

编号：川恒中房咨报字〔2019〕15号

房地产咨询性估价报告

咨询项目名称：雅安市名山区蒙阳镇朝阳巷163号1栋1-6层综合用房房地产市场价值咨询

估价委托人：雅安市名山区人民法院

房地产估价机构：四川恒中地产房地产评估有限责任公司

咨询报告出具日期：二〇一九年四月二十五日

咨询报告编号：川恒中房咨报字〔2019〕15号



目 录

致估价委托人函	4
估价师声明	6
估价假设和限制条件	7
房地产咨询性估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、咨询目的	10
四、估价对象	10
五、价值咨询时点	15
六、价值类型	16
七、估价原则	16
八、估价依据	16
九、估价方法	17
十、咨询结果	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
1. 名山区人民法院司法评估委托书	22
2. 估价对象所在位置示意图	24
3. 估价对象实地查勘情况说明	25
4. 估价对象照片	25
5. 房屋所有权证复印件	28
6. 雅安市名山区房地产管理所房屋信息摘要复印件	31
7. 房屋他项权利证复印件	32
8. 国有土地使用证复印件	34



9. 宾馆、茶楼整体转让和房屋出租协议复印件.....	36
10. 询问笔录复印件	38
11. 专业帮助情况	40
12. 估价机构营业执照.....	41
13. 房地产估价机构备案证书.....	42
14. 注册房地产估价师估价资格证书	43



致估价委托人函

雅安市名山区人民法院：

受贵院委托，四川恒中地产房地产评估有限责任公司对位于雅安市名山区蒙阳镇朝阳巷163号1栋1-6层综合用房房地产（含其占用的出让城镇混合住宅用途国有土地使用权）进行了咨询性估价。

估价对象：位于雅安市名山区蒙阳镇朝阳巷163号1栋1-6层（建筑面积821.65平方米）综合用房房地产（含其占用的150平方米出让城镇混合住宅用途国有土地使用权）。

咨询目的：为司法拍卖提供房地产市场价值咨询意见。

价值咨询时点：二〇一九年四月三日。

价值类型：市场价值。

估价方法：收益法。

咨询结果：估价人员根据特定的咨询目的，遵循公认的估价原则，按照适用的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，结合房地产估价师的经验，在满足本咨询性估价报告中“估价假设和限制条件”下，估价对象在价值咨询时点二〇一九年四月三日的咨询结果为：总价353.26万元（百元以下四舍五入），大写人民币叁佰伍拾叁万贰仟陆佰元整。

咨询结果一览表

权证号	坐落	所有权人	规划用途	结构	建筑面积(m ²)	总价(万元)	平均单价(元/m ²)
名房权证名山字第06580号	蒙阳镇朝阳巷163号1栋1-6层	周玢	综合	混合	821.65	353.26	4299

特别提示：

1、估价对象登记用途为综合，本次评估依据估价委托人提供的《询问笔录》按1-4层为商业用途，5-6层为住宅用途设定。

2、估价对象1-5层已整体出租，出租期限从2013年5月1日-2023年4月30日，出租价格为每年八万元整，保证金一万元整，租金按年给付，即每年4月30日前支付次年全年房租。依据估价委托人提供的《宾馆、茶楼整体转让和房屋出租协议》，整体出租是指宾馆茶楼内所有用于使用的设施、设备和宾馆证



照使用权,连同房屋一并出租给承租方使用,未明确估价对象房地产租赁的价格,故我们未考虑租赁权的影响。请报告使用人注意租赁权对估价对象价值的影响。

上述结论摘自川恒中房咨报字〔2019〕15号“房地产咨询性估价报告”部分内容,应用时须认真阅读本咨询报告书全文。

四川恒中地产房地产评估有限责任公司

二〇一九年四月二十五日





估价师声明

我们郑重声明，在我们的专业知识和经验的最佳范围内：

- 1、注册房地产估价师在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、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，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、注册房地产估价师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、注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价技术标准术语》、《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）进行估价工作，撰写估价报告。



估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设

1、注册房地产估价师对估价委托人提供的相关资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，估价委托人提供的相关资料合法、真实、准确和完整。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，估价对象不存在安全隐患，符合国家有关安全使用标准。

3、涉及取得估价对象产权应支付的各种税、费已缴清，房屋所有权人合法取得房屋的所有权，估价对象的使用、规划、修建、用途等符合国家和地方各项法律、规章、制度、规定。

4、在本次价值咨询时点的房地产市场是公开、公平、自愿的均衡市场。

5、在本次价值咨询时点，设定估价对象无法定优先受偿款为估价前提。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

估价对象设有抵押权，已查封，考虑本次咨询目的为司法拍卖提供房地产市场价值咨询意见，本次咨询设定估价对象无抵押权、其他担保物权及查封的限制。

(四) 不相一致假设

在实地查勘时，估价对象为估价委托人现场指认，实地查勘未见估价对象栋号，本次咨询估价以估价对象产权登记房屋坐落为准，估价委托人及相关当事人现场指认的房屋与估价对象一致为估价的假设条件。

(五) 依据不足假设

估价对象登记用途为综合，经我们到雅安市名山区不动产登记中心了解，综合为住宅、商业混合，该房屋无分层建筑面积，商业和住宅所在楼层和各自的建



筑面积未明确，本次评估依据估价委托人提供的《询问笔录》按 1-4 层为商业用途，5-6 层为住宅用途设定，本次评估分层建筑面积依据产权登记资料结合实地查勘情况、房地产平面图、宗地图等资料综合确定。

2、估价对象 1-5 层已整体出租，出租期限从 2013 年 5 月 1 日-2023 年 4 月 30 日，出租价格为每年八万元整，保证金一万元整，租金按年给付，即每年 4 月 30 日前支付次年全年房租。依据估价委托人提供的《宾馆、茶楼整体转让和房屋出租协议》，整体出租是指宾馆茶楼内所有用于使用的设施、设备和宾馆证照使用权，连同房屋一并出租给承租方使用，未明确估价对象房地产租赁的价格，故我们未考虑租赁权的影响。

二、咨询估价报告使用限制

1、本咨询报告仅为为司法拍卖提供房地产市场价值咨询意见，不能用作投资、抵押、合营等项经济活动。

2、估价对象的用途、权属、面积应以国家法定登记机关的产权登记内容为准。故本估价咨询报告不作为确定估价对象用途、权属和面积的依据。

3、估价委托人提供的资料、陈述的情况和指认的估价对象地理位置等将直接影响我们的价格分析和结论。估价委托人对提供的资料的真实性、准确性、合法性、完整性以及陈述的情况承担法律责任，因该资料、陈述的情况等失实或存在重大未披露事项，造成咨询结论有误或无法满足本咨询报告估价前提及假设条件，以及未对咨询报告完整使用，导致咨询报告及其结论无效，估价机构不承担相应责任。

4、本报告的咨询结果仅仅是一种专业意见，而不应被视为估价机构对估价对象在市场上可实现价格的保证。

5、本次咨询不考虑房地产拍卖（变卖）费用及拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担

6、房地产咨询性估价报告是指注册房地产估价师由于受到客观原因限制，委托人或有关当事人明知存在估价依据不充分、必要的估价程序不能完全履行的情况下，仍然委托鉴定评估而出具的估价报告。委托人和咨询性估价报告使用者需在了解估价依据、估价程序等方面存在重大缺失的前提下，合理理解估价结果。



