

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：

安岳县岳阳镇东井沟续二楼 3-2 的营业用房、4-2 的住宅用
房房地产司法鉴定估价

估价委托人：安岳县人民法院

房地产估价机构：四川正凯房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：罗小平 注册号：5120040434

刘 刚 注册号：5120000153

估价报告出具日期：二〇二二年七月四日

估价报告编号：川正凯房评字[2022]第 07-001 号

致估价委托人函

安岳县人民法院：

我公司接受贵院“（2022）川 2021 技委 98 号”《司法评估委托书》的委托，遵循独立、客观、公正、合法的原则，对王科进所有的位于安岳县岳阳镇东井沟续二楼 3-2 的营业用房、4-2 的住宅用房(以下简称估价对象)在价值时点的市场价值进行了评估，现将结果报告如下：

估价对象：估价对象一位于安岳县岳阳镇东井沟续二楼 3-2 的营业用房，包含房屋建筑物及分摊的土地使用权。房屋所有权人为王科进，建筑面积为 39.08 平方米，规划用途为营业用房；土地使用权共有面积为 388.08 平方米，分摊面积为 42.97 平方米，房屋所在建筑物结构为混合，约建成于 1998 年，土地使用权地类（用途）为经营、住宅用地，使用权类型为出让，商服用地已缴纳出让金至 2057 年 5 月 17 日止，住宅用地已缴纳土地出让金至 2087 年 5 月 17 日止；估价对象二位于安岳县岳阳镇东井沟续二楼 4-2 的住宅用房，包含房屋建筑物及分摊的土地使用权。房屋所有权人为王科进，建筑面积为 83.81 平方米，规划用途为住宅用房；土地使用权共有面积为 388.08 平方米，分摊面积为 42.97 平方米，房屋所在建筑物结构为混合，约建成于 1998 年，土地使用权地类（用途）为经营、住宅用地，使用权类型为出让，商服用地已缴纳出让金至 2057 年 5 月 17 日止，住宅用地已缴纳土地出让金至 2087 年 5 月 17 日止。

估价目的：为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

价值时点：2022 年 06 月 23 日

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。

估价方法：比较法、收益法

估价结果：注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，对影响估价对象价值因素进行专业分析和判断、选用适

宜的估价方法进行测算，在满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，确定估价对象在价值时点 2022 年 06 月 23 日的市场价值为：

币 种：人民币

房屋评估总价：34.79 万元

大 写：人民币叁拾肆万柒仟玖佰元整

估价结果一览表

项目名称	安岳县岳阳镇东井沟续二楼 3-2 的营业用房	安岳县岳阳镇东井沟续二楼 4-2 的住宅用房
房屋产权证书号	安岳县房权证监证字第 08094 号	安岳县房权证监证字第 08093 号
坐落	岳阳镇东井沟续二楼 3-2	岳阳镇东井沟续二楼 4-2
权利人	王科进	王科进
建筑面积 (m ²)	39.08	83.81
房屋评估单价 (元/m ²)	3166	2675
房屋评估总价 (万元)	12.37	22.42
合计 (万元)	34.79	
备注：1、估价结果含建筑物价值、分摊土地使用权价值及附属设备设施的价值； 2、估价结果单价取整至拾元位，总价取整至佰元位，币种为人民币。		

特别提示：

1、本次评估总价未包含买卖双方需缴纳的拍卖费、执行费、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”、所得税等）及相关手续费。

2、因本次评估为司法鉴定评估，根据《房地产估价规范》，司法鉴定评估中“评估价值的影响因素包括房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上的原有担保物权和其他优先受偿权，”即可不考虑抵押、查封等因素的影响，本次评估未考虑上述因素对价值的影响，在此提醒报告使用者注意。

