

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：

川天成房估(2021)第 FC083 号

估价项目名称：

眉山市东坡区诗书路南段 98-104 号 1 层及 2-4 层等 13 处商业、多功能、住宅房地产价值司法鉴定估价

估价委托人：

洪雅县人民法院

房地产估价机构：

四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司 壹级

注册房地产估价师：

康 璐[注册号 5120120053]

梅治勤[注册号 5120160013]

估价报告出具日期：

二〇二一年八月十八日

致估价委托人函

洪雅县人民法院：

受贵院委托, 我公司成立以注册房地产估价师康璐为项目负责人的估价小组, 依据现行法律、法规、政策、技术标准、估价委托人提供的资料和陈述的有关情况, 经过实地查勘和市场调查, 根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 在充分考虑影响商业、住宅房地产价值的各项因素的基础上, 对眉山市东坡区诗书路南段 98-104 号 1 层及 2-4 层等 13 处商业、多功能、住宅房地产于现状利用条件下的市场价值进行了鉴定估价。

1、估价对象：本次估价对象均位于眉山市东坡区, 共计 13 处房产, 评估总建筑面积 2802.21 m², 用途为商业、多功能、住宅, 分摊土地使用权为国有出让建设用地 (详见估价结果一览表)。列入本次估价范围的是房屋、分摊相应土地使用权和必要的设备设施以及按二手房交易市场通常应当包含的装饰装修价值, 不包括动产、构筑物、树木等, 以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价目的：为司法拍卖 (变卖) 提供房地产市场价值参考依据。

3、价值时点：2021 年 6 月 23 日

4、价值类型：市场价值, 不考虑房地产拍卖 (变卖) 成交后的税费及税费的转移负担。

5、估价方法：估价对象 1 (1 层商业) 采用收益法、(2-4 层住宅) 采用比较法; 估价对象 2-6 和 8-11 采用比较法和收益法; 估价对象 7 采用成本法; 估价对象 12、13 采用比较法。

6、估价结果：估价人员进行周密的计算、分析、测算和判断, 确定估价对象在价值时点满足本报告“估价假设和限制条件”下的市场价值为：

总价：¥1773.05 万元

大写：人民币壹仟柒佰柒拾叁万零伍佰元整

估价结果一览表

币种：人民币

估价对象	房屋所有权证号	国有土地使用证证号	房屋所有权人	共有情况	坐落	楼层	用途	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)	备注
1	眉权房权证字第 0139959 号、眉权房权证字第 0139958 号	眉市国用 (2012) 第 66725 号	张俊英 万礼国	共同共有	眉山市东坡区诗书路南段 98-104 号 1 层	1/4 层	商业	179	9621	172.22	
					眉山市东坡区诗书路南段 98-104 号 2-4 层	2-4 /4 层	住宅	641.9	2666	171.13	

					层						
2	眉权房权证字第0055679号	眉市国用(2010)第08579号	张俊英	单独所有	眉山市东坡区湖滨北路东坡湖广场9号1栋3层5号	3/5层	多功能	237.48	8433	200.27	
3	眉权房权证字第0055682号	眉市国用(2010)第08559号	张俊英	单独所有	眉山市东坡区湖滨北路东坡湖广场9号1栋3层6号	3/5层	多功能	341.91	8433	288.33	
4	眉权房权证字第0055681号	眉市国用(2010)第085582号	张俊英	单独所有	眉山市东坡区湖滨北路东坡湖广场9号1栋3层7号	3/5层	多功能	308.44	8433	260.11	
5	眉权房权证字第0055684号	眉市国用(2010)第085561号	张俊英	单独所有	眉山市东坡区湖滨北路东坡湖广场9号1栋3层8号	3/5层	多功能	170.99	8433	144.2	
6	眉权房权证字第0055685号	眉市国用(2010)第085568号	张俊英	单独所有	眉山市东坡区湖滨北路东坡湖广场9号1栋3层9号	3/5层	多功能	313.34	8433	264.24	
7	无	无	/	/	眉山市东坡区湖滨北路东坡湖广场9号1栋3层(搭建餐厅厨房及宿舍)	3/5层	/	114.5	1105	12.65	不含土地价值
8	眉权房权证字第0046246号、眉权房权证字第0046245号	眉市国用(2008)第07055号	张俊英 万礼国	共同共有	眉山市东坡区迎春北街284号1层	1/6层	商业	38.47	8301	31.93	
9	眉权房权证字第0046255号、眉权房权证字第0046256号	眉市国用(2008)第07054号	张俊英 万礼国	共同共有	眉山市东坡区迎春北街286号1层	1/6层	商业	40.89	8301	33.94	
10	眉权房权证字第0046260号、眉权房权证字第0046261号	眉市国用(2008)第07052号	张俊英 万礼国	共同共有	眉山市东坡区迎春北街288号1层	1/6层	商业	40.89	8301	33.94	
11	眉权房权证字第0046262号、眉权房权证字第0046263号	眉市国用(2008)第07053号	张俊英 万礼国	共同共有	眉山市东坡区迎春北街290号1层	1/6层	商业	38.47	8301	31.93	
12	眉权房权证字第0046612号	眉市国用(2008)第02853号	万礼国	单独所有	眉山市东坡区安和街55号水云间5栋1单元6+1层1号	6+1/7层	住宅	202.3	4826	97.63	
13	眉权房权证字第0046266号、眉权房权证字第0046266号	眉市国用(2010)第04712号	张俊英 万礼国	共同共有	眉山市东坡区大北街458号2栋3单元6层1号	6/6层	住宅	133.63	2285	30.53	

0046267 号										
合计							2802.21	/	1773.05	

7、特别提示：

(1) 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。

(2) 本估价报告使用期限为壹年，自估价报告出具之日 2021 年 8 月 18 日至 2022 年 8 月 17 日止。

此 函

四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：丁永洪

二〇二一年八月十八日

估价报告目录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	1
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	18
六、价值类型.....	18
七、估价原则.....	18
八、估价依据.....	20
九、估价方法.....	21
十一、注册房地产估价师.....	25
十二、实地查勘期.....	25
十三、估价作业期.....	25
估价报告附件.....	26
一、《四川省洪雅县人民法院价格评估委托书》复印件.....	26
二、估价对象位置图.....	26
三、估价对象实地查勘情况和相关照片.....	26
四、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产登记证明》、《租赁合同》、《眉山市东坡湖广场房产租赁合同》复印件.....	26
五、专业帮助情况和相关专业意见说明.....	26
六、评估机构营业执照、准予变更登记通知书和评估机构备案证书复印件.....	26
七、注册房地产估价师注册证书复印件.....	26

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）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。

（二）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，但受估价报告中已说明的估价的假设和限制条件的限制。

（三）我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人和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。

