

# 四川省久源房地产土地估价有限公司

久源房估（2021）字第 578 号

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：乐山银基房地产开发有限公司位于乐山市市中区鼓楼街 58 号共计 32 处的商业房地产市场价格评估

估价委托人：四川省乐山市中级人民法院

房地产估价机构：四川省久源房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：刘东平（注册号：5120060130）

袁 宇（注册号：5120090024）

估价报告出具日期：2021 年 12 月 10 日

估价报告编号：久源房估（2021）字第 578 号

## 致估价委托人函

四川省乐山市中级人民法院：

承蒙委托，本公司注册房地产估价师依据《房地产估价规范》〔GB/T50291-2015〕、《房地产估价基本术语标准》〔GB/T50899—2013〕及国家相关法律、法规，完成了委估房地产市场价格评估工作。

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：估价对象为乐山银基房地产开发有限公司单独所有的位于乐山市市中区鼓楼街 58 号共计 32 处房地产(含其相应分摊的国有建设用地土地使用权及不可剥离的装饰装修)。估价对象总建筑面积为 56,911.92 m<sup>2</sup>，设计用途为商业，实际用途为商业，其中出让分摊土地使用权面积为 41,218.79 m<sup>2</sup>。

三、价值时点：2021 年 11 月 24 日。（依据估价委托人的委托目的及要求，本次评估以注册房地产估价师进行实地查看日期为价值时点）。

四、价值类型：市场价格。

五、估价方法：比较法、收益法、成本法。

六、估价结果：

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2021 年 11 月 24 日的估价结果如下（详见《估价结果汇总表》）：

币 种：人民币

市场价格：50,725.33 万元

大 写：伍亿零柒佰贰拾伍万叁仟叁佰元整

**特别提示：**

1. 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

2. 本报告估价结果仅作为在本报告估价目的下的参考依据，对估价目的的实现不具有强制力。

3. 因本次评估为司法鉴定评估，不考虑抵押、查封等因素的影响，**在此提醒报告使用者注意。**

4. 估价委托人未提供估价对象房地产税金及相关费用，包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金缴纳的相关资料，委托人也未明确前述费用是否由买受人承担。本次估

价未考虑该事项对估价结果的影响。买受人应充分调查是否存在上述费用及其承担方式，正确使用本次估价结果。

5. 估价委托人未明确评估对象交易税费负担方式，根据四川省乐山市中级人民法院以往同类涉执房地产处置惯例，拍卖交易产生的税费由被执行人、买受人依照相关法律、行政法规的规定各自承担。

6. 请报告使用人完整阅读并正确理解本报告，对因错误理解或仅使用本报告中部分内容而导致的损失，本估价机构不承担责任。

### 估价结果汇总表

币种：人民币

序号	物业名称	权证号	坐落	楼层	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	重庆百货	13043	市中区鼓楼街 58 号 8 幢-1 层~4 层	-1	商业	5,364.57	7,613	4,084.05
				1		4,372.37	19,602	8,570.72
				2		4,414.68	8,901	3,929.51
				3		4,390.22	7,413	3,254.47
				4		4,668.85	7,078	3,304.61
2	车库	13044	市中区鼓楼街 58 号 8 幢-2 层(车库)	-2	车库及设备层	5,412.13	2,370	1,282.67
3	沃尔玛商场	14242	市中区鼓楼街 58 号 1 幢地下 1 层(沃尔玛超市)	-1	商业	13,467.34	7,914	10,658.05
4	商业用房	14245	市中区鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 1 号~13 号(连号)	2	商业	4,232.88	10,913	4,619.34
5	商业用房	15773	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 14 号	2	商业	169.98	11,487	195.26
6	商业用房	15763	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 15 号	2	商业	62.81	11,832	74.32
7	商业用房	15764	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 16 号	2	商业	125.62	11,602	145.74
8	商业用房	15765	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 17 号	2	商业	207.12	11,372	235.54
9	商业用房	15766	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 18 号	2	商业	268.43	11,372	305.26
10	商业用房	15767	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 19 号	2	商业	240.18	11,372	273.13
11	商业用房	15768	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 20 号	2	商业	67.00	11,832	79.27
12	商业用房	15769	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 21 号	2	商业	259.95	11,372	295.62
13	商业用房	15770	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 22 号	2	商业	254.30	11,372	289.19
14	商业用房	15771	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 23 号	2	商业	209.98	11,372	238.79

15	商业用房	15772	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 24 号	2	商业	180.02	11,487	206.79
16	商业用房	15759	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 25 号	2	商业	259.95	11,372	295.62
17	商业用房	15760	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 26 号	2	商业	259.95	11,372	295.62
18	商业用房	15761	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 27 号	2	商业	471.77	11,257	531.07
19	商业用房	15762	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 28 号	2	商业	105.81	11,717	123.98
20	商业用房	14247	市中区鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 1 号~13 号 (连号)	3	商业	4,202.94	9,821	4,127.71
21	商业用房	15758	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 14 号	3	商业	183.23	10,338	189.42
22	商业用房	15747	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 15 号	3	商业	202.19	10,235	206.94
23	商业用房	15748	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 16 号	3	商业	178.16	10,338	184.18
24	商业用房	15749	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 17 号	3	商业	303.98	10,132	307.99
25	商业用房	15750	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 18 号	3	商业	259.57	10,235	265.67
26	商业用房	15751	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 19 号	3	商业	297.04	10,235	304.02
27	商业用房	15752	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 20 号	3	商业	251.38	10,235	257.29
28	商业用房	15753	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 21 号	3	商业	245.91	10,235	251.69
29	商业用房	15754	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 22 号	3	商业	267.84	10,235	274.13
30	商业用房	15755	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 23 号	3	商业	360.67	10,132	365.43
31	商业用房	15756	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 24 号	3	商业	374.33	10,132	379.27
32	商业用房	15757	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 25 号	3	商业	318.76	10,132	322.97
合计						56,911.92	/	50,725.33

