

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：

天成[川]房估(2022)第165号

估价项目名称：

乐山市夹江县焉城镇安康街39号1栋1层2号商业、安康街39号1栋1层4号车库、永华街25号1幢3层1号住宅、4层1号住宅、6层1号住宅房地产财产处置参考价估价

估价委托人：

峨眉山市人民法院

房地产估价机构：

四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司 壹级

注册房地产估价师：

康璐[注册号5120120053]

梅治勤[注册号5120160013]

估价报告出具日期：

二〇二二年十月十四日

致估价委托人函

峨眉山市人民法院：

受贵院委托，我公司成立以注册房地产估价师康璐为项目负责人的估价小组，依据现行法律、法规、政策、技术标准、估价委托人提供的资料和陈述的有关情况，经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在充分考虑影响商业、车库、住宅房地产价值的各项因素的基础上，对位于乐山市夹江县焉城镇安康街39号1栋1层2号商业、安康街39号1栋1层4号车库、永华街25号1幢3层1号住宅、4层1号住宅、6层1号住宅房地产于现状利用条件下的财产处置参考价进行了鉴定估价。

1、估价对象：本次共计5个估价对象，位于乐山市夹江县城区，权利人为胡兰英，建筑总面积为269.49m²。详细信息见下表；

估价对象序号	产权证号	产权人	坐落	建成年份	用途	结构	建筑面积 (m ²)	分摊土地面积 (m ²)
1	夹房权证监证字第0077082号	胡兰英	夹江县焉城镇安康街39号1栋1层2号	2014年	商业	框架	52.85	7.71
2	夹房权证监证字第0077081号	胡兰英	夹江县焉城镇安康街39号1栋1层4号	2014年	车库	框架	21.58	3.14
3	川(2016)夹江县不动产权第0000512号	胡兰英	夹江县焉城镇永华街25号1幢3层1号	2015年	住宅	混合	65.02	9.04
4	川(2016)夹江县不动产权第0000513号	胡兰英	夹江县焉城镇永华街25号1幢4层1号	2015年	住宅	混合	65.02	9.04
5	川(2016)夹江县不动产权第0000511号	胡兰英	夹江县焉城镇永华街25号1幢6层1号	2015年	住宅	混合	65.02	9.04
合计							269.49	37.97

列入本次估价范围的是房屋、分摊的国有出让建设用地使用权、作为商业、车库、住宅利用必要的设备设施和室内装饰装修以及应分享的商住楼整体权益。

2、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

3、价值时点：2022年9月22日。

4、价值类型：市场价格。

5、估价方法：商业、车库采用收益法、住宅采用比较法。

6、估价结果：估价人员进行周密的计算、分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点满足本报告“估价假设和限制条件”下的估价结果为RMB82.74万元，大写人民币捌拾贰万柒仟肆佰元整：

估价结果一览表

币种：人民币

项目	房屋坐落	产权证号	建筑年代	建筑结构	层数	用途	面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(万元)
估价对象 1	夹江县焉城镇安康街39号1栋1层2号	夹房权证监证字第0077082号	2014年	框架	1	商业	52.85	5966	31.53
估价对象 2	夹江县焉城镇安康街39号1栋1层4号	夹房权证监证字第0077081号	2014年	框架	1	车库	21.58	2919	6.30
估价对象 3	夹江县焉城镇永华街25号1幢3层1号	川(2016)夹江县不动产权第0000512号	2015年	混合	3	住宅	65.02	2412	15.68
估价对象 4	夹江县焉城镇永华街25号1幢4层1号	川(2016)夹江县不动产权第0000513号	2015年	混合	4	住宅	65.02	2303	14.97
估价对象 5	夹江县焉城镇永华街25号1幢6层1号	川(2016)夹江县不动产权第0000511号	2015年	混合	6	住宅	65.02	2193	14.26
小计			/	/	/	/	269.49	/	82.74

