

房地产估价报告

Real Estate Appraisal Report

估价项目名称：

成都市温江区柳城镇南浦路西段 118 号 1 栋 1 层 20 号、21 号、22 号、南浦路西段 118 号南浦郡 1 栋 1 层 42 号、48 号共计 5 套商业用房地产涉执处置市场价格评估

估价委托人：

成都市温江区人民法院

房地产估价机构：

四川大友房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：

朱振涛 中国注册房地产估价师（注册号：5120160059）

廖大有 中国注册房地产估价师（注册号：5120080022）

估价报告出具日期：2023 年 5 月 30 日

估价报告编号：川友房估 20230426 号



成都市温江区人民法院：

受贵院的委托，本公司注册房地产估价师对下列估价对象进行了市场价格评估。

估价对象：戴永能所有的位于成都市温江区柳城镇南浦路西段 118 号 1 栋 1 层 20 号、21 号、22 号和南浦路西段 118 号南浦郡 1 栋 1 层 42 号、48 号共计 5 套商业用房地产【实地查勘地址为：成都市温江区南浦路西段 86 号、84 号、82、80、78、76 号 1 层及该栋建筑物背街面 1 层局部；建筑面积合计：1062.77 m²；占用（分摊）出让商业用地使用权面积合计：281.01m²。详见估价结果一览表】。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022 年 11 月 8 日。

价值类型：房地产市场价格。市场价格是指估价对象在价值时点市场状况下的正常价格。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：本公司注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析委托人提供的资料以及实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，对影响房地产市场价格的因素进行了综合分析，选用适宜的技术路线和估价方法，经过测算，结合估价经验，确定估价对象在满足本报告的“估价的假设和限制条件”，于价值时点 2022 年 11 月 8 日的估价结果如下：

总 价（RMB）：¥1020.86（万元）[百元以下四舍五入]

（人民币大写金额：壹仟零贰拾万零捌仟陆佰元整）

估价结果一览表：

序号	房屋所有权人	房屋所有权证号	坐落	实地查勘地址	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	戴永能	温房权证监证字第 0364036 号	柳城镇南浦路西段 118 号 1 栋 1 层 20 号	南浦路西段 84、86 号 1 层	商业	175.89	14333	252.10
2	戴永能	温房权证监证字第 0364035 号	柳城镇南浦路西段 118 号 1 栋 1 层 21 号	南浦路西段 80、82 号 1 层	商业	175.89	14333	252.10
3	戴永能	温房权证监证字第 0364034 号	柳城镇南浦路西段 118 号 1 栋 1 层 22 号	南浦路西段 76、78 号 1 层	商业	175.89	14333	252.10
4	戴永能	温房权证监证字第 0351921 号	柳城镇南浦路西段 118 号南浦郡 1 栋 1 层 42 号	同幢建筑物背街 1 层	商业	267.55	4944	132.28
5	戴永能	温房权证监证字第 0351920 号	柳城镇南浦路西段 118 号南浦郡 1 栋 1 层 48 号	同幢建筑物背街 1 层	商业	267.55	4944	132.28
——	合计					1062.77	/	1020.86

特别提示:

1. 估价报告随本函发送。当事人、利害关系人收到评估报告后五日内如有异议可向人民法院书面提出。本报告使用期限为：自本报告出具之日起壹年。

2. 本报告有效期内，估价结果受报告的“估价的假设和限制条件”约束。

3. 报告使用人在使用本报告结果时，应当认真阅读报告全文，以便正确理解和应用估价结果。本报告由本公司负责解释。

此函

法定代表人签章：刘 钊

四川大友房地产土地资产评估有限公司

2023 年 5 月 30 日

目 录

Contents

房地产估价师声明	1
估价的假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象及其范围	7
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价依据.....	11
八、估价原则.....	12
九、估价方法及技术思路	12
十、估价结果.....	14
十一、实地查勘期.....	15
十二、估价作业期.....	15
十三、估价报告使用期限	15
十四、注册房地产估价师	15
本报告配套附件	16
1. 估价对象方位图及实景拍摄图；	
2. 《成都市温江区人民法院委托书》复印件；	
3. 《估价对象实地查勘情况说明》；	
4. 估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；	
5. 《房屋信息查询记录》、《房屋分户平面图》、《门（楼）牌号变更证明》、 所在项目《一层平面图》复印件；	
6. 本公司营业执照、资质证书及注册房地产估价师资格证书复印件；	
7. 其它有关附件。	

