



恒通评估电子防伪评估报告使用说明

尊敬的评估报告使用者：

您好！

欢迎使用恒通评估电子防伪评估报告。恒通评估在行业中率先使用电子防伪报告，并利用中房北辰电子签章平台提供下载和验证服务。中房北辰致力于推进传统评估行业电子化进程，并提供安全高效、低碳环保的行业服务。

中房北辰签章平台出具的报告，均经过数字证书签名，安全防伪；该电子报告已通过四川省数字证书认证中心完整性验证，受《中华人民共和国电子签名法》保护，有效保证报告不被篡改，与各家商业银行的网银服务具有同等安全保障。

如果您需要获取评估报告的完整电子防伪版本，请与评估项目的委托人联系，获取电子版评估报告下载提取码，登录 [Http://doc.egujia.com](http://doc.egujia.com) 网站，输入此提取码，获得本报告的电子防伪版本。为保证可以正常看到电子签章，还需您下载并安装 PDF 阅读器。

请使用微信 App 扫描上方二维码查验信息是否与本报告内容一致，微信将打开 doc.egujia.com（或 wt.egujia.com）页面，并跳转到微信“评估宝”小程序显示本报告摘要信息，请注意鉴别页面网址和小程序开发团队，谨防假冒。

评估报告的电子防伪版本同时采用了评估报告附件保护技术，并将附件摘要值写入评估报告正文中，间接对附件进行了电子签名，有效的保障了附件与评估报告的完整性。

本报告的附件摘要值：

请扫描下方二维码关注“恒通评估”微信公众号和服务号。

如您有任何疑问，请及时与我们联系（联系电话 028-86752298）。



扫码关注恒通发布订阅号



扫码关注恒通评估服务号

关于电子签名评估报告合法性的

专项法律意见

敬启者：

四川致高守民律师事务所（以下称本所）接受四川中房北辰信息技术有限公司（以下称委托方）的委托，就委托方开发运营的中房北辰评估报告电子签章平台（以下称中房北辰电子签章平台）上出具经过电子签名和电子认证的评估报告的合法性出具如下专项法律意见。

根据我国《电子签名法》第十三条第一款规定：“电子签名同时符合下列条件的，视为可靠的电子签名：（一）电子签名制作数据用于电子签名时，属于电子签名人专有；（二）签署时电子签名制作数据仅由电子签名人控制；（三）签署后对电子签名的任何改动能够被发现；（四）签署后对数据电文内容和形式的任何改动能够被发现。”第十四条规定：“可靠的电子签名与手写签名或者盖章具有同等法律效力。”第十六条规定：“电子签名需要第三方认证的，由依法设立的电子认证服务提供者提供认证服务。”

中房北辰电子签章平台利用电子签名技术，实现评估机构的预评估报告及正式评估报告的在线电子签章和电子认证，并由客户自行提取下载，从而取代原有的纸质作业方式，中房北辰电子签章平台包含报告的上传、在线电子签名及电子认证、生成提取码、在线投递、自动通知客户等功能。中房北辰电子签章平台利用具有数字认证服务资格的四川省数字证书认证管理中心有限公司（CA中心）所颁发的USB数字证书和客户的电子签章图形文件进行电子签名和电子认证。数字证书以及电子签章系统设置的客户端身份认证、签名验证、二维码识别、评估报告提取码等功能，能够有效地防止电子版本评估报告被窃取和泄密，防止电子版本评估报告的内容和形式被篡改，电子签章系统可以通过辨识电子文件签署者的身份，确保文件的真实性、完整性、保密性和签署文件的不可抵赖性。

本律师认为，中房北辰电子签章平台中使用的数字证书和电子签章，符合我国《电子签名法》、工业和信息化部《电子认证服务管理办法》的相关规定，是可靠的电子签名和电子认证，与传统纸质文件上的手写签名或盖章具有同等法律效力。因此，在中房北辰电子签章平台上出具的经过电子签名的评估报告具有合法性，与传统纸质版本上手写签名和盖章的评估报告具有同等法律效力。

