

# 房地产价值咨询报告

估价项目名称：广安市广安区人民法院受理案件涉及位于广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 104-109 号、172-180 号、186-192 号、194-198 号共计 27 个车位用途房地产在约定条件下的使用权价值咨询评估

估价报告编号：四川大成(2022Z)房字第 10018 号

估价委托人：广安市广安区人民法院

房地产估价机构：四川大成房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：李永健      注册号：5120200093

周 燕      注册号：5120070067

估价报告出具日期：2022 年 10 月 19 日

# 致估价委托人函

广安市广安区人民法院：

受贵院的委托[(2022)川 1602 执 1815 号]，我公司遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照国家规定的技术标准和程序，结合估价对象的权益状况及所在区域市场状况，对估价对象在价值时点约定条件下的使用权价值进行了专业分析、测算和判断，完成了估价对象在约定条件下的使用权价值评估工作。

**一、估价对象：**位于广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 104-109 号、172-180 号、186-192 号、194-198 号共计 27 个车位用途房地产（无具体建筑面积数据，现场实测套内面积合计 423.56 平方米）。估价对象具体评估范围和登记状况详见表 1。

**二、估价目的：**为广安市广安区人民法院受理唐海波、张梅与广安中泰房地产开发有限公司商品房销售合同纠纷一案中咨询估价对象在约定条件下的车位使用权价值提供参考。

**三、价值时点：**2022 年 8 月 10 日

**四、价值类型：**车位使用权价值

**五、估价方法：**收益法

**六、估价结果：**估价对象在满足本报告“估价的假设和限制条件”及“价值类型”条件下的使用权价值估价结果（详见表 1）如下：

评估面积：423.56 平方米

评估总价：159.4 万元

总价大写：壹佰伍拾玖万肆仟元整

币 种：人民币

表 1

估价结果一览表

序号	房屋坐落	实际用途	测量面积(m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
1	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 104 号	车位	14.88	5.7
2	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 105 号	车位	14.88	5.7
3	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 106 号	车位	14.88	5.7
4	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 107 号	车位	14.88	5.7
5	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 108 号	车位	14.88	5.7
6	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 109 号	车位	14.88	5.7
7	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 172 号	车位	15.36	5.7
8	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 173 号	车位	15.36	5.7
9	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 174 号	车位	15.36	5.7
10	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 175 号	车位	15.36	6.1
11	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 176 号	车位	15.36	6.1
12	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 177 号	车位	15.36	6.1
13	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 178 号	车位	15.36	6.1
14	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 179 号	车位	15.36	6.1
15	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 180 号	车位	15.36	6.1
16	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 186 号	车位	16.12	6
17	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 187 号	车位	16.12	6
18	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 188 号	车位	16.12	6
19	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 189 号	车位	16.12	6
20	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 190 号	车位	16.12	6
21	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 191 号	车位	16.12	6
22	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 192 号	车位	16.12	6
23	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 194 号	车位	16.64	5.9
24	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 195 号	车位	16.64	5.9
25	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 196 号	车位	16.64	5.9
26	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 197 号	车位	16.64	5.9
27	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 198 号	车位	16.64	5.9
合计			423.56	159.4
<p>特别提示:</p> <p>1、咨询结果仅为估价对象的车位使用权价值(包含对房屋的占用、使用和收益权),而非完整产权价值。</p> <p>2、估价对象未办理产权登记手续,不能交易过户,房屋使用权人不明确。根据《民法典》第三百五十二条:“建设用地使用权人建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权属于建设用地使用权人,但是有相反证据证明的除外。”本次估价对象所在项目《国有土地使用证》记载建设用地使用权人为殷健国,非广安中泰房地产开发有限公司,本次评估根据《四川省广安市广安区人民法院函》不考虑上述权属瑕疵的影响,以《国有土地使用证》中记载的住宅使用年限、可以正常占有和收益为前提进行评估,在此提请报告使用者注意。</p> <p>3、估价对象未办理产权证书,其具体建筑面积及用途等相关信息不明确,本次评估根据《四川省广安市广安区人民法院函》,以估价对象的实际用途为车位、车位类型为标准车位,并且以现场测量的划线范围内的套内面积为前提进行评估。</p> <p>4、若后续估价对象办理产权登记,其办理产权登记手续时所涉及缴纳的土地出让金、契税、办理产权等涉及的其他税费、政府相关部门规定的应缴纳的其他费用,本次评估总价中未扣除,提请报告使用者关注。</p> <p>5、咨询结果确定中,总价精确到千元位,币种为人民币。</p>				

