

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：巴中市恩阳区义阳大道（原商业街）
6套涉执房地产处置司法评估

估价委托人：巴中市恩阳区人民法院

房地产估价机构：四川源禾房地产评估有限公司

注册房地产估价师：张艳飞（注册号：5120190013）
李符弘（注册号：5120210072）

估价报告出具日期：二〇二二年七月二十九日

估价报告编号：川源禾房法估字〔2022〕第34号

致估价委托人函

巴中市恩阳区人民法院：

贵院因执行巴中市农村商业银行股份有限公司与雷成、杨丽蓉、巴中市恩阳区农业融资担保有限责任公司借款合同纠纷一案的需要，委托我公司对涉执财产进行评估。本公司注册房地产估价师依据最高人民法院《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）、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》（试行）的通知（川建房发〔2011〕89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（中房学〔2021〕37号）、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）及现行法律、法规、政策的规定，本着客观、独立、公正等原则，经现场查看、问询与调查，在了解和分析估价对象实际情况的基础上，进行了专业的分析、测算，完成了本次估价。现将相关情况列示如下：

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：估价对象为巴中市恩阳区义阳大道（原商业街）6套房地产（含房屋建筑物、室内装饰装修及其分摊土地使用权，不含动产）。估价对象房地产权利人为雷成、杨丽蓉，房屋用途登记为住宅用房，房屋总建筑面积 684.41 平方米，土地使用权分摊总面积 706.87 平方米，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让。估价对象其余房地产权利状况见后附表。



三、价值时点：二〇二二年七月五日。

四、价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

五、估价方法：比较法（市场比较法）、收益法、成本法、公示地价系数修正法。

六、估价结果：估价对象在满足本次估价设定的假设前提和限制条件下的估价结果如下：

表一 估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及相关结果	估价方法	比较法	收益法	市场比较法、公示地价系数修正法、成本法
恩阳区义阳大道-1层1号、2层1号、3层1号、4层1号	总价(万元, 取整, 保留至个位)	243.2055	/	/
恩阳区义阳大道1层1号	总价(万元, 取整, 保留至个位)	/	6.5863	/
恩阳区义阳大道(原商业街)	总价(万元, 取整, 保留至个位)	/	/	126.2964
评估价值	总价(万元, 取整, 保留至个位)	376.0882		
	总价大写	叁佰柒拾陆万零捌佰捌拾贰元整		

备注：评估单价及评估结果明细见后附表。

七、特别提示：

以上内容摘自“川源禾房法估字〔2022〕第34号”房地产估价报告，为避免产生歧义，报告使用人务必通篇详细阅读报告的各部分内容，合理规范使用本估价报告。尤其应关注本报告的价值类型、估价假设和限制条件、估价目的等章节。

特此函告！

四川源禾房地产评估有限公司

二〇二二年七月二十九日



附表：

评估结果明细表

币种：人民币

序号	估价对象坐落	不动产权证书证号	建筑 结构	规划 用途	所处楼层 /总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总额 (万元)
01	恩阳区义阳大道-1 层 1 号	川(2016)巴中市市不动 产权第 0005930 号	混合 结构	住宅	第-1 层/ 共 5 层	135.54	3927.00	53.2266
02	恩阳区义阳大道 1 层 1 号	川(2016)巴中市市不动 产权第 0005927 号	混合 结构	住宅	第 1 层/ 共 5 层	22.68	2904.00	6.5863
03	恩阳区义阳大道 2 层 1 号	川(2016)巴中市市不动 产权第 0005931 号	混合 结构	住宅	第 2 层/ 共 5 层	158.23	4015.00	63.5293
04	恩阳区义阳大道 3 层 1 号	川(2016)巴中市市不动 产权第 0005928 号	混合 结构	住宅	第 3 层/ 共 5 层	158.24	4056.00	64.1821
05	恩阳区义阳大道 4 层 1 号	川(2016)巴中市市不动 产权第 0005933 号	混合 结构	住宅	第 4 层/ 共 5 层	158.24	3935.00	62.2674
06	恩阳区义阳大道 (原商业街)	川(2016)巴中市市不动 产权第 0005929 号	砖木 结构	住宅	第 1 层/ 共 1 层	51.48	24533.00	126.2964
合计	/	/	/	/	/	684.41	/	376.0882

注：1.上表评估单价以单位“建筑面积”计价，包含房屋建筑物、装饰装修及其分摊土地使用权价值，已保留到元，评估总额以万元为单位，保留至个位。其中序号“06”所列示评估单价为房地评估总额/建筑面积所得评估单价。

2.根据估价委托人提供的《不动产权证书》【证书编号：川(2016)巴中市市不动产权第 0005929 号】，上表序号“06”所述涉执房地产建筑面积 51.48 平方米，分摊土地使用权面积 581.79 平方米。根据委托人提供的《国有土地使用权出让合同》，其所属原宗地容积率为 2.8，土地用途为住宅用地，权利性质（使用权类型）为出让，土地使用权使用期限至 2028 年 01 月 18 日止。因此，本次评估设定其地价定义为：在价值时点二〇二二年七月五日，土地用途为住宅用地，权利性质（使用权类型）为出让，土地使用权剩余年期 5.53 年，容积率为 2.8，土地开发程度为红线内“场平”（其余管网、绿化、构筑物等开发建设费以配套形式分摊于建筑物开发成本中，详见正文相关版块描述），无其他权利限制的国有建设用地使用权价值。但该涉执房地产土地系分宗而来，土地分宗可能导致容积率等规划使用条件发生改变，因此，最终容积率等规划使用条件应以相关职能部门核定为准，在此提示本报告使用者注意，并作进一步核实。

3.上表序号“06”所述涉执房地产中建筑物价值定义：在价值时点现状条件下，以重置成本价格为基础，结合建筑物成新率（即考虑折旧因素）确定的价值。



目 录

估价师声明	6
估价假设和限制条件	8
一、估价假设条件	8
二、估价报告及估价结果的使用	11
三、其它需要说明的事项	14
房地产估价结果报告	17
一、估价委托人	17
二、房地产估价机构	17
三、估价目的	17
四、估价对象	17
五、价值时点	25
六、价值类型	25
七、估价原则	26
八、估价依据	28
九、估价方法的选用及适用性分析	31
十、估价结果	40
十一、注册房地产估价师	41
十二、实地查勘日期	42
十三、估价作业日期	42
十四、估价报告应用的有效期	42



附件43

附件一、估价对象位置示意图

附件二、估价对象实地查勘情况及相关照片

附件三、《巴中市恩阳区人民法院委托书》【（2022）川 1903 执 364 号】（复印件）

附件四、估价对象《不动产权证书》（复印件）

附件五、原宗地《国有土地使用权出让合同》（复印件）

附件六、专业帮助情况和相关专业意见说明（复印件）

附件七、房地产估价机构《营业执照》及《估价备案证书》（复印件）

附件八、注册房地产估价师证书（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：

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，但受估价委托人提供资料的情况及本估价报告中已经说明的估价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、诉讼活动当事人及其他利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人、诉讼活动当事人及其他利害关系人没有偏见，不存在任何可能影响独立、公正鉴定的情形。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】、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】、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》（试行）【川建房发〔2011〕89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（中房学〔2021〕37号）等估价行业规范进行分析、形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我们已按规定告知估价委托人（人民法院）、诉讼当事人，并现场由诉讼当事人签收《房地产司法鉴定评估风险告知书》。基于此，本次房地产司法评估涉及的诉讼活动当事人业已全面知悉司法评估的基本事项，理应明确自己应履行的配合义务及不履行该义务可能承担的不利后果。



