



## 恒通评估电子防伪评估报告使用说明

尊敬的评估报告使用者：

您好！

欢迎使用恒通评估电子防伪评估报告。恒通评估在行业中率先使用电子防伪报告，并利用中房北辰电子签章平台提供下载和验证服务。中房北辰致力于推进传统评估行业电子化进程，并提供安全高效、低碳环保的行业服务。

中房北辰签章平台出具的报告，均经过数字证书签名，安全防伪；该电子报告已通过四川省数字证书认证中心完整性验证，受《中华人民共和国电子签名法》保护，有效保证报告不被篡改，与各家商业银行的网银服务具有同等安全保障。

如果您需要获取评估报告的完整电子防伪版本，请与评估项目的委托人联系，获取电子版评估报告下载提取码，登录 [Http://doc.egujia.com](http://doc.egujia.com) 网站，输入此提取码，获得本报告的电子防伪版本。为保证可以正常看到电子签章，还需您下载并安装 PDF 阅读器。

请使用微信 App 扫描上方二维码查验信息是否与本报告内容一致，微信将打开 [doc.egujia.com](http://doc.egujia.com)（或 [wt.egujia.com](http://wt.egujia.com)）页面，并跳转到微信“评估宝”小程序显示本报告摘要信息，请注意鉴别页面网址和小程序开发团队，谨防假冒。

评估报告的电子防伪版本同时采用了评估报告附件保护技术，并将附件摘要值写入评估报告正文中，间接对附件进行了电子签名，有效的保障了附件与评估报告的完整性。

本报告的附件摘要值：

请扫描下方二维码关注“恒通评估”微信公众号和服务号。

如您有任何疑问，请及时与我们联系（联系电话 028-86752298）。



扫码关注恒通发布订阅号



扫码关注恒通评估服务号

# 关于电子签名评估报告合法性的

## 专项法律意见

敬启者：

四川致高守民律师事务所（以下称本所）接受四川中房北辰信息技术有限公司（以下称委托方）的委托，就委托方开发运营的中房北辰评估报告电子签章平台（以下称中房北辰电子签章平台）上出具经过电子签名和电子认证的评估报告的合法性出具如下专项法律意见。

根据我国《电子签名法》第十三条第一款规定：“电子签名同时符合下列条件的，视为可靠的电子签名：（一）电子签名制作数据用于电子签名时，属于电子签名人专有；（二）签署时电子签名制作数据仅由电子签名人控制；（三）签署后对电子签名的任何改动能够被发现；（四）签署后对数据电文内容和形式的任何改动能够被发现。”第十四条规定：“可靠的电子签名与手写签名或者盖章具有同等法律效力。”第十六条规定：“电子签名需要第三方认证的，由依法设立的电子认证服务提供者提供认证服务。”

中房北辰电子签章平台利用电子签名技术，实现评估机构的预评估报告及正式评估报告的在线电子签章和电子认证，并由客户自行提取下载，从而取代原有的纸质作业方式，中房北辰电子签章平台包含报告的上传、在线电子签名及电子认证、生成提取码、在线投递、自动通知客户等功能。中房北辰电子签章平台利用具有数字认证服务资格的四川省数字证书认证管理中心有限公司（CA中心）所颁发的USB数字证书和客户的电子签章图形文件进行电子签名和电子认证。数字证书以及电子签章系统设置的客户端身份认证、签名验证、二维码识别、评估报告提取码等功能，能够有效地防止电子版本评估报告被窃取和泄密，防止电子版本评估报告的内容和形式被篡改，电子签章系统可以通过辨识电子文件签署者的身份，确保文件的真实性、完整性、保密性和签署文件的不可抵赖性。

本律师认为，中房北辰电子签章平台中使用的数字证书和电子签章，符合我国《电子签名法》、工业和信息化部《电子认证服务管理办法》的相关规定，是可靠的电子签名和电子认证，与传统纸质文件上的手写签名或盖章具有同等法律效力。因此，在中房北辰电子签章平台上出具的经过电子签名的评估报告具有合法性，与传统纸质版本上手写签名和盖章的评估报告具有同等法律效力。

