

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：正步房估（2022）第 Q019 号

估价项目名称：眉山市仁寿县汪洋镇洪湖南路 43、45 号 1 幢 1 单元 1 层 1 号的商服用途、1 层 1-1 号及 3 层 1 号的住宅用途房地产市场价值评估

估价委托人：仁寿县人民法院

房地产估价机构：正步联行土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：唐 红 注册号：5120190144

张 妍注册号：5120020073

估价报告出具日期：二〇二二年八月二十二日



致估价委托人函

仁寿县人民法院：

承贵院的委托，我公司对贵院执行四川仁寿农村商业银行股份有限公司与黄某某借款合同纠纷一案〔(2022)川1421执994号〕中涉及房地产的市场价值进行了评估。我公司依据国家有关法律法规和房地产估价规范等技术标准，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，在合理的假设条件下，选取适宜的估价方法，对估价对象在价值时点的房地产市场价值进行了专业调研、分析、测算和判定，撰写了本估价报告。估价报告的基本事项及估价结果如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：黄某某单独所有的位于眉山市仁寿县汪洋镇洪湖南路43、45号1幢1单元1层1号商业用途、1层1-1号及3层1号住宅用途房地产（以下分别简称估价对象1~3，估价对象1~3合称估价对象），建筑面积合计176.09 m²，分摊土地面积合计48.20 m²，建筑结构为混合结构，建成于1992年，具体情况详见估价对象估价结果一览表。本次估价范围包含估价对象建筑物所有权、分摊的国有出让建设用地使用权、无法从建筑物剥离的装修和附属设施设备，不包含室内动产、债权债务等其他财产。

价值时点：根据估价目的，价值时点设定为完成估价对象实地查勘之日2022年7月19日。

价值类型：根据估价目的，本次估价采用的是市场价值。估价结果为估价对象于价值时点，法定用途下，交易双方各自应负担的税费，设定完整产权下的房地产市场价值。

估价方法：根据国家有关法律法规和房地产估价规范的规定，经过注册房地产估价师实地查勘和市场调查，结合估价目的，考虑估价对象的实际情况，本次采用收益法对估价对象1进行评估；采用比较法对估价对象2、3进行评估。

估价结果：估价对象在满足本估价报告全部假设和限制条件下，于价值时点房地产市场价值的估价结果为：



建筑面积合计：176.09 m²；

房地产评估单价：详见估价对象估价结果一览表；

房地产评估总价：40.53 万元（大写：肆拾万零伍仟叁佰元整）；

币种：人民币。

估价对象估价结果一览表

| 估价对象 | 房屋坐落 | 不动产权证书号 | 房屋用途 | 建筑面积 (m ²) | 分摊土地面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估总价 (万元) |
|------|------------------------------------|---------------------------|------|------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------|
| 1 | 汪洋镇洪湖南路 43、45 号 1 幢 1 单元 1 层 1 号 | 川(2018)仁寿县不动产权第 0005008 号 | 商业服务 | 25.43 | 6.96 | 3110 | 11.36 |
| 2 | 汪洋镇洪湖南路 43、45 号 1 幢 1 单元 1 层 1-1 号 | | 住宅 | 11.10 | 3.04 | | |
| 3 | 汪洋镇洪湖南路 43、45 号 1 幢 1 单元 3 层 1 号 | | 住宅 | 139.56 | 38.20 | 2090 | 29.17 |
| 合计 | | | | 176.09 | 48.20 | / | 40.53 |

特别提示：

1、估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用本估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、估价报告使用期限自出具之日起为一年，在估价报告有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，若估价对象状况或者房地产市场发生明显变化，本估价报告结果应当进行相应调整后才会使用。

3、估价报告结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

4、估价对象拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与估价对象拍卖或变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

5、估价委托人未提供估价对象是否涉及欠缴税收、水电气费等相关费用及其滞纳金资料，本次估价未考虑估价对象若存在欠缴税、费及其滞纳金等情况对估价结果的影响。

6、于价值时点，经注册房地产估价师结合房屋平面图实地查勘，估价对象 1 存在分隔使用情况，估价对象 2 存在分隔和与相邻房屋连通整体使用情况，室



内无明显物理分界，仅能确定估价对象 1、2 大致位置，且估价对象 2 未设有独立的出入通道，独立使用性差。应估价委托人要求，本次估价对象 1、2 将作为整体出售，故本次评估结果以估价对象 1、2 的平均单价列示。

