

报告编号:正步房估(2021)第Q032号

项目名称:四川省德阳市什邡市“万象国际城”地下室一期(-1)84、(-1)85、(-1)86、(-1)87、(-1)88、(-1)89号车位市场价格评估

出具日期:二〇二一年十一月一日



F2021-Q032-5/1

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号:正步房估(2021)第Q032号

估价项目名称:四川省德阳市什邡市“万象国际城”地下室一期(-1)84、(-1)85、(-1)86、(-1)87、(-1)88、(-1)89号车位市场价格评估

估价委托人:什邡市人民法院

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:二〇二一年十一月一日



## 致估价委托人函

### 什邡市人民法院:

承贵院的委托,我对贵院执行四川省川蜀电力工程有限公司与四川垚成投资有限公司合同纠纷一案中涉及的车位市场价格进行了评估。我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市场价格进行了专业调研、分析、测算和判定,撰写了本估价报告。

**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:** 四川垚成投资有限公司名下位于德阳市什邡市“万象国际城”地下室一期(-1)84、(-1)85、(-1)86、(-1)87、(-1)88、(-1)89号(以下分别简称估价对象1~6,估价对象1~6合称估价对象)车位用途房地产。估价对象1~6测绘建筑面积均为30.74 m<sup>2</sup>,测绘建筑面积合计为184.44 m<sup>2</sup>。房屋建成于2014年。于价值时点,估价对象均未办理网签备案及相关权属证书。本次估价范围包含估价对象建筑物所有权、分摊的国有出让土地使用权、无法从建筑物剥离的装饰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2021年10月18日。

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

**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,采用比较法对估价对象进行评估。

**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格的估价结果为:

(本页此行以下无正文)

建筑面积合计: 184.44 m<sup>2</sup>;

评估单价: 详见估价对象估价结果一览表;

评估总价: 52.40 万元 (大写: 伍拾贰万肆仟元整);

币种: 人民币。

估价对象估价结果一览表

估价对象	房屋所有权人	坐落	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/个)	评估总价 (万元)
1	四川垚成投资有限公司	四川省德阳市什邡市“万象国际城”地下室一期(-1)84号	车位	30.74	87000	8.70
2		四川省德阳市什邡市“万象国际城”地下室一期(-1)85号		30.74	87000	8.70
3		四川省德阳市什邡市“万象国际城”地下室一期(-1)86号		30.74	89000	8.90
4		四川省德阳市什邡市“万象国际城”地下室一期(-1)87号		30.74	87000	8.70
5		四川省德阳市什邡市“万象国际城”地下室一期(-1)88号		30.74	87000	8.70
6		四川省德阳市什邡市“万象国际城”地下室一期(-1)89号		30.74	87000	8.70
合计			/	184.44	/	52.40

**特别提示:**

1、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。

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, 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的调整。

3、估价报告结果为估价对象司法处置参考价, 不等于处置可实现的成交价, 不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

4、估价委托人未提供估价对象应缴而未缴的税费资料, 本次估价未考虑估价对象若存在欠缴税费等情况对估价结果的影响。

5、根据估价委托人介绍, 本次涉执房地产评估费、拍卖费、律师费等财产处置费评估结果不予扣除, 故本次评估结果未扣除上述费用, 未考虑其对估价结果的影响。

6、根据估价委托人提供的资料, 估价对象均未办理网签备案及相关权属证

书,本次估价假设估价对象系产权人合法取得,且已按国家和地方法律、法规、  
规章规定缴纳完毕各种税费,并能取得相应的产权依据和其它法律保护依据为  
假设前提,估价结果含完善权属证明应缴纳的相关税费,于价值时点产权人若  
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。

7、上述结论摘自正步房估(2021)第Q032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:   
二〇二一年十一月一日