六、我们已对估价对象进行了实地查勘，并对查勘情况的客观性、真实性、公正性承担责任。

参加本次评估的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
张艳飞	5120190013	中国注册房地产估价师执业资格专用章 姓名：张艳飞 注册号：5120190013 单位：四川源禾房地产评估有限公司	2022年7月9日
李符弘	5120210072	中国注册房地产估价师执业资格专用章 姓名：李符弘 注册号：5120210072 单位：四川源禾房地产评估有限公司	2022年7月9日



估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一)一般假设

1. 估价委托人依法裁定估价对象为涉案抵债资产事实成立，有权依据法律、法规及授权协议文件，合法取得估价对象司法（强制）处置权为本次估价的基本前提。

2. 估价对象权属来源合法、无争议，在价值时点及被依法裁定查封之前，无任何房地产权属纠纷，房屋所有权与对应国有土地使用权权利主体一致，不存在“房地权利分离”等权利瑕疵问题。

3. 估价委托人提交的估价对象《不动产权证》、《国有土地使用权出让合同》等相关资料的复印件记载内容与原件登记事项内容相符，并经估价委托人组织的涉诉当事人质证，其对应房地产与估价委托人现场指认估价对象房地产为同一实体，即“证（书）实（物）一致”。

4. 注册房地产估价师对估价委托人提供的估价对象权属情况说明及相关资料进行了审慎检查，但我们并非确权部门，无法对相关文件进行核实，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价以估价委托人提供的资料是合法，真实、准确和完整有效为假设前提。

5. 估价对象在价值时点因尚未解除的抵押权已受司法查封限制，并已对外出租。此外，尚未设定其他他项权利，亦不受相邻关系权利限制。鉴于估价目的及估价报告预期用途的特殊性，本次评估以估价对象被迫转让为前提条件。

6. 注册房地产估价师尚未收到估价委托人提交的估价对象转让（拍卖



处置）条件书面说明资料（指转让方、受让方对估价对象转让税费负担的约定）。本报告出具估价结论为转让税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担，转让价款在价值时点一次性付清条件下的价值结论。

7. 估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用的情况，如税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等，因此，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

8. 国家宏观经济政策、政府规划等发生的变化，将会对估价对象价值带来相应影响。但由于上述为不可预见因素，因此，本次评估假定国家宏观经济政策保持相对稳定（或未发生重大变化或实质性改变），区域规划无重大调整。

9. 注册房地产估价师在人民法院法官及双方当事人的陪同下已对估价对象的房屋结构及设备安全情况、室内外污染情况、房屋使用情况等进行了一般性查看，凭观察和感受没有发现存在安全隐患以及质量缺陷、环境污染等问题。由于上述方面属估价以外技术专业性强领域，在无理由怀疑估价对象存在问题且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，本次估价假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

10. 估价对象为所属项目的一部分，本次估价假设估价对象可合理享有配套设施（水、电、道路及过道、公共区域及设施等）的使用权益，不存在争议，现有功能效用未受任何使用限制。

11. 本次评估假定估价对象“恩阳区义阳大道1层1号”房地产按现状用途持续有效使用，其余房地产按规划设计用途持续有效使用，为估价对象合法的最高最佳使用用途；若转换用途使用，本估价结果无效。

12. 本次评估运用收益法进行价格测算时，假定选取的报酬率在评估设



定的经营收益期限内保持相对稳定。

13.任何有关估价对象的运作方式、处置程序符合国家、地方的有关法律、法规。

14.在价值时点，房地产市场是公开、公平、自愿的均衡市场，即能满足以下条件：

- (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；
- (3)交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4)交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5)不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(二)未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

(三)背离事实假设

1.在价值时点，估价对象存在未注销的抵押权，并已被司法查封拟拍卖处置。根据司法拍卖相关规定，拍卖房地产上原有的担保物权及其他优先受偿权一般因拍卖而消灭，而查封因拍卖而解除。因此，本次评估不考虑估价对象在价值时点被查封因素以及原有可能存在的担保物权和其他优先受偿权。

2.在价值时点，部分估价对象已出租，委托人及案涉当事人未提供房屋租赁合同及付款凭证等租赁事项证明材料，本次估价假定估价对象不存在影响房地产市场价值的长期租赁事项，不考虑租约限制，租赁收入是通过估价师实地查勘时对估价对象周边类似房地产的市场调查结果进行修正得出的，未考虑合同租金。委托人、案涉当事人及意向购买人在应用本报告前应落实租赁具体事项，如有证据表明实际情况与假设前提不一致，应



将证明材料提交人民法院质证后转交评估机构，则估价结果需作相应调整。

（四）不相一致假设

执行本次估价工作的注册房地产估价师，在人民法院工作人员及当事人的带领下进行了实地查勘，现场查勘的房地产无门牌号，其所属项目门牌号标示为义阳大道122号。本次评估以领勘人现场指认的房地产准确无误为估价前提，提醒本报告使用者特别注意，并作进一步核实。若有不符，本估价报告无效。

（五）依据不足假设

1. 估价委托人所提供相关资料未载明估价对象建成年代，根据现场查看时了解、周边询问及调查情况，临街混合结构建筑约为1990年前后建成，不临街砖木结构建筑约为70年代中期建成，本次估价设定估价对象混合结构建筑物建成年份约为1990年前后，砖木结构建筑约为1975年前后建成，若与实际情况不一致，则估价结果需作相应调整。

2. 在价值时点，因租赁户未到现场，执行本次估价的注册房地产估价师未能对估价对象义阳大道-1层1号、2层1号、3层1号的部分房间室内进行查看，鉴于该幢楼房规划布局相对统一，结合估价委托人及案涉当事人指证及叙述该部分房屋界址状况、布局状况、室内装饰装修状况。本次估价假定该部分房屋界址状况、布局状况与上下层一致，室内装饰装修状况与同层房屋一致。如有证据表明实际情况与假设前提不一致，应将证明材料提交人民法院质证后转交评估机构，则估价结果需作相应调整。

以上条件若不成立，本评估报告无效。

二、估价报告及估价结果的使用

（一）估价报告及估价结果的使用限制

1. 本涉执房地产司法估价报告及其结论，仅供估价委托人在价值时点



司法（强制）处置委估房地产前确定处置参考价提供价值参考依据。除此之外，不能用于任何其他经济活动。

2. 本报告必须完整使用（尤其是价格）方为有效。对不完整地使用本报告（即割裂使用部分内容等不恰当使用行为）所导致的可能损失，受托估价机构、注册房地产估价师不承担任何责任。

3. 本报告专为估价委托人及涉案当事人所使用，未经本估价机构同意，不得向设定的报告使用人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。与本报告配套的技术报告由估价机构存档及行政管理部分必需时使用。

4. 本报告应用的有效期壹年，即二〇二二年七月二十九日至二〇二三年七月二十八日期间有效。

5. 本报告估价结果是满足本报告价值定义和所有假设前提及限制条件下的价格，如影响估价对象价格因素（如国家宏观经济政策、市场条件等）之一发生变化，本评估结果不成立。

6. 本报告相关设定事项仅用于本次估价，并非对估价对象的法律认定，其最终情况应由不动产管理部门进行核定，若与本次估价设定不符，在我公司收到估价委托人及不动产管理部门出具的书面文件后，本报告及估价结果须作相应调整。

7. 估价委托人、案涉当事人提供的资料和陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，因此，估价委托人、案件当事人须对所提供资料以及陈述情况的合法性、准确性、真实性、客观性、完整性负责，并承担由此产生的最终法律及经济责任。因资料和陈述的情况失实造成评估结果有误的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。