估价的具体情况及相关专业意见,请见附后的估价报告。

四川大成房地产土地评估有限公司

法定代表人:徐涛

二〇二二年十月十九日

# 目 录

估价师声明 .....	4
估价的假设和限制条件 .....	5
一、估价的假设 .....	5
二、估价报告使用限制条件 .....	6
三、需要特别说明事项 .....	7
咨询结果报告 .....	10
一、估价委托人 .....	10
二、房地产估价机构 .....	10
三、估价目的 .....	10
四、估价对象 .....	10
五、价值时点 .....	13
六、价值类型 .....	13
七、估价原则 .....	13
八、估价依据 .....	14
九、估价方法 .....	16
十、估价结果 .....	17
十一、注册房地产估价师 .....	19
十一、注册房地产估价师 .....	19
十二、实地查勘期 .....	20
十三、估价作业期 .....	20
附    件 .....	21
一、    《广安市广安区人民法院委托书》（复印件）	
二、    估价对象位置示意图	
三、    估价对象实地查勘情况和相关照片	
四、    《四川省广安市广安区人民法院函》（复印件）	
五、    估价对象所在项目《国有土地使用证》（复印件）	
六、    估价对象“平面图”（复印件）	
七、    估价对象《地下车库负一层平面图》（复印件）	
八、    《专业帮助情况和相关专业意见》（复印件）	
九、    估价机构营业执照（复印件）	
十、    估价机构备案证书（复印件）	
十一、  估价人员资格证书（复印件）	

## 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、准确和完整的，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、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》和《四川省住房和城乡建设厅房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》等房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、参与本估价项目的专职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。

### 6、参与本次估价的注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册证书号	签 名	签名日期
李永健	5120200093		2022年10月19日
周 燕	5120070067		2022年10月19日

# 估价的假设和限制条件

## 一、估价的假设

### (一)一般性假设

1、本次评估估价委托人提供了《广安市广安区人民法院委托书》与估价对象所在项目《国有土地使用证》、《地下车库负一层平面图》等资料复印件及《四川省广安市广安区人民法院函》，我们对上述资料记载事项进行了必要的核查验证，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次评估假定上述资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象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，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋套内面积进行专业测量，本次评估假定估价对象的实际套内面积与《四川省广安市广安区人民法院函》约定的现场测量面积一致。

4、估价对象未办理产权登记，在房地产管理等相关部门登记簿中未有记载，本次评估假设估价人员实地查勘的房屋与《四川省广安市广安区人民法院函》记载的房屋为同一房屋，具有唯一性。

5、估价对象使用权在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 房地产交易符合国家相关法律、法规规定，能够自由在市场上交易；
- (2) 交易双方是自愿进行交易，交易目的是追求自身利益的最大化；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在特殊买者的附加出价。

(6) 交易双方负担各应负担的税费。

6、估价对象为所在建筑物的一部分，假设估价对象享有公共部位的通行权及水、电等共享设施的使用权。

## (二) 未定事项假设

由于估价对象未办理房屋产权证书，其土地使用权终止日期不明确，本次评估根据《四川省广安市广安区人民法院函》假设其使用权终止日期与所在项目《国有土地使用证》记载的住宅使用权终止日期一致，并以此为前提进行评估。

