

3. 本估价报告使用期限为壹年(自 2022 年 05 月 31 日起至 2023 年 05 月 30 日止)。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。若超过使用期限使用本估价结果,我们对此造成的任何损失不承担责任。

### 三、房地产抵押估价结果报告

#### (一) 估价委托方

名称：芦山县人民法院

#### (二) 房地产估价机构

名称：四川鼎证资产房地产土地评估咨询有限公司

地址：成都市高新区一环路南三段 28 号 A 座 4 层

法定代表人：李荣良

资质等级：贰级

证书编号：川建房估备字[2018]0133 号

有效期限：2021 年 04 月 21 日至 2024 年 04 月 21 日

统一社会信用代码：91511800759745753U

#### (三) 估价目的

为芦山县人民法院司法执行财产处置提供委估资产市场价值参考意见。

#### (四) 估价对象

##### 1. 估价对象基本状况

编号		1	2	3	4	5	6	
坐落		雨城区平安路 38 号	雨城区平安路 60 号附 1 号	雨城区平安路 60 号附 2 号	雨城区平安路 60 号附 3 号	雨城区平安路 38 号 29 栋 8 层 4 号	雨城区平安路 125 号 1 栋 2 单元 5 层 8 号	
范围		估价对象的房屋所有权价值、装饰装修及其附属设施设备和占用范围内应分摊的国有土地使用权价值，不包括房屋内可移动财产。						
规模	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	9.83	39.64	22.4	22.83	20.62	8.97	
	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	68.8	277.49	191.82	159.84	164.93	62.8	
用途	规划用途	商业	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	
	实际用途	商业	酒店客房	酒店客房	酒店客房	茶楼	住宅	
权属	土地所有权		国有土地	国有土地	国有土地	国有土地	国有土地	
	土地使用权	权利种类	建设用地使用权	建设用地使用权	建设用地使用权	建设用地使用权	建设用地使用权	建设用地使用权
		使用权类型	出让	出让	出让	出让	出让	出让
		权利人	黄绍丽	张霞	张定富	郭先龙	张定富	张定富
房屋所有权	所有权人	黄绍丽	张霞	张定富	郭先龙	张定富	张定富	

##### 2. 估价对象权益状况

##### 2.1 权益状况

根据估价委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》（复印件），估价对象权属登记状况详见下表：

《房屋所有权证》的具体内容

房屋所有权人	位置	权属证号	总层数	所在层数	建筑结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	共有情况
黄绍丽	雨城区平安路 38 号	雅房权证监证字第 0085041 号	7	1	框架	68.8	商业	单独所有
张霞	雨城区平安路 60 号附 1 号	雅房权证监证字第 0084964 号	7	7	框架	277.49	住宅	单独所有
张定富	雨城区平安路 60 号附 2 号	雅房权证监证字第 0084966 号	7	7	框架	191.82	住宅	单独所有
郭先龙	雨城区平安路 60 号附 3 号	雅房权证监证字第 0084965 号	7	7	框架	159.84	住宅	单独所有
张定富	雨城区平安路 38 号 29 栋 8 层 4 号	雅房权证监证字第 0085474 号	8	8	框架	164.93	住宅	单独所有
张定富	雨城区平安路 125 号 1 栋 2 单元 5 层 8 号	雅房权证监证字第 0088053 号	7	5	混合	62.8	住宅	单独所有

《国有土地使用证》的具体内容

土地使用权人	位置	权属证号	地类(用途)	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m <sup>2</sup> )	分摊面积 (m <sup>2</sup> )
黄绍丽	雨城区平安路 38 号	雅市国用(2012)第 35970 号	商服用地	出让	2041-2-26	9.83	9.83
张霞	雨城区平安路 60 号附 1 号	雅市国用(2012)第 35972 号	城镇住宅用地	出让	2071-2-26	39.64	39.64
张定富	雨城区平安路 60 号附 2 号	雅市国用(2012)第 35971 号	城镇住宅用地	出让	2071-2-26	22.4	22.4
郭先龙	雨城区平安路 60 号附 3 号	雅市国用(2012)第 35969 号	城镇住宅用地	出让	2071-2-26	22.83	22.83
张定富	雨城区平安路 38 号 29 栋 8 层 4 号	雅市国用(2012)第 35968 号	城镇住宅用地	出让	2071-2-26	20.62	20.62
张定富	雨城区平安路 125 号 1 栋 2 单元 5 层 8 号	雅市国用(2012)第 34746 号	城镇住宅用地	出让	2071-2-26	8.97	8.97