7、特别提示：（1）报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

（2）本估价报告使用期限为壹年，自估价报告出具之日2022年10月14日至2023年10月13日止。

此 函

四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：丁永洪

二〇二二年十月十四日

估价报告目录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	4
六、价值类型	4
七、估价原则	4
八、估价依据	6
九、估价方法	7
十、估价结果	8
十一、注册房地产估价师	8
十二、实地查勘期	9
十三、估价作业期	9
估价报告附件	10
一、《峨眉山市人民法院委托书》（2022）川 1181 执恢 312 号复印件	10
二、估价对象位置图	10
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	10
四、估价对象权属证明复印件（《房屋所有权证》《国有土地使用证》《不动产权证书》）	10
五、专业帮助情况和相关专业意见说明	10
六、评估机构营业执照、准予变更登记通知书和评估机构备案证书复印件	10
七、注册房地产估价师注册证书复印件	10

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，但受估价报告中已说明的估价的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，与估价委托人和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。

（四）我们是按照国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》进行估价工作，撰写本估价报告。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
康璐	5120120053		2022年10月14日
梅治勤	5120160013		2022年10月14日

估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》《国有土地使用证》《不动产权证书》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全环境污染噪音等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定检测的情况，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》《不动产权证书》记载建筑面积大体相当。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即满足以下条件：

(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，交易目的都是追求自身最大经济利益；

(3) 交易双方都具有完全市场信息、知晓市场行情，以及对交易对象具有必要的专业知识、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

(4) 交易双方在适当的期间完成谈判和交易，以及在谈判期间物业价值保持稳定；

(5) 市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5、估价对象权属完整合法，能够自由地在市场交易，没有司法机关禁止交易的情形，出售时不附带任何他项权租赁权优先购买权、售后回租以及其他类似的可能影响其正常交易价值的权利约束和特殊条款，即产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

6、估价对象应享有公共部位的通行权、水电等共用设施及小区景观、绿化、配套设施的使用权。

7、估价对象作为商业、车库、住宅用途持续有效利用，是合法条件下的最佳用途，得到最有效运用，并与其他要素相结合，能满足设定使用年限内产生正常的、持续的收益。

8、峨眉山市人民法院未明确存在欠缴税金及相关费用，故本次不考虑估价对象欠

缴税金及相关费用。

二、本次估价未定事项假设

1、估价对象《房屋所有权证》《不动产权证书》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，估价对象 1-2 房屋建成年份为 2014 年，估价对象 3-5 房屋建成年份为 2015 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

2、本次估价对象由估价委托人现场指认，假定与产权登记房屋一致，若与实际不符应重新估价。

三、本次估价的背离事实假设

在价值时点，估价对象存在抵押且已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象抵押、查封因素的影响。

四、本次估价不相一致假设

1、估价对象 1、2 证载地址分别为夹江县焉城镇安康街 39 号 1 栋 1 层 2 号、4 号，实际查勘地址估价对象 1 为夹江县焉城镇安康街 39 号，估价对象 2 无门牌号，位于估价对象 1 右后方且与估价对象 1 相邻，估价委托人没有提供两者为同一地址的证明资料，本次估价假定证载地址与实际查勘地址为同一地址，即所指的均为同一标的物。

2、本次估价所涉估价对象 1、2 为商业用房，建筑物经济寿命晚于建设用地使用权使用期限结束，由于估价委托人未提供《国有土地使用权出让合同》，无法确定土地使用权到期时建筑物剩余经济寿命价值是否补偿，鉴于本次估价的特殊性结合相关指导意见，考虑本次估价对象土地剩余年限远低于建筑物经济剩余年限，为作到客观、公平，且有利于估价对象价值的体现，本次估价考虑了估价对象 1、2 土地使用权到期时的建筑物剩余经济寿命价值影响；估价对象 3-5 为住宅用房，根据《中华人民共和国民法典》《土地管理法》住宅用地使用年期届满后自动续期，故本次评估未考虑估价对象 3-5 土地使用权到期时的建筑物剩余经济寿命价值影响。