四川致高守民律师事务所

律师：刘守民

2014年12月





中
估
联
行

房地产估价报告

报告编号：川恒通评房字(2021)423号

估价项目名称：绵竹市人民法院委托的位于绵竹市剑南镇春
晞路弘扬C区C-1(栋)1层36号、3层1
号商业及剑南镇绵竹广场弘扬都市广场A1、
B1幢负1层1号、2号库房地产市场价
值评估

估价委托人：绵竹市人民法院

房地产估价机构：四川恒通房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：杨心皞 **注册号：**5120170004

李竹梅 **注册号：**5120200063

估价报告出具日期：二〇二一年八月十日



致估价委托人函

绵竹市人民法院：

承蒙委托，本公司派出以注册房地产估价师李竹梅为项目负责人的评估工作组，对位于绵竹市剑南镇春晞路弘扬C区C-1（栋）1层36号、3层1号商业及剑南镇绵竹广场弘扬都市广场A1、B1幢负1层1号、2号库房用房地产在规划利用条件下的房地产的市场价值进行了估价。估价对象包括建筑物、分摊的土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备价值。估价对象建筑面积合计为2486.76 m²，分摊土地使用权面积合计为639.39 m²，基本状况详见表一、表二。

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：二〇二一年六月二十九日。

价值类型：房地产市场价格。

估价方法：注册房地产估价师遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，结合估价对象的实际情况，选用收益法进行评估。

估价结果：估价对象房地产在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”下，在价值时点的房地产价值估价结果如下（币种：人民币）：

房地产价值总价：814.06万元

大 写 金 额：捌佰壹拾肆万零陆佰元整

建筑面积综合单价：3,274元/平方米

估价对象基本情况及详细估价结果见表一、表二：

表一 估价对象土地使用权基本状况一览表

估价对象	《国有土地使用证》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 ）
1	竹国用（2011）第03178号	四川省德阳市弘扬实业有限公司	剑南镇春晞路弘扬C区C-1栋1层36号	其他商服用地	出让	2054/5/26	7.6



恒通评估

China Appraisal Association
中估联行

2	竹国用(2011)第03177号	四川省德阳市弘扬实业有限公司	剑南镇春晞路弘扬C区C-1栋3层1号	其他商服用地	出让	2054/5/26	345.64
3	竹国用(2011)第02891号	江耀轩	剑南镇绵竹广场弘扬都市广场A1、B1栋-1楼库房1、2号库房	城镇住宅用地	出让	2053/8/26	286.15
合计							639.39

表二 估价对象建筑物基本状况及房地产市场价值估价结果明细表

估价对象	《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	房屋坐落	规划用途	房屋建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	绵竹房权证字第0027765号	四川省德阳市弘扬实业有限公司	剑南镇春晞路弘扬C区C-1(栋)1层36号	商业	30.42	16,823	51.18
2	绵竹房权证字第0027767号	四川省德阳市弘扬实业有限公司	剑南镇春晞路弘扬C区C-1(栋)3层1号	商业	1383.65	4,567	631.91
3	绵竹房权证监证字第0022126号	江耀轩	剑南镇绵竹广场弘扬都市广场A1、B1幢-1层库房1号	其他	965.66	1,223	118.10
			剑南镇绵竹广场弘扬都市广场A1、B1幢-1层库房2号	其他	107.03	1,202	12.87
合计					2486.76	3,274	814.06

特别提示:

1. 上述评估值为估价对象在满足本报告全部假设和限制条件下于价值时点二〇二一年六月二十九日的估价结果。

2. 本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年,即二〇二一年八月十日起至二〇二二年八月九日止。

3. 根据注册房地产估价师实地查勘和相关当事人介绍,估价对象1和估价对象2中的470 m²已对外租赁给第三方使用。据估价委托人提供的《房屋租赁合同》、《收款收据》以及《微信聊天记录转账信息》显示,估价对象1合同租赁期限为6年(自2017年8月10日至2023年8月9日),租金为人民币:24000元/年,其中2020年8月9日至2021年8月8日租金为人民币:22000元/年,目前承租人租金已支付至2021年8月8日;估价对象2中的470 m²合同租赁期限为3年(自2018年5月1日至2021年4月29日),租金为人民币:62040



