房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：四川(吉祥)房评（2021）字第091号

估价项目名称：四川平扬房地产开发有限公司位于自贡市大安区何市镇新街252号的商业、住宅及在建工程市场价值评估

估价委托人：四川省成都市中级人民法院

房地产估价机构：四川吉祥房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：艾巧琳（注册号：5120050058）

高 涛（注册号：5120180033）

估价报告出具日期：2021年9月22日

致估价委托人的函

四川省成都市中级人民法院：

受贵院委托，本估价机构秉着独立、客观、公正、科学的原则，对（2021）川01执恢253号案涉及四川平扬房地产开发有限公司位于自贡市大安区何市镇新街252号兴盛家园的的商业、住宅用房地产及在建工程进行市场价值评估。其基本情况如下：

1. 估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

1. 估价对象：

估价对象1为四川平扬房地产开发有限公司位于自贡市大安区何市镇新街252号兴盛家园建筑面积共计668.05平方米的商业用房地产，包括该房屋所有权及其分摊占用的国有出让住宅用地使用权。

估价对象2为四川平扬房地产开发有限公司位于自贡市大安区何市镇新街252号兴盛家园建筑面积共计497.29平方米的住宅用房地产，包括该房屋所有权及其分摊占用的国有出让住宅用地使用权。

估价对象3为四川平扬房地产开发有限公司位于自贡市大安区何市镇新街252号兴盛家园建筑面积共计5403.7平方米的在建工程，包括该房屋所有权及其分摊占用的国有出让住宅用地使用权。

1. 价值时点：2021年3月25日。
2. 价值类型：房地产市场价值。
3. 估价方法：估价对象1（商业）采用收益法，估价对象2（住宅）采用比较法，估价对象3（在建工程）采用假设开发法。
4. 估价结果：

（1）估价对象1

评估面积：668.05平方米

评估单价：6090元/平方米（取整至十元位）

评估总价：406.83万元

1. 估价对象2

评估面积：497.29平方米

评估单价：3120元/平方米（取整至十元位）

评估总价：155.15万元

1. 估价对象3

评估面积：5403.7平方米

评估单价：3000元/平方米（取整至十元位）

评估总价：1621.11万元

评估总额：2183.09万元

总额大写：人民币贰仟壹佰捌拾叁万零玖佰元整

7、特别提示：

（1）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。

（2）本次估价我们未考虑估价对象可能存在的租约、物业管理费、水电费等对房地产价值的影响。

（3）因四川省成都市中级人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，本估价报告未考虑估价对象处置（拍卖、变卖等）时发生的交易税费、转让手续费等对估价结果的影响，故估价结果为估价对象于估价期日的市场价格。

（4）本报告自2021年9月22日至2022年9月21日止壹年内有效。

特此函告。

四川吉祥房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

2021年9月22日

目 录

[一、估价师声明 1](#_Toc17860)

[二、估价的假设和限制条件 2](#_Toc24523)

[（一）估价假设条件 2](#_Toc8724)

[（二）估价中未考虑的因素及其他特别说明 4](#_Toc32142)

[（三）估价报告使用的限制条件 4](#_Toc18896)

[三、估价结果报告 6](#_Toc14316)

[（一）估价委托人 6](#_Toc26655)

[（二）房地产估价机构 6](#_Toc20065)

[（三）估价目的 6](#_Toc17338)

[（四）估价对象 6](#_Toc1350)

[（五）价值时点 11](#_Toc13538)

[（六）价值类型 12](#_Toc16525)

[（七）估价原则 12](#_Toc4612)

[（八）估价依据 13](#_Toc24941)

[（九）估价方法 15](#_Toc1084)

[（十）估价结果 17](#_Toc4956)

[（十一） 注册房地产估价师 18](#_Toc16191)

[（十二）实地查勘期 18](#_Toc12289)

[（十三）估价作业期 18](#_Toc16368)

[四、附 件 19](#_Toc27444)

