

房地产估价报告

估价项目名称：理县人民法院司法处置涉及钟庆亮、罗艳所属位于理
县杂谷脑镇西区（西区安置宅基地 59 号）1-4 层商住
用途的房地产市场价格评估

估价委托人：理县人民法院

房地产估价机构：四川鼎泰房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：汤树全（注册号）5120020190

倪红（注册号）5120050096

估价报告出具日期：二〇二二年五月二十日

估价报告编号：川鼎泰房评估字[2022]第 081 号

房地产估价机构地址：成都市金牛区外西沙湾路 49 号 1 幢 5 楼 9 号、11-13 号

估价机构联系方式：（028）87669005

13683450071

13558896835

四川鼎泰房地产土地资产评估有限公司



川鼎泰房评估字[2022]第 081 号

致估价委托人函

理县人民法院：

受贵院的委托，我公司注册房地产估价师对钟庆亮、罗艳所属位于理县杂谷脑镇西区（西区安置宅基地 59 号）1-4 层商住用途的房地产（以下简称估价对象）进行了评估。为贵院执行阿坝州农村信用联社股份有限公司理县信用社与钟庆亮、罗艳借款合同纠纷一案提供房地产市场价格参考依据。

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。

二、估价对象：估价对象位于理县杂谷脑镇西区（西区安置宅基地 59 号）1-4 层，建筑面积为 464.8 平方米，房屋所有权人为钟庆亮、罗艳，框架、砖混结构，《房屋所有权证》证号：理房权证 2015 字第 3122 号；本次评估价值包含估价对象应分摊的 118.1 平方米国有出让住宅用地使用权，《国有土地使用证》证号：理国用（2015）第 096 号，土地使用权人为钟庆亮。

三、价值时点：二〇二二年五月十六日（实地查勘期）。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法及收益法。

六、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足本次“估价假设和限制条件”下，确定估价对象在价值时点的市场价值为：（人民币）152.45 万元，大写：人民币壹佰伍拾贰万肆仟伍佰元整。

估价结果一览表

房屋所有权人	坐落	规划用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
钟庆亮、罗艳	理县杂谷脑镇西区(西区安置宅基地 59 号) 1 1 层	商住	164.8	3280	152.45

特别提示:

1、本估价报告中的价值包含建筑物所有权、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,不含其他可移动资产价值。

2、本估价报告应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。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。

3、本估价报告中的评估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。

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内,评估报告或者评估结果未使用之前,如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后才会使用。

5、估价的具体情况及相关专业意见,请见附后的估价报告,请特别关注其中“估价假设和限制条件”的有关内容。

6、当事人、利害关系人对本估价报告有异议的,可以在收到本估价报告之日起五天内通过人民法院以书面形式向我公司提出。

上述内容摘自川鼎泰房评估字[2022]第 081 号报告书,当事人、利害关系人使用本估价报告时应认真阅读本估价报告书全文。

法定代表人: 汤树全

四川鼎泰房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年五月六日



目 录

估价师声明.....	- 1 -
估价假设和限制条件.....	- 2 -
房地产估价结果报告.....	- 6 -
一、估价委托人.....	- 6 -
二、房地产估价机构.....	- 6 -
三、估价目的.....	- 6 -
四、估价对象及其概况.....	- 6 -
五、价值时点.....	- 10 -
六、价值类型.....	- 11 -
七、估价原则.....	- 12 -
八、估价依据.....	- 12 -
九、估价方法.....	- 13 -
十、估价结果.....	- 17 -
十一、注册房地产估价师.....	- 19 -
十二、实地查勘期.....	- 19 -
十三、估价作业期.....	- 19 -
十四、估价报告使用期限.....	- 19 -
附 件.....	- 20 -
《理县人民法院委托书》复印件.....	- 20 -
估价对象现场照片.....	- 20 -
估价对象位置示意图.....	- 20 -
《房屋所有权证》复印件.....	- 20 -
《国有土地使用证》复印件.....	- 20 -
《房屋他项权证》复印件.....	- 20 -
评估公司营业执照复印件.....	- 20 -
机构资质证书复印件.....	- 20 -
注册房地产估价师注册证书复印件.....	- 20 -

估价师声明

我们郑重声明：

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。

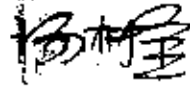

3、注册房地产估价师与本估价报告的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）和《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）（川建房发[2011]89号）进行估价工作，撰写估价报告。