## (三) 背离事实假设

1、估价对象于价值时点可能涉及抵押担保和司法查封，本次根据《广安市广安区人民法院委托书》并基于本次评估目的，未考虑估价对象上述因素的影响，并设定估价对象无权属纠纷、无抵押、查封、出租等他项权利限制。

2、本次评估估价对象未办理产权登记，据其所在《国有土地使用证》记载其建设用地使用权人为殷健国（系原广安中泰房地产开发有限公司法定代表人），非本次评估涉案当事人“广安中泰房地产开发有限公司”，经询广安市广安区人民法院并取得回函后，本次评估不考虑上述情况带来的权属瑕疵影响，按估价对象可以正常占有和收益为前提进行评估。

## (四) 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

## (五) 依据不足假设

由于估价对象未办理房屋产权证书，也无其他资料记载其建筑面积，估价人员无法得知其建筑面积相关信息，本次根据《四川省广安市广安区人民法院函》，以估价人员现场测量的套内实测面积合计 423.56 平方米（单个车位套内面积详见估价结果一览表）为前提进行评估。

## 二、估价报告使用限制条件

1、本报告估价结论仅作为广安市广安区人民法院在受理唐海波，张梅与广安中泰房地产开发有限公司商品房销售合同纠纷一案中咨询估价对象在约定条件下的使用权价值提供参考，若用于其他用途本报告咨询结果无效。估价结论不等同于估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

2、报告使用人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、本报告咨询结果仅作为在本次估价目的下的参考之一，对估价目的的实现不具有强制力。

4、本报告应在确定的使用期限内使用，即自本报告出具日起一年内（自 2022 年 10 月 19 日至 2023 年 10 月 18 日）有效，超过估价报告使用期限使用估价报告的，相关责任由使用者承担。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才可使用。

5、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中的部分内容，所导致可能发生的损失，本估价机构不承担责任。

6、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

7、本估价报告原件加盖本机构鲜章和在本机构注册的房地产估价师签名方为有效，复印件以及缺乏鲜章、签名件无效。若使用缺乏本机构鲜章、签名件的估价报告，自负所产生的一切法律后果，本估价机构及估价人员不负任何责任。

## 三、需要特别说明事项



1、本次估价范围以估价委托人提供的《广安市广安区人民法院委托书》为准，估价对象房屋的基本信息以估价委托人提供的《四川省广安市广安区人民法院函》为准。

2、本次委托评估的是估价对象的使用权价值，其使用权买卖实质是变更长期的租赁关系的承租人。由于买卖的只是房屋的使用权，双方存在的只是租赁关系，因此买受人如果购买使用权后想再次上市交易，需先将该房屋按照成本价购买，再按照已购公房上市手续，补交土地出让金后方可上市交易。

3、由于估价对象未办理产权登记，也无其他资料记载其建筑面积，估价人员无法得知其建筑面积信息，估价人员现场查勘时通过比对《地下车库负一层平面图》及“平面图”判断估价对象位置基本一致并对估价对象面积进行了测量，本次按照《四川省广安市广安区人民法院函》约定以估价人员现场测量的套内实测面积合计 423.56 平方米（单个车位套内面积详见估价结果一览表）进行评估，提请报告使用者关注该事项。

4、本估价报告是在价值时点和本次估价目的下，设定估价对象在保持现有使用状态以及未改变房屋结构、使用用途等情况下的估价结论。如估价对象的面积、用途、使用状态、权益状况以及估价目的、价值时点、房地产政策重大调整、市场供需状况等影响房地产价格的因素发生变化，本估价报告的估价结果应作相应调整。

5、本次评估，由估价委托人及我公司估价人员对估价对象进行了实地查勘，本报告的实地查勘记录已由实地查勘的人员和在场委托人签名，我公司估价人员对估价对象实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但估价人员对估价对象的查勘，仅限于估价对象的外观和使用状况。若估价对象存在需进行专业检测的内部缺陷，在估价委托人提供相关资料验证后，本次报告评估值应作相应的调整。

