

# 四川省久源房地产土地估价有限公司

久源房估（2022）字第 190 号

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：乐山市市中区人民法院执行案件涉及位于夹江县馮城镇瓷都大道 146 号 1 幢 2 层 1 号的商业房地产、148 号 1 幢 1 单元 3 层 1 号、5 层 1 号、6 层 1 号、6 层 2 号、2 幢 2 单元 1 层 1 号的住宅房地产和 3 幢 1 层 3-8 号其它房地产市场价格评估

估价委托人：乐山市市中区人民法院

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：张洋敏（注册号：5320140006）

袁宇（注册号：5120090024）

估价报告出具日期：2022 年 4 月 20 日

估价报告编号：久源房估（2022）字第 190 号

## 致估价委托人函

乐山市市中区人民法院：

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：**估价对象为张佳伟名下的位于夹江县馮城镇瓷都大道 146 号 1 幢 2 层 1 号的商业房地产、148 号 1 幢 1 单元 3 层 1 号、5 层 1 号、6 层 1 号、6 层 2 号、2 幢 2 单元 1 层 1 号的住宅房地产和 3 幢 1 层 3-8 号其它房地产(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)。估价对象建筑面积共计 1361.90 m<sup>2</sup>，规划用途为商业、住宅、其它，实际用途为商业、住宅、车库，共用宗地土地使用权面积为 3977.03 m<sup>2</sup>（未提供分摊土地使用权面积），权利性质为出让，土地用途为其他商服用地、城镇住宅用地，土地使用权终止日期分别为 2043 年 4 月 14 日、2053 年 4 月 14 日。

三、**价值时点：**2022 年 3 月 30 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。

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 2022 年 3 月 30 日的估价结果如下（详见《估价结果明细表》）：

币 种：人民币

市场价格：572.25 万元

大 写：伍佰柒拾贰万贰仟伍佰元整

### 特别提示：

1. 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。

2. 因本次评估为司法鉴定评估，故未考虑抵押、查封等因素对估价对象市场价格

的影响，在此提醒报告使用者注意。

3. 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。本次估价以无欠缴的税金及相关费用为假设前提。

4. 本次评估，根据估价对象所在区域司法拍卖惯例，财产处置费用（如评估费、拍卖费、诉讼费用、律师费等费用）一般在司法拍卖结束后根据实际发生费用从财产处置价款中扣除。故本次评估结果未扣除相关财产处置费用，提请相关当事人关注此事项。

5. 本次评估，我们没有考虑估价对象被迫转让及处置后可能存在的被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响，在此提请报告使用人注意此事项。

6. 根据评估人员现场查看，夹江县馊城镇瓷都大道 146 号 1 幢 2 层 1 号商业服务房地产目前正常使用中，根据委托方提供的《回函》，该案涉房产不存在租赁事实，提请报告使用者注意！

7. 估价对象 1 夹江县馊城镇瓷都大道 146 号 1 幢 2 层 1 号商业服务房地产与一层一间非张佳伟所属商业用房合并使用中，并在一层商业用房中设置通往二层楼梯，估价对象 1 外部设置独立钢架楼梯连接小区内部，目前该通道未正常使用，提请报告使用者注意！

8. 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。

### 估价结果明细表

币种：人民币

序号	产权人	房产证号	坐落	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	张佳伟	夹房权证监证字第 0047611 号	夹江县馊城镇瓷都大道 146 号 1 幢 2 层 1 号	商业服务	674.88	5504.00	371.45
2	张佳伟	夹房权证监证字第 0078275 号	夹江县馊城镇瓷都大道 148 号 1 幢 1 单元 3 层 1 号	住宅	109.46	2953.00	32.32
3	张佳伟	夹房权证监证字第 0078269 号	夹江县馊城镇瓷都大道 148 号 1 幢 1 单元 5 层 1 号	住宅	109.46	2895.00	31.69
4	张佳伟	夹房权证监证字第 0078276 号	夹江县馊城镇瓷都大道 148 号 1 幢 1 单元 6 层 1 号	住宅	109.46	2837.00	31.05
5	张佳伟	夹房权证监证字第 0078274 号	夹江县馊城镇瓷都大道 148 号 1 幢 1 单元 6 层 2 号	住宅	133.49	3039.00	40.57