四川大友房地产土地资产评估有限公司

2023年5月30日

房地产估价师声明

Appraiser's Certification

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标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5. 我们均为四川大友房地产土地资产评估有限公司的专职注册房地产估价师。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱振涛	5120160059		2023年5月30日
廖大有	5120080022		2023年5月30日

估价的假设和限制条件

Assumptions and Limiting Conditions

一、估价的假设前提

(一) 一般假设

1. 在价值时点，估价委托人提供的估价对象房地产权属、估价所必需的反映估价对象状况的资料真实、合法、有效，估价对象符合国家相关法律法规房地产转让的有关规定。

2. 房屋所有权人对估价对象合法拥有占有、使用、收益和处分的权利，至价值时点，本次评估以估价对象未发生任何形式的产权转移行为为估价假设前提。

3. 委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

4. 委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），本次评估假定估价对象不存在上述欠缴税金及相关费用。

5. 本次评估估价对象房地产用途、面积、权属等系根据委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》记载数据和内容为估价依据。我们对委托人提供的上述资料进行了审慎核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设委托人提供的上述资料合法、真实、准确、完整。

6. 我们已对房屋安全、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，假设估价对象能正常安全使用。

7. 由于受专业限制，我们未对估价对象房屋建筑面积及其占用（分摊）

的土地使用权面积进行专业测量，本次估价假设估价对象房屋建筑面积及其占用（分摊）的土地使用权面积与《房屋所有权证》和《国有土地使用证》记载面积一致。

8. 估价对象为所在建筑物的部分，本次估价以估价对象建筑物区分所有权的共有部分的通行权及水、公共照明、消防等附属设施设备的使用权，能被房屋所有权人、实际占有人合法享有为前提进行估价。

（二）未定事项假设

估价对象《房屋所有权证》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2005 年，本次估价对象房屋建成年份以实际调查为准。鉴于注册房地产估价师的能力，我们无法确定其建成年代的准确性，对于估价对象的准确建成年代应以相关管理部门的档案资料为准。

（三）背离事实假设

在价值时点，估价对象已抵押、已被人民法院查封，根据本次估价目的和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》相关规定，本次估价不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权等因素对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

本次评估估价对象界址、范围由委托人、申请人指界、确认；委托人提供的估价对象《房屋所有权证》记载地址为：成都市温江区柳城镇南浦路路西段 118 号 1 栋 1 层 20 号、21 号、22 号和南浦路路西段 118 号南浦郡 1 栋 1 层 42 号、48 号。本公司注册房地产估价师在委托人、申请人陪同下现场查看时所在楼栋有南浦路路西段的标识，但未见街道号、栋号、房号，结合委托人提供的《门（楼）牌号变更证明》、所在项目《一层平面图》等资料，估价对象产权登记地址与实地查勘地址对应如下：

产权登记地址	实地查勘地址
柳城镇南浦路路西段 118 号 1 栋 1 层 20 号	南浦路路西段 84、86 号 1 层
柳城镇南浦路路西段 118 号 1 栋 1 层 21 号	南浦路路西段 80、82 号 1 层
柳城镇南浦路路西段 118 号 1 栋 1 层 22 号	南浦路路西段 76、78 号 1 层

柳城镇南浦路西段 118 号南浦郡 1 栋 1 层 42 号	同幢建筑物背街 1 层局部，对应平面图编号 42、43、44、45、46、47 所示位置
柳城镇南浦路西段 118 号南浦郡 1 栋 1 层 48 号	同幢建筑物背街 1 层局部，对应平面图编号 48、49、50、51、52、53 所示位置