3、本次估价我们未考虑估价对象可能存在的物业管理费、水电费拖欠等影响其价值的因素限制。

4、估价结果报告随本函一并发送，若有异议，可以在收到评估报告之日起十五日内通过安岳县人民法院向我公司书面提出。

此函。

四川正凯房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年七月四日



目 录

一、估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	2
三、房地产估价结果报告	5
(一)、估价委托人	5
(二)、房地产估价机构	5
(三)、估价对象	5
(四)、估价目的	9
(五)、价值时点	9
(六)、价值定义	10
(七)、估价依据	10
(八)、估价原则	12
(九)、估价方法	13
(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)、估价作业期	17
四、附 件	18
1、《司法评估委托书》及附表	18
2、估价对象实物状况照片	20
3、估价对象位置示意图	21
4、估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件	22
5、估价机构营业执照、资质证书复印件	23
6、注册房地产估价师注册证书复印件	36

一、估价师声明

我们依据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师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。

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经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。

4、注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、注册房地产估价师是依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）及《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、本公司注册房地产估价师罗小平、刘刚于 2022 年 06 月 23 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查看，参与本项目的注册房地产估价师具备相关金融专业知识和房地产市场分析能力。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8、参与本项目的注册房地产估价师具备相关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力。

本页以下无正文-----

二、估价的假设和限制条件

(一)、一般假设

1、合法性前提。合法性是指估价对象必须合法使用、合法交易或合法处分为前提。根据估价委托人提供的《房产抵押信息查询情况说明》、《房屋信息摘要》等资料，对房屋信息内容进行了核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的。

2、估价对象在价值时点房地产市场价值为满足下列条件下最可能实现的价格：

- (1) 房地产交易符合国家相关法律、法规规定，能够自由在市场上交易；
- (2) 交易双方是自愿进行交易，交易目的是追求自身利益的最大化；
- (3) 交易双方具有必要的房地产专业知识，并了解估价对象；
- (4) 交易双方掌握必要的市场信息；
- (5) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (6) 不存在特殊买者的附加出价。
- (7) 交易双方负担各应负担的税费。

3、估价对象一保持现状用途（与设计用途、登记用途一致）——营业用途继续使用，估价对象二保持现状用途（与设计用途、登记用途一致）——住宅用途继续使用。

4、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。

5、注册房地产估价师对估价对象进行了现场查看，并对估价对象现场查看的客观性、真实性、公正性负责。

(1) 估价人员现场拍摄的估价对象实体照片内容是由估价委托人现场确定之评估范围的实体状况，并承诺无遗漏和偏离。

(2) 对估价对象的实地查看，仅限于估价对象外观和使用状况，同时，对房屋安全、环境污染等因素给予了关注，但估价人员无法对估价对象的隐蔽工

程（地基、电气管线、供水管线等需要覆盖、掩盖的工程）、建筑结构质量等进行专业检测。本次评估以估价对象无质量缺陷为估价前提。如果报告的使用人对质量问题存疑，建议委托专业机构另行鉴定。

6、房屋所有权人对估价对象拥有合法的占有权、使用权、收益权和处分权。本估价报告假设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。

7、估价委托人向本公司提供的有关资料和陈述的情况是真实的、合法的和完整的。

(二)、未定事项假设

无

(三)、背离事实假设

无

(四)、不相一致假设

无

(五)、依据不足假设

委托方提供的资料中未记载建筑物建设年代，我们根据实地查勘调查了解到估价对象建成年代约为 1998 年，本次估价建筑物建设年代以实地查勘调查为准。

(六)、估价报告使用限制

1、本报告受估价的假设前提限制，若发现并证实假设与事实不符合、假设依据与事实不符合或产生变化时，本报告无效或作相应调整。

2、估价对象的房屋建筑面积、土地面积和房地产权属状况是根据估价委托人提供的《房屋产权证》、《国有土地使用证》等资料复印件登记情况为依据，我们无法确保本报告估价对象的建筑面积和不动产权属状况与不动产权属登记部门“不动产登记簿”中所记载的上述内容有无差异，故本报告不能作为确定估价对象权属和面积的依据。

3、估价委托人提供的资料和陈述的情况直接影响我们估价分析和结论，

因此估价委托人应对提供资料和陈述情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责；注册房地产估价师对所收集资料的真实性、准确性负责。评估机构对评估结果的公正性、准确性负责。因估价委托人提供的资料和陈述的情况失实造成评估结果有误的，评估机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