7、本报告是在价值咨询时点下和本次咨询目的下，设定估价象在现有状态以及未改变结构、保持设定用途继续使用等情况下，估算出估价对象的在公开的房地产交易市场最可能形成的价格。如估价对象的用途、状态以及咨询目的、价值咨询时点、房地产政策等影响房地产价格的因素发生变化足以对估价对象价值产生较大影响时，本咨询报告结论无效，应重新委托评估。

8、本咨询估价报告的全部或部分内容未经本估价机构书面许可，不得向委托方及相关方以外的单位或个人提供。

9、本咨询估价报告原件加盖单位和估价资格人员鲜章等方为有效，复印件以及缺乏鲜章件无效。若有违反以上规定使用本咨询估价报告者，自负所产生的一切法律后果，本估价机构及房地产估价师不负任何责任。

10、如发现本咨询估价报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本估价机构进行更正。否则，报告误差部分无效。

11、本次咨询估价报告的有效使用期为自报告出具之日起壹年内，即二〇一九年四月二十五日至二〇二〇年四月二十四日有效。



房地产咨询性估价结果报告

二〇一九年四月二十五日

川恒中房咨报字〔2019〕15号

四川恒中地产房地产评估有限责任公司

一、估价委托人

名称：雅安市名山区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：四川恒中地产房地产评估有限责任公司

法定代表人：杨文革

住所：成都市三洞桥街2号华业广场906室

统一社会信用代码：915100007274828489

备案等级：贰级

证书编号：川建房估备字〔2018〕0129号

资质证书有效期限：2018年05月14日至2021年05月14日

发证机关：四川省住房和城乡建设厅

三、咨询目的

为司法拍卖提供房地产市场价格咨询意见。

四、估价对象

（一）估价范围



本次估价范围是位于雅安市名山区蒙阳镇朝阳巷163号1-6层综合用房地产(建筑面积821.65平方米,占用的出让城镇混合住宅用途国有土地使用权面积150平方米),以及附着在建筑物上不可移动的装饰装修、设施设备(承租方所有的装饰装修、设施设备除外),不含室内可移动财产。

(二) 估价对象权属状况

1、房屋权属状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》,估价对象房屋登记信息如下:

《房屋所有权证》编号	名房权证名山字第06580号
房屋所有权人	周玢
共有情况	单独所有
房屋坐落	蒙阳镇朝阳巷163号
登记时间	2012.2.28
总层数	6
建筑面积(m ²)	821.65
套内建筑面积(m ²)	/
附记	档案号:001555 该房已在雅商行名山支行设定抵押,他权证号5987

根据估价委托人提供的《雅安市名山区房地产管理所房屋信息摘要》,记载如下:

登记权利人											
姓名		证件类型		证件号码		权证号		份额			
周玢		身份证		513122197204242916		名山0006580					
档案状态		登记原因		产别		共有性质					
有效		新建		私产		单独所有					
房屋自然状况											
所在区	街道	门牌	栋号	单元	楼层	房号	规划用途	结构	房屋唯一号	业务宗号	建筑面积(平方米)
蒙阳镇	朝阳巷	163	1		1-6	163	综合	混合	311165	权0001555	821.65
变动记录											
业务宗号		登记权利人		登记事项				登记时间			
权0001555		周玢		新建				2012-02-28			



是否载入登记簿	是					
备注	按揭银行: 无					
查封信息						
查封号	查封单位	查封文号			查封时间	
30423	雅安市名山区人民法院	(2018)川1803执694号之一			2018-10-29	
抵押信息						
他权号	抵押面积	权利价值	抵押权人	债务人	约定期限	状态
他权 0005987	821.65	1600000	雅安市商业银行股份有限公司名山支行	周玢	2016-08-16 至 2019-08-16 止	有效

2、土地权属状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》，估价对象占用的土地使用权登记信息如下：

《国有土地使用证》编号	名国用(2012)第10478号
土地使用权人	周玢
座落	名山县蒙阳镇朝阳巷163号
地号	4-(1)-G-167、168
图号	/
地类(用途)	城镇混合住宅用地
使用权类型	出让
终止日期	2061年10月11日
使用权面积	150.00m ²
独用面积	150.00 m ²
分摊面积	/m ²
四至	东: 刘严惠 何继科; 南: 李华钧 柏同华; 西: 陈莉; 北: 朝阳巷。
填证日期	2011年11月28日
填证机关	名山县国土资源局

3、占管使用及他项权利状况

根据估价委托人提供的《房屋他项权利证》，房屋他项权利登记信息如下：

《房屋他项权利证》编号	名房他证他权字第0005987号
-------------	------------------



房屋他项权利人	雅安市商业银行股份有限公司名山支行
房屋所有权人	周玢
房屋所有权证号	名山 0006580
房屋坐落	蒙阳镇朝阳巷 163 号 1 栋 1-6 层
他项权利种类	最高额抵押
债权数额	壹佰陆拾万元整
登记时间	2016-08-16 13: 18: 47
附记	所有权业务宗号: 权 0001555 约定期限: 2016-08-16 至 2019-08-16 止 备注: 为雅安市蒙尖茶业有限公司担保。

在本次价值咨询时点,估价对象的抵押权未解除,因此估价对象存在抵押他项权利。根据估价委托人提供的“雅安市名山区房地产管理所房屋信息摘要”,估价对象存在查封信息。考虑本次估价目的为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据,拍卖房地产上原有的抵押权及其他担保物权,通常因拍卖(变卖)而消灭,本次评估设定估价对象无抵押权、其他担保物权及查封的限制。

估价对象 1-5 层已整体出租,出租期限从 2013 年 5 月 1 日-2023 年 4 月 30 日,出租价格为每年八万元整,保证金一万元整,租金按年给付,即每年 4 月 30 日前支付次年全年房租。依据估价委托人提供的《宾馆、茶楼整体转让和房屋出租协议》,整体出租是指宾馆茶楼内所有用于使用的设施、设备和宾馆证照使用权,连同房屋一并出租给承租方使用。在本次价值咨询时点,估价对象均在正常使用中。

(三) 估价对象实物状况

1、土地实物状况

座落: 估价对象所在宗地位于名山区蒙阳镇朝阳巷 163 号。

土地面积: 150 平方米。

四至: 估价对象所在宗地东: 刘严惠 何继科; 南: 李华钧 柏同华; 西: 陈莉; 北: 朝阳巷。

形状、地形、地貌: 估价对象所在宗地形状规则,对地块利用无不利影响。地势平坦,对施工无影响。对土地利用无不良影响。



开发程度：至价值时点，估价对象所在宗地外达到“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯及场地平整）。

