

四川省茂县人民法院拟审理案件涉及的
茂县凤仪镇城南小区第三条街1幢1-1房地产市场价格
资产评估报告

川维诚评报字（2022）第108号

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5151060021202200128
合同编号:	维诚评合2022-157
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	川维诚评报字(2022)第108号
报告名称:	四川省茂县人民法院拟审理案件涉及的茂县凤仪镇城南小区第三条街1幢1-1房地产市场价格价值评估
评估结论:	1,369,400.00元
评估机构名称:	四川维诚资产评估事务所
签名人员:	蒲佳 (资产评估师) 会员编号: 51210276 郭舟浩 (资产评估师) 会员编号: 51210209
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年07月20日

本报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

四川省茂县人民法院拟审理案件涉及的
茂县凤仪镇城南小区第三条街1幢1-1房地产市场价格
资产评估报告

川维诚评报字（2022）第108号

（共1册，第1册）

四川
报



四川维诚资产评估事务所

Sichuan Weicheng Assets Appraisal Firm

2022年7月8日

办公地址：成都市武侯区东大街216号喜年广场A座42F

邮编：610021

电话：（028）65555550

传真：（028）61322858

目 录

资产评估报告·声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	7
一、委托人及其他资产评估报告使用人	7
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	13
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	19
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	19
资产评估报告·附件	20

资产评估报告·声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则；坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、相关当事人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

四川省茂县人民法院拟审理案件涉及的 茂县凤仪镇城南小区第三条街1幢1-1房地产市场价格 资产评估报告·摘要

川维诚评报字(2022)第108号

四川省茂县人民法院：

四川维诚资产评估事务所接受贵院委托，按照必要的评估程序，采用适宜的评估方法，对委估对象在评估基准日特定目的下的价值进行了评估。根据资产评估执业准则的有关规定，现将本次资产评估业务的主要信息及评估结论摘要如下：

评估目的：对茂县凤仪镇城南小区第三条街1幢1-1房地产的市场价值进行评估，为四川省茂县人民法院审理案件参考价提供服务。

评估对象和评估范围：评估对象为四川省茂县人民法院委估的茂县凤仪镇城南小区第三条街1幢1-1房地产的市场价值，评估范围是四川省茂县人民法院委估的茂县凤仪镇城南小区第三条街1幢1-1房地产，建筑面积341 m²，土地面积153.6 m²，具体范围依据相关法院委托书及提供的资料为准。

评估基准日：2022年5月12日。

价值类型：市场价值。人民法院委托资产评估的价值类型一般为市场价值。本报告以人民币为计量币种。

评估方法：对委估的房地产以持续使用和公开市场为假设前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场法、收益法和成本法对委估资产进行评估，并采用市场法和收益法评估结果作为最终评估结论。

评估结论：经采用市场比较法和收益法，四川省茂县人民法院拟审理案件涉及的茂县凤仪镇城南小区第三条街1幢1-1房地产市场价格在评估基准日2022年5月12日的含税评估值为1,369,400.00元（大写：壹佰叁拾陆万玖仟肆佰元整），详见评估明细表。

评估结论使用有效期：

根据资产评估执业准则的有关规定，在通常情况下，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本资产评估报告。在本资产评估报告使用有效期内，若评估对象状况、市场状况、本报告假设条件与评估基准日相关状况相比发

生变化并对评估结果产生较大影响，则不能直接使用本评估报告，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

特别事项说明：

本资产评估报告存在如下特别事项，会对本报告评估结果的使用产生影响，提请委托人和评估报告使用人在使用本评估结果时应予以重点关注。

（一）评估基本事项与评估委托书载明事项存在差异的情形以及相关处理方法
本次评估不存在评估基本事项与评估委托书载明事项存在差异的情形。

（二）是否进行现场调查，以及现场调查过程中相关当事人的配合情况

资产评估专业人员已对委估茂县凤仪镇城南小区第三条街1幢1-1房地产进行了现场调查，以书面形式记录现场调查的时间、地点、过程和结果等，保留了现场调查的文字、照片等资料，并与法院工作人员一起进行现场工作，并要求当事人或者见证人在《现场勘察表》中予以签字确认，请报告使用人注意。

