

四川义正房地产资产评估咨询有限公司

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：1、金城镇西寺街 65 号负 2 层 1 号、2 号商业房地产公开市场价值
2、土门镇东街 47 号 1 层 4、5、6 号商业用途房地产公开市场价值
3、土门镇东街 47 号 1 层 2 号、7 层 4 号住宅房地产公开市场价值

估价委托人：仪陇县人民法院

房地产估价机构：四川义正房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：张 俊（注册号：5120040597）

王洪国（注册号：5120040198）

报告出具日期：二〇二二年七月八日

估价报告编号：川义评（2022）字第 F3018 号

公司地址：南充市顺庆区文化路天赐中央银座 8 楼 804 号

咨询电话：(0817)2233630

致估价委托人函

仪陇县人民法院：

我公司受仪陇县人民法院(2022)川 1324 执 578 号《评估委托书》委托，对仪陇县人民法院在执行申请执行人四川仪陇惠民村镇银行有限责任公司宏德支行与被执行人仪陇县金城镇兴原佳商务宾馆、胡绍华、邓丽君金融借贷纠纷一案中涉及胡绍华名下位于仪陇县金城镇、土门镇商业及住宅共计 7 宗房地产的公开市场价值进行了评估。

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、估价对象及范围：

估价对象为下表内房地产：

序号	房地产坐落	用途	房屋建筑面积 (m ²)	分摊土地使用权 面积 (m ²)
1	金城镇西寺街 65 号负 2 层 1 号	商业	171.79	34.02
2	金城镇西寺街 65 号负 2 层 2 号	商业	159.96	
3	土门镇东街 47 号第 1 层 4 号	商业	32.48	43.30
4	土门镇东街 47 号第 1 层 5 号	商业	30.16	
5	土门镇东街 47 号第 1 层 6 号	商业	30.16	
6	土门镇东街 47 号第 1 层 2 号	成套住宅	99.69	
7	土门镇东街 47 号第 7 层 4 号	成套住宅	134.94	

估价范围为委估房地产的房屋、分摊土地使用权、室内装饰装修和归属于委估房地产的配套设备设施，但不包括室内动产物品及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

三、价值时点：二〇二二年六月二十二日（完成估价对象实地查勘日）。

四、价值类型：公开市场价值。

五、估价方法：比较法、收益法、成本法。

六、估价结果：本公司估价专业人员对委估房地产进行了现场实地查看、调查和了解，依据有关法律、法规和政策，遵循相关规范要求，秉着独立、客观、公正的原则，运用科学、合理的估价方法，在认真分析委托方提供的现有

产权资料与现场查勘委估房地产实物状况及影响房地产市场价值因素的基础上经过测算确定委估房地产（含房屋、分摊土地使用权、室内装饰装修和归属于委估房地产的配套设施）在符合本次估价目的、“估价师声明、估价的假设和限制条件”下于价值时点的评估结果如下：

序号	房地产坐落	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估金额 (元)
1	金城镇西寺街 65 号负 2 层 1 号	商业	171.79	1300	223327
2	金城镇西寺街 65 号负 2 层 2 号	商业	159.96	1300	207948
3	土门镇东街 47 号第 1 层 4 号	商业	32.48	2000	64960
4	土门镇东街 47 号第 1 层 5 号	商业	30.16	2000	60320
5	土门镇东街 47 号第 1 层 6 号	商业	30.16	2000	60320
6	土门镇东街 47 号第 1 层 2 号	成套住宅	99.69	1500	149535
7	土门镇东街 47 号第 7 层 4 号	成套住宅	134.94	1200	161928
合 计			659.18		928338

委估房地产公开市场价值(含房屋价值、分摊土地使用权价值、室内装饰装修价值和归属于该房地产的配套设施价值)评估总额为人民币 928338 元整（大写：人民币玖拾贰万捌仟叁佰叁拾捌元整）。

七、特别提示：

1、报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价师声明、估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

2、估价对象实物由委托方与有关当事人现场指界确认（详见《委托方现场实指委估房地产示意图》所示）实际情况的基础上并提供产权相关资料复印件及情况陈述，根据《中华人民共和国资产评估法》第二十三条：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”的规定，委托方与有关当事人对所提供的产权资料复印件和陈述的情况以及现场指界确认房地产实物《委托方现场实指委估房地产示意图》所示与提供的产权证资料所载明房地产的一致性和真实性、完整性与合法性承担责