[（一）《房地产估价委托书》（复印件） 19](#_Toc4897)

[（二）估价对象位置图 23](#_Toc11611)

[（三）估价对象内部状况照片、外部状况照片、周围环境和景观照片 24](#_Toc15129)

[（四）《权益状况查档信息》 26](#_Toc1359)

[（五）现场查勘表 57](#_Toc5805)

[（六）专业帮助情况和相关专业意见 60](#_Toc15604)

[（七）《房地估价机构资质证书》、《营业执照》（复印件） 61](#_Toc20362)

[（八）《注册房地产估价师资格证书》（复印件） 63](#_Toc2165)

一、估价师声明

本估价报告注册房地产估价师艾巧琳（注册号：5120050058）、高涛（注

册号：5120180033）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厉害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人和估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师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)、《房地产司法鉴定评估指导意见》、《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》（试行）法释〔2018〕15号、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学【2021】37号）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

二、估价的假设和限制条件

## （一）估价假设条件

1. 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。

估价委托人未提供了估价对象《房屋所有权证》等相关权证，注册房地产估价师对估价对象进行了现场踏勘实物状况进行了核实，并通过自贡市不动产登记中心提供的《不动产登记查询结果通知书》对估价对象的权属状况进行了核实，权利人四川平扬房地产开发有限公司对估价对象享有占有、使用、收益、处分等权益，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设厉害关系人提供的资料是合法、真实、准确和完整的。

（2）价值时点的房地产市场是公开、公平、自愿的均衡市场。公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象有必要的专业知识，交易条件公开且不具排他性。交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

（3）估价对象保持现状用途（与设计用途、登记用途一致）——商业、住宅用途继续使用，估价对象1建筑面积为668.05平方米，剩余使用年期为33.39年，估价对象2建筑面积为497.29平方米，剩余使用年期为63.39年，估价对象3为在建工程，根据自贡市城市建设档案馆提供的《面积测绘成果》确定估价对象3的建筑面积为5403.7平方米，用途为住宅，剩余使用年期为63.39年。

（4）在价值时点，注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对房屋安全、环境污染等因素进行给予了关注，注册房地产估价师无法对估价对象的隐蔽工程(地基、电气管线、供水管线等覆盖、掩盖工程）、建筑结构质量等进行专业检测。在无理由怀疑其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，本次估价以估价对象无质量缺陷、无环境污染为估价前提。

（5）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。

（6）本次估价是以估价对象当前状态，于价值时点当时市场状况下形成的客观合理价格为前提；在价值时点后，估价报告使用期限状况内，估价对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产市场等发生变化，均会对估价结果产生一定影响。如果对估价对象价值产生明显影响时，应对本估价结果进行必要的调整。

2、未定事项假设

无。

3、背离实际情况假设

无。

1. 不相一致假设

本次估价，在价值时点，估价对象1地址已发生改变，但根据四川省成都市中级人民法院出具的《通知书》中内容，设定估价对象1地址不变，与查档资料中所记载地址保持一致。

5、依据不足假设

无。

## （二）估价中未考虑的因素及其他特别说明

1、估价结果是反映估价对象在本报告目的下的市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，没有考虑估价对象将来可能强制短期变卖等特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响，也没有考虑估价对象处置（拍卖、变卖等）时发生的交易税费、转让手续费等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、估价结果未考虑未来处置风险。

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

## （三）估价报告使用的限制条件

1、本估价报告不能作为确定估价对象权属和面积的依据。

2、估价委托人提供的资料和陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，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、完整性及其引起的法律后果负责；注册房地产估价师对所收集资料的真实性、准确性负责。房地产估价机构对估价结果的公正性、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估价结果有误的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

3、本估价报告中，未考虑未来房地产市场变化风险、短期强制处分、房地产变现的不确定性和变现费用、房屋转让时应缴纳的有关税费等因素对估价对象价值的影响。

4、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、不可移动的装饰装修，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。