4、本报告应在确定的有效期（自本报告出具日起一年，即 2022 年 07 月 04 日至 2023 年 07 月 03 日）内使用，超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

5、本估价报告仅为本次估价目的——为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据，不能作为确定估价对象权属和面积的依据。

6、本估价报告必须完整使用方为有效。本估价结果包括地上房屋及其附属设施设备及应分摊的土地使用权价值，若该土地使用权和附属的设施设备与房屋分割处置，本估价结果无效。

7、本估价报告原件加盖本机构鲜章和在本机构注册的房地产估价师签字等方为有效，复印件以及缺乏鲜章、签字件无效。若使用缺乏本机构鲜章、签字件的估价报告，自负所产生的一切法律后果，本估价机构及估价人员不负任何责任。

8、本报告书结果报告由“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”、“对估价报告使用者的风险提示”和“附件”构成完整的估价报告。本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中的部分内容，所导致可能发生的损失，本估价机构和估价人员不承担责任。

9、本报告正文与附件仅供估价委托人及相关当事人本次评估目的使用，除按规定送给政府管理部门作审查之用外，本报告的全部或部分内容未经本估价机构书面同意，不得载于任何文件、公告及声明，也不得在任何公开媒体上发表或引用其全部、部分内容。

本页以下无正文-----

三、房地产估价结果报告

(一)、估价委托人

估价委托人：安岳县人民法院

地址：安岳县岳阳镇普州大道

联系人：李颖婕

联系电话：18228206929

(二)、房地产估价机构

机构名称：四川正凯房地产土地资产评估有限公司

住所：成都市武侯区玉林北街 1 号 1 栋 2 单元 19 层 1116 号

法定代表人：岳明菊

备案等级：贰级

备案证书编号：川建房估备字[2017]0039 号

统一社会信用代码：91511322MA6294Y22K

联系电话：028-85053466

(三)、估价对象

1、估价范围

估价对象：估价对象一位于安岳县岳阳镇东井沟续二楼 3-2 的营业用房，包含房屋建筑物及分摊的土地使用权。房屋所有权人为王科进，建筑面积为 39.08 平方米，规划用途为营业用房；土地使用权共有面积为 388.08 平方米，分摊面积为 42.97 平方米，房屋所在建筑物结构为混合，约建成于 1998 年，土地使用权地类（用途）为经营、住宅用地，使用权类型为出让，商服用地已缴纳出让金至 2057 年 5 月 17 日止，住宅用地已缴纳土地出让金至 2087 年 5 月 17 日止；估价对象二位于安岳县岳阳镇东井沟续二楼 4-2 的住宅用房，包含房屋建筑物及分摊的土地使用权。房屋所有权人为王科进，建筑面积为 83.81 平方米，规划用途为住宅用房；土地使用权共有面积为 388.08 平方米，分摊面积为 42.97 平方米，房屋所在建筑物结构为混合，约建成于 1998 年，土地

使用权地类（用途）为经营、住宅用地，使用权类型为出让，商服用地已缴纳出让金至 2057 年 5 月 17 日止，住宅用地已缴纳土地出让金至 2087 年 5 月 17 日止。

2、地址状况描述与分析

估价对象地址状况见“地址状况一览表”

地址状况一览表

现场查看地址	安岳县岳阳镇东井沟续二楼 3-2、4-2	是否一致
房屋产权证坐落	安岳县岳阳镇东井沟续二楼 3-2、4-2	一致（街道号未悬挂）

估价对象在价值时点，如上表描述，地址状况明确，对估价对象房地产价值无特殊影响。

3、土地实物状况描述与分析

估价对象一土地实物状况描述与分析见“土地实物状况描述与分析一览表”

土地实物状况描述与分析一览表

项目名称	安岳县岳阳镇东井沟续二楼 3-2 营业用房
土地位置	安岳县岳阳镇东井沟续二号楼
四至	估价对象东临东景丽都，西靠茶店子街，南至普安寺，北临永胜木材批发。
形状	多边形
用途	经营、住宅用地
规划限制	工业限制区
宗地类型	形状较规则，对土地利用无不良影响。
水文、地质状况	根据委托方介绍及估价师现场观察，该宗地地基承载力较强，无不良地质现象，水文、地质条件适于建筑。
基础设施	宗地外“六通”，宗地内“五通一平”。
土地平整程度	宗地内场地平整、绿化工程已完成，路面已硬化处理。
分析结果	土地实物状况总体很好，对估价对象房地产价值有增值影响。