四川省久源房地产土地估价有限公司

法定代表人：

2021 年 12 月 10 日

---

---

## 目录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、估价的假设条件.....	2
二、本估价报告使用的限制条件.....	4
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	16
六、价值类型.....	16
七、估价原则.....	17
八、估价依据.....	18
九、估价方法.....	19
十、估价结果的确定.....	23
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
附    件.....	26
1. 估价对象内外部状况照片及地理位置图	
2. 《四川省乐山市中级人民法院委托书》（2021）川 11 执 93 号复印件	
3. 《房屋所有权证》、《宗地登记信息查询情况说明》、《房屋信息摘要》复印件	
4. 《房屋他项权证》复印件	
5. 房地产估价机构营业执照复印件	
6. 房地产估价机构备案证书复印件	
7. 注册房地产估价师注册证书复印件	

## 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：

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、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价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. 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 中国注册房地产估价师袁宇已于 2021 年 11 月 24 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，中国注册房地产估价师刘东平参与本项目对本报告进行复核。

6. 参与本次估价项目的注册房地产估价师具备相关专业知识和相应的房地产市场分析能力。

7. 参与本次估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
第一报告人 袁宇	5120090024		2021 年 12 月 10 日
报告参与人 刘东平	5120060130		2021 年 12 月 10 日

## 估价假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

#### （一）一般假设

1. 估价对象法定用途为商业，现状用途为商业，本报告按估价对象为商业用房持续使用为估价假设前提。

2. 估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》、《宗地登记信息查询说明》、《房屋他项权证》、《房屋信息摘要》等资料均为复印件，未提供原件。注册房地产估价师在职权和能力范围内对委托方提供的估价对象的权属、用途等资料进行了尽职调查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价以委托人提供的与估价对象有关的权属证明、其它相关资料均合法、真实、准确和完整为假设前提。因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和注册房地产估价师不承担责任。

3. 注册房地产估价师并无国家认定的测绘资格，因此未对房屋建筑面积进行专业测量。在没有理由怀疑估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》所记载面积明显不符的前提下，本次评估所取估价对象的面积根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件为依据。

4. 注册房地产估价师于 2021 年 11 月 24 日对估价对象进行了实地查勘，但注册房地产估价师对估价对象的实地查勘仅限于在实地查勘时可观察到的估价对象外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，对于被遮盖和不能直接观察的部分，受专业能力范围限制，未做建筑物基础、结构及建筑质量等方面的专业检测和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。在无理由怀疑估价对象存在安全隐患的情况下，对被遮盖、未暴露及难以接触到的建筑物基础、房屋结构及其内部设施、设备，本报告假设其无重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

5. 注册房地产估价师对影响估价对象价格的估价对象所在地块的水文地质及土壤

状况、是否存在有害物质或环境污染等给予了关注，受专业能力范围限制，未进行相关的专业鉴定、检测，在无理由怀疑其存在重大问题和瑕疵的情况下，假定不存在对房地产价值有重大不利影响的水文地质及土壤状况、有害物质或环境污染。

## （二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本次估价不存在未定事项假设。

## （三）背离实际情况假设

经估价人员调查，至价值时点，估价对象已涉及司法纠纷。根据川建房发[2011]89号四川省住房和城乡建设厅关于印发《房地产司法鉴定评估指导意见》的通知记载：“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，注册房地产估价师通常不考虑其对价值的影响”，以及中房学【2021】37号中房学关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知第十三条记载：“涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿款的影响”。根据本报告估价目的，本次估价设定估价对象无他项权利限制，可以依法自由交易，不考虑权属纠纷、抵押权、其他担保物权和司法机关、行政机关查封或者以其他形式限制该资产权利等情形为假设前提条件。

## （四）不相一致假设

本次估价的估价对象无不相一致事项，故本次评估不存在不相一致假设。

## （五）依据不足假设

①本次评估注册房地产估价师未调查到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，假设估价对象不存在欠缴的税费、物业费、水电费等情况。

③据注册房地产估价师实地查勘，未见部分估价对象具体街道号及房号；根据估价委托人提供的《房屋平面图》及估价委托人承办人、申请执行人代表及被执行人代表现场指认，本次评估假设估价委托人承办人、申请执行人代表及被执行人代表带领注册房



地产估价师实地查勘房地产（见本报告书中“估价对象照片”）与《房屋所有权证》、《宗地登记信息查询情况说明》界定房地产系同一房地产。

④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代，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年代为 2008 年，本次评估我们据此设定估价对象房屋建成年代为 2008 年。

## 二、本估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告仅用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

2. 本报告估价结果包括房屋及分摊的土地使用权价值。该土地使用权若与房屋分割处置，本报告结果无效。

3. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不应视为评估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。

4. 本报告使用期限自报告出具之日起一年内（自 2021 年 12 月 10 日起至 2022 年 12 月 9 日止）有效，超过估价报告使用期限使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

5. 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，所导致的损失本估价机构不承担责任。

6. 本估价报告原件加盖本机构鲜章和在本机构注册的房地产估价师签名盖章方为有效，复印件以及缺乏鲜章、签名的报告无效。若使用复印件以及缺乏本机构鲜章、签名件的估价报告，自负所产生的一切法律后果，本估价机构及估价人员不负任何责任。

## 三、需要特别说明事项

1. 本估价报告是在价值时点和本次估价目的下，估价对象在保持现有使用状态以及未改变房屋结构、使用用途等情况下的估价结论。如在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，估价对象的面积、用途、使用年限、土地使用权取得方式、使用状态、权益状况以及估价目的、价值时点、房地产政策重大调