5、本估价报告自出具之日（2021年9月22日）起壹年内有效，超出报告有效使用期或者在估价报告有效使用期限内房地产市场价格波动较大时，其估价结果应作相应的调整或重新进行估价。

6、本估价报告有效使用期限内，为确定之估价目的服务，不得用于其他目的。未经房地产估价机构同意，本估价报告的全部内容或部分内容不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体。

7、本估价报告应与估价对象的合法权证一并使用方才有效，房地产估价机构仅对正确使用本估价报告者负责。

8、本估价报告由“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”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用者应严格按照本估价报告全部完整地应用，我们不对任何割裂使用的应用行为负责。否则由此引起的后果与本房地产估价机构和注册房地产估价师无关。本估价报告法定代表人签字，至少两名专职注册房地产估价师签字，房地产估价机构盖章并作为一个整体时有效。

9、本估价报告内的文字或数字因打印、校对及其他原因出现误差时，请及时通知本房地产估价机构更正，否则，误差部分无效。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人：四川省成都市中级人民法院

联系人：杨承庚

电话：028-82915603

（二）房地产估价机构

机构名称：四川吉祥房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：黄德英

住所：成都市武侯区一环路西一段130号1幢16楼5号

统一社会信用代码：9151010620029151XD

机构类别：房地产价格评估机构

备案等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2017]0032号

资质有效期：2017年8月30日——2020年8月30日

联系人：高涛

联系电话：028-87888886

（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1为四川平扬房地产开发有限公司位于自贡市大安区何市镇新街252号兴盛家园建筑面积共计668.05平方米的商业用房地产，包括该房屋所有权及其分摊占用的国有出让住宅用地使用权。详见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权证编号（国有土地使用权证编号） | 权利人 | 坐落 | 栋号 | 所在层 | 房屋编号 | 用途 | 建筑面积（㎡） |
| 自国用2014第043996号 | / | 自贡市大安区何市镇新街252号 | 1 | 1 | 1-17铺 | 商业 | 19.82 |
| 1 | 1 | 1-18铺 | 商业 | 17.42 |
| 1 | 1 | 1-22铺 | 商业 | 17.42 |
| 1 | 1 | 1-23铺 | 商业 | 19.82 |
| 3 | 1 | 1-11铺 | 商业 | 44.08 |
| 3 | 5 | 1-12铺 | 商业 | 47.75 |
| 4 | 1 | 1-7铺 | 商业 | 51.58 |
| 4 | 1 | 1-4铺 | 商业 | 42.52 |
| 4 | 1 | 1-3铺 | 商业 | 46.25 |
| 4 | 1 | 1-1铺 | 商业 | 46.07 |
| 4 | 1 | 1-8铺 | 商业 | 48.83 |
| 2 | 1 | 1-15铺 | 商业 | 37.23 |
| 2 | 1 | 1-12铺 | 商业 | 37.23 |
| 2 | 1 | 1-14铺 | 商业 | 41.43 |
| 4 | 1 | 1-11-2铺 | 商业 | 67.51 |
| 4 | 1 | 1-12-1铺 | 商业 | 83.09 |
| 合计 | |  |  | 668.05 |

估价对象2为四川平扬房地产开发有限公司位于自贡市大安区何市镇新街252号兴盛家园建筑面积共计497.29平方米的住宅用房地产，包括该房屋所有权及其分摊占用的国有出让住宅用地使用权。详见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权证编号（国有土地使用权证编号） | 权利人 | 坐落 | 栋号 | 所在层 | 房屋编号 | 用途 | 建筑面积（㎡） |
| 自国用2014第043996号 | / | 自贡市大安区何市镇新街252号 | 3 | 5 | 1—5—8 | 住宅 | 123.82 |
| 3 | 5 | 1—5—9 | 住宅 | 126.83 |
| 5 | 5 | 2—5—12 | 住宅 | 122.82 |
| 4 | 5 | 3—5—9 | 住宅 | 123.82 |
| 合计 | |  |  | 497.29 |