在本次评估工作中，基于条件所限，注册房地产估价师在对估价委托人、案件当事人提交的估价资料复印件进行核实和验证，仅限对资料载明内容与领勘人现场指认的估价对象实物是否存在显而易见的差异进行对比，无法取得应提交资料的原件用于检查和验证。在此提请本报告的使用者作进一步的核对。

8. 本报告须经本估价机构注册房地产估价师签章、估价机构盖章后方可生效。

9. 如发现本报告内的文字或数字因校对或其它原因出现误差时，请通知本估价机构进行更正。否则，报告误差部分无效。

(二) 估价报告及估价结果的使用提示

1. 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。

2. 本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是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。

3. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价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以使用。

4. 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，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可以使用。

5. 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。

三、其它需要说明的事项

(一)“被迫转让”的处置方式为司法拍卖（变卖）的特点，其处置权能为司法机关所独有，房地产登记产权人无权处置。但为维护涉案当事人的合法权益，确保强制处置方式下拍卖成交结果的公正性，根据《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）（川建房发〔2011〕89号）第二十八条、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）第十一条，结合估价对象特点，本次房地产司法评估的价值定义为房地产市场价格。

基于司法拍卖（变卖）的限期性、产权人（被执行人）非自主性（无处置权）等交易特点，司法拍卖最终成交价格主要受潜在买受人因素的影响，其报价策略以拍卖保留价为基础，而评估的市场价值是作为司法机关确定拍卖保留价的依据。

(二)本次评估不对估价对象法律权属进行鉴定。估价对象拟拍卖房地产上原有可能的租赁权及其他用益物权，通常不因拍卖（变卖）而消灭，因此，估价结论一般为拟拍卖房地产附有租约限制或其他用益物权情况下的市场价值。在价值时点，部分估价对象已出租，委托方及案涉当事人未提供房屋租赁合同及付款凭证等租赁事项证明材料，同时，根据估价委托人要求，本次评估不考虑估价对象租赁情况对其价值的影响。

(三)估价对象在处置过程中一般会产生评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，经向人民法院承办法官确认，该费用需从财产处置价款中扣除，因此，根据中房学关于印发《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），本次评估未考虑该项费用



对估价结果的影响。

(四)涉执房地产处置作为一种特殊的处置方式，具备强制性、限期性的特点，其转让前提为被迫转让，不以被执行人的意志为转移，但房地产处置后可能出现被执行人存在抵触情绪不配合交付的情况，在此情况下，一般需由法院出面进行强制“腾空”，造成房地产交付延期，影响房地产的价值。但该情况不必然出现，在此提醒本报告的使用者特别注意，关注案件执行进度，谨慎决定投资行为。

(五)在司法拍卖处置过程中，房地产附属装饰装修亦随房地产转让而一并处置，本次估价结论包含装饰装修的价值，在此提请报告使用人关注待处置房屋室内装饰装修的处置方案。另外，根据国际上对不动产概念的界定，本估价结果不含估价对象房屋室内家俱、家电等可移动设施、设备的价值。

(六)在价值时点，估价对象恩阳区义阳大道1层1号房地产与义阳大道116号、118号合并作“大东鞋店”经营使用，其出入沟通亦需经义阳大道116号、118号进行。估价师实地查勘时发现，估价对象恩阳区义阳大道1层1号房地产分割出独立的出入通道有一定难度，在此提醒本报告的使用者特别注意，谨慎决定投资行为。

(七)根据估价对象《不动产权证书》【证书编号：川（2016）巴中市市不动产权第0005929号】证载，估价对象“恩阳区义阳大道（原商业街）”房地产建筑面积51.48平方米，分摊土地使用权面积581.79平方米，根据委托人、当事人介绍及提供的相关资料，其宗地系分宗而来。经征求估价委托人意见，本次评估依据委托人提供的其所属原宗地《国有土地使用权出让合同》对估价对象宗地规划条件进行设定。但土地分宗可能导致容积率等规划使用条件发生改变，因此，最终容积率等规划使用条件应以相关职能部门核定为准，在此提示本报告使用者注意，并作进一步核实，



谨慎决定投资行为。

(八)关于估价对象“恩阳区义阳大道（原商业街）”房地产土地开发程度的设定说明

土地开发“熟化”过程是对土地进行整理，使其具备建设工程施工条件。对于红线外设施开发费（主要为土地开发费），一般可以城市基础设施配套费近似替代，而城市基础设施配套费设定在出让建设用地使用权时一并支付，一般作为工程建设前期费用处理。故本次估价设定土地开发程度时，未考虑宗地红线外设施开发费。

宗地红线内供水、排水、通电、通讯、通路的土地开发“五通”费用以及绿化景观、室外照明等基础设施建设费用，一般在房屋修建时以分摊的形式计入建筑物开发成本中。故在地价测算时未考虑该类费用。

此外，宗地内围墙、水池、建筑小品、构筑物等配套设施开发费用，其本质上不属于地价构成要素，且也不属于本次估价对象范围。故本次评估未将其纳入地价内涵中。

综上，本次估价对于国有建设用地使用权的土地开发程度设定为：红线内“场平”，即场地平整。

(九)本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均是保留小数后的结果，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。但此种情况不影响每一计算结果及最终评估结论的准确性。

本报告由四川源禾房地产评估有限公司负责解释。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：巴中市恩阳区人民法院

地址：四川省巴中市恩阳区恩阳大道

承办人：龚曦

联系电话：17345434443（徐女士）

二、房地产估价机构

房地产估价机构：四川源禾房地产评估有限公司

单位地址：四川省宜宾市叙州区金沙江南路东段178号21-2号、21-3号、21-4号、21-5号

估价机构备案证书号：川建房估备字[2021]0289号

估价备案等级：壹级

估价备案证书到期日：2024年05月10日

统一社会信用代码：91511502731605433Y

法定代表人：唐琳

联系电话：0831-2338333

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)估价对象界定

本次估价对象为雷成、杨丽蓉所属位于巴中市恩阳区义阳大道（原商业街）6套房地产。根据估价委托人提供资料，估价对象总建筑面积684.41



平方米，分摊国有土地使用权总面积 706.87 平方米。

本报告估价对象包括房屋建筑物(含室内装饰装修，不含动产)及其分摊土地使用权。

(二)权益状况

1. 权属登记状况

(1)产权登记状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》，估价对象房地产已分户办理权属登记，登记状况详见表 1:

表 1 估价对象权属登记状况一览表

序号	不动产登记信息状况	
01	不动产权证号	川(2016)巴中市市不动产权第 0005930 号
	权利人	雷成、杨丽蓉
	共有情况	共同共有
	坐落	恩阳区义阳大道-1 层 1 号
	不动产单元号	511903111001GB00272F00010001
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
	权利性质	出让/市场化商品房
	用途	住宅用地/住宅
	面积	共有宗地面积: 151.97 平方米/房屋建筑面积: 135.54 平方米
	使用期限	2028 年 01 月 18 日止
	权利其他状况	分摊土地使用权面积: 26.73 平方米 房屋结构: 混合结构 房屋总层数: 5 层 所在层数: -1 层 房屋类型: 住宅
附记	2016 年 11 月 2 日设定抵押, 展期至 2021 年 3 月 24 日。	
02	不动产权证号	川(2016)巴中市市不动产权第 0005927 号
	权利人	雷成、杨丽蓉
	共有情况	共同共有
	坐落	恩阳区义阳大道 1 层 1 号
	不动产单元号	511903111001GB00272F00010002
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
	权利性质	出让/市场化商品房
	用途	住宅用地/住宅