7、估价对象《不动产权证书》登记的土地使用权终止日期为 2037 年 8 月 02 日，估价对象剩余土地使用期较短，采用其收益期后收益价值无法充分体现市场价值，经咨询仁寿县相关部门，商业用地使用权可续期至法定最高使用年限 40 年，故本次设定估价对象 1 土地使用期于价值时点可续期 40 年。另据注册房地产估价师了解当地补缴土地出让金的方式需以自然资源部门委托的第三方地价评估机构进行评估，然后核准所需要缴纳的土地出让金，故本次评估估价结果未扣除应补缴的土地出让金。

8、估价报告随函发送，如有异议，请当事人于收到估价报告之日起五日内通过法院向我公司书面提出。

9、上述结论摘自正步房估(2022)第 Q019 号“涉执房地产处置司法评估报告”，估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，使用前请认真阅读估价报告全文，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

正步联行土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月二十二日



目 录

| | |
|------------------------------|----------------|
| 估价师声明..... | 01 |
| 估价假设和限制条件..... | 02 |
| 估价结果报告..... | 07 |
| 一、估价委托人..... | 07 |
| 二、房地产估价机构..... | 07 |
| 三、估价目的..... | 07 |
| 四、估价对象..... | 07 |
| 五、价值时点..... | 10 |
| 六、价值类型..... | 10 |
| 七、估价原则..... | 11 |
| 八、估价依据..... | 13 |
| 九、估价方法..... | 14 |
| 十、估价结果..... | 15 |
| 十一、注册房地产估价师..... | 15 |
| 十二、实地查勘期..... | 16 |
| 十三、估价作业期..... | 16 |
| 附 件..... | 16 |
| 附件一 估价委托书复印件..... | 错误! 未定义书签。 |
| 附件二 估价对象位置图..... | 错误! 未定义书签。 |
| 附件三 估价对象实地查勘情况和相关照片..... | 错误! 未定义书签。 |
| 附件四 估价对象权属证明复印件..... | 错误! 未定义书签。 |
| 附件五 可比实例位置图和外观照片..... | 错误! 未定义书签。 |
| 附件六 专业帮助情况和相关专业意见..... | 错误! 未定义书签。 |
| 附件七 估价所依据的其他文件资料..... | 错误! 未定义书签。 |
| 附件八 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件 | 错误! 未定义书 签。 |
| 附件九 注册房地产估价师估价资格证书复印件.... | 错误! 未定义书签。 |



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：

1、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。

2、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、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、相关当事人及估价对象没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及相关当事人没有偏见。

4、我们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)以及《人民法院委托评估工作规范》等的规定进行估价作业，撰写估价报告。

5、我们承诺对估价结果和估价委托人提供的资料负有保密的义务。

注册房地产估价师唐红注册号：5120190144

注册房地产估价师 张 妍 注册号：5120020073



估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价对象权属、面积、坐落、用途等以估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》《不动产权证书》等资料为依据，注册房地产估价师已对上述权属材料复印件进行了审慎检查，但未向有关主管部门进行核实。因此，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、估价对象1证载用途为商业服务、估价对象2证载用途为住宅，于价值时点实际为空置；估价对象3证载和实际用途均为住宅，本次估价以估价对象未来将保持在证载用途持续有效使用，且为合法的最高最佳使用用途为估价假设前提。

3、估价对象为所在建筑物的一部分，本次估价以估价对象可合理享有公共部位的通行权及配套设施的使用权益为前提。

4、注册房地产估价师对房屋结构、设施设备安全因素与室内外污染已进行了实地查勘，现场观察未发现不安全和环境污染情况，在无理由怀疑估价对象存在安全和环境污染隐患，且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象能够正常安全持续使用。