整、市场供需状况等影响房地产价格的因素发生变化，本估价报告的估价结果应作相应调整或委托估价机构重新估价。

2. 注册房地产估价师袁宇于 2021 年 11 月 24 日对估价对象进行了实地查勘。注册房地产估价师对估价对象的查勘，仅限于估价对象的外观和使用状况。若估价对象存在需进行专业检测的内部缺陷，对估价委托人提供的相关资料进行验证后，本报告评估值应作相应的调整。

3. 本次评估注册房地产估价师关注了涉执房地产处置相关的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，四川省乐山市中级人民法院委托书中没有明确前述财产处置费用的金额及其是否从财产处置价款中扣除，本报告评估结果未扣除前述财产处置费用。根据相关收费标准、房地产价值的大小及当事人议价能力，财产处置费用一般约为估价对象拍卖价值的 8%-15%。

4. 本次评估注册房地产估价师关注了涉执房地产被迫转让及处置后可能出现被执行人不自愿配合交付房屋的情况，但未收集到确凿依据，故未考虑该因素对估价结果的不利影响，敬请报告使用者注意。

5. 报告使用者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。

6. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

7. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

8. 本报告使用者使用报告过程中如发现本报告内的文字、数字因校印或其它原因出现差错时，请及时通知本估价机构进行更正。对存在差错的文字、数字进行错误理解而造成损失的，责任由报告使用者自行承担。

9. 本报告解释权归四川省久源房地产土地估价有限公司。

(本页以下无正文)

---

---

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：四川省乐山市中级人民法院

联系人：王永红

### 二、房地产估价机构

机构名称：四川省久源房地产土地估价有限公司

住所：乐山市市中区嘉兴路 356 号 3 楼

法定代表人：马泽军

估价机构备案等级：贰级

备案证书编号：川建房估备字[2019]0222 号

备案证书有效期：2019 年 05 月 29 日至 2022 年 05 月 29 日

统一社会信用代码：915111007623305830

联系电话：(0833)2427896

### 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

#### （一）估价对象财产范围

估价对象为乐山银基房地产开发有限公司单独所有的位于乐山市市中区鼓楼街 58 号共计 32 处房地产(含其相应分摊的国有建设用地使用权土地使用权及不可剥离的装饰装修)。估价对象总建筑面积为 56,911.92 m<sup>2</sup>，设计用途为商业，实际用途为商业，其中分摊土地使用权面积为 41,218.79 m<sup>2</sup>。

## （二）估价对象名称

乐山银基房地产开发有限公司位于乐山市市中区鼓楼街 58 号共计 32 处的房地产。

## （三）估价对象坐落

乐山市市中区鼓楼街 58 号共计 32 处。

## （四）估价对象基本状况

### 1. 土地基本状况

序号	土地使用权人	不动产权证号	坐落	用途	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	地形	地势	地质	开发程度
1	乐山银基房地产开发有限公司	川(2018)乐山市不动产权第0016045号	市中区鼓楼街	批发零售用地	出让	2046-11-28	41,218.79	不规则多边形	平坦,与相邻地块无明显地势差	良好,未发现地基不均匀沉降	六通一平
2				文体娱乐用地		/					
3				风景名胜设施用地		/					
4				医卫慈善用地		/					
5				其他商服用地		2046-11-28					
6				城镇住宅用地		2056-11-28					

### 2. 建筑物基本状况

序号	物业名称	坐落	楼层	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	装修情况	建筑功能	新旧程度	工程质量	建筑结构	设施设备	层高	楼梯类型	空间布局	外观状况
1	重庆百货	8幢-1层~4层	-1	商业	5364.57	外墙墙砖、玻璃幕墙,室内地面铺地	采光、通风一般,噪音较小,防水、保温、隔热、隔音等基本满足日常生活、商业需求	估价对象所在建筑地基无不均匀沉降,承重结构无弯曲、倾斜现象,围护结构完好,地面、墙面、门窗无破损,	该建筑物工程质量未见瑕疵	钢筋混凝土	该建筑物配有楼梯、自动扶梯、电梯、供水、排水、天然气、电力等。其中供水、排水、	约3.5米	步梯、自动扶梯	平层结构	现代简约式风格
			1		4372.37										
			2		4414.68										
			3		4390.22										
			4		4668.85										