五、本次估价的依据不足假设

1、估价委托人未能提供估价对象《房屋所有权证》《国有土地使用证》《不动产权证书》原件，本次估价假定其复印件内容与原件内容完全一致。

2、注册房地产估价师康璐和估价人员因估价对象 3-4 已出租，承租人均无法到场开门，未进入估价对象 3-4 内部，仅对其外部状况和区位状况进行实地查勘，经与估价委托人沟通同意本次参照估价对象 5（同幢、户型相同、面积相同）的房屋进行现场查勘

情况作为估价对象实物状况的参照物依据。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年，即 2022 年 10 月 14 日至 2023 年 10 月 13 日。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。

2、估价结果为房地产市场价格，包括列入本次估价范围的是房屋、分摊的国有出让建设用地使用权、作为商业、车库、住宅利用必要的设备设施和室内装饰装修以及应分享的商住楼整体权益。遵循权利主体一致原则，分割处置该估价结果无效。

3、本估价报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部和部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通知或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

5、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部分内容或者违规使用本估价报告和估价结果，所导致的有关损失或者法律后果由有关责任方自行承担，本估价机构及本估价报告签字估价师不承担任何责任。本公司保留对违规使用本估价报告和估价结果的有关责任方追究相关法律责任的权利。

6、估价过程中遇到非估价人员执业水平和能力所能评定估算的不确定性因素、或有事项等，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

7、当事人明确知悉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。本次估价所涉权属资料为经当事人质证人民法院认定的鉴定评估资料，估价依据为注册房地产估价师调查核实的资料。

8、其他事项说明：

(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) 评估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。

(4) 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做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。

(5) 按照《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》规定，人民法院未书面明确财产处置费用从财产处置价款中扣除的，评估结果应当扣除财产处置费用。但根据以往同类涉执房地产处置惯例，财产处置费用都是在财产处置价款中予以扣除，故本次估价结果未扣除涉执房地产处置过程中产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

(6) 本次估价范围中的室内装饰装修是指二手房交易市场通常应当包含的装饰装修价值，不包括室内动产。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：峨眉山市人民法院

地 址：四川省峨眉山市金顶北路中段301号

二、房地产估价机构

机构名称：四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：丁永洪

机构地址：成都市金牛区星辉中路5号2楼

统一社会信用代码：91510105771677693P

备案等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2017]0008号

资质有效期：2020年5月12日至2023年5月12日

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

受峨眉山市人民法院（2022）川1181执恢312号《峨眉山市人民法院委托书》的委托，因贵院执行案件需要涉及评估位于乐山市夹江县焉城镇安康街39号1栋1层2号商业、安康街39号1栋1层4号车库、永华街25号1幢3层1号住宅、4层1号住宅、6层1号住宅，房屋所有权人为胡兰英，建筑总面积269.49m²及其应分摊国有出让土地使用权。列入本次估价范围的是房屋、分摊的国有出让建设用地使用权，作为商业、车库、住宅利用必要的设备设施和室内装饰装修以及应分享的商住楼整体权益。

（二）估价对象权属权益状况

1、估价对象产权状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》《国有土地使用证》《不动产权证书》复印件，其权属、用途等基本情况详见下表：

产权登记情况一览表

估价对象	坐落	产权证号	产权人	共有情况	用途	建筑面积 (m ²)	分摊土地面积 (m ²)	土地用途	使用权类型	终止日期
1	夹江县焉城镇安康街 39 号 1 栋 1 层 2 号	夹房权证监证字第 0077082 号/ 夹国用 (2015) 第 0175 号	胡兰英	单独所有	商业	52.85	7.71	商业用地	出让	2054 年 4 月 29 日
2	夹江县焉城镇安康街 39 号 1 栋 1 层 4 号	夹房权证监证字第 0077081 号/ 夹国用 (2015) 第 0177 号	胡兰英	单独所有	车库	21.58	3.14	车库用地	出让	2064 年 4 月 29 日
3	夹江县焉城镇永华街 25 号 1 幢 3 层 1 号	川 (2016) 夹江县不动产权第 0000512 号	胡兰英	单独所有	住宅	65.02	9.04	城镇住宅用地	出让	2085 年 3 月 29 日
4	夹江县焉城镇永华街 25 号 1 幢 4 层 1 号	川 (2016) 夹江县不动产权第 0000513 号	胡兰英	单独所有	住宅	65.02	9.04	城镇住宅用地	出让	2085 年 3 月 29 日
5	夹江县焉城镇永华街 25 号 1 幢 6 层 1 号	川 (2016) 夹江县不动产权第 0000511 号	胡兰英	单独所有	住宅	65.02	9.04	城镇住宅用地	出让	2085 年 3 月 29 日
合计						269.49	37.97	/	/	/

