

## 致估价委托人函

四川省内江市中级人民法院：

承蒙委托，我公司依据我国现行有关法律、法规政策的规定，利用贵方提供的资料以及注册房地产估价师实地查勘和市场调查取得的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象于价值时点的市场价值进行分析、估算和判定，完成了估价工作。

### （一）估价对象

内江星原电力集团有限责任公司单独所有位于内江市东兴区汉安大道西370号“电力名城”附1号16号等28个建筑面积合计为1302.85m<sup>2</sup>的其他（车位）用房及其分摊的合计为185.31m<sup>2</sup>的国有出让仓储建设用地使用权。

（二）估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（三）价值时点：2020年1月2日

（四）价值类型：房地产市场价格。

（五）估价方法：比较法

（六）估价结果：估价对象在价值时点并满足本报告所述价值定义及“估价假设和限制条件”的市场价值为：

评估总价：人民币（小写）313.1万元（仟位取整）；

人民币（大写）叁佰壹拾叁万壹仟元整。



### 估价结果一览表

| 项目名称                              | 序号 | 房屋所有权人         | 房屋所有权证号            | 房屋坐落                  | 规划用途   | 建筑面积 (m²) | 评估单价 (元/m²) | 总价 (万元、仟位取整) |
|-----------------------------------|----|----------------|--------------------|-----------------------|--------|-----------|-------------|--------------|
| 内江市东兴区汉安大道西370号“电力名城”附1号其他(车位)房地产 | 1  | 内江星原电力集团有限责任公司 | 内江市房权证字第201220600号 | 东兴区汉安大道西370号附1号16号车位  | 其它(车位) | 36.82     | 2580.12     | 9.5          |
|                                   | 2  |                | 内江市房权证字第201220601号 | 东兴区汉安大道西370号附1号17号车位  | 其它(车位) | 73.64     | 2145.57     | 15.8         |
|                                   | 3  |                | 内江市房权证字第201220604号 | 东兴区汉安大道西370号附1号18号车位  | 其它(车位) | 73.64     | 2145.57     | 15.8         |
|                                   | 4  |                | 内江市房权证字第201220605号 | 东兴区汉安大道西370号附1号25号车位  | 其它(车位) | 73.64     | 2145.57     | 15.8         |
|                                   | 5  |                | 内江市房权证字第201220607号 | 东兴区汉安大道西370号附1号27号车位  | 其它(车位) | 73.64     | 2145.57     | 15.8         |
|                                   | 6  |                | 内江市房权证字第201220608号 | 东兴区汉安大道西370号附1号28号车位  | 其它(车位) | 73.64     | 2145.57     | 15.8         |
|                                   | 7  |                | 内江市房权证字第201220610号 | 东兴区汉安大道西370号附1号33号车位  | 其它(车位) | 73.64     | 2145.57     | 15.8         |
|                                   | 8  |                | 内江市房权证字第201220611号 | 东兴区汉安大道西370号附1号53号车位  | 其它(车位) | 35.29     | 2691.98     | 9.5          |
|                                   | 9  |                | 内江市房权证字第201220613号 | 东兴区汉安大道西370号附1号55号车位  | 其它(车位) | 63.07     | 2378.31     | 15           |
|                                   | 10 |                | 内江市房权证字第201220614号 | 东兴区汉安大道西370号附1号57号车位  | 其它(车位) | 36.82     | 2580.12     | 9.5          |
|                                   | 11 |                | 内江市房权证字第201220617号 | 东兴区汉安大道西370号附1号58号车位  | 其它(车位) | 36.82     | 2580.12     | 9.5          |
|                                   | 12 |                | 内江市房权证字第201220619号 | 东兴区汉安大道西370号附1号77号车位  | 其它(车位) | 26.25     | 2666.67     | 7            |
|                                   | 13 |                | 内江市房权证字第201220620号 | 东兴区汉安大道西370号附1号202号车位 | 其它(车位) | 36.82     | 2580.12     | 9.5          |
|                                   | 14 |                | 内江市房权证字第201220622号 | 东兴区汉安大道西370号附1号252号车位 | 其它(车位) | 36.82     | 2580.12     | 9.5          |
|                                   | 15 |                | 内江市房权证字第201220624号 | 东兴区汉安大道西370号附1号275号车位 | 其它(车位) | 36.82     | 2580.12     | 9.5          |
|                                   | 16 |                | 内江市房权证字第201220626号 | 东兴区汉安大道西370号附1号282号车位 | 其它(车位) | 36.82     | 2580.12     | 9.5          |
|                                   | 17 |                | 内江市房权证字第201220628号 | 东兴区汉安大道西370号附1号285号车位 | 其它(车位) | 73.64     | 2145.57     | 15.8         |
|                                   | 18 |                | 内江市房权证字第201220630号 | 东兴区汉安大道西370号附1号315号车位 | 其它(车位) | 36.82     | 2580.12     | 9.5          |
|                                   | 19 |                | 内江市房权证字第201220630号 | 东兴区汉安大道西370号附1号315号车位 | 其它(车位) | 36.82     | 2580.12     | 9.5          |