6	张佳伟	夹房权证监证字第 0078267 号	夹江县馮城镇瓷都大道 148 号 2 幢 2 单元 1 层 1 号	住宅	93.27	3243.00	30.25
7	张佳伟	夹房权证监证字第 0078277 号	夹江县馮城镇瓷都大道 148 号 3 幢 1 层 3 号	其它	21.98	2647.00	5.82
8	张佳伟	夹房权证监证字第 0078270 号	夹江县馮城镇瓷都大道 148 号 3 幢 1 层 4 号	其它	21.98	2647.00	5.82
9	张佳伟	夹房权证监证字第 0078278 号	夹江县馮城镇瓷都大道 148 号 3 幢 1 层 5 号	其它	21.98	2647.00	5.82
10	张佳伟	夹房权证监证字第 0078273 号	夹江县馮城镇瓷都大道 148 号 3 幢 1 层 6 号	其它	21.98	2647.00	5.82
11	张佳伟	夹房权证监证字第 0078280 号	夹江县馮城镇瓷都大道 148 号 3 幢 1 层 7 号	其它	21.98	2647.00	5.82
12	张佳伟	夹房权证监证字第 0078271 号	夹江县馮城镇瓷都大道 148 号 3 幢 1 层 8 号	其它	21.98	2647.00	5.82
合计					1361.90	/	572.25

四川省久源房地产土地估价有限公司

法定代表人：

2022 年 4 月 20 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.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	15
十、估价结果的确定.....	18
十一、注册房地产估价师.....	19
十二、实地查勘期.....	19
十三、估价作业期.....	19
附    件.....	20

1. 估价对象内外部状况照片及地理位置图
2. 《乐山市市中区人民法院委托书》（2022）川 1102 执恢 51 号复印件
3. 《房产抵押信息查询情况说明》、《房产查封信息查询情况说明》复印件
4. 房地产估价机构营业执照复印件
5. 房地产估价机构备案证书复印件
6. 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张洋敏已于 2022 年 3 月 30 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袁宇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 张洋敏	5320140006		2022 年 4 月 20 日
报告参与人 袁 宇	5120090024		2022 年 4 月 20 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、住宅、其它用房，现状用途为商业、住宅、车库用房，本报告按估价对象为商业、住宅、车库用房持续使用为估价假设前提。

2. 估价委托人未提供估价对象产权证，提供的估价对象《房产抵押信息查询情况说明》、《房产查封信息查询情况说明》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估价委托人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，本次估价以估价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《房产抵押信息查询情况说明》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《房产抵押信息查询情况说明》复印件为依据。

4. 注册房地产估价师于 2022 年 3 月 30 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值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。

6. 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。本次估价以无欠缴的税金及相关费用为假设前提。

7. 估价对象为所在建筑物的一部分，假设估价对象享有公共部位的通行权及水、电等共用设施的使用权。

## （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）背离事实假设

经注册房地产估价师调查，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权的影响”。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不存在不相一致事项，故本次估价不存在不相一致假设。

## （五）依据不足假设

1. 估价对象《房产抵押信息查询情况说明》、《房产查封信息查询情况说明》均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，房屋建成年代为2010年，本次估价以估价对象于2010年建成为假设前提。



2. 委托方未提供估价对象平面图，估价师无法核对估价对象平面布局是否与规划设计一致。本报告假设估价对象平面布局与规划设计一致。

## 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. 本报告使用期限自报告出具之日起一年内（自 2022 年 4 月 20 日起至 2023 年 3 月 29 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。

4. 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。

5. 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，本估价机构及注册房地产估价师不负任何责任。

## 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. 本次评估，由估价相关当事人及我公司注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，本报告的实地查勘记录已由实地查勘的人员和在场当事人签名。注册房地产估价师对估价对象实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但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. 委托方提供的估价对象《房产抵押信息查询情况说明》注明夹江县馊城镇瓷都大道 148 号 3 幢 1 层 3 号-8 号用途为其它房地产。经估价师现场查勘，该部分房产现状用途基本按车库使用，本报告按现状用途进行评估。

4. 估价委托人未书面明确财产处置费用是否从财产处置价款中扣除，根据估价人员对当地涉执司法处置费用的调查，当地交易惯例财产处置费用一般从财产处置价款中扣除，结合估价委托人介绍，本次处置费用也按惯例从处置价款中扣除，故本次评估结果未将上述费用扣除，特此说明。