估价对象3为四川平扬房地产开发有限公司位于自贡市大安区何市镇新街252号兴盛家园建筑面积共计5403.7平方米的在建工程，包括该房屋所有权及其分摊占用的国有出让住宅用地使用权。

1. 估价对象基本状况

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象基本情况 | 名称 | 兴盛家园 | | | |
| 坐落 | 自贡市大安区何市镇新街252号 | | | |
| 规模 | 建筑物面积 | 估价对象1建筑面积：668.05㎡；估价对象2建筑面积：1165.34㎡；估价对象3建筑面积：5403.7㎡ | | |
| 用途 | 规划用途 | 商住 | 实际用途 | 商业、住宅 |
| 登记用途 | 商业、住宅 |
| 权属 | 土地使用权性质 | 国有建设用地使用权 | 使用权类型 | 出让 |
| 土地使用权人 | 四川平扬房地产开发有限公司 | | |
| 房屋所有权人 | 四川平扬房地产开发有限公司 | | |

1. 估价对象实物状况
2. 土地实物状况

估价对象所在宗地坐落于自贡市大安区何市镇新街252号兴盛家园小区，宗地性质为出让，用途为商住用地，东临待开发空地，南临待开发空地，西临待开发空地，北临太大路。宗地属丘陵地貌，形状较规则、地势有一定坡度，开发程度已达“六通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及场地平整），估价对象1用途为商业，剩余使用年期为33.39年，估价对象2建筑面积为用途为住宅，剩余使用年期为63.39年，估价对象3为在建工程，根据自贡市城市建设档案馆提供的《面积测绘成果》确定估价对象3的建筑面积为5403.7平方米，用途为住宅，剩余使用年期为63.39年。

（2）建筑物实物状况

估价对象位于自贡市大安区何市镇新街252号兴盛家园小区，建有7多栋多层混合结构的商住楼，修建于2014年，建筑物外墙贴墙砖。估价对象1为商业用途，所在位置位于兴盛家园第1至4栋，均为第一层，估价对象1商业房屋进深较深，部分房屋已进行装修，部分房屋为清水房；估价对象2位于第3至5栋，均为第5层，用途为住宅，由于无法入户，本次查勘无法对房屋室内状况进行描述，仅以不动产登记中心所提供的房屋测绘图，确定房屋房号、区位及面积；估价对象3为小区内在建工程，根据自贡市城市建设档案馆提供的面积测绘成果，该在建工程共计11层，2个单元楼，为小区第6栋房屋，配备消防系统及电梯，室内无装修，根据估价人员现场勘察确定建筑物成新度8成，正常使用中，房屋面积及分布数据如下表：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 栋号 | 所在层 | 房屋编号 | 用途 | 建筑面积（㎡） |
| 1 | 1 | 1-17铺 | 商业 | 19.82 |
| 1 | 1 | 1-18铺 | 商业 | 17.42 |
| 1 | 1 | 1-22铺 | 商业 | 17.42 |
| 1 | 1 | 1-23铺 | 商业 | 19.82 |
| 3 | 1 | 1-11铺 | 商业 | 44.08 |
| 3 | 5 | 1-12铺 | 商业 | 47.75 |
| 4 | 1 | 1-7铺 | 商业 | 51.58 |
| 4 | 1 | 1-4铺 | 商业 | 42.52 |
| 4 | 1 | 1-3铺 | 商业 | 46.25 |
| 4 | 1 | 1-1铺 | 商业 | 46.07 |
| 4 | 1 | 1-8铺 | 商业 | 48.83 |
| 2 | 1 | 1-15铺 | 商业 | 37.23 |
| 2 | 1 | 1-12铺 | 商业 | 37.23 |
| 2 | 1 | 1-14铺 | 商业 | 41.43 |
| 4 | 1 | 1-11-2铺 | 商业 | 67.51 |
| 4 | 1 | 1-12-1铺 | 商业 | 83.09 |
| 3 | 5 | 1—5—8 | 住宅 | 123.82 |
| 3 | 5 | 1—5—9 | 住宅 | 126.83 |
| 5 | 5 | 2—5—12 | 住宅 | 122.82 |
| 4 | 5 | 3—5—9 | 住宅 | 123.82 |
| 6 | 1-11 | / | 在建工程（住宅） | 5403.7 |