	面积	共有宗地面积：151.97 平方米/房屋建筑面积：22.68 平方米
	使用期限	2028 年 01 月 18 日止
	权利其他状况	分摊土地使用权面积：4.54 平方米 房屋结构：混合结构 房屋总层数：5 层 所在层数：1 层 房屋类型：住宅
	附记	2016 年 11 月 2 日设定抵押，展期至 2021 年 3 月 24 日。
03	不动产权证号	川（2016）巴中市市不动产权第 0005931 号
	权利人	雷成、杨丽蓉
	共有情况	共同共有
	坐落	恩阳区义阳大道 2 层 1 号
	不动产单元号	511903111001GB00272F00010004
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
	权利性质	出让/市场化商品房
	用途	住宅用地/住宅
	面积	共有宗地面积：151.97 平方米/房屋建筑面积：158.23 平方米
	使用期限	2028 年 01 月 18 日止
	权利其他状况	分摊土地使用权面积：31.27 平方米 房屋结构：混合结构 房屋总层数：5 层 所在层数：2 层 房屋类型：住宅
附记	2016 年 11 月 2 日设定抵押，展期至 2021 年 3 月 24 日。	
04	不动产权证号	川（2016）巴中市市不动产权第 0005928 号
	权利人	雷成、杨丽蓉
	共有情况	共同共有
	坐落	恩阳区义阳大道 3 层 1 号
	不动产单元号	511903111001GB00272F00010005
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
	权利性质	出让/市场化商品房
	用途	住宅用地/住宅
	面积	共有宗地面积：151.97 平方米/房屋建筑面积：158.24 平方米
	使用期限	2028 年 01 月 18 日止
	权利其他状况	分摊土地使用权面积：31.27 平方米 房屋结构：混合结构 房屋总层数：5 层 所在层数：2 层 房屋类型：住宅
附记	2016 年 11 月 2 日设定抵押，展期至 2021 年 3 月 24 日。	
05	不动产权证号	川（2016）巴中市市不动产权第 0005933 号
	权利人	雷成、杨丽蓉
	共有情况	共同共有



	坐落	恩阳区义阳大道4层1号
	不动产单元号	511903111001GB00272F00010006
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
	权利性质	出让/市场化商品房
	用途	住宅用地/住宅
	面积	共有宗地面积：151.97平方米/房屋建筑面积：158.24平方米
	使用期限	2028年01月18日止
	权利其他状况	分摊土地使用权面积：31.27平方米 房屋结构：混合结构 房屋总层数：5层 所在层数：2层 房屋类型：住宅
	附记	2016年11月2日设定抵押，展期至2021年3月24日。
06	不动产权证号	川（2016）巴中市市不动产权第0005929号
	权利人	雷成、杨丽蓉
	共有情况	共同共有
	坐落	恩阳区义阳大道（原商业街）
	不动产单元号	511903111001GB10000F00010001
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
	权利性质	出让/市场化商品房
	用途	住宅用地/住宅
	面积	共有宗地面积：581.79平方米/房屋建筑面积：51.48平方米
	使用期限	2028年01月18日止
	权利其他状况	分摊土地使用权面积：581.79平方米 房屋结构：砖木结构 房屋总层数：1层 所在层数：1层 房屋类型：住宅
	附记	2016年11月2日设定抵押，展期至2021年3月24日。

(2)房屋他项权登记状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》。在价值时点，估价对象存在逾期抵押权。

(3)查封登记状况

在价值时点，估价对象已被人民法院司法查封，但委托人未提供相关资料，具体情况不详。

2. 权利状况

(1)根据《不动产权证书》等评估资料，估价对象土地使用权期限均为



至 2028 年 01 月 18 日止，故在价值时点，估价对象土地使用权剩余年期均为 5.53 年。

(2)根据《中华人民共和国民法典》第三百五十九条规定，住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。非住宅建设用地使用权期限届满的，依照法律规定办理。该土地上的房屋以及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。根据《城市房地产管理法》第二十二条规定，土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准。经批准准予续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照规定支付土地使用权出让金。土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照前款规定未获批准的，土地使用权由国家无偿收回。因此，估价对象权利人在权利期限内，在假定未被司法查封、冻结的情况下，估价对象权利人在权利期限内依法享有设定抵押、担保、租赁等他项权利及转让、处置等权能。

(3)根据估价委托人提供的相关资料，在价值时点，估价对象存在未消灭的抵押权，并已被司法查封拟拍卖处置。根据司法拍卖相关规定，拍卖房地产上原有的担保物权及其他优先受偿权一般因拍卖而消灭，而查封因拍卖而解除。故本次评估对估价对象抵押权以及查封因素未予考虑。

(4)在价值时点，部分估价对象已出租，但委托方及案涉当事人未提供房屋租赁合同及付款凭证等租赁事项证明材料，根据估价委托人要求，本次评估不考虑估价对象租赁情况对其价值的影响。

(5)根据估价委托人所提供的《不动产权证书》等资料，估价对象不动



产权利人为雷成、杨丽蓉。本次评估不对估价对象法律权属予以确认，亦未对估价对象是否存在其他房屋共有人这一事项实施调查，但估价设定估价对象房屋所有权与国有土地使用权权利主体一致，即“房地合一”，不存在“房地权利分离”等权属瑕疵问题。

(6)在价值时点，估价对象权利人因涉嫌债权债务纠纷，导致估价对象已被人民法院依法查封、冻结；同时，人民法院已受理申请执行人（债权人）请求，取得房地产司法处置权能，拟对估价对象实施强制拍卖，以处置款项抵偿债务。

(三)实物状况

1. 建筑物状况

估价对象为巴中市恩阳区义阳大道（原商业街）6套房地产，其中5套房地产同属一幢临街混合结构商住综合楼，1套房地产为一幢不临街砖木结构房屋整幢，其具体实物状况详见表2、表3：

表2 建筑物（混合结构）实物状况一览表

估价对象所属建筑楼幢		巴中市恩阳区义阳大道			
建筑物情况	建成年代	1990年前后		建筑结构	混合结构
	临街状况	北面临街（义阳大道）		临街道路类型	混合型道路
	总层数	5层		所在楼层	-1~4层
	楼层层高	-1、1层层高均约3.6米， 2、3、4层层高均约3.0米		后退道路红线	约3.5米
	平面布局	建筑平面略成“L”字型		外墙装饰	临街侧外墙贴墙砖，背街侧外墙水泥砂浆抹面，其余为灰砖裸墙
	基础设施	供水、排水、电力、供气、网络			
建筑物完损状况	地基及墙面	地基无不均匀下降，墙面无裂缝现象			
	主体结构	尚未发现主体结构受损			
	配套设施设备	设施设备完好，基本能正常使用			
	综合成新率	维护保养状况正常，经分析确定综合成新率为55%			
估价对象个别条件	-1层1号	层高	约3.6米	面积状况	建筑面积135.54 m ² ，
		户型结构	3室1厅1厨1卫	户型朝向	坐北朝南
		景观	无	物业管理	无专业物业管理公司