2、估价对象权益状况

估价对象房屋所有权人为胡兰英，共有情况为单独所有，估价对象占用宗地属国家所有，产权人通过购买房屋以出让方式取得土地使用权，估价对象 1 土地用途为商业用地，估价对象 2 土地用途为车库，估价对象 3-5 土地用途为城镇住宅用地，估价对象 1 土地使用权终止日期为 2054 年 4 月 29 日，截至价值时点估价对象土地使用权剩余使用年限 31.60 年；估价对象 2 土地使用权终止日期为 2064 年 4 月 29 日，截至价值时点估价对象土地使用权剩余使用年限 41.60 年；估价对象 3-5 土地使用权终止日期为 2085 年 3 月 29 日，截至价值时点估价对象土地使用权剩余使用年限 62.52 年。

截至价值时点，估价对象存在抵押权，抵押信息不详，根据估价目的，本次估价不考虑担保物权因素的影响。

截至价值时点，估价对象已被峨眉山市人民法院查封，根据估价目的，本次估价不考虑查封因素的影响。

总体说来，估价对象房屋所有权与土地使用权均为胡兰英，权利主体一致，除设立抵押、查封外，权属无争议。

(三) 估价对象实物状况

估价委托人提供的《房屋所有权证》《国有土地使用证》《不动产权证书》复印件及估价人员实地查勘，估价对象房屋实物状况如下表：

估价对象 1-2 实物状况表

土地实物状况					
土地使用者	胡兰英	座 落	夹江县焉城镇安康街 39 号		
面积 (m ₂)	10.85	用 途	商业、车库		
四 至	东至碧山路 西至迎恩路		北至宋院街	南至安康街	
形 状	规则	地形地势	地形地势平坦		
土 壤	未受过污染	开发程度	宗地内已建成房屋		
地质条件	地下水对钢筋无侵蚀作用，无不良地质现象，地基承载力和稳定性好，适合建筑。				
建筑物实物状况					
物业名称	无	坐 落	夹江县焉城镇安康街 39 号		
建筑结构	框架	建成年代	2014 年	临街状况	一面临街
总 楼 层	7	所在楼层	1	层 高	约 4 米
装修状况	毛坯	利用现状	空置	其 他	无
平面布置	功能明确、结构较优				
设备 设施	安防系统	保安、自动喷淋系统、消防栓、灭火栓、监控系统等			
	管 线	室外水电气光纤通讯管线室外明设；室内水电光纤通讯管线暗敷			

	基础设施	水、电、气、视、讯、网络等						
	停车便捷度	路边停车						
装修状况	序号	坐落	建筑面积	用途	临街宽度	临街深度	临街状况	室内装修
	1	夹江县安康街39号1栋1层2号	52.85 m ²	商业	约5米	约8.4米	一面临商业内街	卷帘门, 地面水泥, 墙面水泥, 顶水泥,
2	夹江县安康街39号1栋1层4号	21.58 m ²	车库	约3米	/	一面临商住楼后方通道	后方共墙, 有1扇小门相通	
建筑完损情况	结构	地基无不均匀沉降, 墙面无裂缝现象, 尚未发现主体结构受损						
	装饰装修	毛坯						
	设备	正常利用						
	建筑综合成新	综合建筑物的设计使用年限、地基与墙面、主体结构、配套设施设备、维护保养状况等因素, 判断建筑物为完好房。						
物业管理	无							

