雁江区人民法院

估价机构：四川中砧土地房地产评估有限公司

估价报告编号：中砧房估字[2021]第 037 号

注册房地产估价师：杨 涵（注册号 5120190146）

李 兵（注册号 5120020064）

估价报告出具日期：2021 年 03 月 30 日



致估价委托人函

资阳市雁江区人民法院：

受贵院的委托，我们对贵院执行成都农村商业银行股份有限公司资阳分行与刘玉芳、刘奇东、张翔、四川资商众发投资管理有限公司借贷合同纠纷一案涉及的刘玉芳拥有的位于德阳市市区鞍山路 123 号东汽馨苑二期 B 区 1 栋 1-5、3-2、3-5、3-6 号（实地查勘地址为德阳市鞍山路南滨佳苑 B 区“旌湖商业广场”，未见栋号、房号，1-5 号的街道号为鞍山路 137 号）的营业用房及储藏室市场价值进行了评估，并已完成《房地产估价报告》，现将报告主要内容函告如下：

估价目的：为司法执行确定财产处置参考价提供估价对象的市场价值参考依据。

估价对象：刘玉芳拥有的位于德阳市市区鞍山路 123 号东汽馨苑二期 B 区 1 栋 1-5、3-2、3-5、3-6 号的营业用房及储藏室（包括总建筑面积 1634.53 m²的房屋及应分摊的土地使用权面积），包括满足上述估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的装修及附属设施，估价范围不包含室内动产、债权债务等其他财产或权益。

价值时点：2021 年 03 月 25 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：收益法

估价结果：估价人员根据估价目的、估价对象特征和国家有关政策、法规，遵循房地产评估原则，履行实地查勘、市场调查等必要的估价程序，选用适当的评估方法进行评定估算，确定估价对象在价值时点的估价结果如下：

评估总价小写：人民币 **1094.52** 万元（佰元以下四舍五入）。

评估总价大写：人民币**壹仟零玖拾肆万伍仟贰佰元整**。



估价结果一览表

序号	估价对象坐落	用途	结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	房屋所 有权人	权证编号
1	市区鞍山路 123 号东汽馨苑二期 B 区 1 栋 1-5 号	营业用房	钢混	629.59	11000	692.55	刘玉芳	德房权证德阳市字第 C0128505 1-1 号
2	市区鞍山路 123 号东汽馨苑二期 B 区 1 栋 3-2 号	营业用房	钢混	886.12	4000	354.45		德房权证德阳市字第 C0128501 1-1 号
3	市区鞍山路 123 号东汽馨苑二期 B 区 1 栋 3-5 号	营业用房	钢混	84.76	4000	33.9		德房权证德阳市字第 C0128491 1-1 号
4	市区鞍山路 123 号东汽馨苑二期 B 区 1 栋 3-6 号	储藏室	钢混	34.06	4000	13.62		德房权证德阳市字第 C0128499 1-1 号
合计		/	/	1634.53	/	1094.52	/	/

特别提示:

1、本次评估结果假设交易双方需缴纳的交易税费（两税两费“增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加”、所得税、土地增值税、契税、印花税等）及相关手续费由交易双方依法各自承担。办理过户过程中各种税费的承担请留意具体拍卖公告的相关规定；

2、估价对象《房屋所有权证》登记地址为市区鞍山路 123 号东汽馨苑二期 B 区 1 栋 1-5、3-2、3-5、3-6 号，估价人员实地查勘地址为德阳市鞍山路南滨佳苑 B 区“旌湖商业广场”，未见其栋号、房号，估价对象 1 实际街道号为鞍山路 137 号。根据贵院承办法官到德阳市不动产登记中心调档取得的房屋分层平面图及小区物业介绍，确定估价人员实地查勘地址与《房屋所有权证》登记地址一致，系同一标的物；

