



# 涉执房地产处置司法评估报告

报告编号：川恒通评房字(2022)443 号

估价项目名称：仁寿县人民法院委托的眉山市万欣置业有限公司所有的位于四川省眉山市仁寿县怀仁街道新城路 617 号（中铁·颐和公馆 B 区）2 幢 1 楼 6 号的商业服务及 1-42 幢-1 楼 238、435 号车位用涉执房地产市场价格评估

估价委托人：仁寿县人民法院

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

裴 正 注册号：5120190064

估价报告出具日期：二〇二二年七月七日



## 致估价委托人函

仁寿县人民法院：

承蒙委托，本公司派出以注册房地产估价师杨心峰为项目负责人的评估工作组，对眉山市万欣置业有限公司所有的位于四川省眉山市仁寿县怀仁街道新城路617号（中铁·颐和公馆B区）2幢1楼6号的商业服务及1-42幢-1楼238、435号车位用涉执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，不包含室内可移动家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等财产价值。估价对象建筑面积合计为95.18 m<sup>2</sup>，分摊土地使用权面积合计为53.07 m<sup>2</sup>。基本状况详见表一。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**价值时点：**二〇二二年六月九日。

**价值类型：**房地产市场价值。

**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，对估价对象1选用收益法，估价对象2和3选用比较法进行评估。

**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市场价值估价结果如下（币种：人民币）：

**房地产价值总价：57.11万元**

**大 写 金 额：伍拾柒万壹仟壹佰元整**

估价对象基本情况及详细估价结果见表一：

**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二〇二二年六月九日的估价结果。

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，即二〇二二



恒通评估



China  
Appraisal  
Association

中  
估  
联  
行

年七月七日起至二〇二三年七月六日止。

3. 本报告仅供估价委托人执行（2022）川 1421 执 596 号申请人陈媛媛与眉山市万欣置业有限公司合同纠纷一案所涉及的房地产确定财产处置参考价提供参考依据使用。

上述结论摘自川恒通评房字(2022)443号“仁寿县人民法院委托的眉山市万欣置业有限公司所有的位于四川省眉山市仁寿县怀仁街道新城路 617 号（中铁·颐和公馆 B 区）2 幢 1 楼 6 号的商业服务及 1-42 幢-1 楼 238、435 号车位用涉执房地产市场价值评估”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：

二〇二二年七月七日

表一 估价对象基本状况及估价结果一览表

序号	《眉山市不动产登记信息查询结果》所载信息	权利人名称	坐落	权利类型	土地权利性质	宗地用途	土地使用期限	房屋用途	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	不动产权证号：川(2020)仁寿县不动产权第 0000426 号	眉山市万欣置业有限公司	怀仁街道新城路 617 号(中铁·颐禾公馆 B 区)2 幢 1 楼 6 号	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让	零售商业用地	2054 年 7 月 13 日止	商业服务	20.77	37.24	11,160	41.56
2	不动产权证号：川(2019)仁寿县不动产权第 0025691 号	眉山市万欣置业有限公司	怀仁街道新城路 617 号(中铁·颐禾公馆 B 区)1-42 幢-1 楼 238 号	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让	城镇住宅用地	2084 年 7 月 13 日止	其他	14.65	26.28	2,930	7.70
3	不动产权证号：川(2019)仁寿县不动产权第 0025691 号	眉山市万欣置业有限公司	怀仁街道新城路 617 号(中铁·颐禾公馆 B 区)1-42 幢-1 楼 435 号	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	出让	城镇住宅用地	2084 年 7 月 13 日止	其他	17.65	31.66	2,480	7.85
合计									53.07	95.18	/	57.11