5. 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。

6. 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。

7. 根据评估人员现场查看，夹江县馊城镇瓷都大道 146 号 1 幢 2 层 1 号商业服务房地产目前正常使用中，根据委托方提供的《回函》，该案涉房产不存在租赁事实，提请报告使用者注意！

8. 估价对象 1 夹江县馊城镇瓷都大道 146 号 1 幢 2 层 1 号商业服务房地产与一层一间非张佳伟所属商业用房合并使用中，并在一层商业用房中设置通往二层楼梯，估价对象 1 外部设置独立钢架楼梯连接小区内部，目前该通道未正常使用，提请报告使用者注意！

9. 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可使用。

10. 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。

11. 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。

12. 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。

13. 本报告解释权归四川省久源房地产土地估价有限公司。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：乐山市市中区人民法院

联系人：邓均

地 址：四川省乐山市市中区春华路中断 288 号

### 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：2022 年 03 月 17 日至 2025 年 03 月 17 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

估价对象为张佳伟名下的位于夹江县馮城镇瓷都大道 146 号 1 幢 2 层 1 号的商业房地产、148 号 1 幢 1 单元 3 层 1 号、5 层 1 号、6 层 1 号、6 层 2 号、2 幢 2 单元 1 层 1 号的住宅房地产和 3 幢 1 层 3-8 号其它（实际为车库）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）。估价对象建筑面积共计 1361.90 m<sup>2</sup>，规划用途为商业、住宅、其它，实际用途为商业、住宅、车库，共用宗地土地使用权面积为 3977.03 m<sup>2</sup>（未提供分摊土地使用权面积），权利性质为出让，土地用途为其他商服用地、城镇住宅用地，土地使用权终止日期分别为 2043 年 4 月 14 日、2053 年 4 月 14 日。

#### （二）估价对象名称

夹江县馊城镇瓷都大道 146 号 1 幢 2 层 1 号的商业房地产、1 幢 1 单元 3 层 1 号、5 层 1 号、6 层 1 号、6 层 2 号、2 幢 2 单元 1 层 1 号的住宅房地产和 3 幢 1 层 3-8 号其它（实际为车库）房地产。

### （三）估价对象坐落

夹江县馊城镇瓷都大道 146 号 1 幢 2 层 1 号、1 幢 1 单元 3 层 1 号、5 层 1 号、6 层 1 号、6 层 2 号、2 幢 2 单元 1 层 1 号、3 幢 1 层 3-8 号。

### （四）估价对象基本状况

#### 1、土地基本状况

（1）四至：共用宗地东临瓷都大道，南临夹江县税务局，西临居民住宅区，北临天行嘉和园。

（2）权益及使用期限：详见《权益状况一览表》。

（3）土地形状：估价对象所占用的共用宗地形状呈较规则多边形。

（4）地形地势：宗地内平坦，与相邻地块无明显地势落差。

（5）地质条件：未发现不良地质条件，未发现地基不均匀沉降。

（6）土壤：未见明显污染。

（7）宗地内开发程度：宗地内“六通一平”（即供水、排水、通电、通路、通讯及通气，土地平整）。

#### 2、建筑物基本状况

（1）建筑功能：房屋为市场化商品房建筑，房屋类型为临街二层商业用房、小区内商品住宅和车库。

（2）规模：建筑面积合计为 1361.90 平方米。

（3）用途：规划用途为商业服务、住宅、其它，实际用途为商业服务、住宅、车库。

（4）新旧程度：估价对象位于同一小区（银杏苑）内，该小区房屋于 2010 年建成，至价值时点已有 12 年，根据国家有关同类结构房屋的经济耐用年限的规定和估价对象已使用的年限，结合评估人员实地对估价对象建筑物进行勘察，估价对象所在建筑地基无不均匀沉降，承重结构无明显弯曲、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。确定估价对象综合成新率为八成新。

(5) 工程质量：该建筑物工程质量未见瑕疵。

(6) 建筑结构：估价对象为钢筋混凝土结构，建筑物外立面主要以墙砖装饰为主。

(7) 装饰装修：估价对象 1 室内为套装木门、铝合金窗，地面铺地砖、石材，墙面为乳胶漆、墙砖、装饰墙面，顶棚为石膏板、硅钙板吊顶；室内水电均为暗敷；估价对象 2-5 室内为清水房，估价对象 6 入户防盗门，室内为套装木门、玻璃推拉门、铝合金窗，地面铺地砖、木地板，墙面为乳胶漆、墙砖、装饰墙面，顶棚为石膏板、铝扣板吊顶；室内水电均为暗敷；估价对象 7-12 入户为卷帘门，室内为清水房。