3、以上内容摘自《房地产估价报告》（中砧房估字[2021]第 037 号），欲了解本估价报告的全面情况，应认真阅读《房地产估价报告》正文。

评估机构：四川中砧土地房地产评估有限公司

法定代表人：

2021 年 03 月 30 日



目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
一、本次估价的假设条件.....	5
二、本估价报告使用的限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	15
十、估价结果.....	16
十一、注册房地产估价师.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业日期.....	17
十四、参与估价人员.....	17
附 件.....	18
1、《资阳市雁江区人民法院委托书》（复印件）。.....	18
2、估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》（复印件）。.....	18
3、房屋分层平面图（复印件）.....	18
4、估价对象位置示意图。.....	18
5、估价对象相关照片。.....	18
6、估价对象实地查勘情况说明。.....	18
7、专业帮助情况和相关专业意见说明。.....	18
8、房地产估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）。.....	18
9、注册房地产估价师估价资格证书（复印件）。.....	18



估价师声明

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陈述是真实的、准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、本估价报告中的分析、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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（本页此行以下无正文）



估价假设和限制条件

一、本次估价的假设条件

（一）一般假设

- 1、假设价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。
- 2、根据申请人代表提供的估价对象《房屋所有权证》记载的内容显示：估价对象规划用途为营业用房、储藏室，实际处于空置状态，本次评估假设估价对象按规划用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳利用用途。
- 3、本机构估价人员注册房地产估价师杨涵、评估人员蒋红亮与贵院承办法官、申请人代表一道于 2021 年 03 月 25 日对估价对象进行了实地查勘。估价对象的《房屋所有权证》、所在宗地《国有土地使用证》等资料由申请人代表提供，并经估价委托人（资阳市雁江区人民法院）同意，本机构估价人员未再自行到有关主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实，亦未对估价对象进行专业测量。假设申请人代表提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》披露房地产相关状况、面积、权属资料信息与标的物登记信息及实体情况一致。
- 4、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《房屋所有权证》记载建筑面积大体相当，本次估价假设其实体建筑面积与证载建筑面积一致。
- 5、估价人员对估价对象的实地查看仅限于其外观和使用状况，查看了估价对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查看了物业的内部装修，因受技术手段限制，未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，未对结构和基础等内在质量以及其他被遮盖、未暴露、难以接触到的部分进行查看。本报告假设估价对象内在质量符合国家有关标准、质量验收规范并足以维持其正常使用。

（二）未定事项假设



本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次估价对象涉案以及已限制登记、已抵押的事实，实际存在消极影响其公开市场价值的情形，鉴于本次评估为司法执行评估，根据《房地产估价规范》、《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》（川建房发〔2011〕89号），设定其为正常权利状况、可转让，不考虑估价对象抵押、限制登记等事项对其价值的影响。

（四）不相一致假设。

估价对象《房屋所有权证》登记地址为市区鞍山路 123 号东汽馨苑二期 B 区 1 栋 1-5、3-2、3-5、3-6 号，估价人员实地查勘地址为德阳市鞍山路南滨佳苑 B 区“旌湖商业广场”，未见其栋号、房号，估价对象 1 实际街道号为鞍山路 137 号。根据贵院承办法官到德阳市不动产登记中心调档取得的房屋分层平面图及小区物业介绍，确定估价人员实地查勘地址与《房屋所有权证》登记地址一致，系同一标的物。

（五）依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、本估价报告使用的限制条件

1、本估价结果专为估价委托人在本估价目的一一为司法执行确定财产处置参考价提供估价对象的市场价值参考依据下使用，对于其他估价目的，本估价结果无效。

2、本次估价结果是在满足以上假设条件并结合对房地产市场前景、销售形势变化情况分析的基础上，对估价对象进行市场价值测算和分析后，得出的估价对象市场价值结论。

3、本次估价设定交易双方需缴纳的交易税费（两税两费“增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加”、所得税、土地增值税、契税、印花税等）及相关手续费由交易双方依法各自承担。