		装修状况	地面：地砖或水泥地坪；墙面：钢化；天棚：钢化；门：木门；窗：木质玻璃窗		
	1层1号	层高	约2.8米	面积状况	建筑面积22.68m ² ，
		户型结构	单间	户型朝向	坐北朝南
		景观	无	物业管理	无专业物业管理公司
		装修状况	地面：水泥地坪；墙面：钢化；天棚：钢化；门：木门；窗：木质玻璃窗		
	2层1号	层高	约3.0米	面积状况	建筑面积158.23m ² ，
		户型结构	5室2厅1厨1卫	户型朝向	坐北朝南
		景观	无	物业管理	无专业物业管理公司
		装修状况	地面：地砖或水泥地坪；墙面：钢化；天棚：钢化；门：木门；窗：木质玻璃窗		
	3层1号	层高	约3.0米	面积状况	建筑面积158.24m ² ，
		户型结构	5室2厅1厨1卫	户型朝向	坐北朝南
		景观	无	物业管理	无专业物业管理公司
		装修状况	地面：地砖或水泥地坪；墙面：钢化；天棚：钢化；门：木门；窗：木质玻璃窗		
	4层1号	层高	约3.0米	面积状况	建筑面积158.24m ² ，
		户型结构	5室2厅1厨1卫	户型朝向	坐北朝南
		景观	无	物业管理	无专业物业管理公司
装修状况		地面：地砖或木地板；墙面：钢化或墙纸；天棚：钢化；门：防盗门或木门；窗：木质玻璃窗			
所属楼幢使用状况		建筑第1层临街侧规划为商业用房；第-1层、1层背街侧、2层、3层、4层规划为住宅用房			
估价对象房屋使用状况		至价值时点，估价对象义阳大道-1层1号部分出租作休闲娱乐（麻将馆）经营使用，部分处于闲置状态；估价对象义阳大道1层1号与义阳大道116、118号合并出租作“大东鞋店”经营使用；估价对象义阳大道2层1号出租作住房使用；估价对象义阳大道3层1号出租作住房使用；估价对象义阳大道4层1号出租作办公、住房使用			

表3 建筑物（砖木结构）实物状况一览表

估价对象所属建筑楼幢		巴中市恩阳区义阳大道（原商业街）		
建筑物情况	建成年代	1975年前后	建筑结构	砖木结构
	总层数	1层	所在楼层	1层
	楼层层高	檐高约3.2米，脊高约4.5米	外墙装饰	均为灰砖裸墙
	平面布局	建筑平面成矩形	/	/
	基础设施	供水、排水、电力、网络		
建筑物完损状况	地基及墙面	地基无不均匀下降，墙面无裂缝现象		
	主体结构	尚未发现主体结构受损		
	配套设施设备	设施设备较完好，基本能正常使用		
	综合成新率	维护保养状况较一般，经分析确定综合成新率较低		



估价对象个别条件	层高	檐高约 3.2 米，脊高约 4.5 米	面积状况	建筑面积 51.48 m ² ，
	户型结构	3 个单间	户型朝向	坐北朝南
	景观	较好	物业管理	无专业物业管理公司
	装修状况	地面：水泥地坪；墙面：钢化；天棚：钢化；门：木门；窗：木质玻璃窗		
所属楼幢使用状况		建筑规划为住宅用房		
估价对象房屋使用状况		在价值时点，估价对象作住房使用		

2. 土地实物状况

据注册房地产估价师实地查勘及委托人提供的资料，估价对象 6 套房地产原同属于一宗地，现已分宗为两块宗地，土地实物情况详见表 4：

表 4 土地实物状况一览表

土地坐落	巴中市恩阳区义阳大道（原商业街）		
土地用途	原宗地为商住综合用地	土地使用权类型	出让
土地使用期限	土地使用权终止日期为 2028 年 01 月 18 日止	使用权剩余年期	5.53 年
土地面积	原宗地面积为 733.76 m ² ，分宗后分别为 151.97 m ² 、581.79 m ²	临街状况	一面临街（义阳大道）
土地形状	土地形状较为规则，呈矩形布局，短边临街，利于规划布置		
土地四至	北面临义阳大道，其余三面临其他产权单元用地		
地形、地貌条件	位于川东北部，地处大巴山系米仓山南麓，属山区地带		
地质、水文条件	地质结构多属褶皱但较稳定，整体而言，区域工程地质、水文状况相对稳定，地基承载力较强，无不良地质构造，基本无洪水淹没之虞		
地势条件	宗地地势有一定坡度，北高南低，已实现梯级平整		
土壤条件	正常，未受过污染		
土地开发程度	红线外“六通”，即供水、排水、通电、通气、通讯和通路，红线内“五通一平”，即在供水、排水、通电、通讯和通路的基础上实现场地平整		
规划限制条件	暂无特殊规划限制		
土地利用状况	所属项目利用方式以商业和住宅用房为主，住宅用房部分体量大于商业		

（四）区位状况描述

据注册房地产估价师实地调查，估价对象的主要区位状况详见表 5：

表 5 估价对象区位状况一览表

位置状况	坐落	巴中市恩阳区义阳大道（原商业街）
	方位	巴中市恩阳区中心位置
	与相关场所的直线距离	距恩阳区人民政府约 1.7 公里，紧邻登科街道办事处；距恩阳三小、恩阳区第一初级中学均约 200 米，距恩阳实验中学、恩阳中学均约 300 米，距恩阳登科中学约 400 米；距恩阳区人民医院（巴中市第三人民医院）约 300 米，距恩阳区中医医院约 1.0 公里；距恩阳双拥公园、登科公园均约 800 米；距文昌宫农贸市场约 200 米；距恩阳汽车站约 300 米，距恩阳马鞍汽车站约 1.2 公里；距铁路巴中站约 15.2 公里；距巴中恩阳机场约 6.0 公里；距恩阳古镇约 500 米



	临街状况	一面临街，北面临义阳大道
	所在楼层/总楼层	第-1层~4层/共5层；第1层/共1层
交通状况	道路状况	区域道路路网密度相对较密，道路通达度相对较好，城市混合型干道——义阳大道、义阳二街、登科寺路纵横区域，辅以义阳一街、新街街等混合型道路，能较好地保证该区域与其他区域单元的联系沟通
	公共交通状况	区域公交便捷度相对较好，有32路、201路、202路、203路、205路、205路（外环）等6条公交车线路在此区域设置停靠站点，发车频率相对较高，能较好地满足区域居民出行及物资集散之需
	对外交通状况	距恩阳汽车站约300米，距恩阳马鞍汽车站约1.2公里；距铁路巴中站约15.2公里。对外汽车交通便利度较好，铁路交通相对较差
	交通管制情况	区域属恩阳区中心区域，除货车限时通行外，无其他限制
	停车方便程度	所临道路未设停车位，周边设有停车场，停车便捷度相对一般
	交通收费情况	区域暂无过路费、过桥费等费用，停车费相对较适中
外部配套设施状况	外部基础设施	市政设施条件已达到“六通”，即通电、通讯、通上水、通下水、通燃气和通路，设施水平、保障率相对较好
	外部公共服务设施	估价对象周边学校、医院、农贸市场、银行、广场、公园等设施均有布置
环境状况	自然环境	区域南面毗邻恩阳河，自然环境性对较好，人文景观一般，除人流以及车辆途经区域产生的噪音、尾气对区域环境产生一定负面影响外，无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等其他污染源存在
	人文环境	区域为恩阳区中心区域，居住人口相对集中，人口素质一般，人文环境一般，治安状况一般
	景观	估价对象区域南面毗邻恩阳河，河景资源较好，景观相对较好
同类物业聚集度	估价对象混合结构周边类似物业相对较多，建成年代多为90年代前后，同类物业集聚度相对较高；估价对象砖木结构周边类似物业相对较少	
商服繁华程度	区域为恩阳区中心区域，属区级商业中心，区域内除设有专业市场外，另布置大量临街底商，经营业态类型多样且齐全，以金融银行、电信通行、电器、服饰等行业为主，日平均人流量相对较大，商业氛围相对较浓，商服繁华程度相对较高	

五、价值时点

根据中房学关于印发《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）第十条，在涉执房地产处置司法评估中，人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。本次评估人民法院未明确价值时点，注册房地产估价师在二〇二二年七月五日完成了估价对象的实地查勘，因此，本报告价值时点确定为二〇二二年七月五日。