(8) 设施设备：估价对象所在建筑物配有步梯、供水、排水、电力、燃气、网络、消防设施、监控系统等。其中供水、排水、强电、弱电、燃气均接入市政管网，保障率高；网络接口入户，开通即可使用；楼栋设有逃生通道。

(9) 层高：商业服务房地产建筑层高约为 3.3 米，住宅、车库层高约为 3 米。

(10) 楼梯类型：步梯。

(11) 空间布局：估价对象 5 为跃层结构，其余均为平层结构，室内空间布局合理，方便使用。

(12) 外观：简约风格。

## (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《房产抵押信息查询情况说明》、《房产查封信息查询情况说明》复印件，估价对象的权属登记状况详见下表：

房屋所有权登记状况一览表

序号	不动产权证号	坐落	权利人	用途	所在楼层/总楼层	面积 (m <sup>2</sup> )
1	夹房权证监证字第 0047611 号	夹江县馊城镇瓷都大道 146 号 1 幢 2 层 1 号	张佳伟	商业服务	2/6	674.88
2	夹房权证监证字第 0078275 号	夹江县馊城镇瓷都大道 148 号 1 幢 1 单元 3 层 1 号	张佳伟	住宅	3/6	109.46
3	夹房权证监证字第 0078269 号	夹江县馊城镇瓷都大道 148 号 1 幢 1 单元 5 层 1 号	张佳伟	住宅	5/6	109.46
4	夹房权证监证字第 0078276 号	夹江县馊城镇瓷都大道 148 号 1 幢 1 单元 6 层 1 号	张佳伟	住宅	6/6	109.46
5	夹房权证监证字第 0078274 号	夹江县馊城镇瓷都大道 148 号 1 幢 1 单元 6 层 2 号	张佳伟	住宅	6/6	133.49
6	夹房权证监证字第 0078267 号	夹江县馊城镇瓷都大道 148 号 2 幢 2 单元 1 层 1 号	张佳伟	住宅	1/6	93.27

7	夹房权证监证字第 0078277 号	夹江县馊城镇瓷都大道 148 号 3 幢 1 层 3 号	张佳伟	其它	1/6	21.98
8	夹房权证监证字第 0078270 号	夹江县馊城镇瓷都大道 148 号 3 幢 1 层 4 号	张佳伟	其它	1/6	21.98
9	夹房权证监证字第 0078278 号	夹江县馊城镇瓷都大道 148 号 3 幢 1 层 5 号	张佳伟	其它	1/6	21.98
10	夹房权证监证字第 0078273 号	夹江县馊城镇瓷都大道 148 号 3 幢 1 层 6 号	张佳伟	其它	1/6	21.98
11	夹房权证监证字第 0078280 号	夹江县馊城镇瓷都大道 148 号 3 幢 1 层 7 号	张佳伟	其它	1/6	21.98
12	夹房权证监证字第 0078271 号	夹江县馊城镇瓷都大道 148 号 3 幢 1 层 8 号	张佳伟	其它	1/6	21.98
合计						1361.90

国有土地使用权登记状况一览表

序号	土地证号	坐落	权利人	土地用途	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m <sup>2</sup> )
1	夹国用(2011)第 1345 号	夹江县馊城镇瓷都大道 146 号 1 幢 2 层 1 号	张佳伟	其他商服用地、城镇住宅用地	出让	其他商服用地：2043 年 4 月 14 日、城镇住宅用地：2053 年 4 月 14 日	共用宗地面积：3977.03
2	夹国用(2015)第 0692 号	夹江县馊城镇瓷都大道 148 号 1 幢 1 单元 3 层 1 号	张佳伟				
3	夹国用(2015)第 0693 号	夹江县馊城镇瓷都大道 148 号 1 幢 1 单元 5 层 1 号	张佳伟				
4	夹国用(2015)第 0694 号	夹江县馊城镇瓷都大道 148 号 1 幢 1 单元 6 层 1 号	张佳伟				
5	夹国用(2015)第 0695 号	夹江县馊城镇瓷都大道 148 号 1 幢 1 单元 6 层 2 号	张佳伟				
6	夹国用(2015)第 0696 号	夹江县馊城镇瓷都大道 148 号 2 幢 2 单元 1 层 1 号	张佳伟				
7	夹国用(2015)第 0700 号	夹江县馊城镇瓷都大道 148 号 3 幢 1 层 3 号	张佳伟				
8	夹国用(2015)第 0701 号	夹江县馊城镇瓷都大道 148 号 3 幢 1 层 4 号	张佳伟				
9	夹国用(2015)第 0702 号	夹江县馊城镇瓷都大道 148 号 3 幢 1 层 5 号	张佳伟				
10	夹国用(2015)第 0703 号	夹江县馊城镇瓷都大道 148 号 3 幢 1 层 6 号	张佳伟				
11	夹国用(2015)第 0704 号	夹江县馊城镇瓷都大道 148 号 3 幢 1 层 7 号	张佳伟				
12	夹国用(2015)第 0705 号	夹江县馊城镇瓷都大道 148 号 3 幢 1 层 8 号	张佳伟				