任。我们以此为依据进行评估，如有不符则估价结果无效，应重新进行评估。

3、本次评估的价值类型为委估房地产公开市场价值，未考虑司法限制、设定抵押权和房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

4、评估人员现场查看时未见委估房地产门牌号，我们以委托方及有关当事人现场指认房地产实物状况为评估依据；因不能打开门锁未能进入本次委估土门镇东街 47 号第 1 层 2 号、7 层 4 号住宅房地产及土门镇东街 47 号第 1 层 6 号商业房地产室内进行查看；特别提醒报告使用者核实后谨慎使用本评估报告。

5、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”和“估价结果报告”随本函一并发送，若有关当事人对本次评估对象的范围、价值等有异议，请收到本评估报告书五日内向本公司书面提出，否则视为对本评估报告书无异议。

此函。

四川义正房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年七月八日

目录

注册房地产估价师声明.....	- 1 -
估价假设和限制条件.....	- 2 -
估价结果报告.....	- 8 -
一、估价委托人.....	- 8 -
二、房地产估价机构.....	- 8 -
三、估价目的.....	- 8 -
四、估价对象.....	- 8 -
五、价值时点.....	- 11 -
六、价值类型.....	- 11 -
七、估价原则.....	- 11 -
八、估价依据.....	- 14 -
九、估价方法.....	- 15 -
十、估价结果.....	- 16 -
十一、注册房地产估价师.....	- 17 -
十二、实地查勘日.....	- 17 -
十三、估价作业期.....	- 17 -
附件.....	- 18 -
1、房地产估价委托书；	
2、估价对象权属文件复印件；	
3、注册房地产估价师资质证书复印件；	
4、房地产估价机构资质证书复印件；	
5、房地产估价机构营业执照复印件；	
6、委托方现场实指委估房地产示意图。	

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

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，与估价委托人和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、参与估价的注册房地产估价师具备专业胜任能力，已按照国家现行估价规范关于估价职业道德的要求，勤勉尽职地开展估价业务；

5、我们依据国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、最高人民法院法释（2018）15号《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》、最高人民法院法办（2018）273号《人民法院委托评估工作规范》、中房学〔2021〕37号《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》进行估价工作，形成意见和结论，撰写本报告；

6、我公司注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象外观可见部分及使用现状。

7、在本次估价过程中没有得到其他相关专业人员的帮助。

参与本次估价的注册房地产估价师：

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设

(一) 一般性假设

(1) 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》《国有土地使用证》等相关资料复印件，根据《中华人民共和国资产评估法》第二十三条：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”的规定，目前受国土、房屋、规划管理等相关部门对档案查询资格的限制，估价专业人员无法到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实验证。估价专业人员虽进行了尽职调查，但也难以取得委估房地产的权属证明原件，估价专业人员无法将估价委托人提供的上述产权资料复印件与委估房地产权证原件进行核对，本次估价以估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》《国有土地使用证》等相关产权资料复印件与委估房地产权属证明资料原件相一致为假设前提。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、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) 估价对象权属完整合法，能够自由地在市场交易，没有司法机关禁止交易的情形，出售时不附带任何他项权、租赁权、优先购买权、售后回租以及其他类似的可能影响其正常交易价值的权利约束和特殊条款，即产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(3) 本次估价以估价对象于价值时点的产权状况、实物状况（房屋结构和配套设施设施）、持续使用状况不发生改变为估价前提。

(4) 产权人对估价对象拥有完全的房屋所有权及占有范围内的建设用地使用权，且在价值时点未设定他项权。

(5) 本报告的价值时点确定：根据本次估价目的结合实物现状现场查看情况，确定本次价值时点为二〇二二年六月二十二日（完成现场查勘日）。

(6) 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估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。

(7) 本次评估的房地产价值为估价对象在价值时点符合特定的估价目的的公开市场价值，即等于假定未设立法定优先受偿权下的市场价值。本次估价是在公开市场条件下进行测算，它依据如下假设：

- ①交易双方是自愿地进行交易的；
- ②交易双方进行的交易目的是各自追求各自利益的最大化；
- ③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；
- ④交易双方掌握必要的市场信息；
- ⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑥不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(8) 假设在本估价结果有效期内国家的宏观经济政策、房地产的市场供应关系及市场结构、自然力和其他不可抗力等对房地产价值有影响的因素均未发生变化。