4、估价对象权益状况

（1）不动产登记状况

本次评估，估价委托人未提供相关权证信息，根据本次评估目的，该行为多由产权人不配合产生，故无法对本次不动产权益状况进行描述。

另根据本次评估目的，由估价委托人及相关单位进行协助，注册房地产估价师对估价对象权益状况向自贡市自然资源和规划局不动产登记中心及自贡市城市建设档案馆进行咨询，确定产权人为四川平扬房地产开发有限公司，用途为商服、住宅，宗地面积共计13853平方米，使用权类型为出让，商服土地使用权终止日期为2054年8月13日，住宅土地使用权终止日期为2084年8月13日。

（2）他项权利状况

在价值时点，估价对象未设置有租赁权，但已设置抵押权，并且已被四川省成都市中级人民法院查封。鉴于本次估价目的，根据《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）川建房法【2011】89号，本次估价不考虑估价对象抵押、查封等权利限制事项对其价值的影响。

5、区位状况

（1）地理位置状况

根据注册房地产估价师现场调查，估价对象1（商业）、估价对象2（住宅）及估价对象3（在建工程）均位于自贡市自贡市大安区何市镇新街252号兴盛家园小区，估价对象1为商业用房地产，分布兴盛家园1至4栋，均位于第1层，估价对象2（住宅）分布于兴盛家园第3、4、5栋，朝向为南，所在楼栋共计5层，估价对象2（住宅）均位于第5层，估价对象3（在建工程），为小区规划第6栋房屋，估价对象3共计11层，位于1-11层。

（2）交通状况

估价对象均位于自贡市大安区何市镇新街252号兴盛家园小区，区域内有太大路等城市主次要交通道路及其他乡村道路，仅有客运巴士等一条公交线路，无交通管制，交通便利程度一般。

（3）外部配套设施状况

1）基础设施

估价对象均位于自贡市大安区何市镇新街252号兴盛家园小区，区域内基础设施配套完善，达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气）。

通上水：区域供水接是自贡市市政供水管网，供水保证率为98%以上；

通下水：区域排水排入自贡市市政排污系统，实行雨、污分流，排水通畅；

通电：区域供电来自国家电网，由自贡市供电局提供，供电保证率达95%以上；

通路：区域内道路呈网状分布，主次干道、支路分布密集，主次干道宽度为10-20 米，支路宽度约为5-10米，路面为沥青或混凝土路面，所有道路路况好、无交通管制、道路的通达度较好；

通讯：区域全被中国移动、中国联通等无线通讯网络覆盖，通讯效果好，中国电信线路也接入进该区域，所以区域内通讯畅通；

通气：区域内供气由自贡市天然气有限责任公司提供，供气保证率达到98%以上。

2）公共服务设施

估价对象所在区域内的公共配套设施较齐全，一公里范围内分布金融服务机构分布有四川省农村信用社、中国农业银行(自贡何市分理处)、中国邮政储蓄银行(仙市储蓄所)等；医疗卫生设施仅有大安区何市中心卫生院；教育设施分布有何市镇中心学校、自贡市三十四中等；周边尚未进行商品房小区开发，区域内无相关的配套生活小区，且周边区域临街多为临街商业，无大型综合商业配套，商业氛围一般。