5、注册房地产估价师根据估价委托人提供由相关部门出具的《眉山市不动产登记信息查询结果》《不动产权证书》，对所载建筑面积进行了实地查勘核对，估价对象与证载建筑面积大体相当，未发现异常，注册房地产估价师限于专业资质要求未对房屋的建筑面积进行专业测量，以前述资料所载的建筑面积作为评估依据。

6、估价对象在价值时点的估价结果为市场价值，依据了估价对象经适当营销后，由知悉情况、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为前提。

7、本估价报告设定的价值时点为估价对象实地查勘完成之日，本次假定人



民法院拍卖(或者变卖)财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

8、估价委托人未明确估价对象是否涉及欠缴税收、水电气费等相关费用及其滞纳金,本次估价以估价对象不存在欠缴税金及相关费用为估价假设前提。

9、本估价报告结果设定为交易双方按照相关法律法规规定各自承担应负担税费下的价值。

二、未定事项假设

本次估价对象无未定事项,故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

依据估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》等相关资料,于价值时点,估价对象存在抵押登记情况。根据有关法律法规、房地产估价规范,结合估价目的,本次估价未考虑估价对象存在的抵押登记情况对估价结果的影响。

四、不相一致假设

1、依据估价委托人提供的《不动产权证书》《眉山市不动产登记信息查询结果》登记估价对象坐落分别为汪洋镇洪湖南路43、45号1幢1单元1层1号、汪洋镇洪湖南路43、45号1幢1单元1层1-1号、汪洋镇洪湖南路43、45号1幢1单元3层1号,经申请人代表、被执行人代表现场指认,注册房地产估价师实地查勘地址为汪洋镇洪湖南街57、59号,未见栋号、单元号、房号。本次估价以登记房屋坐落与实地查勘地址对应一致为估价前提。

2、于价值时点,经注册房地产估价师结合房屋平面图实地查勘,估价对象1存在分隔使用情况,估价对象2存在分隔和与相邻房屋连通整体使用情况,室内无明显物理分界,与估价委托人提供的《不动产权证书》中一至三层平面图内所示布局不相一致,仅能确定估价对象1、2大致位置,且估价对象2未设有独立的出入通道,独立使用性差。应估价委托人要求,本次估价对象1、2将作为整体出售,故本次评估结果以估价对象1、2的平均单价列示。

(本页此行以下无正文)



五、依据不足假设

1、本估价报告所依据估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》《不动产权证书》等资料复印件，估价委托人未能提供其资料原件供本公司核对，本次估价假设估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》《不动产权证书》等资料复印件和原件一致为前提。

2、估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》《不动产权证书》未记载房屋的建成年份，估价委托人亦未提供估价对象建成年份的其他相关资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象的房屋建成年份为1992年，本次估价对象房屋建成年份以实际调查年代为准。

3、估价对象《不动产权证书》登记的土地使用权终止日期为2037年8月02日，估价对象剩余土地使用期较短，其采用较短的收益期后其收益价值无法充分体现市场价值，经咨询仁寿县相关部门，商业用地使用权可续期至法定最高使用年限40年，故本次设定估价对象1土地使用期于价值时点可续期40年。另据注册房地产估价师了解当地补缴土地出让金的方式需以自然资源部门委托的第三方地价评估机构进行评估，然后核准所需要缴纳的土地出让金，故本次评估估价结果未扣除应补缴的土地出让金。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告为估价委托人在执行四川仁寿农村商业银行股份有限公司与黄某某借款合同纠纷一案所涉及的房地产处置中使用，不得用于其他用途。估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用本估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、本次估价结果为房地产整体状态下的结果，土地使用权和附属设施设备若与建筑物所有权分割处理，则本次估价结果无效。

3、根据估价委托人财产处置安排，本次涉执房地产评估费、拍卖费等财产处置费从财产处置价款中扣除，故本次评估结果未扣除上述费用。否则，本估价结果需做扣除上述费用的相应调整，提请报告使用者关注。

4、至价值时点止，产权人若尚有任何有关估价对象的应缴未缴的税费以及



其他法定优先受偿款等，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

5、估价报告结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

6、本估价报告中测算全部采用电算化连续计算得出，估价结果中列示的数据均按四舍五入进行取整，可能出现评估单价与总价不完全对应的情况，评估结果以评估总价为准。

7、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，“估价结果报告”提供给估价委托人；“估价技术报告”仅供估价机构存档或有关管理部门查阅。