5、我公司注册房地产估价师于二〇二二年五月十六日已对本估价报告的估价对象进行了实地查勘。

6、参与本估价报告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。

7、我们在本估价项目中没有得到本公司以外的重要专业帮助。

姓名	注册号	签字&盖章	日期
汤树全	5120020190		22年5月20日
倪红	5120050096		22年5月20日

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）一般假设

1、注册房地产估价师对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的关注，但我们并非确权部门，无法对该权属文件进行查证和确认，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，本次评估以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。

2、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘，我们无理由怀疑估价对象《房屋所有权证》中记载的建筑面积的真实性，评估时我们以此数据进行相关估价工作。

3、根据估价委托人提供的估价对象的《房屋所有权证》显示，估价对象记载用途为商住用房，我公司注册房地产估价师现场查勘其实际用途为商住用房，根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）要求，此次估价以估价对象按照法定用途持续使用为假设前提。

4、注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并已对房屋安全、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。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）自愿交易的买卖双方。
- （2）有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价。
- （3）估价对象可以在公开市场上自由转让，买卖双方之间无任何利害关

系。

(4) 在此期间房地产市场基本保持稳定。

(5) 不考虑特殊买家的额外出价。

(二) 未定事项假设

本次评估无此项假设。

(三) 背离事实假设

1、根据估价委托人提供的《房屋他项权证》记载，估价对象设有抵押权，尚未解除限制登记，根据川建房发[2011]89号《关于印发〈房地产司法鉴定评估指导意见〉》”第三十五条记载：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，注册房地产估价师通常不考虑其对价值的影响，故本次估价设定价值时点估价对象无他项权利限制。

2、根据估价委托人介绍，估价对象已被人民法院依法查封，依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）记载，“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原有的担保物权和其他优先受偿权”。故本次评估不考虑查封对估价对象价值的影响。

3、根据现场查勘及当事人介绍，估价对象第2层、3层在租赁情况，根据《中华人民共和国民法典》第七百二十五条规定【所有权变动不破租赁】“租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力”。故本次评估假设估价对象未设定租赁权，未考虑租赁对其价值的影响，并以此为假设前提进行评估。

(四) 不相一致假设

估价对象《房屋所有权证》记载坐落为理县杂谷脑镇西区（西区安置宅基地59号）1-4层，我公司估价人员在估价委托人及当事人双方的带领下对估价对象进行现场查勘时，估价对象现街道门牌号为长征路202号、204

号，由估价委托人及当事人双方确认登记地址与现场查勘地址一致，本次评估以此为假设前提。

（五）依据不足假设

在现场查勘时，因为估价对象第2层、3层对外出租，我公司估价人员未能进入室内实地勘查并拍照，本次评估设定第2层、3层作为住宅用房能正常使用，并以此为假设前提。

二、估价报告使用限制

（一）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（即二〇二二年五月二十日起至二〇二三年五月十九日止）。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，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

（二）本报告估价结果仅为理县人民法院执行阿坝州农村信用联社股份有限公司理县信用社与钟庆亮，罗艳借款合同纠纷一案提供房地产在价值时点的市场价值参考，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，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

（三）本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场状况下的市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

（四）本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

（五）本报告评估的市场价值已包含估价对象分摊的国有土地使用权价值。

（六）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估价机构更正，否则，误差部分无效。

四川鼎泰房地产土地资产评估有限公司

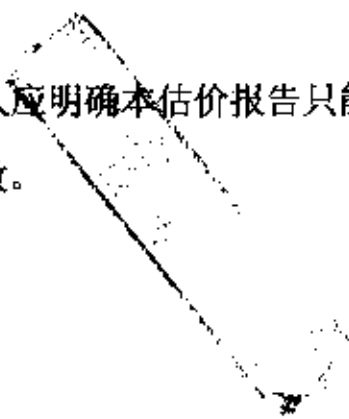
地址：成都市金牛区外西沙湾路19号1幢5楼9号、11-13号

电话：（028）87869005 1382150071 13558896835

（七）未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表，否则将追究相应的法律责任。

（八）本估价报告在估价机构盖章和房地产估价师签字或签字盖章的条件下有效。

（九）报告使用人应明确本估价报告只能完整使用，割裂使用本估价报告的任何部分均属无效。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：理县人民法院

承办人：尹强

联系人：尹强

联系电话：18180373086

二、房地产估价机构

机构名称：四川鼎泰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：汤树全

住所：成都市金牛区外西沙湾路 49 号 1 幢 5 楼 9 号、11-13 号

资质等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2017]0070 号

有效期限：2021 年 01 月 13 日至 2024 年 01 月 13 日

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、估价对象及其概况

(一) 估价范围

本次估价范围为：

钟庆亮、罗艳所属位于理县杂谷脑镇西区（西区安置宅基地 59 号）1-4 层商住用途房地产（包含 464.8 平方米建筑物所有权、分摊的 118.1 平方米土地使用权、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）。