## 2. 他项权益状况

### (1) 抵押权设立情况：



根据估价委托人提供的《房地产抵押信息查询情况说明》，截止价值时点，估价对象已抵押给上海浦东发展银行股份有限公司，具体情况详见下表：

房产抵押信息查询情况说明

抵押权人	上海浦东发展银行股份有限公司	抵押人	张佳伟
不动产权证明号	川（2017）夹江县不动产证明第 0001591 号	抵押方式	最高额抵押
不动产权证号	夹房权证监证字第 0047611、0078275、0078269、0078276、0078274、0078267、0078277、0078270、0078278、0078273、0078280、0078271 号，夹国用（2011）第 1345 号、夹国用（2015）第 0692、0693、0694、0695、0696、0700、0701、0702、0703、0704、0705 号	债权数额	6173000 元
债权履行起止日期	2017-05-23 至 2020-05-23	登记时间	2017-05-26

（2）查封和权利限制情况：根据估价委托人提供资料并结合调查了解，估价对象除涉及抵押担保、查封外，无其他他项权利限制。

（3）租赁情况：未出租，估价对象 1 和估价对象 6 使用中。

（4）拖欠税费情况：未提供估价对象是否存在欠缴税费情况。

（5）居住权情况：根据估价委托人提供资料，居住权情况不详。

## （六）估价对象区位状况

估价对象区位状况详见下表：

项目	具体内容	
估价对象	夹江县馊城镇瓷都大道 146 号 1 幢 2 层 1 号的商业房地产、1 幢 1 单元 3 层 1 号、5 层 1 号、6 层 1 号、6 层 2 号、2 幢 2 单元 1 层 1 号的住宅房地产和 3 幢 1 层 3-8 号其它房地产。	
位置	坐落	夹江县馊城镇瓷都大道 146 号 1 幢 2 层 1 号、1 幢 1 单元 3 层 1 号、5 层 1 号、6 层 1 号、6 层 2 号、2 幢 2 单元 1 层 1 号、3 幢 1 层 3-8 号。（均位于银杏苑小区）
	与相关场所的距离	距夹江县税务局约 20 米，距夹江客运中心站约 200 米。
	居住聚集度	所在区域内分布有天行嘉和园、爱丽家园、银丰苑、阳光丽景小区、新世纪花园等多个商住小区，整体居住聚集度较好。
	临街状况	临街。
	楼层	总楼层为 6 层，所在楼层为 1、2、3、5、6 层。
交通条件	道路等级及路网条件	估价对象所在区域由瓷都大道、进站路、黎浩口巷、迎春东路等构成该区域主要交通路网，道路通达度良好。
	公共交通及对内交通状况	区域内有公共交通工具夹江 1 路、2 路、2A 路、4 路等经过该区域，公交便捷度较好。
	对外交通状况	距夹江客运中心站约 200 米，对外交通便捷度好。
	交通管制情况	无交通管制情况。
	停车方便程度	有地面停车位及停车场，停车较方便。



外部配套设施	城市基础设施	估价对象所在区域内的水、电、气、讯、路、视等城市基础设施配套较完善。
	银行	估价对象所在区域内分布有中国邮政储蓄银行（夹江县瓷都大道营业所）、中国农业银行（夹江县支行个人金融部）、中国建设银行（进站路）等银行网点。
	教育文化	估价对象所在区域内分布有夹江县腾飞职业技能培训学校、夹江县第二小学（城东分校）、夹江外国语实验学校（初中部）、四川省夹江第一中学等，教育设施较齐全。
	医疗卫生	估价对象所在区域内分布有夹江县中医医院、夹江外科医院、夹江县馊城社区卫生服务中西等，就医方便程度较好。
	娱乐休闲及购物	估价对象所在区域内分布有惠生活超市、鑫裕源商行、华乐超市、惠宜超市等，商服繁华度较好。
周围环境和景观	自然环境	估价对象所在区域内无固定污染源，无明显粉尘污染。
	人文环境	人口密度较大，人文环境较好。
	景观	街景绿化，城市绿化景观。