恒通评估



China
Appraisal
Association
中估联行

元/年，书面合同已到期暂未签订新的合同，租赁关系继续保持，其中承租人已支付 2021 年 5 月 1 日至 2021 年 10 月 31 日租金，金额为人民币 30000 元，目前承租人租金已支付至 2021 年 10 月 31 日，按照本次评估目的及估价委托人的要求，本次评估结果中已考虑上述租约及租金支付情况对评估价值的影响。

4. 本报告仅供估价委托人执行四川绵竹农村商业银行股份有限公司与德阳弘扬建设发展有限公司、德阳弘扬实业有限公司、朱永吉、张志彦、陈欢欢、邱大春、江耀轩金融借款合同纠纷一案所涉及的房地产司法拍卖（变卖）使用。

上述结论摘自川恒通评房字(2021)423 号“绵竹市人民法院委托的位于绵竹市剑南镇春晞路弘扬 C 区 C-1（栋）1 层 36 号、3 层 1 号商业及剑南镇绵竹广场弘扬都市广场 A1、B1 幢负 1 层 1 号、2 号库房用房地产价值评估”报告书，应用时应认真阅读本估价报告书全文。



四川恒通房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:

张引

二〇二一年八月十日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价原则	12
八、估价依据	14
九、估价方法	16
十、估价结果	17
十一、注册房地产估价师及其他估价人员	18
十二、实地查勘期	18
十三、估价作业期	18
附件	19
1. 《四川省绵竹市人民法院司法评估委托书》[（2021）川 0683 执 476 号]复印件；	
2. 估价对象位置示意图；	
3. 估价对象现场照片；	
4. 估价对象权属证明（《国有土地使用证》、《房屋所有权证》详见表一、表二）复印件；	
5. 《绵竹市不动产登记中心不动产登记查询结果通知书》复印件；	
6. 《房屋租赁合同》、《收款收据》以及《微信聊天记录转账信息》复印件；	
7. 专业帮助情况说明和相关专业意见(本次评估没有相关专家及单位提供专业帮助)；	
8. 房地产估价机构营业执照复印件；	
9. 房地产估价机构备案证书复印件；	
10. 注册房地产估价师注册证书复印件。	



估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在川恒通评房字(2021)423号“绵竹市人民法院委托的位于绵竹市剑南镇春晞路弘扬C区C-1(栋)1层36号、3层1号商业及剑南镇绵竹广场弘扬都市广场A1、B1幢负1层1号、2号库房用房地产市场价值评估”报告中陈述的事实是真实和准确的，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估价假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师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. 注册房地产估价师具备相关专业知识和相应的房地产市场分析能力，并按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】、《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行)(川建房发[2011]89号)的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

注册房地产估价师姓名	注册号	签名
杨心峰	5120170004	
李竹梅	5120200063	



估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
3. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
4. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
5. 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
6. 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。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。
7. 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，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。
8. 由于受专业限制，我们未对估价对象的面积进行测量，本次评估所取估价对象的面积根据相委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》为依据。
9. 由于相关当事人未提供估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》原件，注册房地产估价师在评估时只能采信估价委托人提供的资料为本报告的要件；目前受国土、房屋、规划管理等相关部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无法到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实验证，上述相关部门官网公众信息平台也无法查询。本次估价是以估价委托人转交的与估价对象有关的权属证明、财务会计信息及其它相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人及当事人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。



10. 注册房地产估价师于二〇二一年六月二十九日对估价对象进行了实地查勘，但注册房地产估价师对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

11. 注册房地产估价师实地查勘估价对象 1 座落于“绵竹市剑南镇春晞路后街 36 号‘新时尚服装店（店内右侧后部分）’；估价对象 2 位于春晞路后街 42 号 3 楼‘四川省德阳市弘扬实业有限公司办公室、金蓓艺术中心、原刘瓜茶餐厅’；估价对象 3 位于‘绵竹市广场东地下负 1 层局部’，本次评估以估价委托人及相关当事人实地指认准确性为估价前提，特提请报告使用人注意。