（4）周围环境

估价对象位于自贡市大安区何市镇新街252号兴盛家园小区，附近无商品房小区和旅游景点，但由于无污染源，使得环境较好。周边多为普通居民楼，居住人群教育文化水平一般，人文环境一般，无污染源，整体环境状况一般。

（五）价值时点

2021年3月25日。根据《房地产司法鉴定评估指导意见》川建房发[2011]89号， 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。针对本次估价对象，估价委托人未提出特殊要求，本次估价确定以估价委托人委托之日2021年3月25日为价值时点。

（六）价值类型

1、价值类型：市场价值，房地产市场价值是指估价对象于价值时点在公开市场上的最可能形成或成立的价格。本估价报告估价结果是在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下的价值。

2、本估价报告的市场价值内涵为：在满足“估价的假设前提和限制条件”的前提下，包含估价对象房屋所有权价值、不可移动的装饰装修、附属设施设备及其占用范围内应分摊的建设用地使用权价值。本次估价未考虑处置交易时当事双方各自应负担的税费、手续费等相关税费。

3、本次估价结果包括估价对象分摊占用的国有土地使用权，价值时点至剩余使用年限,土地开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气）、宗地内“六通一平”（ 通气、通上水、通下水、通电、通讯、通路及场地平整）。

4、币种为人民币，本估价结果中单价取整至十元位，总价取整至百元位。

（七）估价原则

本估价报告遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则，并结合估价目的对估价对象进行评估。

1、遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、遵循替代原则，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应在合理范围内。

5、遵循最高最佳利用原则。评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

（八）估价依据

1、本次评估依据的国家和地方的法律、法规和文件

（1）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起实施）

（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）《中国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

2、采用技术规程

（1）《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

（2）《房地产估价基本术语标准》GB/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。

（4）《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号自2018年9月1日起施行 、《人民法院委托评估工作规范》〔2018〕273号、《人民法院委托涉执财产处置司法评估指导意见》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学【2021】37号）。

3、估价委托人提供的有关材料

（1）《四川省成都市中级人民法院委托书》（2021）川01执恢253号及附表；

（2）《自贡市自然资源规划和规划局不动产登记查询结果意见书》；

（3）自贡市城市建设档案馆提供的《面积测绘成果》。

4、注册房地产估价师掌握和收集的资料

（1）注册房地产估价师现场实地查看记录、调查所获取的资料，拍摄的现状照片；

（2）房地产估价机构建立的房地产交易实例库；

（3）注册房地产估价师实地勘察所获取的估价对象口岸位置、外观、成色等资料；

（4）房地产估价机构和注册房地产估价师掌握和收集的其他材料。

（九）估价方法

1、估价方法的确定

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），现行的房地产评估方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。评估方法的选择是按照房地产估价规范，根据当地房地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，选择适当的房地产估价方法。

注册房地产估价师通过实地调查，认真分析调查收集到的资料，在确定上述估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本次评估目的，本次评估估价对象1（商业）采用收益法进行评估，估价对象2（住宅）采用比较法进行评估，估价对象3（在建工程）采用假设开发法进行评估。

1. 估价方法的定义、步骤及公式

I、收益法

（1）收益法是预测估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。

（2）收益法步骤：运用报酬率资本化估价一般分为4大步骤：①估计收益期或持有期；②预测未来净收益或期间收益和期末转售收益；③确定报酬率；④计算收益价值；

（3）收益法基本公式： n Ai

估价对象房地产的收益价值 V = ∑ ----------

i=1 （1＋Y）i

式中 V ─估价对象在价值时点的收益价值；

Ai ─估价对象未来各期的净收益；

Y ─ 估价对象未来各期的报酬率（％）；

n ─ 估价对象的收益期或持有期（年）。

II、比较法

（1）比较法的定义为: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。在房地产市场比较发达的情况下，是一种说服力强、使用范围广的估价方法。由于目前估价对象所在地区——大安区的存量住宅用房地产市场较为活跃，与估价对象房地产类似的交易案例较多，故可采用比较法进行评估。

