

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：资阳市弘建房地产开发有限责任公司单独所有的位于资阳市雁江区娇子大道京龙领地坐标1号楼2处营业用房、15号楼1处住宅用房共计3处房产及其应分摊的国有建设用地使用权司法鉴定评估

估价委托人：四川省成都市中级人民法院

房地产估价机构：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：郑 钢（注册号：5120040119）

刘睦佳子（注册号：5120190001）

估价报告出具日期：2021年12月28日

估价报告编号：苏天房（估）字（2021）CD第1201号

致估价委托人函

四川省成都市中级人民法院：

受贵院的委托，我公司派出注册房地产估价师于 2021 年 11 月 22 日对资阳市弘建房地产开发有限责任公司单独所有的位于资阳市雁江区娇子大道京龙领地坐标 1 号楼 2 处营业用房、15 号楼 1 处住宅用房共计 3 处房地产进行了实地查勘，经测算和分析后现给出司法鉴定评估意见。

估价目的：为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

估价对象：根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件，房屋所有权人为资阳市弘建房地产开发有限责任公司，估价对象为资阳市雁江区娇子大道京龙领地坐标 1 号楼 1 (F) -1-14 号、1 (F) -1-21 号 2 处营业用房、15 号楼 15 (Z) 3-2-4 号住宅用房共计 3 处房产及其应分摊的土地使用权；建筑结构、建筑面积详见表一。本次采用房地合估路径，对估价对象房屋及其应分摊的土地使用权进行估价，评估总建筑面积为 180.37m²。

价值时点：2021 年 11 月 02 日，设定为《四川省成都市中级人民法院价格评估委托书》的委托之日。

价值类型：1) 价值名称：本次估价对象的价值名称是根据川建房发[2011]89 号《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》所确定的“房地产拍卖（变卖）鉴定评估价值”；2) 价值定义：根据川建房发[2011]89 号《房地产司法鉴定评估指导意见》第二十八条房地产拍卖（变卖）鉴定评估，鉴定评估的价值定义为房地产市场价格评估；3) 价值内涵：估价对象在正常交易情况下，由熟悉情况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，包括营业、住宅用房及其应分摊的土地使用权价值、室内装饰装修等不动产价值、不含但不限于动产、债权债务等其他财产或者权益。本价值为非变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

估价方法：营业用房采用收益法，住宅用房采用比较法。

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，选用适宜的方法，在对影响估价对象价值因

素进行综合分析的基础上，满足估价假设和限制条件的前提下，确定估价对象在价值时点 2021 年 11 月 02 日的司法鉴定估价结果如下：

币 种：人民币

评估面积：180.37m²

评估单价：详见表一

评估总价：115.11 万元（佰元取整）

大 写：人民币壹佰壹拾伍万壹仟壹佰元整

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件，估价结果详见下表：

表一 估价结果一览表

估价对象	《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	房屋坐落	共有情况	建筑结构	规划用途	所在楼层/总楼层	建筑面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	房权证资阳字第 2010-087760 号	资阳市弘建房地产开发有限公司	资阳市雁江区娇子大道京龙领地坐标 1 号楼 1(F)-1-14	单独所有	框架	营业	1/8	47.69	47.69	6528	31.13
2	房权证资阳字第 2010-087768 号		资阳市雁江区娇子大道京龙领地坐标 1 号楼 1(F)-1-21	单独所有	框架	营业	1/8	47.69	47.69	6528	31.13
3	房权证资阳字第 2013061302237 号		资阳市雁江区娇子大道京龙领地坐标 15 号楼 15(Z) 3-2-4 号	单独所有	框剪	住宅	2/27	84.99	84.99	6218	52.85
合 计									180.37		115.11

特别提示：

1. 为了能够正确理解和使用估价报告及其结果，请报告使用人认真阅读苏天房（估）字（2021）CD 第 1201 号“房地产司法鉴定估价报告”全文。根据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 号文），当事人对鉴定估价报告有异议的，可以自收到本估价报告起 10 日内提出异议，超过该期限即丧失对本估价报告提出异议的权利。

2. 本报告仅为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据，不作其它估价目的之用。如果估价目的或条件发生变化，估价结果需作相应调整。

