关于《四川平扬房地产开发有限公司位于自贡市大安区何市镇新街252号的商业、住宅及在建工程市场价值评估》

**补充说明**

|  |
| --- |
| 四川吉祥房地产土地资产评估有限公司  二○二一年十二月二十九日 |

关于《四川平扬房地产开发有限公司位于自贡市大安区何市镇新街252号的商业、住宅及在建工程市场价值评估》

**补充说明**

四川省成都市中级人民法院：

我公司接受贵单位委托，对（2021）川01执恢253号案涉及四川平扬房地产开发有限公司位于自贡市大安区何市镇新街252号兴盛家园的的商业、住宅用房地产及在建工程进行市场价值评估，我公司已完成评估工作，并于2021年9月22日向贵单位提供了《房地产司法鉴定估价报告》，报告编号为：四川(吉祥)房评（2021）字第091号，现因司法处置过程中需要对评估报告中估价对象1和估价对象2进行分户价格列示，现根据本次评估目的及评估范围，将本次估价对象状况及分户价格列示如下：

1. **评估目的**

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

1. **评估对象和评估范围**

估价对象1为四川平扬房地产开发有限公司位于自贡市大安区何市镇新街252号兴盛家园建筑面积共计668.05平方米的商业用房地产，包括该房屋所有权及其分摊占用的国有出让商业用地使用权。

估价对象2为四川平扬房地产开发有限公司位于自贡市大安区何市镇新街252号兴盛家园建筑面积共计497.29平方米的住宅用房地产，包括该房屋所有权及其分摊占用的国有出让住宅用地使用权。

1. **价值类型**

房地产市场价值。

1. **价值时点**

2021年3月25日。

1. **评估方法**

估价对象1（商业）采用收益法，估价对象2（住宅）采用比较法。

1. **评估结论及其有效使用期**

（1）估价对象1（商业）

评估面积：668.05平方米

评估单价：6090元/平方米（取整至十元位）

评估总价：406.83万元

房地产估价结果一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权证编号（国有土地使用权证编号） | 权利人 | 坐落 | 栋号 | 所在层 | 房屋编号 | 用途 | 建筑面积（㎡） | 单价  （元/㎡） | 总价  （万元） |
| 自国用2014第043996号 | 四川平扬房地产开发有限公司 | 自贡市大安区何市镇新街252号（兴盛家园） | 1 | 1 | 1-17铺 | 商业 | 19.82 | 6090 | 12.07 |
| 1 | 1 | 1-18铺 | 商业 | 17.42 | 6090 | 10.61 |
| 1 | 1 | 1-22铺 | 商业 | 17.42 | 6090 | 10.61 |
| 1 | 1 | 1-23铺 | 商业 | 19.82 | 6090 | 12.07 |
| 3 | 1 | 1-11铺 | 商业 | 44.08 | 6090 | 26.84 |
| 3 | 5 | 1-12铺 | 商业 | 47.75 | 6090 | 29.08 |
| 4 | 1 | 1-7铺 | 商业 | 51.58 | 6090 | 31.41 |
| 4 | 1 | 1-4铺 | 商业 | 42.52 | 6090 | 25.89 |
| 4 | 1 | 1-3铺 | 商业 | 46.25 | 6090 | 28.17 |
| 4 | 1 | 1-1铺 | 商业 | 46.07 | 6090 | 28.06 |
| 4 | 1 | 1-8铺 | 商业 | 48.83 | 6090 | 29.74 |
| 2 | 1 | 1-15铺 | 商业 | 37.23 | 6090 | 22.67 |
| 2 | 1 | 1-12铺 | 商业 | 37.23 | 6090 | 22.67 |
| 2 | 1 | 1-14铺 | 商业 | 41.43 | 6090 | 25.23 |
| 4 | 1 | 1-11-2铺 | 商业 | 67.51 | 6090 | 41.11 |
| 4 | 1 | 1-12-1铺 | 商业 | 83.09 | 6090 | 50.6 |
|  |  |  |  | 668.05 |  | 406.83 |

（2）估价对象2（住宅）

评估面积：497.29平方米

评估单价：3120元/平方米（取整至十元位）

评估总价：155.15万元

房地产估价结果一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权证编号（国有土地使用权证编号） | 权利人 | 坐落 | 栋号 | 所在层 | 房屋编号 | 用途 | 建筑面积（㎡） | 单价  （元/㎡） | 总价  （万元） |
| 自国用2014第043996号 | 四川平扬房地产开发有限公司 | 自贡市大安区何市镇新街252号（兴盛家园） | 3 | 5 | 1—5—8 | 住宅 | 123.82 | 3120 | 38.63 |
| 3 | 5 | 1—5—9 | 住宅 | 126.83 | 3120 | 39.57 |
| 5 | 5 | 2—5—12 | 住宅 | 122.82 | 3120 | 38.32 |
| 4 | 5 | 3—5—9 | 住宅 | 123.82 | 3120 | 38.63 |
|  |  |  |  | 497.29 |  | 155.15 |

重要事项说明：**以上内容是四川(吉祥)房评（2021）字第091号房地产司法鉴定估价报告的补充说明，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，需结合四川(吉祥)房评（2021）字第091号房地产司法鉴定估价报告进行解读。**

四川吉祥房地产土地资产评估有限公司

二○二一年十二月二十九日