土地使用期限：截至价值咨询时点，估价对象占用的城镇混合住宅用途国有土地使用权剩余使用年限 42.55 年。

2、建筑物实物状况

坐落	蒙阳镇朝阳巷 163 号 1 栋 1-6 层
建筑规模	821.65 平方米
所在建筑物外观	所在建筑物为 6 层商住楼，外墙瓷砖。
规划用途	综合
实际用途	商业、住宅
建筑面积	821.65 平方米。
建筑结构	混合
空间布局	规则矩形，开间 8 米，进深 18.75 米。各层通过室内步梯通达。1 层分为宾馆大堂，茶楼、包间、员工休息室、茶水间、卫生间等功能分区，2 层分为茶楼、康复理疗室、包间、卫生间等功能分区，3-5 为客房、6 层为杂物间。
层高	1 层层高 3.4-3.9 米，2 层层高 2.5 米，3-5 层层高 2.9 米，6 层层高 2.8 米
装饰装修	1 层：入户落地玻璃推拉门，地面铺设地砖，墙面乳胶漆、墙纸、墙砖，顶棚造型吊顶、乳胶漆、塑扣板吊顶。木门，塑钢窗、落地玻璃窗。 2 层：地面铺设木地板、地砖，墙面墙纸、墙砖、乳胶漆，顶棚造型吊顶、乳胶漆、塑扣板吊顶。木门，塑钢门窗，木门窗套。 3-5 层：地面铺设木地板、地砖，墙面墙纸、墙砖，天棚乳胶漆、塑扣板吊顶，木门、塑钢窗。木门窗套。 6 层：地面地砖，墙面乳胶漆，天棚乳胶漆，木门、防盗门、塑钢窗，木门窗套。楼梯地砖踏步、不锈钢扶手。
设施设备	消防，蹲便器、花洒、洗面台等卫浴设施。
建筑功能	商业、住宅，满足使用。
建成时间	约 2011 年
使用及维护状况	维护、使用正常。
新旧程度	约 8.5 成新
基础配套	通上水、通下水、通讯、通电、通气
备注	/

(四) 区位状况



1、位置状况

坐落：雅安市名山区蒙阳镇。

临街状况：估价对象所在建筑物一面临朝阳巷。

朝向：西北、东南朝向。

楼层/总楼层：1-6层/6层。

2、交通状况

道路通达度：茶都大道、彩虹路、蒙茶街、健康路、朝阳巷构成交通路网，道路通达度较好。

公交便捷度：通有公交6路。

对外交通便利度：国道108线，成雅高速，距名山客运汽车站约250米。

停车方便程度：地面占道停车。

3、环境状况

自然环境：区域内无明显空气及噪音污染，环境一般。

社会环境：估价对象所在区域为名山区城区，规划主要以住宅、商业为主，环境一般。

4、外部配套设施状况

基础设施完备度：估价对象区域基础设施完善，达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气）。

公用设施完备度：有幼儿园、教育培训机构等教育设施；有雅安茗山蒙顶山医院、诊所、药房等医疗卫生服务设施；有中国农业银行、中国工商银行、雅安市商业银行、雅安市农商银行设立的金融服务设施；有较多的临街零售商业铺面、餐饮娱乐、宾馆等商业服务设施；区域内公用设施配套完善。

5、商服繁华程度：商服繁华程度一般。

五、价值咨询时点

二〇一九年四月三日〔根据川建房发〔2011〕89号《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行），本次价值咨询时点确定为注册房地产估价师实地查勘期之日〕。



六、价值类型

本次咨询的价值类型为市场价值，市场价值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咨询时点自愿进行交易的金额。本报告的价值内涵为：在满足“估价假设和限制条件”的前提下，包含估价对象房屋所有权价值、与其功能相匹配的附着在建筑物上不可移动的装饰装修、设施设备价值(承租方所有的装饰装修、设施设备除外)以及其占用的国有出让土地使用权价值，不含室内可移动财产价值，在价值咨询时点，交易双方各自依法承担应缴纳的税费，以人民币为计价单位的市场价值。

七、估价原则

本次评估，遵循下列原则：

- 1、独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。
- 2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。
- 3、价值时点原则：评估价值应为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：评估价值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应在合理范围内。
- 5、最高最佳使用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用需要同时满足四个条件，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。

八、估价依据

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；



- 5、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 6、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);
- 7、《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》;
- 8、《四川省高级人民法院“关于印发<四川省高级人民法院委托鉴定管理办法>和<四川省高级人民法院委托评估、拍卖和变卖管理办法>的通知”》(川高法[2011]177号);
- 9、《关于印发<房地产司法鉴定评估指导意见>(试行)的通知》(川建房发[2011]89号);
- 10、《名山区人民法院司法评估委托书》;
- 11、房屋所有权证、雅安市名山区房地产管理所房屋信息摘要、房屋他项权利证、国有土地使用证、宾馆、茶楼整体转让和房屋出租协议、询问笔录等资料;
- 12、估价人员在估价对象现场的查看记录,以及在房地产市场搜集的租赁案例、工程造价资料及相关技术参数;
- 13、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

1、估价方法选取的依据

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015),现行的房地产评估方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。评估方法的选择是按照房地产估价规范,根据当地房地产市场发育状况,并结合该项目的具体特点及估价目的等,选择适当的房地产估价方法。本次评估在方法上我们有以下考虑:

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。根据《房地产估价规范》,比较法是最能体现房地产估价的基本原理、最直观、适用性最广、说服力最强、也最容易准确把握的一种估价方法,因此在有条件选用比较法估价时,应当首选比较法。估价对象所在区域内近期无类似的综合用途房地产交易案例,故本次不选用比较法进行估价。

收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价,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。估价对象区域内有类似的商住房地产租赁，根据调查的租金资料，本次选用收益法进行估价。

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。假设开发法适用于对具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，特别是对在建工程和房地产开发项目估价。估价对象为已建成并已投入使用的房地产，并已取得权证，在价值时点的现状用途保持规划用途下持续使用，在合法前提下为最高最佳使用，故不宜采用假设开发法进行估价。

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。估价对象作为流动性较好的商住综合房地产，影响价格高低的主要因素是房地产市场的供求关系，而不是房地产开发建设成本高低，运用成本法测算的结果不能反应其市场接受程度，不宜采用成本法进行估价。

通过以上分析，本次咨询估价采用收益法评估估价对象在价值咨询时点的市场价值。

2、估价方法简述

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。测算步骤为：

- ◆ 选择具体估价方法。
- ◆ 测算收益期或持有期。
- ◆ 测算未来收益。
- ◆ 确定报酬率或资本化率、收益乘数。
- ◆ 计算收益价值。

本次估价选用持有加转售模式进行估价，其公式为：

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

其中 V—收益价值(元或元/m²)



- A_i —一期期间收益(元或元/ m^2)
- V_i —一期期末转售收益(元或元/ m^2)
- Y_i —未来第 i 年的报酬率(%)
- Y_t —一期期末报酬率(%)
- t —持有期(年)。

十、咨询结果

注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，结合注册房地产估价师的经验，在满足本估价报告中“估价师声明”和“估价假设和限制条件”下，估价对象在价值咨询时点二〇一九年四月三日的咨询结果咨询结果为：总价 353.26 万元(百元以下四舍五入)，大写人民币叁佰伍拾叁万贰仟陆佰元整。

咨询结果一览表

权证号	坐落	所有权人	规划用途	结构	建筑面积(m^2)	总价(万元)	平均单价(元/ m^2)
名房产证名山字第 06580 号	蒙阳镇朝阳巷 163 号 1 栋 1-6 层	周玢	综合	混合	821.65	353.26	4299