						控设备,自动喷淋系统		无渗水、漏电、漏气现象,维护保养状况总体较好,确定成新率为85%			强电、弱电、天然气均接入市政管网,保障率高				
2	车库	8幢-2层(车库)	-2	车库及设备层	5,412.13	地面刷环氧地坪漆,墙面刷钢化涂料,智能停车系统	采光、通风一般,噪音较小,防水、保温、隔热、隔音等基本满足日常生活、商业需求	估价对象所在建筑地基无不均匀沉降,承重结构无弯曲、倾斜现象,围护结构完好,地面、墙面、门窗无破损,无渗水、漏电、漏气现象,维护保养状况总体较好,确定成新率为85%	该建筑物工程质量未见瑕疵	钢筋混凝土	该建筑物配有步梯、自动扶梯、电梯、供水、排水、天然气、电力等。其中供水、排水、强电、弱电、天然气均接入市政管网,保障率高	约4.5米	步梯、自动扶梯	平层结构	现代简约式风格
3	沃尔玛商场	1幢地下1层(沃尔玛超市)	-1	商业	13,467.34	地面铺地砖,墙面乳胶漆,木工板吊顶,内嵌照明灯,带中央空调,监控设备,自动喷淋系统	采光、通风一般,噪音较小,防水、保温、隔热、隔音等基本满足日常生活、商业需求	估价对象所在建筑地基无不均匀沉降,承重结构无弯曲、倾斜现象,围护结构完好,地面、墙面、门窗无破损,无渗水、漏电、漏气现象,维护保养状况总体较好,确定成新率为85%	该建筑物工程质量未见瑕疵	钢筋混凝土	该建筑物配有步梯、自动扶梯、电梯、供水、排水、天然气、电力等。其中供水、排水、强电、弱电、天然气均接入市政管网,保障率高	约7米	步梯、自动扶梯	平层结构	现代简约式风格
4	商业用房	1幢2楼1号~13号(连号)	2	商业	4,232.88	地面铺地砖,内墙面及天棚刷乳胶漆,玻璃门,普通灯具,现经营餐饮、儿童淘气堡等。	采光、通风一般,噪音较小,防水、保温、隔热、隔音等基本满足日常生活、商业需求	估价对象所在建筑地基无不均匀沉降,承重结构无弯曲、倾斜现象,围护结构完好,地面、墙面、门窗无破损,	该建筑物工程质量未见瑕疵	钢筋混凝土	该建筑物配有步梯、自动扶梯、电梯、供水、排水、天然气、电力等。其中供水、排水、	约3.5米	步梯、自动扶梯	平层结构	现代简约式风格

								无渗水、漏电、漏气现象，维护保养状况总体较好，确定成新率为 85%			强电、弱电、天然气均接入市政管网，保障率高				
5	商业用房	1幢2楼14号	2	商业	169.98	地面铺地砖，内墙面及天棚刷乳胶漆，玻璃门，普通灯具，现经营电器等。	采光、通风一般，噪音较小，防水、保温、隔热、隔音等基本满足日常生活、商业需求	估价对象所在建筑地基无不均匀沉降，承重结构无弯曲、倾斜现象，围护结构完好，地面、墙面、门窗无破损，无渗水、漏电、漏气现象，维护保养状况总体较好，确定成新率为 85%	该建筑工程质量未见瑕疵	钢筋混凝土	该建筑物配有步梯、自动扶梯、电梯、供水、排水、天然气、电力等。其中供水、排水、强电、弱电、天然气均接入市政管网，保障率高	约 3.5 米	步梯、自动扶梯	平层结构	现代简约风格
6	商业用房	1幢2楼15号	2	商业	62.81										
7	商业用房	1幢2楼16号	2	商业	125.62										
8	商业用房	1幢2楼17号	2	商业	207.12										
9	商业用房	1幢2楼18号	2	商业	268.43										
10	商业用房	1幢2楼19号	2	商业	240.18										
11	商业用房	1幢2楼20号	2	商业	67										
12	商业用房	1幢2楼21号	2	商业	259.95										
13	商业用房	1幢2楼22号	2	商业	254.3										
14	商业用房	1幢2楼23号	2	商业	209.98										
15	商业用房	1幢2楼24号	2	商业	180.02										

16	商业用房	1幢2楼25号	2	商业	259.95										
17	商业用房	1幢2楼26号	2	商业	259.95										
18	商业用房	1幢2楼27号	2	商业	471.77										
19	商业用房	1幢2楼28号	2	商业	105.81										
20	商业用房	1幢3楼1号~13号(连号)	3	商业	4,202.94	地面铺地砖,内墙面刷乳胶漆,玻璃门,普通灯具,现经营影院、健身房等。	采光、通风一般,噪音较小,防水、保温、隔热、隔音等基本满足日常生活、商业需求	估价对象所在建筑地基无不均匀沉降,承重结构无弯曲、倾斜现象,围护结构完好,地面、墙面、门窗无破损,无渗水、漏电、漏气现象,维护保养状况总体较好,确定成新率为85%	该建筑工程质量未见瑕疵	钢筋混凝土	该建筑物配有步梯、自动扶梯、电梯、供水、排水、天然气、电力等。其中供水、排水、强电、弱电、天然气均接入市政管网,保障率高	约3.5米	步梯、自动扶梯	平层结构	现代简约式风格
21	商业用房	1幢3楼14号	3	商业	183.23			估价对象所在建筑地基无不均匀沉降,承重结构无弯曲、倾斜现象,围护结构完好,地面、墙面、门窗无破损,无渗水、漏电、漏气现象,维护保养状况总体较好,确定成新率为85%			该建筑物配有步梯、自动扶梯、电梯、供水、排水、天然气、电力等。其中供水、排水、强电、弱电、天然气均接入市政管网,保障率高				
22	商业用房	1幢3楼15号	3	商业	202.19	地面铺地砖,内墙面刷乳胶漆,玻璃门,普通灯具,现经营影院等。	采光、通风一般,噪音较小,防水、保温、隔热、隔音等基本满足日常生活、商业需求	估价对象所在建筑地基无不均匀沉降,承重结构无弯曲、倾斜现象,围护结构完好,地面、墙面、门窗无破损,无渗水、漏电、漏气现象,维护保养状况总体较好,确定成新率为85%	该建筑工程质量未见瑕疵	钢筋混凝土	该建筑物配有步梯、自动扶梯、电梯、供水、排水、天然气、电力等。其中供水、排水、强电、弱电、天然气均接入市政管网,保障率高	约6-7米	步梯、自动扶梯	平层结构	现代简约式风格
23	商业用房	1幢3楼16号	3	商业	178.16										
24	商业用房	1幢3楼17号	3	商业	303.98										
25	商业用房	1幢3楼	3	商业	259.57										