7、报告使用者应合理使用本报告结果，在运用本估价报告时应符合“估价的假

设和限制条件”所载明内容的要求，仅限于在报告应用有效期内、符合价值类型及报告明示的估价目的，逾期使用、不符“估价的假设和限制条件”或用于非估价目的，我公司和估价人员均不承担任何责任。

8、报告使用者使用报告过程中如发现本报告内的文字、数字因校印或其他原因出现误差时，请通知本估价机构进行更正。

9、本估价报告由四川大成房地产土地评估有限公司负责解释。

# 咨询结果报告

## 一、估价委托人

单位名称：广安市广安区人民法院

联系人：熊昌学

联系电话：028-2738096

## 二、房地产估价机构

机构名称：四川大成房地产土地评估有限公司

办公地址：四川省成都市高新区天府大道北段 1700 号环球中心 W 区 7W4 层

（原办公地址为：成都市青羊区西华门街 17 号天府中心 16F）

法定代表人：徐涛

备案等级：壹 级

备案证书编号：川建房估备字[2019]0235 号

备案证书有效期：2022 年 09 月 14 日至 2025 年 09 月 14 日

## 三、估价目的

为广安市广安区人民法院受理唐海波，张梅与广安中泰房地产开发有限公司商品房销售合同纠纷一案中咨询估价对象在约定条件下的使用权价值提供参考。

## 四、估价对象

### （一）估价对象权益状况

#### 1、估价对象范围及产权登记状况

本报告估价对象为位于广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 104-109 号、172-180 号、186-192 号、194-198 号共计 27 个车位用途房地产（包含该建筑物及其分摊土地使用权的使用权，无具体建筑面积数据，现场实测套内面积合计 423.56 平方米）。估价对象所在项目地上产权登记详见表 2。

表 2 估价对象所在项目《国有土地使用证》一览表

项目	具体内容
土地证号	广市国用(2013)第 06006 号
土地使用权人	殷健国
座落	广安市广安区中侨组团 GC2011-12 号地块
地号	0301032
图号	/
地类(用途)	城镇混合住宅用地
取得价格	/
使用权类型	出让
终止日期	2052 年 3 月 9 日(商业) 2082 年 3 月 9 日(住宅)
使用权面积	12575.00 m <sup>2</sup>

## 2、估价对象权益状况及他项权利状况

估价对象为广安市广安区人民法院在受理唐海波，张梅与广安中泰房地产开发有限公司商品房销售合同纠纷一案过程中所涉及的标的物，据估价人员调查了解，估价对象为宏志大道 333 号中泰田园小区地下一层的车位，该车位未办理产权登记，其使用权归所在项目建设用地使用权人所有，本次根据《四川省广安市广安区人民法院函》并结合本次估价目的，设定估价对象无权属瑕疵，可正常占有、使用和收益、无他项权利限制。

### (二) 估价对象实物状况

#### 1、土地实物状况

据估价人员实地查勘，估价对象及所在项目的土地实物状况如下表：

表 3 估价对象所在项目地上土地实物状况一览表

项目	具体内容
土地座落	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园
权利性质	出让
用途	城镇混合住宅用地
四至	估价对象属分摊土地，四至难以准确确定，所在项目东至宏志大道，南至巷道、西至其他项目、北至“广安市生态环境局”
形状	所在项目宗地形状较规则
地形条件	所在项目地形较平坦
土壤地基	所在项目地质条件良好
基础设施条件及土地平整程度	通供水、通排水、通电、通气、通讯、通路及场地平整
规划限制条件	无
土地利用状况	作为估价对象所在项目占地使用

#### 2、建筑物实物状况

据估价人员实地查勘，估价对象位于广安市广安区宏志大道 333 号“中泰田园”小区，估价对象所在建筑物建成于 2014 左右，钢混结构，目前正常使用中。其所在建筑物的实物状况如下表：