## 目 录

估价师声明.....	01
估价假设和限制条件.....	02
估价结果报告.....	06
一、估价委托人.....	06
二、房地产估价机构.....	06
三、估价目的.....	06
四、估价对象.....	06
五、价值时点.....	08
六、价值类型.....	08
七、估价原则.....	09
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附 件.....	15
附件一 估价委托书复印件.....	16
附件二 估价对象位置图.....	18
附件三 估价对象实地查勘情况和相关照片.....	19
附件四 估价对象权属证明复印件.....	19
附件五 可比实例位置图和外观照片.....	21
附件六 专业帮助情况和相关专业意见.....	22
附件七 估价所依据的其他文件资料.....	23
附件八 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件.....	26
附件九 注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	28

## 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、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、估价对象的权属、面积、坐落、用途等依据估价委托人提供的《什邡市房地产交易服务中心关于万象国际城地下室一期部分车位的查询结果》《万象国际城地下室房屋面积测绘报告》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、估价对象设计和实际用途均为车位，得到了有效利用，本次估价以估价对象未来将保持在价值时点时的车位用途持续有效使用，且为合法的最高最佳使用用途为估价假设前提。

3、根据估价委托人提供的资料未能明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，注册房地产估价师经过实地查勘、调查，于价值时点估价对象处于空置状态，未发现、掌握估价对象租赁权、用益物权相关情况。本次估价以估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用的情况为估价假设前提。

4、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，且土地使用权和附属设施设备若与建筑物分割处理，则本次估价结果无效。

5、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。

6、注册房地产估价师未对房屋的建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象与《万象国际城地下室房屋面积测绘报告》记载建筑面积大体相当，本次估价以《万象国际城地下室房屋面积测绘报告》记载的建筑面积为依据进行评估。

7、估价对象于价值时点的估价结果为市场价格，依据了估价对象在市场上

的平均交易价格。

8、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。

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税费下的价格。

10、根据估价委托人提供的资料，估价对象均未办理网签备案及相关权属证书，本次估价假设估价对象系产权人合法取得，且已按国家和地方法律、法规、规章规定缴纳完毕各种税费，并取得相应的产权依据和其它法律保护依据为假设前提，估价结果含完善权属证明应缴纳的相关税费。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。

12、根据估价委托人介绍，本次涉执房地产评估费、拍卖费、律师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，谨提请报告使用者予以关注。

## 二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本次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《什邡市房地产交易服务中心关于万象国际城地下室一期部分车位的查询结果》，于价值时点，估价对象存在查封情况。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查封情况对估价结果的影响

## 四、不相一致假设

估价委托人提供的《什邡市房地产交易服务中心关于万象国际城地下室一期部分车位的查询结果》载明坐落为：“万象国际城”地下室一期(-1)84、(-1)85、(-1)86、(-1)87、(-1)88、(-1)89号。经估价委托人代表指认，注册房地产估价师于价值时点实地查勘街道号为：通站东路460号。本次估价假设前述资料载明坐落与实地查勘地址对应一致为估价前提。



## 五、依据不足假设

1、本估价报告所依据估价委托人提供的《万象国际城地下室房屋面积测绘报告》等资料复印件，估价委托人未能提供上述资料原件供本公司核对，本次估价假设估价委托人提供的上述资料的复印件和原件一致为前提。

2、依据《人民法院委托评估工作规范》，估价委托人应提供估价对象相关权属证书材料。估价委托人提供了《什邡市房地产交易服务中心关于万象国际城地下室一期部分车位的查询结果》《万象国际城地下室房屋面积测绘报告》，未提供相关权属证书，本次估价以所依据《什邡市房地产交易服务中心关于万象国际城地下室一期部分车位的查询结果》等资料记载的相关情况与相关权属证书登记一致为估价前提。

3、估价委托人提供的《什邡市房地产交易服务中心关于万象国际城地下室一期部分车位的查询结果》等资料未记载估价对象的建成年份，亦未提供其他相关建成年份的资料。经注册房地产估价师实地调查，估价对象建成年份为 2014 年，本次估价对象房屋建成年份以实际调查年份为准。