# 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 .....	10
六、价值类型 .....	11
七、估价原则 .....	11
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. 《仁寿县人民法院委托书》〔（2022）川 1421 执 596 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（《眉山市不动产登记信息查询结果》证号详见表一）复印件；
5. 估价对象《分层平面图》复印件；
6. 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）；
7. 房地产估价机构营业执照复印件；
8. 房地产估价机构备案证书复印件；
9. 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(2022)443号“仁寿县人民法院委托的眉山市万欣置业有限公司所有的位于四川省眉山市仁寿县怀仁街道新城路617号(中铁·颐和公馆B区)2幢1楼6号的商业服务及1-42幢-1楼238、435号车位用涉执房地产的市场价值评估”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】、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）、《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。

估价师姓名	注册号	签名
杨心峰	5120170004	
裴 正	5120190064	



## 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。
7. 根据估价委托人提供的资料及介绍，未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用的情况，故本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用的情况，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。
8. 本报告估价结果没有考虑交易税费转嫁，即交易双方按法律法规规定各自负担交易税费，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。
9. 由于受专业限制，我们未对估价对象的面积进行专业测量，经实地查勘，注册估价师根据专业知识和经验，未对估价对象实际面积与登记面积一致性产生怀疑，本次评估所取估价对象的面积根据估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件为依据。
10. 由于被执行人配合原因，估价委托人未能按要求出具估价对象权属证明、财务会计信息和其它相关资料原件，注册房地产估价师无法核对原件与复印件的一致性；目前受不动产登记、房屋、自然资源与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在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提供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。如因估价委托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。

11. 注册房地产估价师于二〇二二年六月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。

12. 根据估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》记载估价对象 2、3 的房屋用途为“其他”；根据注册房地产估价师实地查勘估价对象实际用途为“车位”。根据合法性原则，本次估价对象用途设定为实地查勘用途“车位”。特提请报告使用人注意。

13. 根据注册房地产估价师实地查勘，截止价值时点，估价对象 1 位于“四川省仁寿县新城路 617 号‘中铁·颐和公馆 B 区’ 2 幢 1 层（未见房号）”估价对象 1 位置由估价委托人及相关当事人实地领勘确定，并结合《分层平面图》确定，本次估价以估价委托人及相关当事人领勘准确性为估价前提，特提请报告使用人注意。

## 二、未定事项假设

1. 根据注册房地产估价师实地查勘及估价委托人、相关当事人介绍，现估价对象 2 为第三方使用中。据估价委托人及相关当事人介绍，估价对象 2 的产权人与其现使用人存在民事纠纷，但估价委托人尚未提供相关资料，其使用性质无法定义。故本次评估结合估价委托人意见，不考虑可能存在的占用及租赁限制或权属纠纷对估价对象 2 价值的影响，特提请本报告使用人注意。





### 三、背离事实假设

1. 根据估价委托人提供的资料及相关当事人介绍，截止价值时点，估价对象已被查封。鉴于本次估价目的，本次评估未考虑估价对象已被查封情况对估价对象价值的影响。特提请报告使用者注意。

### 四、不相一致假设

无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

1. 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权期限届满到期后，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权期满后建筑物的残余价值，特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（2022）川 1421 执 596 号申请人陈媛媛与眉山市万欣置业有限公司合同纠纷一案为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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，不包含室内可移动家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等财产价值。

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二〇二二年七月七日为壹年。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. 本次评估中估价结果受价值时点限制，仅为估价对象在价值时点的市场价值，本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：仁寿县人民法院

住所：仁寿县文林镇陵州路二段 130 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

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

仁寿县人民法院因执行申请人陈媛媛与眉山市万欣置业有限公司合同纠纷一案，出具了《仁寿县人民法院委托书》[(2022)川 1421 执 596 号]，委托我对眉山市万欣置业有限公司所有的位于四川省眉山市仁寿县怀仁街道新城路 617 号（中铁·颐和公馆 B 区）2 幢 1 楼 6 号的商业服务及 1-42 幢-1 楼 238、435 号车位用涉执房地产市场价值进行估价，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 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，确定估价对象为仁寿县“中铁·颐和公馆 B 区”的 1 套商业及 2 套车位用途房地产。



