

房地产估价报告

估价项目：位于盐亭县毛公乡场镇1幢1-4层房地产市场价值评估

委托方：盐亭县人民法院

估价方：四川兴瑞恒信房地产土地评估事务所有限公司

估价人员：蒲娟 刘伟

估价作业日期：2022年10月13日——2022年10月17日

估价报告编号：兴瑞评(2022)字第10003号

司法评估委托书编号：（2022）川0723评委字第71号



目 录

一、致委托方函.....	3
二、估价师明.....	5
三、估价的假设和限制条件及使用报告说明.....	7
四、估价结果报告.....	10
五、附件.....	32

致委托方的函

致：盐亭县人民法院

兹接受贵方司法评估委托书(2022)川0723评委字第71号，本估价机构秉着独立、客观、公正、科学的原则，对贵方所委托的位于盐亭县毛公乡场镇1幢1-4层房地产市场价值进行评估，评估结果如下：

一、估价对象

位于盐亭县毛公乡场镇1幢1-4层房地产，房屋建筑面积合计348.48m²，国有土地使用权面积81.75m²。

二、估价目的

为委托方司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值咨询意见而评估房地产的市场价值。

三、估价时点

二〇二二年十月十三日

四、估价结果

估价对象于2022年10月13日的市场价值的评估结果为50.13万元，大写（人民币）伍拾万零壹仟叁佰元整（详见：评估结果一览表）。

评估结果一览表

座落	《房屋所有权证》证号	《国有土地使用证》证号	所在层数	用途	建筑面积(m ²)	土地面积	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
盐亭县毛公乡场镇1幢1-4层房地产	盐房权证县房监字第200700056号	盐国用(2007)第285号	1-2层	商业	190.08	81.75	1677	31.88
			3-4层	住宅	158.4		1152	18.25
合 计					348.48			50.13

1、上述内容摘自兴瑞评(2022)字第10003号房地产估价报告，运用时应认真阅读本报告书的全文。

2、估价结果报告随函发出，如有异议，请在收到报告后十日内向我公司提出。

四川兴瑞恒信房地产土地评估事务所有限公司

二〇二二年十月十七日

估价师声明

我们根据自己的良好知识和职业道德，在此郑重声明：

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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见结论，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。有关的假设限制条件见“估价假设和限制条件”以及估价报告正文中相关说明。

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，也与估价委托人及估价利害关系人没有个人利益。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们对本估价报告中的估价对象进行了现场查看，并对查看的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们仅对估价对象的外观和使用状况进行一般性查看，因此不能确定估价对象有没有缺失，我们只依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、我们力求在专业知识和业务能力范围内努力做到估价报告的准确性。

7、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的价值进行分析、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的真实性、合法性、完整性，恰当使用估价报告是委托人和相关当事方的责任。估价结果

不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。委托人以及相关
部门在使用本估价报告时,对因忽视本估价报告揭示的相关事实
所引起的相关法律责任,本估价机构以及估价人员不承担相应责
任。

8、本估价报告是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建设市场价格因素进行分析,
为估价对象在本次房地产估价目的而出具的,但受本估价机构估
价人员的职业水平和能力的影响。报告使用人应明确本次评估的
价值定义和“估价的假设和限制条件”部分所载明的内容,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内容均属
无效,否则由此引起的后果我公司和估价人员均不承担任何责
任。本估价报告如有文字、数据及图片的排版、装订等错误,则
差错部分无效,请报告使用人通知我们,以便及时更正。

9、我们公司对对本估价报告拥有解释权和知识产权。本报告
仅供委托人恰当使用,评估主管部门和行业学会等有权机构可以
依照规定审查调阅本报告。任何人未经许可,不得擅自使用、传
阅、在任何媒体发布本报告,由此行为引发的后果,我们将
不承担责任,并将依法追究该侵权人的法律责任。

注册房地产估价师:蒲娟 注册证号:5119970036

注册房地产估价师:刘伟 注册证号:5120100046

估价的假设与限制条件及使用报告说明

一、估价的假设和限制条件

1、本估价报告所依据的委托方提供的有关资料。包括法律文件，由委托方对其真实性、合法性和完整性负责；如因资料的失真、不完整等原因引起的后果，估价人员和估价机构不承担任何责任。

2、本报告假设估价对象保持价值时点时实际用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳使用用途；若转换使用用途，本估价结果无效。

3、本次估价对象以价值时点的权属实物存量——包括权属证书记载范围内的土地、建筑物及附着为其提供配套服务的全部资产和附带的各项权益为前提，本报告所称“估价结果”是指对估价对象在现有用途、状态不变并持续经营，在2022年10月13日的外部经济环境前提下为本报告书所列明的目的和假设限制条件下的现行公开市场价值的估计值。