（四）我们是按照国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 以及四川省《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）进行估价工作，撰写本估价报告。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
康璐	5120120053		2021年8月18日
梅治勤	5120160013		2021年8月18日

估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产登记证明》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、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噪音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，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建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》中建筑面积大体相当。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即满足以下条件：

(1) 交易双方自愿地进行交易；

(2) 交易双方处于利己动机进行交易，交易目的都是追求自身最大经济利益；

(3) 交易双方都具有完全市场信息、知晓市场行情，以及对交易对象具有必要的专业知识、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

(4) 交易双方在适当的期间完成谈判和交易，以及在谈判期间物业价值保持稳定；

(5) 市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5、估价对象权属完整合法，能够自由地在市场交易，没有司法机关禁止交易的情形，出售时不附带任何他项权租赁权优先购买权、售后回租以及其他类似的可能影响其正常交易价值的权利约束和特殊条款，即产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

6、估价对象应享有公共部位的通行权、水电等共用设施及配套设施的使用权。

7、估价对象作为商业、多功能、住宅用途持续有效利用，是合法条件下的最佳用途，得到或将得到最有效运用，并与其他要素相结合，能满足设定使用年限内产生正常的、持续的收益。

二、本次估价未定事项假设

本次估价对象由指定相关人员现场指认，假定与产权登记房屋一致，若与实际不符合重新估价。

三、本次估价的背离事实假设

在价值时点，估价对象 1-13 均存在抵押且已被人民法院予以查封，本次估价不考虑估价对象存在抵押、查封因素的影响。

四、本次估价不相一致假设

估价对象 2-6、8-11、13 的证载地址与实地查勘地址不一致(详见地址不一致状况表)，但估价委托人没有提供两者为同一地址的证明资料，本次估价以实际查勘地址为准。

地址不一致状况表

估价对象	房屋证载地址	土地证载地址	实地查勘地址
2-6	眉山市东坡区湖滨北路东坡湖广场 9 号 1 栋 3 层 5 号-9 号	眉山市东坡区湖滨北路东坡湖广场	眉山市东坡区湖滨北路东坡湖广场 3 层“桔子庭酒店”左半部分（现与案外房屋合并打通出租给“桔子庭酒店”，界址不明确，并未见其明显幢号及房号）
8-11	眉山市东坡区迎春北街 284 号-290 号（双号）1 层	眉山市东坡区诗书路北段	眉山市东坡区迎春北街 288-294 号（双号）1 层“眉山市兴兴星建筑工程有限公司”
13	眉山市东坡区大北街 458 号 2 栋 3 单元 6 层 1 号	眉山市东坡区大北街	眉山市东坡区大北街 458 号进小区右转最内侧楼栋 6 层（实际查勘未见明显栋号、单元号及房号）

五、本次估价的依据不足假设

1、估价委托人未能提供估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产登记证明》、《租赁合同》、《眉山市东坡湖广场房产租赁合同》原件，本次估价假定其复印件内容与原件内容完全一致。

2、估价对象相关资料未记载估价对象房屋的建成年代，经注册房地产估价师实地调查，估价对象 1 房屋建成年代约为 2010 年、估价对象 2-6 和 8-11 房屋建成年代约为 2006 年、估价对象 12 房屋建成年代约为 2005 年、估价对象 13 房屋建成年代约为 2002 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

3、本次估价所涉估价对象 1（1 层商业）、估价对象 2-6 和 8-11 建筑物经济寿命晚于建设用地使用权使用期限结束，由于估价委托人未提供《国有土地使用权出让合同》，建筑物的残余价值是否补偿以其《国有土地使用权出让合同》约定为准，本次估价没有考虑建筑物残余价值影响。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年，即 2021 年 8 月 18 日至 2022 年 8 月 17 日。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、估价结果为房地产市场价值，包括房屋、分摊相应土地使用权和必要的设备设施以及按二手房交易市场通常应当包含的装饰装修价值，不包括动产、筑物、树木等，以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。遵循权利主体一致原则，分割处置该估价结果无效。

3、本估价报告估价结果仅为司法拍卖（变卖）提供价值参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、本估价报告分为估价结果报告和估价技术报告两部分，估价结果报告提供给估价委托人，估价技术报告根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给相关主管部门审查使用。

5、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部和部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通知或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部份内容或者违规使用本估价报告和估价结果，所导致的有关损失或者法律后果由有关责任方自行承担，本估价机构及本估价报告签字估价师不承担任何责任。本公司保留对违规使用本估价报告和估价结果的有关责任方追究相关法律责任的权利。

7、估价过程中遇到非估价人员执业水平和能力所能评定估算的不确定性因素、或有事项等，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

8、本次估价所涉权属资料（《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产登记证明》、《租赁合同》、《眉山市东坡湖广场房产租赁合同》）为经当事人质证人民法院认定的鉴定评估资料，估价依据为注册房地产估价师调查核实的资料。

9、其他事项说明：

（1）经估价人员现场调查，估价对象 2-6、8-10 已出租，依据《中华人民共和国民法典》有关规定，遵循“买卖不破租赁”，买受人应当对租约，以及履约情况进行判断和

予以关注。

(2) 估价对象 7 为估价对象 2-6 房屋的露台搭建餐厅、厨房及员工宿舍，该搭建部分，部分墙体为共墙、有砖墙维护，现已通水、通电、通气，估价委托人为方便整体处置，故此次将搭建部分纳入估价范围，本次估价所依赖的搭建部分的面积由估价人员现场测量，并经估价委托人、案件申请人现场签字确认，本次估价仅考虑该部分建安成本，未考虑其他费用。

(3) 根据估价委托人转交的估价对象 8-10 的《租赁合同》，该合同记载租赁期限为 2019 年 3 月 15 日至 2025 年 3 月 15 日止，共计 6 年，租金标准为每间 3000 元/年，付款时间及方式为：一次性付清，现金支付。租金具体支付情况，我们无法核实，提请买受人注意该情况。

(4) 本次估价没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般会发生变化。

(5) 案件当事人对鉴定估价报告有异议的，可以自收到鉴定估价报告起 5 日内提出异议，超过该期间即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称:洪雅县人民法院

地址:眉山市洪雅县洪川镇东大街25号

二、房地产估价机构

机构名称:四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人:丁永洪

机构地址:成都市金牛区星辉中路5号2楼

统一社会信用代码:91510105771677693P

备案等级:壹级

证书编号:川建房估备字[2017]0008号

资质有效期:2020年5月12日至2023年5月12日

经营范围:房地产估价、咨询服务;土地管理业;资产评估。(依法须批准的项目,经相关部门批准后方可展开经营活动)