本次估价范围为眉山市万欣置业有限公司所有的位于四川省眉山市仁寿县怀仁街道新城路 617 号（中铁·颐和公馆 B 区）2 幢 1 楼 6 号的商业服务及 1-42 幢-1 楼 238、435 号车位用涉执房地产，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，不包含室内可移动家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等财产价值。估价对象建筑面积合计为 95.18 m<sup>2</sup>，分摊土地使用权面积合计为 53.07 m<sup>2</sup>。

## （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

不动产权益状况-权属登记状况 1							
序号	《眉山市不动产登记信息查询结果》所载信息	权利人	共有方式	坐落	权利类型	不动产性质	土地使用期限
1	不动产权证号：川（2020）仁寿县不动产权第 0000426 号	眉山市万欣置业有限公司	/	怀仁街道新城路 617 号（中铁·颐和公馆 B 区）2 幢 1 楼 6 号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	2054 年 7 月 13 日止
2	不动产权证号：川（2019）仁寿县不动产权第 0025691 号	眉山市万欣置业有限公司	/	怀仁街道新城路 617 号（中铁·颐和公馆 B 区）1-42 幢-1 楼 238 号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	2084 年 7 月 13 日止
3	不动产权证号：川（2019）仁寿县不动产权第 0025691 号	眉山市万欣置业有限公司	/	怀仁街道新城路 617 号（中铁·颐和公馆 B 区）1-42 幢-1 楼 435 号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	2084 年 7 月 13 日止

不动产权益状况-权属登记状况 2								
序号	用途	分摊土地面积（m <sup>2</sup> ）	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	权利其他情况				附记
				房屋结构	房屋总层数	所在层数	竣工时间	
1	零售商业用地/商业服务	20.77	37.24	/	3	1	/	/
2	城镇住宅用地/其他	14.65	26.28	/	12	-1	/	/
3	城镇住宅用地/其他	17.65	31.66	/	12	-1	/	/

#### （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相关当事人介绍，截止价值时点，估价对象均



未设立抵押权。

## 2) 租赁权情况

根据估价委托人提供的资料及相关当事人介绍，结合注册房地产估价师实地查勘情况，截止价值时点，估价对象 1 空置中，未出租。估价对象 2、3 第三人使用中，可能存在占用或租赁限制。

## 3) 权利限制情况

根据估价委托人提供的资料及相关当事人介绍，截止价值时点，估价对象已被查封。

## 4) 欠缴税金及相关费用情况

根据估价委托人提供的资料及相关当事人介绍，未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用的情况，故本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用的情况。

## 2. 估价对象实物状况

估价对象位于仁寿县新城路 617 号，本次估价对象为“中铁·颐禾公馆 B 区”的临街商业及地下车位。

### (1) 建筑物实物状况

建筑物基本状况-实物状况 1								
序号	实地查勘坐落	实际用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑结构	所在楼层/总楼层	建成年代	新旧程度	层高
1	四川省仁寿县新城路 617 号“中铁·颐禾公馆 B 区”2 幢 1 层（未见房号）	商业	37.24	混合	1/3	约 2019 年	九成新	约 5.6 米
2	四川省仁寿县新城路 617 号“中铁·颐禾公馆 B 区”-1 层 238 号	车位	26.28	混合	-1/12	约 2019 年	九成新	约 5m
3	四川省仁寿县新城路 617 号“中铁·颐禾公馆 B 区”-1 层 435 号	车位	31.66	混合	-1/12	约 2019 年	九成新	约 5m

建筑物基本状况-实物状况 2				
序号	装饰装修	设施设备	使用及维护状况	空间布局



1	外墙：墙砖外墙；室内：水泥地坪，涂料墙面至顶	水电讯、消防等设施设备	空置中，维护保养一般	临街商业布局
2	外墙：墙砖外墙；水泥刷漆地面、涂料墙面至顶	水电、消防、电梯等设施设备齐全	第三方使用中，维护保养一般	标准车位
3	外墙：墙砖外墙；水泥刷漆地面、涂料墙面至顶	水电、消防、电梯等设施设备齐全	第三方使用中，维护保养一般	标准车位