4、估价对象的过去、现在和未来均处于公开的市场环境中，未受特殊因素的影响。

5、在预期内，国家政治、经济形势平稳发展，未考虑不可抗拒的经济及自然因素的影响。

6、估价人员对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范。

7、估价委托人向本公司提供的资料是真实、合法和完整的。

8、本报告价值时点为二〇二二年十月十三日，估价人员现场查勘时间为二〇二二年十月十三日，两个时间点一致，价值

时点估价对象的实物状况和房地产市场状况与现场查勘日的状况一致。

二、使用报告说明

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的估价时点的公允价格，仅作为委托方进行房地产司法鉴定的参考依据，不得用于其他目的和用途。若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

3、估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变以及其它不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

4、本次评估未考虑强制处分，要求在短期内变现的特殊情况。估价结果未考虑未来处置风险。

5、任何有关估价对象的运作方式、程序应符合国家的有关法律、法规。

6、本次估价所依据的权属资料及数据、有关文件、说明均由委托方提供，委托方应对其所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。由于委托方提供情况和资料不实造成的失误，我公司不承担任何责任，特此声明。

7、本估价报告需经本公司盖章及至少两名专职注册房地产估价师签章后有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

8、本估价报告按照既定目的提供给委托方使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

9、本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均取两位小数，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。但此种情况不影响每一计算结果及最终评估结论的准确性。

10、如发现本估价报告文字或数字因打印、校对或其他类似原因出现误差时，请委托方及时通知本机构进行更正，否则，误差部分无效。

11、本报告未经估价机构同意不得向委托方及有权审查部门之外的人员和单位提供，本报告的全部或部分及任何参考资料未经本公司同意均不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

12、本估价报告的有效期限为壹年，如超过有效期，或虽然在有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、房地产市场行情等发生重大变化，对估价结果产生明显影响时，我们对此结果造成的损失不承担责任。

估价结果报告

一、委托方

盐亭县人民法院

二、估价方

1、四川兴瑞恒信房地产土地评估事务所有限公司

2、法定代表人：蒲娟

3、统一社会信用代码：915107817358605628

4、资质级别：国家二级房地产价格评估机构

三、估价对象

(一) 估价对象范围

盐亭县毛公乡场镇1幢1-4层房地产，房屋建筑面积合计348.48m²，国有土地使用权面积共计81.75m²。

(二) 估价对象权属状况

1、房地产权属状况

《房屋所有权证》登记状况表

《房屋所有权证》证号	盐房权证县房监字第 200700056 号					
房屋所有权人	陈小君					
共有情况	单独所有					
房屋坐落	毛公乡场镇					
登记时间	2007-1-17					
房屋性质	私产					
房屋状况	幢号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(m ²)	设计用途
	1	砖混	4	1-2	190.08	商业
	1	砖混	4	3-4	158.4	成套住宅
附记						
产权证编号：盐房权证县房监字第 200700056 号						
登记类别：初始登记				登记原因：新房（私产）		

档案编号：15587	原产权证号
原产权人：	
原房屋坐落：	

2、土地权属状况

《国有土地使用证》登记状况表 表一

《国有土地使用证》证号	盐国用（2007）第285号		
土地使用权人	陈小君		
座落	毛公乡		
地号	——	图号	——
地类（用途）	住宅	取得价格	——
使用权类型	出让	终止日期	2057年1月25日
使用权面积	81.75m ²	其中	独用面积
			分摊面积
			——m ²
			——m ²

3、占管使用及他项权利状况

估价对象在价值时点在使用。结合估价目的为完整显化估价对象价值，本次评估未考虑占管使用及他项权利状况，我们设定估价对象未设置抵押、担保等他项权利。

（三）估价对象实物状况

1、土地实物状况

项目	具体内容
土地坐落	盐亭县毛公乡场镇1幢1-4层房地产
土地使用权人	陈小君
用途	住宅
使用权面积	81.75m ²
四至	-
形状	形状为较规则四边形
地形条件	地形平坦，无坡度
土壤地基	地质条件良好
基础设施条件及土地平整程度	通供水、通排水、通电、通路及场地平整
规划限制条件	无
土地利用状况	作为估价对象分摊占地使用