## 2.2 租赁或占用情况

经现场查勘及询问调查，截止实地查勘日，估价对象自用。

## 3. 土地利用状况

估价对象一、二、三、四、五：

位置：根据估价人员实地查勘，估价对象所在宗地位于雨城区平安路 38 号、雨城区平安路 60 号附 1 号、雨城区平安路 60 号附 2 号、雨城区平安路 60 号附 3 号、雨城区平安路 38 号 29 栋 8 层 4 号均位于同一幢建筑物内，现场未见门牌号。

四至：根据实地查勘，估价对象所在宗地东临西门车站，南临小区，西临小区，北临平安路。

地形、地貌：估价对象所在宗地形状呈规则多边形，对地块利用无不良影响。地势无坡度，地基适宜建筑。

开发程度：至价值时点，宗地外开发程度达到“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯），宗地内开发程度达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯、场地平整）。

土地使用期限：根据估价委托方提供的《国有土地使用证》记载，住宅用房应分摊的土地使用权为出让，终止日期均为 2071 年 02 月 26 日，故于价值时点时的剩余土地使用年限为 48.79 年；商业用房应分摊的土地使用权为出让，终止日期均为 2041 年 02 月 26 日，故于价值时点时的剩余土地使用年限为 18.77 年。

估价对象六：

位置：根据估价人员实地查勘，估价对象所在宗地位于雨城区平安路 125 号 1 栋 2 单元 5 层 8 号

四至：根据实地查勘，估价对象所在宗地东临平安路支路，南临平安路，西临小区，北临小区。

地形、地貌：估价对象所在宗地形状呈规则多边形，对地块利用无不良影响。地势无坡度，地基适宜建筑。

开发程度：至价值时点，宗地外开发程度达到“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯），宗地内开发程度达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通

气、通路、通讯、场地平整)。

土地使用期限：根据估价委托方提供的《国有土地使用证》记载，估价对象应分摊的土地使用权为划拨，故于价值时点时的剩余土地使用年限为无限年。

#### 4. 建筑物基本状况

评估对象 1: 雨城区平安路 38 号					
建筑物结构	框架	所在层数	1 层	临街情况	临平安路
建成年代	2011 年	建筑物外墙	刷涂料	开间情况	一个开间
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	68.8	现利用状况	现为“四海大酒店”接待大厅使用		
估价对象情况	现和相邻门面打通，整体作为“四海大酒店”接待大厅使用，入户安装玻璃地弹门，室内地面贴地砖，墙面贴面砖，吊顶装饰。				
配套设施	水、电、视讯通。				
商业繁华度	人流量一般，车流量一般，商业氛围一般。				
评估对象 2-4: 雨城区平安路 60 号附 1 号、平安路 60 号附 2 号、平安路 60 号附 3 号					
建筑物结构	框架	所在层数	7 层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总计: 629.15
建成年代	2011 年	建筑物外墙	刷涂料	楼梯	步行楼梯、一部电梯
估价对象情况	该三处估价对象现整体作为“四海大酒店”7 楼客房部使用，室内装修情况为：入户安装电子感应门，地面铺地毯和铺木地板，墙面贴墙纸，顶刷乳胶漆；塑钢窗；每间客房均带卫生间，卫生间地面贴地砖，面砖到顶，扣板吊顶，卫浴设施齐全。				
配套设施	水、电、气、视、讯通。				
小区配套	为自建房，有地面和地下停车场，无绿化。				
评估对象 5: 雨城区平安路 38 号 29 栋 8 层 4 号					
建筑物结构	框架	所在层数	8 层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	164.93
建成年代	2011 年	建筑物外墙	刷涂料	楼梯	步行楼梯、一部电梯
估价对象情况	现作为“四海大酒店”茶楼使用，室内装修为：地面贴地砖和铺木地板，墙、顶刷乳胶漆；木质门，塑钢窗。有平台花园，现自用为露天茶楼。				
配套设施	水、电、气、视、讯通。				
小区配套	为自建房，有地面和地下停车场，平台绿化。				
评估对象 6: 雨城区平安路 125 号 1 栋 2 单元 5 层 8 号					
建筑物结构	混合	所在层数	5 层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	62.8
建成年代	2001 年	建筑物外墙	刷涂料	楼梯	一梯两户，步行楼梯
估价对象情况	入户安装防盗门，室内地面水泥地坪，墙、顶面刮仿瓷，厨卫间面砖墙裙，顶水泥搓砂。木门、塑钢窗。				
配套设施	水、电、视讯通。				
小区配套	小区有门卫，地面有停车区域，无地下停车场，简单绿化。				