(9) 注册房地产估价师于对估价对象进行了现场实地查勘，但注册房地产估价师对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、及设备设施状况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部结构有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构及其内部设施、设备部分，本报告假设委估对象无建筑物基础、房屋结构等方面的质量问题，并符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合

国家有关安全使用标准。

（二）未定事项假设

估价对象相关资料未记载估价对象房屋的建成年份，经估价专业人员实地调查房屋建成年份约为 2009 年，本次评估假定房屋建成年份为 2009 年，如与委估房屋实际建成年份不符且相差较大时，本次评估结果则需重新进行相应调整。

（三）背离事实假设

根据最高人民法院《涉执房地产处置司法评估指导意见（内部研讨稿）》第十二条规定“涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估”，因此本次评估中假设估价对象无抵押权、其他担保物权及查封的限制。

（四）不相一致假设

无

（五）依据不足假设

现场查看时因未能进入本次委估土门镇东街 47 号第 1 层 2 号、7 层 4 号住宅房地产及土门镇东街 47 号第 1 层 6 号商业房地产室内进行查看，现根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)第 3.0.8 条规定：“当无法进入估价对象内部进行实地查勘时，应对估价对象的外部状况和区位状况进行实地查勘，并应在估价报告中说明未进入估价对象内部进行实地查勘及其具体原因。对未进行实地查勘的估价对象内部状况，应作为估价假设中依据不足假设在估价报告中说明”及《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）第十七条规定，我对估价对象室内进行了合理假设：我公司假设土门镇东街47号第1层2号、7层4号房屋为普通成套住宅，室内清水房，通水电气；土门镇东街47号1层6号商业用房，假设该房屋与相邻的4、5号房屋室内相似，与委托方提供的《房地产平面图》相符。

二、本估价报告使用的限制条件

1、本报告评估结果仅为仪陇县人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据，不能作其他用途使用。

2、本估价报告仅对估价对象作出公开市场价值提供咨询性意见，而不作为确认估价对象权属关系的证明依据。

3、本评估结果是根据委估对象的区位、结构、用途、成新、朝向、楼层、建成年代、土地性质、配套设施以及国际国内经济环境、自然灾害、估价目的等因素综合分析进行的估价。

4、本估价结果为房地合一（包含房屋、分摊土地使用权）的公开市场价值，若分割处置房产、土地使用权，本估价结果无效。

5、报告有效期内若因国家政策、经济环境及委估物业本身状况等因素发生变化，并对评估结果产生较大影响时，本估价结果无效，应调整估价结果或委托重新估价。

6、估价风险告知：根据四川省住房和城乡建设厅川建房发〔2011〕89号《关于印发〈房地产司法鉴定评估指导意见〉（试行）通知》的要求规定：在估价依据缺失或者估价程序不能完全履行的情况下，当事人坚持申请进行鉴定评估，或者人民法院认为必须鉴定评估的，注册房地产估价师应当将估价风险书面告知委托人民法院及有关当事人。估价机构在上述情形下接受委托并开展估价工

作，如果估价程序或者估价依据的不完备，并非因注册房地产估价师的主观过错造成，则当事人不得对鉴定评估工作的固有瑕疵提出质疑，也不得因此对估价机构及其注册房地产估价师提出鉴定评估不当的指控，当事人应承担房地产司法鉴定评估结果可能带来的法律后果。房地产咨询性估价报告，是指注册房地产估价师由于受到客观原因限制，委托人或有关当事人明知存在估价依据不充分、必要的估价程序不能完全履行的情况下，仍然委托鉴定评估而出具的估价报告。委托人和咨询性估价报告使用者需在了解估价依据、估价程序等方面存在重大缺失的前提下，合理理解估价结果。

7、未经评估机构同意，本报告书的全部或部分内容不得向委托方和评估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。

8、报告使用人应对本评估报告中的委估房地产实物坐落、用途等现状(详见《委托方现场实指委估房地产示意图》所示)与估价对象产权资料的一致性和真实性进行确认后与合法权证一并使用方能有效，评估机构仅对正确使用本报告者负责。

9、特别提示：

(1) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后后方可使用；

(2) 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) 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后方可使用；