特别提示：

1、估价对象登记用途为综合，本次评估依据估价委托人提供的《询问笔录》按 1-4 层为商业用途，5-6 层为住宅用途设定。

2、估价对象 1-5 层已整体出租，出租期限从 2013 年 5 月 1 日-2023 年 4 月 30 日，出租价格为每年八万元整，保证金一万元整，租金按年给付，即每年 4 月 30 日前支付次年全年房租。依据估价委托人提供的《宾馆、茶楼整体转让和房屋出租协议》，整体出租是指宾馆茶楼内所有用于使用的设施、设备和宾馆证照使用权，连同房屋一并出租给承租方使用，未明确估价对象房地产租赁的价格，故我们未考虑租赁权的影响。请报告使用人注意租赁权对估价对象价值的影响。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师



姓名	注册号	签名	签名日期
彭勇	中国注册房地产估价师 四川恒中地产房地产评估有限公司 彭120020041 注册号:5120020041		2019年4月25日
童晓玉	中国注册房地产估价师 四川恒中地产房地产评估有限公司 5120020087 童晓玉 注册号:5120020087		2019年4月25日

十二、实地查勘期

二〇一九年四月三日。

十三、估价作业期

二〇一九年二月十一日至二〇一九年四月二十五日。



附件

1. 名山区人民法院司法评估委托书;
2. 估价对象位置示意图;
3. 估价对象实地查勘情况说明;
4. 估价对象照片;
5. 房屋所有权证复印件;
6. 雅安市名山区房地产管理所房屋信息摘要复印件;
7. 房屋他项权利证复印件;
8. 国有土地使用证复印件;
9. 宾馆、茶楼整体转让和房屋出租协议复印件;
10. 询问笔录复印件;
11. 专业帮助情况;
12. 估价机构营业执照;
13. 房地产估价机构备案证书;
14. 注册房地产估价师估价资格证书。



1. 名山区人民法院司法评估委托书

名山区人民法院
司法评估委托书

(2017)名山法技委字第3号

四川恒中地产房地产评估有限责任公司：

我院受理的小额借款合同纠纷一案，因案件审理需要进行房地产评估。根据《中华人民共和国民事诉讼法》和《四川省高级人民法院委托评估管理办法》的相关规定，决定委托你公司进行房地产评估。请依法作出书面评估意见，加盖评估机构公章，并附评估人资格证书、评估机构执业证书等。

- 附： 1、委托评估附表壹份；
2、房产证、他项权证、房屋信息摘要等复印件共捌页。





名山区人民法院

委托评估书附表

(2019)名山法技委字第3号

评估机构选定日期	2019-1-29		
选定评估机构名称	四川恒中地产房地产评估有限责任公司		
评估移送日期	2019-2-11		
案件名称	小额贷款合同纠纷		
简要案情	一、被告雅安市蒙尖茶叶有限公司在本判决发生法律效力之日起十日内给付原告雅安市商业银行股份有限公司名山支行借款本金160万元、给付截止至2017年7月25日的利息10,019321万元、给付从2017年7月26日起至贷款本息结清时的逾期利息及复利；		
评估事项与评估要求	对蒙阳镇朝阳巷163号1栋1-6号房屋价格评估。		
送检材料	房产证、他项权证、房屋信息摘要等复印件共捌页。		
被评估人或物状况	姓名	年龄	性状
	房屋		
	单位	地址	联系电话
既往评估结论			
司法技术部门审核意见	同意	承办人姓名	邓洪亮
	负责人：丁明芬	联系电话	18048455952
要求评估完成期限	移交之日起	材料完备之日起	
受托机构接收记录	收案人签名	机构电话	18080920537、028-87751112
备注	请物鉴定委托书附表，签字、填写日期，并加盖公章后寄回我院，谢谢。 地址：四川省雅安市名山区蒙阳镇茶都大道281号名山区人民法院审管办 收件人：邓洪亮 联系电话：18048455952		