## 五、价值时点

2022 年 3 月 30 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），是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. 价格内涵：

（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室内装饰装修等的价格，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、居住权等限制条件对房地产价格的影响；

（4）以人民币元为计价单位。

## 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) 《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）；
- (5) 《中华人民共和国民事诉讼法》（主席令第 75 号）；
- (6) 《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）；
- (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确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15 号，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；
- (16) 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273 号，自 2018 年 12 月 10 日起施行）；
- (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《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

(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) 《乐山市市中区人民法院司法评估委托书》（2022）川 1102 执恢 51 号复印件；

(2) 《房产抵押信息查询情况说明》、《房产查封信息查询情况说明》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、成本法、假设开发法等。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：

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。估价对象区域内类似住宅、车库用房交易情况较多，与估价对象类似房地产交易案例易获取，故本次评估宜采取比较法对估价

对象住宅、车库用房进行评估。估价对象区域内类似商业用房交易情况较少，与估价对象类似的房地产交易案例难以获取，故本次评估不宜采用比较法对估价对象商业用房进行评估。

2. 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。此方法适用于有收益或有潜在收益的房地产，估价对象区域内类似商业用房租赁情况较多，与估价对象类似房地产租赁案例易获取，故本次评估宜采取收益法对估价对象商业用房进行评估。估价对象所在区域目前的住宅、车库房地产市场，购买者往往对租金的要求不高，而看重所购买物业未来的转售收益及使用权益，用租金折现得到的收益价格不能反应其真实市场价格，故本次不宜采用收益法对住宅、车库用房进行评估。

3. 成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价，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。估价对象作为收益性和流动性较好的房地产，影响价格高低主要的因素是房地产市场供求关系，而不是房地产开发建设成本高低，运用成本法计算出来结果不能反应其市场接受程度，故不宜采用成本法进行评估。

4. 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。该方法主要对新开发或潜在开发价值的房地产进行估价。而估价对象为已建成并投入使用的房地产，且依据前面最高最佳利用分析，估价对象在维持现状持续使用条件下价值最大化，故不宜采用假设开发法进行估价。

因此，根据估价对象的特点和估价目的，结合房地产估价师收集的资料情况，确定本次估价采用比较法、收益法进行评估。

## （二）测算过程简介

### 1. 比较法

#### （1）方法定义

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。

待估房地产价格计算公式：

$V = \text{比较实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况修正系数} \times \text{房地产状况修正系数}$

(2) 测算步骤：

- A、搜集交易实例；
- B、选取可比实例；
- C、建立比较基础；
- D、进行交易情况修正；
- E、进行市场状况调整；
- F、进行房地产状况调整；
- G、计算比较价值。

## 2. 收益法测算过程简介

(1) 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，本次采用持有加转售模式进行估价，其计算公式为：

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

式中：V——收益价值；

$A_i$ ——期间收益；

$V_t$ ——期末转售收益；

$Y_i$ ——未来第 i 年的报酬率（%）；

$Y_t$ ——期末报酬率（%）；

t——持有期（年）。

(2) 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

## 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，采用比较法、收益法进行评估。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：