12. 根据注册房地产估价师实地查勘和相关当事人介绍，估价对象 1 和估价对象 2 中的 470 m²已对外租赁给第三方使用。据估价委托人提供的《房屋租赁合同》、《收款收据》以及《微信聊天记录转账信息》显示，估价对象 1 合同租赁期限为 6 年（自 2017 年 8 月 10 日至 2023 年 8 月 9 日），租金为人民币：24000 元/年，其中 2020 年 8 月 9 日至 2021 年 8 月 8 日租金为人民币：22000 元/年，目前承租人租金已支付至 2021 年 8 月 8 日；估价对象 2 中的 470 m²合同租赁期限为 3 年（自 2018 年 5 月 1 日至 2021 年 4 月 29 日），租金为人民币：62040 元/年，书面合同已到期暂未签订新的合同，租赁关系继续保持，其中承租人已支付 2021 年 5 月 1 日至 2021 年 10 月 31 日租金，金额为人民币 30000 元，目前承租人租金已支付至 2021 年 10 月 31 日，按照本次评估目的及估价委托人的要求，本次评估结果中已考虑上述租约及租金支付情况对评估价值的影响。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

1. 根据估价委托人提供资料及介绍，截止价值时点，估价对象已抵押已被查



封。鉴于本次估价目的，本次评估未考虑估价对象已抵押且已查封情况对估价对象价值的影响。提请报告使用人注意。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

1. 估价对象《房屋所有权证》等资料未载明估价对象建筑物建成年份。本次估价根据实地查勘调查以及相关当事人介绍设定估价对象 1、2 建筑物建成于 1998 年，估价对象 3 建筑物建成于 2006 年，如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。

2. 由于估价委托人无法提供估价对象所在宗地《土地出让合同》，注册房地产估价师无法知悉土地使用权期限届满后是否无偿收回土地使用权及地上建筑物。另据现行法律法规有关规定，土地出让期限届满，受让人提出续期申请而出让人没有批准续期的，国有建设用地使用权由出让人代表国家无偿收回，但对于地上建筑物及其他附着物，出让人应当根据收回时地上建筑物、其他附着物的残余价值给予受让人相应补偿。根据本次评估目的，本次假设估价对象土地使用期限届满到期后，土地由国家收回，并对地上建筑物予以相应补偿，故本次评估考虑了土地使用期限届满后建筑物的残余价值，提请本报告使用者注意。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告书仅供估价委托人执行四川绵竹农村商业银行股份有限公司与德阳弘扬建设发展有限公司、德阳弘扬实业有限公司、朱永吉、张志彦、陈欢欢、邱大春、江耀轩金融借款合同纠纷一案所涉及的司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考，不作其他估价目的之用。若超出上述范围使用本估价报告，我公司不承担任何责任。

2. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。



3. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

4. 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产价值，包括建筑物、分摊的土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备价值。

5. 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇二一年八月十日为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

6. 本估价报告需经本公司盖章及至少两名注册房地产估价师签名后有效。

7. 遵守相关法律、法规和估价规范，对估价对象在价值时点的估价目的下价值进行分析、估算并发表专业意见，是我们注册房地产估价师的责任，我们不对估价对象的法律权属提供保证；提供必要的资料并保证所提供资料真实性、合法性、完整性，恰当使用估价报告是委托人和相关当事方责任。

8. 本次评估中市场价值受价值时点限制，仅为估价对象在价值时点的房地产市场价值，本估价结果不应被认为是对估价对象可实现价格的保证。



估价结果报告

一、估价委托人

名 称：绵竹市人民法院

住 所：四川省绵竹市剑南镇玉妃路 664 号

二、房地产估价机构

名 称：四川恒通房地产土地资产评估有限公司

住 所：四川省成都市金牛区星辰东一街 8 号附 2 号

法 定 代 表 人：张引

备 案 等 级：壹级

备案证书编号：川建房估备字[2017]0014 号

备案证书有效期：2020 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 28 日

联 系 电 话：(028)86752298



三、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

绵竹市人民法院因执行四川绵竹农村商业银行股份有限公司与德阳弘扬建设发展有限公司、德阳弘扬实业有限公司、朱永吉、张志彦、陈欢欢、邱大春、江耀轩金融借款合同纠纷一案，出具了《四川省绵竹市人民法院司法评估委托书》[（2021）川 0683 执 476 号]，委托我公司对绵竹市人民法院委托的位于绵竹市剑南镇春晞路弘扬 C 区 C-1（栋）1 层 36 号、3 层 1 号商业及剑南镇绵竹广场弘扬都市广场 A1、B1 幢负 1 层 1 号、2 号库房用房地产市场价格价值进行估价，估价目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象名称及范围