（三）人民法院提供材料的欠缺情况，以及评估资料缺失对资产评估机构及其资产评估师形成评估结论的影响

四川省茂县人民法院提供了《四川省茂县人民法院鉴定委托书表茂法委字（2022）3号》和委估资产的《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》、《茂县自然资源局关于茂县凤仪镇城南小区第三条街1幢1-1房屋性质确认的复函》，本次评估根据现场调查情况和各方签字确认的《现场勘察表》及以上资料进行评估，请报告使用人注意。

（四）评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项，以及评估结论是否予以考虑；

根据本次收到的评估资料无法确定是否存在评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项，也未考虑可能存在的上述事项对评估结论的影响。

（五）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

在本次评估工作中，不存在因法律法规规定、客观条件限制，无法或者不能完全履行资产评估基本程序受限无法开展评估工作的情况。

（六）可能影响评估结论形成、资产评估报告使用，以及其他需要披露的重要事项。

1.本评估报告是在委托人及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。

提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

2.本资产评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续使用、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的市场价值，未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对评估结论的影响，也未考虑评估费、诉讼费、律师费、拍卖费、强制拍卖(变卖)因素以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

3.本评估结论为包含增值税的市场价值，未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

4.委托人及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出评估专业人员执业范围。

5.据茂县不动产登记中心提供《土地登记信息查询结果通知书》记载，权利人王跃平位于茂县凤仪镇城南小区房屋，无抵押，有查封（查封单位：茂县人民法院，查封文件号：（2022）川3223执行31号；限制时间：2022年4月至2025年4月），本报告未考虑该事项对本次评估结论的影响。

6.根据委托人提供的《房屋所有权证》记载，估价对象的地址为茂县凤仪镇城南小区第三条街，《国有土地使用证》记载地址为茂县凤仪镇城南小区，实际查勘地址为法院工作人员带领确认为茂县凤仪镇城南三街7号，《国有土地使用证》记载地址、《房屋所有权证》记载地址及实地查勘地址均不一致，本次估价以法院工作人员带领确认为准，实际查勘地址与《房屋所有权证》、《土地使用权证》记载物业是同一物业为前提。如不一致，本报告将重新评估，敬请本报告使用者注意。

7.本次评估明细表序号1商业房采用了成本法和收益法进行评估。成本法：依据茂县自然资源局出具的《茂县自然资源局关于茂县凤仪镇城南小区第三条街1幢1-1房屋性质确认的复函》资料建议，对一层商业房地部分的房屋和房屋分摊的土地使用权（产权登记用途为商业，对应分摊土地登记用途为住宅）进行房地分估，以二者之和作为一层商业房地部分的评估值。其中，因《国有土地使用权证》未登记各楼层房屋所分摊的土地使用权面积，本次评估一层商业用途房屋所分摊土地使用权面积按一

层建筑面积占总建筑面积之比乘以总土地使用权面积得到，如后期发现与实际不符，评估结果应重新调整。收益法，以商业房地产性质进行评估，收益法评估结果未考虑土地性质改变可能补缴的出让金。成本法评估结果为335,500.00元，收益法评估结果为540,900.00元。在成本法评估过程中，由于在土地取得费、土地开发费、相关税费、利润、土地增值收益等内容以及其它参数的取值上具有不确定性，故成本法评估出的结果其准确性较差；而评估明细表序号1商业房作为收益性物业，收益法评估结果是评估对象在近期及未来预期回报条件下价值体现，由于收益法中的租金及各项参数系通过与市场上同类物业比较后确定，其评估结果与市场价相近，最具现实性，其准确性较高，故最终采取收益法结果作为评估明细表序号1商业房的评估结果。敬请本报告使用者注意。