(二) 估价对象基本状况描述

1、估价对象权益状况

(1) 估价对象房屋信息

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》记载，估价对象房屋信息如下：

《房屋所有权证》证号		理房权证 2015 字第 3129 号			附 记
房屋所有权人		钟庆亮			1. 此房屋系钟庆亮、罗艳夫妻共同拥有房屋产权。 2. 东至墙心，南至墙心，西至墙心，北至墙心。
共有情况		夫妻共有			
房屋坐落		理县杂谷脑镇西区（西区安置宅基地 59 号）			
登记时间		2015 年 9 月 2 日			
房屋性质		私有			
规划用途		商住			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他	
	4	164.5			
	/	/	/	/	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
	0030010089000	出让	2074 年 4 月 1 日止		

(2) 估价对象土地登记信息

根据当事人提供的《国有土地使用证》记载，估价对象土地登记信息如下：

《国有土地使用证》证号		理国用 (2015) 第 096 号		
土地使用权人		钟庆亮		
座 落		理县杂谷脑镇西区		
地 号		0030010089000	图号	
地类 (用途)		住宅	取得价格	
使用权类型		出让	终止日期	2074 年 4 月 1 日
使用权面积	118.1 m ²	其中	独用面积	m ²
			分摊面积	m ²

(3) 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《房屋他项权证》记载，截止价值时点，估价对象没有抵押权。

② 权利限制情况

根据估价委托人介绍，截止价值时点，估价对象已被人民法院依法查封。

③ 租赁权情况

根据现场查勘及当事人介绍，截止价值时点，估价对象第2层、3层对外出租，存在租赁情况。

2、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

土地使用权人：钟庆亮。

座落：理县杂谷脑镇西区。

地类（用途）：住宅用地。

使用权类型：出让。

使用权面积：118.1平方米。

终止日期：2074年4月1日。

宗地四至：详见估价对象所在项目《宗地图》。

宗地形状：所在宗地形状规则，对土地利用无不良影响。

地形地势：该宗地地势平坦，无明显坡度。

地基：该宗地地基承载力较强，无不良地质现象，地基地质条件适于建筑。

土地开发程度：宗地外“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路），宗地内“五通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路和场地平整）。

(2) 建筑物实物状况

坐落：理县杂谷脑镇西区（西区安置宅基地59号）1-4层。

总层数：4层；所在楼层：1-4层。

层高：第1层约3.5米，第2-4层约3米。

规划用途：商住；实际用途：商住。

房屋结构：框架、砖混。

利用状况：第1层闲置，第2-3层出租，第4层自住。

建筑面积：464.8平方米。

估价对象所在项目及建筑物概括：估价对象坐落于理县杂谷脑镇西区（西区安置宅基地59号）1-4层，为2008建成的自建房，共计4层，其中第1层为商业用房，2-4层为住宅用房，屋顶搭建有彩钢棚；建筑物外墙为墙砖及涂料罩面。

内部装修状况：第1层地面铺地砖，内墙面及顶刷乳胶漆；第4层客厅、饭厅地面铺地砖，内墙面及顶刷乳胶漆；卧室地面铺地砖，内墙面刷乳胶漆，顶刷乳胶漆；厨房、卫生间地面铺地砖，内墙面贴墙砖，塑扣板吊顶；室内各门为套装木门，各窗为塑钢窗。