四川致高守民律师事务所

律师：刘守民

2014年12月





恒通评估



China  
Appraisal  
Association

中  
估  
联  
行

# 房地产估价报告

报告编号：川恒通评房字(2021)658号

估价项目名称：蓬溪县人民法院委托的邱明、何会共同共有的位于遂宁市蓬溪县蓬南镇新南街第一层商业、5.6.7层成套住宅用涉执房地产市场价格评估

估价委托人：蓬溪县人民法院

房地产估价机构：四川恒通房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：唐静 注册号：5120210055

李梦妃 注册号：5120190053

估价报告出具日期：二〇二一年十月二十日



## 致估价委托人函

蓬溪县人民法院：

承蒙委托，本公司派出以注册房地产估价师唐静为项目负责人的评估工作组，对邱明、何会共同共有的位于遂宁市蓬溪县蓬南镇新南街第一层商业、5.6.7层成套住宅用涉执房地产在规划利用条件下的房地产的市场价值进行了估价。估价对象包括建筑物、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。估价对象建筑面积合计为 625.42 m<sup>2</sup>，分摊的土地使用权面积合计为 78.96 m<sup>2</sup>，基本状况详见表一、表二。

**估价目的：**为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

**价值时点：**二〇二一年九月十四日。

**价值类型：**房地产市场价值。

**估价方法：**注册房地产估价师遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，结合估价对象的实际情况，选用收益法对估价对象 1 进行评估、选用比较法对估价对象 2-4 进行评估。

**估价结果：**估价对象房地产在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”下，在价值时点的房地产价值估价结果如下(币种：人民币)：

**房地产价值总价：**107.96 万元

**大 写 金 额：**壹佰零柒万玖仟陆佰元整

**建筑面积综合单价：**1,726 元/平方米

各估价对象基本情况及详细估价结果见表一、表二：

表一 估价对象土地使用权基本状况一览表

序号	《国有土地使用证》证号	权利类型	土地 使用 权人	座落	地类 (用途)	使用 权类 型	终止日期	使用权 面积 (m <sup>2</sup> )
1	蓬国用(2012)第1839号	国有建设 用地 使用权	邱明、 何会	蓬溪县蓬南 镇新南街	商业	出让	2046年12月30 日	28.08
2-4	蓬国用(2012)第1840号			蓬溪县蓬南 镇新南街	住宅	出让	2076年12月30 日	50.88



表二 估价对象基本状况及房地产市场价格价值估价结果明细表

序号	《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	坐落	规划用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
1	房权证蓬溪县字第 201201872 号、房权证蓬溪县字第 201201872-1 号	邱明、何会	蓬南镇新南街第一层 (8--1-1)	商业	222.55	1,840	40.95
2	房权证蓬溪县字第 201201870 号、房权证蓬溪县字第 201201870-1 号	邱明、何会	蓬南镇新南街 5.6.7 层 (8--5-1)	成套住宅	134.29	1,750	23.50
3			蓬南镇新南街 5.6.7 层 (8--6-1)	成套住宅	134.29	1,660	22.29
4			蓬南镇新南街 5.6.7 层 (8--7-1)	成套住宅	134.29	1,580	21.22
合计					625.42	1,726	107.96

**特别提示:**

1. 上述评估值为估价对象在满足本报告全部假设和限制条件下于价值时点二〇二一年九月十四日的估价结果。
2. 本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即二〇二一年十月二十日起至二〇二二年十月十九日止。
3. 本报告仅供估价委托人执行四川蓬溪农村商业银行股份有限公司与邱明、何会金融借款合同纠纷一案所涉及的房地产司法拍卖（变卖）使用。

上述结论摘自川恒通评房字(2021)658号“蓬溪县人民法院委托的邱明、何会共同共有的位于遂宁市蓬溪县蓬南镇新南街第一层商业、5.6.7层成套住宅用涉执房地产市场价格价值评估”报告书，应用时应认真阅读本估价报告书全文。



四川恒通房地产土地资产评估有限公司

法定代表人: 张利

二〇二一年十月二十日



## 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
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 .....	6
五、价值时点 .....	10
六、价值类型 .....	10
七、估价原则 .....	10
八、估价依据 .....	13
九、估价方法 .....	14
十、估价结果 .....	16
十一、注册房地产估价师及其他估价人员 .....	17
十二、实地查勘期 .....	17
十三、估价作业期 .....	17
附件 .....	18