8、本估价报告的解释权归正步联行土地房地产资产评估有限公司，估价委托人享有使用权。本估价报告未经本公司书面同意不得向估价委托人及有权审查部门之外的人员和单位提供，本估价报告的全部或部分内容未经本公司同意，不得发表于任何公开媒体上。

9、若自价值时点起估价对象所在区域同类型房地产市场行情变化不大时，本估价报告使用期限自出具之日起为一年（即二〇二二年八月二十二日至二〇二三年八月三十一日）。超过估价报告使用期限使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

10、估价对象在价值时点拍卖或变卖价格与评估的市场价格可能存在一定的差异。快速变现价格是假定在价值时点强制处分估价对象，因卖方手续费、竞价空间、双方无合理谈判周期、快速变现的付款方式及目前拍卖市场的成交活跃程度等因素，将会对估价对象的变现产生一定的价格减损。

11、本估价报告是在本次估价目的和价值时点下，依据估价对象的区位状况、权益状况和实物状况等情况得出的估价结论。估价对象拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与估价对象拍卖或变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

12、注册房地产估价师仅对本报告的操作程序和采用的估价方法的公允性



负责。估价报告经房地产估价机构盖章及注册房地产估价师签字，并作为一个整体时有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。任何对本报告拆解使用导致意思表达不完整引起的误解和损失房地产估价机构不承担责任。

(本页此行以下无正文)



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：仁寿县人民法院

联系电话：028-36272659

二、房地产估价机构

单位名称：正步联行土地房地产资产评估有限公司

住所：四川省成都市金牛区人民北路二段168号1栋8楼806号

法定代表人：杨正刚

备案等级：壹级

备案证书编号：川建房估备字[2017]0036号

证书有效期限：2020年08月21日至2023年08月21日

联系电话：028-83312346

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。

四、估价对象

1、估价对象范围

本次估价对象范围为黄某某单独所有的位于眉山市仁寿县汪洋镇洪湖南路43、45号1幢1单元1层1号商业用途、1层1-1号及3层1号住宅用途房地产，建筑面积合计176.09 m²，分摊土地面积合计48.20 m²。本次估价范围包含估价对象建筑物所有权、分摊的国有出让建设用地使用权、无法从建筑物剥离的装修和附属设施设备，不包含室内动产、债权债务等其他财产。

2、估价对象区位状况

区位状况包括位置状况、交通状况、外部配套设施状况、周围环境状况等。根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象的区位状况详情如表1。

(本页此行以下无正文)

表1 估价对象区位状况表



| 因素 | 区位状况描述 | |
|----------|----------|---------------------------------------------------------------------------------|
| 位置状况 | 方位 | 位于汪洋镇城区，洪湖南街以北，洪湖西街以东 |
| | 与相关场所的距离 | 距汪洋镇人民政府约1公里，距仁寿汪洋客运站约1.3公里 |
| | 临街状况 | 一面临街，临洪湖南街 |
| | 所处楼栋 | 南临洪湖南街，东、西临自建房，北临空地；所处楼栋未临污物场、变电站等厌恶设施，采光较好 |
| | 朝向 | 北 |
| | 楼层 | 总层数地上3层，估价对象1位于第1层，估价对象2位于第1层、估价对象3位于第3层 |
| 交通状况 | 道路状况 | 区域内有洪湖南街、洪湖东街、洪湖路、围城路下段等主次干道及支路，临洪湖南街为双向两车道 |
| | 公共交通 | 区域内有仁寿汪洋客运站，出租车出入频率较低，周边有八一小学公交站点，汪洋3路公交线路通过，出行代步交通工具多为三轮车或摩托车 |
| | 交通管制 | 无交通管制 |
| | 停车方便程度 | 无配套停车位 |
| 外部配套设施状况 | 外部基础设施 | 区域内的市政供水、排水、供电、供气、电讯等城市基础设施完善 |
| | 外部公共服务设施 | 周边商业以临街底商为主；区域有汪洋镇幼儿园、八一小学、方正中学等教育资源；有仁寿县汪洋中心卫生院、广济医院等医疗机构；区域分布有邮储银行、仁寿农商行等金融机构 |
| 周围环境状况 | 自然环境 | 无特殊环境，周围环境和景观一般 |
| | 人文环境 | 区域内主要分布为普通住宅，人文环境一般 |
| | 景观 | 区域内无特殊景观 |
| | 商业繁华度 | 周边以临街底商为主，估价对象位于支路，人流量较少，商铺空置率较高，商业繁华度较差 |