| 项目名称 | 序号 | 房屋所有权人 | 房屋所有权证号              | 房屋坐落                        | 规划用途    | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 评估单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 总价 (万元、仟位取整) |
|------|----|--------|----------------------|-----------------------------|---------|------------------------|--------------------------|--------------|
|      |    |        | 第 201220631 号        | 号附 1 号 316 号车位              | 位)      |                        |                          |              |
|      | 20 |        | 内江市房权证字第 201220633 号 | 东兴区汉安大道西 370 号附 1 号 332 号车位 | 其它 (车位) | 36.82                  | 2580.12                  | 9.5          |
|      | 21 |        | 内江市房权证字第 201220635 号 | 东兴区汉安大道西 370 号附 1 号 357 号车位 | 其它 (车位) | 36.82                  | 2580.12                  | 9.5          |
|      | 22 |        | 内江市房权证字第 201220637 号 | 东兴区汉安大道西 370 号附 1 号 365 号车位 | 其它 (车位) | 36.82                  | 2580.12                  | 9.5          |
|      | 23 |        | 内江市房权证字第 201220639 号 | 东兴区汉安大道西 370 号附 1 号 366 号车位 | 其它 (车位) | 36.82                  | 2580.12                  | 9.5          |
|      | 24 |        | 内江市房权证字第 201220641 号 | 东兴区汉安大道西 370 号附 1 号 369 号车位 | 其它 (车位) | 36.82                  | 2580.12                  | 9.5          |
|      | 25 |        | 内江市房权证字第 201220643 号 | 东兴区汉安大道西 370 号附 1 号 370 号车位 | 其它 (车位) | 36.82                  | 2580.12                  | 9.5          |
|      | 26 |        | 内江市房权证字第 201220644 号 | 东兴区汉安大道西 370 号附 1 号 376 号车位 | 其它 (车位) | 36.82                  | 2580.12                  | 9.5          |
|      | 27 |        | 内江市房权证字第 201220645 号 | 东兴区汉安大道西 370 号附 1 号 405 号车位 | 其它 (车位) | 36.82                  | 2580.12                  | 9.5          |
|      | 28 |        | 内江市房权证字第 201220646 号 | 东兴区汉安大道西 370 号附 1 号 435 号车位 | 其它 (车位) | 36.82                  | 2580.12                  | 9.5          |
| 合计   |    |        |                      |                             |         | <b>1302.85</b>         | <b>2403.19</b>           | <b>313.1</b> |

### (七) 特别事项提醒:

1、估价对象《房屋所有权证》登记房屋规划用途为其他 (车位), 《国有土地使用证》记载地类 (用途) 为仓储用地, 上述用途不一致, 根据注册房地产估价师实地查勘, 估价对象现做为“电力名城”小区配套车位使用, 本次评估以估价对象按照现状用途持续使用为前提条件, 未考虑可能存在的权证用途不一致对处置变现产生的不利影响, 提请报告使用人注意。

2、根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件记载, 估价对象登记地址为东兴区汉安大道西370号附1号, 注册房地产估价师实地查勘地址为东兴区汉安大道西段274号-1层; 实地查勘地址与产权登记地址不一致。本