六、价值类型

(一)本报告估价结果的价值类型为市场价值，是基于典型的市场参与者所作出的理性判断，具体定义如下：

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受



强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

(二)其中，估价对象“恩阳区义阳大道（原商业街）”房地产测算思路为房地分估后加总，其具体价值定义为：

1. 地上建筑物价值定义：在价值时点现状条件下，以重置成本价格为基础，结合建筑物成新率确定的市场价值。所谓重置成本价格是指：

(1)不包含所分摊的土地使用权的价值；

(2)成本核算是以价值时点重新构建估价对象所需费用为基础，然后扣除折旧（指物理的、功能的、经济的等各方面因素产生的房地产价值贬损作用；另外，场地平整不扣折旧）估算估价对象客观合理价值。即估价对象重新购建所需直接费用、间接费用、利润和税金，是以价值时点市场中间价为参照，不考虑特殊案例或历史成本构成的影响。

2. 土地使用权价值定义：在价值时点二〇二二年七月五日，估价对象在出让权利状态下作为住宅用地，在估价设定的土地开发程度（红线内“场平”，其余管网、绿化、道路硬化等开发建设费以配套形式分摊于建筑物开发成本中，详见前文相关版块描述）和设定的规划利用条件下（容积率2.8），于未来5.53年内无他项权利限制的国有建设用地使用权价值。

七、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则；合法原则，最高最佳利用原则，替代原则和价值时点原则。

(一)遵循独立、客观、公正原则

该原则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或个人的影响；同时，注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带有自己的情感、好恶和偏见，应按事物的本来面目、实事求是地进行估价；再



则，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、公平正直地进行估价。

（二）遵循合法原则

该原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。房地产估价应依据有关的法律、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；估价对象所在地的地方性法规、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部门规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

（三）遵循替代原则

该原则要求估价结果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在合理范围内的原则。

根据经济学原理，在同一市场中，具有相同使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似或相近的价格，以房地产市场价格为导向，利用实际发生、经过市场“检验”的类似房地产成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，以求得房地产的价值或价格。

（四）遵循最高最佳利用原则

该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的原则。最高最佳利用指房地产在法律上许可、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等，具体表现为使估价对象获得最多的用途和开发强度来衡量，即是指估价对象应是在合法使用方式下，在各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。最高最佳利用分析的前提条件有：维持现状继续使用、



更新改造使用、改变用途使用、改变规模使用、重新开发利用、上述前提的某种组合或其他特殊利用前提。

(五)遵循价值时点原则

该原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。房地产估价实际上是求取估价对象在某一时点上的价值或价格，所以评估一宗房地产时，必须假定市场情况静止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

八、估价依据

本次估价依据下列文件、资料进行分析、测算：

(一)估价依据的有关法律、法规：

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，自2021年1月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正，自2020年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正，自2020年1月1日起施行）；

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74号，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，自2008年1月1日起施行）；

5. 《中华人民共和国民事诉讼法》（根据2017年6月27日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十八次会议《关于修改〈中华人民共和国民事诉讼法〉和〈中华人民共和国行政诉讼法〉的决定》第三次修正）；

6. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，



中华人民共和国第十二届全国人民代表大会第二十一条会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行)；

7. 《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》（1990 年 5 月 19 日国务院令 55 号发布，自发布之日起施行）；

8. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 07 月 02 日国务院令 743 号修订，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

9. 《不动产登记暂行条例》（2014 年 11 月 24 日国务院令 656 号发布，自 2015 年 3 月 1 日起施行）；

10. 本次估价中涉及的其它相关法律、法规。

(二) 估价依据的有关规章、政策、规范性文件：

1. 国土资源部《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令 63 号）；

2. 四川省《中华人民共和国土地管理法》实施办法（2012 年 7 月 27 日四川省第十一届人民代表大会常务委员会第三十一次会议修正）；

3. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；

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》（法释〔2009〕16 号）；

5. 《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）；

6. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）；

7. 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释〔2019〕19 号）；

8. 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）；

9. 四川省高级人民法院关于印发《四川省高级人民法院委托鉴定管理



办法》和《四川省高级人民法院委托评估拍卖和变卖管理办法》的通知（川高法〔2011〕177号）；

10.《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）（川建房发〔2011〕89号）；

11.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）；

12.本次估价中涉及的其它规章、政策、规范性文件。

（三）估价依据的技术规程：

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

4. 《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）、《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）；

5. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）、《四川省建设工程工程量清单计价定额》（2020年）、四川工程造价信息及其他相关配套文件；

6. 《房屋完损等级评定标准》（国家城乡建设环境保护部城住字[1984]第678号）；

7. 建设部、财政部关于修订印发《房地产单位会计制度——会计科目和会计报表》的通知（建综〔1992〕349号）；

8. 本次估价中涉及的其它技术规程。

（四）估价依据的估价委托人所提供资料：

1. 《巴中市恩阳区人民法院委托书》【（2022）川1903执364号】（复印件）；



2. 估价对象《不动产权证书》（复印件）；
3. 估价对象所属宗地《国有土地使用权出让合同》（复印件）；
4. 估价委托人提供的其他资料。

(五)估价依据的其他有关资料：

1. 估价机构掌握的有关资料和注册房地产估价师调查、收集、掌握的有关资料及现场实地查看记录；
2. 注册房地产估价师获取的当地房地产市场信息、城市规划等资料。

九、估价方法的选用及适用性分析

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)、《自然资源价格评估通则》(TD/T 1061-2021)，房地产估价的常用方法有比较法（市场比较法）、收益法（收益还原法）、成本法（成本逼近法）、假设开发法（剩余法）、公示地价系数修正法等。估价方法的选用应在分析估价对象特点和具体估价目的的基础上，根据规范对选择房地产估价方法的适用性要求，结合估价对象类似房地产在当地房地产市场的发育状况综合确定。因此，在本次估价运用过程中，注册房地产估价师通过实地调查、认真分析，综合各方面因素条件，对以下情况进行分析：

(一)估价对象的特点及估价目的分析

1. 估价对象特点分析

估价对象所处区域为巴中市恩阳区中心区域，属区级商业中心，区域为成熟商住组团，商住设施完善并成一定规模，市政配套公用服务设施相对完备。

(1)估价对象恩阳区义阳大道-1层1号、2层1号、3层1号、4层1号登记为住宅用房，区域内有较多的类似品质居住小区，入住率相对较高，



类似住房交易量相对较多，易于收集到客观、真实的交易案例。

(2)估价对象恩阳区义阳大道1层1号房地产与义阳大道116号、118号合并作“大东鞋店”经营使用，作为义阳大道116号、118号配套仓储使用，通常有租金收益或潜在经营收益等经济收入。

(3)估价对象恩阳区义阳大道（原商业街）房地产建筑面积51.48平方米，分摊土地使用权面积581.79平方米。其房屋修建年代较久，实物状况较为老旧，而分摊土地使用权面积较大，从边际收益递减原理分析其实物状态并非处于最佳集约度与最佳规模；从均衡原理分析其各部分的配比也不合理。但鉴于估价对象处于正常使用中，且所剩余的土地年限已较短，目前并不存在拆除重建的迹象，所以仍然假设它维持现状前提使用最为有效。同时，区域内类似房地产极少。

2. 估价目的分析

本次估价目的为司法（强制）处置委估房地产前确定处置参考价提供价值参考依据。根据《巴中市恩阳区人民法院委托书》【（2022）川1903执364号】，其基本价值类型采用市场价值标准。

(一)估价方法的适用性分析

1. 成本法，是以房地产价格各构成部分累加为基础，测算其价格的方法，其本质是以房地产的开发建设成本为导向求取估价对象的价值。具体运用于建筑物估价中，称为重置成本法，是假设在价值时点重新取得或重新开发、重新建造全新状况（建造与估价对象建筑物具有同等效用）的估价对象所需的一切合理必要的费用、税金和应得的利润之和，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法；运用于土地估价中，称为成本逼近法，是把对土地的所有投资，包括土地取得费和设施开发费两大部分作为基本成本，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，