本次评估以委托人提供的《房屋所有权证》《成都市温江区人民法院委托书》界定标的物与注册房地产估价师实地查勘标的物为同一估价对象进行估价。

（五）依据不足假设

1. 本次估价，委托人不能提供估价对象的《房屋所有权证》和《国有土地使用证》原件，注册房地产估价师虽进行了尽职调查，但难以查证和取得估价对象的权属证书原件，故注册房地产估价师无法将委托人提供的上述复印件与原件进行核对，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次评估设定委托人提供的估价对象权属证书复印件与原件一致。

2. 委托人不能提供估价对象所在宗地《国有建设用地使用权出让合同》，注册房地产估价师虽进行了尽职调查，难以查证和取得估价对象出让合同，无法确定出让合同是否约定土地使用权期间届满后是否无偿收回土地使用权及地上建筑物，本次评估设定估价对象土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物，未考虑收益期结束后的建筑物残余价值对估价结果的影响。

二、限制条件

1. 本报告估价结果，仅用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得作其他用途。

2. 本报告估价对象范围包括房屋及其占用（分摊）范围内土地使用权和满足其使用功能且无法从房屋主体剥离的附属设施、装饰装修，不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

3. 本估价报告书由“致估价委托人函”、“房地产估价师声明”、“估价的假设和限制条件及使用报告说明”、“估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告，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。

4. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，国家和地方政策、房地产市场或估价对象状况发生重大变化、本报告假设前提变化等，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5. 本估价报告全部文件必须配套使用，并经注册房地产估价师和本公司盖章后生效。

三、使用报告和估价结果的特别提示

1. 本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。

2. 本报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价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。

3. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

4. 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

5. 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内如有异议可向人民法院书面提出；当事人、利害关系人对房地产估价机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托房地产估价行业组织进行专业技术评审。

6. 本次评估已考虑估价对象被迫转让因素对估价结果的影响。

7. 估价对象处置涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用难以查证和准确量化，本次评估未考虑估价对象涉及的财产处置费用对估价结果的影响，请报告使用人予以关注。

8. 本公司保留除房地产评估结果外，因打印、校核失误个别文字勘误纠正的权利。

9. 根据有关规定，本次评估估价技术报告不提供给委托人，供本公司存档及有关管理部门查阅。

10. 根据本报告附件《准予变更登记通知书》，至报告出具日，“四川大友房地产评估咨询有限公司”已变更为“四川大友房地产土地资产评估有限公司”，特此说明。

四川大友房地产土地资产评估有限公司

2023年5月30日

房地产估价结果报告

一、估价委托人

成都市温江区人民法院

二、估价机构

机构名称：四川大友房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘钊

机构住所：成都市武侯区二环路南四段 51 号莱蒙置地广场 2 栋第 7 层 07 号

统一社会信用代码：91510107725387089J

资质等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2019]0249 号

有效期限：2022 年 9 月 23 日至 2025 年 9 月 23 日

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、估价对象及其范围

估价对象系戴永能所有的位于成都市温江区柳城镇南浦路西段 118 号 1 栋 1 层 20 号、21 号、22 号和南浦路西段 118 号南浦郡 1 栋 1 层 42 号、48 号共计 5 套商业用房地产【实地查勘地址为：成都市温江区南浦路西段 86 号、84 号、82、80、78、76 号 1 层及该栋建筑物背街面 1 层局部；建筑面积合计：1062.77 m²；占用（分摊）出让商业用地使用权面积合计：281.01m²。详见估价结果一览表】。