估价对象二土地实物状况描述与分析见“土地实物状况描述与分析一览表”

土地实物状况描述与分析一览表

项目名称	安岳县岳阳镇东井沟续二楼 4-2 住宅用房
土地位置	安岳县岳阳镇东井沟续二号楼
四至	估价对象东临东景丽都，西靠茶店子街，南至普安寺，北临永胜木材批发。
形状	多边形
用途	经营、住宅用地
规划限制	工业限制区
宗地类型	形状较规则，对土地利用无不良影响。
水文、地质状况	根据委托方介绍及估价师现场观察，该宗地地基承载力较强，无不良地质现象，水文、地质条件适于建筑。

基础设施	宗地外“六通”，宗地内“五通一平”。
土地平整程度	宗地内场地平整、绿化工程已完成，路面已硬化处理。
分析结果	土地实物状况总体很好，对估价对象房地产价值有增值影响。

4、建筑物实物状况描述与分析

估价对象一建筑物实物状况描述与分析见“建筑物实物状况描述与分析一览表”

建筑物实物状况描述与分析一览表

项目名称	安岳县岳阳镇东井沟续二楼 3-2 营业用房
坐落	岳阳镇东井沟续二楼 3-2
建筑面积 (m ²)	39.08
层高 (m)	约 3.5
临街面长度 (m)	约 3.8
建筑结构	混合
所在楼层/总楼层	2/6
建成年代	约 1998 年
楼房平面形状	长方形
建筑物外墙	水泥墙面
设计用途	营业
实际用途	送水站
维护保养	一般
工程质量	合格
成新率	现场查看，综合成新率约 60%
基础配套	通水、电、气、视、讯
停车位	有地面停车位。
装修档次	未装修
内部装修情况	地面：水泥地；墙面：水泥砂浆找平；顶棚：水泥砂浆找平
小区环境及大楼整体情况	估价对象位于岳阳镇东井沟续二楼 3-2，周边商业氛围一般，环境状况、交通状况一般；建筑物外观整齐，道路规整，配套设施齐全；大楼整体环境条件以及整体情况一般。
分析结果	估价对象为营业用房，建筑物整体状况一般，商业氛围一般，对估价对象房地产价值有减值影响。

估价对象二建筑物实物状况描述与分析见“建筑物实物状况描述与分析一览表”

建筑物实物状况描述与分析一览表

项目名称	安岳县岳阳镇东井沟续二楼 4-2 住宅	建成年代	约 1998	建筑结构	混合
楼层/总楼层	3/6	平面布置	2 室 2 厅 1 卫	维护保养	一般
建筑面积 (m ²)	83.81	层高 (m)	3.0	总高 (m)	18.5
朝向	南北	通风采光	充足	停车位	地面停车位
物业管理	无	建筑物外墙	水泥墙面	临街状况	临街
功能、经济折旧	较大	基础配套	水、电、气、视、讯	利用现状	自用

装修档次	简装	工程质量	合格	成新率约	60%
小区环境及 大楼整体情 况	小区内环境一般，地势较平坦，路面硬化。			门窗	铝合金窗、 入户防盗 门、室内木 质门
装修情况	卧室	客厅	餐厅	厨房	卫生间
地面	地砖	地砖	地砖	地砖	防滑地砖
内墙	乳胶漆	乳胶漆	乳胶漆	乳胶漆	乳胶漆
天棚	乳胶漆	乳胶漆	乳胶漆	乳胶漆	乳胶漆
分析结果	建筑物实物状况总体一般。室内装修因长时间使用，功能、经济折旧较大，对估价对象房地产价值有减值影响。				

5、权益状况描述与分析

估价对象土地、房屋权益状况见“土地、房屋权益状况一览表”