加上基本成本这一投资所应支付的相应利息和产生的相应利润，组成土地价格的基础部分，同时根据国家对于土地所有权在经济上得到体现的需要，再加上土地所有权应得的收益（土地增值收益），从而求得土地价格。该方法适用于在房地产市场不够活跃或同类房地产交易较少的地区难以采用比较法估价时，或不适合假设重新开发的现有房地产的估价。

(1)根据对估价对象特点分析，估价对象恩阳区义阳大道-1层1号、1层1号、2层1号、3层1号、4层1号，其所在区域房地产市场成熟，其物业价值的形成并非为成本的简单加和，而更多地受市场供求关系影响。基于此，本次评估不能选用成本法估价。

(2)根据对估价对象特点分析，估价对象恩阳区义阳大道（原商业街）房地产，由于“地大房小”，周边类似房地产极少，不具备比较法运用的条件，同时，基于其实物状况，收益法也不能完整的反映其价值，基于此，经综合分析后，本次评估拟以“房地”分估的方式对其估价。

估价对象类似建筑物较为普遍，建筑设计和建筑工艺具有普遍性特点，重置价格标准相对统一，因此，本次估价选用重置成本法估算建筑物价值；估价对象土地作为住宅用地，其土地价值体现为其经济价值，即取决于利用价值及效用，而非取得成本。从成本累积方式得出的积算价格难以体现其真实地价水平。故本次评估未选用成本逼近法。

2.假设开发法，是求取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。该方法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，或可重新开发或更新改造的旧房（含



改建、扩建等）。

根据对估价对象特点分析，估价对象均为正常使用中的房地产，恩阳区义阳大道（原商业街）房地产虽具备一定再开发潜力，但其土地使用权剩余年限已较短，且并未出现阻碍其正常使用的因素出现，尚无明显证据表明存在规划重建的可能。因此，本次评估未选用假设开发法估价。

3. 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。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金收益或经营收益等经济收入的收益性房地产，不限于其目前是否有收益，只要同类房地产有收益即可。

根据对估价对象特点分析，估价对象恩阳区义阳大道1层1号房地产，虽登记用途为住宅，但为商业配套用房形态，实际作商业配套用房使用，在价值时点具有现实的租金收益或具有潜在的收益能力，其租金水平可通过对邻近类似房地产市场租金收益状况的调查以获得，客观租金易于确定，收益流模式易于分析、把握和概括，报酬资本化率的选取准确性较高。根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），本次评估拟选取收益法评估估价对象恩阳区义阳大道1层1号价值。

估价对象其余住房，因住房租赁案例包含的契约条件（是否含装修、家具、电器等附属部分）千差万别，在具体运用收益法过程中，有效剥离不属于物业价值的附属部分所产的收益额存在相当的难度，一定程度放大了收益法估价系统误差，价值结论的可信度大为降低。因此，本次评估未选用收益法估价。

估价对象恩阳区义阳大道（原商业街）房地产所涉及住宅用地，区域内单纯住宅用地出租案例极为稀少，估价对象租金水平难以确定；即使已建成的住宅房地产能够收集到相关的租赁案例，但正如上文分析，基于住



宅用房租赁情况的特殊性，受室内装修及配套完善程度的不同，租金水平差异极大，真实租金难以求取，且客观、准确剥离房屋装饰装修及家具家电的收益亦存在相当的难度；加之估价对象存在“地大房小”的实际情况，运用收益法也不能客观的反映其价值，因此，本次评估未选用收益法（收益还原法）评估。

4. 比较法，是选取一定数量（一般不低于3个）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、在价值时点的近期有较多类似房地产的交易，且具有一定可比性的房地产。

(1)根据对估价对象特点分析，估价对象恩阳区义阳大道-1层1号、2层1号、3层1号、4层1号所处区域为恩阳区中心区域，区域内有较多的类似品质居住小区，入住率相对较高，类似住房交易量相对较多，易于收集到客观、真实的交易案例。因此，根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，本次估价拟选用比较法评估估价对象恩阳区义阳大道-1层1号、2层1号、3层1号、4层1号的价值。

(2)估价对象恩阳区义阳大道（原商业街）房地产所涉及住宅用地，理论上具备土地开发建设条件，据估价人员查询《中国土地市场网》，结合《城镇土地估价规程》对估价对象可比实例及其数量的选取要求，邻近区域近3年内存在房地产建设开发用地一级市场交易案例，故本次估价选取市场比较法评估估价对象恩阳区义阳大道（原商业街）房地产所涉及住宅用地使用权地价。

5. 公示地价系数修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正因素系



数表、修正因素指标说明表等评估成果，按照替代原则，就影响区域内相同用途地价的区域因素和个别因素指标条件与估价对象相比较，确定这些因素对地价影响程度的档次，对照修正系数表中对应的档次，确定每个影响地价因素的修正系数，用这些修正系数对基准地价进行修正，再根据基准地价估价期日、使用年期、他项权利状况、容积率、土地开发程度分别对估价对象的估价期日、使用年期、容积率、土地开发程度进行修正，进而求得估价对象在估价期日的土地使用权价格。

估价对象恩阳区义阳大道（原商业街）房地产涉及住宅用地位于巴中市恩阳区义阳大道，已为现行巴中市恩阳区最新土地定级与基准地价成果体系所覆盖，估价人员在掌握基准地价内涵、基准地价图表、基准地价修正体系的基础上，完全可以恰当地运用基准地价系数修正法评估估价对象出让地价。故本次估价选用基准地价系数修正法作为估价对象恩阳区义阳大道（原商业街）房地产所涉及住宅用地使用权估价方法之一。

综上，本次确定选用收益法评估估价对象义阳大道1层1号房地产价值，选用比较法评估估价对象义阳大道-1层1号、2层1号、3层1号、4层1号房地产价值，选用重置成本法评估估价对象义阳大道（原商业街）房地产所涉及建筑物的价值，选用市场比较法、基准地价系数修正法评估估价对象义阳大道（原商业街）房地产所涉及住宅建设用地使用权的价值。

（三）估价技术路线

按上文所确定的估价方法，本次估价思路及步骤如下：

1. 求取-1层1号、2层1号、3层1号、4层1号房地产的价值

选用比较法，具体如下：

◆ 收集交易实例。



- 选取可比实例。
- 建立比较基础。对可比实例的交易价格进行标准化处理。
- 进行交易情况修正。当有特殊交易情况的可比实例时，应消除特殊交易情况造成的可比实例交易价格偏差，将可比实例的交易价格修正为正常价格。
- 进行市场状况调整。消除交易日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其交易日期的价格调整为在价值时点的价格。
- 进行房地产状况调整，消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。
- 计算比较价值，将上述形成的比准价格算术平均得到估价对象的评估价格。

基本公式为：

估价对象比准价格 = 可比实例交易价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

2. 求取恩阳区义阳大道1层1号房地产的价值

选用收益法，具体如下：

- 搜集与验证有关租金、经营性收入和营业费用等的市场客观水平资料。
- 预测未来各期的潜在毛收入。
- 估算有效毛收入。
- 估算正常运营费用。
- 预计净收益。



- ✱选择适当的投资报酬率。
- ✱选择适宜的计算公式求出收益价格。

其基本计算公式如下：

$$V = \frac{A_1}{1+Y_1} + \frac{A_2}{(1+Y_1)(1+Y_2)} + \dots + \frac{A_n}{(1+Y_1)(1+Y_2)\dots(1+Y_n)}$$

$$= \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{\prod_{j=1}^i (1+Y_j)}$$