4、估价对象均未办理网签备案及房屋相关权属证书，本次估价假设《万象国际城地下室房屋面积测绘报告》记载信息与届时办理的权属证书内容一致。

5、估价对象均未办理网签备案及房屋相关权属证书，本次估价假设估价对象土地权利性质为出让，房屋及土地用途为车位用途。

## 六、估价报告使用限制

1、本估价报告为估价委托人在四川省川蜀电力工程有限公司与四川垚成投资有限公司合同纠纷一案使用，不得用于其他用途。房地产估价机构和注册房地产估价师不对估价委托人不当使用本估价报告所引起的任何经济和法律承担责任负责。

2、估价报告结果为估价对象司法处置参考价，不等于处置可实现的成交价格，也不应被认为是对估价对象处置成交价格的保证。

3、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。

4、本估价报告的解释权归房地产估价机构，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。

5、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（即二〇二一年十一月一日至二〇二二年十月三十一日）。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。

6、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。

7、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的区位状况、权益状况、实物状况、欠缴税费状况和房地产市场供需等状况与估价对象拍卖或变卖时的相应状况不一致，若对影响房地产价格的因素发生明显变化的，估价结果需做相应调整或委托房地产估价机构重新估价。

8、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示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: 什邡市人民法院

联系人: 赵城锐

联系电话: 17365560521

### 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: 成都市金牛区成华街5号412室

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

估价对象为四川垚成投资有限公司名下位于德阳市什邡市“万象国际城”地下室一期(-1)84、(-1)85、(-1)86、(-1)87、(-1)88、(-1)89号(以下分别简称估价对象1~6,估价对象1~6合称估价对象)的车位用途房地产。估价对象1~6建筑面积均为30.74 m<sup>2</sup>,建筑面积合计为184.44 m<sup>2</sup>。于价值时点,估价对象均未办理网签备案及相关权属证书。本次估价范围包含估价对象建筑物所有权、分摊的国有出让土地使用权、无法从建筑物剥离的装饰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。

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	位于什邡市东北面
	与相关场所的距离	距离雍湖公园约 1.3 公里，距离什邡广场约 1.3 公里
	出入口临街状况	出入口临现状道路
	楼层	位于地下-1 层
交通状况	道路状况	区域内有德什公路、京什东路南段、雍城东路等主次干道，所临京什东路南段为双向六车道，其区域路网较密集，通达度较高
	公共交通	区域内出租车出入频率较高；区域周边有北京小学、凤凰城、北街小学、政务中心等公交站点，有什邡 3 路、什邡 4 路、什邡 6 路等多路公交线路通过，公共交通较便捷
	交通管制	无交通管制
	距离出入口距离	地下车位到地下室出入口和电梯距离较优
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、宽带等城市基础设施较完善
	外部公共服务设施	区域内周边商业以沿街底商为主；分布有蓝剑商业广场等购物场所；区域有什邡市七一中学、什邡市北京小学、什邡中学等教育资源；区域内有什邡市人民医院、什邡岷德烧伤医院等医疗机构；区域分布有中国建设银行(金河南路储蓄所)、中国农业发展银行(什邡市支行)等金融机构营业网点
周围环境状况	自然环境	区域内无空气、水、辐射、固体废物等污染
	人文环境	区域内主要分布为普通住宅小区
	景观	区域内无特殊景观

### 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。

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	所在宗地位于四川省德阳市什邡通站东路 460 号“万象国际城”小区，北临德什公路，东临菱华北路二段，南临通站东路，西临其它建筑物
	土地面积	估价委托人未能提供土地相关产权资料
	土地形状	所在小区宗地形状呈较规则矩形
	地形、地势	所在地块地势基本平坦
	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、通电、通路、通气、通讯及场地平整)