空间布局：规则。

建成年代：2008年。

维护保养：良好。

工程质量：合格。

成新率：根据估价人员现场查勘，估价对象的综合成新率约为85%。

3、估价对象区位状况

（1）地理位置

位置：理县杂谷脑镇西区（西区安置宅基地59号）。

（2）商业繁华程度

①距商服中心距离

根据现场查勘，估价对象距离商服中心距离约1200-1800米。

②商服设施聚集状况

根据现场查勘，估价对象周边商服设施零星分布。

（3）居住聚集度

估价对象周边分布有较多城镇自建房屋，居住聚集度较高。

（4）公交便捷程度

估价对象所在区域有1路、2路公交车途经此地。

(5) 道路状况

估价对象所临街道为单行道。

(6) 交通管制情况

根据现场查勘，估价对象所临道路无交通管制。

(7) 停车方便度

根据现场查勘，估价对象所在区域停车主要以路面停车场为主，停车位较为充足，停车方便。

(8) 城市规划限制

估价对象所在区域城市功能分区为商业、住宅区，城市规划限制条件一般。

(9) 公共配套设施

估价对象所在区域分布有理县中医藏医医院、营盘街小学、四川省农村信用社等，公共配套设施一般。

(10) 区域环境

根据现场查勘，估价对象所在区环境一般。

(11) 基础设施状况

估价对象所在项目供水、排水、供电等设施齐备，能很好的满足周边居民生活，基础设施状况优。

五、价值时点

根据《房地产司法鉴定评估指导意见》试行（川建房发[2011]89号）第七十八条“房地产拍卖鉴定评估的价值时点，原则上为评估委托之日或者完成估价对象现场查勘之日，但司法鉴定委托书另有约定的除外”本次评估的价值时点确定为完成现场查勘之日，即二〇二二年五月十六日。

六、价值类型

本次估价结果的价值类型为估价对象在价值时点二〇二二年五月十六日时的公开市场价值。

本次估价结果的价值内涵为

(1) 所谓房地产公开市场价值，是指在公开、公平的均衡市场条件下，有心甘情愿的买方和心甘情愿的卖方在公开市场上经过自愿、公平、公正、公开、理智、谨慎的讨价还价后达成的市场价格。其公开市场价值为下列交易条件下最可能实现的市场价格：①交易双方是在公开、公平的均衡市场上自愿地进行交易的。②交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益。③交易双方具有必要的专业知识，并充分了解熟悉交易对象。④交易双方掌握充分必要的市场信息。⑤交易双方有较充裕的时间进行交易。⑥交易条件公开并不具有排他性。⑦不存在特殊买家的附加出价。

(2) 本报告估价结果为估价对象在价值时点不考虑他项权利等限制条件影响的价值，按照《房屋所有权证》复印件记载的用途持续使用的价值，包含建筑物所有权、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，不含其他可移动资产价值。

(3) 估价对象土地使用权类型为出让，土地开发程度为宗地外“六通”，宗地内“六通一平”。

(4) 本估价结果考虑了区域、结构、用途，并考虑了环境、户外公共设施的影响，未考虑未来市场变化风险、自然灾害和强制处分等非正常因素的影响。

(5) 据估价对象的《国有土地使用证》记载，估价对象住宅用地使用期限为2074年4月1日，至价值时点止，其剩余土地使用年期为51.88年。

(6) 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”下的房地产公开客观市场价值。

七、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有

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。

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。

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。

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。

5、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象的最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。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。

八、估价依据

(一) 估价所依据的有关法律、法规和部门规章

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、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号）

6、《中华人民共和国城镇土地使用权划拨和转让暂行条例》（国务院令第 55 号）

7、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）

8、《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）

9、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令 第 132 号）

10、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》法释〔2016〕18 号

11、其他相关法律、法规、规章、规范性文件及司法解释

（二）估价采用的技术规程

1、《房地产估价规范》GB/T50291—2015

2、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013

3、《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）（川建房发〔2011〕89 号）

（三）估价委托人及相关单位提供的有关资料

1、《理县人民法院委托书》

2、《房屋所有权证》复印件

3、《国有土地使用证》复印件

4、《房屋他项权证》复印件

九、估价方法

（一）常用估价方法

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，估价方法的选用应该按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）要求，根据当地房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

1、比较法

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。

2、收益法

收益法是预测估价对象未来的收益，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、成本法

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。

4、假设开发法

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。

（二）估价方法的选用

1、商业用房：

（1）比较法：估价对象作为商业用房，所在区域内与其用途相同或相似的房地产交易案例较多，交易资料较易收集，故本次估价可采用比较法进行评估。

（2）收益法：估价对象作为商业用房，在该区域类似房地产的租赁情况较普遍，租赁案例较多且客观租金易于收集，故此次评估可采用收益法进行评估。

(3) 成本法：成本法适用既无收益又很少发生交易的房地产估价，估价对象作为已建成的商业用途房地产，成本法已不能真实的反应估价对象受市场供需关系影响下的市场价值，因此不适宜采用成本法。

(4) 假设开发法：估价对象作为已建成的房地产，不属于具有潜在开发价值的房地产，故本次评估不采用假设开发法。

综合以上分析，结合本公司掌握的有关资料及估价对象的具体情况，本次对商业采用比较法及收益法进行测算，最后综合分析得出估价对象的公开市场价值。

2、住宅用房：

(1) 比较法：估价对象作为住宅用房，所在区域内与其用途相同或相似的房地产交易案例较多，交易资料较易收集，故宜采用比较法对估价对象进行评估。

(2) 收益法：估价对象作为住宅用房，因估价对象所在区域住宅用房的租售比率普遍偏低，通过收益法测算出的价格与其客观市场价格水平差异较大，不能客观的体现估价对象的市场价值，故本次估价不宜采用收益法对估价对象进行估价。