土地、房屋权益状况一览表

	估价对象一
房屋所有权证号	安岳县房权证监证字第 08094 号
房屋坐落	岳阳镇东井沟续二楼 3-2
房屋所有权人	王科进
产别	私有
结构	混合
所在楼层/总楼层	2/6
建筑面积 (m ²)	39.08
规划用途	营业
登记时间	2000 年 11 月 10 日
	估价对象二
房屋所有权证号	安岳县房权证监证字第 08093 号
房屋坐落	岳阳镇东井沟续二楼 4-2
房屋所有权人	王科进
产别	私有
结构	混合
所在楼层/总楼层	3/6
建筑面积 (m ²)	83.81
登记时间	2000 年 11 月 10 日
规划用途	住宅
土地使用证号	安岳国用 (1993) 字第 014434 号
坐落	岳阳镇东井沟续二号楼
土地使用权人	王科进
用途	经营、住宅用地
使用权类型	出让
共有使用权面积 (m ²)	388.08
其中分摊面积 (m ²)	42.97
备注	该宗地商服已缴出让金至 2057 年 5 月 17 日止，住宅已缴土地出让金至 2087 年 5 月 17 日止。

综上所述，估价对象在价值时点，权属清晰，房地产权利状况明确，对估价对象房地产价值无特殊影响。

6、区位状况描述与分析

估价对象区位状况描述与分析见“区位状况描述一览表”

区位状况描述一览表

项目名称		安岳县岳阳镇东井沟续二楼 3-2 营业用房、4-2 住宅用房
位置	坐落	岳阳镇东井沟续二楼 3-2、4-2
	四至	估价对象东临东景丽都，西靠茶店子街，南至普安寺，北临永胜木材批发。
	与相关场所的距离	距离金安岳县妇幼保健院约 8500 米，距离中央时代广场约 1.8 公里。
	朝向	南北
	楼层/总楼层	2/6、3/6
交通状况	道路等级路网状况	位于茶店子街、文星巷为主的干道组成的路网附近。
	公共交通状况	附近有公交安岳 4、5 路等多路公交等多路公交通过，出入交通便捷。
	对外交通状况	距离东门客运站约 300 米。
	交通管制	无交通管制。
	停车方便程度	有地面停车位。
环境状况	自然环境	周边自然环境一般。
	人文环境	治安状况一般，人文环境一般。
	人口密度和人流	区域人口密度一般，人流量一般。
	商业氛围	估价对象商业氛围一般。
配套设施	基础设施	区域内水、电、气、路、通讯等基础设施完备。
	公共服务设施	估价对象位于岳阳镇茶店子街，附近有四川省安岳中学、乐至街小学、岳阳镇小学、东方红小学等；有安岳县中医医院、安岳县妇幼保健院；有四川省农村信用社、安岳农商银行、等金融机构，周边公共配套设施基本完善。
区域未来变化趋势		区域内各类设施较完善，区域目前无特殊的规划变动及限制，结合估价对象所处位置，预计未来一段时期内估价对象区位状况将保持现状平稳发展。
分析结果		估价对象区域交通条件一般、人居环境一般、市政设施完善、公共设施齐全，人口密度一般，商业氛围一般，区位状况总体一般，对估价对象房地产价值有减值影响。

(四)、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

(五)、价值时点

根据《房地产司法鉴定评估指导意见》川建房发[2011]89 号，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。针对本次估价，估价委托人未提出特殊要求，因此确定注册房地产估价师现场查勘之日 2022 年 06 月 23 日为价值时点。

(六)、价值定义

1、价值类型：本次估价的价值类型为市场价值。

2、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，根据独立、客观、公正、合法、谨慎等原则对估价对象以营业、住宅用途使用确定的，在 2022 年 06 月 23 日的市场价值。

(2) 房地产市场价值为满足下列条件下最可能实现的价格：

- 1) 房地产交易符合国家相关法律、法规规定，能够自由在市场上交易；
- 2) 交易双方是自愿进行交易，交易目的是追求自身利益的最大化；
- 3) 交易双方具有必要的房地产专业知识，并了解估价对象；
- 4) 交易双方掌握必要的市场信息；
- 5) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 6) 不存在特殊买者的附加出价。
- 7) 交易双方负担各应负担的税费。