（4）报告使用人应当注意本评估结果仅为仪陇县人民法院确定财产处置参考价值服务，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。价值和价格是不同的，估价对象价值与价格既有联系又有区别；①区别：价值是价格的基础，价格是价值的表现形式；②联系：价值决定价格，价格围绕价值上下波动。价格是商品的货币表现，由于受价值规律支配和其它因素影响，从某一次具体交换看，商品价格和它的价值往往是相脱离的；但从较长时间和整个社会的趋势上看，商品价格仍然符合其价值。

10、本评估报告书正文由四部分构成，分割使用无效。

11、本报告实际使用用途与本报告的评估目的不同时，不能将本报告作为参考依据；因对本报告使用不当造成的一切后果概由委托方和报告使用者自负。

12、本次委估房地产评估价值结论的有效期为二〇二二年七月八日至二〇二三年七月七日止（即自出具估价报告之日起壹年内有效）。

YI ZHENG

估价结果报告

一、估价委托人

名称：仪陇县人民法院

二、房地产估价机构

名称：四川义正房地产资产评估咨询有限公司

估价资质等级：贰级

证书编号：川建房估备字[2018]0149号

公司电话：（0817）2233630、2252355

公司地址：南充市顺庆区文化路天赐中央银座8楼804号

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（附《委托方现场实指委估房地产示意图》）

1、估价对象及范围的确定

根据仪陇县人民法院(2022)川1324执578号《评估委托书》确定估价对象

为下表内房地产：

序号	房地产坐落	用途	房屋建筑面积 (m ²)	分摊土地使用权 面积 (m ²)
1	金城镇西寺街65号负2层1号	商业	171.79	34.02
2	金城镇西寺街65号负2层2号	商业	159.96	
3	土门镇东街47号第1层4号	商业	32.48	43.30
4	土门镇东街47号第1层5号	商业	30.16	
5	土门镇东街47号第1层6号	商业	30.16	
6	土门镇东街47号第1层2号	成套住宅	99.69	
7	土门镇东街47号第7层4号	成套住宅	134.94	

估价范围为委估房地产的房屋、分摊土地使用权、室内装饰装修和归属于委估房地产的配套设施，但不包括室内动产物品及债权债务、特许经营权

等其他财产或权益。

2、估价对象权属权益状况：

(1)、估价对象产权登记状况

根据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》

复印件记载的基本情况详见下表：

房屋登记状况						
序号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	房屋所有权证号	建筑面积 m ²	规划用途
1	胡绍华	单独所有	金城镇西寺街 65 号负 2 层 1 号	仪陇房权证字第 201009354 号	171.79	商业
2	胡绍华	单独所有	金城镇西寺街 65 号负 2 层 2 号	仪陇房权证字第 201009460 号	159.96	商业
3	胡绍华	单独所有	土门镇东街 47 号第 1 层 4 号	仪陇房权证字第 201005087 号	32.48	商业
4	胡绍华	单独所有	土门镇东街 47 号第 1 层 5 号	仪陇房权证字第 201005088 号	30.16	商业
5	胡绍华	单独所有	土门镇东街 47 号第 1 层 6 号	仪陇房权证字第 201005089 号	30.16	商业
6	胡绍华	单独所有	土门镇东街 47 号第 1 层 2 号	仪陇房权证字第 201005075 号	99.69	成套住宅
7	胡绍华	单独所有	土门镇东街 47 号第 7 层 4 号	仪陇房权证字第 201005133 号	134.94	成套住宅
土地登记状况						
序号	土地使用权人	座落	国有土地使用证号	分摊面积 m ²	土地用途/ 使用权类型	终止日期
1	胡绍华	金城镇西寺街 65 号	仪国用 (2011) 第 0036 号	34.02	经营用地/ 国有出让	2028 年 3 月 10 日
2	胡绍华	土门镇东街 47 号第 1 层 2、4、5、6, 第 7 层 4 号	仪国用 (2013) 第 02677 号	43.30	经营、住宅用地/ 国有出让	2056 年 6 月 16 日

(2)、估价对象他项权利状况

根据四川省住房和城乡建设厅川建房发〔2011〕89号《关于印发〈房地产司法鉴定评估指导意见〉(试行)通知》的通知记载：“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”，本次估价设定估价对象无他项权利限制。