（2）步骤：运用比较法估价一般分为4大步骤：①搜集交易实例；②选取可比实例；③对可比实例成交价格进行处理；④计算比较价值；

（3）基本公式：估价对象房地产的比较价值=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

III、假设开发法

（1）假设开发法的定义为：预计[估价对象](https://baike.baidu.com/item/%E4%BC%B0%E4%BB%B7%E5%AF%B9%E8%B1%A1" \t "https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%AD%E5%8D%8E%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9B%BD%E5%9B%BD%E5%AE%B6%E6%A0%87%E5%87%86%E6%88%BF%E5%9C%B0%E4%BA%A7%E4%BC%B0%E4%BB%B7%E8%A7%84%E8%8C%83/_blank)开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（2）步骤：运用假设开发法估价一般分为6大步骤：①调查待开发房地产的基本情况；②选择最佳的开发利用方式；③估计开发建设期；④预测开发完成后的房地产价值；⑥估算开发成本、管理费用、投资利息、销售税费、开发利润、投资者购买待开发房地产应负担的税费；⑦进行具体计算

（3）基本公式：估价对象房地产价值=开发完成后房地产价值-开发成本-管理费用、投资利息-销售税费-开发利润-投资者购买待开发房地产应负担的税费

1. 估价思路

（1）估价对象1（商业）的估价思路为：收集估价对象周边类似的商业用房出租交易案例，选取3个或3个以上与估价对象具有可比性的租金收益案例，就影响租金收益价格的各个因素进行对比分析，然后对选取的可比实例租金收益价格进行修正，然后确定出估价对象的客观收益，在此基础上再扣减经营过程中产生的相关税费后得到估价对象的净收益，根据收益法的计算相关公式得到估价对象的价格。

（2）估价对象2（住宅）的估价思路为：收集估价对象所在区域或周边的住宅用房交易案例，选取3个与估价对象具有可比性的交易案例，就影响房屋交易价格的交易情况、市场状况、房地产状况进行对比分析，然后对选取的可比实例交易价格进行修正，得到估价对象的比较价值。最后运用简单算术平均法求取估价对象的价格。

（3）估价对象3（在建工程）的估价思路为：收集调查估价对象所在区域和整体区域的房地产开发状况，确定估价对象最佳利用方式，估算开发周期，采用市场比较法预测出在建工程开发完成后的房地产价值，根据工程实际状况扣除开发成本、管理费用、投资利息、销售税费、开发利润和投资者购买待开发房地产应负担的税费，得到估价对象的价格。

（十）估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方，并且进入市场无障碍的条件下，于价值时点最可能实现的市场价值为：

币种：人民币

（1）估价对象1

评估面积：668.05平方米

评估单价：6090元/平方米（取整至十元位）

评估总价：406.83万元

（2）估价对象2

评估面积：497.29平方米

评估单价：3120元/平方米（取整至十元位）

评估总价：155.15万元

（3）估价对象3

评估面积：5403.7平方米

评估单价：3000元/平方米（取整至十元位）

评估总价：1621.11万元

评估总额：2183.09万元

总额大写：人民币贰仟壹佰捌拾叁万零玖佰元整

1. 注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 艾巧琳 | 5120050058 |  | 年 月 日 |
| 高 涛 | 5120180033 |  | 年 月 日 |

（十二）实地查勘期

2021年3月25日

（十三）估价作业期

2021年3月25日--2021年9月22日

四川吉祥房地产土地资产评估有限公司

2021年9月22日

# 四、附 件

（一）《房地产估价委托书》及附表（复印件）

（二）估价对象位置图

（三）估价对象内部状况照片、外部状况照片、周围环境和景观照片

## （四）《权益状况查档信息》

## （五）现场查勘表

## （六）专业帮助情况和相关专业意见

（七）《房地估价机构资质证书》、《营业执照》（复印件）

（八）《注册房地产估价师资格证书》（复印件）