根据估价委托人要求及本次估价目的，确定估价对象为剑南镇春晞路弘扬 C 区 C-1（栋）1 层 36 号、3 层 1 号商业和剑南镇绵竹广场弘扬都市广场 A1、B1



幢负 1 层 1 号、2 号库房用途房地产。

本次估价范围为绵竹市人民法院委托的位于绵竹市剑南镇春晞路弘扬 C 区 C-1 (栋) 1 层 36 号、3 层 1 号商业及剑南镇绵竹广场弘扬都市广场 A1、B1 幢负 1 层 1 号、2 号库房用房地产, 包括估价对象的建筑物、分摊的土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备价值。估价对象建筑面积合计为 2486.76 m², 分摊土地使用权面积合计为 639.39 m²。

(二) 估价对象基本状况

1. 估价对象权益状况

(1) 估价对象权属登记状况

土地权益状况-权属登记状况								
估价对象	《国有土地使用证》证号	土地使用权人	座落	地号	地类(用途)	使用权类型	终止日期	使用权面积(m ²)
1	竹国用(2011)第 03178 号	四川省德阳市弘扬实业有限公司	剑南镇春晞路弘扬 C 区 C-1 栋 1 层 36 号	5106831000080024000	其他商服用地	出让	2054-5-26	7.60
2	竹国用(2011)第 03177 号	四川省德阳市弘扬实业有限公司	剑南镇春晞路弘扬 C 区 C-1 栋 3 层 1 号	5106831000080024000	其他商服用地	出让	2054-5-26	345.64
3	竹国用(2011)第 02891 号	江耀轩	剑南镇绵竹广场弘扬都市广场 A1、B1 栋-1 楼库房 1、2 号库房	5106831000080019000	城镇住宅用地	出让	2053-8-26	286.15

建筑物权益状况-权属登记状况								
估价对象	《房屋所有权证》证号	所有权人	房屋坐落	规划用途	房屋状况			附记
					共有方式	所在楼层/总楼层	建筑面积(m ²)	
1	绵竹房权证字第 0027765 号	四川省德阳市弘扬实业有限公司	剑南镇春晞路弘扬 C 区 C-1 (栋) 1 层 36 号	商业	单独所有	1/4	30.42	档案保管号: 权 0031929
2	绵竹房权证字第 0027767 号	四川省德阳市弘扬实业有限公司	剑南镇春晞路弘扬 C 区 C-1 (栋) 3 层 1 号	商业	单独所有	3/4	1383.65	档案保管号: 单 0001144



3	绵竹房权证 监证字第 0022126号	江耀轩	剑南镇绵竹 广场弘扬都 市广场 A1、B1 幢-1 层库房 1 号	其他	单独 所有	-1/5	965.66	备注：A1、 B1 栋-1 楼库 房 1 套内面 积 488.75 平 方米，公摊 面积 476.91 平方米；A1、 B1 栋-1 楼库 房 2 套内面 积 54.17 平 方米，公摊 面积 52.86 平方米；
			剑南镇绵竹 广场弘扬都 市广场 A1、B1 幢-1 层库房 2 号	其他			107.03	

(2) 估价对象其他权利状况

1) 抵押权情况

根据估价委托人提供的资料及介绍，截止价值时点，估价对象已设立抵押权。

2) 租赁权情况

根据注册房地产估价师实地查勘和相关当事人介绍，估价对象 1 和估价对象 2 中的 470 m² 已对外租赁给第三方使用。据估价委托人提供的《房屋租赁合同》、《收款收据》以及《微信聊天记录转账信息》显示，估价对象 1 合同租赁期限为 6 年（自 2017 年 8 月 10 日至 2023 年 8 月 9 日），租金为人民币：24000 元/年，其中 2020 年 8 月 9 日至 2021 年 8 月 8 日租金为人民币：22000 元/年，目前承租人租金已支付至 2021 年 8 月 8 日；估价对象 2 中的 470 m² 合同租赁期限为 3 年（自 2018 年 5 月 1 日至 2021 年 4 月 29 日），租金为人民币：62040 元/年，书面合同已到期暂未签订新的合同，租赁关系继续保持，其中承租人已支付 2021 年 5 月 1 日至 2021 年 10 月 31 日租金，金额为人民币 30000 元，目前承租人租金已支付至 2021 年 10 月 31 日。