## (2) 土地实物状况

土地基本状况-实物状况						
序号	实际查勘所在小区坐落	形状	地形地势	地质土壤	实地查勘所在宗地四至	开发程度
1	四川省仁寿县新城路617号“中铁·颐禾公馆B区”2幢1层(未见房号)	较规则	属平原地形，周边地势平坦	土壤地质条件良好	北至：其他用地；南至：新城路；西至：仁济路；东至：其他用地	宗地外“六通”(通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气)宗地内“六通一平”(通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气，场地平整)
2	四川省仁寿县新城路617号“中铁·颐禾公馆B区”-1层238号	较规则	属平原地形，周边地势平坦	土壤地质条件良好	北至：其他用地；南至：新城路；西至：仁济路；东至：其他用地	宗地外“六通”(通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气)宗地内“六通一平”(通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气，场地平整)
3	四川省仁寿县新城路617号“中铁·颐禾公馆B区”-1层435号	较规则	属平原地形，周边地势平坦	土壤地质条件良好	北至：其他用地；南至：新城路；西至：仁济路；东至：其他用地	宗地外“六通”(通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气)宗地内“六通一平”(通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气，场地平整)

## 3. 估价对象区位状况

### (1) 位置

估价对象坐落于仁寿县新城路617号，估价对象1位于第1层，估价对象2、3位于-1层。距离“仁寿联营汽车客运站”约2公里，临新城路，其具体位置详见附件“估价对象位置图”。

### (2) 交通

估价对象位于仁寿县新城路617号，陵州大道东一段、新城路、仁济路等构成该区域的主要交通网络，道路通达度较优。估价对象距离公交车站较近，区域内有4条线路公交途经，公共交通便捷度为较便捷。估价对象所在区域无交通管制，所在项目周边项目基本配套有停车场，车位需求度一般。

### (3) 环境条件

自然环境：估价对象位于仁寿县城城区，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况一般。

人文环境：估价对象区域内以住宅、小区小区为主。靠近学校，治安状



况一般，人文环境较好。

周边景观：估价对象邻近仁寿城市湿地公园，柏林公园、仁寿城北公园等，周边环境景观较好。

#### (4) 商业繁华度及车位需求度

估价对象位于仁寿县新城路 617 号。周边有中铁仁禾购物广场、爱琴海购物公园等购物中心，临街商业分布密集，区域人流量、车流量大，区域商业繁华度优。估价对象所处区域分布有永兴国际公馆、君雁皇家名邸、北城时代、锦绣·汇金天地、和谐家园等住宅小区，人流量、车流量较大。估价对象周边项目基本配备停车场，车位需求度一般。

#### (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

估价对象周边有仁寿运长医院、仁寿县人民医院等医疗卫生机构；有中国工商银行、中国建设银行、成都银行、中国农业银行等金融机构；有仁寿县城北小学、仁寿一中等教育机构，公共服务设施完善程度较完备。

#### (7) 区位优势分析

估价对象位于仁寿县新城路 617 号，区域内有陵州大道东一段、新城路、仁济路，道路通达度较优，交通便捷度为较便捷。周边有中铁仁禾购物广场、爱琴海购物公园等购物中心，临街商业分布较密集，区域内商业用房租赁较活跃，租金收益较高，人流量、车流量大，商业繁华度较优。车位需求度一般。公共服务设施完善度较完备，估价对象的区位状况综合评价为较优。

## 五、价值时点

二〇二二年六月九日。

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二〇二二年六月九日为价值时点。



## 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，于价值时点二〇二二年六月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，不包含室内可移动家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等财产。