三、估价目的

为司法拍卖(变卖)提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象界定

受洪雅县人民法院(2021)川1423执294号《四川省洪雅县人民法院价格评估委托书》的委托,因案件执行需要对眉山市东坡区共计13处房产,评估总建筑面积2802.21m²,用途为商业、多功能、住宅,分摊土地使用权为国有出让建设用地(详见估价结果一览表)市场价值评估。列入本次估价范围的是房屋、分摊相应土地使用权和必要的设备设施以及按二手房交易市场通常应当包含的装饰装修价值,不包括动产、构筑物、树木等,以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象权属权益状况

1、估价对象产权状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件,其权属、用途等基本情况详见下表:

估价对象1-13产权登记情况一览表

序号	坐落	房屋所有权证号	房屋所有权人	共有情况	结构	所在楼层	用途	面积 (m ²)	国有土地使用证证号	地类 (用途)	土地终止年限	土地使用面积 (m ²)	土地使用权类型
估价对象 1	眉山市东坡区诗书路南段 98-104 号 1 层	眉权房权证字第 0139959 号、眉权房权证字第 0139958 号	张俊英、万礼国	共同共有	砖混	1 层	商业	179	眉市国用 (2012) 第 66725 号	商业用地	商业: 2047 年 1 月 9 日	198.2	出让
	砖混				2-4 层	住宅	641.9	城镇住宅用地		住宅: 2077 年 1 月 9 日			
估价对象 2	眉山市东坡区湖滨北路东坡湖广场 9 号 1 栋 3 层 5 号	眉权房权证字第 0055679 号	张俊英	单独所有	框架	3 层	多功能	237.48	眉市国用 (2010) 第 08579 号	商业用地	2043 年 7 月 1 日	64.78	出让
估价对象 3	眉山市东坡区湖滨北路东坡湖广场 9 号 1 栋 3 层 6 号	眉权房权证字第 0055682 号	张俊英	单独所有	框架	3 层	多功能	341.91	眉市国用 (2010) 第 08559 号	商业用地	2043 年 7 月 1 日	93.27	出让
估价对象 4	眉山市东坡区湖滨北路东坡湖广场 9 号 1 栋 3 层 7 号	眉权房权证字第 0055681 号	张俊英	单独所有	框架	3 层	多功能	308.44	眉市国用 (2010) 第 085582 号	商业用地	2043 年 7 月 1 日	84.14	出让
估价对象 5	眉山市东坡区湖滨北路东坡湖广场 9 号 1 栋 3 层 8 号	眉权房权证字第 0055684 号	张俊英	单独所有	框架	3 层	多功能	170.99	眉市国用 (2010) 第 085561 号	商业用地	2043 年 7 月 1 日	46.64	出让
估价对象 6	眉山市东坡区湖滨北路东坡湖广场 9 号 1 栋 3 层 9 号	眉权房权证字第 0055685 号	张俊英	单独所有	框架	3 层	多功能	313.34	眉市国用 (2010) 第 085568 号	商业用地	2043 年 7 月 1 日	85.47	出让
估价对象 7	眉山市东坡区湖滨北路东坡湖广场 9 号 1 栋 3 层 (搭建餐厅、厨房及宿舍)	/	/	/	墙体部分为共墙, 顶为彩钢, 有砖墙维护	3 层	/	114.5	/	/	/	/	/

估价对象 8	眉山市东坡区迎春北街 284 号 1 层	眉权房权证字第 0046265 号、眉权房权证字第 0046264 号	张俊英、万礼国	共同共有	框架	1 层	商业	38.47	眉市国用(2008)第 07055 号	商业用地	2043 年 11 月 1 日	7.79	出让	
估价对象 9	眉山市东坡区迎春北街 286 号 1 层	眉权房权证字第 0046255 号、眉权房权证字第 0046256 号	张俊英、万礼国	共同共有	框架	1 层	商业	40.89	眉市国用(2008)第 07054 号	商业用地	2043 年 11 月 1 日	8.28	出让	
估价对象 10	眉山市东坡区迎春北街 288 号 1 层	眉权房权证字第 0046260 号、眉权房权证字第 0046261 号	张俊英、万礼国	共同共有	框架	1 层	商业	40.89	眉市国用(2008)第 07052 号	商业用地	2043 年 11 月 1 日	8.28	出让	
估价对象 11	眉山市东坡区迎春北街 290 号 1 层	眉权房权证字第 0046262 号、眉权房权证字第 0046263 号	张俊英、万礼国	共同共有	框架	1 层	商业	38.47	眉市国用(2008)第 07053 号	商业用地	2043 年 11 月 1 日	7.79	出让	
估价对象 12	眉山市东坡区安和街 55 号水云间 5 栋 1 单元 6+1 层 1 号	眉权房权证字第 0046612 号	万礼国	单独所有	砖混	6+1 层	住宅	202.3	眉市国用(2008)第 02853 号	城镇单一住宅用地	2073 年 3 月 20 日	96.23	出让	
估价对象 13	眉山市东坡区大北街 458 号 2 栋 3 单元 6 层 1 号	眉权房权证字第 0046266 号、眉权房权证字第 0046267 号	张俊英、万礼国	共同共有	砖混	6 层	住宅	133.63	眉市国用(2010)第 04712 号	城镇住宅用地	2080 年 4 月 9 日	22.26	出让	
合计								/	2802.21	/	/	/	723.13	/

2、估价对象权益状况

估价对象 1 房屋所有权人为张俊英、万礼国，共有情况为共同共有，估价对象分摊土地属国家所有，土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地、商业用地，根据估价委托人提供的《国有土地使用证》商业土地使用权终止日期为 2047 年 1 月 9 日、住宅土地使用权终止日期为 2077 年 1 月 9 日，截至价值时点商业土地使用权剩余使用年限为 25.55 年、住宅土地使用权剩余使用年限为 55.55 年。

估价对象 2-6 房屋所有权人为张俊英，共有情况为单独所有，估价对象分摊土地属国家所有，土地使用权类型为出让，土地用途为商业用地，根据估价委托人提供的《国有土地使用证》商业土地使用权终止日期为 2043 年 7 月 1 日，截至价值时点土地使用权剩余使用年限 22.02 年。

估价对象 8-11 房屋所有权人为张俊英、万礼国，共有情况为共同共有，估价对象分摊土地属国家所有，土地使用权类型为出让，土地用途为商业用地，根据估价委托人提供的《国有土地使用证》商业土地使用权终止日期为 2043 年 11 月 1 日，截至价值时点土地使用权剩余使用年限 22.36 年。

估价对象 12 房屋所有权人为万礼国，共有情况为单独所有，估价对象分摊土地属国家所有，土地使用权类型为出让，土地用途为城镇单一住宅用地，根据估价委托人提供的《国有土地使用证》土地使用权终止日期为 2073 年 3 月 20 日，截至价值时点土地使用权剩余使用年限 51.74 年，根据《中华人民共和国民法典》、《土地管理法》住宅用地使用年期届满后自动续期，故本次评估不考虑土地年限对住宅房地产价值的影响。