8.据评估工作人员现场查勘，委估资产第3层之上有自建一层建筑物，因无相关手续和权证资料且不在本次委托评估范围内，经与法院联系人确认，该自建建筑物不纳入本次评估范围，本次评估未该考虑这部分建筑物的市场价值及该部分建筑物对评估对象房地产价值的影响，请报告使用者加以关注。

9.评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立。

报告使用限制：

本资产评估报告有如下使用限制，提请委托人和评估报告使用人在使用本评估结果时应予以重点关注。

1.使用范围：本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。

2.委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3.除委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4.本报告评估结论仅为人民法院审理案件提供参考服务，资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格(或直接变现价值)，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5.未征得出具报告的资产评估机构同意，本资产评估报告的全部或部分内容不得

被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6.本资产评估报告需经资产评估专业人员签字、评估机构盖章后方可正式使用，使用未经资产评估专业人员签字、评估机构盖章的评估报告或不恰当使用本资产评估报告复印件所造成的不便和一切损失，将由报告使用人自行承担。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

四川省茂县人民法院拟审理案件涉及的
茂县凤仪镇城南小区第三条街1幢1-1房地产市场价格

资产评估报告·正文

川维诚评报字(2022)第108号

四川省茂县人民法院：

四川维诚资产评估事务所接受贵院委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场比较法、收益法和成本法，按照必要的评估程序，对贵院拟审理案件涉及的茂县凤仪镇城南小区第三条街1幢1-1房地产在2022年5月12日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

(一) 委托人

本次资产评估的委托人为四川省茂县人民法院。

(二) 其他资产评估报告使用人

除委托人外，资产评估报告使用人还包括法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

对茂县凤仪镇城南小区第三条街1幢1-1房地产的市场价值进行评估，为四川省茂县人民法院审理案件参考价提供服务。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为四川省茂县人民法院委估的茂县凤仪镇城南小区第三条街1幢1-1房地产的市场价值。

(二) 评估范围

评估范围是四川省茂县人民法院委估的茂县凤仪镇城南小区第三条街1幢1-1房地产，建筑面积341 m²，土地面积153.6 m²，具体范围依据相关法院委托书及提供的

资料为准。

（三）权益状况

①土地使用权

《国有土地使用权证》权证号为茂国用（2009）第373号，土地使用者：王跃平，坐落：茂县凤仪镇城南小区，用途：住宅，使用权类型：出让，终止日期：2079年6月25日，使用权面积（独用）：153.6 m²。截止评估基准日，剩余土地使用年限为57.16年。

②房屋所有权

《房屋所有权证》权证号为茂房权证茂县城字第20100291号，房屋所有权人：王跃平，房屋坐落：茂县凤仪镇城南小区第三条街，结构：底框砖混，房屋总层数：三，所在层数：1-3，建筑面积（平方米）：341，设计用途：一层商业，2层以上住宅。

（四）实物状况

房地产位于茂县凤仪镇城南小区第三条街，门牌号为凤仪镇城南三街7号，面积共计341 m²，房屋总层数3层，内部有一处公共楼道，建筑物外墙为涂料。一层面积127.56平方米，层高约3.1米，装修为清水，入户门为卷帘门，目前使用状态为空置，里面堆积杂物；二层面积127.56平方米，层高约3米，空间格局为四室两厅一卫，装修为简装，地面为地砖，内墙刷乳胶漆，入户门为防盗门，内门为木门，铝合金窗，目前使用状态为自住；三层面积85.88平方米，层高约3米，装修为简装，地面为水泥抹地，有四间房，房门为木门，铝合金窗，目前使用状态为部份出租，上述资产维护保养状况一般，通路、通进水、通排水、通电、通讯。