(3) 成本法：成本法适用既无收益又很少发生交易的房地产估价，估价对象作为已建成的住宅用途房地产，成本法已不能真实的反应估价对象受市场供需关系影响下的市场价值，因此不适宜采用成本法。

(4) 假设开发法：估价对象作为已建成的房地产，不属于具有潜在开发价值的房地产，故本次评估不采用假设开发法。

综合以上分析，结合本公司掌握的有关资料及估价对象的具体情况，本次对估价对象住宅采用比较法进行测算，最后综合分析得出估价对象的公开市场价值。

(三) 估价技术思路

1、商业用房：

(1) 比较法

比较法即将估价对象与近期内发生交易类似实例加以对照比较，对已发生交易的类似估价对象的已知价格加以修正，得出估价对象最可能实现的合理价格。

其计算公式：

估价对象房地产的比准价格=可比实例房地产的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

此次评估采取的分析测算步骤为：调查整理与估价对象类型相近似的交易实例，选取其中三个以上与估价对象最为类似、可比的实例；建立价格可比基础；进行交易情况、交易日期、房地产状况等项修正；求出估价对象的比准价格；根据比准价格求取估价对象的价格。

(2) 收益法

收益法是根据估价对象的预期收益，利用合适的报酬率或资本化率、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。其计算公式：

计算公式为：

$$V = \sum_{t=0}^n \frac{A_t}{(1+Y_t)^t}$$

其中 V=收益价值

A_i=未来第 i 年的净收益

Y_i=未来第 i 年的报酬率

n=收益期（年）

此次评估采取的全剩余寿命模式，测算步骤为：收集有关收入和费用的资料，估算有关收入（潜在毛收入、估算有效毛收入），估算运营费用，估算净收益；选用适当的资本化率；根据估价对象情况选择恰当的公式，测算出估价对象的收益价格。

2、住宅用房：

(1) 比较法

比较法即将估价对象与近期内发生交易类似实例加以对照比较，对已发生交易的类似估价对象的已知价格加以修正，得出估价对象最可能实现的合理价格。

其计算公式：

估价对象房地产的比准价格=可比实例房地产的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

此次评估采取的分析测算步骤为：调查整理与估价对象类型相近似的交易实例，选取其中三个以上与估价对象最为类似、可比的实例。建立价格可比基础。进行交易情况、交易日期、房地产状况等项修正。求出估价对象的比准价格。根据比准价格求取估价对象的价格。

十、估价结果

(一) 商业用房：

1、估价方法应用评价

根据房地产评估技术规则及估价对象具体情况，采用比较法和收益法进行了测算。

比较法得到的比准价格是根据替代原则，以市场上已成交的类似的房地产交易实例，经区位、实物、权益等因素的差异调整而得到的价格。该方法虽无完整的理论基础，但在房地产市场较发育、交易实例较多的地区比较实用，其估价结果与市场相近，最具现实性，其准确性较高，是目前普遍采用的估价方法。

收益法所得到的是一种收益价格，也是根据预期收益原则，通过预测房地产的租金收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价值或价值的方法。该方法有一定的理论基础，也易于掌握，可操作性较强。

2、估价结果确定的方法

上述两种方法都是通过不同的计算途径评估房地产价值的方法，其两种评估结果具有价值的同一性，从而具备了可比性。在确定最终评估结果时，根据评估方法的适宜性、可信程度、可操作性，参考此次评估目的、估价对象所在区域房地产价值水平、并结合估价师经验等综合决定估价结果。

通过上述方法的应用分析，比较法测算结果与收益法测算结果差异较大，考虑到此次评估的目的及区域平均房地产价格水平，取比较法测算结果和收益法测算结果的加权算术平均值作为最终估价结果。

（二）住宅用房：

1、估价方法应用评价

根据房地产评估技术规则及估价对象具体情况，采用比较法进行了测算。

比较法得到的比准价格是根据替代原则，以市场上已成交的类似的房地产交易实例，经区位、实物、权益等因素的差异调整而得到的价格。该方法虽无完整的理论基础，但在房地产市场较发育、交易实例较多的地区比较实用，其估价结果与市场相近，最具现实性，其准确性较高，是目前普遍采用的估价方法。