1. 《四川省蓬溪县人民法院司法鉴定委托书》〔（2021）蓬溪法技委字第 60 号〕复印件；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象现场照片；
4. 估价对象权属证明（《国有土地使用证》、《房屋所有权证》详见表一、表二）复印件；
5. 专业帮助情况说明和相关专业意见（本次评估没有相关专家及单位提供专业帮助）；
6. 房地产估价机构营业执照复印件；
7. 房地产估价机构备案证书复印件；
8. 注册房地产估价师注册证书复印件。



## 估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在川恒通评房字(2021)658号“蓬溪县人民法院委托的邱明、何会共同共有的位于遂宁市蓬溪县蓬南镇新南街第一层商业、5.6.7层成套住宅用涉执房地产市场价值评估”报告中陈述的事实是真实和准确的，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. 注册房地产估价师具备相关专业知识和相应的房地产市场分析能力，并按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》(试行)(川建房发[2011]89号)的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价师姓名	注册号	签名	签名日期
唐 静	5120210055		二〇二一年十月二十日
李梦妃	5120190053		二〇二一年十月二十日





## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
3. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
4. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
5. 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
6. 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。估价对象应缴纳的各种税费已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和其它法律保护依据。
7. 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
8. 由于受专业限制，我们未对估价对象的面积进行测量，本次评估所取估价对象的面积根据估价委托人提供的《国用土地使用证》、《房屋所有权证》为依据。
9. 由于估价委托人及相关当事人未能按要求出具《国用土地使用证》、《房屋所有权证》原件，注册房地产估价师无法核对原件与复印件的一致性；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，注册房地产估价师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，上述相关部门官网公众信息平台也未提供公开查询服务。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的权属证明、财务会计信息及其它相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。





10. 根据相关当事人介绍，截止价值时点，估价对象未设立居住权。注册房地产估价师对估价对象于价值时点的权利状况进行了必要的核查，本次估价以估价委托人提供的权利资料及相关当事人签字确认的权利状况为准，并假设估价委托人及相关当事人提供的资料信息真实、准确、完整。如因估价委托人及相关当事人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

11. 根据相关当事人介绍，截止价值时点，估价对象 1 局部、估价对象 2-4 已出售给第三方，但未办理相关权属变更登记，估价对象可能存在权属纠纷；根据估价委托人意见，本次评估不考虑该权属纠纷对估价对象价值的影响，也不对其权属状况发表意见，特提请报告使用者注意。

12. 注册房地产估价师于二〇二一年九月十四日对估价对象进行了实地查勘，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、内部布局、装修及设备情况，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部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，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

无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

1. 根据估价委托人提供资料及介绍，截止价值时点，估价对象均已抵押且已被查封。鉴于本次估价目的，本次评估未考虑估价对象已抵押且已被查封情况对估价对象价值的影响。特提请报告使用人注意。

2. 据被执行人介绍，截止价值时点，估价对象 1 局部已出租给第三方使用，根据估价委托人意见，本次估价未考虑该租赁情况对估价对象价值的影响，特提请报告使用者注意。

## 四、不相一致假设



1. 估价对象 1《房屋所有权证》记载地址为蓬南镇新南街第一层（8--1-1），注册房地产估价师实地查勘地址为遂宁市蓬溪县蓬南镇邻遂街 55 号“鑫城小区”8 栋 1 单元 1 层，未见其房号标识，二者不相一致；估价对象 2-4《房屋所有权证》记载地址为蓬南镇新南街 5.6.7 层（8--5-1）、（8--6-1）、（8--7-1），注册房地产估价师实地查勘地址为遂宁市蓬溪县蓬南镇邻遂街 55 号“鑫城小区”8 栋 1 单元 5 层 5-1 号、6 层 6-1 号、7 层 7-1 号，二者不相一致；估价对象位置由估价委托人及相关当事人实地指认确定，本次估价以估价委托人及相关当事人领勘准确性为估价前提，特提请报告使用者注意。