	房	18号																	
26	商业用房	1幢3楼19号	3	商业	297.04														
27	商业用房	1幢3楼20号	3	商业	251.38														
28	商业用房	1幢3楼21号	3	商业	245.91														
29	商业用房	1幢3楼22号	3	商业	267.84														
30	商业用房	1幢3楼23号	3	商业	360.67														
31	商业用房	1幢3楼24号	3	商业	374.33														
32	商业用房	1幢3楼25号	3	商业	318.76														

### （五）估价对象权益状况

#### 1. 估价对象登记状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》、《宗地登记信息查询情况说明》、《房屋他项权证》等复印件，估价对象的权属登记状况详见下表：

**土地使用权：**

序号	土地使用权人	不动产权证号	坐落	用途	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m <sup>2</sup> )
1	乐山银基房地产开发有限公司	川(2018)乐山市不动产权第0016045号	市中区鼓楼街	批发零售用地	出让	2046-11-28	41,218.79
2				文体娱乐用地		/	
3				风景名胜设施用地		/	
4				医卫慈善用地		/	
5				其他商服用地		2046-11-28	
6				城镇住宅用地		2056-11-28	

**房屋所有权：**

序号	物业名称	权证号	坐落	楼层	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	重庆百货	13043	市中区鼓楼街 58 号 8 幢-1 层~4 层	-1	商业	5364.57
				1		4372.37
				2		4414.68
				3		4390.22
				4		4668.85
2	车库	13044	市中区鼓楼街 58 号 8 幢-2 层 (车库)	-2	车库及设备层	5,412.13
3	沃尔玛商场	14242	市中区鼓楼街 58 号 1 幢地下 1 层 (沃尔玛超市)	-1	商业	13,467.34
4	商业用房	14245	市中区鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 1 号~13 号 (连号)	2	商业	4,232.88
5	商业用房	15773	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 14 号	2	商业	169.98
6	商业用房	15763	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 15 号	2	商业	62.81
7	商业用房	15764	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 16 号	2	商业	125.62
8	商业用房	15765	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 17 号	2	商业	207.12
9	商业用房	15766	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 18 号	2	商业	268.43
10	商业用房	15767	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 19 号	2	商业	240.18
11	商业用房	15768	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 20 号	2	商业	67.00
12	商业用房	15769	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 21 号	2	商业	259.95
13	商业用房	15770	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 22 号	2	商业	254.30
14	商业用房	15771	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 23 号	2	商业	209.98
15	商业用房	15772	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 24 号	2	商业	180.02
16	商业用房	15759	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 25 号	2	商业	259.95
17	商业用房	15760	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 26 号	2	商业	259.95
18	商业用房	15761	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 27 号	2	商业	471.77
19	商业用房	15762	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 28 号	2	商业	105.81
20	商业用房	14247	市中区鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 1 号~13 号 (连号)	3	商业	4,202.94
21	商业用房	15758	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 14 号	3	商业	183.23
22	商业用房	15747	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 15 号	3	商业	202.19
23	商业用房	15748	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 16 号	3	商业	178.16

24	商业用房	15749	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 17 号	3	商业	303.98
25	商业用房	15750	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 18 号	3	商业	259.57
26	商业用房	15751	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 19 号	3	商业	297.04
27	商业用房	15752	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 20 号	3	商业	251.38
28	商业用房	15753	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 21 号	3	商业	245.91
29	商业用房	15754	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 22 号	3	商业	267.84
30	商业用房	15755	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 23 号	3	商业	360.67
31	商业用房	15756	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 24 号	3	商业	374.33
32	商业用房	15757	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 25 号	3	商业	318.76

**房屋他项权证：**

项目	内容		
他项权证号	乐山市房他证监证字第他 47576 号	乐山市房他证监证字第他 45217 号	乐山市房他证监证字第他 45212 号
房屋他项权利人	恒丰银行股份有限公司乐山分行	恒丰银行股份有限公司乐山分行	恒丰银行股份有限公司乐山分行
房屋所有权人	乐山银基房地产开发有限公司	乐山银基房地产开发有限公司	乐山银基房地产开发有限公司
房屋所有权证号	企业 14245 号	企业 15757 号	企业 13044 号
房屋坐落	市中区鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 1 号 -13 号（连号）	市中区鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 25 号	市中区鼓楼街 58 号 8 幢-2 层（车库）
他项权利种类	最高额抵押	最高额抵押	最高额抵押
债权数额	400000000	18040000	211960000
登记时间	2012-09-03	2012-06-08	2012-06-08
附记	国土证号：乐山市国土资源局说明； 产权证号：企业 14247、14242、13043、13044、15747、15748、15749、15750、15751、15752、15753、15754、15755、15756、15757、15758、h5759、15760、15761、15762、15763、15764、15765、15766、15767、15768、	国土证号：国土局说明； 产权证号：企业 15160 产权人：乐山银基房地产开发有限公司 房屋座落：市中区鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 26 号 产权证号：企业 15768 产权人：乐山银基房地产开发有限公司 房屋座落：市中区鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 20 号	国土证号：国土局说明； 产权证号：企业 14242 产权人：乐山银基房地产开发有限公司 房屋座落：市中区鼓楼街 58 号 1 幢地下 1 层（沃尔玛超市） 产权证号：企业 14245 产权人：乐山银基房地产开发有限公司 房屋座落：市中区鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 1 号~13 号（连号）

15769、15770、15771、15772、15773 （以上房产均已抵押） 债务人：乐山银基房地产开发有限 公司	产权证号：企业 15759 产权人： 乐山银基房地产开发有限公司 房 屋座落：市中区鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 25 号 产权证号：企业语 15772 产权人： 乐山银基房地产开发有限公司 房 屋座落：市中区鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 24 号 产权证号：企业 15770 产权人： 乐山银基房地产开发有限公司 房 屋座落：市中区鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 22 号（以上房产均已抵押） 债务人：乐山银基房地产开发有限 公司	产权证号：企业 14247 产权人： 乐山银基房地产开发有限公司 房 屋座落：市中区鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 1 号~13 号（连号）（以上房 产均已抵押） 债务人：乐山银基房地产开发有限 公司
--	--	---