(一) 估价对象实物状况

1. 建筑物实物状况

根据委托人提供的相关权属资料，经委托人、申请人代理人指界确认、注册房地产估价师实地查勘，估价对象建筑物实物状况如下：

估价对象所在楼房系 2005 年左右修建交付使用的 4 层框架结构商业楼，大楼外墙面粉涂料。

序号	坐落	规划用途	建筑面积 (m ²)	装饰装修
1	柳城镇南浦路西段 118 号 1 栋 1 层 20 号	商业	175.89	估价对象位于临街面 4 步台阶，入户安装玻璃推拉门，室内已连通，目前处于空置状态。室内层高约 4 米，空间布局合理，地面铺设地砖，内墙面刷乳胶漆、局部贴墙纸，天棚刷涂料、局部为石膏板吊顶、并作红色木质网格装饰。
2	柳城镇南浦路西段 118 号 1 栋 1 层 21 号	商业	175.89	
3	柳城镇南浦路西段 118 号 1 栋 1 层 22 号	商业	175.89	
4	柳城镇南浦路西段 118 号 南浦郡 1 栋 1 层 42 号	商业	267.55	估价对象位于该栋建筑物背街面 1 层，入户安装防盗门，目前均处于空置状态。室内层高约 3.5 米，空间布局合理，地面铺设地砖，内墙面刷乳胶漆、贴墙纸、瓷砖，天棚为石膏板吊顶、刷涂料。
5	柳城镇南浦路西段 118 号 南浦郡 1 栋 1 层 48 号	商业	267.55	

估价对象上下水、电、气、讯、光纤、网络均通。

2. 土地实物状况

(1) 估价对象土地坐落、用途、面积、使用权类型、土地使用年期：根据委托人提供的《国有土地使用证》记载，估价对象所在宗地位于成都市温江区柳城镇南浦路西段 118 号，估价对象占用（分摊）出让商业用地使用权面积合计：281.01m²，土地使用权终止日期为 2044 年 4 月 25 日，至价值时点，剩余使用年期为 21.46 年。

(2) 估价对象土地形状、地形、地势、工程地质状况：经注册房地产估价师实地查勘，估价对象所在宗地形状较规则，利于项目规划布局和土地利用；地形、地势平缓无明显坡度；地基承载力较强，无不良地质条件。至价值时点，宗地上已修建商业用房。

(3) 土地开发程度：经注册房地产估价师实地查勘，至价值时点，估价对象宗地上已修建商业用房，土地开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯）、宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通讯、通电、通气、通路、场地平整）；根据委托人提供的资料，估价

对象所在宗地接城市供水、排水系统，雨水、污水分流处理，供电接城市电网，固定电话、网络接城市通讯网，移动讯号全覆盖。

(二) 估价对象权益状况

1. 房屋权属状况

根据委托人提供的《房屋所有权证》，估价对象房屋权属登记状况如下：

房屋所有权人：戴永能；共有情况：单独所有；规划用途：商业；总层数：4；其他房屋权属登记状况如下：

房屋所有权证号	房屋坐落	登记时间	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	附记
温房权证监证字第 0364036 号	柳城镇南浦路西段 118 号 1 栋 1 层 20 号	2012/7/9	175.89	159.75	档案保管号：权 0070855
温房权证监证字第 0364035 号	柳城镇南浦路西段 118 号 1 栋 1 层 21 号	2012/7/9	175.89	159.75	档案保管号：权 0070853
温房权证监证字第 0364034 号	柳城镇南浦路西段 118 号 1 栋 1 层 22 号	2012/7/9	175.89	159.75	档案保管号：权 0100684
温房权证监证字第 0351921 号	柳城镇南浦路西段 118 号 南浦郡 1 栋 1 层 42 号	2012/2/23	267.55	243	档案保管号：权 0132263
温房权证监证字第 0351920 号	柳城镇南浦路西段 118 号 南浦郡 1 栋 1 层 48 号	2012/2/23	267.55	243	档案保管号：权 0132264

