**房地产询价报告**

**标的物名称：**眉山市东坡区文渊巷永通北街交叉口114号1层商业及3层2号住宅房地产

**标的物地址：**眉山市东坡区文渊巷永通北街交叉口114号1层、3楼2号（现场查勘未见街道号，商业未见入户门牌号，住宅入户门牌号为“3-1”）

**询价方：**成都市锦江区人民法院

**询价服务提供方：**四川天衡房地产评估有限公司

**报告编号：**川天衡询[2019]第05-02号

**询价日期：**2019年4月22日

目 录

致询价方说明 3

房地产询价报告 4

一、标的物名称 4

二、询价方 4

三、询价目的 4

四、询价结果 4

五、 询价对象 4

六、价值调查 6

七、询价价值时点 6

八、询价原则 7

九、声明 7

十、评估机构及人员 7

十一、询价报告出具日期 7

十二、询价对象照片 8

# 致询价方说明

尊敬的成都市锦江区人民法院：

贵院所询价的标的物眉山市东坡区文渊巷永通北街交叉口114号1层商业及3层2号住宅共两套房地产，我公司根据提供的标的物信息，在参考当前市场价格和司法拍卖成交价格、综合分析影响询价对象价值的因素，通过房地产估价方法，在询价时点2019年4月22日评定标的物的参考财产价值如下：

**建筑面积：商业59.7平方米、住宅102.8平方米**

**单位面积价值：（人民币）商业6068.00元/平方米**

**住宅3008.00元/平方米**

**参考财产价值：（人民币）商业36.23万元（叁拾陆万贰仟叁佰元整）、住宅30.92万元（叁拾万玖仟贰佰元整）**

提示说明:

1、上述询价结果根据所提供产权证件记载房产条件所得，如与实际条件不符导致价值变化，我司对此不承担责任。

2、上述询价结果中不包含询价对象未来可能发生的任何费用(如抵押登记费、物业管理费、税费等)。

3、未对询价对象产权进行调查，假设询价对象产权清晰完整。

4、上述询价结果未扣除询价对象可能存在的抵押权等法定优先受偿款。

四川天衡房地产评估有限公司

法定代表人：

2019年5月6日

# 房地产询价报告

## 一、标的物名称

## 眉山市东坡区文渊巷永通北街交叉口114号1层商业及3层2号住宅房地产

## 二、询价方

成都市锦江区人民法院

## 三、询价目的

人民法院以《司法网询标的物委托告知书》（2018）川0104执恢827号，委托我公司对（2018）川0104恢827号申请执行人李苗与刘旭容、周纪国民间借贷一案所涉及房地产的现有价值进行网络询价，为确定标的物价值提供参考依据

## 四、询价结果

建筑面积：商业59.7平方米、住宅102.8平方米

单位面积价值：（人民币）商业6068.00元/平方米、住宅3008.00元/平方米

参考财产价值：（人民币）商业36.23万元（叁拾陆万贰仟叁佰元整）、住宅30.92万元（叁拾万玖仟贰佰元整

## 询价对象

1、房屋基本信息

|  |  |
| --- | --- |
| 标的物名称 | 眉山市东坡区文渊巷永通北街交叉口114号1层商业及3层2号住宅房地产 |
| 地址 | 眉山市东坡区文渊巷永通北街交叉口114号1层、3楼2号 |
| 建筑面积（㎡） | 商业为59.7㎡；住宅为102.8㎡ |
| 物业类型 | 普通商住楼 |
| 总楼层/所在楼层 | 3F/商业1F、住宅3F |
| 建成年代 | 约90年代 |
| 房屋性质 | 1层为商业、2-3层为住宅 |

2、房屋实物状况

|  |  |
| --- | --- |
| 评估范围 |  眉山市东坡区文渊巷永通北街交叉口114号1层商业及3层2号住宅房地产（含室内装修、不可移动设施设备及应分摊的土地使用权） |
| 建筑物基本情况 | 结构 | 混合 | 总楼层/所在楼层 | 3F/商业1F、住宅3F |
| 建筑面积（㎡） | 商业为59.7㎡；住宅为102.8㎡  | 建成年代 | 约90年代 |
| 楼盘形象 | 普通商住楼 | 规划用途/实际用途 | 商业、住宅/商业、住宅 |
| 层高 | 商业约3.3m、住宅约3m | 临街状况 | 临文渊巷 |
| 基础配套 |  通水、电、讯、网络等 |
| 建筑物状况 |  询价对象所在楼栋共3层，1层为商业，2-3层为住宅，1部步行楼梯，住宅1梯2户 |
| 利用状况 | 询价对象商业现出租做“家电售后维修”、住宅自用 |
| 装修状况 | 1. 商业：