## 2. 他项权益状况

(1) 担保物权设立情况：详见上表《房屋他项权证》。

(2) 查封和权利限制情况：已查封。

(3) 租赁情况：除估价对象 2（鼓楼街 58 号 8 幢-2 层车库）及估价对象 4 当中的鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 9 号、10 号商业用房未出租，其余房产均已出租。

(4) 拖欠税费情况：未提供估价对象是否存在欠缴税费情况。

## (六) 估价对象区位状况

估价对象区位状况详见下表：

位置	估价对象	乐山市市中区鼓楼街 58 号
	坐落及方位	坐落于乐山市市中区鼓楼街 58 号、鼓楼街与府街交汇处，属乐山老城区范围
	与相关场所距离 (商服繁华度)	东面距土桥街约 15 米；南面临府街、鼓楼街；西面为桂花楼及民房；北面邻拓展宾馆及民房。该区段地处乐山市旧城区最繁华的商业区域，人口密集，各种大型商场、金融机构、快餐业、高档商业网点林立，商业氛围好，人流量大。
	临街状况	鼓楼街
	朝向	东西
	所在楼层/总层数	-2-4 层/4 层（地下 2 层）
交通条件	道路等级及路网 条件	区域有嘉定南路、滨江路南段、油榨街、滨河路、东大街等市政主干道及支路，路网密集，道路通达度较高。
	公共交通及对内 交通状况	区域内有 1a 路、1 路、2 路、4 路、12 路、16 路、201 路、701 路、2004 路等多路公交车通行，公共交通方便。
	对外交通状况	距乐山联运汽车站约 4.9 公里，距乐山火车站、乐山汽车站约 7.9 公里，对外交通便捷度较便捷。
	交通管制情况	无

	停车方便程度	有地面及地下停车位，车位较充足。
	交通收费情况	公交 1 元起。
城市基础设施状况		所在区域内水、电、气、视、讯、路、宽带网等城市基础设施配套完善。
公共服务设施		<p>教育机构：乐山市第五中学、草堂高中、县街小学等教育机构。</p> <p>医疗机构：上河街街道社区卫生服务中心、乐山市市中区人民医院、乐山正健医院等医疗机构。</p> <p>金融机构：中国工商银行、乐山市商业银行、中国建设银行等各金融机构均在该区域设有营业网点或分理处。</p>
周围环境和景观		<p>自然环境：所在区域无明显污染，空气质量状况较好；周边社区环境较好。</p> <p>人文环境：人口密度较大，各年龄段人口构成较均衡，收入及文化水平较高。区域治安状况良好，相邻房地产多作为普通商住项目。</p> <p>景观：街边绿化。</p>

## 五、价值时点

2021 年 11 月 24 日。依据估价委托人的委托目的及要求，本次评估以注册房地产估价师进行实地查看日期为价值时点。

## 六、价值类型

1. 价值定义：本次为司法处置估价，选用市场价格作为本次估价的类型。市场价格简称市场价或市价，是一般价格（平均价格），而不是个别价格（成交价格）。某种或某宗房地产在某一时间的市场价格是该种房地产在该时间的现实市场上的平均交易价格，即现实市场状况下较多成交价格经综合处理后的正常、一般交易价格，即市场价格是对现实市场状况下正常成交价格的反映。

### 2. 价值内涵：

（1）在价值时点，满足本报告“估价假设和限制条件”，包含房屋所有权及其占用范围内应分摊的国有土地使用权、配套设施设备及房屋装饰装修等的价格，不含动产、特许经营权等的价格；

（2）交易双方依法承担交易过程中各自应缴纳的税费；

（3）未考虑设定抵押权、司法查封等限制条件对房地产价格的影响；

（4）评估单价以建筑面积计价，币种为人民币。

---

## 七、估价原则

本次估价遵循以下估价原则：

### 1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求房地产估价师站在中立的立场上，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。

### 2. 合法原则

所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。在考虑估价对象的用途时，应以合法利用、合法交易、合法处置为前提。评估报告充分考虑了估价对象权属合法取得、合法使用以及今后合法处分，并以此作为本项评估的前提。

### 3. 价值时点原则

房地产市场处于不断变化之中，其价格具有很强的时间性。本次估价对房地产的市场情况及其本身状况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

### 4. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。在房地产市场中也是如此，即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，然后对其间的差别作适当的修正，确定待估房地产的市场价格。

### 5. 最高最佳利用原则

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，它体现在房地产的使用过程中。在考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

## 八、估价依据

1. 本次估价所依据的有关法律、法规、司法解释和部门规章

(1) 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第四十五号，自 2021 年 1 月 1 日起施行)；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 32 号、2019 年 8 月 26 日修正，2020 年 1 月 1 日起实施)；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 32 号、2019 年 8 月 26 日修正，2020 年 1 月 1 日起实施)；

(4) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(2009 年 8 月 24 日法释(2009)16 号)；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

(6) 《中华人民共和国民事诉讼法》(主席令第 75 号)；

(7) 《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》(法释[2009]7 号)；

(8) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第 55 号)；

(9) 《不动产登记暂行条例》(国务院令第 656 号，2015 年 3 月 1 日起实施)；

(10) 《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令 63 号，2016 年 1 月 1 日起实施)；