4、本次估价未考虑司法执行期间房地产市场出现重大变化和不可抗力等非正常因素对估价对象市场价值的影响。

5、本报告估价结果包括房屋建筑物所有权及应分摊的土地使用权价格，估价对象分摊土地使用权为出让性质。房屋若与土地使用权分割处置，本报告估价结果无效。基于本次估价目的及要求，本次估价考虑了满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施对估价结论的影响，估价范围不包含债权债务等其他财产或权益。

6、本报告经估价人员及估价机构签章后并作为一个整体方为有效。本估价报告包括致估价委托人函、注册房地产估价师声明、估价的假设和限制条件、估价结果报告和附件共五个部分，必须完整使用方为有效，不得随意分割使用。

7、估价报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经估价机构书面审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

8、未经估价委托人书面许可，本估价机构和注册房地产估价师不得将估价报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

9、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

10、所有本报告中所展示的地图、平面图及证件是为了形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以作他用，也不允许把它们与此估价报告分开来单独使用。

11、若从估价报告完成之日起壹年内，并满足本估价报告中“估价的假设和限制条件及使用报告说明”时，本估价报告的有效期为壹年，即从 2021 年 03 月 30 日至 2022 年 03 月 29 日。

12、本估价报告解释权归四川中砧土地房地产评估有限公司所有。

（本页以下无正文）



房地产估价结果报告

中砧房估字[2021]第 037 号

一、估价委托人

估价委托人：资阳市雁江区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：四川中砧土地房地产评估有限公司

法定代表人：李 兵

住 所：成都市高新区永丰路 21 号 5 层

统一社会信用代码：915101007280546776

备案等级：壹级

证书编号：川建房估证字[2018]0144 号

资质有效期限：2018 年 06 月 07 日至 2021 年 06 月 07 日

三、估价目的

为司法执行确定财产处置参考价提供估价对象的市场价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象及其估价范围

刘玉芳拥有的位于德阳市市区鞍山路 123 号东汽馨苑二期 B 区 1 栋 1-5、3-2、3-5、3-6 号的营业用房及储藏室（包括总建筑面积 1634.53 m² 的房屋及应分摊的土地使用权面积），包括满足上述估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的装修及附属设施，估价范围不包含室内动产、债权债务等其他财产或权益。

估价对象基本情况表

序号	估价对象坐落	规划用途	建筑 结构	所在 楼层	建筑 面积 (m ²)	房屋所 有权人	权证编号
1	市区鞍山路 123 号东汽馨苑二期 B 区 1 栋 1-5 号	营业用房	钢混	1F	629.59	刘玉芳	德房权证德阳市字第 C0128505 1-1 号
2	市区鞍山路 123 号东汽馨苑二期 B 区 1 栋 3-2、3-5、3-6 号	营业用房	钢混	3F	886.12		德房权证德阳市字第 C0128505 1-1 号



	苑二期 B 区 1 栋 3-2 号						第 C0128501 1-1 号
3	市区鞍山路 123 号东汽馨苑二期 B 区 1 栋 3-5 号	营业用房	钢混	3F	84.76		德房权证德阳市字第 C0128491 1-1 号
4	市区鞍山路 123 号东汽馨苑二期 B 区 1 栋 3-6 号	储藏室	钢混	3F	34.06		德房权证德阳市字第 C0128499 1-1 号
	合计	/	/	/	1634.53	/	/