入户为卷帘门，室内为水泥地面、乳胶漆内墙面及顶；1. 住宅：

入户为防盗门、门牌号为“3-1”，室内为2室2厅1厨1卫（带储藏室）结构客、饭厅为地砖地面、乳胶漆墙面及顶，客厅带电视背景墙；卧室为地砖地面、乳胶漆墙面、石膏板吊顶；厨房为地砖地面、墙砖墙面、扣板吊顶，带整体橱柜；卫生间为地砖地面、墙砖墙面、扣板吊顶，带洗手台、蹲便器 |
| 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 |  维护保养状况一般 |
| 综合成新率 |  采用观察法和使用年限综合确定成新率约为60% |
| 物业管理 |  无专业物业管理 |

3、周边配套详情

|  |  |
| --- | --- |
| 学校 | [七色光幼儿园、眉山育英实验学校](https://map.baidu.com/search/%E5%AD%A6%E6%A0%A1/javascript%3Avoid%280%29)、[通惠小学](https://map.baidu.com/search/%E5%AD%A6%E6%A0%A1/javascript%3Avoid%280%29)、[苏祠中学](https://map.baidu.com/search/%E5%AD%A6%E6%A0%A1/javascript%3Avoid%280%29)等 |
| 超市 | 主要有华亿超市、永辉超市、万家好超市等 |
| 公交车站 | 周围有14路、15路、17路、102、301路等公交线路 |
| 医院 | 眉山市中医医院、眉山市人民医院、眉山市中铁医院等 |
| 银行 | 中国银行、中国建行银行、中国工商银行等 |
| 商场 | 宏远盖丽广场、万景国际中心等 |

4、询价对象位置示意图

****

询价对象所在位置

## 六、价值调查

（一）询价对象同区域司法拍卖案例

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 坐落 | 建筑面积（㎡） | 评估价单价（元/㎡） | 一拍单价（元/㎡） | 二拍单价（元/㎡） | 成交单价（元/㎡） | 交易情况 |
| 1 | 眉山市东坡区一环西路30号1层商业用房 | 46.2 | 7660 | 7660 | 6128 | 6128 | 283120元成交，2018年10月28日，单价6128元/㎡ |
| 2 | 眉山市东坡区一环西路2、4、6号1层商业用房 | 136.29 | 8280 | 8280 | 6624 | 6624 | 902800元成交，2018年10月28日，单价6624元/㎡ |
| 3 | 眉山市东坡区永通北街24号八方圆公寓5栋1单元6层2号住宅 | 129.31 | 3638 | 2552 | / | / | 2019年4月23日一拍流拍 |
| 4 | 眉山市东坡区永通南街32号1号楼2单元6+1层2号住宅 | 120.89 | 3333 | 2797 | / | 2797 | 338107元成交，2018年11月16日，单价2797元/㎡ |

（二）询价对象同区域市场成交案例

询价对象同区域市场近期无相类似房屋市场成交案例

七、询价价值时点2019年4月22日

## 八、询价原则

本次询价参照房地产估价规范的相关要求，遵循独立客观公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则。

## 九、声明

1、本报告为非鉴定性非正式房地产评估报告，询价方不能仅以此结果而不行使独立判断。本评估机构和注册房地产估价师均具备相应的房地产价格评估资质，依据相关法律法规的规定承担相应的法律责任。
 2、本报告不承担对询价对象建筑结构、设备等的内在质量及其他被遮盖、未暴露或难以接触到的部分进行调查、检测的责任。
 3、本报告自询价报告出具之日起一年内有效。

## 十、评估机构及人员

|  |  |
| --- | --- |
| 评估机构 | 四川天衡房地产评估有限公司 |
| 注册房地产估价师 | 姓 名 | 注册证号 | 签 名 |
| 高育丽 | 5120020189 |  |
| 王德华 | 5120040058 |  |

## 十一、询价报告出具日期

本报告出具日期为2019年5月6日

 四川天衡房地产评估有限公司

 2019年5月6日

## 十二、询价对象照片

 

 询价对象入户（商业） 询价对象室内（商业）

  

 询价对象入户门（住宅） 询价对象室内（住宅）

 

询价对象室内（住宅） 询价对象室内（住宅）

 

 询价对象楼梯通道 询价对象建筑物外观

 

 外部环境 外部环境