3. 根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件，证载地址为资阳市雁江区娇子大道京龙领地坐标 1 号楼 1 (F) -1-14 号、1 (F) -1-21 号 2 处营业用房、15 号楼 15 (Z) 3-2-4 号，实地查勘地址时未见门牌号，经估价委托相关人员签字确认实地查勘地址与证载地址所指标的物一致。

4.根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件，资料未记载估价对象 1、2 的建筑物结构，经估价人员实地查勘确认估价对象 1、2 的建筑物结构为框架，但估价人员对估价对象的查勘，仅限于估价对象的外观和使用状况，若与事实不符，估价对象 1、2 的建筑物结构需作调整。

5.本估价结果仅在本次估价目的下使用，并报送上级政府主管部门和评估行业管理机构审查。未经本评估机构许可，不得将其提供给除上述部门外的其他单位或个人，也不得见诸于公开媒体。

6.本估价报告使用期限自 2021 年 12 月 28 日起至 2022 年 12 月 27 日为止。

此函

江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

法定代表人：

2021年12月28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.....	9
六、 价值类型.....	9
七、 估价原则.....	10
八、 估价依据.....	11
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
附 件.....	18
一、 《四川省成都市中级人民法院价格评估委托书》复印件.....	18
二、 《房屋所有权证》复印件.....	18
三、 《国有土地使用证》复印件.....	18
四、 《房屋他项权证》复印件.....	18
五、 实地查勘情况说明表.....	18
六、 估价对象位置图和照片.....	18
七、 可比实例位置图和外观照片.....	18
八、 房地产估价机构营业执照和估价机构资质证书复印件.....	18
九、 注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	18

估价师声明

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实、准确、完整的，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、注册房地产估价师于2021年11月22日对估价对象进行了实地查勘，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、注册房地产估价师是依照《中华人民共和国资产评估法》、《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）、关于印发《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）估价技术指引的通知（成房评协[2016]05号文）、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的规定》、川建房发[2011]89号《房地产司法鉴定评估指导意见》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：郑 钢 注册号：5120040119

注册房地产估价师：刘睦佳子 注册号：5120190001

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人非估价对象权利人，未能提供估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》原件，本次评估以估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及《房屋他项权证》复印件为有效凭证。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、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、房地产估价机构不是专业测绘机构，假定估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》复印件记载房屋面积大体相当。

二、未定事项假设

（无）。

三、背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《房屋他项权证》复印件，本次估价对象设有抵押、担保等其他法定优先受偿款存在的情况。但估价委托人未提供其他证明资料反映估价对象在价值时点的法院限制登记情况，考虑本次估价目的，根据《房地产估价规范》5.4.2条第2项规定“房地产司法拍卖估价评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权”及川建房发〔2011〕89号印发《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》第三十五条：“拍卖房地产上原有的抵押权及其他担保物权，通常因拍卖（变卖）而消灭”，故本次估价设定估价对象为完整权利，无他项权利限制及其他权属纠纷，能正常进入市场进行交易。

2、根据现场调查，估价对象于价值时点存在租约限制，根据《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》三十一条：拍卖财产上原有的租赁权及其他用益物权，不因拍卖而消灭，但该权利继续存在于拍卖财产上，对在先的担保物权或者其他优先受偿权的实现有影响的，

人民法院应当依法将其除去后进行拍卖，由于估价委托人未提供相关租赁合同，估价人员受权利限制无法调查或获取租赁相关信息，无法判断租赁情况（如租金内涵、租赁时间长短等）对市场价值的影响，同时考虑本次估价目的，本次估价设定估价对象无租约限制。

四、不相一致假设

价值时点为《四川省成都市中级人民法院价格评估委托书》的委托之日，与估价人员的实地查勘日期不一致，本次评估以估价对象在实地查勘时的实物状况与价值时点的实物状况一致为假设前提。

五、依据不足假设

1、估价委托人非估价对象权利人，未能提供估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》原件，注册房地产估价师在实地查勘时对《房屋所有权证》复印件中的房屋坐落、用途、楼层、建筑面积进行了核实，本次评估以估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件与原件内容一致为假设前提。

2、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件，证载地址为资阳市雁江区娇子大道京龙领地坐标1号楼1（F）-1-14号、1（F）-1-21号2处营业用房、15号楼15（Z）3-2-4号，实地查勘地址时未见门牌号，本次估价假设实地查勘地址与证载地址所指标的物一致为假设前提。