估价对象 13 房屋所有权人为张俊英、万礼国，共有情况为共同共有，估价对象分摊土地属国家所有，土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地，根据估价委托人提供的《国有土地使用证》土地使用权终止日期为 2080 年 4 月 9 日，截至价值时点土地使用权剩余使用年限 58.80 年，根据《中华人民共和国民法典》、《土地管理法》住宅用地使用年期届满后自动续期，故本次评估不考虑土地年限对住宅房地产价值的影响。

截至价值时点，估价对象 2-6 已打通并合并出租给“桔子庭酒店”，估价委托人提供的资料：根据 2014 年 8 月 15 日签订的《眉山市东坡湖广场房产租赁合同》，租赁期限为 2014 年 8 月 15 日至 2024 年 8 月 14 日止，共计 10 年，租金标准：2014 年 8 月 15 日至 2019 年 8 月 14 日租金一次性付清为人民币壹佰肆拾捌万壹仟玖佰叁拾元，2019 年 8 月 15 日至 2024 年 8 月 14 日每年年度租金在上一年度租金基础上递增 5%。付款时间及方式

为：在签订完协议后，2014年8月15日至2019年8月14日租金一次性付清，2019年之后租金在每年到期前一个月支付租金。截至价值时点，剩余租赁期为3.14年。在租赁期内，承租方需要承担租赁和经营中的所有费用（如工商费、水电费、卫生费、物管费等）及税金。

截至价值时点，估价对象8-10出租给“眉山市兴兴星建筑工程有限公司”，估价委托人提供的资料：根据2019年3月15日签订的《租赁合同》，租赁期限为2019年3月15日至2025年3月15日止，共计6年，租金标准为每间3000元/年，付款时间及方式为：一次性付清，现金支付。截至价值时点，剩余租赁期为3.73年。

截至价值时点，估价对象房屋和土地共同设定抵押权。根据估价委托人提供的①川（2017）眉山市不动产证明第0027022号《不动产登记证明》记载抵押方式：一般抵押、担保债权数额：544693.91元、债权起止时间：2017年7月13日起2018年12月31日止、附记：顺位抵押。②川（2017）眉山市不动产证明第0020279号《不动产登记证明》记载抵押方式：一般抵押、担保债权数额：22000000.00元、债权起止时间：2017年7月6日起2020年7月5日止。以上抵押权利人（申请人）均为：洪雅县农村信用合作联社、义务人均均为：万礼国、张俊英、坐落均为：眉山市东坡区诗书路南段98-104号2-4层等13处。

截至价值时点，估价对象1-13已被洪雅县人民法院予以查封。

总体说来，估价对象1、8-11、13房屋所有权人为张俊英、万礼国共同共有；估价对象2-6房屋所有权人为张俊英单独所有；估价对象12房屋所有权人为万礼国单独所有，权利主体一致，除估价对象设有抵押、司法查封、部分有租赁权权利外，权属无争议。

（三）估价对象实物状况

估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件及估价人员实地查勘，估价对象房屋实物状况如下表：

估价对象实物状况表

序号	坐落	实际查勘地址	房屋所有权人	土地种类(用途)	土地使用权面积(m ²)	土地使用权类型	宗地四至	共有情况	结构	总楼层	所在楼层	建成年代(年)	用途	面积(m ²)	利用现状	净高
估价对象1	眉山市东坡区诗书路南段98-104号1层	/	张俊英、万礼国	城镇住宅用地, 商业用地	198.2	出让	东临自建房、南至诗书路南一段、西临自建房、北临自建房	共同共有	砖混	4层	1层	2010	商业	179	空置	约为3.3米
	眉山市东坡区诗书路南段98-104号2-4层	/							砖混	4层	2-4层		住宅	641.9		
估价对象2	眉山市东坡区湖滨北路东坡湖广场9号1栋3层5号	眉山市东坡区湖滨北路东坡湖广场3层“桔子庭酒店”左半部分(现与案外房屋合并打通出租给“桔子庭酒店”, 界址不明确, 并未见其明显幢号及房号)	张俊英	商业用地	64.78	出让	东至湖滨路南二段、南至东坡大道南四段、西至东坡大道南四段、北至湖滨路南一段	单独所有	框架	5层	3层	2006	多功能	237.48	出租	约为2.8米
估价对象3	眉山市东坡区湖滨北路东坡湖广场9号1栋3层6号		张俊英	商业用地	93.27	出让		单独所有	框架	5层	3层		多功能	341.91		
估价对象4	眉山市东坡区湖滨北路东坡湖广场9号1栋3层7号		张俊英	商业用地	84.14	出让		单独所有	框架	5层	3层		多功能	308.44		
估价对象5	眉山市东坡区湖滨北路东坡湖广场9号1栋3层8号		张俊英	商业用地	46.64	出让		单独所有	框架	5层	3层		多功能	170.99		

估价对象 6	眉山市东坡区湖滨北路东坡湖广场9号1栋3层9号		张俊英	商业用地	85.47	出让		单独所有	框架	5层	3层		多功能	313.34		
估价对象 7	眉山市东坡区湖滨北路东坡湖广场9号1栋3层(搭建餐厅、厨房及宿舍)	眉山市东坡区湖滨北路东坡湖广场3层“桔子庭酒店”露台搭建餐厅、厨房及员工宿舍	/	/	/	/		/	/	3层	/	/	/	114.5	租户在使用	约为2.8米
估价对象 8	眉山市东坡区迎春北街284号1层	眉山市东坡区迎春北街288-294号(双号)1层“眉山市兴星建筑工程有限公司”	张俊英、万礼国	商业用地	7.79	出让	东至诗书路北段、南至迎春北街、西至明星北路、北至裴城路	共同共有	框架	6层	1层	2006	商业	38.47	出租	约为4.1米
估价对象 9	眉山市东坡区迎春北街286号1层		张俊英、万礼国	商业用地	8.28	出让		共同共有	框架	6层	1层		商业	40.89		
估价对象 10	眉山市东坡区迎春北街288号1层		张俊英、万礼国	商业用地	8.28	出让		共同共有	框架	6层	1层		商业	40.89		
估价对象 11	眉山市东坡区迎春北街290号1层		张俊英、万礼国	商业用地	7.79	出让		共同共有	框架	6层	1层		商业	38.47		
估价对象 12	眉山市东坡区安和街55号水云间5栋1单元6+1层1号	/	万礼国	城镇单一住宅用地	96.23	出让	东至永和街、南至湖滨路中三段、西至安和街、北至江乡路	单独所有	砖混	6+1层	6+1层	2005	住宅	202.3	自用	6层约:3.4米、7层约:3.3米