(3) 房地产基础设施条件达到“六通”(通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路)。

(4) 土地权属性质：取得方式为出让，估价对象用途为经营、住宅用地，估价结果含土地出让金。

(5) 本报告确定的市场价值为交易双方按相关法规的规定负担各自应承担税费下的正常价值。

(6) 本估价结果未考虑自然灾害和短期强制处分等非正常因素对其价值的影响。

(7) 币种：人民币。

因此，本估价结果为估价对象在价值时点时满足上述价值定义和本估价报告中“估价的假设和限制条件”下的房地产市场价值。

(七)、估价依据

1、国家及地方相关法律、法规、规章及文件

- (1) 《中华人民共和国物权法》(主席令第 62 号, 2007 年 3 月 16 日)
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第 72 号, 2007 年 3 月 30 日)
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》(主席令第 28 号, 2004 年 8 月 28 日)
- (4) 《中华人民共和国城乡规划法》(主席令第 74 号, 2007 年 10 月 28 日)
- (5) 《中华人民共和国担保法》(主席令第 50 号, 1995 年 6 月 30 日)
- (6) 《中华人民共和国拍卖法》(主席令第 23 号, 2004 年 8 月 28 日)
- (7) 《中华人民共和国资产评估法》(主席令第 46 号, 2016 年 7 月 2 日)
- (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, 2010 年 8 月 16 日。

(9) 最高人民法院关于实施《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》有关问题的通知(法[2012]30 号), 2012 年 2 月 6 日。

(10) 《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》和《四川省高级人民法院委托评估、拍卖和变卖管理办法》(川高发[2011]177 号), 2011 年 4 月 11 日

(11) 《四川高级人民法院关于执行[四川省高级人民法院委托评估、拍卖和变卖管理办法] 的补充规定》(川高发[2012]720 号), 2012 年 10 月 31 日

(12) 《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

(13) 《人民法院委托评估工作规范的通知》法办[2018]273 号。

2、房地产估价相关技术标准

- (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) 《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行) 川建房法【2011】89 号, 2011 年 3 月 22 日。

3、估价委托人提供的相关评估资料

- (1) 安岳县人民法院“(2022)川 2021 技委 98 号”《司法评估委托书》

及附表；

(2)《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；

4、房地产现场查看记录

5、本公司搜集和掌握的有关估价对象资料及市场调查资料

(八)、估价原则

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、谨慎原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正不仅是房地产估价的基本要求，也是房地产估价的最高行为准则。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、经验和职业道德来估价。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、实事求是的估价。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。

2、合法原则

房地产估价必须以房地产的合法使用、合法处分为前提估价。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

最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，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。本次评估根据城市规划及估价对象现实的区位条件，估价对象符合其登记用途为其最佳用途，即本次估价对象以登记用途体现最高最佳使用。

4、替代原则

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

估价结果是依据估价目的确定的估价对象在某一特定时间（价值时点）的价值或价格。由于房地产市场具有动态变化的特性，对于同一估价对象，随着时间变化，其价格亦可能发生升降。某一宗房地产的价格水平总是与某一价值时点相对应的，所以，我们应根据项目的特点及估价委托人的具体情况，合理确定一个价值时点。

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、公平原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中知悉的估价委托人的商业秘密。

（九）、估价方法

房地产评估的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等其他估价方法，选用估价方法时，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，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。根据当地该类房地产市场发育状况，并结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、房地产估价方法定义

比较法的定义：选取一定数量的可比实例，将他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。

收益法的定义：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资产化率、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。

成本法定义：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。

假设开发法的定义：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。

2、估价方法适用性分析和评估方法的选取

比较法的适用性分析：估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。本项目估价对象作为商业房地产，所在区域内类似房地产市场交易活跃，交易案例较多，交易资料易于收集，故适宜采用比较法进行评估；

收益法的适用性分析：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。本项目估价对象为商业房地产，区域内类似房地产租赁活动活跃，租赁案例较多，商业房产租赁市场上能够收集到的较多的成交实例，故本次评估采用收益法；