#### 5. 估价对象区位状况

注册房地产估价师经过现场调查了解，确定估价对象区位状况如下：

位置状况	坐落	六处房地产均位于平安小区
------	----	--------------

	方位	估价对象位于雨城区老城区西北
	临街状况	估价对象临街。
交通状况	道路通达度	估价对象周边有西门大桥、平安路、香江南路等，路网密集，路面平坦，道路通达度好。
	公交便捷度	所在区域有1、3、6、7等多路公交车通过，距最近的公交站约150米，公交便捷度较好。
	对外交通便利度	估价对象所在位置距动车站约8公里，距西门客运汽车站约0.2公里，无机场，对外交通便利。
	交通管制	周边道路均为双向通行，无单行道。
	停车方便程度	估价对象所在区域地面有停车区域，有地下停车场，停车位较多。
周围环境状况	自然环境	估价对象所在区域内无固定污染源，无明显粉尘和噪音污染，环境状况较好。
	人文环境	该区域规划主要以住宅为主、商业为辅。无不良人文环境破坏因素。
	景观	建成区内住宅景观一般。
外部配套设施状况	外部基础设施	所在区域路道路、给水、排水、燃气、电力、通信（电话、互联网、光纤电视）等基础设施管网齐全。
	外部公共服务设施	附近有西门车站、平安小区农贸市场、ABC幼儿园、小博士幼儿园等生活配套设施。

#### （五）价值时点

根据本次估价目的，以估价人员实地查勘日2022年05月26日为价值时点。

#### （六）价值类型

1. 本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。
2. 假定未设立法定优先受偿权下的价值采用公开市场价值标准，即是指估价对象的交易双方有充裕的时间，在充分了解交易对象和房地产市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

3. 本次估价采用的价值内涵为在满足“估价的假设前提和限制条件”的前提下，包括估价对象房屋所有权价值、装饰装修、附属设施设备及其占范围内应分摊的土地使用权价值，但不包括房屋内可移动财产价值。

4. 币种：人民币

#### （七）估价原则

本次估价遵守以下估价原则：

1. 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当

事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

## 2. 合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。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。

## 3. 谨慎原则

在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

## 4. 最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

## 5. 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

## 6. 替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

## （八）估价依据

1. 《中华人民共和国民法典》；
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》；
4. 《中华人民共和国资产评估法》；
5. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
6. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
7. 国家和地方其他有关房地产估价法规政策；
8. 房地产估价司法鉴定委托书；

9. 估价委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件等权属证明及其相关资料；

10. 估价对象实地查勘记录；

11. 我公司掌握和搜集的房地产市场交易有关资料。

### （九）估价方法

#### 1. 估价方法简介

房地产估价的常用方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法、基准地价修正法等。

**比较法：**是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。由于比较法是利用实际发生、已被市场“检验”过的类似房地产的成交价格来求取估价对象的价值，按理说，它是一种最直接、最有说服力的估价方法，其测算结果易于被人们理解、认可或接受。比较法的理论依据是房地产价格形成的替代原理，这种方法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。比较法估价需要具备的条件是在价值时点的近期有较多的类似房地产的交易。

**收益法：**预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。根据将预测的未来收益转换为价值的方式不同，即资本化方式的不同，收益法分为直接资本化法和报酬资本化法。直接资本化法是预测估价对象未来某一年的某种收益，然将其除以适当的资本化率或者乘以适当的收益乘数来求取估价对象价值的方法；报酬资本化法是一种现金流量折现法，即房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。收益法是以预期原理为基础的，这种方法适用的估价对象是有经济收益或潜在经济收益的房地产，不限于估价对象本身现在是否有收益，只要估价对象所属的这类房地产有获取收益的能力即可，但对于政府办公楼、学校、公园等公用、公益房地产的估价，收益法一般不适用。收益法估价需要具备的条件是房地产未来的收益和风险都能够准确地量化（预测）。

**成本法：**是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价



格减去折旧来求取估价对象价值的方法；成本法也可以说是以房地产价格各个组成部分的累加为基础来求取房地产价值的方法。成本法的理论依据是生产费用价值论，这种方法适用的估价对象是新近开发建设完成的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、正在开发建设的房地产、计划开发建设的房地产；对于很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产均特别适用成本法估价；单纯建筑物的估价通常也采用成本法。