3、估价对象实物状况

实物状况包括估价对象所在宗地土地实物状况和建筑物实物状况。根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象的实物状况详情如表2。

(本页此行以下无正文)



表 2

估价对象实物状况表

| 因素 | | 实物状况描述 |
|---------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地 实物 状况 | 位置 | 所在宗地位于汪洋镇洪湖南街，北临空地，南临洪湖南街，东、西临其他自建房 |
| | 土地面积 | 所在宗地共有土地面积为 104 m ² ，土地面积小；估价对象 1~3 分摊的土地面积分别为：6.96 m ² 、3.04 m ² 、38.20 m ² ，合计 48.20 m ² |
| | 土地形状 | 所在宗地呈矩形，形状规则 |
| | 地形、地势 | 所在地块地势平坦 |
| | 地质 | 未发现地基有沉降情况 |
| | 土壤 | 未发现污染情况 |
| | 土地开发程度 | 宗地外“六通”(即：通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯)，宗地内“六通一平”(即：通上水、通下水、通路、通气、通电、通讯及场地平整) |
| 建筑 物实 物状 况 | 建筑规模 | 估价对象 1~3 建筑面积分别为 25.43 m ² 、11.10 m ² 、139.56 m ² ，建筑面积合计 176.09 m ² |
| | 建筑结构 | 混合结构 |
| | 利用现状 | 估价对象 1、2 空置；估价对象 3 作为住宅用房使用 |
| | 层高 | 约 3 米 |
| | 设施设备 | 估价对象 1、2 水、电、讯等房屋内部设施安装到户；估价对象 3 水、电、气、讯等房屋内部设施安装到户 |
| | 装饰装修 | 估价对象 1：入户为卷帘门，地面为水磨石地面，墙面部分为简易木板部分刷乳胶漆，天棚水泥砂浆找平抹灰； 估价对象 2：地面为水泥砂浆找平、墙面及天棚刷乳胶漆； 估价对象 3：入户安装防盗门，室内安装木门、钢窗；客厅：地面铺地砖，墙面部分贴墙纸部分刷乳胶漆，天棚木板吊顶；卧室：地面铺地砖，墙面及天棚刷乳胶漆；厨房、卫生间：地面铺地砖，墙面为一米瓷砖墙裙，天棚刷乳胶漆。 |
| | 空间布局 | 估价对象 1：进深 7.8 米，开间 2.8 米，宽深比较合理，现状存在分隔使用情况； 估价对象 2：未设有独立的出入通道，独立使用性差，存在分隔和与相邻房屋连通整体使用情况； 估价对象 3：1 步梯 1 户，平层，现状布局：2 室 2 厅 1 厨 1 卫，户型较方正。 |
| | 建筑功能 | 估价对象 1：能够满足商业需求； 估价对象 2：面积小且无独立出入通道，室内未通气，作为住宅独立使用性差，但与相邻商业连通使用，可基本满足住宅需求； 估价对象 3：能够满足住宅需求。 |
| | 外观 | 外墙贴小方砖 |
| 新旧程度 | 建成年份为 1992 年，维护保养一般，综合成新率约 70%，属基本完好房 | |

4、估价对象权益状况

权益状况包括土地权益状况和建筑物权益状况。根据估价委托人提供的以及注册房地产估价师掌握、搜集的相关资料，估价对象权益状况详情如表 4。

(本页此行以下无正文)