2. 估价对象所在位置示意图





3. 估价对象实地查勘情况说明

注册房地产估价师彭勇于2019年4月3日对估价对象进行了实地查勘。

4. 估价对象照片



估价对象所临朝阳巷



估价对象外观



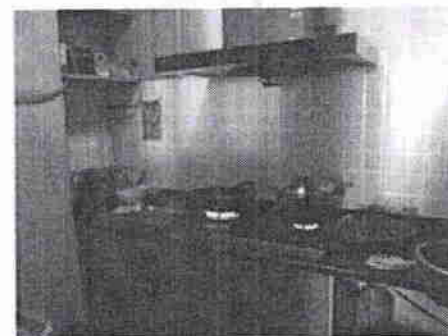
估价对象门牌号



估价对象1层



估价对象1层



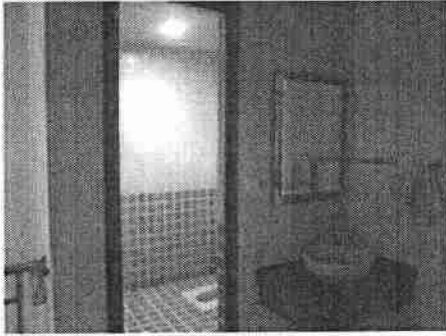
估价对象1层



估价对象2层



估价对象2层



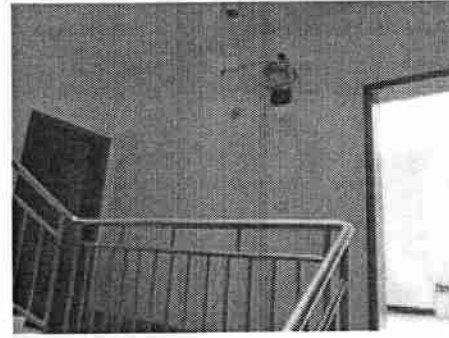
估价对象 2 层



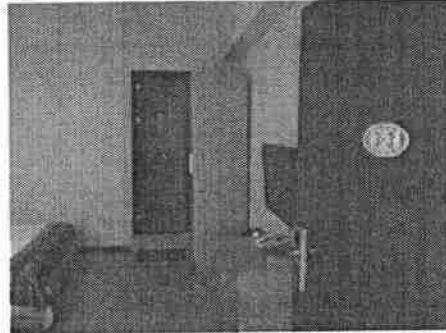
估价对象 2 层



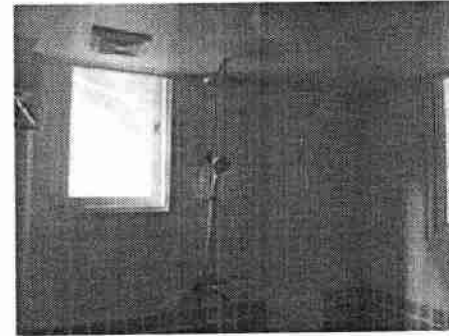
估价对象 2 层



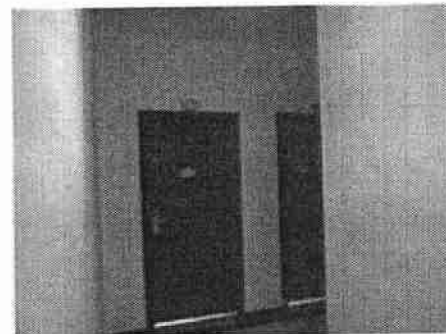
估价对象 3 层



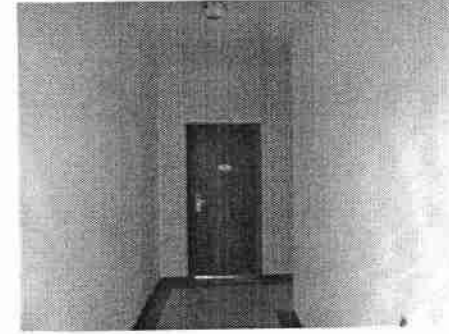
估价对象 3 层



估价对象 3 层



估价对象 4 层



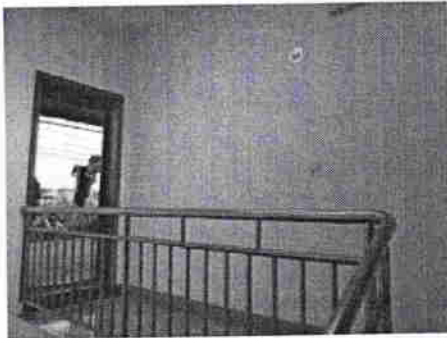
估价对象 5 层



估价对象 5 层



估价对象 5 层



估价对象 6 层



估价对象 6 层



估价对象 6 层



估价对象楼梯



天井



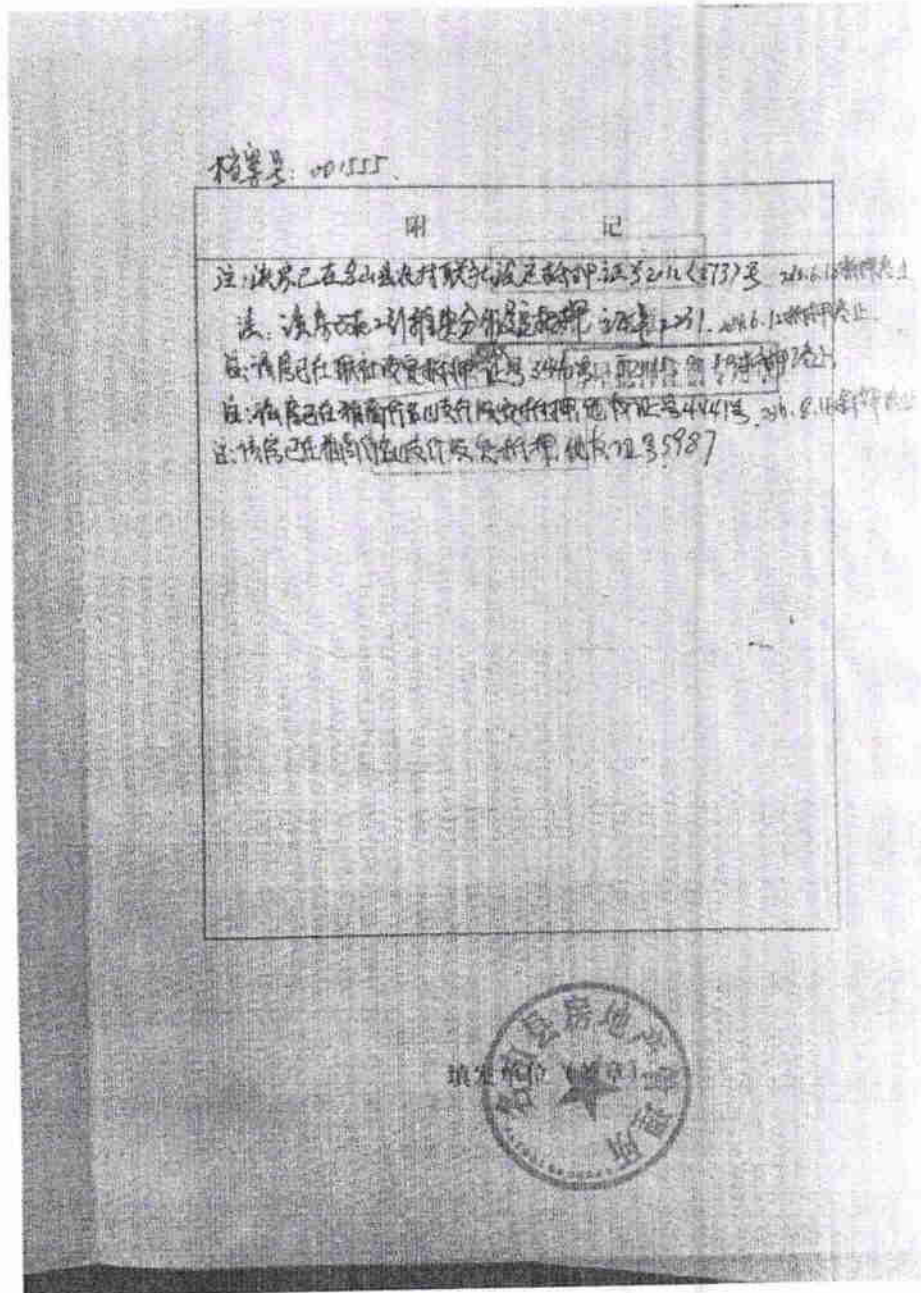
天井

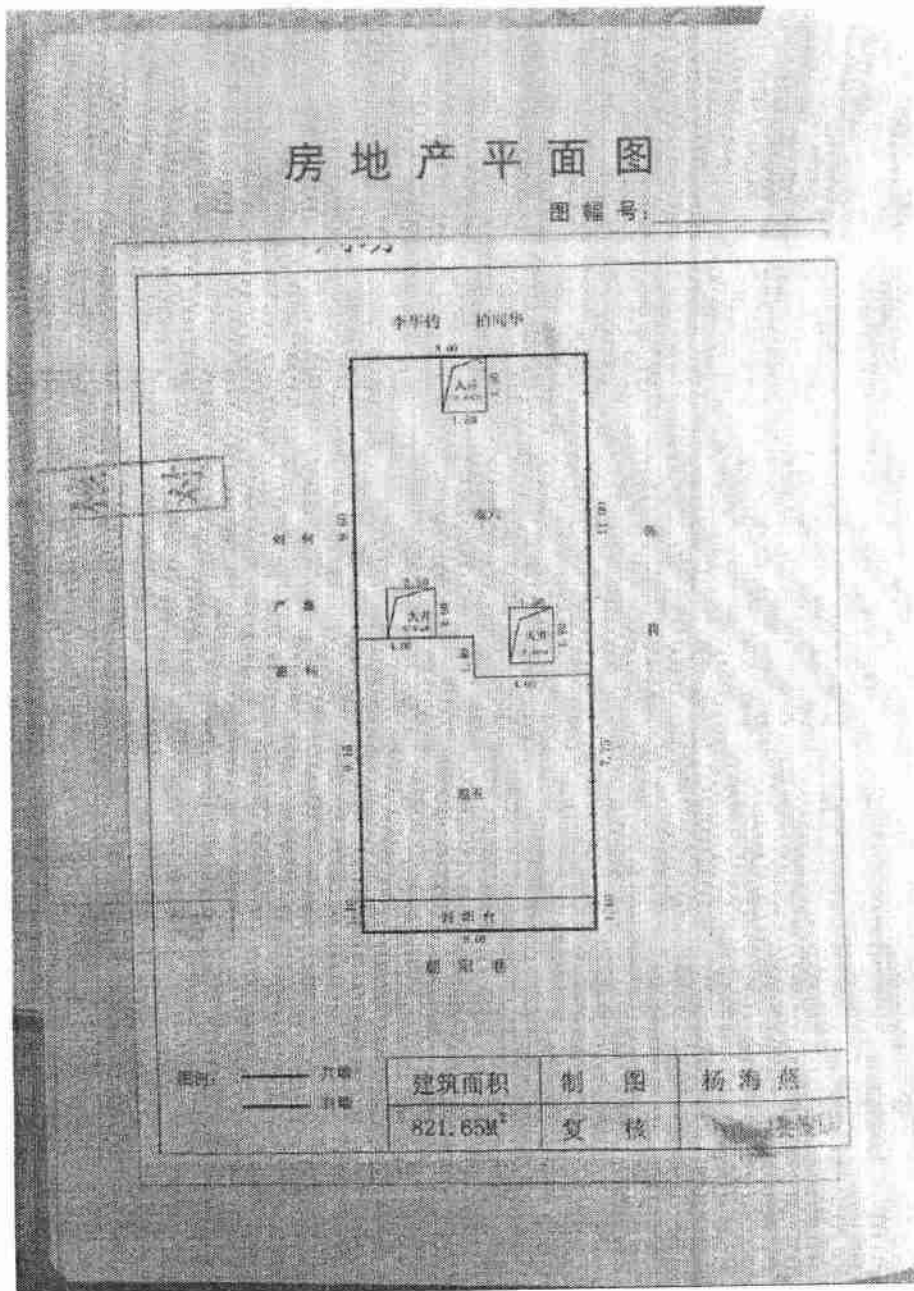


5. 房屋所有权证复印件

房权证 字第 06580 号

房屋所有权人	周 玢		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	荣阳镇朝阳巷163号		
登记时间	2012.2.28		
房屋性质			
规划用途			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	6	821.65	/