2、估价结果确定的方法

根据房地产估价规范及估价对象的具体情况，本次估价采用比较法进行了测算。

在确定最终估价结果时，根据估价方法的适宜性、可信程度、可操作性，参考此次估价目的、估价对象所在区域房地产市场价格水平，并结合估价师经验等综合确定估价结果。

根据以上方法的测算结果，其比较法测算结果与区域类似物业的市场价格水平接近，结合估价对象区域房地产的平均市场价格情况，取比较法测算结果作为估价对象的最终估价结果。

（三）估价结果

历经上述评估程序和评估方法后，最后确定估价对象在价值时点二〇二二

四川鼎泰房地产土地资产评估有限公司

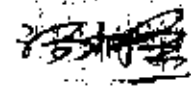

地址：成都高新区外沙湾路19号1栋5楼5号、11、13号
电话：13283187669/00132831533/13578896833

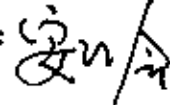
年五月十六日的市场价格为：

估价结果一览表

房屋所有权人	坐落	规划用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
钟庆亮、罗艳	理县杂谷脑镇西区(西区安置宅基地59号)1-4层	商住	164.8	3280	152.15

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字&盖章	日期
汤树全	5120020190		22年5月20日
倪红	5120050096		22年5月20日

项目参与人员：

十二、实地查勘期

二〇二二年五月十六日。

十三、估价作业期

二〇二二年五月十六日至二〇二二年五月二十日。

十四、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为壹年。自二〇二二年五月二十日起至二〇二三年五月十九日止，期满自动失效。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响，该价格需作相应调整。

附 件

《理县人民法院委托书》复印件

估价对象现场照片

估价对象位置示意图

《房屋所有权证》复印件

《国有土地使用证》复印件

《房屋他项权证》复印件

评估公司营业执照复印件

机构资质证书复印件

注册房地产估价师注册证书复印件

理县人民法院 委托书

(2022)川3222执恢5号

四川鼎泰房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行阿坝州农村信用联社股份有限公司理县信用社与钟庆亮、罗艳 借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