假设开发法：是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。假设开发法是一种实用而科学的估价方法，其理论依据与收益法相同，是预期原理。这种方法适用的估价对象是凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的。

基准地价修正法：是在政府确定公布了基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行适当调整来求取估价对象宗地价格的方法。是土地价格的重要估价方法之一。

## 2. 本次估价方法确定

本次估价对象 2-6 项为正常使用的住宅用途房地产，其方法适用性分析如下：由于估价对象所在区域相类似的房地产市场交易活跃，可比实例较多，宜采用比较法，且委估方也易接受；

估价对象为住宅，可出租，存在客观收益，但住宅使用年限根据相关规定：住宅建设用地使用权期间届满的自动续期，其使用年限视建筑物修建年代、维修保养情况综合确定，因此其收益年限不能准确预测，不宜采用收益法。

估价对象处于城市成熟住宅区，单纯采用成本积算的方法测算出来的房地产价格不能客观体现其市场价值，故本次估价不采用成本法；

估价对象为已建成并投入使用，且取得合法有效的《房屋所有权证》，在现状用途下持续使用并为最高最佳使用，故不必再改造开发，不宜采用假设开发法。

据上述分析，本次估价采用比较法求取估价对象在价值时点的市场价值。

2.1 本次估价对象一为正常使用的商业服务用途房地产，其方法适用性分析如下：

①估价对象作为商业用房地产，与估价对象同类房地产交易案例较多，交易案例易获取，因此可采用比较法。

②估价对象作为商业用房地产，与估价对象同类房地产市场租赁案例较多，且目前区域房屋租赁市场发育健全，未来潜在收益好掌握，房地产的客观收益能够较易确定，故宜采用收益法进行评估。

③估价对象现状为利用中的商业用房地产，且功能配套较好，加之受合法利用的限制，没有改造利用的潜力，因此不适宜选用假设开发法。

④估价对象作为商业用房地产，所在区域房地产市场发展相对成熟，其房地产价值主要受市场影响较大，不是建筑物和土地价值简单加减构成，同时估价对象不是整栋的房屋，房屋开发成本及分摊土地成本不易把握，因此不宜采用成本法进行评估。

据上述分析，本次估价采用比较法和收益法求取估价对象商业用房在价值时点的市场价值。

#### (十) 估价结果

我公司注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适当的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，估价对象在满足“估价假设和限制条件”的前提下在价值时点的估价结果如下：

估价结果一览表

	房屋所有权人	坐落	所在层数	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总额 (万元)
假定无法定优先受偿款的市场价值	黄绍丽	雨城区平安路 38 号	1	商业	68.8	14850	102.17
	张霞	雨城区平安路 60 号附 1 号	7	住宅	277.49	4860	134.86
	郭先龙	雨城区平安路 60 号附 3 号	7	住宅	159.84	4860	77.68
	张定富	雨城区平安路 60 号附 2 号	7	住宅	191.82	4860	93.22
	张定富	雨城区平安路 38 号 29 栋 8 层 4 号	8	住宅	164.93	6970	114.96
	张定富	雨城区平安路 125 号 1 栋 2 单元 5 层 8 号	5	住宅	62.8	4050	25.43
合计	/	/	/	/	925.68	/	548.32
估价师知悉的法定	拖欠建筑工程价款				/	/	0
	已抵押担保债权数额				/	/	0

优先受偿款	其他法定优先受偿款	/	/	0
	合计	/	/	0
抵押价值	小写	/	/	548.32
	大写：人民币伍佰肆拾捌万叁仟贰佰元整			
备注	1、估价结果单价取整至元位，总价取整至百元位，币种为人民币。			

## (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	中国 注册房地产估价师 签名	签字日期
李荣良	5120040253		年 月 日
舒晓军	5120170087		年 月 日

## (十二) 实地查勘期

自 2022 年 05 月 26 日起至 2022 年 05 月 26 日止。

## (十三) 估价作业期

自 2022 年 05 月 26 日起至 2022 年 05 月 31 日止。

## 五、附件

- (一) 房地产估价司法鉴定委托书
- (二) 估价委托方（房屋所有权人）资料复印件
- (三) 估价对象权属证明复印件
- (四) 估价对象位置图
- (五) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (六) 可比实例位置图和外观照片
- (七) 专业帮助情况和专业意见的说明
- (八) 估价机构营业执照、资质证书和估价师注册证书复印件