3) 权利限制情况

根据估价委托人提供的资料及介绍，截止价值时点，估价对象已被查封。

2. 估价对象实物状况

(1) 建筑物实物状况

建筑物基本状况-实物状况 1



估价对象	实地查勘坐落	实际用途	建筑面积(m ²)	所在楼层/楼层	建筑结构	建成年代	新旧程度	层高
1	春晞路后街36号‘新时尚服装店店内右侧后部分’	商业	30.42	1/4	框架	1998	约七成新	约3.8米
2	春晞路后街42号3层弘扬实业办公室、金蓓艺术中心、原刘瓜茶餐厅	商业	1383.65	3/4	框架	1998	约七成新	吊顶后约2.9米，最高处约3.9米
3	广场东地下-1层	车位	965.66	-1/5	框架	2006	约八成新	约3米
	广场东地下-1层	库房	107.03	-1/5	框架	2006	约八成新	约3.7米

建筑物基本状况-实物状况 2					
估价对象	装饰装修	设施设备	使用及维护状况	垂直交通方式	空间布局
1	面砖外墙；室内地砖地面，墙面贴墙纸，顶刷乳胶漆	电讯、消防	出租，联通相邻物业使用中，维护保养一般	楼梯	临街商铺，一面临街；开间布局
2	面砖外墙；室内地面地砖、木地板、水泥砂浆找平，墙面刷乳胶漆、墙纸、局部0.8m高木质裙墙，顶部刷乳胶漆、矿棉板吊顶；卫生间：地砖地面，墙砖墙面，顶部刷乳胶漆，室内防盗门、木门、部分为玻璃门，塑钢外窗	水电讯、消防	除470平方米出租使用外、其余部分均为自用，维护保养一般	楼梯	隔为多间商业使用
3	涂料外墙；室内地面为水泥砂浆找平，墙面、顶部为白灰	电讯、消防	自用，维护保养一般	楼梯	开间布局

(2) 土地实物状况

土地基本状况-实物状况							
估价对象	实地查勘坐落	使用权面积(m ²)	形状	地形地势	地质土壤	宗地所在四至	开发程度
1	春晞路后街36号‘新时尚服装店店内右侧后部分’	7.60	较规则	属平原地形，周边地势平坦	土壤地质条件良好	东至春晞路；西至春晞路后街；南至回澜街；北至宏正街	宗地外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气）；宗地内“五通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯，场地平整）
2	春晞路后街42号3层弘扬实业办公室、金蓓艺术中心、原刘瓜茶餐厅	345.64	较规则	属平原地形，周边地势平坦	土壤地质条件良好	东至春晞路；西至春晞路后街；南至回澜街；北至宏正街	宗地外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气）；宗地内“五通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯，场地平整）
3	广场东地下-1层		较规则	属平原	土壤	东至广场东；	宗地外“六通”（通



		286.15		地形,周 边地势 平坦	地质 条件 良好	西至绵竹中 心广场;南至 回澜街;北至 宏正街	路、通上水、通下水、 通电、通讯、通气); 宗地内“五通一平” (通路、通上水、通 下水、通电、通讯, 场地平整)
--	--	--------	--	-------------------	----------------	----------------------------------	--------------------------------------------------------------------------

3. 估价对象区位状况

(1) 位置

估价对象均坐落于绵竹市市中心弘正商业广场，分别位于第1层、第3层以及地下负1层，地处城区市中心，距离绵竹市客运中心约4.5公里，其具体位置详见附件“估价对象位置图”。