(11) 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》(2013 年 4 月 1 日施行)；

(12) 《全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005 年 10 月 1 日施行)；

(13) 《司法鉴定程序通则》(司法部 132 号令、2016 年 5 月 1 日起施行)；

(14) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释(2009)16 号)；

(15) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16 号)；

(16) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5 号)；

(17) 《四川省高级人民法院、四川省住房和城乡建设厅关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》(川高法[2011]99 号)；

(18) 其他相关法律、法规、规章、规范性文件及司法解释。

### 2. 本次估价采用的技术规范、规程及指导意见

(1) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》；

(2) 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》；

(3) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2017)；

(4) 《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行)(川建房发[2011]89 号)；

(5) 中房学关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学【2021】37 号)。

### 3. 估价委托人提供的有关资料

(1) 四川省乐山市中级人民法院司法评估委托书(2021)川 11 执 93 号原件；

(2) 《房屋所有权证》、《房屋他项权证》复印件。

### 4. 估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的其他有关资料。

(1) 估价人员实地查勘收集整理的相关资料；

(2) 估价对象所在区域的土地、房地产市场状况及同类房地产市场交易等数据资料；

(3) 估价对象所在区域行政规划、地理环境、经济发展等相关资料；

(4) 其他相关资料。

## 九、估价方法

### (一) 估价方法的选择

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》，通行的房地产估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价方法的定义详见下表：

可选估价方法	估价方法定义
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。
<b>假设开发法</b>	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。
<b>成本法</b>	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。

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘及对周边房地产市场进行调查后，本项估价中，选择估价方法适用性分析如下：

#### A. 估价对象 1、3：

可选估价方法	估价方法是否选择理由分析	是否选取
<b>比较法</b>	估价对象周边同类型房地产市场较活跃，但类似整层商业房地产成交案例较少，较难收集可比实例资料。故本次评估不选取比较法对估价对象进行估价。	不选取
<b>收益法</b>	收益法适宜用于收益性房地产评估，即为有现实经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象为商业用途房地产，属收益型房地产，目前已出租，且周边同类房地产租赁市场活跃，租金收益资料易收集，故本次评估选取采用收益法进行估价。	选取
<b>假设开发法</b>	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的商业房地产，无升级改造计划，不适用假设开发法。	不选取
<b>成本法</b>	估价对象为位于成熟区域的商业房地产，市场租赁较为活跃，运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。	不选取

#### B. 估价对象 2

可选估价方法	估价方法是否选择理由分析	是否选取
<b>比较法</b>	估价对象周边同类型房地产市场较活跃，但类似整层车库房地产成交案例较少，较难收集可比实例资料。故本次评估不选取比较法对估价对象进行估价。	不选取
<b>收益法</b>	收益法适宜用于收益性房地产评估，即为有现实经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象包含消防水池、冷冻机房等设备用房及职工餐厅、地下车位，委托方未提供每一部分的建筑面积，并且周边同类房地产整层租赁案例较少，租金收益资料不易收集，故本次评估不采用收益法进行估价。	不选取
<b>假设开发法</b>	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的商业房地产，无升级改造计划，不适用假设开发法。	不选取

<b>成本法</b>	估价对象所在区域类似房屋修建成本、费用及土地取得成本的有关资料易于收集，故可采用成本法进行评估。	选取
------------	--	----

### C. 估价对象 4-32

可选估价方法	估价方法是否选择理由分析	是否选取
<b>比较法</b>	估价对象周边同类型房地产市场较活跃，类似房地产成交案例较多，较易收集可比实例资料。故本次评估可选取比较法对估价对象进行估价。	选取
<b>收益法</b>	收益法适宜用于收益性房地产评估，即为有现实经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象为商业用途房地产，属收益型房地产，目前已出租，且周边同类房地产租赁市场活跃，租金收益资料易收集，故本次评估选取采用收益法进行估价。	选取
<b>假设开发法</b>	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的商业房地产，无升级改造计划，不适用假设开发法。	不选取
<b>成本法</b>	估价对象为位于成熟区域的商业房地产，市场租赁较为活跃，运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。	不选取

## (二) 测算过程简介

### 1. 比较法测算过程简介

(1) 估价技术路线：选取合适的交易案例，进行各项因素比较修正，得出估价对象的比较价值。

#### (2) 比较法计算公式：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

(3) 测算步骤：在估价对象的同一供需圈内根据估价目的，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数平均数得出估价对象的比较价格。

### 2. 收益法测算过程简介

(1) 估价技术路线：截止价值时点，估价对象土地使用权剩余使用年限 25.01 年，建筑物剩余经济寿命 47 年。根据《房地产估价规范》的要求，对非住宅建筑物经济寿命晚于土地使用权期限结束，收益价值应为按收益期计算的价值，且出让合同分为：约定土地使用权届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物，收益价值应为按收益期计算的价值；未约定土地使用权届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物，收益价值应为按收

益期计算的价值，加建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。本次估价委托人没有提供《国有建设用地使用权出让合同》，无法确定合同中是否约定土地使用权届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物时，需对地上建筑物在收益期结束时的现值进行补偿的情况。在正常出让情况下，按利益最大化考虑，理性的土地使用者在签订《国有建设用地使用权出让合同》时，一般会选择给予补偿的约定，即本次评估的收益价值为按收益期计算的价值，加上建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。