(二) 估价对象的物质实体状况

1、建筑物的物质实体状况

坐落	德阳市市区鞍山路 123 号东汽馨苑二期 B 区 1 栋 1-5、3-2、3-5、3-6 号
规划用途	营业用房、储藏室
建筑面积	1634.53 m ²
建筑结构	钢混
所在楼层	1 层、3 层
建成年月	2013 年
所在建筑物实物情况	<p>估价对象为位于德阳市市区鞍山路 123 号东汽馨苑二期 B 区（实地查勘地址为德阳市鞍山路南滨佳苑 B 区）“旌湖商业广场”的营业用房及储藏室，该楼盘于 2013 年由德阳中建东润房地产开发有限公司建成并投入使用，小区由多栋高层住宅楼组成，由四川鑫泰物业管理公司德阳分公司提供物业管理，物管费为住宅 1.2 元/平方米·月、商业 2.4 元/平方米·月。小区配套有地下停车位、中庭园景等，配套设施较好。</p> <p>估价对象所在 1 栋（未见栋号，实为“旌湖商业广场”），钢混结构，临嘉陵江东路、鞍山路，楼宇呈条形布局，外墙贴条形砖，共 32 层（其中 1-3 层为商业裙楼，3 层以上为住宅），商业部分配有 2 部电梯。</p>
实物情况及室内装修	<p>估价对象 1 所在 1 栋 1-5 号（实为鞍山路 137 号），建筑面积 629.59 m²，规划用途为营业用房，层高约 4.5 米，室内形状较不规则（详见《房屋分层平面图》，开间约 16 米、进深约 23 米。入户玻璃门，室内尚未装修，为清水房。</p> <p>估价对象 2 所在 1 栋 3-2 号（未见房号），建筑面积 886.12 m²，规划用途为营业用房，层高约 4.5 米，形状较不规则（详见《房屋分层平面图》，且内部有较多承重墙，对空间利用率有不利影响。至价值时点，估价对象室内尚未装修，为清水房。</p> <p>估价对象 3 所在 1 栋 3-5 号（未见房号），建筑面积 84.76 m²，规划用途为营业用房，层高约 4.5 米，形状较规则，但内部有较多承重墙，对空间利用率有不利影响。至价值时点，估价对象室内尚未装修，为清水房。</p> <p>估价对象 4 所在 1 栋 3-6 号（未见房号），建筑面积 34.06 m²，规划用途为储藏室，层高约 4.5 米，形状较规则，但内部有承重墙隔档，对空间利用率有不利影响。至价值时点，估价对象室内尚未装修，为清水房。</p>
设备设施	通水、电、视、讯等。
维护、保养、利用情况	经估价人员实地查勘，估价对象目前处于空置状态，维护保养状况一般。

2、所在宗地的实体状况

宗地位置	估价对象所在宗地为德阳市鞍山路“南滨佳苑 B 区”占地。
用途、性质及使用期限	根据申请人代表提供的所在宗地《国有土地使用证》记载，估价对象所在宗地为城镇住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为 2081 年 04 月 21 日。
宗地四至	据估价人员实地查勘，估价对象所在宗地北临其他宗地、南临嘉陵江东路、西临鞍山路、东临天山南路。
地形地势	估价对象所在宗地形状规则，地势平坦。
基础设施完备度	宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路、场地平整），基础设施完备。
宗地利用情况	估价对象所在宗地上建设项目已完全开发，建筑物均正常使用中。



(三) 估价对象权属登记状况

1、估价对象《房屋所有权证》登记情况如下：

估价对象		估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3	估价对象 4
权证编号		德房权证德阳市字第 C0128505 1-1 号	德房权证德阳市字第 C0128501 1-1 号	德房权证德阳市字第 C0128491 1-1 号	德房权证德阳市字第 C0128499 1-1 号
房屋所有权人		刘玉芳			
共有情况		/			
房屋坐落		市区鞍山路 123 号东汽馨苑二期 B 区 1 栋 1-5 号	市区鞍山路 123 号东汽馨苑二期 B 区 1 栋 3-2 号	市区鞍山路 123 号东汽馨苑二期 B 区 1 栋 3-5 号	市区鞍山路 123 号东汽馨苑二期 B 区 1 栋 3-6 号
规划用途		营业用房	营业用房	营业用房	储藏室
房屋状况	总层数	32	11+1	11+1	11+1
	建筑面积 (m ²)	629.59	886.12	84.76	34.06
	套内建筑面积 (m ²)	491.75	592.95	56.72	22.79
附记		/			