## 五、依据不足假设

1. 估价对象《房屋所有权证》（证号详见表二）未载明估价对象建筑物建成年份，根据相关当事人介绍，建筑物建成于 2008 年。本次估价根据实地查勘及相关当事人介绍设定估价对象建筑物建成于 2008 年，如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。

2. 注册房地产估价师实地查勘时，因被执行人原因，估价对象 2-4 未进入室内查勘，无法确定其室内装饰装修情况，本次估价结合估价委托人及相关当事人意见，设定估价对象为平层布局、空间布局合理，室内装修状况设定为清水，应有的设备设施配套齐全，维护状况能满足正常使用（设定实物状况详见建筑物基本状况-实物状况表 1、2）。如果设定的估价对象实物状况与实际不符，应据实调整估价结果或委托估价机构重新估价。特提请报告使用人注意。

## 六、估价报告使用限制

1. 本估价报告书仅供估价委托人执行四川蓬溪农村商业银行股份有限公司与邱明、何会金融借款合同纠纷一案所涉及的司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考，不作其他估价目的之用。若超出上述范围使用本估价报告，我公司不承担任何责任。

2. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。



3. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

4. 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产价值，包括建筑物、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。

5. 报告使用人在使用本报告过程中，如果居住权状况发生变化或因国家颁布新的法律法规及司法解释而发生变化，应据实调整估价结果或委托估价机构重新估价。

6. 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇二一年十月二十日为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

7. 本估价报告需经本公司盖章及至少两名注册房地产估价师签名后有效。

8. 遵守相关法律、法规和估价规范，对估价对象在价值时点的估价目的下价值进行分析、估算并发表专业意见，是我们注册房地产估价师的责任，我们不对估价对象的法律权属提供保证；提供必要的资料并保证所提供资料真实性、合法性、完整性，恰当使用估价报告是委托人和相关当事方责任。

9. 本次评估中市场价值受价值时点限制，仅为估价对象在价值时点的房地产市场价值，本估价结果不应被认为是对估价对象可实现价格的保证。



# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：蓬溪县人民法院

住所：遂宁市蓬溪县赤城镇映月街 199 号

## 二、房地产估价机构

名称：四川恒通房地产土地资产评估有限公司

住所：四川省成都市金牛区星辰东一街 8 号附 2 号

法定代表人：张引

备案等级：壹级

备案证书编号：川建房估备字[2017]0014 号

备案证书有效期：2020 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 28 日

联系电话：(028)86752298



## 三、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

蓬溪县人民法院因执行四川蓬溪农村商业银行股份有限公司与邱明、何会金融借款合同纠纷一案，出具了《四川省蓬溪县人民法院司法鉴定委托书》[(2021)蓬溪法技委字第 60 号]，委托我公司对邱明、何会共同共有的位于遂宁市蓬溪县蓬南镇新南街第一层商业、5.6.7 层成套住宅用涉执房地产市场价值进行估价，估价目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

## 四、估价对象

### （一）估价对象名称及范围

根据估价委托人要求及本次估价目的，确定估价对象为遂宁市蓬溪县蓬南镇新南街的 1 套商业、3 套成套住宅用房地产。

本次估价范围为蓬溪县人民法院委托的邱明、何会共同共有的位于遂宁市蓬溪县蓬南镇新南街第一层商业、5.6.7 层成套住宅用涉执房地产，包括估价对象



的建筑物、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。估价对象建筑面积合计为 625.42 m<sup>2</sup>，分摊的土地使用权面积合计为 78.96 m<sup>2</sup>。

## (二) 估价对象基本状况

### 1. 估价对象权益状况

#### (1) 估价对象权属登记状况

建筑物权益状况-权属登记状况								
序号	《房屋所有权证》证号	房屋所有权人	房屋坐落	规划用途	房屋状况			附记
					结构	建筑面积(m <sup>2</sup> )	其他	
1	房权证蓬溪县字第 201201872 号、房权证蓬溪县字第 201201872-1 号	邱明、何会	蓬南镇新南街第一层	商业	混合	222.55	8--1-1	/
2	房权证蓬溪县字第 201201870 号、房权证蓬溪县字第 201201870-1 号	邱明、何会	蓬南镇新南街 5.6.7 层	成套住宅	混合	134.29	8--5-1	/
3				成套住宅	混合	134.29	8--6-1	/
4				成套住宅	混合	134.29	8--7-1	/