（五）区位状况

本次委估对象位于茂县县城内，附近有羌乐街，并州路，交通通达度较好，该区域内有建设银行、邮储银行等金融配套设施；有茂县中医院等医疗配套设施；有阿坝职业学院等教育设施；德美超市等生活配套设施；周边公共配套服务设施较齐全；交通方式为公交和出租车，公共交通便利度较好。

（六）评估对象及评估范围一致性

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围是一致的，并经委托人确认。

（七）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

纳入本次评估范围内的所有资产的评估工作均由四川维诚资产评估事务所完成，

不存在引用其他专家或评估机构出具的报告的情况。

四、价值类型

据《资产评估价值类型指导意见》，资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型，市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

由于本次评估的是为人民法院案件审理提供参考服务，因此选择市场价值比较符合本次评估目的需求。

市场价值：是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2022年5月12日。

确定评估基准日所考虑的主要因素有：以勘验现场日财产清查数量和现状情况为准，与经济行为的实现接近等。本次评估以评估基准日有效价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次所采用的评估依据主要包括法律法规依据、准则依据、权属依据及取价依据等，具体情况如下：

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
2. 《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）；
3. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）。

（二）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
6. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

- 8.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 9.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 10.《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
- 11.《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；
- 12.《资产评估专家指引第10号-在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（评协〔2020〕6号）；
- 13.其他与评估有关的准则。

（三）权属依据

- 1.《房屋所有权证》；
- 2.《土地使用权证》；
- 3.《土地登记信息查询结果通知书》；
- 4.《房屋登记信息查询结果通知书》。

（四）取价依据

- 1.资产评估专业人员收集的其他市场交易资料。

七、评估方法

根据资产评估执业准则的相关规定，评估方法的选择应当根据评估资产的特点、可获得的评估资料等因素，分析收益法、市场法、成本法三种基本方法的适用性来进行选择。本次评估方法的具体选择理由及选取的具体评估方法简介如下：

（一）评估方法选择

1、成本法适用性分析

成本法就是在评估基准日现实条件下重新建造与评估对象相同或相近功能的建筑物所需的全部成本，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。房屋建筑物的重置成本包括：建设成本、管理费用、财务费用等。

重置成本=建安综合造价+前期费用+管理费用+销售费用+资金成本+开发利润+销售税费

根据委托人提供的《茂县自然资源局关于茂县凤仪真城南小区第三条街1幢1-1房屋性质确认的复函》，本次评估明细表序号1商业房层商业房地产，因房屋载证设计用途为商业，对应分摊土地使用权用途为住宅，需采用房地分估进行评估，因宜采用成本法进行评估。评估对象2-3，为住宅房地产，土地使用权用途和房产设定用途一

致，其房地产的宗地地价不易分摊，不宜采用成本累加的方法进行评估，故不采用成本法。

2、市场法适用性分析

市场比较法是在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类型或使用价值相同的交易案例与待估对象加以对照比较，在两者之间就影响该建筑物的交易情况、期日、区域及个别因素等进行修正，求取待估对象在评估基准日地价的方法。本次评估明细表序号1商业房因产权用途不一致，在市场上无法找到可比案例，因此不宜采用市场法。本次评估对象2-3层住宅房地产因近期区域内市场上有相类似的资产作比较，故采用市场法进行评估。

3、收益法适用性分析

收益法是指将被评估资产预期收益资本化或折现，以确定评估对象价值的评估方法。收益法虽没有市场法直观，但它是从决定资产的预期获利能力的角度评价资产价值，符合市场对资产的基本定义，其评估结论易于被市场所接受，对于本次本次评估明细表序号1商业房区域内该商业类型房地产租赁市场活跃，可以获得客观收益，因此，适宜采用收益法进行评估。而评估明细表序号2-3住宅类型房地产市场，住房租赁需求不高，难以测算客观收益，不事宜采用收益法。