估价对象 13	眉山市东坡区大北街458号2栋3单元6层1号	眉山市东坡区大北街458号进小区右转最内侧楼栋6层(实际查勘未见明显栋号、单元号及房号)	张俊英、万礼国	城镇住宅用地	22.26	出让	东至大北街、南至红星西路、西至眉山市市政设施管理处、北至新环巷	共同共有	砖混	6层	6层	2002	住宅	133.63	空置	约为3米
---------	------------------------	--	---------	--------	-------	----	---------------------------------	------	----	----	----	------	----	--------	----	------

续表:

序号	坐落	实际查勘地址	房屋所有权人	户型	临街状况	装饰装修	开间及进深	成新状况	垂直交通及梯户比
估价对象 1	眉山市东坡区诗书路南段98-104号1层	/	张俊英、万礼国	/	一面临街	简装,地面:地砖;墙面:乳胶漆;顶:吊顶	开间:13.78米、进深:14.85米	8成新	1层商业可直接从临街面进入,店铺内部提供2-4层通行
	眉山市东坡区诗书路南段98-104号2-4层	/		2F:5室2厅1厨2卫、3F:5室2厅8卫2浴、4F:6室2厅8卫2浴		简装,地面:2层地面地板、厨房为卫生间墙砖、3层地面客厅地砖、房间为地板、4层地砖,墙面:房间及客厅均为乳胶漆、卫生间及厨房均为墙砖;顶棚:客厅及房间均为乳胶漆、卫生间及厨房均为扣板吊顶	/		步梯,1梯1户,目前仅能通过1层商铺内步行梯通行,原出入口封闭
估价对象 2	眉山市东坡区湖滨北路东坡湖广场9号1栋3层5号	眉山市东坡区湖滨北路东坡湖广场3层“桔子庭酒店”左半部分(现与案外房屋合并打通出租给“桔子庭酒店”,界址不明确,并	张俊英	/	一面临街、一面临内部道路	中装,酒店通道地面为地毯、墙面为墙纸、顶为吊顶;房间:地面为地毯部分房间为地板、墙面部分墙纸部分乳胶漆、顶为吊顶;卫生间地面为地砖、墙面墙砖、	/	7.8成	1部电梯1部步梯
估价对象 3	眉山市东坡区湖滨北路东坡湖广场9号1栋3层6号		张俊英						

估价对象 4	眉山市东坡区 湖滨北路东坡 湖广场9号1 栋3层7号	未见其明显幢号 及房号)	张俊英			顶为铝扣板吊顶			
估价对象 5	眉山市东坡区 湖滨北路东坡 湖广场9号1 栋3层8号		张俊英						
估价对象 6	眉山市东坡区 湖滨北路东坡 湖广场9号1 栋3层9号		张俊英						
估价对象 7	眉山市东坡区 湖滨北路东坡 湖广场9号1 栋3层(搭建餐 厅、厨房及宿 舍)	眉山市东坡区湖 滨北路东坡湖广 场3层“桔子庭 酒店”露台搭建 餐厅、厨房及员 工宿舍	/	/	/	中装,墙体部分为共 墙,顶为彩钢,有砖 墙维护,地面:地砖、 墙面:墙面加墙砖、 顶为层板加墙纸吊 顶。		8.5成	
估价对象 8	眉山市东坡区 迎春北街284 号1层	眉山市东坡区迎 春北街288-294 号(双号)1层“眉 山市兴兴星建筑 工程有限公司”	张俊英、万礼国	/	一面临 街	毛坯,地面:水泥、 墙面:乳胶漆、顶: 乳胶漆	开间:3.3米、 进深:11.64 米	7.5成	/
估价对象 9	眉山市东坡区 迎春北街286 号1层		张俊英、万礼国				开间:4.2米、 进深:11.64 米		
估价对象 10	眉山市东坡区 迎春北街288 号1层		张俊英、万礼国				开间:4.2米、 进深:11.64 米		
估价对象 11	眉山市东坡区 迎春北街290 号1层		张俊英、万礼国				开间:3.3米、 进深:11.64 米		
估价对象 12	眉山市东坡区 安和街55号水 云间5栋1单元 6+1层1号	/	万礼国	6F:3室2厅1 厨2卫、7F:1 室1厅1卫2 露台	不临街	精装,地面:客厅为 地砖、房间为地板、 厨房和卫生间为地 砖、墙面:客厅及房 间为墙纸,厨房和卫 生间为墙砖、顶:客 厅及部分房间为吊 顶、部分房间为乳胶 漆、厨房及卫生间为	/	7.8成	一部步梯,一梯两户

						铝扣板吊顶			
估价对象 13	眉山市东坡区 大北街 458 号 2 栋 3 单元 6 层 1 号	眉山市东坡区大 北街 458 号进小 区右转最内侧楼 栋 6 层 (实际查 勘未见明显栋 号、单元号及房 号)	张俊英、万礼国	3 室 3 厅 1 厨 1 卫	临街	简装, 地面: 地砖、 墙: 乳胶漆、厨房墙 面为墙砖(大部分已 脱落)、卫生间墙砖、 顶: 客厅吊顶、厨房 及卫生间为塑扣板 吊顶、其余均为乳胶 漆	/	7 成	

(四) 估价对象区位状况

估价对象 1-13 位于均位于眉山市东坡区,根据估价人员实地查勘,估价对象的主要区位状况详见下表:

估价对象 1 区位状况一览表

位置状况	坐落	眉山市东坡区诗书路南段 98-104 号
	方位	位于诗书路南一段北侧
	城市规划	商业、住宅
	楼层	1-4 层
	临街状况	一面临街
商业繁华度	距商业中心	距雕像国际购物中心 1.3 公里
	经营业态	周边有五金、厨卫等
	店铺营业率	30%
	人流量	一般
交通状况	道路状况	估价对象所在区域有诗书路南一段、天石街、苏祠路等组成道路体系,水泥路面,道路条件较好。
	公共交通	区域内有城市公交 1 路;2 路;9 路;11 路;12 路;14 路;15 路;17 路;202 路;205 路;206 路;208 富阳线;208 三苏线;303 路[黄家]公交车通过,便捷度较高。
	距客运站	距眉山客运站约 2.5 公里
	距机场	暂无
	交通管制	无
	停车便利度	路边停车,停车便利度一般
环境状况	自然环境	自然环境一般
	人文环境	区域内人口素质较高,犯罪率低,卫生环境状况良好,人文环境较好
外部配套设施	基础设施	区域通路、通电、通讯、供水、排水、通气、六通,基础设施完善,保证程度高
	公共服务设施	区域内有眉山工业学校、眉山交通职业技术学校、四川省东坡中等职业技术学校、眉山育英实验学校、通惠小学、眉山市中医医院(老院区)、通惠街道先锋社区卫生服务站、眉山老年病医院、眉山结石病医院、中国工商银行 24 小时自助银行(振兴街)、中国工商银行 24 小时自助银行(振兴街)、中国建设银行等公服设施,公共服务设施较完善。