(2) 交通

回澜大道、大东街、春晞路、春晞路后街、宏正街等构成该区域的主要交通网络，道路通达度较优。距离公交车站较近，有4条以上线路公交途经，公共交通便捷度为较优。估价对象所在区域无交通管制，所在区域路边可临时停车，且周边配置有停车场，停车便利度较优。

(3) 环境条件

自然环境：估价对象所处区域无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好。

人文环境：估价对象周边以居住小区为主，邻近学校，治安状况一般，人文环境较好。

周边景观：估价对象区域内以街道、广场、小区绿化为主，环境质量一般。

(4) 商业繁华度

估价对象位于绵竹市城区内，周边有绵竹市中心广场商业区、时代都汇商业区、尚品德龙购物广场以及周边住宅底商等商业业态聚集，区域内临街商业分布密集，人流量、车流量较大，商业繁华度较高。

(5) 基础设施

估价对象所在区域已达到了“六通”（通路、通电、给水、排水、通讯、通气），基础设施完备，能满足日常生产及生活需求。

(6) 公共服务设施



估价对象周边有绵竹市中医院、绵竹市妇幼保健院、绵竹市人民医院、等医疗卫生机构；有中国建设银行、中国邮政储蓄银行、中国工商银行、中国银行等金融机构；有绵竹中学、绵竹实验学校、绵竹市紫岩小学、绵竹市七一大西街小学、绵竹市第二示范幼儿园等教育机构，公共服务设施完善程度较高。

(7) 区位优势分析

估价对象位于绵竹市市中心弘正商业广场，回澜大道、大东街、春晞路、春晞路后街、宏正街等构成该区域的主要交通网络，道路通达度较优。距离公交车站较近，公共交通便捷度为较优。区域内临街商业分布密集，人流量、车流量较大，商业繁华度较高，公共服务设施完善程度较高。估价对象的区位状况综合评价为较优。

五、价值时点

二〇二一年六月二十九日。

本次依据估价委托人的委托目的，确定以注册房地产估价师实地查勘日二〇二一年六月二十九日为价值时点。

六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点二〇二一年六月二十九日的房地产市场价格。

1. 房地产市场价格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。

2. 估价对象包括建筑物、分摊的土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备价值。

3. 估价对象 1、2 建筑物用途为商业，分摊土地使用权用途为其他商服用地，估价对象 3 建筑物用途为其他，分摊土地使用权用途为城镇住宅用地，均为出让方式取得，估价对象实物状况见本估价报告实体状况描述。

4. 本报告价格货币单位均为人民币。



七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、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的原则。

所谓“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、经验和职业道德进行估价。所谓“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。所谓“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、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，本机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2. 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(民族自治地方应同时依据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、有关批文和合同等(如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、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)。

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，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方转交的合法权属证明等资料进行评估。



3. 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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

4. 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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大(或质量、性能最好)而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，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，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为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市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

5. 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的原则。



最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

八、估价依据

(一)法律、法规、规章、政策性文件及司法解释

1. 《中华人民共和国民法典》(主席令第 45 号,自 2021 年 1 月 1 日起施行);
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第 32 号, 2019 年 8 月 26 日第三次修正,自 2020 年 1 月 1 日起施行);
3. 《中华人民共和国土地管理法》(主席令第 32 号, 2019 年 8 月 26 日第三次修正,自 2020 年 1 月 1 日起施行);
4. 《中华人民共和国资产评估法》(主席令第 46 号,自 2016 年 12 月 1 日起施行);
5. 《中华人民共和国民事诉讼法》(主席令第 71 号,2017 年 6 月 27 日第三次修正,自 2017 年 7 月 1 日起施行);
6. 《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》(法释[2009]7 号,于 2020 年 12 月 23 日修正,自 2021 年 1 月 1 日起施行);
7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第 55 号);
8. 《不动产登记暂行条例》(国务院令第 656 号,2015 年 3 月 1 日起实施);



9. 《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令 63 号，2016 年 1 月 1 日起实施）；

10. 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释〔2019〕19 号，自 2020 年 5 月 1 日起施行）；

11. 《司法鉴定程序通则》（司法部 132 号令、2016 年 5 月 1 日起施行）；

12. 《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）；

13. 《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，于 2020 年 12 月 23 日修正，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

14. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发〔2007〕5 号）；

15. 《四川省高级人民法院、四川省住房和城乡建设厅关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》（川高法〔2011〕99 号）；

16. 其他相关法律、法规、规章、规范性文件及司法解释。

(二) 技术标准、规程、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）；

(三) 估价委托人及相关当事人提供的有关资料

1. 《四川省绵竹市人民法院司法评估委托书》〔（2021）川 0683 执 476 号〕；

2. 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；

3. 《绵竹市不动产登记中心不动产登记查询结果通知书》复印件；

4. 《房屋租赁合同》、《收款收据》、《微信聊天记录转账信息》复印件。

(四) 估价机构收集的资料

1. 实地查勘、摄影和记录；

2. 可比实例市场交易资料；



3. 绵竹市房地产市场信息；
4. 绵竹市建筑工程造价信息；
5. 人民银行公布的资金存、贷款利率；
6. 估价对象所在区域同类型房地产投资回报状况；
7. 其它有关估价对象现场资料和市场资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

(一) 估价方法选用分析

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取收益法对估价对象房地产进行估价，具体分析如下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由分析	是否选取
比较法	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。	估价对象规划用途为商业和其他用房（库房），理论上可采用比较法进行估价。注册房地产估价师对估价对象周边进行了市场调查，走访了周边同类商业、库房房地产、房屋中介等，查阅了司法拍卖等相关互联网信息。经调查，估价对象所在项目以及所在区域类似房地产交易市场不活跃，多以自用及出租为主，近两年有挂牌出售的情况，但基本无成交案例。故本次评估客观上不具备采用比较法的市场条件，不选取比较法对估价对象进行估价。	不选取
收益法	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。	收益法适宜用于收益性房地产评估，即为有现实经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象建筑物作为商业和库房使用，目前均有出租，属收益型物业，且周边类似房地产租赁市场相对较活跃，租金收益资料易收集，故本次评估选取采用收益法进行估价。	选取
假设	求得估价对象后续开发的必要	假设开发法适用于评估具有投资开发价	不选取



开发法	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价值或价格的方法。	值或再开发潜力的房地产,估价对象为已完成开发的商业房地产,无升级改造计划,不适用假设开发法。	
成本法	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。	估价对象为位于成熟区域的商业房地产,租赁较活跃,运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值,故不选取成本法进行评估。	不选取

(二) 选用估价方法基本计算公式及技术路线

1. 运用收益法求取估价对象收益价值。

(1) 收益法计算基本公式:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中: V — 收益价值(元/m²);

A_i — 未来第 i 年末的净收益(元/m²);

Y_i — 未来第 i 年的报酬率;

n — 收益期(年)。

(2) 收益法估价思路: 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; ⑤计算收益价值。

2. 确定估价对象的房地产价值。

十、估价结果

估价对象房地产在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”下,在价值时点的房地产价值估价结果如下(币种:人民币):

房地产价值总价: 814.06 万元

大 写 金 额: 捌佰壹拾肆万零陆佰元整

建筑面积综合单价: 3,274 元/平方米

估价对象基本状况及详细估价结果见表一、表二。



十一、注册房地产估价师及其他估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师为：

估价师姓名	注册号	签名	签名日期
杨心皞	5120170004		二〇二一年八月十日
李竹梅	5120200063		二〇二一年八月十日

参加本次估价的其他估价人员为：樊帆

十二、实地查勘期

二〇二一年六月二十九日。

十三、估价作业期

二〇二一年六月十八日至二〇二一年八月十日。



附 件

1. 《四川省绵竹市人民法院司法评估委托书》〔（2021）川 0683 执 476 号〕复印件；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象现场照片；
4. 估价对象权属证明（《国有土地使用证》、《房屋所有权证》详见表一、表二）复印件；
5. 《绵竹市不动产登记中心不动产登记查询结果通知书》复印件；
6. 《房屋租赁合同》、《收款收据》以及《微信聊天记录转账信息》复印件；
7. 专业帮助情况说明和相关专业意见（本次评估没有相关专家及单位提供专业帮助）；
8. 房地产估价机构营业执照复印件；
9. 房地产估价机构备案证书复印件；
10. 注册房地产估价师注册证书复印件。