（二）具体评估方法简介

1、市场法简介

市场法也称市场比较法，是将评估资产与市场近期已出售的相类似的资产相比较，明确评估对象与每个参照物之间的若干价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估房地产市场价格。其基本公式如下：

房地产市场价格=实例A比准价格×权重系数+实例B比准价格×权重系数+实例C比准价格×权重系数。

实例比准价格=可比实例实际成交价×交易情况调整系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数（包括区位状况修正、实物状况修正和权益状况修正）。

交易情况调整：消除特殊交易情况造成的可比实例价格偏差，将可比实例的非正常交易价格修正为正常交易价格。

市场状况调整：消除成交日期的市场状况与评估时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的结果调整为在评估时点的价格。即采用可比实例所在地同类投资性房地产的价格变动率或价格指数进行调整。

房地产状况调整：消除可比实例状况与评估对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

区位状况调整：将可比实例在自身区位状况下的价格调整为在评估对象区位状况下的价格，调整的内容包括商服区级别、商服设施聚集状况、城市规划、所在楼层、地区级差、临街状况、交通通达度、公共交通便利度、自然环境及卫生状况、景观、厌恶设施、人文环境、公共服务设施、基础设施等。

实物状况调整：将可比实例在自身实物状况下的价格调整为在评估对象实物状况下的价格，调整的内容包括建筑物类型、建筑结构、建筑面积（m²）、装修情况、物业管理、设施与设备、垂直交通、智能化水平、层高、成新率、停车方便程度、临街宽深比、建筑品质及内部格局等。

权益状况调整：将可比实例在自身权益状况下的价格调整为在评估对象权益状况下的价格，调整的内容包括产权情况、使用现状、用益物权情况、土地性质、土地用途、规划条件等。

2、成本法简介

按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和《城镇土地估价规程》的有关规定，本次对评估明细表序号 1 商业房商业房地产采用房地分估的方法进行评估，具体情况如下。

土地使用权部分：

（1）评估明细表序号 1 商业房土地使用权为住宅用地，位于阿坝州茂县凤仪镇，根据估价人员实地查勘情况和网上查询情况，评估对象周边住宅用地买卖交易案例较少，故不宜采用市场比较法作为评估方法；

（2）评估明细表序号 1 商业房为现有房地产中单独土地价值评估，周边类似房地产租售案例较少，较难测算出项目的总价值，故不适用剩余法作为估价方法测算地价；

（3）茂县在 2018 年颁布实施了新的基准地价应用成果，且评估对象均位于镇上，住宅用地地价变化不大，故本次评估适宜采用基准地价系数修正法；

（4）成本逼近法就是以重新开发该宗地所需的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息和应缴纳的税费来确定委估宗地价格的估价方法。评估对象属于住

宅用地，在其余方法都不适用的情况下，故此次采用成本逼近法。

地上建筑物部分：

估价对象1地上建筑物为商业用房，阿坝州茂县均公布了其工程造价信息，可测算出估价对象的重新构建价格，因此可采用成本法对地上建筑物进行评估；

综上，评估明细表序号1商业房的商业房地产采用房地分估的方法，建筑物采用了成本法，土地采用了基准地价系数修正法和成本逼近法结合。

3、收益法简介

收益法是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的一种方法。计算公式为：

$$V = \frac{A}{(Y-g)} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right]$$

公式中 V——房地产价格；

A——年净收益；

Y——报酬率；

g——年净收益递增比率；

n——收益期限，自价值时点起至未来可获得收益时间。

八、评估程序实施过程和情况

参考《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》操作要求，法院委托司法评估程序包括：接收委托和协商现场调查、评估现场调查和资料收集整理、评定估算形成结论、编制出具评估报告、整理归集评估档案。主要程序描述如下：

（一）接收委托和协商现场调查事宜

资产评估机构承接人民法院委托资产评估业务后，发现评估基本事项与评估委托书载明的事项存在差异，或者评估委托书遗漏需要明确的评估基本事项的，应当与人民法院进行沟通，并在三日内以书面形式对差异事项或者遗漏事项予以反馈，由人民法院予以处理。