估价对象 2-6 区位状况一览表

位置状况	坐落	眉山市东坡区湖滨北路东坡湖广场 9 号
	方位	位于湖滨路难一段南侧
	城市规划	商业、住宅
	楼层	3 层
	临街状况	一面临街、一面临内部道路
商业繁华度	距商业中心	距雕像国际购物中心距离约 2.3 公里
	经营业态	周边有培训机构、茶楼等

	店铺营业率	90%
	人流量	一般
交通状况	道路状况	估价对象所在区域有湖滨路南一段、湖滨路南二段、东坡大道南四段等组成道路体系，路网密集，水泥路面，道路条件较好。
	公共交通	区域内有城市公交7路;7路夜班;11路;12路;14路;17路;KT51路;T51路公交车通过，便捷度较高
	距客运站	距眉山客运站约2.7公里
	距机场	暂无
	交通管制	无
	停车便利度	地上停车，停车便利度较好
环境状况	自然环境	自然环境一般
	人文环境	区域内人口素质较高，犯罪率低，卫生环境状况良好，人文环境较好
外部配套设施	基础设施	区域通路、通电、通讯、供水、排水、通气、六通，基础设施完善，保证程度高
	公共服务设施	区域内有眉山市第一小学、东坡中学、东坡小学、匠心艺术培训学校、艺朵艺术学校(华陆校区)、眉山市人民医院(新区医院)、弘济中医院、眉山市人民医院-业务综合楼、眉山眼耳鼻喉专科医院、成都银行24小时自助银行(眉山分行)、中国农业银行(东坡支行)、成都银行(眉山分行)、长城华西银行(眉山分行)中国建设银行等公服设施，公共服务设施较完善。

估价对象 8-11 区位状况一览表

位置状况	坐落	眉山市东坡区迎春北街284号-290号(双号)
	方位	位于迎春北街北侧
	城市规划	商业、住宅
	楼层	1层
	临街状况	一面临街
商业繁华度	距商业中心	距雕像国际购物1.2公里
	经营业态	周边有茶楼、废品回收、维修等
	店铺营业率	15%
	人流量	较少
交通状况	道路状况	估价对象所在区域有迎春北街、明星北路等组成道路体系，估价对象所临迎春北街，道路一端与明星北路相接、另一端截至价值时点封闭无法通行。道路为水泥路面，道路条件一般。
	公共交通	区域内有城市公交3路;8路;10路;12路;17路;丹棱3路公交车通过，便捷度一般
	距客运站	距眉山客运站距离约1.8公里
	距机场	暂无
	交通管制	无
	停车便利度	路边停车，停车便利度一般
环境状况	自然环境	自然环境一般
	人文环境	区域内人口素质较高，犯罪率低，卫生环境状况良好，人文环境较好

外部配套设施	基础设施	区域通路、通电、通讯、供水、排水、通气、六通，基础设施完善，保证程度高
	公共服务设施	区域内有三苏路小学、百草园教育培训学校(金罗马校区)、眉山市东坡区特殊教育学校、眉山北门服装学校、民生学堂、眉山健民医院、眉山交通医院、眉山眼耳鼻喉专科医院、眉山市妇幼保健院、眉山皮肤病医院、中国工商银行 24 小时自助银行服务、中国农业银行、乐山市商业银行(眉山明星路支行)、中国建设银行等公服设施，公共服务设施较完善

估价对象 12 区位状况一览表

位置状况	坐落	眉山市东坡区安和街 55 号水云间
	方位	位于安和街东侧
	距市中心	距雕像国际购物中心距离约 3.2 公里
	距政务中心	距眉山市政府距离约 1.8 公里
	临街状况	不临街
	城市规划	住宅、商业
	栋号、楼层	5 栋、6+1 楼
	朝向	南北
交通状况	道路状况	所在区域有安和街、永和街、湖滨路中三段等组成道路网，道路通达度较好
	公共交通	有城市公交 6 路;11 路;13 路;7 路及城市出租车通过，便捷度一般
	距客运站	距眉山客运站距离约 3.6 公里
	距机场	暂无
	交通管制	无交通管制
	停车便利度	地上停车，停车便利度一般
环境状况	自然环境	区域内自然环境较好
	人文环境	所在地区的居民素质较高，治安较好，犯罪率低
	噪音治安	有一定噪音污染，治安良好
	空气质量	空气质量一般
外部配套设施	基础设施	通上水，通下水、通电、通气、通讯、通路等齐备，基础设施较完善
	公共服务设施	区域内有眉山市第一小学、眉山市行政学院、眉山肿瘤医院、弘济中医院、眉山市康复医院、中国工商银行(眉山新区大市场支行)、中国银行 24 小时自助银行、成都银行(眉山分行)、眉山农商银行 24 小时自助银行、华联超市(新区店)、美佳好超市、宏远上铖超市(东坡印象店)等，公共服务设施较完善。

估价对象 13 区位状况一览表

位置状况	坐落	眉山市东坡区大北街 458 号
	方位	位于大北街西侧
	距市中心	距雕像国际购物中心距离约 0.6 公里
	距政务中心	距眉山市政府距离约 3 公里
	临街状况	临街
	城市规划	住宅、商业
	栋号、楼层	2 栋、6 楼
	朝向	东西
交通状况	道路状况	所在区域有大北街、红星西路、喜雨西巷等组成道路网，道路通达度较好
	公共交通	有城市公交 13 路;14 路;18 路;19 路;103 路;及城市出租车通过，便捷度较高
	距客运站	距眉山客运站距离约 2.2 公里
	距机场	暂无

	交通管制	无交通管制
	停车便利度	地上停车, 停车便利度一般
环境状况	自然环境	区域内自然环境一般
	人文环境	所在地区的居民素质较高, 治安较好, 犯罪率低
	噪音治安	有一定噪音污染, 治安良好
	空气质量	空气质量一般
外部配套设施	基础设施	通上水, 通下水、通电、通气、通讯、通路等齐备, 基础设施较完善
	公共服务设施	区域内有大北街小学、东坡区实验幼儿园、眉山第一中学、眉山市人民医院、眉山市中医院、春天百货、小香港商业街、中国银行、中国建设银行、宏远上铖超市等, 公共服务设施较完善

五、价值时点

根据《房地产司法鉴定评估指导意见》试行（川建房发〔2011〕89号）第七十八条“房地产拍卖（变卖）鉴定评估的估价时点，原则上为评估委托之日或完成估价对象现场查勘之日，但鉴定评估司法评估委托书另有约定的除外。”此次估价对象实地查勘期为2021年6月23日，故本次估价的时点确定为2021年6月23日。