	/	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止







6. 雅安市名山区房地产管理所房屋信息摘要复印件

雅安市名山区房地产管理所房屋信息摘要

登记权利人											
姓名		证件类型	证件号码		权证号	份额					
周琰		身份证	513122197304142916		名山0006580						
档案状态		登记原因			产别	共有性质					
有效		新建			私产	单独所有					
房屋自然状况											
所在区	街道	门牌	栋号	单元	楼层	房号	规划用途	结构	房屋唯一号	业务宗号	建筑面积(平方米)
蒙阳镇	朝阳巷	163	1		1-6	163	综合	混合	311165	权0001555	821.65
变动记录											
业务宗号		登记权利人			登记事项	登记时间					
权0001555		周琰			新建	2012-02-28 00:00:01					
是否载入登记簿		是									
备注	按揭银行: 无										
查封信息											
查封号		查封单位			查封文号	查封时间					
30423		雅安市名山区人民法院			2018-11(1803)执094号之二	2018-10-29					
抵押信息											
他权号	抵押面积	权利价值	抵押权人		债务人	约定期限	状态				
他权0006987	821.65	1600000	雅安市商业银行股份有限公司名山支行		陈玲	2016-08-16至2019-08-16止	有效				

打印人: 钟晓曦

第1页

打印日期: 2019/01/24 11:11



7. 房屋他项权利证复印件

通

名 房他证他权 字第0005987 号

房屋他项权利人	雅安农村商业银行股份有限公司名山支行
房屋所有权人	周粉
房屋所有权证号	名山0006580
房屋坐落	雅安镇朝阳巷163号1栋1-6层
他项权利种类	最高额抵押
债权数额	壹佰陆拾万元整
登记时间	2016-06-15 13:18:47