3、估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年代约为2010年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效，即2021年12月28日至2022年12月27日。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需作相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本估价报告估价结果仅为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3、注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，并对估价对象实地

查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但估价人员对估价对象的查勘，仅限于估价对象的外观和使用状况。由于注册房地产估价师未得到授权，也没有专业上的能力，估价人员未对估价对象建筑结构质量、木质工程、房地产被遮盖、未暴露以及难以接触的部分，水、电、空调或者其它设施设备等进行测试。若估价对象存在上述需进行专业检测的内部缺陷，在估价委托人提供相关资料数据验证后，本次报告估价结果应作相应调整。

4、估价对象能满足设定使用年限内以估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件登载用途保持建筑物能继续使用，若设定用途发生变化，本估价结果应作相应的调整或无效。

5、本次委托估价的房屋规划用途、面积等以《房屋所有权证》复印件为准。

6、若本次估价对象对应的土地使用权类型、用途与土地规划部门确定的不符或者房屋建筑面积与最终房地产主管部门出具的数据有所差异，则估价结果需作相应调整，甚至重新评估。

7、本次估价按照估价对象的实际状况，结合特定的估价目的，设定估价对象权属完全合法，在估价对象权益和实物因素以及相关功能的限制约束条件下，结合注册房地产估价师市场调查所了解到的估价对象周边同类房地产的价值等状况，测算估价对象的市场价格。在估价过程中，估价对象在价值时点不考虑抵押等他项权利，也不考虑查封等情况限制的影响。

8、注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，经估价委托相关人员领勘并签字确认实地查勘地址与证载地址所指标的物一致，若与实际不符，应重新评估。

七、使用报告说明

1、估价委托人提供的资料 and 陈述的情况直接影响注册房地产估价师的估价分析和结论，估价委托人应对提供资料和陈述情况的合法性、真实性、准确性和完整性负责；估价委托人非估价对象权利人，未能提供估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》原件，故注册房地产估价师没有查看到上述资料的原件，但估价师在司法案件相关人员陪同下实地查勘时重点观察、询问、检查、核对了取得的估价对象权属证明复印件所记载内

容与估价对象区位、实物、权益的一致性，并在实地查勘记录上签名确认相关事项，以此对估价委托人提供的资料进行了审慎检查。

2、本报告估价结果在满足全部假设与限制条件下成立。报告使用者使用本报告时，如果市场行情或估价对象的法律权属及实物状况发生变化足以影响估价对象价值的，应重新委托评估。

3、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及自然灾害等不可抗力对估价结果的影响。

4、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，否则估价报告的全部或部分复印件均无效。

5、本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人及时通知本评估机构更正，否则，误差部分无效。

6、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，估价技术报告根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给相关主管部门审查使用。

7、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部和部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通知或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

8、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部份内容或者违规使用本估价报告和估价结果，所导致的有关损失或者法律后果由有关责任方自行承担，本估价机构及本估价报告签字估价师不承担任何责任。本公司保留对违规使用本估价报告和估价结果的有关责任方追究相关法律责任的权利。

9、本报告价值内涵中所述的“不动产”是指不可移动或移动后会造成功能或价值减损的物。

10、本报告及估价结果由江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：四川省成都市中级人民法院

二、房地产估价机构

名称：江苏天圣房地产土地资产评估测绘有限公司

住所：南京市秦淮区洪武路 359 号 409、410 室

法定代表人：张琪

备案等级：壹级

证书编号：苏建房估备(壹)南京 00028

有效期限：2015 年 10 月 21 日至 2024 年 11 月 15 日

工商营业执照注册号：91320000745580556M

成都分公司联系人：李永平

联系电话：028-85511344 18140176001

三、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

1、估价对象基本状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件，按本次估价目的及《房地产司法鉴定评估指导意见》（川建房发[2011]89号）等相关规定，确定本次估价对象及其基本情况如下：