2. 土地权属状况

根据委托人提供的《国有土地使用证》，估价对象土地权属登记状况如下：

国有土地使用证号	土地 使用权人	座落	地号	地类(用 途)	终止日期	使用面积/分 摊土地面积
温国用(2012)第 5673 号	戴永能	柳城镇南浦路西段 118 号 1 栋 1 层 20 号	WJ1-10-22	商业用地	2044-4-25	46.51
温国用(2012)第 5672 号	戴永能	柳城镇南浦路西段 118 号 1 栋 1 层 21 号	WJ1-10-22	商业用地	2044-4-25	46.51
温国用(2012)第 5671 号	戴永能	柳城镇南浦路西段 118 号 1 栋 1 层 22 号	WJ1-10-22	商业用地	2044-4-25	46.51
温国用(2012)第 1265 号	戴永能	柳城镇南浦路西段 118 号 南浦郡 1 栋 1 层 42 号	WJ1-10-22	商业用地	2044-4-25	70.74
温国用(2012)第 1264 号	戴永能	柳城镇南浦路西段 118 号 南浦郡 1 栋 1 层 48 号	WJ1-10-22	商业用地	2044-4-25	70.74

3. 担保物权状况、权利限制状况

根据委托人提供的《房屋信息查询记录》，估价对象已抵押、已查封信息。

4. 用益物权状况

根据委托人提供的相关资料，至价值时点，估价对象未设立地役权。

5. 租赁或占用情况

本公司注册房地产估价师实地查勘时，经委托人介绍估价对象未出租。

(三) 估价对象区位状况

估价对象位于成都市温江区柳城镇南浦路西段 118 号，估价对象所在位置北临凤溪大道中段-62 号院，南临南浦路西段。所处区域内有航天长征大院、江北小区、上林开府、路苑小区等居住小区；有航天大市场、红旗连锁超市等购物场所；周边有爱娃幼儿园(五一路)、成都市温江区实验学校等教育机构；有成都市第五人民医院等医疗机构；有中国银行、中国农业银行、中国工商银行等金融机构营业网点，公共配套设施完善；区域内目前人流量较大，繁华程度较好，区域内城市供水、供电、供气、排水、电讯等基础设施管网齐备，上下水、电、讯、气等保障度高，基础配套设施完善；估价对象所处区域有南浦路西段、凤溪大道等主次干道及支路分布密集，道路通达度较高；有 W22 路、W40 路、温江巡游 01 路等多路公交车途经此地，并就近设有车站，距地铁 4、17 号线“凤溪河”站约为 1000 米，交通便捷度较高。估价对象所在区域内人流量较大，繁华程度较好，区域内城市绿化状况较好，自然环境较好，区域内人口素质较好，治安环境较好，人文环境较好。

五、价值时点

2022 年 11 月 8 日。

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》相关规定，以完成估价对象实地查勘之日为本估价项目的价值时点。

六、价值类型

(一) 价值类型：房地产市场价格。

(二) 价值内涵：

本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价格。市场价格是指估价

对象在价值时点市场状况下的正常价格。

本报告的市场价格内涵为：满足本报告“估价的假设和限制条件”，估价对象包括房屋所有权及其占用（分摊）的国有土地使用权和满足其使用功能且无法从房屋主体剥离的附属设施、装饰装修，不包含室内装饰装修、室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，在价值时点市场状况下以人民币为计价单位的市场价格。估价对象市场价格对应的交易税费负担或处理方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

七、估价依据

1. 《成都市温江区人民法院委托书》；
2. 《中华人民共和国民法典》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》；
6. 《城市房地产转让管理规定》；
7. 《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号）；
8. 《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第 63 号）；
9. 《商品房销售管理办法》（建设部令第 88 号）；
10. 《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
11. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
12. 《司法鉴定程序通则》；
13. 《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）；
14. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）；
15. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
16. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
17. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37

号);

18. 委托人提供的估价对象有关权属要件和相关资料;

19. 国家和地方其它相关法律、法规和政策;

20. 本公司掌握和搜集的有关房地产开发、交易市场资料及实地查勘、调查所获取的资料。

八、估价原则

本次估价遵循以下原则:

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;

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;

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;

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;