表 4 估价对象建筑物实物情况一览表

项目	具体内容	
楼盘名称	中泰田园	
实际坐落	广安市广安区宏志大道 333 号	
建成年代	2014 年	
建筑物基本情况	建筑结构	钢混
	所在楼层	-1
	外墙装饰	墙砖
	地基及墙面	地基无不均匀沉降，墙面无裂缝现象
	层高	2.6 米左右
	车位类型	标准车位
	基础设施	所在项目通上水、通下水、通电、通讯、通路
装修状况	地面	混凝土
	内墙	涂料
	天棚	混凝土
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	基础设施条件基本完善
估价对象其他个别条件	车位位置条件	车位位于小区地下一层
	配套物业档次	中高档
	地面停车设施	所在项目有露天停车场，车位较少
	车库形状	基本规则，个别车位存在地面不平整、顶部形状不规则情况
	车辆出入口	共东西方 2 个出入口，估价对象靠近东侧停车场入口，
	人员出入便利度	人员出入车库较方便
	新旧程度	八至九成新
估价对象房屋使用状况	至价值时点，估价对象划线车位可正常使用	

### （三）估价对象区位状况

据估价人员实地调查，估价对象的主要区位状况如下：

表 5 估价对象区位状况一览表

项目	具体内容	
位置	估价对象位于广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园小区，该项目位于广安市广安区东南片区，位于宏志大道以西，与“广安吾悦广场”隔路相邻。项目距离广安区人民政府约 3.2 公里。	
购物条件	估价对象所在区域分布有广安吾悦广场、永辉超市、明发国际广场 1 期、华润万家等大型商服设施及临街底商、超市、农贸市场。	
交通条件	公交便捷度	区域有 401 路、12 路、15 路等公交线路布设。
	道路通达度	区域内道路以朝阳大道、宏志大道、金安大道为主要交通干道，辅以河堰路及区域支路构成路网。
基础设施	设施条件较完善，居民生活不受影响	
停车设施	周边有停车设施分布	
公共配套设施	教育设施	区域布局有广安实验学校、广安市育才学校、广安励志中学、四川省广安中学等学校。
	医疗设施	区域布局有广安市广安区妇女儿童医院、广安市传染病医院、四川大学华西广安医院、广安福源医院等医疗设施分布。
环境状况	自然环境	绿化较好
	人文环境	较优

## 五、价值时点

根据《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》及《委托书》，本次评估估价委托人并未书面明确价值时点，我们以完成估价对象现场查勘之日为准。即估价人员于2022年8月10日完成了估价对象的实地查勘，故本报告价值时点确定为实地查勘日2022年8月10日。

## 六、价值类型

1、本报告咨询结果为估价对象在价值时点的车位使用权价值。

2、使用权价值是经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方通过一定法律契约在价值时点为购买房屋的实际利用权力、获得房屋的使用权而自愿进行交易的金额。

3、本报告咨询结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据独立、客观、公正、合法等原则确定的，在2022年8月10日的车位使用权价值，该价值内涵还包括：

（1）权利状况：仅包含车位使用权，可正常占有、使用和收益，无权属纠纷及他项权利限制。

（2）用途：实际用途为车位。

（3）房地产基础设施条件达到“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路）。

## 七、估价原则

根据《房地产估价规范》，结合本次评估目的和估价对象实际状况，本报告遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价人员站在中立的立场上，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。

### 2、合法原则

房地产估价必须以房地产的合法使用、合法处分为前提估价。合法原则要求咨询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。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，而是依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为哪种状况的房地产来估价。

### 3、价值时点原则

价值时点原则要求咨询结果是依据估价目的确定的估价对象在某一特定时间（价值时点）的价值或价格的原则。由于房地产市场具有动态变化的特性，对于同一估价对象，随着时间变化，其价格亦可能发生升降。某一宗房地产的价格水平总是与某一价值时点对应的，所以，我们应根据项目的特点及估价委托人的具体情况，合理确定一个价值时点。