1) 财产范围：估价对象房屋及其应分摊的国有建设用地出让土地使用权，包含室内装饰装修价值，不含但不限于动产、债权债务等其他财产或者权益。

2) 名称：资阳市弘建房地产开发有限责任公司单独所有的位于资阳市雁江区娇子大道京龙领地坐标 1 号楼 2 处营业用房、15 号楼 1 处住宅用房共计 3 处房产及其应分摊的国有建设用地土地使用权司法鉴定评估。

3) 坐落：资阳市雁江区娇子大道京龙领地坐标，靠近九曲河文化广场。

4) 规模：估价对象建筑面积分别为 47.69m²、47.69m²、84.99m²，分摊出让土地使用权面积分别为 8.43m²、8.43m²、7.79m²。

5) 用途：商业、住宅。

6) 权属：根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件资料记载，以及估价人员调查：

表二 估价对象房屋登记状况

序号	《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	规划用途	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
1	房权证资阳字第 2010-087760 号	资阳市弘建房地产开发有限责任公司	单独所有	资阳市雁江区娇子大道京龙领地坐标 1 号楼 1 (F) -1-14	2010-12-21	营业用房	1/8	47.69	45.63
2	房权证资阳字第 2010-087768 号		单独所有	资阳市雁江区娇子大道京龙领地坐标 1 号楼 1 (F) -1-21	2010-12-21	营业用房	1/8	47.69	45.63
3	房权证资阳字第 2013061302237 号		单独所有	资阳市雁江区娇子大道京龙领地坐标 15 号楼 15 (Z) 3-2-4 号	2013-06-14	住宅	2/27	84.99	71.29

表三 估价对象土地登记状况

《国有土地使用证》证号	土地使用权人	座落	地号	图号	地类 (用途)	使用权类型	使用权面积 (m ²)	独用面积 (m ²)	分摊面积 (m ²)
资阳国用 (2011) 第 BB110471 号	资阳市弘建房地产开发有限责任公司	资阳大道区黄泥巴山小区	2301057-1-138	/	商业用地	出让	8.43	/	8.43
资阳国用 (2011) 第 BB110478 号		资阳大道区黄泥巴山小区	2301057-1-145	/	商业用地	出让	8.43	/	8.43
终止日期		发证日期		发证机关		登记机关			
2046 年 07 月 20 日		2011 年 1 月 26 日		资阳市人民政府		资阳市雁江区国土资源局			
《国有土地使用证》证号	土地使用权人	座落	地号	图号	地类 (用途)	使用权类型	使用权面积 (m ²)	独用面积 (m ²)	分摊面积 (m ²)
资阳国用 (2013) 第 BB505734 号		雁江区娇子大道 (资阳大道区黄泥巴山小区)	2301059-15-210	/	住宅用地	出让	7.79	/	7.79
终止日期		发证日期		发证机关		登记机关			
2076 年 7 月 20 日		2013 年 6 月 19 日		资阳市人民政府		资阳市国土资源局			

房屋规划用途：估价对象 1-2 为营业用房、估价对象 3 为住宅用房。估价对象 1-2 实际用途与规划用途一致，估价对象 3 实际用途为茶楼一部分，与规划用途不一致。

房屋所有权：房屋所有权人为资阳市弘建房地产开发有限责任公司。

共有情况：单独所有。

土地用途：估价对象 1-2 为商业用地、估价对象 3 为住宅用地。

土地所有权：国家所有。

土地使用权：土地使用权人为资阳市弘建房地产开发有限责任公司，使用权类型为出让。

用益物权设立情况：建设用地使用权。

担保物权设立情况：已设立抵押权，考虑本次估价目的，本次评估不考虑抵押对估价结果的影响。

租赁或占用情况：估价对象 1-3 存在租赁权。但估价委托人未提供租赁合同，估价人员也未能收集到相关租赁合同。考虑本次估价目的，本次估价设定估价对象无租约限制。

拖欠税费情况：估价委托人非估价对象权利人，未能提供估价对象是否有拖欠税费的资料，房地产估价师也未了解到是否拖欠税费，本次评估假设无拖欠税费情况。

查封等形式限制权利情况：估价委托人非估价对象权利人，未能提供是否查封等形式限制权利的资料，房地产估价师也未了解到是否存在上述情况，本次评估假设无查封等形式限制权利情况。