估价对象 3-5 实物状况表

土地实物状况								
土地使用者	胡兰英	座落	夹江县焉城镇永华街25号					
面积(m ²)	27.12	用途	住宅					
四至	东至迎恩路		西至临龙湖一品	北至圣堤路	南至瓷都大道			
形状	规则	地形地势	地形地势平坦					
土壤	未受过污染	开发程度	宗地内已建成房屋					
地质条件	地下水对钢筋无侵蚀作用, 无不良地质现象, 地基承载力和稳定性好, 适合建筑。							
建筑物实物状况								
楼盘名称	永华街25号	坐落	夹江县焉城镇永华街25号					
建筑结构	混合结构	建成年代	2012年	总面积(m ²)	269.49			
临街状况	一面临街	朝向	东西	基础	桩			
总楼层	7层	装修档次	简单装修	物业类别	夹缝单体楼			
平面布置	功能明确, 布置合理	层高	约2.8米	梯户比	1梯1户			
套型	1室1厅1厨1卫	通风采光	房屋采光良好, 楼梯间采光较差					
设备设施	垂直交通	设有步梯1部						
	安防系统	/						
	管线	室外水电光纤通讯管线室外明设; 室内水电光纤通讯管线暗敷, 气管明设						
	基础设施	上水、下水、电、气、光纤、讯、网络通, 带中央空调、地暖						
装修状况	序号	坐落	用途	面积(m ²)	所在楼层	利用现状	装饰装修	备注
	3	夹江县焉城镇永华街25号1幢3层1号	住宅	65.02	3层	出租	未入户, 室内装修与估价对象5相似	房屋两面采光, 采光较好, 楼梯间采光较差
	4	夹江县焉城镇永华街25号1幢4层1号	住宅	65.02	4层	出租	未入户, 室内装修与估价对象5相似	
	5	夹江县焉城镇永华街25号1幢6层1号	住宅	65.02	6层	空置	入户防盗门, 客厅及房间地面地砖, 墙面及顶乳胶漆, 厨卫地面地砖, 墙面墙砖, 顶扣板	
建筑完损情况	结构	地基无不均匀沉降, 墙面无裂缝现象, 尚未发现主体结构受损						
	装饰装修	简单装修, 维护保养情况较好, 可继续使用						
	设备	正常利用						
	建筑综合成新	综合建筑物的设计使用年限、地基与墙面、主体结构、配套设施设备、维护保养状况等因素, 判断建筑物为完好房。						
物业管理	无							

(四) 估价对象区位状况

估价对象 1-2 位于夹江县焉城镇安康街 39 号, 估价对象 3-5 位于夹江县焉城镇永华街 25 号, 根据估价人员实地查勘, 估价对象的主要区位状况详见下表:

估价对象 1-2 区位状况一览表

位置状况	坐落	夹江县焉城镇安康街 39 号
	方位	位于安康街北侧
	城市规划	商业、住宅
	楼层	1 层
	临街状况	一面临街
商业繁华度	距商业中心	距离夹江县商业中心约 1 公里
	经营业态	零售、外卖等
	营业店铺数量	较少
	人流量	较少
交通状况	道路状况	区域有碧山路主干道, 安康街、宋院街、迎恩路等支路组成道路交通网
	公共交通	有城市公交 4 路、5 路及城市出租车通行通过
	距客运站	距离夹江客运中心约 1.8 公里
	距机场	所在区域无机场
	交通管制	无交通管制
	停车便利度	路边停车
环境状况	自然环境	区域内 300 米有滨江公园, 自然环境较好
	人文环境	区域内以住宅小区为主, 居民素质较高, 治安较好, 犯罪率低
外部配套设施	基础设施	通上水, 通下水、通电、通气、通讯、通路
	公共服务设施	区域内有夹江县妇幼保健院、夹江外科医院、夹江第二中学、云岭职业中学校、中国建设银行、中国农业银行、滨江公园