土地权益状况-权属登记状况								
序号	《国有土地使用证》证号	权利类型	土地使用权人	座落	地类(用途)	使用权类型	终止日期	使用权面积(m <sup>2</sup> )
1	蓬国用(2012)第 1839 号	国有建设用地使用权	邱明、何会	蓬溪县蓬南镇新南街	商业	出让	2046 年 12 月 30 日	28.08
2-4	蓬国用(2012)第 1840 号			蓬溪县蓬南镇新南街	住宅	出让	2076 年 12 月 30 日	50.88

#### (2) 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资料，截止价值时点，估价对象已设立抵押权。

##### 2) 租赁权情况

根据注册房地产估价师实地查勘及相关当事人介绍，截止价值时点，估价对象 1 局部存在租赁限制。

##### 3) 权利限制情况

根据估价委托人提供的资料，截止价值时点，估价对象已被查封。



## 4) 居住权情况

根据相关当事人介绍，截止价值时点，估价对象未设立居住权。

## 2. 估价对象实物状况

## (1) 建筑物实物状况

建筑物基本状况-实物状况 1								
序号	实地查勘坐落	实际用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑结构	所在楼层/总楼层	建成年代	新旧程度	层高
1	蓬溪县蓬南镇邻遂街 55 号“鑫城小区”8 栋 1 单元 1 层，未见房号	住宅、库房	222.55	混合	1/7	2008 年	七成新	约 4 米
2	遂宁市蓬溪县蓬南镇邻遂街 55 号“鑫城小区”8 栋 1 单元 5 层 5-1 号	住宅	134.29	混合	5/7	2008 年	七成新	约 3 米
3	遂宁市蓬溪县蓬南镇邻遂街 55 号“鑫城小区”8 栋 1 单元 6 层 6-1 号	住宅	134.29	混合	6/7	2008 年	七成新	约 3 米
4	遂宁市蓬溪县蓬南镇邻遂街 55 号“鑫城小区”8 栋 1 单元 7 层 7-1 号	住宅	134.29	混合	7/7	2008 年	七成新	约 3 米

建筑物基本状况-实物状况 2				
序号	装饰装修	设施设备	使用及维护状况	空间布局
1	外墙：墙砖墙面（局部因火灾轻微受损）； 住宅部分：客厅、餐厅：地砖地面、下部墙砖上部乳胶漆墙面、石膏板刷乳胶漆吊顶（顶部部分渗水）， 卧室：地砖地面、乳胶漆墙面、乳胶漆吊顶（顶部部分渗水）， 厨房及卫生间为地砖地面、墙砖墙面、铝扣板吊顶； 库房部分：室内地砖地面，搓砂墙及顶（局部因火灾墙及顶有轻微受损，但不影响正常使用）	水电讯、燃气等设施设备	使用中，维护保养状况一般	局部套间布局 局部大开间布局
2-4	外墙：墙砖墙面； 未进入室内，室内装饰装修设定为清水	设定为水电讯、燃气等设施设备	使用中，维护状况设定为能满足正常使用	设定为套间布局

## (2) 土地实物状况

土地基本状况-实物状况							
序号	实际坐落	土地面积(m <sup>2</sup> )	宗地形状	地形地势	地质土壤	宗地登记四至	开发程度
1	蓬溪县蓬南镇邻遂街 55 号“鑫城小区”8 栋 1 单元 1 层	28.08	规则	属平原地形，周边地势平坦	土壤地质条件良好	东至通道 西至通道 北至水沟 南至通道	宗地外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气） 宗地内“六通一平”（通路、通上水、通



2-4	蓬溪县蓬南镇邻遂街55号“鑫城小区”8栋1单元5-7层	50.88					下水、通电、通讯、通气，场地平整)
-----	-----------------------------	-------	--	--	--	--	-------------------