权属清晰情况：权属清晰。

2、土地基本状况

四至：东临合行大厦、南临娇子大道南一巷、西临娇子大道、北临娇子大道。

面积：估价对象应分摊的土地使用权面积分别为 8.43m²、8.43m²、7.79m²。

形状：本次估价对象所占土地形状较规则。

地形：本次估价对象所在地区地形为平原。

地势：本次估价对象所在位置地势平坦。

地质：本次估价对象所在地质条件无不良影响。

土壤：本次估价对象所在地区土壤未见明显污染。

开发程度：本次估价对象所占宗地红线外达到“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地红线内达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路、场地平整）。

土地使用期限：根据估价委托人提供的《国有土地使用证》复印件，商业用房的土地终止日期为 2046 年 7 月 20 日，至价值时点土地使用权剩余期限为 24.72 年。住宅用房的土地终止日期为 2076 年 7 月 20 日，至价值时点土地使用权剩余期限为 54.72 年。

3、建筑物基本状况

建筑规模：估价对象所在小区建筑规模适中，估价对象建筑面积分别为 47.69m²、47.69m²、84.99m²。

建筑结构：估价对象 1-2 为框架结构，估价对象 3 为框剪结构。

空间布局：平层。

设施设备：建筑物所在小区内水、电、气、讯、消防、24 小时安保、电子门禁、消防疏散楼梯等设施较齐全。

建筑功能：防水、保温、隔热、隔声、采光、日照均较好。

装饰装修：经实地查勘，外墙墙砖。估价对象 1-2 不临街，为小区内住宅底商，外墙墙砖，卷帘门入户。地面水泥地，墙面涂料，顶棚涂料。估价对象 3 与相临住宅整体打通作为茶楼使用，大厅地面地砖，墙面部分墙砖，部分乳胶漆，顶棚造型吊顶；包间地面木地板，墙面墙纸，顶棚造型吊顶；卫生间地面地砖，墙面墙砖，顶棚吊顶。

建筑外观与新旧程度：估价对象 1-2 为总层数 8 层的多层建筑，估价对象 3 为总楼层 27 层的高层建筑，外墙贴墙砖，建成年代为 2010 年，建筑物均为完好房。

利用状况：截止价值时点，正常使用。

五、价值时点

2021 年 11 月 02 日，设定为《四川省成都市中级人民法院价格评估委托书》的委托之日。

六、价值类型

1) 价值名称：本次估价对象的价值名称是根据川建房发[2011]89 号《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》所确定的“房地产拍卖（变卖）鉴定评估价值”；

2) 价值定义：根据川建房发[2011]89 号《房地产司法鉴定评估指导意见》第二十八条房地产拍卖（变卖）鉴定评估，鉴定评估的价值定义为房地产市场价值评估；

3) 价值内涵：估价对象在正常交易情况下，由熟悉情况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，包括营业、住宅用房及其

应分摊的土地使用权价值、室内装饰装修等不动产价值，不含但不限于动产、债权债务等其他财产或者权益。本价值为非变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

七、估价原则

本次估价遵循“独立、客观、公正、合法”房地产估价执业原则，公平、公正、公开地开展评估工作，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、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、公正原则要求房地产估价机构及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都是公平合理的价值或价格。

2、合法原则

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，即以城市规划规定用途、容积率、覆盖率、建筑高度和建筑风格为限制条件。本次评估以《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件中载明事项体现合法原则。

3、价值时点原则

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。

由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

4、替代原则

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。

根据经济学理论，在同一个市场中，具有相同的使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格。通过房地产市场近期交易实例的搜集，找出与估价对象类似房地产交易的实例作为可比实例，并在可比实例成交价格的基础上进行交易情况修正、市场状

况调整、区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整，从而确定出估价对象的价值偏差在合理范围内。

5、最高最佳利用原则

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。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。它的一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。最高最佳利用分析的前提条件有被迫转让开发完成，未来能够合理享有配套设施使用、直接转换用途、装修改造继续使用、装修改造转换用途、拆除重新利用。

估价对象所在楼盘周边为中档住宅商品房楼盘，估价对象规划用途为营业、住宅用房，所分摊的土地使用权为商业、住宅用地。根据本次估价目的，以估价对象被正常使用，能够合理享有配套设施为依据，估价对象实际用途为商业、住宅用房，估价对象的实际使用在法律上有瑕疵，注册房地产估价师认为本次估价对象以法定用途为最佳用途，即商业、住宅用房，装修改造后继续使用体现最高最佳利用原则。