估价对象 3-5 区位状况一览表

位置状况	坐落	夹江县焉城镇永华街 25 号
	方位	位于瓷都大道北侧
	距市中心	距夹江县商业中心约 1.8 公里
	距政务中心	距夹江县政府政务服务中心约 1km
	临街状况	一面临街
	城市规划	住宅
	栋号、楼层	1 栋 3 层、4 层、6 层
	朝向	东西
交通状况	道路状况	区域有瓷都大道主干道, 永华街、永中街等支路组成道路交通网
	公共交通	有城市公交 4 路、2 路、6 路及城市出租车通行通过
	距客运站	距离夹江县客运中心约 2 公里
	距机场	所在区域无机场
	交通管制	无交通管制
	停车便利度	路边停车场

环境状况	自然环境	区域2公里内有滨江公园，自然环境较好
	人文环境	区域内以住宅小区为主，居民素质较高，治安较好，犯罪率低
	噪音治安	噪音污染较小，治安良好
	空气质量	空气质量一般
外部配套设施	基础设施	通上水，通下水、通电、通气、通讯、通路
	公共服务设施	区域内有夹江县妇幼保健院、夹江外科医院、夹江第二中学、云岭职业中学校、中国建设银行、中国农业银行、滨江公园

五、价值时点

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见》试行（中房学[2021]37号）第十条“价值时点一般以人民法院明确的时点为准。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”，此次估价对象实地查勘完成之日为2022年9月22日，故本次估价的时点确定为2022年9月22日。

六、价值类型

（一）价值标准：市场价格，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，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

（二）价值内涵：本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”，遵循客观、独立、公开、合法原则，以证载商业、车库、住宅用途，在价值时点2022年9月22日于现状条件下的市场价格，该价值内涵还包括：

1、本次估价财产范围为估价对象的房屋、分摊的国有出让建设用地使用权、作为商业、车库、住宅利用必要的设备设施和室内装饰装修以及应分享的商住楼整体权益。

2、本次估价结果包含涉执房地产处置过程中产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担和可能存在的欠缴税金及相关税费。

3、本次估价未考虑他项权利限制、未来市场价格变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

4、币种：人民币

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求注册房地产估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“独立”就是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估价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和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；客观就是要

求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；公正就是要求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、公平正直的估价。本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，估价中没有受到任何单位任何人的影响，没有带着自己的情感、好恶和偏见，没有偏袒，实事求是，客观公正。

2、合法原则

估价结果应是依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依据是依据有关法律、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、估价对象所在地的有关地方法规（民族自治地方有关自治条例和单行条例），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地方政策和规章，以及不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）；本次估价按估价对象《房屋所有权证》《不动产权证书》证载用途进行估价是合法原则的具体体现。

3、价值时点原则

估价结果应当是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格。随着时间的推移，影响房地产价格的区位、实物、权益以及有关房地产法律法规、政策因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，因此，不同房地产在不同的时间通常会有不同的价值，通常根据估价目的确定。

4、替代原则

估价结果应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应在合理范围内。根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一房地产市场上，相似在房地产会有相近的价格。在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，特别是同一估价机构，在同一城市，同一时期，同一估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的差价。本次估价中比较法、收益法中客观租金及其费用的求取就是替代原则的具体体现。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用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。

最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。最高最佳利用是在法律法规、政策和出让合同等允许范围内，估价对象达到最佳集约度、最佳规模、最佳用途、最佳档次，在所有具有经济可行性的利用中，能够使估价对象的价值达到最大的利用。本次估价依据合法原则确定证载用途为最高最佳利用。

八、估价依据

1、本次估价主要依据的法律、法规和政策性文件

(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》（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通过）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例（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通过）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(5) 《城市房地产转让管理规定》（建设部令第 96 号）等相关法律法规；