表 4

估价对象权益状况表

| 因素 | 权益状况描述 | 因素 | 权益状况描述 |
|----------|------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权证号 | 川(2018)仁寿县不动产权第0005008号 | 权利人 | 黄某某 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权 | 不动产单元号 | 估价对象1: 511421131008GB01015F00010001 估价对象2: 511421131008GB01015F00010002 估价对象3: 511421131008GB01015F00010003 |
| 共有情况 | 单独所有 | 用途 | 估价对象1: 批发零售用地/商业服务 估价对象2、3: 城镇住宅用地/住宅 |
| 权利性质 | 出让/市场化商品房 | 使用期限 | 1949年10月01日起2037年08月02日止 |
| 租赁或占用情况 | 自用 | | |
| 担保物权设立情况 | 存在抵押情况(不动产证明号: 川(2018)仁寿县不动产证明第0008423号) | | |
| 拖欠税费情况 | 未提供估价对象是否存在欠缴税费情况 | | |
| 限制权力情况 | 未提供估价对象是否存在限制登记情况 | | |
| 权属清晰情况 | 已提供《眉山市不动产登记信息查询结果》《不动产权证书》, 权属清晰 | | |
| 物业管理情况 | 无 | | |
| 规划限制 | 区域规划主要为住宅、商业 | | |

五、价值时点

根据估价目的,价值时点设定为完成估价对象实地查勘之日2022年7月19日。

六、价值类型

1、价值名称

本估价报告结果为估价对象在价值时点的市场价值。

2、价值内涵

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,该价值内涵包括:

(1) 本估价报告结果包含建筑物所有权、分摊的国有出让建设用地使用权、无法从建筑物剥离的装修和附属设施设备的价值,不包含室内动产、债权债务等其他财产价值。

(2) 本估价报告确定的市场价值为交易双方按相关法律法规各自承担应负担的税费下的价值。

(3) 估价对象1证载用途为商业服务、估价对象2证载用途为住宅,于价值时点实际为空置;估价对象3证载和实际用途均为住宅,本次估价以估价对象未来将保持在证载用途持续有效使用,且为合法的最高最佳使用用途为估价



假设前提。

(4) 于价值时点, 估价对象存在抵押登记情况。根据有关法律法规、房地产估价规范, 并结合估价目的, 本次估价未考虑估价对象存在抵押登记情况对估价结果的影响; 也未考虑未来市场变化风险、短期强制处分等因素对估价结果的影响。

本次估价结果为估价对象在满足“估价假设和限制条件”下的房地产市场价格。本估价报告结果币种为人民币, 单价四舍五入取整至拾元, 总价四舍五入取整至佰元。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则, 合法原则, 价值时点原则, 替代原则, 最高最佳利用原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上, 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; 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。

2、合法原则

合法原则要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。合法原则中, 所称依法, 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, 还有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



设用地使用权出让合同、房屋租赁合同等)。因此,合法原则中所讲的“法”,是广义的“法”。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。

3、价值时点原则

价值时点原则要求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的原则。估价结论首先具有很强的时间相关性,主要是考虑到资金的时间价值,在不同时间点上发生的现金流量影响不同。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值的波动性,同一估价对象在不同时点会具有不同的价值。故强调价值时点原则是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值和价格的原则。

4、替代原则

替代原则要求评估价值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。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制的结果,是它们的价格相互接近。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求评估价值应为估价对象在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,则必然符合了合法原则中对估价对象利用的要求,但不意味着符合了合法原则中的其他要求。

八、估价依据

(一)国家和地方有关法律、法规、部门规章和政策规定

- 1、《中华人民共和国民法典》(主席令第45号,2021年1月1日施行);
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(主席令第32号,2020年1月1日施行);
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第32号,2020年1月1日施行);
- 4、《中华人民共和国资产评估法》(主席令第46号,2016年12月1日施行);
- 5、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》(法释〔2004〕15号,2005年1月1日起施行);
- 6、《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,2005年1月1日施行);
- 7、《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,2007年9月1日施行);
- 8、《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,2009年11月20日施行);
- 9、《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,2018年9月1日施行);
- 10、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号,2018年12月10日公布);
- 11、《关于印发〈房地产司法鉴定评估指导意见〉(试行)的通知》(川建房发〔2011〕89号,2011年3月22日施行);
- 12、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学〔2021〕37号)。