### 3. 估价对象区位状况

#### (1) 位置

估价对象坐落于遂宁市蓬溪县蓬南镇，所临街道为邻遂街，位于1、5-6层，朝向西南，其具体位置详见附件“估价对象位置图”。

#### (2) 交通

估价对象位于遂宁市蓬溪县蓬南镇，邻遂路、凤英街等构成区域主要道路网络，道路通达度一般。距离公交站较近，有1条客运巴士线路途经，交通便捷度一般。估价对象所在区域无交通管制，道路旁有少量临时停车位，停车便利度一般。

#### (3) 环境条件

自然环境：估价对象所处区域无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较好。

人文环境：估价对象周边以住宅小区为主，靠近学校、法院及派出所，治安状况一般，人文环境较优。

周边景观：估价对象周边绿化主要来自于道路两侧，周边环境景观一般。

#### (4) 住宅聚集度、商业繁华度

估价对象位于遂宁市蓬溪县蓬南镇场镇上，所处区域分布有鑫城小区、聚福居、吉祥小区等住宅小区，周边以老旧小区底层临街商铺为主，所在区域人流量、车流量较大，住宅聚集度较高，商业繁华度一般。

#### (5) 基础设施

估价对象所在区域已达到了“六通”（通路、通电、给水、排水、通讯、通气），基础设施完备，能满足日常生产及生活需求。

#### (6) 公共服务设施

估价对象周边有蓬溪县蓬南中心卫生院等医疗卫生机构；有中国农业银行、中国邮政储蓄银行、四川农信等金融机构；有蓬南小学、蓬南中学等教





育机构，公共服务设施完善程度较高。

#### (7) 区位优势分析

估价对象位于遂宁市蓬溪县蓬南镇，蓬安街、凤英街等构成区域主要道路网络，道路通达度一般。估价对象靠近公交站，有 1 条客运巴士线路途经，交通便捷度一般。估价对象所处区域人流量、车流量较优，住宅聚集度较优，商业繁华度一般，公共服务设施完善程度较高。估价对象的区位状况综合评价为较优。

### 五、价值时点

二〇二一年九月十四日。

本次依据估价委托人的委托目的，确定以注册房地产估价师实地查勘日二〇二一年九月十四日为价值时点。

### 六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点二〇二一年九月十四日的房地产市场价格。

1. 房地产市场价格是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

2. 估价对象包括建筑物、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。

3. 估价对象建筑物用途为商业、成套住宅，分摊土地使用权用途为商业、住宅用地，为出让方式取得，估价对象实物状况见本估价报告实体状况描述。

4. 本报告价格货币单位均为人民币。

### 七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

#### 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，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，本机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

## 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。

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，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规(民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例)，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招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)。

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。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

## 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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。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格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

#### 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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大(或质量、性能最好)而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是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，但在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掣的结果，是他们的价格相互接近。

#### 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，并不意味着会



遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

## 八、估价依据

### (一)法律、法规、规章、政策性文件及司法解释

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. 《中华人民共和国民事诉讼法》(主席令第 71 号,2017 年 6 月 27 日第三次修正,自 2017 年 7 月 1 日起施行);
6. 《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》(法释[2009]7 号,于 2020 年 12 月 23 日修正,自 2021 年 1 月 1 日起施行);
7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第 55 号);
8. 《不动产登记暂行条例》(国务院令第 656 号,2015 年 3 月 1 日起实施);
9. 《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令 63 号,2016 年 1 月 1 日起实施);
10. 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》(法释〔2019〕19 号,自 2020 年 5 月 1 日起施行);
11. 《司法鉴定程序通则》(司法部 132 号令、2016 年 5 月 1 日起施行);
12. 《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);
13. 《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，于 2020 年 12 月 23 日修正，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

14. 《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发[2007]5 号）；

15. 《四川省高级人民法院、四川省住房和城乡建设厅关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》（川高法[2011]99 号）；