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。

九、估价方法及技术思路

(一) 估价方法的定义

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、基准地价修正法。

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。

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。

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。

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。

基准地价修正法：在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

（二）估价方法与思路

1. 选用估价方法的理由：

①序号 1-3 估价对象：

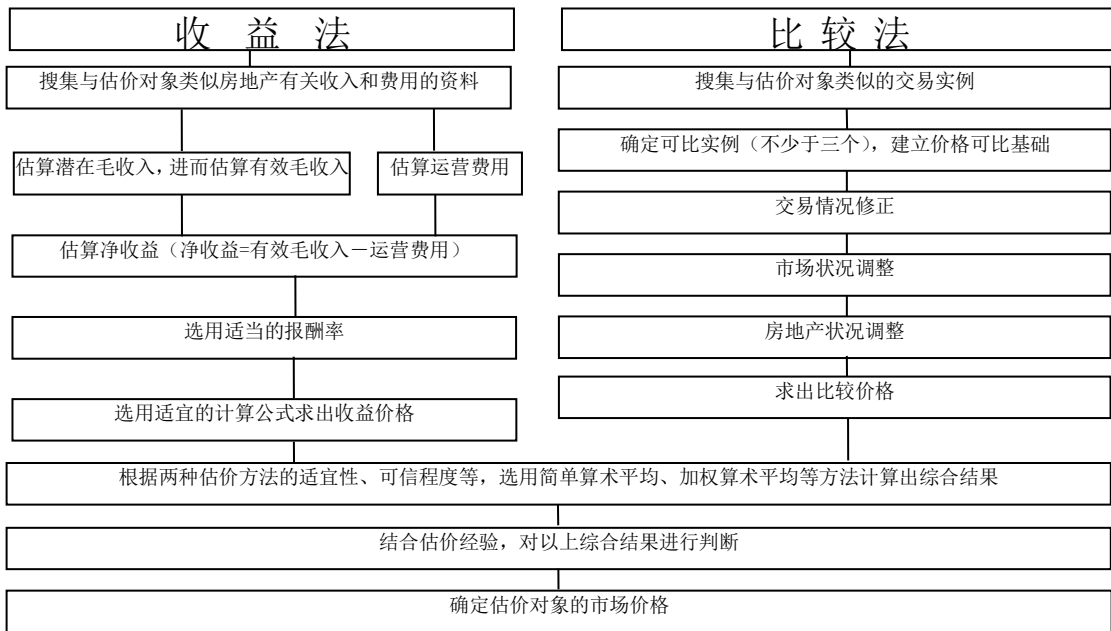
估价对象系商业用房地产，在同一供需圈内，与估价对象类似房地产市场转让和租赁较活跃，类似房地产转让和租赁案例较易收集，市场依据充分，客观收益易于把握，可采用比较法和收益法；估价对象系已建成的商业用房地产，不属于具有开发或再开发潜力的房地产，故不采用假设开发法；估价对象系商业用房地产，采用成本法测算结果不能客观体现其市场价格，故不采用成本法。经综合分析，本次估价采用比较法和收益法。

②序号 4、5 估价对象：

估价对象系商业用房地产，在同一供需圈内，缺乏与估价对象类似房地产转让案例，故不采用比较法；估价对象系已建成的商业用房地产，不属于具有开发或再开发潜力的房地产，故不采用假设开发法；估价对象系商业用房地产，采用成本法测算结果不能客观体现其市场价格，故不采用成本法；在同一供需圈内，与估价对象类似房地产租赁较活跃，类似房地产租赁案例较易收集，客观收益易于把握，可采用收益法。经综合分析，本次估价采用收益法。