资产评估机构承接人民法院委托资产评估业务后，应当及时确定资产评估师，并通过专用系统将资产评估师的信息发送给人民法院，及时接收人民法院提供的资产评估相关材料，包括扫描上传至专用系统的电子材料以及图纸、账册等无法扫描的其他材料，及时与人民法院协商现场调查事宜。

（二）评估现场调查和资料收集整理

根据此次评估业务的具体情况，资产评估专业人员应当采用问询、访谈、逐项或抽查核对、监盘、勘查等调查手段对评估对象进行现场调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属，对超出专业能力范畴的核查验证事项，应当要求委托人委托其他专业机构出具意见，对因法律法规规定、客观条件限制无法实施核查验证的事项在工作底稿中进行说明，分析其对评估结论的影响程度，并在资产评估报告中予以披露。

以书面形式记录现场调查的时间、地点、过程、结果等，并要求当事人或者见证人予以确认，保留现场调查的文字、照片等资料。

资产评估专业人员对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（三）评定估算形成结论

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择适宜的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析、验证和判断，形成初步评估结论。对采用多种评估方法形成的测算结果进行分析比较，确定评估对象的最终评估结论。

（四）编制出具评估报告

在核实确认评估工作没有发生重复和遗漏等重大情况的基础上，汇总分析各资产初步估结果，确定最终评估结论，撰写资产评估报告和评估技术说明，并按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度的要求进行内部三级审核。

在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成上述资产评估程序后由资产评估机构向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

执行人民法院委托司法评估业务，应当根据评估目的，结合评估资产的特点，合理使用评估假设和限制条件。

（一）基本假设

1.交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟交易市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3.持续使用假设

持续使用假设包括在用续用假设、转用续用假设和移地续用假设。在用续用假设是指被评估单位现有存量资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用；转用续用假设是指被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用假设是指被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次评估采用在用续用假设。

（二）特殊假设

1.本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2.本次评估基于现有的国家法律、法规、税收政策以、金融政策、市场经济和社会环境，不考虑评估基准日后不可预测的重大变化。

3.评估范围依据相关法院委托书及提供的资料为准，未考虑记录以外可能存在的或有资产及或有负债，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4.本次评估除特殊说明外，本次评估未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对评估结论的影响，未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响，未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

5.本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

1.评估结论

经采用市场比较法和收益法四川省茂县人民法院拟审理案件涉及的茂县凤仪镇城南小区第三条街1幢1-1房地产市场价格在评估基准日2022年5月12日的含税评估值为1,369,400.00元（大写：壹佰叁拾陆万玖仟肆佰元整），详见评估明细表。

2. 评估结论使用有效期

根据资产评估执业准则的有关规定，在通常情况下，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本资产评估报告。在本资产评估报告使用有效期内，若评估对象状况、市场状况、本报告假设条件与评估基准日相关状况相比发生变化并对评估结果产生较大影响，则不能直接使用本评估报告，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、特别事项说明

本资产评估报告存在如下特别事项，会对本报告评估结果的使用产生影响，提请委托人和评估报告使用人在使用本评估结果时应予以重点关注。

（一）评估基本事项与评估委托书载明事项存在差异的情形以及相关处理方法
本次评估不存在评估基本事项与评估委托书载明事项存在差异的情形。

（二）是否进行现场调查，以及现场调查过程中相关当事人的配合情况

资产评估专业人员已对委估茂县凤仪镇城南小区第三条街1幢1-1房地产进行了现场调查，以书面形式记录现场调查的时间、地点、过程和结果等，保留了现场调查的文字、照片等资料，并与被告和法院工作人员一起进行现场工作，并要求当事人或者见证人在《现场勘察表》中予以签字确认，请报告使用人注意。