次估价注册房地产估价师根据被执行人代表现场指认（详见估价对象照片）查勘估价对象位置，并以上述证载地址与实地查勘地址对应房地产一致作为估价的前提条件，若二者不一致，则本估价结果无效，提请报告使用人注意。

3、根据估价委托人承办人介绍，至价值时点，估价对象已被四川省内江市中级人民法院查封，根据本次估价目的和《房地产估价规范》、《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）相关规定，本次估价不考虑估价对象被查封和其他优先受偿权情况及强制变现等因素对估价对象市场价值的影响。

4、注册房地产估价师未获知估价对象是否存在欠缴的税费、物业费、水电费等，本次评估结果为估价对象的市场价值，未考虑其可能存在欠缴的税费、物业费、水电费等情况及金额。

5、由于估价对象《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，本次评估我们据此设定估价对象房屋建成年份，鉴于注册房地产估价师的专业能力，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。

6、根据《中华人民共和国物权法》第七十四条：建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要，特提示报告使用人注意！

7、报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

8、当事人或其他利害关系人对估价报告有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过四川省内江市中级人民法院向我公司书面提出。



成都九鼎房地产交易评估有限公司

法定代表人：余相

二〇二〇年一月十五日



## 2、估价对象照片及所在区域位置示意图







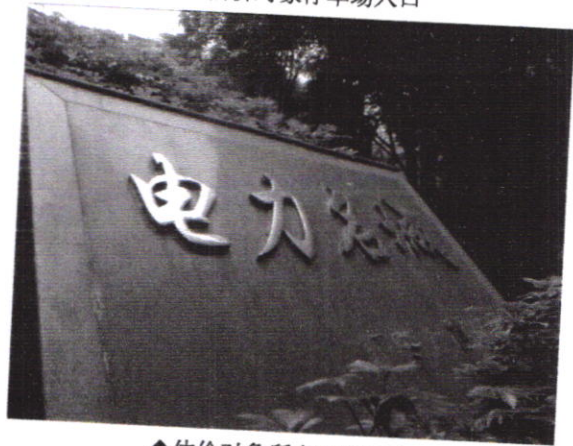
◆估价对象所在小区临街状况



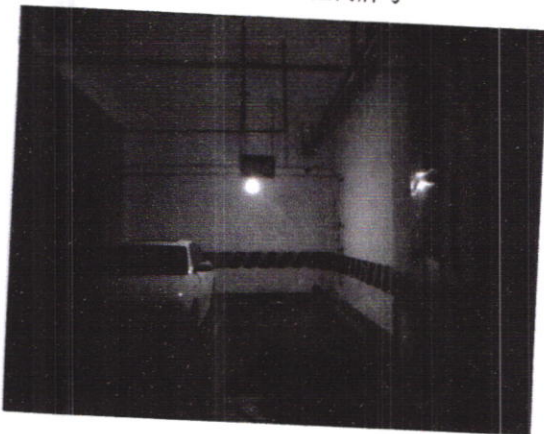
◆估价对象停车场入口



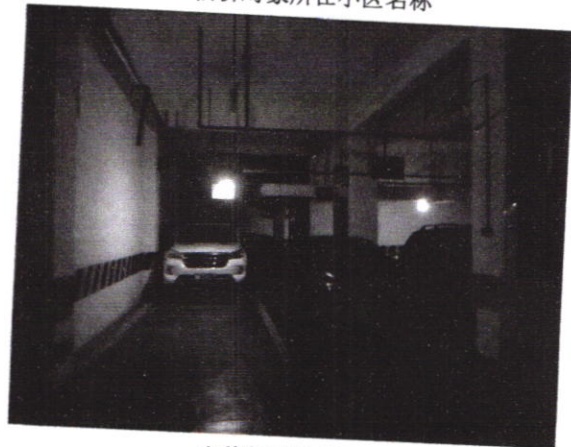
◆估价对象小区门牌号



◆估价对象所在小区名称



◆估价对象状况



◆估价对象状况



◆估价对象状况



◆估价对象状况