(3) 其他情况

估价对象权属状况清晰，未设立地役权，注册房地产估价师未能查询到估价对象房屋是否存在拖欠有物业费。根据《物业服务收费管理办法》规定，物业发生产权转移时，原业主应当结清物业服务费，故在此不考虑是否拖欠物管费因素对评估价值的影响。

3、估价对象实物状况：

(1)、宗地状况

序号	宗地坐落	地质、地形、地貌	宗地四至	土地开发程度
1	金城镇西寺街 65 号	宗地较规则，土壤地质条件一般	宗地东临西寺街、南、北至民房。	已完成开发建设
2	土门镇东街 47 号	宗地不规则，坡地，土壤地质条件一般	宗地东、南临居民房、西至空坝、北至道路	已完成开发建设

(2)、建筑物状况

委估金城镇西寺街 65 号房屋建成时间于 2009 年，混合结构，步行梯，室内按商务宾馆用途进行了装饰装修，分隔为多间客房，入户安装防盗门，设立有独立卫生间，通水、电，维护保养状况一般；委估土门镇东街 47 号房地产所在楼宇建成时间于 2009 年，混合结构，第 1 层商业用途房屋入户安装卷帘门，清水房，通水、电，维护保养状况一般；住宅未进行室内。

4、估价对象区域状况

委估委估金城镇西寺街 65 号房地产周围分布有金城法庭、新大洲酒店、金城第二小学、仪陇县中医院等，区域内城镇基础设施完善，生活便利，交通状况较好，宜居家，人流量主要以周围居民为主，商业环境一般。委估委估土门

镇东街 47 号房地产周围分布有土门粮站、土门镇劳动保障所、土门镇幼儿园、土门镇将军实验小学，区域内城镇基础设施完善，生活便利，宜居家，人流量主要以周围居民为主，不临正街，商业环境较差。

五、价值时点

二〇二二年六月二十二日（完成估价对象实地查勘日）。

六、价值类型

（一）价值标准：根据估价目的和《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、四川省住房和城乡建设厅川建房发〔2011〕89 号《关于印发〈房地产司法鉴定评估指导意见〉（试行）通知》、最高人民法院《涉执房地产处置司法评估指导意见（内部研讨稿）》要求，本次估价采用的价值标准为房地产公开市场价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

（二）价值内涵：

1、本估价结果是指估价对象在估价目的下满足本报告“估价的假设前提和限制条件下房地合一价值（包括房屋及其占用（分摊）土地价值、室内装饰装修价值和归属于该房地产的配套设备设施价值），但不包括室内动产物品及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、未考虑租赁、抵押及查封等他项权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

（三）房地产单价：建筑面积单价

（四）计价币种：人民币

七、估价原则

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、最高最佳使用原则。

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公正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。

“独立”，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，凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。“客观”，注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”，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，坚持原则、公平正直地进行估价。

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。

房地产估价应依据有关法律、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；估价对象所在地的地方性法规；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部门规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

本次估价依据上述法律、法规、规章、政策，以估价对象产权资料中载明事项进行房地产估价体现合法原则。

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。

房地产估价实际上是求取估价对象在其一时点上的价值或价格，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

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。

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，以房地产市场价格为导向，利用实际发生、经过市场“检验”的类似房地产成交价格进行交易情况修正、交易日期修正(市场状况调整)、区域因素修正和个别因素修正(房地产状况调整)，求得房地产的价值或价格。

5、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。它的具体表现是以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维持现状继续使用、更新改造再予以利用、改变用途再予以利用、改变规模再予以利用、重新开发再予以利用。

根据上述判定标准，遵循合法原则并结合估价对象从设计及使用情况，同时结合城市总体规划及估价对象现实的区位条件，估价对象房屋规划用途为商住房，宗地用途为商住，同该区域规划及现状相符，所以我们认为估价对象按

照规划用途利用为最佳用途，并维持房屋现状继续使用体现最高最佳使用原则。

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估价委托人的商业秘密。

八、估价依据

1、国家及地方相关法律、法规、文件

- (1) 《中华人民共和国民法典》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (5) 最高人民法院法释[2002]8号《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》；
- (6) 最高人民法院法释(2018)15号《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》；
- (7) 最高人民法院法释(2004)16号《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》；
- (8) 最高人民法院法办(2018)273号《人民法院委托评估工作规范》；
- (9) 中国资产评估协会中评协[2019]14号《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》；
- (10) 四川省高级人民法院《对外委托鉴定管理办法(试行)》；
- (11) 国家其它相关法律、法规和政策。