16. 其他相关法律、法规、规章、规范性文件及司法解释。

（二）技术标准、规程、规范

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）（川建房发[2011]89 号）；

（三）估价委托人提供的有关资料

1. 《四川省蓬溪县人民法院司法鉴定委托书》〔（2021）蓬溪法技委字第 60 号〕；

2. 估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》（证号详见表一、表二）复印件；

3. 估价对象《房产登记信息查询情况说明》复印件。

4. 估价委托人提供的其他相关资料。

（四）估价机构收集的资料

1. 实地查勘、摄影和记录；

2. 可比实例市场交易资料；

3. 遂宁市房地产市场信息；

4. 遂宁市建筑工程造价信息；

5. 人民银行公布的资金存、贷款利率；

6. 估价对象所在区域同类型房地产投资回报状况；

7. 其它有关估价对象现场资料和市场资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、



收益法、成本法、假设开发法等。应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

### (一) 估价方法选用分析

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取收益法对估价对象 1 房地产进行估价，选取比较法对估价对象 2-4 房地产进行估价，具体分析如下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由分析	是否选取
比较法	选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据它们之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。	估价对象 1 作为商业用房，周边同类型房地产市场不活跃，成交案例较少，较难收集可比实例资料。故本次评估不选取比较法对估价对象 1 进行估价。	估价对象 1 不选取
		估价对象 2-4 规划用途为成套住宅，所在区域类似房地产交易市场较为活跃，可比实例较多，故本次评估选取比较法对估价对象 2-4 进行估价。	估价对象 2-4 选取
收益法	预测估价对象的未来收益，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。	收益法适宜用于收益性房地产评估，即为有现实经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象 1 为商业用途房地产，属收益型房地产，且周边同类房地产租赁市场较活跃，租金收益资料易收集，故本次评估选取采用收益法进行估价。	估价对象 1 选取
		估价对象 2-4 作为成套住宅用房，其所在区域类似房地产租赁市场较活跃，但类似房地产租赁成交案例租赁范围大多包含室内家具家电等设施设备，由于租赁成交案例中的各类家具家电的收益较难从成交租金中准确剥离，故本次评估不采用收益法进行估价。	估价对象 2-4 不选取
假设开发法	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。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的商业、成套住宅房地产，无升级改造计划，不适用假设开发法。	不选取



成本法	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。	估价对象为位于成熟区域的商业、成套住宅房地产，市场交易、租赁较为活跃，运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。	不选取
-----	--------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------	-----

## (二) 选用估价方法基本计算公式及技术路线

### 1. 运用收益法求取估价对象 1（商业）收益价值。

#### (1) 收益法计算基本公式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V—估价对象在价值时点的收益价值。

A<sub>i</sub>—期间收益。

V<sub>t</sub>—期末转售收益。

Y<sub>i</sub>—未来第 i 年的报酬率。

t—持有期。

(2) 收益法估价思路：①选择具体估价方法；②测算收益期或持有期；③测算未来收益；④确定报酬率或资本化率；⑤计算收益价值。

### 2. 运用比较法求取估价对象 2-4（成套住宅）比较价值。

#### (1) 比较法计算基本公式：

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

(2) 比较法估价思路：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况调整；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦计算比较价值。

### 3. 确定估价对象房地产价值。

## 十、估价结果

估价对象房地产在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”下，在价值时点的房地产价值估价结果如下(币种：人民币)：

房地产价值总价：107.96 万元

大 写 金 额：壹佰零柒万玖仟陆佰元整





建筑面积综合单价：1,726 元/平方米

各估价对象基本状况及详细估价结果见表一、表二。

### 十一、注册房地产估价师及其他估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师为：

估价师姓名	注册号	签名	签名日期
唐 静	5120210055	唐 静	二〇二一年十月二十日
李梦妃	5120190053	李梦妃	二〇二一年十月二十日

参加本次估价的其他估价人员为：林雪

### 十二、实地查勘期

二〇二一年九月十四日。

### 十三、估价作业期

二〇二一年九月七日至二〇二一年十月二十日。



## 附件

1. 《四川省蓬溪县人民法院司法鉴定委托书》〔（2021）蓬溪法技委字第60号〕复印件；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象现场照片；
4. 估价对象权属证明（《国有土地使用证》、《房屋所有权证》详见表一、表二）复印件；
5. 专业帮助情况说明和相关专业意见（本次评估没有相关专家及单位提供专业帮助）；
6. 房地产估价机构营业执照复印件；
7. 房地产估价机构备案证书复印件；
8. 注册房地产估价师注册证书复印件。