### 4、替代原则

替代原则是要求咨询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。房地产价格遵循替代规律，某宗房地产的价格受同类型具有替代可能的类似房地产价格所牵制，有相同使用价值、有替代可能的类似房地产之间会相互影响和竞争，使其在同等条件下的价值趋于一致或价格偏差在合理范围内。

### 5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是要求咨询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。

总之，在估价过程中，以国家及地方的有关法律、法规为依据，做到估价过程合理，估价方法科学，咨询结果准确，严格保守在估价过程中知悉的相关当事人的商业秘密。

## 八、估价依据

### （一）国家及地方相关法律、法规、规章及文件

1、《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第 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》(中华人民共和国主席令第 32 号, 2019 年 8 月 26 日修订通过, 2020 年 1 月 1 日起施行)；

3、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 32 号, 2019 年 8 月 26 日修订通过, 2020 年 1 月 1 日起施行)；

4、《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, 自 2016 年 12 月 1 日起施行)；

5、《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》(中华人民共和国国务院令第 55 号, 自 1990 年 5 月 17 日起施行, 中华人民共和国国务院令第 732 号于 2020 年 11 月 29 日公布修订版)；

6、《四川省住房和城乡建设厅房地产司法鉴定评估指导意见(试行)》；

7、《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》(法办〔2018〕273 号, 自 2018 年 12 月 10 日起施行)；

8、《四川省住房和城乡建设厅房地产司法鉴定评估指导意见(试行)》(川建房发[2011]89 号, 自 2011 年 3 月 30 日起施行)；

9、其他相关法律、法规、规章及文件。

## (二) 房地产估价相关技术标准

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

2、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

3、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

## (三) 估价委托人提供的与估价对象有关的资料

1、《广安市广安区人民法院委托书》；



- 2、估价对象所在项目《国有土地使用证》；
- 3、《四川省广安市广安区人民法院函》；
- 4、估价对象“平面图”复印件；
- 5、估价对象《地下车库负一层平面图》复印件；
- 6、估价委托人提供的与估价对象相关的其他资料。

（四）房地产实地查勘记录表

（五）本公司掌握和搜集的有关估价对象资料及市场调查资料

## 九、估价方法

### （一）估价方法的介绍

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

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。该方法适用于同类房地产数量较多，经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

收益法是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。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

成本法是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。成本法适用于估价对象可假定为独立的开发项目进行重新开发的房地产以及房地产市场不够活跃或同类房地产交易较少、且没有经济收入或潜在经济收入，难以采用比较法和收益法估价的房地产。

假设开发法是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。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

## （二）估价方法的选择依据

估价对象为已建成正常使用的车位使用权，且目前为最佳使用状态，不宜采用假设开发法；估价对象作为所在项目的配套车位房地产使用权，其价值高低取决于市场供求关系，而非成本累加，且估价对象属整栋建筑的一部分，不能作为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不宜采用成本法；而目前广安市车位房地产交易市场较为活跃，交易案例较多，比较法所需的各项资料较易收集，但上述交易案例一般限于完整的不动产权，可正常办理产权过户，本次评估估价对象的车位使用权，市场上类似案例稀少，市场不活跃，不宜采用比较法进行评估；估价对象的车位使用权可正常占有和收益，目前区域类似车位存在使用权租赁案例，收益法所需的各项资料较易收集，因此我们可采用收益法进行评估。

## （三）简要测算过程

收益法是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。如前述，本次估价以估价对象作为出租型房地产为估价前提，具体选用报酬资本化法进行测算。

基本计算公式：

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

式中 V—收益价值(元/m<sup>2</sup>)

A<sub>i</sub>—未来第 i 年的净收益(元/m<sup>2</sup>)

Y<sub>i</sub>—未来第 i 年的报酬率（%）

n—收益期(年)

## 十、估价结果

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，在综合分析影响估价对象价值因素的基础上，选用收益法确定估价对象在 2022 年 8 月 10 日满足本报告“估价的假设和限制条件”及“价值类型”条件下的使用权价值如下：