2、房地产估价相关技术规程

- (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) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
- (4) 四川省住房和城乡建设厅川建房发〔2011〕89号《关于印发〈房地产司法鉴定评估指导意见〉(试行)通知》；
- (5) 最高人民法院《涉执房地产处置司法评估指导意见(内部研讨稿)》；
- (6) 中房学〔2021〕37号《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》。

3、估价委托人提供的有关资料：

- (1) 仪陇县人民法院(2022)川1324执578号《委托书》；
- (2) 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；
- (3) 本公司评估人员实地查看和调查获取的有关资料及数据。

九、估价方法

房地产估价常用的方法分为比较法、收益法、收益法、假设开发法、基准地价修正法等。

比较法，是指将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价值作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。比较法是房地产估价最重要、最常用的方法之一，也是一种技术上成熟、最贴切实际的估价方法；

成本法是求取估价对象在价值时点的重新构建价值和折旧，然后将重新构建价值减去折旧来求取估价对象价值的方法。再减去房地产估价师知悉的法定优先受偿款后得出评估价值；

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此进行测算估价对象的客观合理价格或价值的方法；

假设开发法是求取估价对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本、税费和利润等以此进行测算估价对象的客观合理价格或价值的方法；

基准地价修正法，是在政府确定公布了基准地价的地区，具有区位、土地使用权年限、建筑容积率、土地形状、临街状况等的比较，有估价对象所处地段的基准地价调整得出估价对象宗地价值的估价方法。

根据《房地产估价规范》的规定，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价法；具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；在无市场依据或者市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

本次估价方法的选用：

在本次评估过程中，结合估价目的和估价对象的特点，估价方法的选用：估价对象为商业房地产选用比较法和收益法进行估价，按综合计价修正的方法进行评估较能客观地反映估价对象的真实价值；住宅房地产选用比较法和成本法进行估价，以比较法为主要估价方法，再辅以成本法进行修正，最后按综合计价的方法进行估价。

十、估价结果

1、计算公式：房地产价格=建筑面积*房地产单价

2、房地产价值确定：

估价人员在认真分析估价委托人提供的产权资料，以及注册房地产估价师实地查勘和市场调查取得相关资料的基础上，对影响估价对象房地产公开市场价值的因素进行了综合分析，采用比较法、收益法以及成本法综合测算，确定

估价对象(含房屋、分摊土地使用权、室内装饰装修和归属于该房地产的配套设施)在符合本次估价目的、“估价师声明、估价的假设和限制条件”下于价值时点的评估结果如下:

序号	房地产坐落	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估金额 (元)
1	金城镇西寺街 65 号负 2 层 1 号	商业	171.79	1300	223327
2	金城镇西寺街 65 号负 2 层 2 号	商业	159.96	1300	207948
3	土门镇东街 47 号第 1 层 4 号	商业	32.48	2000	64960
4	土门镇东街 47 号第 1 层 5 号	商业	30.16	2000	60320
5	土门镇东街 47 号第 1 层 6 号	商业	30.16	2000	60320
6	土门镇东街 47 号第 1 层 2 号	成套住宅	99.69	1500	149535
7	土门镇东街 47 号第 7 层 4 号	成套住宅	134.94	1200	161928
合 计			659.18		928338

委估房地产公开市场价值(含房屋价值、分摊土地使用权价值、室内装饰装修价值和归属于该房地产的配套设施价值)评估总额为人民币 928338 元整(大写:人民币玖拾贰万捌仟叁佰叁拾捌元整)。

十一、注册房地产估价师

张 俊(注册号: 5120040597)

王洪国(注册号: 5120040198)

十二、实地查勘日

二〇二二年六月二十二日

十三、估价作业期

二〇二二年六月二十二日至二〇二二年七月八日

四川义正房地产资产评估咨询有限公司

二〇二二年七月八日

附件

- 1、房地产估价委托书；
- 2、估价对象权属文件复印件；
- 3、注册房地产估价师资质证书复印件；
- 4、房地产估价机构资质证书复印件；
- 5、房地产估价机构营业执照复印件；
- 6、委托方现场实指委估房地产示意图。