2、建筑物状况

项目	具体内容
----	------

实际坐落	盐亭县毛公乡场镇1幢1-4层房地产	
建成年代	2005年	
建筑物基本情况	估价对象为1-4层房地产。房屋一、二层为卷帘门，一层贴地板砖，室内楼梯不锈钢楼梯护栏，内墙刷乳胶漆。3层入户木门，贴地板砖、内墙刷乳胶漆、塑钢窗、通上水、通下水、通电、通讯、通气。	
建筑物完损状况	地基及墙面	地基无不均匀下降，墙面无裂缝现象
	主体结构	尚未发现主体结构受损
	配套设施设备	基础设施条件完善
	面积 (m ²)	证载建筑面积1-2层为190.08m ² ，3-4层为158.4m ²
	临街状态	两面临街
	停车场	无停车位
	物业管理	无专业物管
	成新率	74%
估价对象房屋使用状况	至价值时点，估价对象可正常使用	

(四) 估价对象所在区域状况

项目	具体内容	
位置	估价对象所在位置为盐亭县毛公乡场镇1幢1-4层房地产，朝向为南北	
购物条件	区域布局有佳佳乐副食店等周边配套购物设施	
交通条件	公交便捷度	区域无有公交通行，公共交通一般。
	道路通达度	有绵盐路、镇江街等道路通过，道路通达度较好
基础设施条件	区域基础设施完善，通电、通水、通路、通讯、通气，且保障度较高	
公共配套设施	教育设施	区域布局有毛公乡中学等教育设施
	医疗设施	区域布局有毛公乡卫生院等医疗设施分布
	其他设施	分布有公共服务设施，可满足区内居民生活需求
环境状况	自然环境	无固定污染源，绿化一般
	人文环境	自建房聚集区
	厌恶设施	区域无厌恶设施布局

估价对象具体位置见下图：



四、估价目的

为委托方司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值咨询意见而评估房地产的市场价值

五、估价时点

二〇二二年十月十三日

六、价值定义

本次评估的价值定义为房地产市场价值，即指估价对象在正常交易情况下，由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额，未考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担，未考虑房地产租赁、抵押、查封等因素的影响。

七、估价依据

- 1、委托方提供的《司法评估委托书》；
- 2、委托方提供的《房屋所有权证》（复印件）、《国有土地使用证》；（复印件）
- 3、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6、《四川省（中华人民共和国土地管理法）实施办法》；
- 7、《房地产估价规范》(GB/T520291—2015)；
- 8、《房地产估价基本术语标准》[GB/T 50899-2013]；
- 9、《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014)
- 10、四川省建设委员会2021年颁布的《四川省建筑工程计价定额》及《绵阳市建筑工程造价信息》；
- 11、盐亭县人民政府关于公布盐亭县城规划区土地级别范围与基准地价表
- 12、估价对象现场查看记录及掌握和收集到的相关资料；
- 13、盐亭县有关房地产业市场信息，变动趋势等相关资料。

八、估价原则

本次估价活动所依据的法则或标准为：

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《房屋所有权证》、《国有土地使用证》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（市场状况）修正、区域因素修正和个别因素修正，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。它的一种具体表现，是以使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、直接转换用途、装修改造继续使用、装修改造转换用途、拆除重新利用。

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，我们认为估价对象的设计用途为其最佳用途，即本次估价对象按现状利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。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》的要求，目前通行的房地产估价方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法。估价方法的选择是依据估价对象的特点及估价目的，结合当地市场交易状况，选择恰当的评估方法。

估价对象为盐亭县毛公乡场镇1幢1-4层房，该区域同类房地产交易少，且所在区域类似房屋出租情况较少，房屋的收益不易获取，根据本次估价背景资料和估价对象现状特征，并结合估价机构及估价人员收集、掌握的资料，对估价对象采用收益法计算1-2层商业用房，成本法计算其3-4层成套住宅建筑物价格，用基准地价系数修正法计算其土地价值，二者之和即为3-4层房地产总价值。

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的基础上，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，确定估价对象在符合报告中已说明的假设以及限制条件的基础上，于估价时点2022年10月13日的公开市场价值为50.13万元，大写（人民币）伍拾

万零壹仟叁佰元整（四舍五入至佰位）。

十一、估价作业日期

2022年10月13日——2022年10月17日

十二、估价有效期

有效期为壹年，从本估价报告出具日起计

十三、估价人员：

注册房地产估价师：蒲娟 估价师签章

注册房地产估价师：刘伟 估价师签章

四川兴瑞恒信房地产土地评估事务所有限公司

二〇二二年十月十七日

附件：

- 1、估价对象位置图及实景图片
- 2、盐亭县人民法院《司法鉴定评估委托书》（复印件）
- 3、《房屋所有权证》（复印件）
- 4、《国有土地使用证》（复印件）
- 5、估价机构《企业法人营业执照》（复印件）
- 6、估价机构及估价人员的资格证（复印件）