2、估价对象所在宗地《国有土地使用证》登记情况如下：

权证编号	德府国用(2011)第 005891 号
土地使用权人	德阳中建东润房地产开发有限公司
座落	德阳市峨眉山路与嘉陵江路交汇处东北角
地类(用途)	城镇住宅用地
使用权类型	出让
终止日期	2081 年 04 月 21 日
使用权面积	23064.00 m ²
其中独用面积	23064.00 m ²
记事	/

本次估价所涉及的房地产相关状况、面积、权属等资料均以申请人代表提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》记载信息为依据。

3、估价对象他项权利、法定优先受偿权及权利限制事项

据申请人代表介绍及提供的《他项权证》(德房他证德阳市字第 D0029749 号)记载：估价对象于 2014 年 8 月 27 日设定抵押权，房屋他项权利人为成都农村商业银行股份有限公司资阳分行，债权数额为 2340 万元。至价值时点，抵押权仍有效，且已被资阳市雁江区人民法院查封。

鉴于本次评估为司法评估，根据《房地产估价规范》，设定其为正常权利状况、可转让，不考虑估价对象抵押、查封等权利限制事项对其价值的影响。

(四) 估价对象所在区位状况

位置状况	估价对象位于德阳市鞍山路南滨佳苑 B 区“旌湖商业广场”，位于鞍山路与嘉陵江东路交汇处，所在区域为商、住、工业混合区，生活、交通便利，区域位置较好。
------	--



商服繁华度	所在区域分布有橡树商业广场、曙光生活广场等较大型商业设施以及鞍山路、天山南路的临街商铺，区域商业发展较成熟，商服繁华度较好。但由于估价对象所在“旌湖商业广场”体量较大，且经营一般，导致商业广场入驻率较低，商服繁华度较差。
交通状况	所在区域有鞍山路、嘉陵江东路、天山南路等路网，路网密集，有 20、21、36 等多条公交线路，距德阳汽车客运南站约 4 公里，交通便捷。
环境状况	所在区域路网密集，车流量较大，有一定噪音、空气污染，但不明显，自然环境较好。
公共服务配套	所在区域分布有四川省东汽八一中学、德阳市东汽小学、紫荆幼儿园等教学设施；德阳市第六人民医院、德阳市人民医院等医疗设施，公共服务配套设施完善。
基础设施配套	区域内通水、电、气、视、讯，基础设施完善。

五、价值时点

1、本次价值时点为 2021 年 03 月 25 日。

2、（2021）川 2002 执恢 135 号《资阳市雁江区人民法院委托书》未明确价值时点。根据四川省住房和城乡建设厅（川建房发[2011]89 号）“关于印发《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）的通知”，本次评估以估价人员实地查勘日期作为价值时点。

六、价值类型

（一）价值定义

根据《房地产估价基本术语标准》、《房地产估价规范》的有关规定，结合本次估价目的和估价对象的具体情况，本次估价价值类型为市场价值。

根据《房地产估价基本术语标准》，市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强制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。

（二）价值内涵

1、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原理确定的估价对象在价值时点的实际状况，并满足本报告书“估价的假设和限制条件及使用报告说明”时的市场价值。

2、本次估价结果设定交易双方需缴纳的交易税费（两税两费“增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加”、所得税、土地增值税、契税、印花税等）及相关手续费由交易双方依法各自承担。

3、本报告估价结果包括房屋建筑物所有权及分摊的土地使用权价格。本



次估价考虑了满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的装修及附属设施对估价结论的影响，估价范围不包含室内动产、债权债务等其他财产或权益。

4、币种为人民币。

七、估价原则

根据《房地产估价基本术语标准》、《房地产估价规范》，结合估价对象的具体情况，本次估价过程中，遵循的主要原则有：

（一）独立客观公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，公平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。

具体包括三个方面：“独立”是要求房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，而不要受任何单位和个人的非法干预。