币 种：人民币

市场价格：572.25 万元

大 写：伍佰柒拾贰万贰仟伍佰元整

### 估价结果明细表

币种：人民币

序号	产权人	房产证号	坐落	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	张佳伟	夹房权证监证字第 0047611 号	夹江县馮城镇瓷都大道 146 号 1 幢 2 层 1 号	商业服务	674.88	5504.00	371.45
2	张佳伟	夹房权证监证字第 0078275 号	夹江县馮城镇瓷都大道 148 号 1 幢 1 单元 3 层 1 号	住宅	109.46	2953.00	32.32
3	张佳伟	夹房权证监证字第 0078269 号	夹江县馮城镇瓷都大道 148 号 1 幢 1 单元 5 层 1 号	住宅	109.46	2895.00	31.69
4	张佳伟	夹房权证监证字第 0078276 号	夹江县馮城镇瓷都大道 148 号 1 幢 1 单元 6 层 1 号	住宅	109.46	2837.00	31.05
5	张佳伟	夹房权证监证字第 0078274 号	夹江县馮城镇瓷都大道 148 号 1 幢 1 单元 6 层 2 号	住宅	133.49	3039.00	40.57
6	张佳伟	夹房权证监证字第 0078267 号	夹江县馮城镇瓷都大道 148 号 2 幢 2 单元 1 层 1 号	住宅	93.27	3243.00	30.25
7	张佳伟	夹房权证监证字第 0078277 号	夹江县馮城镇瓷都大道 148 号 3 幢 1 层 3 号	其它	21.98	2647.00	5.82
8	张佳伟	夹房权证监证字第 0078270 号	夹江县馮城镇瓷都大道 148 号 3 幢 1 层 4 号	其它	21.98	2647.00	5.82
9	张佳伟	夹房权证监证字第 0078278 号	夹江县馮城镇瓷都大道 148 号 3 幢 1 层 5 号	其它	21.98	2647.00	5.82
10	张佳伟	夹房权证监证字第 0078273 号	夹江县馮城镇瓷都大道 148 号 3 幢 1 层 6 号	其它	21.98	2647.00	5.82
11	张佳伟	夹房权证监证字第 0078280 号	夹江县馮城镇瓷都大道 148 号 3 幢 1 层 7 号	其它	21.98	2647.00	5.82

12	张佳伟	夹房权证监证字第 0078271 号	夹江县馮城镇瓷都大道 148 号 3 幢 1 层 8 号	其它	21.98	2647.00	5.82
合计					1361.90	/	572.25

### 十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
第一报告人 张洋敏	5320140006		2022 年 4 月 20 日
报告参与人 袁 宇	5120090024		2022 年 4 月 20 日

### 十二、实地查勘期

2022 年 3 月 30 日

### 十三、估价作业期

2022 年 3 月 30 日—2022 年 4 月 20 日

四川省久源房地产土地估价有限公司

2022 年 4 月 20 日



## 附 件

1. 估价对象内外部状况照片及地理位置图
2. 《乐山市市中区人民法院司法评估委托书》（2022）川 1102 执恢 51 号复印件
3. 《房产抵押信息查询情况说明》复印件
4. 《房产查封信息查询情况说明》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

现场查勘照片



街景



街景



小区入口



估价对象 1 外观



内景



内景



现场查勘照片



内景



内景



估价对象 2-5 外观



估价对象 2 内部形象



估价对象 2 内部形象



估价对象 3 内部形象

### 现场查勘照片



估价对象 3 内部形象



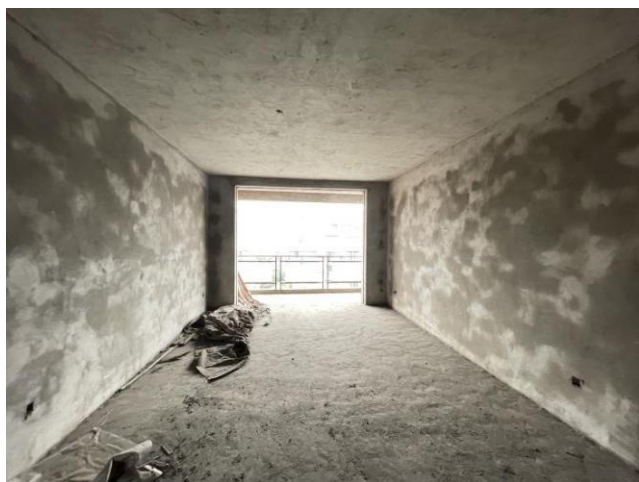
估价对象 4 内部形象



估价对象 4 内部形象



估价对象 5 内部形象



估价对象 5 内部形象



估价对象 5 内部形象



### 现场查勘照片



估价对象 6 内部形象



估价对象 6 外观



估价对象 6 内部形象



估价对象 6 内部形象



估价对象 7 内部形象



估价对象 8 内部形象

## 现场查勘照片



估价对象 9 内部形象



估价对象 10 内部形象



估价对象 11 内部形象



估价对象 12 内部形象

拍摄日期：2022 年 3 月 30 日



## 估价对象位置示意图



估价对象所在位置示意图



估价对象位置详图