假设开发法的适用性分析：估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。本项目估价对象为已建成并投入使用的商业房地产，且经规划、房地产等管理部门的验收，无后续投入，且估价对象维持现状在财务上具备可行性，故不宜采用假设开发法

进行评估；

成本法的适用性分析：估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，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。由于房地产价值构成应当由建筑物价值和土地价值两部分共同构成，本项目估价对象作为商业房地产，相关房屋开发成本资料和土地取得成本不宜把握，加之商业类房地产价值受周边环境景观、地理位置、生活便捷度、生活环境等影响较大，与建造成本关系不大，成本法测算结果不能准确体现估价对象的市场价值，因此不宜采用成本法进行评估。

经综合分析，本次估价采用比较法、收益法对估价对象进行测算，确定估价对象的市场价值。

3、估价中使用的资料数据的来源说明，相关参数选取与运用、主要计算过程等说明

(1)资料数据来源说明

- 估价对象权属、面积、用途等权属资料由估价委托人提供。
- 估价对象区位状况、实物状况由注册房地产估价师实地调查获得。

(2)相关参数选取与应用

进行比较法测算时，估价人员依据《房地产估价规范》的相关规定，结合目前市场上影响房地产成交价格的具体因素选取可比实例，确定出估价对象与可比实例之间的修正项目，并采用各比较因素区分权重的百分率法进行修正得出比较价值。

进行收益法测算时，估价人员依据《房地产估价规范》的相关规定，结合目前市场上影响房地产租赁价格的具体因素选取可比实例，确定出估价对象与

可比实例之间的修正项目，并采用各比较因素区分权重的百分率法进行修正得出市场租金，再经过年有效毛收入、年运营费用、年净收益的测算，报酬率的求取，并通过报酬资本化法测算持有期内租金纯收益现值价格和直接资本化法持有期期末转售纯收益现值价格，二者相加得出收益价值。

(3)主要计算过程

比较价值=可比实例房地产的价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

收益价值=持有期内租金纯收益现值价格+持有期期末转售纯收益现值价格

$$V = V_{\text{持有}} + V_{\text{转让}}$$

$$V_{\text{持有}} = \sum_{n=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^i}$$

$$V_{\text{转让}} = \frac{a_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

V : 房地产价格,

$V_{\text{持有}}$: 持有期内租金纯收益现值,

$V_{\text{转让}}$: 持有期期末转售纯收益现值

a : 房地产年纯收益

r : 报酬率

n : 持有期

(十)、估价结果

注册房地产估价师根据本次估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，对影响估价对象价值因素进行专业分析和判断、选用适宜的估价方法进行测算，满足估价的假设和限制条件及使用报告说明下，确定估价对象在

价值时点 2022 年 06 月 23 日的市场价值为：

币 种：人民币

房屋评估总价：34.79 万元

大 写：人民币叁拾肆万柒仟玖佰元整

估价结果一览表

项目名称	安岳县岳阳镇东井沟续二楼 3-2 的营业用房	安岳县岳阳镇东井沟续二楼 4-2 的住宅用房
房屋产权证书号	安岳县房权证监证字第 08094 号	安岳县房权证监证字第 08093 号
坐落	岳阳镇东井沟续二楼 3-2	岳阳镇东井沟续二楼 4-2
权利人	王科进	王科进
建筑面积 (m ²)	39.08	83.81
房屋评估单价 (元/m ²)	3166	2675
房屋评估总价 (万元)	12.37	22.42
合计 (万元)	34.79	
备注：1、估价结果含建筑物价值、分摊土地使用权价值及附属设备设施的价值； 2、估价结果单价取整至拾元位，总价取整至佰元位，币种为人民币。		

(十一)、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 字	签名日期
罗小平	5120040434		2022 年 07 月 04 日
刘刚	5120000153		2022 年 07 月 04 日

(十二)、实地查勘期

本次估价对估价对象的现场查勘期为 2022 年 06 月 23 日。

(十三)、估价作业期

本次估价作业期为 2022 年 06 月 23 日至 2022 年 07 月 04 日。