“客观”是要求房地产估价师要从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，而不要带着自己的好恶、情感和偏见。“公正”是要求房地产估价师要公平正直地进行估价，而不要偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

（二）合法原则

合法原则要求房地产评估价值是在依法判定的估价对象状态下的价值或价格。

具体包括三个方面：合法产权方面，以房地产权属证书、权属档案的记载或者其他合法证件为依据；合法使用方面，以使用管制（如城市规划、土地用途管制等）为依据；合法处分方面，以法律、行政法规或合同等允许的处分方式为依据。

本次估价以估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》登记内容作为确定估价对象用途、性质、面积的依据，符合合法原则。

（三）替代原则



替代原则要求房地产评估价值与估价对象类似的房地产在同等条件下的价值或价格的偏差在合理范围内。

类似房地产是指其实物、权益、区位状况均与估价对象的实物、权益、区位状况相同或相当的房地产。具体说，类似房地产是指在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面与估价对象相同或相当，并与估价对象处在同一供求范围内的房地产。同一供求范围是指与估价对象具有替代关系，价格会相互影响的其他房地产的区域范围。具有相同或相似区域、位置和相同用途、容积率的房地产，其价值也应趋于一致。本次评估采用的收益法中客观租金就是替代原则的具体应用。

（四）价值时点原则

价值时点原则要求房地产评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

（2021）川 2002 执恢 135 号《资阳市雁江区人民法院委托书》未明确价值时点。根据四川省住房和城乡建设厅（川建房发[2011]89号）“关于印发《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）的通知”，本次评估以估价人员实地入户查勘日期作为价值时点。

（五）最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求房地产评估价值是在估价对象最高最佳利用状态下的价值或价格。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、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。

本估价报告认为估价对象保持登记用途继续使用最为有利，以《房屋所有权证》登记用途继续使用为估价前提和最高最佳使用的方式。

八、估价依据

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 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 32 号）。
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）。
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号）。
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）。
- 6、最高人民法院《关于人民法院对外委托司法鉴定管理规定》。
- 7、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）。
- 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《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15 号）。
- 11、其他相关法律、法规。

（二）估价规范和指导意见

- 1、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。
- 2、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。
- 3、《房地产估价报告评审标准（试行）》（2010 年 6 月 12 日征求意见稿）。
- 4、最高人民法院办公厅中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）。
- 5、四川省住房和城乡建设厅（川建房发〔2011〕89 号）“关于印发《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）的通知”。



（三）估价委托人提供的资料

- 1、（2021）川 2002 执恢 135 号《资阳市雁江区人民法院委托书》。
- 2、估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件。
- 3、估价委托人提供的估价对象其他相关资料。

（四）估价机构掌握的估价资料

- 1、估价人员调查了解并收集的当地房地产市场信息，动态及相关政策、文件等。
- 2、估价人员实地查看所获取的估价对象位置、建筑物外观、成新度等资料。
- 3、估价机构掌握的其他与估价有关的资料。

九、估价方法

（一）估价思路和估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），房地产估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法以及其他估价方法。

1、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，根据其差异对可比实例成交价进行修正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未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象的价值或价格的方法。

3、成本法是测算估价对象在价值时点的重置价格或重建价格和折旧，将重置价格或重建价格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后的必要支出及应得利润得到估价对象的价值或价格的方法。

（二）估价方法的选用和估价思路

比较法能直接反映房地产的市场状态，是房地产估价方法体系中最简单、最直观、最常用的一种方法，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。估价对象规划用途为营业用房及储藏室，实际处于空置状态，所在区域未查询到同类型的公开市场成交案例，故未采用比较法。

具有收益或有潜在收益的房地产估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。估价对象作为营业用房及储藏室，可视为具有潜在收益的物业，可采用出租的方式获取未来收益，其客观收入和客观费用可参照的市场上同类房地产的收入和费用水平数据可取得，可采用收益法测算其价值。