(二)有关估价技术标准

- 1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);



2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

(三) 估价委托人提供的有关资料

- 1、《委托书》(〔2022〕川1421执994号)；
- 2、《眉山市不动产登记信息查询结果》(受理编号：202204180000434)；
- 3、《不动产权证书》(川〔2018〕仁寿县不动产权第0005008号)；
- 4、估价委托人提供的其他资料。

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需的资料

- 1、影响估价对象的区位、实物和权益状况的资料；
- 2、估价对象区域内同类房地产交易的相关资料；
- 3、眉山市、仁寿县经济社会发展及房地产市场状况资料；
- 4、对估价对象在价值时点价格有普遍影响的资料；
- 5、房地产估价机构掌握的有关资料和信息。

九、估价方法

1、估价方法的选择

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据估价对象所在区域该类房地产市场发展状况，并结合估价对象的具体特点以及估价目的，本次选择收益法对估价对象1的房地产市场价格价值进行测算，用比较法对估价对象2、3的房地产市场价格进行测算。

2、估价方法的定义

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。

收益法是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。

3、估价测算的简要内容

运用收益法进行房地产估价时，注册房地产估价师应首先选择具体估价方法，然后测算收益期或持有期、测算未来收益、确定报酬率或资本化率或收益乘数，最终计算收益价值。



$$\text{收益法计算公式: } V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

其中: V —收益价值(元或元/ m^2);

A_i —未来第 i 年的净收益(元或元/ m^2);

Y_i —未来第 i 年的报酬率(%);

n —收益期(年)。

运用比较法进行房地产估价时,注册房地产估价师应根据所收集的交易实例情况,选取可比实例,建立比较基础,然后进行交易情况、市场状况、房地产状况修正或调整,最终计算出估价对象的比较价值。

比较法计算公式: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。

十、估价结果

本公司根据估价目的,按照严谨的估价程序,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的资料的基础上,遵循相关法律、法规和政策文件,选择适宜的估价方法对影响估价对象房地产市场价格因素进行专业调研、分析、测算和判定,确定估价对象在价值时点满足本估价报告全部假设和限制条件下的估价结果为:

建筑面积合计:176.09 m^2 ;

房地产评估单价:详见估价对象估价结果一览表;

房地产评估总价:40.53 万元(大写:肆拾万零伍仟叁佰元整);

币种:人民币。

表 5 估价对象估价结果一览表

| 估价对象 | 房屋坐落 | 不动产权证书号 | 房屋用途 | 建筑面积(m^2) | 分摊土地面积(m^2) | 评估单价(元/ m^2) | 评估总价(万元) |
|------|------------------------------------|---------------------------|------|----------------------|------------------------|------------------------|----------|
| 1 | 汪洋镇洪湖南路 43、45 号 1 幢 1 单元 1 层 1 号 | 川(2018)仁寿县不动产权第 0005008 号 | 商业服务 | 25.43 | 6.96 | 3110 | 11.36 |
| 2 | 汪洋镇洪湖南路 43、45 号 1 幢 1 单元 1 层 1-1 号 | | 住宅 | 11.10 | 3.04 | | |
| 3 | 汪洋镇洪湖南路 43、45 号 1 幢 1 单元 3 层 1 号 | | 住宅 | 139.56 | 38.20 | 2090 | 29.17 |
| 合计 | | | | 176.09 | 48.20 | / | 40.53 |

(本页此行以下无正文)



十一、注册房地产估价师

表6 参加估价的注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|----|------------|----|-------|
| 唐红 | 5120190144 | | 年 月 日 |
| 张妍 | 5120020073 | | 年 月 日 |

十二、实地查勘期

二〇二二年七月十九日。

十三、估价作业期

二〇二二年七月十九日至二〇二二年八月二十二日。

(本页此行以下无正文)



附 件

- 一、估价委托书复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、估价对象权属证明复印件
- 五、可比实例位置图和外观照片
- 六、专业帮助情况和相关专业意见
- 七、估价所依据的其他文件资料
- 八、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 九、注册房地产估价师估价资格证书复印件