四川省阿坝藏族羌族自治州理县杂谷脑镇长征路
204、202号。

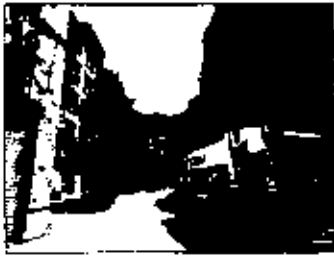


承 办 人：尹强 联系电话：

联 系 人：尹强 联系电话：18180373086

本院地址：

估价对象部分实物照片



临街面



临街面



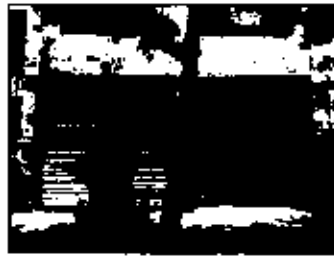
所在建筑物外观



街道门牌号



街道门牌号



入口



内景照片



内景照片



内景照片



内景照片



内景照片



内景照片



内景照片



内景照片

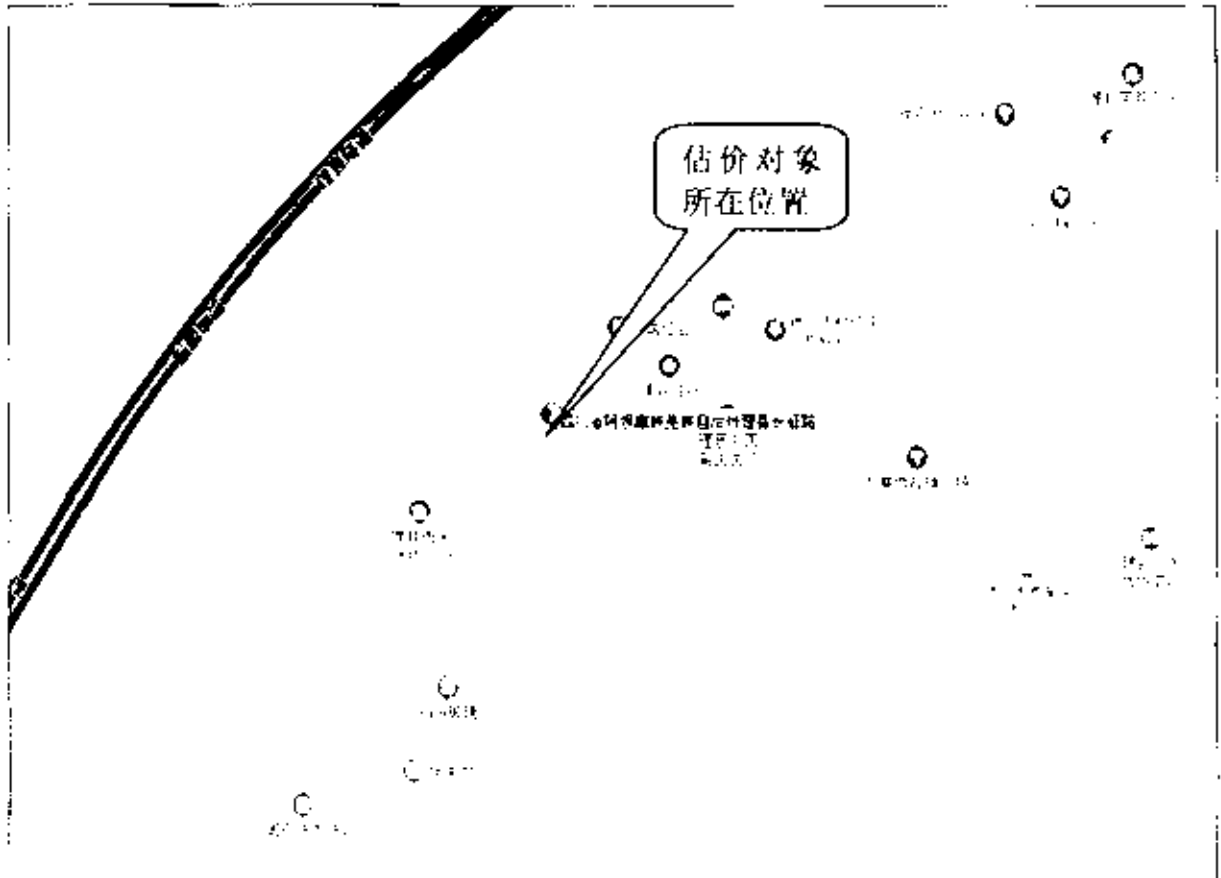


内景照片



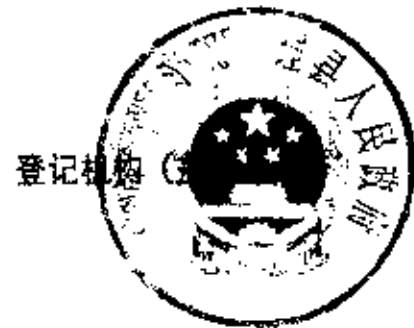
屋顶照片

估价对象所在位置示意图



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2012版)
建房注册号: 51119

根据《中华人民共和国物权法》，房屋
他项权证书是权利人享有房屋他项权利的
证明。



辉 房权证 2015 字第 3122 号

房屋所有权人		钟 承 亮		
共有情况		夫妻共有		
房屋坐落		辉县杂各脑镇西区 (西安置宅基地号)		
登记时间		2015年9月20日		
房屋性质		新 房		
规划用途		商 住		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	4	464.8	/	/
	/	/	/	/
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限
	00300100 89000	出 让		至 2074年4月10日 止