建筑物实物状况	建筑规模	估价对象测绘建筑面积均为 30.74 m <sup>2</sup> ，合计为 184.44 m <sup>2</sup>
	建筑结构	框架结构
	利用现状	空置
	户数车位比	达到区域内机动车停车配建指标
	设施设备	电梯直达地下-1 层，安装车牌自动识别管理系统、消防喷淋系统、视频安防监控系统等
	装饰装修	环氧地坪地面，车位划线，安装挡车定位器，墙面刷涂料，安装反光标线，顶棚刷涂料，日光灯照明
	空间布局	估价对象 1、2、4、5、6：一面临柱； 估价对象 3：为独立车位
	建筑功能	能够满足车位要求
	外观	外墙为玻璃幕墙
	新旧程度	建成于 2014 年，维护保养较好，成新率较高

#### 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和搜集的相关资料，估价对象权益状况详情如表 3。

表 3 估价对象权益状况表

项目	估价对象
权利人	四川垚成投资有限公司
规划用途	设定为车位
权利性质	设定为出让
共有情况	未能提供估价对象是否存在共有情况
租赁或占用情况	未提供租赁或占用情况
担保物权设立情况	未提供是否设立担保物权情况
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	依据《什邡市房地产交易服务中心关于万象国际城地下室一期部分车位的查询结果》，估价对象存在查封登记情况（限制文件号：2020 川 0682 执 739 号）
权属清晰情况	已提供《万象国际城地下室房屋面积测绘报告》《什邡市房地产交易服务中心关于万象国际城地下室一期部分车位的查询结果》，房屋所有权清晰
物业管理情况	什邡市居安祥物业有限公司
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 2021 年 10 月 18 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格。

## 2、价值内涵

本次采用的市场价格是指估价对象于价值时点在市面上的平均交易价格，该价格内涵包括：

(1) 本估价报告结果包含地下车位建筑物所有权、分摊的国有出让土地使用权、无法从建筑物剥离的装修和附属设施设备的价值。

(2) 本估价报告确定的市场价格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格。

(3) 估价对象用途为车位，权属清晰，无所有权和使用权异议，设定无他项权利限制。

(4) 于价值时点，估价对象存在查封登记情况。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的查封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及财产处置相关费用对估价结果的影响。

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、总价四舍五入取整至仟元。

## 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,2016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,2011年8月18日施行)

#### (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、《估价委托书》(〔2021〕川0682执恢182号);

2、《万象国际城地下室房屋面积测绘报告》;

3、《什邡市房地产交易服务中心关于万象国际城地下室一期部分车位的查询结果》;

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、德阳市、什邡市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,本次选择比较法对估价对象市场价格进行测算。

#### 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。

### 3、估价测算的简要内容

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：184,444 m<sup>2</sup>；

评估单价：详见估价对象估价结果一览表；

评估总价：52.40 万元（大写：伍拾贰万肆仟元整）；

币种：人民币。

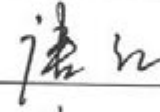
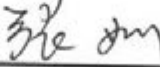
（本页此行以下无正文）

表 4 估价对象估价结果一览表

估价对象	房屋所有权人	坐落	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/个)	评估总价 (万元)
1	四川垚成投资有限公司	四川省德阳市什邡市“万象国际城”地下室一期(-1)84号	车位	30.74	87000	8.70
2		四川省德阳市什邡市“万象国际城”地下室一期(-1)85号		30.74	87000	8.70
3		四川省德阳市什邡市“万象国际城”地下室一期(-1)86号		30.74	89000	8.90
4		四川省德阳市什邡市“万象国际城”地下室一期(-1)87号		30.74	87000	8.70
5		四川省德阳市什邡市“万象国际城”地下室一期(-1)88号		30.74	87000	8.70
6		四川省德阳市什邡市“万象国际城”地下室一期(-1)89号		30.74	87000	8.70
		合计		184.44	/	52.40

十一、注册房地产估价师

表 5 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		2021年11月1日
张妍	5120020073		2021年11月1日

十二、实地查勘期

二〇二一年十月十八日。

十三、估价作业期

二〇二一年十月十八日至二〇二一年十一月一日。

(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