式中：V---收益价格

$A_1, A_2 \dots A_n$ ---第 n 期净收益

$Y_1, Y_2 \dots Y_n$ ---第 n 期报酬率

n---收益年限

3. 求取恩阳区义阳大道（原商业街）房地产的价值

按上文所确定的估价方法，采用房地分估的途径，具体如下：

(1) 求取建筑物价值

根据以上分析，运用重置成本法求取，即通过对房地产价格各构成部分进行测算后累加，然后扣除折旧，从而求得建筑物价值。基本公式为：

建筑物重置单价 = 开发成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润 + 不可预见费

建筑物最终单价 = 建筑物重置单价 × 成新率

成新率，本次主要采用“直线法”和“实际观察法”两种方法对房屋建筑物的成新率进行测算，经综合分析后从而确定房屋的成新率。

(2) 求取土地价值

根据以上分析，运用市场比较法、基准地价系数修正法求取，具体如下：

① 市场比较法，是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，



将待估土地与较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地在评估期日地价的一种方法。其公式为：

$$P = P_b \times A \times B \times C \times D \times E \times F \times K \pm W$$

式中：P——待估宗地地价；

P_b ——比较实例成交价格

A——交易日期修正系数

= 待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例交易日期地价指数

B——交易方式修正系数

= 待估宗地交易方式指数 / 比较实例交易方式指数

C——交易情况修正系数

= 待估宗地交易情况指数 / 比较实例交易情况指数

D——权益因素修正系数

= 待估宗地权益因素条件指数 / 比较实例权益因素条件指数

E——区域因素修正系数

= 待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例区域因素条件指数

F——个别因素修正系数

= 待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例个别因素条件指数

K——使用年期修正系数

= 待估宗地使用年期修正指数 / 比较实例使用年期修正指数

W——土地开发程度修正值

②基准地价系数修正法。基准地价是同一城镇内的不同土地级别、不同用地类型下的区域平均出让地价，基准地价系数修正法是在分析基准地价、宗地地价之间的关系基础上，编制基准地价修正体系，并在不同的地价影响因素条件下，将基准地价因素条件修正到待估宗地因素条件，以确



定修正系数，并评估出宗地地价。公式如下：

$$\text{宗地地价} = \text{宗地所在级别基准地价} \times (1 \pm \Sigma K) \times K_1 \times K_2 \times K_3 \pm K_4$$

其中： ΣK —地价影响的区域、个别因素修正系数值之和；

K_1 —期日修正系数；

K_2 —土地使用年限修正系数；

K_3 —容积率修正系数；

K_4 —土地开发程度修正值

(3)通过上述对应的估价方法对房屋建筑物、土地使用权进行测算后，确定估价对象积算价值。

十、估价结果

本公司注册房地产估价师根据本次估价目的，遵循估价原则，在认真分析委托人提供的资料以及实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，对影响估价对象价值的因素进行了综合分析，选用比较法（市场比较法）、收益法、成本法、公示地价系数修正法进行测算，最终确定估价对象在价值时点二〇二二年七月五日，满足本次估价设定的假设前提和限制条件下的估价结果详见表6：

表6 估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及相关结果	估价方法	比较法	收益法	市场比较法、公示地价系数修正法、成本法
		恩阳区义阳大道-1层1号、2层1号、3层1号、4层1号	总价(万元，取整，保留至个位)	243.2055
恩阳区义阳大道1层1号	总价(万元，取整，保留至个位)	/	6.5863	/
恩阳区义阳大道（原商业街）	总价(万元，取整，保留至个位)	/	/	126.2964
评估价值	总价(万元，取整，保留至个位)	376.0882		
	总价大写	叁佰柒拾陆万零捌佰捌拾贰元整		
备注：评估单价及评估结果明细见后附表6-1。				



附表 6-1 评估结果明细表

币种：人民币

序号	估价对象坐落	不动产权证书证号	建筑结构	规划用途	所处楼层/总层数	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总额(万元)
01	恩阳区义阳大道-1层1号	川(2016)巴中市市不动产权第0005930号	混合结构	住宅	第-1层/共5层	135.54	3927.00	53.2266
02	恩阳区义阳大道1层1号	川(2016)巴中市市不动产权第0005927号	混合结构	住宅	第1层/共5层	22.68	2904.00	6.5863
03	恩阳区义阳大道2层1号	川(2016)巴中市市不动产权第0005931号	混合结构	住宅	第2层/共5层	158.23	4015.00	63.5293
04	恩阳区义阳大道3层1号	川(2016)巴中市市不动产权第0005928号	混合结构	住宅	第3层/共5层	158.24	4056.00	64.1821
05	恩阳区义阳大道4层1号	川(2016)巴中市市不动产权第0005933号	混合结构	住宅	第4层/共5层	158.24	3935.00	62.2674
06	恩阳区义阳大道(原商业街)	川(2016)巴中市市不动产权第0005929号	砖木结构	住宅	第1层/共1层	51.48	24533.00	126.2964
合计	/	/	/	/	/	684.41	/	376.0882

注：1.上表评估单价以单位“建筑面积”计价，包含房屋建筑物、装饰装修及其分摊土地使用权价值，已保留到元，评估总额以万元为单位，保留至个位。其中序号“06”所列示评估单价为房地评估总额/建筑面积所得评估单价。

2.根据估价委托人提供的《不动产权证书》【证书编号：川(2016)巴中市市不动产权第0005929号】，上表序号“06”所述涉执房地产建筑面积51.48平方米，分摊土地使用权面积581.79平方米。根据委托人提供的《国有土地使用权出让合同》，其所属原宗地容积率为2.8，土地用途为住宅用地，权利性质（使用权类型）为出让，土地使用权使用期限至2028年01月18日止。因此，本次评估设定其地价定义为：在价值时点二〇二二年七月五日，土地用途为住宅用地，权利性质（使用权类型）为出让，土地使用权剩余年期5.53年，容积率为2.8，土地开发程度为红线内“场平”（其余管网、绿化、构筑物等开发建设费以配套形式分摊于建筑物开发成本中，详见正文相关版块描述），无其他权利限制的国有建设用地使用权价值。但该涉执房地产土地系分宗而来，土地分宗可能导致容积率等规划使用条件发生改变，因此，最终容积率等规划使用条件应以相关职能部门核定为准，在此提示本报告使用者注意，并作进一步核实。

3.上表序号“06”所述涉执房地产中建筑物价值定义：在价值时点现状条件下，以重置成本价格为基础，结合建筑物成新率（即考虑折旧因素）确定的价值。

十一、注册房地产估价师

四川源禾房地产评估有限公司

地址：四川省宜宾市叙州区金沙江南路东段178号21-2号、21-3号、21-4号、21-5号

电话：0831-2338333



姓名	注册号	签名	签名日期
张艳飞	5120190013		2022年7月29日
李符弘	5120210072		2022年7月29日

十二、实地查勘日期

注册房地产估价师实地查勘日期：二〇二二年七月五日。

十三、估价作业日期

本次估价作业日期为：二〇二二年七月五日至二〇二二年七月二十九日。

十四、估价报告应用的有效期

本报告从提交报告之日二〇二二年七月二十九日起，壹年内有效。

四川源禾房地产评估有限公司

二〇二二年七月二十九日





附 件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象实地查勘情况及相关照片
- 三、《巴中市恩阳区人民法院委托书》【（2022）川 1903 执 364 号】
（复印件）
- 四、估价对象《不动产权证书》（复印件）
- 五、原宗地《国有土地使用权出让合同》（复印件）
- 六、专业帮助情况和相关专业意见说明（复印件）
- 七、房地产估价机构《营业执照》及《估价备案证书》（复印件）
- 八、注册房地产估价师证书（复印件）