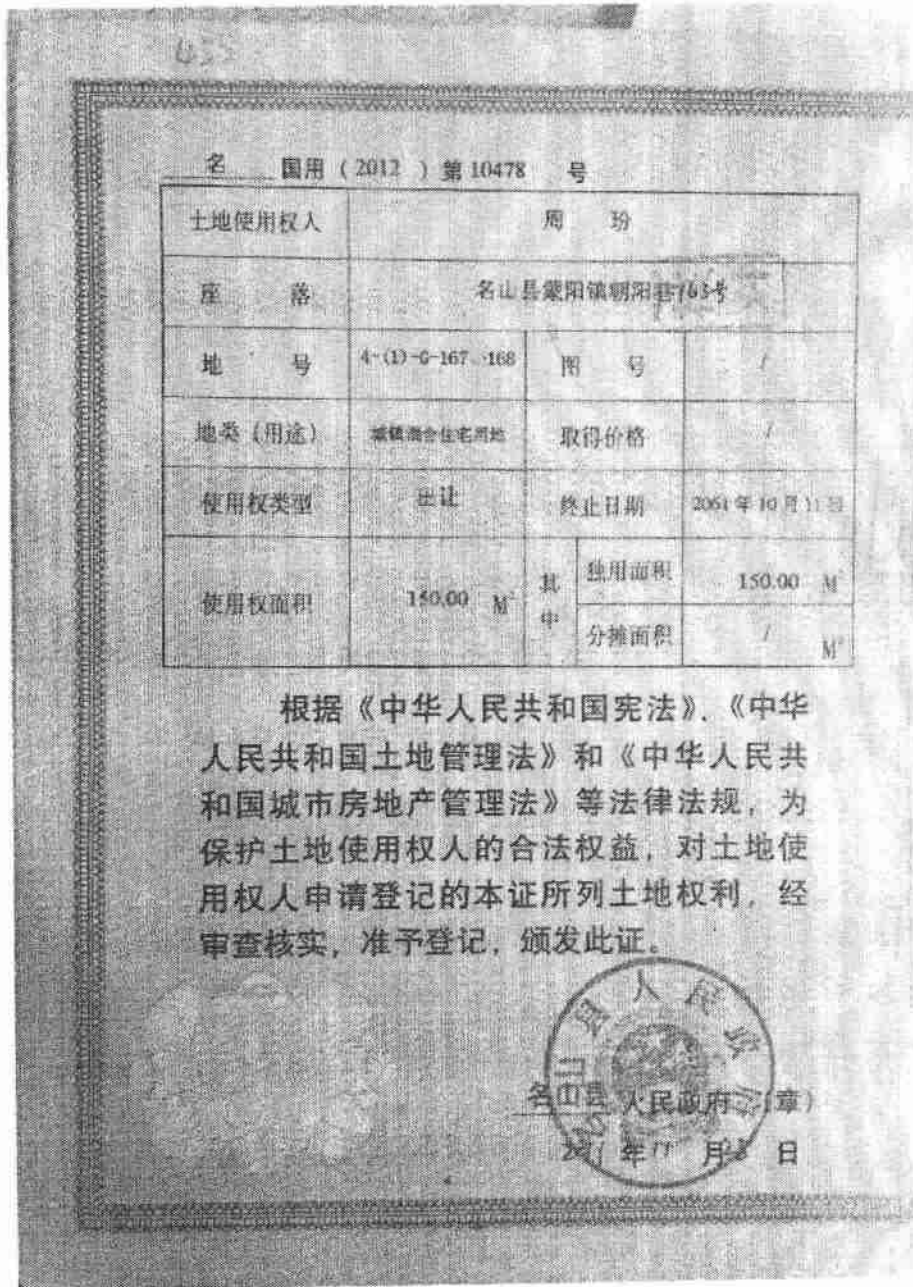
附 记

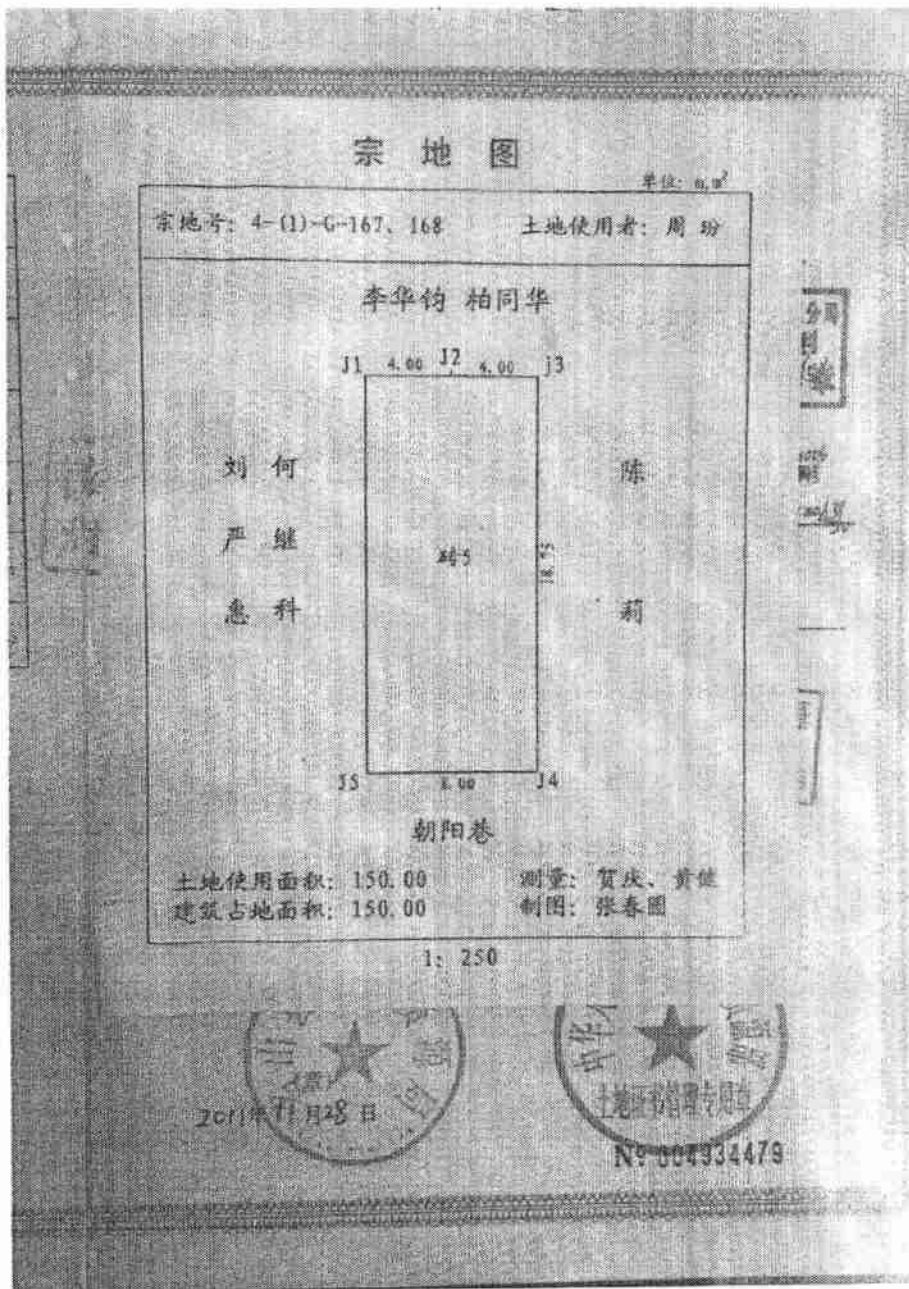
所有权业务宗号：权0001555
约定期限2016-08-16至2019-08-16止
备注：为雅安市蒙尖茶业有限公司担保。

填发单位（盖章）



8. 国有土地使用证复印件







9. 宾馆、茶楼整体转让和房屋出租协议复印件

宾馆、茶楼整体转让和房屋出租协议

甲方:

周琦

乙方:

龍雲

经甲乙双方友好协商,本着自愿、互惠的原则,甲乙双方就甲方座落在名山区朝阳巷163号的君泰朝阳宾馆及茶楼整体以及该处房屋出租一事达成如下协议:

一、君泰朝阳宾馆茶楼一至五楼(六楼为房主自用)整体出租是指宾馆茶楼内所有用于使用的设施、设备和宾馆证照的使用权,连同房屋一并出租给乙方。出租期限为十年整(从2013年5月1日——2023年4月30日),出租价格为每年八万元整(80000元),保证金一万元整(10000元),租金按年给付,即每年4月30前支付次年全年房租。

二、乙方在经营过程中,在协议生效之前凡与该宾馆所有债权债务以及其它事项均由甲方负责。乙方在协议生效后,一切经营活动必须合法,因乙方经营活动所产生的一切债权债务、法律责任以及其它费用均由乙方自行负责。

三、乙方在经营过程中,应爱护该处房产以及该宾馆内部结构布局。乙方如果需要对该房屋进行内部整改,必须征得甲方同意方可进行。

四、乙方在经营期间如果有特殊情况,乙方有权转让,在不损害甲方经济利益的前提下,应经甲方同意方可转让(转让时合同内容不变)。甲、乙双方在原合同上与第三方签订3点补充说明:

- 1、经营权所剩时间。
- 2、房租价格。
- 3、房租必须向甲方(房主)上缴。

五、乙方在经营过程中,必须提高警惕,注意防火、防爆、防盗。若因乙方管理等原因,使房屋发生火灾、爆炸等人为因素,乙方必须对造成的房屋损失以及邻居等损失及人员安全负责。甲方不负责任何费用。(建议乙方购买保险)

六、乙方在合同期内,甲方若将房屋出售,须保证本合同不变,



合同期满后，乙方必须保证房屋基本结构完好，装修不得随意破坏。若有人为损坏，按时价赔偿。

七、乙方在经营期满后，则按当时市场行情在同等条件下优先乙方承租。

八、该宾馆房租每年一交（每年80000元）。如果乙方一年满后一个月内未续交第二年的房租，甲方有权将该宾馆使用权收回。保证金作为违约赔偿不予退还。

九、乙方在合同期未滿的情况下提出退租，乙方应当向甲方赔偿一年租金的两倍作为违约金，以补偿因乙方违约所造成的经济损失。乙方在经营过程中，不得以任何理由向甲方提出减免任何费用和其它无理要求。