（三）人民法院提供材料的欠缺情况，以及评估资料缺失对资产评估机构及其资产评估师形成评估结论的影响

四川省茂县人民法院提供了《四川省茂县人民法院鉴定委托书表茂法委字（2022）3号》和委估资产的《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》、《茂县自然资源局关于茂县凤仪镇城南小区第三条街1幢1-1房屋性质确认的复函》，本次评估根据现场调查情况和各方签字确认的《现场勘察表》及以上资料进行评估，请报告使用人注意。

（四）评估财产涉及的当事人欠缴与评估财产相关的税费等事项，以及评估结论是否予以考虑；

根据本次收到的评估资料无法确定是否存在评估财产涉及的当事人欠缴与评估财

产相关的税费等事项，也未考虑可能存在的上述事项对评估结论的影响。

（五）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

在本次评估工作中，不存在因法律法规规定、客观条件限制，无法或者不能完全履行资产评估基本程序受限无法开展评估工作的情况。

（六）可能影响评估结论形成、资产评估报告使用，以及其他需要披露的重要事项。

1.本评估报告是在委托人及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

2.本资产评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续使用、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的市场价值，未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对评估结论的影响，也未考虑评估费、诉讼费、律师费、拍卖费、强制拍卖(变卖)因素以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

3.本评估结论为包含增值税的市场价值，未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

4.委托人及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出评估专业人员执业范围。

5.据茂县不动产登记中心提供《土地登记信息查询结果通知书》记载，权利人王跃平位于茂县凤仪镇城南小区房屋，无抵押，有查封（查封单位：茂县人民法院，查封文件号：（2022）川3223执行31号；限制时间：2022年4月至2025年4月），本报告未考虑该事项对本次评估结论的影响。

6.根据委托人提供的《房屋所有权证》记载，估价对象的地址为茂县凤仪镇城南小区第三条街，《国有土地使用证》证载地址为茂县凤仪镇城南小区，实际查勘地址为法院工作人员带领确认为茂县凤仪镇城南三街7号，《国有土地使用证》证载地址、《房屋所有权证》证载地址及实地查勘地址均不一致，本次估价以法院工作人员带领确认为

准，实际查勘地址与《房屋所有权证》、《土地使用权证》记载物业是同一物业为前提。如不一致，本报告将重新评估，敬请本报告使用者注意。

7.本次评估明细表序号1商业房采用了成本法和收益法进行评估。成本法：依据茂县自然资源局出具的《茂县自然资源局关于茂县凤仪镇城南小区第三条街1幢1-1房屋性质确认的复函》资料建议，对一层商业房地部分的房屋和房屋分摊的土地使用权（产权登记用途为商业，对应分摊土地登记用途为住宅）进行房地分估，以二者之和作为一层商业房地部分的评估值。其中，因《国有土地使用权证》未登记各楼层房屋所分摊的土地使用权面积，本次评估一层商业用途房屋所分摊土地使用权面积按一层建筑面积占总建筑面积之比乘以总土地使用权面积得到，如后期发现与实际不符，评估结果应重新调整。收益法，以商业房地产性质进行评估，收益法评估结果未考虑土地性质改变可能补缴的出让金。成本法评估结果为335,500.00元，收益法评估结果为540,900.00元。在成本法评估过程中，由于在土地取得费、土地开发费、相关税费、利润、土地增值收益等内容以及其它参数的取值上具有不确定性，故成本法评估出的结果其准确性较差；而评估明细表序号1商业房作为收益性物业，收益法评估结果是评估对象在近期及未来预期回报条件下价值体现，由于收益法中的租金及各项参数系通过与市场上同类物业比较后确定，其评估结果与市场价相近，最具现实性，其准确性较高，故最终采取收益法结果作为评估明细表序号1商业房的评估结果。敬请本报告使用者注意。