六、价值类型

（一）价值标准：市场价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

（二）价值内涵：本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”，遵循客观、独立、公开、合法原则，以《房屋所有权证》记载商业、多功能、住宅用途，在价值时点2021年6月23日于现状条件下的市场价值，该价值内涵还包括：

1、本次估价财产范围为估价对象的房屋、分摊相应土地使用权和必要的设备设施以及按二手房交易市场通常应当包含的装饰装修价值, 不包括动产、构筑物、树木等, 以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、本次估价目的的特殊性, 未考虑估价对象抵押、司法查封及未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

3、币种：人民币

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求注册房地产估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“独立”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系, 在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和

个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；客观就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；公正就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的估价。本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，估价中没有受到任何单位任何人的影响，没有带着自己的情感、好恶和偏见，没有偏袒，实事求是，客观公正。

2、合法原则

估价结果应是依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依据是依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释、估价对象所在地的有关地方法规（民族自治地方有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政策和规章，以及不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）；本次估价按估价对象《房屋所有权证》记载用途进行估价。

3、价值时点原则

估价结果应当是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格。随着时间的推移，影响房地产价格的区位、实物、权益以及有关房地产法律法规、政策因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，因此，不同房地产在不同的时间通常会有不同的价值，通常根据估价目的确定。

4、替代原则

估价结果应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。根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一房地产市场上，相似在房地产会有相近的价格。在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，特别是同一估价机构，在同一城市，同一时期，同一估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的差价。本次估价中比较法、收益法中客观租金及其费用的求取和成本法中土地取得费开发费等参数求取就是替代原则的具体体现。

5、最高最佳利用原则

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。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。最高最佳利用是在法律法规、政策和出让合同等允许范围内，估价对象达到最佳集约度、最佳规模、最佳用途、最佳档次，在所有具有经济可行性的利用中，能够使估价对象的价值达到最大的利用。本次估价依据合法原则确定《房屋所有权证》记载用途为最高最佳利用。

八、估价依据

1、本次估价主要依据的法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

(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》及其实施条例；

(4) 《中华人民共和国拍卖法》；

(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》（建设部令第96号）等相关法律法规；

(7) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；

(8) 《最高人民法院关于人民法院委托评估拍卖工作的若干规定》法释〔2011〕21号；

(9)《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）

(10) 《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）

(11) 《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》的通知（法办〔2019〕364号）

2、本次估价主要依据的估价技术标准

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

(3) 《房地产司法鉴定评估指导意见》试行（川建房发〔2011〕89号）。

3、估价委托人提供的估价所需资料

(1) 《四川省洪雅县人民法院价格评估委托书》及查封财产清单；

(2) 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产登记证明》、《租赁合同》、《眉山市东坡湖广场房产租赁合同》复印件；

(3) 估价委托人提供的其他相关资料。

4、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

(1) 估价人员实地查勘及估价机构和估价人员掌握的相关信息资料；

(2) 估价对象所在区位的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

1、估价方法选择

根据GB/T50291-2015《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法、以及基准地价修正法等其他估价方法。根据估价委托人提供的资料、估价目的和估价对象特点，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘，针对本次估价对象为商业、多功能、住宅用途房地产，结合对房地产估价的方法进行适应性分析后，确定估价对象1（1层商业）采用收益法和（2-4层住宅）采用比较法；估价对象2-6和8-11采用比较法和收益法；估价对象7采用成本法；估价对象12、13采用比较法作为本次估价方法，其理由为：

估价对象1（1层商业）

估价对象1（1层商业）所处区域为眉山市东坡区诗书路南段，为收益性房地产，所在区域房地产租赁交易信息相对较多，租赁市场相对成熟，同一供需圈同类型房地产租赁成交记录较多，且租赁发生的应由出租双方承担的税费及标准明确，运用收益法测算出来的能充分反映估价对象的客观市场价值，故本次估价选用收益法为最优最佳方法。

估价对象1（2-4层住宅）

估价对象1（2-4层住宅）所处区域眉山市东坡区诗书路南段，房地产市场信息相对丰富齐全，市场发展相对成熟，同一供需圈的同类型房地产成交记录和楼盘个案较多，运用比较法能充分体现其客观市场价值，故本次估价选用比较法为最优最佳方法。

估价对象2-6和8-11

收益法：估价对象2-6和估价对象8-11所处区域为眉山市城区，房地产租赁交易信息

相对较多，租赁市场相对成熟，同一供需圈同类型房地产租赁成交记录较多，且租赁发生的应由出租双方承担的税费及标准明确，但由于估价对象2-6和8-11租金处于较低水平，租售比不合理，运用收益法测算出来的价值可能会偏离市场，故本次采用收益法作为辅助方法。

比较法：估价对象2-6和估价对象8-11所处区域眉山市城区，房地产市场信息相对丰富齐全，市场发展相对成熟，同一供需圈的同类型房地产成交记录和楼盘个案较多，运用比较法能充分体现其客观市场价值，故本次估价选用比较法为最优最佳方法。

估价对象7

估价对象7层为搭建房屋，不含土地使用权，所在区域眉山市房屋的建造成本及相关税费清晰明确，故估价对象7可采用重置成本法进行估价。

估价对象12-13

比较法：估价对象12和估价对象13所处区域眉山市城区，房地产市场信息相对丰富齐全，市场发展相对成熟，同一供需圈的同类型房地产成交记录和楼盘个案较多，运用比较法能充分体现其客观市场价值，故本次估价选用比较法为最优最佳方法。

2、估价方法介绍

(1) 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。

(2) 收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或者资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象或价格的方法。此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。

(3) 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，成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产价值或价格，以及很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在的经济收入而限制了收益法运用的房地产。

3、估价参数及测算过程

估价对象 2-6 位于同一楼栋相邻位置，估价对象 8-11 均位于同栋楼同楼层且相邻的 4 套商业房地产，故我们先选取估价对象 2 和估价对象 8 的作为样本点，采用收益法和比较法综合确定样本点的价格作为基准价，估价对象 3-6 和估价对象 9-11 在估价对象 2 和

8 的价格在基准价的基础上进行差异因素调整得出。

估价对象1（1层商业）

收益法：以估价对象1（1层商业）为基准，在估价对象的同一供需圈内选取了近期三个类似房地产租赁案例测算出估价对象的客观收益，扣除按当地房地产租赁市场出租惯例应由出租方负担的运营费用，得到估价对象的年净收益，采用报酬资本化法折现，得出估价对象的收益价值为9621元/m²

估价对象1（2-4层住宅）

比较法：在估价对象1（2-4层住宅）的同一供需圈内，根据估价目的，分别选择与估价对象房地产相似、交易方式适合、成交日期与价值时点相近、成交价格尽量为正常价格的三个类似房地产作为可比实例，在建立比较基础后价格的基础上，进行了交易情况修正、市场状况和房地产状况调整后采用算术平均法得出估价对象1（2-4层住宅）的比较价值为2666元/m²。