总之，在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，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商业秘密。

八、估价依据

(一) 国家颁布的相关法律

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

2、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布；2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过对《中华人民共和国城乡规划法》作出修改）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主

席令第 62 号，2007 年 10 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日中华人民共和国第十三届全国人大常委会第十二次会议修订，自2020年1月1日起施行）；

5、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国第十三届全国人大常委会第十二次会议修订，自2020年1月1日起施行）；

（二）国务院颁布的行政法规

1、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日国务院令 第 256 号，1999 年 1 月 1 日施行）；

2、《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》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令 第 55 号，1990 年 5 月 19 日施行）；

（三）国家有关部门颁布的部门规章及文件

1、建设部《房屋完损等级评定标准》；

2、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的规定》（法释（2009）16号）；

（四）地方有关部门颁布的法规及相关文件

1、《四川省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（1992年9月28日四川省人民政府令 第 32 号，1992 年 10 月 29 日施行）；

2、《房地产司法鉴定评估指导意见》川建房发[2011]89号；

（五）本次估价依据的技术规程

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）；

（六）估价委托人提供的有关资料

1、《四川省成都市中级人民法院价格评估委托书》详见附件；

2、《房屋所有权证》复印件，详见附件；

3、《国有土地使用证》、《房屋他项权证》复印件，详见附件；

（七）受托估价方掌握的有关资料

1、估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

- 2、估价对象所在地统计资料；
- 3、估价对象所在地城市规划资料；
- 4、估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

(八) 注册房地产估价师实地查勘、调查所获取的资料

1、注册房地产估价师实地拍摄反映估价对象内部状况、外部状况和周围环境状况的照片等影像资料；制作实地查勘记录，并应记载实地查勘的对象、内容、结果、时间和人员及其签名等资料；

2、搜集估价对象区位、实物和权益状况的资料。区位状况搜集位置、交通、外部配套设施、周围环境等资料，单套住宅还包括所处楼幢、楼层和朝向；实物状况搜集土地的面积、形状、地形、地势、地质、土壤、开发程度等土地实物状况资料及建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度等建筑物实物状况资料；权益状况搜集规划条件、土地使用期限、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况等资料；

3、搜集估价对象及其同类房地产的交易等资料。房地产交易搜集交易对象基本状况、交易双方基本状况、交易方式、成交日期、成交价格、付款方式、融资条件、交易税费负担情况、交易目的等资料；

4、估价对象所在地区的房地产价值和价格有影响的资料。如同类房地产的价格变动率或价格指数等；

5、搜集房地产价值和价格有普遍影响的资料，如社会因素、经济因素、政治因素和其他因素等方面的资料，特别关注每年一次的中央经济工作会议及近期房地产宏观调控政策的变化。

九、估价方法

1、估价方法的定义

本次评估采用市场价值标准，房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，估价方法的选择应按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）执行，根据当地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等，选择适当的估价方法。

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。

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的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

成本法是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。

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。

2、估价方法适用性分析

1) 比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。估价对象 3 所在区域同类型的住宅用房交易案例多，交易活跃，且符合比较法的应用和适用范围，测算出来的价格能够直接反映出估价对象的市场价值，故本次住宅用房直接采用比较法测算。估价对象 1、2 所在区域类似营业房地产的交易活跃性较差，另外营业用房对所处的具体位置较为敏感，其价值与租金收益及收益期联系更加紧密，故本次营业用房不采用比较法。

2) 假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法及成本法以外的方法测算的房地产。估价对象为有效在用的房地产，估价目的为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据，不属于具有重新开发、更新改造或改变用途的房地产，故理论上不适用假设开发法。

3) 成本法一般适用于测算可独立开发建设整体房地产的价值或价格。估价对象理论上可采用成本法评估，但当前营业、住宅房地产的市场价格普遍不采用基于成本的定价法，现时价格与成本关联性较弱，按照估价经验，成本法在当前市场环境下的测量结果也通常低于市场价格，故不采用成本法对估价对象进行测算。