1 商 住

附 记

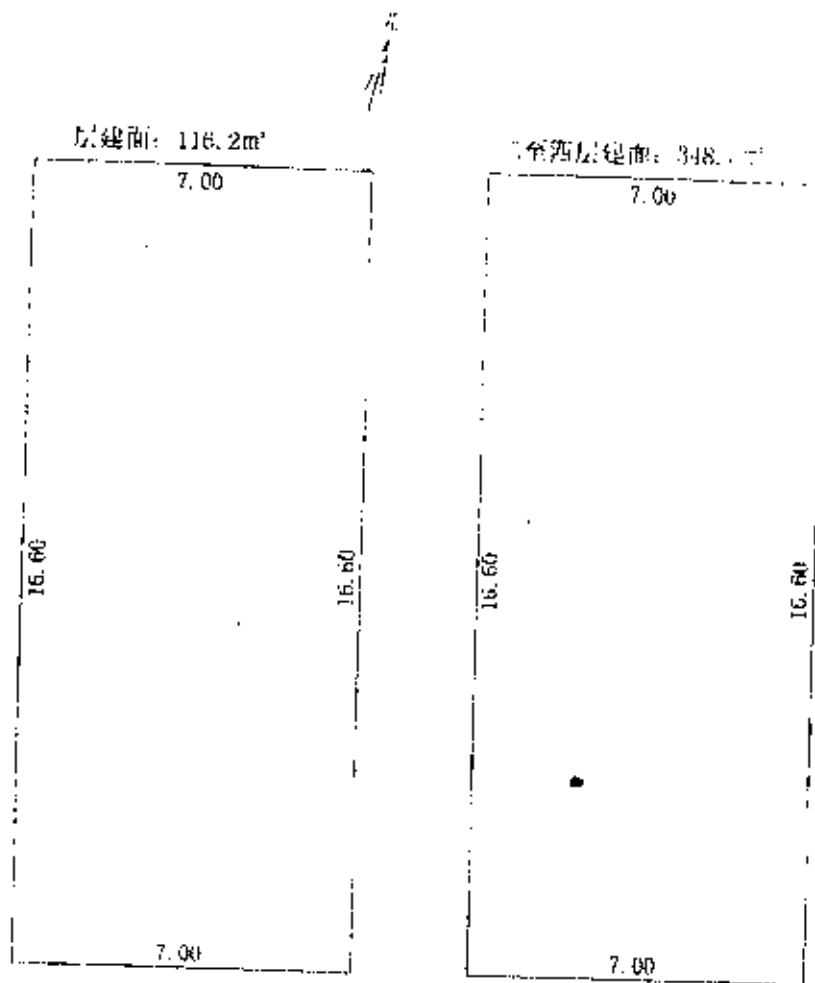
1. 此房屋系钟沈亮、罗艳夫妻共同拥有
房屋权证。

2. 东面墙心，南面墙心，西面墙心，北面
墙心。

填发单位 (章)



整幢房屋平面图



1:150

坐落	理县杂谷脑镇西	房屋用途	营业、住宅
房屋名称	钟庆亮	房屋结构	框架、砖混
幢号		套内面积 (m ²)	164.8
所在楼层	整幢	分摊面积 (m ²)	0
总层数	4	总建筑面积 (m ²)	464.8
测绘人员	古群、白徽军	测绘单位	
校核人员	殷南楚		
负责人	阎俊		

测绘单位: 阿坝州九寨沟山河工程测绘有限责任公司

测绘日期: 2015年8月25日

理 国用 (2015) 第 096 号

土地使用权人	仲庆尧
座 落	理县杂谷脑镇西区
地 号	0030010089000
地类 (用途)	住宅
使用权类型	出让 2074年4月1日
使用权面积	118.1

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

理县 人民政府 章
2015 年 08 月 13 日

宗地图

单位: m.m²

0030010089000

权利人: 钟庆亮

9.80-609.75

10076000
071

10077000
071

1841.4

1342.9

北

1841.4

空地

空地

7.04

J2

2.70
J3

1841.6

碎3

19.4

钟庆亮

陈通亮

地5

0030010089000

10090000
071

肖贵科

1.8.1
071

71

陈宗元

10088000
071

J4

空地

10087000
071

J6

2.70

空地

J5

7.15

1841.4

空地

071

1841.4

空地

1841.3

1841.3

绘图日期: 2015年8月12日

1:200

绘图员:

审核日期:

审核员:

房屋他证 2015 字第 1199 号

其他权利人	阿改村农村信用联社 股总行有限公司塔县信用社	
房屋所有人	钟永亮、罗艳	
房屋所有权证号	塔房权证 2015 字第 3122 号	
房屋坐落	塔县东台镇西面 (阿改安置基地 59 号)	
他项权利种类	房屋抵押	
借款数额	柒拾万正	
登记时间	2015 年 12 月 30 日	

附 记

填发单位 (盖章)



统一社会信用代码
91510007118869870

营业执照



国家企业信用信息公示系统
扫描二维码
了解更多企业信用信息

名称	四川鼎泰房地产土地资产评估有限公司	注册资本	伍佰伍拾万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	1999年10月14日
法定代表人	汤树全	营业期限	1999年10月14日至长期
经营范围	房地产价值评估、土地评估、资产评估、房地产咨询、策划、工程资产评估、企业形象策划。	住所	成都市金牛区外西沙湾路49号1幢5楼9号、11-13号

登记机关

2020年



国家市场监督管理总局监制

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称:四川鼎泰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人:汤树全
(执行事务合伙人)

住所:成都市金牛区外西沙湾路49号1幢5楼9号、11-13号

统一社会信用代码:91510007118869870

备案等级:壹级

证书编号:川建房估备字[2017]0070号

有效期限:2021年01月13日至2024年01月13日



中华人民共和国住房和城乡建设部

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. C023354E

姓名 / Full name

性别 / Sex

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

执业机构 / Employer

有效期至 / Date of expiry

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00247987

姓名 / Full name

性别 / Sex

身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

执业机构 / Employer

有效期至 / Date of expiry

持证人签名 / Bearer's signature