估价对象2-6

比较法：在估价对象2同一供需圈内，根据估价目的，分别选择与估价对象房地产相似、交易方式适合、成交日期与价值时点相近、成交价格尽量为正常价格的三个类似房地产作为可比实例，在建立比较基础后价格的基础上，进行了交易情况修正、市场状况和房地产状况调整后采用算术平均法得出估价对象2的比较价值为8433元/m²。

收益法：采用全剩余寿命模式。租约期内采用租约租金，租约期外采用正常客观租金，扣除按当地房地产租赁市场出租惯例应由出租方负担的运营费用，得到估价对象年净收益，采用报酬资本化法折现，得出估价对象2收益价值为5095元/m²。

比较法和收益法是从不同的角度对估价对象市场价值进行了测算，本次估价对影响商业房地产因素进行了综合分析，收益法与比较法的价格相差较大，其原因为估价对象周边房地产租金均处于较低水平，租售比不合理，收益法结果不能准确反映估价对象市场价值，故本次仅采用比较法测算结果为估价对象最终评估值，即估价对象2单价为8433元/m²，由于估价对象3-6与估价对象2为同一栋楼同一楼层且相邻的多功能房地产，其区位状况、实物状况、权益状况均相同，故本次估价对象2与估价对象3-6单价相同，不需做调整，故估价对象2-6单价均为8433元/m²。

估价对象7

成本法：未办理产权的房屋只计算建筑安装工程费，扣除建筑物折旧后得到建筑物重置价格为1105元/m²。

估价对象8-11

比较法：在估价对象8同一供需圈内，根据估价目的，分别选择与估价对象房地产相似、交易方式适合、成交日期与价值时点相近、成交价格尽量为正常价格的三个类似房地产作为可比实例，在建立比较基础后价格的基础上，进行了交易情况修正、市场状况和房地产状况调整后采用算术平均法得出估价对象8的比较价值为8301元/m²。

收益法：采用全剩余寿命模式。租约期内采用租约租金，租约期外采用正常客观租金，扣除按当地房地产租赁市场出租惯例应由出租方负担的运营费用，得到估价对象年净收益，采用报酬资本化法折现，得出估价对象8收益价值为2911元/m²。

比较法和收益法是从不同的角度对估价对象市场价值进行了测算，本次估价对影响商业房地产因素进行了综合分析，收益法与比较法的价格相差较大，其原因为估价对象周边房地产租金均处于较低水平，租售比不合理，收益法结果不能准确反映估价对象市场价值，故本次仅采用比较法测算结果为估价对象8最终评估值，即估价对象8单价为8301元/m²，由于估价对象9-11与估价对象8为同一栋楼同一楼层且相邻的多功能房地产，其区位状况、实物状况均相同，故本次估价对象9-11与估价对象8单价相同，不需做调整，故估价对象8-11单价均为8301元/m²。

估价对象12

比较法：在估价对象12同一供需圈内，根据估价目的，分别选择与估价对象房地产相似、交易方式适合、成交日期与价值时点相近、成交价格尽量为正常价格的三个类似房地产作为可比实例，在建立比较基础后价格的基础上，进行了交易情况修正、市场状况和房地产状况调整后采用算术平均法得出估价对象12的比较价值为4826元/m²。

估价对象13

比较法：在估价对象13同一供需圈内，根据估价目的，分别选择与估价对象房地产相似、交易方式适合、成交日期与价值时点相近、成交价格尽量为正常价格的三个类似房地产作为可比实例，在建立比较基础后价格的基础上，进行了交易情况修正、市场状况和房地产状况调整后采用算术平均法得出估价对象估价对象13的比较价值为2285元/m²。

十、估价结果

估价人员在认真分析估价委托人提供的资料，以及注册房地产估价师实地查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析，估价对象1（1层商业）采用收益法和（2-4层住宅）比较法；估价对象2-6和8-11采用比较法和收益法；估价对象7采用成本法；估价对象12、13采用比较法测算，确定估价对象在价

值时点的市场价值为 RMB1773.05 万元, 大写人民币壹仟柒佰柒拾叁万零伍佰元整。

估价结果汇总表

币种: 人民币

估价方法		测算结果			估价结果
项目及相关结果		比较法	收益法	成本法	
估价对象 1	总价 (万元)	/	172.22	/	172.22
	单价 (元/m ²)	/	9621	/	9621
	总价 (万元)	171.13	/	/	171.13
	单价 (元/m ²)	2666	/	/	2666
估价对象 2	总价 (万元)	200.27	121	/	200.27
	单价 (元/m ²)	8433	5095	/	8432
估价对象 3	总价 (万元)	/	/	/	288.33
	单价 (元/m ²)	/	/	/	8433
估价对象 4	总价 (万元)	/	/	/	260.11
	单价 (元/m ²)	/	/	/	8433
估价对象 5	总价 (万元)	/	/	/	144.2
	单价 (元/m ²)	/	/	/	8433
估价对象 6	总价 (万元)	/	/	/	264.24
	单价 (元/m ²)	/	/	/	8433
估价对象 7	总价 (万元)	/	/	12.65	12.65
	单价 (元/m ²)	/	/	1105	1105
估价对象 8	总价 (万元)	31.93	11.20	/	31.93
	单价 (元/m ²)	8301	2911	/	8301
估价对象 9	总价 (万元)	/	/	/	33.94
	单价 (元/m ²)	/	/	/	8301
估价对象 10	总价 (万元)	/	/	/	33.94
	单价 (元/m ²)	/	/	/	8301
估价对象 11	总价 (万元)	/	/	/	31.93
	单价 (元/m ²)	/	/	/	8301
估价对象 12	总价 (万元)	97.63	/	/	97.63
	单价 (元/m ²)	4826	/	/	4826
估价对象 13	总价 (万元)	30.53	/	/	30.53
	单价 (元/m ²)	2285	/	/	2285
汇总估价结果	总值 (万元)	/	/	/	1773.05
	平均单价 (元/m ²)	/	/	/	/

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师见下表

姓名	注册号	签名	签名日期
康璐	5120120053		2021年8月18日
梅治勤	5120160013		2021年8月18日

十二、实地查勘期

本次估价对估价对象的实地查勘期为 2021 年 6 月 23 日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为自受理估价委托之日 2021 年 6 月 18 日至估价报告出具之日 2021 年 8 月 18 日止。

估价报告附件

- 一、《四川省洪雅县人民法院价格评估委托书》复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《不动产登记证明》、《租赁合同》、《眉山市东坡湖广场房产租赁合同》复印件
- 五、专业帮助情况和相关专业意见说明
- 六、评估机构营业执照、准予变更登记通知书和评估机构备案证书复印件
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件