十、本合同从签订之日起生效，未尽事宜，另行商议，本合同具有法律效力。

十一、未尽事宜双方协商解决，本协议一式两份，签字生效。

十二、附君泰朝阳宾馆现有物品、设备清单。

甲方：

周琦

乙方：

李强

2013年5月1日

2013年5月1日

此为复印件

周琦

2013.4.11



10. 询问笔录复印件

询问笔录

时间: 2018年3月26日 上午: 9: 30

地点: 一楼会见室

到场当事人: 申请人雅安市商业银行股份有限公司名山支行代理人龚文韬, 申请人雅安市商业银行股份有限公司名山支行员工苏权, 申请人雅安市商业银行股份有限公司名山支行员工樊翔勇, 被申请人周玢

询问人: 邓洪亮 记录人: 吴开宏

问: 关于申请人雅安市商业银行股份有限公司名山支行与被申请人周玢金融借款合同纠纷一案, 我们于2019年3月8日收到四川恒中地产房地产评估有限责任公司出具的《关于蒙阳镇朝阳巷163号1栋1-6层房屋评估事项的函》, 因被申请人周玢告知其一直在外地无法到场, 因此我们今天才通知你们到我院告知评估的相关事项, 你们是否有异议?

周玢: 我前段时间一直在广元出差, 2019年3月18日才回的名山, 我对此无异议。
雅安市商业银行股份有限公司名山支行代理人龚文韬: 无异议。

问: 四川恒中地产房地产评估有限责任公司出具的《关于蒙阳镇朝阳巷163号1栋1-6层房屋评估事项的函》复印件你们双方是否收到?

周玢: 我收到。

雅安市商业银行股份有限公司名山支行代理人龚文韬: 我已经于2019年3月20日收到。

问: 四川恒中地产房地产评估有限责任公司在函中告知由于委托评估的房屋等级规划用途为综合, 且房屋无分层建筑面积, 因此只能出具房地产咨询性估价报告, 由于咨询性估价报告相对于评估报告效力更低, 同时你们双方会承担一些风险因素, 你们具体可以咨询专业的机构, 你们双方是否愿意出具咨询性估价报告?

共2页第1页

龚文韬 苏权

樊翔勇
2019.3.26

周玢
2019.3.26



周玢: 我同意出具咨询性估计报告。

雅安市商业银行股份有限公司名山支行代理人龚文韬: 我们待总行回复后我们及时向法院回馈。

问: 四川恒中地产房地产评估有限责任公司出具的《关于蒙阳镇朝阳巷163号1栋1-6层房屋评估事项的函》中告知他们拟按一层商业用途(建筑面积按占地面积150平方米), 二层以上为住宅用途(建筑面积按总建筑面积821.65平方米扣除一层建筑面积150平方米后为671.65平方米)为估价的假设前提条件进行评估, 你们双方是否同意以上评估方案?

周玢: 我认为按照现状实际使用用途进行划分, 1至4楼为商业用途, 5至6楼为住宅用途。

雅安市商业银行股份有限公司名山支行代理人龚文韬: 我们同意周玢的意见, 按照现状实际使用用途进行划分, 1至4楼为商业用途, 5至6楼为住宅用途。

问: 你们双方同意出具咨询性估价报告和商住比例分配相应风险由你们双方承担, 你们是否清楚?

周玢: 我清楚。

雅安市商业银行股份有限公司名山支行代理人龚文韬: 鉴于目前出具咨询性估价报告我们要向总行提请意见, 待总行回复后我们及时向法院回馈。


问: 你们还有什么需要补充的吗?

雅安市商业银行股份有限公司名山支行代理人龚文韬: 没有补充了。

周玢: 没有补充了。

龚文韬 2019.3.26
吴开强
2019.3.26


2019.3.26


2019.3.26
邓洪高
2019.3.26

共2页第2页



询问笔录

时间: 2019年4月1日 下午: 17:00

地点: 一楼会见室

到场当事人: 申请人雅安市商业银行股份有限公司名山支行代理人龚文韬

询问人: 邓洪亮 记录人: 吴开宏

问: 关于申请人雅安市商业银行股份有限公司名山支行与被申请人周玢金融借款合同纠纷一案, 我们于2019年3月8日收到四川恒中地产房地产评估有限责任公司出具的《关于蒙阳镇朝阳巷163号1栋1-6层房屋评估事项的函》, 2019年3月26日我们组织你们双方当事人进行协商, 其中关于出具咨询性估价报告, 雅安市商业银行股份有限公司名山支公司提出需要总行回复后及时向法院回馈, 你们现在对出具咨询性估价报告是否有意见?

雅安市商业银行股份有限公司名山支行代理人龚文韬: 经过向雅安市商业银行股份有限公司请示, 我们同意出具咨询性估价报告。

问: 你还有什么需要补充的吗?

雅安市商业银行股份有限公司名山支行代理人龚文韬: 没有了。

吴开宏
2019.4.1

龚文韬 2019.4.1
邓洪亮
2019.4.1

共 1 页 第 1 页

11. 专业帮助情况

没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。



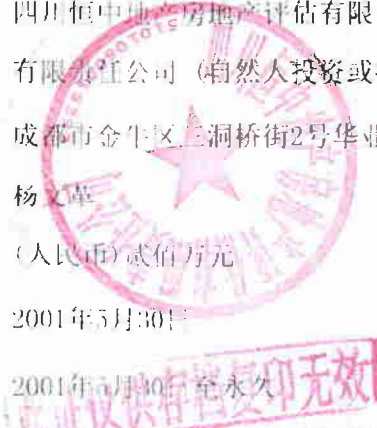
12. 估价机构营业执照



营业执照

统一社会信用代码 915100007274828489

名 称	四川恒中地产房地产评估有限责任公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	成都市金牛区三洞桥街2号华业广场906室
法定代表人	杨文革
注册 资 本	(人民币)贰佰万元
成 立 日 期	2001年5月30日
营 业 期 限	2001年5月30日至永久
经 营 范 围	房屋、土地、林木、矿产(初级)；土地评估；资产评估。 依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动



此证复印无效



登记机关



2019年01月18日

提示：请妥善保管营业执照，不得涂改、损毁、出借、出租、抵押、质押、担保、转让、买卖、伪造、变造、冒用、出租、出借、转让、买卖、伪造、变造、冒用。

全国统一企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>
四川恒中地产房地产评估有限责任公司 915100007274828489

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称:四川恒中地产房地产评估有限责任公司

法定代表人:杨文革
(执行事务合伙人)

住所:成都市三洞桥2号华业广场906室

统一社会信用代码:915100007274828489

备案等级:贰级

证书编号:川建房估备字[2018]0129号

有效期限:2018年05月14日至2021年05月14日



中华人民共和国住房和城乡建设部制



14. 注册房地产估价师估价资格证书

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00143434

姓名 / Full name
彭勇

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
512901197110261615

注册号 / Registration No.
5120020041

执业机构 / Employer
四川恒中地产房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry
2020-10-30

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00154434

姓名 / Full name
童晓玉

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
510102197409204906

注册号 / Registration No.
5120020087

执业机构 / Employer
四川恒中地产房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry
2020-5-2

持证人签名 / Bearer's signature