评估面积：423.56 平方米

评估总价：159.4 万元

总价大写：壹佰伍拾玖万肆仟元整

币 种：人民币

（此页以下无正文）

表 6

估价结果一览表

序号	房屋坐落	实际用途	测量面积(m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 104 号	车位	14.88	5.7
2	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 105 号	车位	14.88	5.7
3	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 106 号	车位	14.88	5.7
4	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 107 号	车位	14.88	5.7
5	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 108 号	车位	14.88	5.7
6	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 109 号	车位	14.88	5.7
7	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 172 号	车位	15.36	5.7
8	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 173 号	车位	15.36	5.7
9	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 174 号	车位	15.36	5.7
10	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 175 号	车位	15.36	6.1
11	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 176 号	车位	15.36	6.1
12	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 177 号	车位	15.36	6.1
13	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 178 号	车位	15.36	6.1
14	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 179 号	车位	15.36	6.1
15	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 180 号	车位	15.36	6.1
16	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 186 号	车位	16.12	6
17	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 187 号	车位	16.12	6
18	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 188 号	车位	16.12	6
19	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 189 号	车位	16.12	6
20	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 190 号	车位	16.12	6
21	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 191 号	车位	16.12	6
22	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 192 号	车位	16.12	6
23	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 194 号	车位	16.64	5.9
24	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 195 号	车位	16.64	5.9
25	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 196 号	车位	16.64	5.9
26	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 197 号	车位	16.64	5.9
27	广安市广安区宏志大道 333 号中泰田园车库地下一层 198 号	车位	16.64	5.9
合计			423.56	159.4
<p>特别提示:</p> <p>1、咨询结果仅为估价对象的车位使用权价值(包含对房屋的占用、使用和收益权),而非完整产权价值。</p> <p>2、估价对象未办理产权登记手续,不能交易过户,房屋使用权人不明确。根据《民法典》第三百五十二条:“建设用地使用权人建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权属于建设用地使用权人,但是有相反证据证明的除外。”本次估价对象所在项目《国有土地使用证》记载建设用地使用权人为殷健国,非广安中泰房地产开发有限公司,本次评估根据《四川省广安市广安区人民法院函》不考虑上述权属瑕疵的影响,以《国有土地使用证》中记载的住宅使用年限、可以正常占有和收益为前提进行评估,在此提请报告使用者注意。</p> <p>3、估价对象未办理产权证书,其具体建筑面积及用途等相关信息不明确,本次评估根据《四川省广安市广安区人民法院函》,以估价对象的实际用途为车位、车位类型为标准车位,并且建筑面积以现场测量的划线范围内的套内面积为前提进行评估。</p> <p>4、若后续估价对象办理产权登记,其办理产权登记手续时所涉及缴纳的土地出让金、契税、办理产权等涉及的其他税费、政府相关部门规定的应缴纳的其他费用,本次评估总价中未扣除,提请报告使用者关注。</p> <p>5、咨询结果确定中,总价精确到千元位,币种为人民币。</p>				

### 十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册证书号	签 名	签名日期
李永健	5120200093		2022年10月19日
周 燕	5120070067		2022年10月19日

### 十二、实地查勘期

2022年8月10日

### 十三、估价作业期

2022年8月9日至2022年10月19日

四川大成房地产土地评估有限公司

二〇二二年十月十九日

## 附 件

- 一、 《广安市广安区人民法院委托书》（复印件）
- 二、 估价对象位置示意图
- 三、 估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、 估价对象所在项目《国有土地使用证》（复印件）
- 五、 《四川省广安市广安区人民法院函》（复印件）
- 六、 估价对象“平面图”（复印件）
- 七、 估价对象《地下车库负一层平面图》（复印件）
- 八、 《专业帮助情况和相关专业意见》（复印件）
- 九、 估价机构营业执照（复印件）
- 十、 估价机构备案证书（复印件）
- 十一、 估价人员资格证书（复印件）