8.据评估工作人员现场查勘，委估资产第3层之上有自建一层建筑物，因无相关手续和权证资料且不在本次委托评估范围内，经与法院联系人确认，该自建建筑物不纳入本次评估范围，本次评估未该考虑这部分建筑物的市场价值及该部分建筑物对评估对象房地产价值的影响，请报告使用者加以关注。

9.评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制，提请委托人和评估报告使用人在使用本评估结果时应予以重点关注。

1.使用范围：本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。

2.委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3.除委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4.本报告评估结论仅为人民法院审理案件提供参考服务，资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格(或直接变现价值)，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5.未征得出具报告的资产评估机构同意，本资产评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

6.本资产评估报告需经资产评估专业人员签字、评估机构盖章后方可正式使用，使用未经资产评估专业人员签字、评估机构盖章的评估报告或不恰当使用本资产评估报告复印件所造成的不便和一切损失，将由报告使用人自行承担。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日通常为评估结论形成的日期，可以不同于资产评估报告的签署日。本资产评估报告日为2022年7月8日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估专业人员(签章): _____



资产评估专业人员(签章): _____

资产评估机构(印章): 四川维诚资产评估事务所



资产评估报告·附件

(一) 评估委托书和评估财产清单

1. 《四川省茂县人民法院鉴定委托书表茂法委字（2022）3号》复印件。

(二) 评估对象所涉及的主要权属证明资料

1. 《房屋所有权证》复印件；
2. 《国有土地使用权证》复印件；
3. 《土地登记信息查询结果通知书》复印件；
4. 《房屋登记查询结果通知书》复印件；
5. 《茂县自然资源局关于茂县凤仪镇城南小区第三条街1幢1-1房屋性质确认的复函》；复印件
6. 现场照片。

(三) 资产评估机构及签名资产评估专业人员的备案文件或者资格证明文件

1. 资产评估机构法人营业执照副本。
2. 资产评估机构备案文件或者资格证明文件。
3. 资产评估专业人员承诺函。
4. 资产评估专业人员资格证明文件。

(四) 资产评估明细表

资产评估专业人员承诺函

四川省茂县人民法院：

受贵院委托，我们对贵院拟审理案件涉及的茂县凤仪镇城南小区第三条街1幢1-1房地产的市场价值，以2022年5月12日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托的内容一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了适宜的评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论客观、合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估专业人员(签章)：_____



资产评估专业人员(签章)：_____



2022年7月8日

评估明细表

评估基准日：2022年5月12日
 委托人名称：四川省茂县人民法院

序号	资产名称	对应房产证编号	对应土地证编号	产权信息		地址		土地用途	土地性质	登记用途	实际用途	修建年代	使用状态	建筑结构	楼层		面积信息 (m²)		评估价格		备注
				房屋所有权人	房屋所有人	记载地址	实际地址								总层数	评估楼层	证载面积 (m²)	评估面积 (m²)	单价 (元/m²) (十位取整)	总价 (元) (百位取整)	
1	茂县凤仪镇城南小区第三条街1幢1-1	茂县房产证第20100291号	茂县凤仪镇城南小区第三条街1幢1-2	茂县凤仪镇城南小区第三条街	茂县凤仪镇城南小区第三条街	商业	空置			商业	空置		空置	框架	3	1	127.56	127.56	4,240.00	540,900.00	
2	茂县凤仪镇城南小区第三条街1幢1-2	茂县房产证第20100291号	茂县凤仪镇城南小区第三条街	茂县凤仪镇城南小区第三条街	住宅	住宅	自用	住宅	出让	住宅	住宅	2010	自用	砖混	3	2	127.56	127.56	3,930.00	501,300.00	
3	茂县凤仪镇城南小区第三条街1幢1-3	茂县房产证第20100291号	茂县凤仪镇城南小区第三条街	茂县凤仪镇城南小区第三条街	住宅	住宅	出租	住宅	出让	住宅	住宅		出租	砖混	3	3	85.88	85.88	3,810.00	327,200.00	
																				1,369,400.00	