(2) 收益法计算公式：收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，其计算公式为：

$$\text{基本公式：} V = V_1 + V_2 + V_3$$

其中，V 为收益价值， $V_1$  为租赁期内收益价值， $V_2$  为租赁期外的收益价值， $V_3$  为收益期满建筑物补偿现值；

$$V_1 = \sum_i^{n_1} \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

$$V_2 = \sum_m^{n_2} \frac{F_m}{(1+r)^m}$$

$$V_3 = [C - (C - S) \times t / N] \div (1+r)^M$$

式中： $V_1$  为租赁期内收益价值； $F_i$  价值时点后第  $i$  年纯收益； $n_1$  为租赁期； $r$  为资本化率。

$V_2$  为租赁期外的收益价值； $F_m$  为租赁期到期后第  $m$  年的年纯收益； $n_2$  租赁期到期后剩余的收益年限；

$V_3$  为收益期满建筑物补偿现值（元/ $m^2$ ）， $C$  为建筑物重置成本或重建成本（元/ $m^2$ ）， $S$  为建筑物净残值（元/ $m^2$ ）， $t$  为收益期满建筑物已使用经济寿命（年）， $N$  为建筑物经济寿命（年）， $M$  为收益期（折现时间）。

测算步骤：

A、选择具体估价方法；

- B、测算收益期或持有期；
- C、测算未来收益；
- D、确定报酬率或资本化率、收益乘数；
- E、计算收益价值

### 3. 房屋部分（成本法）

#### ①成本法的定义

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格。其计算公式为：

待估房屋建筑物价格=房屋建筑物重置价值\*成新率。

房屋建筑物重置价值=前期工程费+专业费+建安工程费+管理费+销售税费+利息+利润。

#### ②估价思路：

- a、收集有关建筑物成本、税费、开发利润等资料；
- b、估算建筑物重置价格；
- c、估算折旧；
- d、求出积算价格。

## 十、估价结果的确定

根据本次估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，采用适当的方法进行评估。经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果：

### 估价结果汇总表

币种：人民币

序号	物业名称	权证号	坐落	楼层	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	重庆百货	13043	市中区鼓楼街 58 号 8 幢-1 层 ~4 层	-1	商业	5,364.57	7,613	4,084.05
				1		4,372.37	19,602	8,570.72
				2		4,414.68	8,901	3,929.51
				3		4,390.22	7,413	3,254.47

				4		4,668.85	7,078	3,304.61
2	车库	13044	市中区鼓楼街 58 号 8 幢-2 层 (车库)	-2	车库 及设备层	5,412.13	2,370	1,282.67
3	沃尔玛商 场	14242	市中区鼓楼街 58 号 1 幢地下 1 层 (沃尔玛超市)	-1	商业	13,467.34	7,914	10,658.05
4	商业用房	14245	市中区鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 1 号~13 号 (连号)	2	商业	4,232.88	10,913	4,619.34
5	商业用房	15773	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 14 号	2	商业	169.98	11,487	195.26
6	商业用房	15763	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 15 号	2	商业	62.81	11,832	74.32
7	商业用房	15764	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 16 号	2	商业	125.62	11,602	145.74
8	商业用房	15765	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 17 号	2	商业	207.12	11,372	235.54
9	商业用房	15766	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 18 号	2	商业	268.43	11,372	305.26
10	商业用房	15767	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 19 号	2	商业	240.18	11,372	273.13
11	商业用房	15768	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 20 号	2	商业	67.00	11,832	79.27
12	商业用房	15769	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 21 号	2	商业	259.95	11,372	295.62
13	商业用房	15770	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 22 号	2	商业	254.30	11,372	289.19
14	商业用房	15771	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 23 号	2	商业	209.98	11,372	238.79
15	商业用房	15772	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 24 号	2	商业	180.02	11,487	206.79
16	商业用房	15759	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 25 号	2	商业	259.95	11,372	295.62
17	商业用房	15760	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 26 号	2	商业	259.95	11,372	295.62
18	商业用房	15761	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 27 号	2	商业	471.77	11,257	531.07
19	商业用房	15762	鼓楼街 58 号 1 幢 2 楼 28 号	2	商业	105.81	11,717	123.98
20	商业用房	14247	市中区鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 1 号~13 号 (连号)	3	商业	4,202.94	9,821	4,127.71
21	商业用房	15758	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 14 号	3	商业	183.23	10,338	189.42
22	商业用房	15747	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 15 号	3	商业	202.19	10,235	206.94
23	商业用房	15748	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 16 号	3	商业	178.16	10,338	184.18
24	商业用房	15749	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 17 号	3	商业	303.98	10,132	307.99
25	商业用房	15750	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 18 号	3	商业	259.57	10,235	265.67
26	商业用房	15751	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 19 号	3	商业	297.04	10,235	304.02
27	商业用房	15752	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 20 号	3	商业	251.38	10,235	257.29
28	商业用房	15753	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 21 号	3	商业	245.91	10,235	251.69

29	商业用房	15754	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 22 号	3	商业	267.84	10,235	274.13
30	商业用房	15755	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 23 号	3	商业	360.67	10,132	365.43
31	商业用房	15756	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 24 号	3	商业	374.33	10,132	379.27
32	商业用房	15757	鼓楼街 58 号 1 幢 3 楼 25 号	3	商业	318.76	10,132	322.97
合计						56,911.92	/	50,725.33

### 十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
袁宇	5120090024		2021 年 12 月 10 日
刘东平	5120060130		2021 年 12 月 10 日

### 十二、实地查勘期

2021 年 11 月 24 日

### 十三、估价作业期

2021 年 11 月 24 日—2021 年 12 月 10 日

四川省久源房地产土地估价有限公司

2021 年 12 月 10 日

## 附 件

1. 估价对象内外部状况照片及地理位置图
2. 《四川省乐山市中级人民法院委托书》（2021）川 11 执 93 号复印件
3. 《房屋所有权证》、《宗地登记信息查询情况说明》、《房屋信息摘要》复印件
4. 《房屋他项权证》复印件
5. 房地产估价机构营业执照复印件
6. 房地产估价机构备案证书复印件
7. 注册房地产估价师注册证书复印件