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。成本法特别适用于既无收益又很少发生交易的房地产和单纯的建筑物。估价对象作为营业用房及储藏室，其价格受市场供需影响较大，受建造成本影响较小，故不采用成本法。

具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；由于估价对象为已建成的营业用房及储藏室，在可正常使用情况下，已达到最高最佳使用，不宜采用假设开发法。

综上，根据当地同类房地产市场状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，最终选取收益法对估价对象进行估价。

（三）估价方法运用的具体步骤

收益法：（1）选择具体估价方法；（2）测算收益期或持有期；（3）测算未来收益；（4）确定报酬率或资本化率、收益乘数；（5）计算收益价值。

十、估价结果

经上述估价程序和评估方法测算后，并结合估价经验和对影响房地产市场价格因素的分析，最终确定估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件及使用报告说明”下，于 2021 年 03 月 25 日的市场价值如下：

评估总价小写：人民币 **1094.52** 万元（佰元以下四舍五入）。

评估总价大写：人民币**壹仟零玖拾肆万伍仟贰佰元整**。



估价结果一览表

序号	估价对象坐落	用途	结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	房屋所 有权人	权证编号
1	市区鞍山路 123 号东汽馨苑二期 B 区 1 栋 1-5 号	营业用房	钢混	629.59	11000	692.55	刘玉芳	德房权证德阳市字第 C0128505 1-1 号
2	市区鞍山路 123 号东汽馨苑二期 B 区 1 栋 3-2 号	营业用房	钢混	886.12	4000	354.45		德房权证德阳市字第 C0128501 1-1 号
3	市区鞍山路 123 号东汽馨苑二期 B 区 1 栋 3-5 号	营业用房	钢混	84.76	4000	33.9		德房权证德阳市字第 C0128491 1-1 号
4	市区鞍山路 123 号东汽馨苑二期 B 区 1 栋 3-6 号	储藏室	钢混	34.06	4000	13.62		德房权证德阳市字第 C0128499 1-1 号
合计		/	/	1634.53	/	1094.52	/	/

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨 涵	5120190146		年 月 日
李 兵	5120020064		年 月 日

十二、实地查勘期

2021 年 03 月 25 日。

十三、估价作业日期

2021 年 03 月 01 日至 2021 年 03 月 30 日。

十四、参与估价人员

协助人员：蒋红亮。

四川中砧土地房地产评估有限公司

法定代表人：

2021 年 03 月 30 日



附 件

- 1、《资阳市雁江区人民法院委托书》（复印件）。
- 2、估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》（复印件）。
- 3、房屋分层平面图（复印件）。
- 4、估价对象位置示意图。
- 5、估价对象相关照片。
- 6、估价对象实地查勘情况说明。
- 7、专业帮助情况和相关专业意见说明。
- 8、房地产估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）。
- 9、注册房地产估价师估价资格证书（复印件）。



估价对象实地查勘情况说明

本机构估价人员注册房地产估价师杨涵、评估人员蒋红亮与贵院承办法官、申请人代表一道于 2021 年 03 月 25 日对估价对象进行了实地查勘，对估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》（复印件）等权证资料记载内容与房地产实体进行观察核实，对环境进行了考察，进行了拍照取证，对相关市场信息进行了调查。

初步判断实地查勘的估价对象位置、建筑面积等与资料记载基本吻合，但未进行专业测量。

估价人员对建筑物地面、结构进行了表面观察，无理由怀疑其存在结构安全隐患，故假定估价对象为安全的、适合用于经营。

（本页此行以下无正文）

专业帮助情况和相关专业意见说明

鉴于本次估价对象为营业用房及储藏室，本房地产估价报告的专职注册房地产估价师具备相应的房地产市场分析能力和相关专业知识。故本估价报告的完成过程未寻求其他行业的专业人员提供重要专业帮助，亦没有寻求机构外人员对本估价报告提供重要专业帮助。

（本页此行以下无正文）