4) 收益法适用于有收益或潜在收益的收益性房地产。根据调查, 估价对象 3 所在区域同类住宅用房现行租售比不匹配, 脱节明显, 采用收益法无法体现正常、客观的市场价值, 且与估价对象类似的同一供求圈住宅用房的租赁过程中均系与家具家电一起共同出租, 市场租赁价格中均包含了家具家电的租金, 本次估价无法准确剥离家具家电带来的净收益, 故本次估价住宅用房不采用收益法。估价对象 1、2 所处区域营业用房租赁市场比较活跃, 租赁案例较易收集, 且租金比较能够反映经营性房屋的投资属性和收益, 故本次营业用房直接采用收益法进行测算。

按照以上适用性分析, 并结合《房地产司法鉴定评估指导意见》(川建房发[2011]89号), 确定估价对象营业用房选用收益法、住宅用房选用比较法进行估价。

3、估价技术路线

A.收益法

1) 本次选用全剩余寿命模式进行估价, 收益价值按下式计算:

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

式中: V—收益价值 (元或元/m²);

A_i—未来第 i 年的收益 (元或元/m²);

Y_i—未来第 i 年的报酬率 (%);

n—收益期 (年)。

2) 操作步骤

在价值时点, 估价对象 1、2 区域内周边类似的营业用房租赁较为活跃, 租金等资料较容易收集, 本次租金按市场租金进行测算。操作步骤如下:

①搜集有关收入和费用的资料; ②估算潜在毛收入; ③估算有效毛收入; ④估算运营费用; ⑤估算净收益; ⑥选用适当的报酬率; ⑦确定收益期; ⑧求取收益价格。

B.比较法

1) 计算公式

采用比较法测算估价对象:

比较价格=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

$$P_D = P_B \times A \times B \times C$$

式中： P_D —估价对象房地产价格

P_B —可比实例房地产价格

A —估价对象房地产交易情况房价指数/可比实例交易情况房价指数

B —估价对象房地产市场状况条件指数/可比实例市场状况条件指数

C —估价对象房地产状况条件指数/可比实例房地产状况条件指数

2) 操作步骤

①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦计算比较价格。

注册房地产估价师认真分析所掌握的资料，并根据估价对象在价值时点的现状和本次估价目的要求，测算出市场价格，未考虑他项权利等条件的限制。

十、估价结果

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，选用适宜的方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价假设和限制条件的前提下，确定估价对象在价值时点 2021 年 11 月 02 日的司法鉴定估价结果如下：

币 种：人民币

评估面积：180.37m²

评估单价：详见表一

评估总价：115.11 万元（佰元取整）

大 写：人民币壹佰壹拾伍万壹仟壹佰元整

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件，估价结果详见下表：

表一 估价结果一览表

估价对象	《房屋所有权证》证号	房屋所有人	房屋坐落	共有情况	建筑结构	规划用途	所在楼层/总楼层	建筑面积(m ²)	评估面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	房权证资阳字第2010-087760号	资阳市弘建房地产开发有限责任公司	资阳市雁江区娇子大道京龙领地坐标1号楼1(F)-1-14	单独所有	框架	营业	1/8	47.69	47.69	6528	31.13
2	房权证资阳字第2010-087768号		资阳市雁江区娇子大道京龙领地坐标1号楼1(F)-1-21	单独所有	框架	营业	1/8	47.69	47.69	6528	31.13
3	房权证资阳字第2013061302237号		资阳市雁江区娇子大道京龙领地坐标15号楼15(Z)3-2-4号	单独所有	框剪	住宅	2/27	84.99	84.99	6218	52.85
合计								180.37			115.11

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
郑 钢	5120040119		
刘睦佳子	5120190001		

十二、实地查勘期

2021年11月22日——2021年11月22日

十三、估价作业期

自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止，即2021年11月02日——2021年12月28日。

附 件

- 一、 《四川省成都市中级人民法院价格评估委托书》复印件
- 二、 《房屋所有权证》复印件
- 三、 《国有土地使用证》复印件
- 四、 《房屋他项权证》复印件
- 五、 实地查勘情况说明表
- 六、 估价对象位置图和照片
- 七、 可比实例位置图和外观照片
- 八、 房地产估价机构营业执照和估价机构资质证书复印件
- 九、 注册房地产估价师估价资格证书复印件