3. 估价对象 1 建筑物用途为商业服务，估价对象 2、3 建筑物用途为其他。估价对象 1 分摊土地使用权用途为零售商业用地，估价对象 2、3 分摊土地使用权用途为城镇住宅用地。分摊土地取得方式均为出让，估价对象实物状况见本估价报告实体状况描述。

4. 估价结果为交易双方按法律法规规定各自负担交易税费的价值。

5. 本报告价格货币单位均为人民币元。

## 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，根据委托方提供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. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 756 号，2021 年 7 月 2 日第三次修正，自 2021 年 9 月 1 日起施行)；

5. 《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)；

6. 《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 55 号，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)；

7. 《不动产登记暂行条例》(国务院令 656 号，2015 年 3 月 1 日起实施)；

8. 《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)；

9. 《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应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)；

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，自 2018 年 9 月 1 日起施行)；

11. 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号)

12. 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. 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37 号)；

4. 《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行)(川建房发[2011]89 号)；

## (三)估价委托人提供的有关资料

1. 《仁寿县人民法院委托书》[(2022)川 1421 执 596 号]；

2. 估价对象《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件；



3. 估价对象《分层平面图》复印件；
4. 估价委托人提供的其他相关资料。

#### (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. 仁寿县房地产市场信息；
4. 仁寿县建筑工程造价信息；
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 1 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服务用房，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，估价对象所在项目以及所在区域类似房地产近期交易市场不活跃，多以自用及出租为主，成交案例较少，较难收集足够数量的可比实例资料，不满足采用比较法的市场条件，故本次评估不选取比较法对估价对象进行估价。	不选取



<b>收益法</b>	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。估价对象为商业服务用房，属收益型物业，且周边类似房地产租赁市场活跃，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
<b>假设开发法</b>	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价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的商业服务用房地产，无升级改造计划，不适用假设开发法。	不选取
<b>成本法</b>	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服务用房地产，市场租赁活跃，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) 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，最终选取比较法对估价对象 2、3 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	是否选取
<b>比较法</b>	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。	估价对象用途为车位，所在区域同类车位市场交易较为活跃，可比实例资料较易于收集，故本次评估选取比较法进行估价。	选取
<b>收益法</b>	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。	估价对象用途为车位，周边车位需求程度一般，车位以自用为主，租赁市场不活跃，且各项收益参数较难把握，故本次评估不选取收益法进行估价。	不选取
<b>假设开发法</b>	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	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的住宅配套车位，无升级改造计划，不适用假设开发法。	不选取

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
	利润得到估价对象价值或价格的方法。		
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。	估价对象为位于较成熟区域的住宅配套车位房地产，市场交易较为活跃，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

### (三) 选用估价方法基本计算公式及技术路线

#### 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/m<sup>2</sup>)；

A<sub>i</sub> — 未来第 i 年末的净收益(元/m<sup>2</sup>)；

Y<sub>i</sub> — 未来第 i 年的报酬率；

n — 收益期(年)。

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、比较法计算基本公式：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

比较法估价思路：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况调整；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。

#### 3、确定估价对象房地产价值。



### 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:57.11 万元**

**大 写 金 额：伍拾柒万壹仟壹佰元整**

估价对象基本情况及详细估价结果见表一。

### 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		二〇二二年六月九日
裴 正	5120190064		二〇二二年六月九日

参加本次估价的其他估价人员为：李思潼

### 十二、实地查勘期

二〇二二年六月九日。

### 十三、估价作业期

二〇二二年五月三十一日至二〇二二年七月七日。



## 附件

1. 《仁寿县人民法院委托书》〔（2022）川 1421 执 596 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（《眉山市不动产登记信息查询结果》证号详见表一）  
复印件；
5. 估价对象《分层平面图》复印件；
6. 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）；
7. 房地产估价机构营业执照复印件；
8. 房地产估价机构备案证书复印件；
9. 注册房地产估价师注册证书复印件。