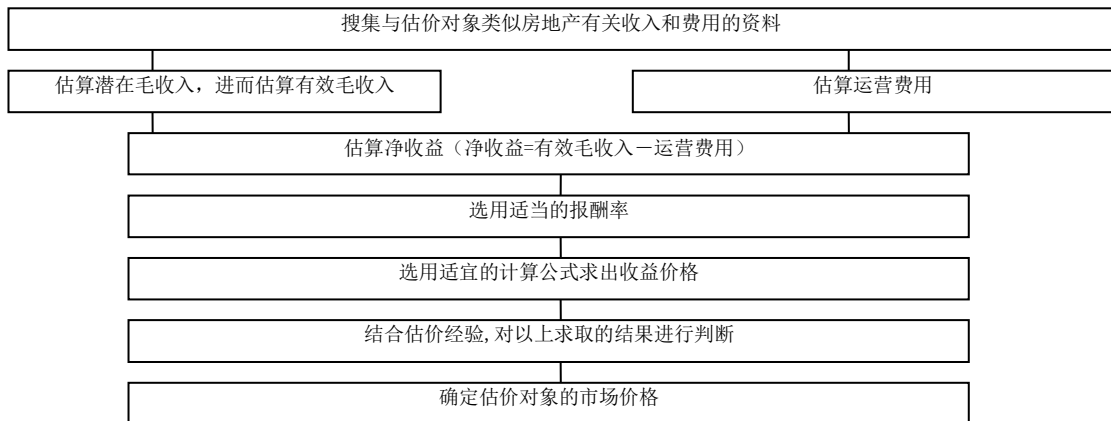
2. 估价技术思路及测算过程:

①序号 1-3 估价对象:



②序号 4、5 估价对象:

收益法



十、估价结果

(一) 估价方法测算结果

本次估价采用比较法、收益法测算出估价对象的价格为：总价（RMB）1020.86 万元

(二) 估价结果:

本公司注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析

委托人提供的资料以及实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，对影响房地产市场价格的因素进行了综合分析，采用比较法、收益法，经过测算，结合估价经验，确定估价对象在满足本报告的“估价的假设和限制条件”，于价值时点 2022 年 11 月 8 日的估价结果如下：

总 价 (RMB)：¥1020.86 (万元) [百元以下四舍五入]

(人民币大写金额：壹仟零贰拾万零捌仟陆佰元整)

估价结果一览表：

序号	房屋所有权人	房屋所有权证号	坐落	实地查勘地址	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	戴永能	温房权证监证字第 0364036 号	柳城镇南浦路西段 118 号 1 栋 1 层 20 号	南浦路西段 84、86 号 1 层	商业	175.89	14333	252.10
2	戴永能	温房权证监证字第 0364035 号	柳城镇南浦路西段 118 号 1 栋 1 层 21 号	南浦路西段 80、82 号 1 层	商业	175.89	14333	252.10
3	戴永能	温房权证监证字第 0364034 号	柳城镇南浦路西段 118 号 1 栋 1 层 22 号	南浦路西段 76、78 号 1 层	商业	175.89	14333	252.10
4	戴永能	温房权证监证字第 0351921 号	柳城镇南浦路西段 118 号南浦郡 1 栋 1 层 42 号	同幢建筑物背街 1 层	商业	267.55	4944	132.28
5	戴永能	温房权证监证字第 0351920 号	柳城镇南浦路西段 118 号南浦郡 1 栋 1 层 48 号	同幢建筑物背街 1 层	商业	267.55	4944	132.28
——	合计					1062.77	/	1020.86

十一、实地查勘期

2022 年 11 月 8 日至 2022 年 11 月 8 日。

十二、估价作业期

2022 年 11 月 2 日至 2023 年 5 月 30 日。

十三、估价报告使用期限

2023 年 5 月 30 日至 2024 年 5 月 29 日。

十四、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱振涛	5120160059		2023 年 5 月 30 日
廖大有	5120080022		2023 年 5 月 30 日

四川大友房地产土地资产评估有限公司

2023 年 5 月 30 日

本报告配套附件

1. 估价对象方位图及实景拍摄图；
2. 《成都市温江区人民法院委托书》复印件；
3. 《估价对象实地查勘情况说明》；
4. 估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；
5. 《房屋信息查询记录》、《房屋分户平面图》、《门（楼）牌号变更证明》、所在项目《一层平面图》复印件；
6. 本公司营业执照、资质证书及注册房地产估价师资格证书复印件；
7. 其它有关附件。