(6) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号）；

(7) 《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）；

(8) 《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）。

2、本次估价主要依据的估价技术标准

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

(3) 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、估价委托人提供的估价所需资料

(1) 《峨眉山市人民法院委托书》（2022）川 1181 执恢 312 号复印件；

(2) 《房屋所有权证》《国有土地使用证》《不动产权证书》复印件；

(3) 估价委托人提供的其他相关资料。

4、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

(1) 估价人员实地查勘及估价机构和估价人员掌握的相关信息资料；

(2) 估价对象所在区位的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

1、估价方法选择

根据GB/T50291-2015《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等估价方法。根据估价委托人提供的资料、估价目的和估价对象特点，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘，针对本次估价对象为商业、车库、住宅用途房地产，结合对房地产估价的方法进行适应性分析后，确定商业、车库采用收益法为本次估价方法进行估价，住宅采用比较法为本次估价方法进行估价，其理由为：

估价对象1、2作为商业、车库，所在区域房地产租赁交易信息相对较多，租赁市场相对成熟，同一供需圈同类型房地产租赁成交记录较多，且租赁发生的应由出租双方承担的税费及标准明确，运用收益法测算出来的能充分反映估价对象的客观市场价值，故本次估价对象1、2选用收益法为最优最佳方法。

估价对象3-5作为住宅，所处区域为夹江县城城区，区域内住宅房地产市场信息相对丰富齐全，市场发展相对成熟，同一供需圈的同类型房地产成交记录和楼盘个案较多，运用比较法能充分体现其客观市场价格，故本次估价对象3-5选用比较法为最优最佳方法。

2、估价方法定义

(1) 收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或者资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象或价格的方法。此方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

(2) 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。该方法适用于同类房地产数量较多，经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

2、估价参数及测算过程

本次评估共计5个估价对象，其中估价对象1-2为地面一层商业、车库，分别采用收益法进行测算；估价对象3-5为同一商住单体楼的相邻楼层住宅，故我们先选取估价对象5（夹江县焉城镇永华街25号1幢6层1号住宅）房地产作为样本点，采用比较法确定样

本点的价格作为基准价，估价对象3-4的价格在基准价的基础上进行差异因素调整得出。

收益法：采用全剩余寿命模式。在估价对象的同一供需圈内选取了近期三个类似房地产租赁案例测算出估价对象的客观收益，扣除按当地房地产租赁市场出租惯例应由出租方负担的运营费用，得到估价对象的年净收益，使用资本报酬化法，考虑土地到期建筑物残余价值，得出估价对象1、2的收益价值。

比较法：在估价对象3-5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术平均法得出估价对象比较价值。

十、估价结果

估价人员在认真分析估价委托人提供的资料，以及注册房地产估价师实地查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析，估价对象1-2采用收益法、估价对象3-5比较法测算，确定估价对象在价值时点的市场价格为**RMB 82.74万元，大写人民币捌拾贰万柒仟肆佰元整；**

估价结果汇总表

币种：人民币

项目及相关结果		估价方法		测算结果		估价结果
		收益法	比较法	收益法	比较法	
估价对象1	总价(万元)	31.53	/			31.53
	单价(元/m ²)	5966	/			5966
估价对象2	总价(万元)	6.30	/			6.30
	单价(元/m ²)	2919	/			2919
估价对象3	总价(万元)	/	15.68			15.68
	单价(元/m ²)	/	2412			2412
估价对象4	总价(万元)	/	14.97			14.97
	单价(元/m ²)	/	2303			2303
估价对象5	总价(万元)	/	14.26			14.26
	单价(元/m ²)	/	2193			2193
汇总估价结果	总值(万元)	/	/			82.74

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师见下表：

姓名	注册号	签名	签名日期
康璐	5120120053		2022年10月14日
梅治勤	5120160013		2022年10月14日

十二、实地查勘期

本次估价对估价对象的实地查勘期为 2022 年 9 月 22 日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为自受理估价委托之日 2022 年 8 月 29 日至估价报告出具之日 2022 年 10 月 14 日止。

估价报告附件

- 一、《峨眉山市人民法院委托书》（2022）川 1181 执恢 312 号复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、估价对象权属证明复印件（《房屋所有权证》《国有土地使用证》《不动产权证书》）
- 五、专业帮助情况和相关专业意见说明
- 六、评估机构营业执照、准予变更登记通知书和评估机构备案证书复印件
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件