**涉执房地产处置司法评估报告**

**估价项目名称**：四川省成都市中级人民法院执行案件涉及位于眉山市仁寿县文林镇仁寿大道二段189号（怀仁街道仁寿大道二段431号）“中铁·仁禾广场”1、2、7、8、12栋共计17套住宅用途房地产市场价值评估

**估价报告编号**：四川大成(2022)房字第10029号

**估价委托人**：四川省成都市中级人民法院

**房地产估价机构**：四川大成房地产土地评估有限公司

**注册房地产估价师**: 何 强 注册号：5120210064

李永健 注册号：5120200093

周 燕 注册号：5120070067

**估价报告出具日期**： 2022年10月10日

**致估价委托人函**

四川省成都市中级人民法院：

受贵院的委托[（2022）川01执3524号]，我公司遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照国家规定的技术标准和程序，结合估价对象的权益状况及所在区域市场状况，对估价对象在价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，完成了估价对象的市场价值评估工作。

**一、估价对象**：四川众志房地产开发有限公司所有的位于眉山市仁寿县文林镇仁寿大道二段189号（怀仁街道仁寿大道二段431号）“中铁·仁禾广场”1、2、7、8、12栋共计17套住宅用途房地产（含建筑物、附着在建筑物上与其功能相匹配且不可移动的装饰装修、设施设备及分摊的土地使用权），其中建筑面积合计1246.15平方米。估价对象具体评估范围和登记状况详见表1。

**二、估价目的**：为四川省成都市中级人民法院执行成都中合利方企业管理中心（有限合伙）与四川众志房地产开发有限公司、资阳市中瑞房地产开发有限公司、资阳市雁江区建达房地产开发有限公司、成都市腾启房地产开发有限公司借款合同纠纷一案时确定估价对象处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

**三、价值时点**：2022年9月22日

**四、价值类型**：市场价值

**五、估价方法：**比较法

**六、估价结果**：估价对象在满足本报告“估价的假设和限制条件”及“价值类型”条件下的市场价值估价结果（详见表1）如下：

评估面积：1246.15平方米

评估总价：940.84万元

总价大写：玖佰肆拾万零捌仟肆佰圆整

币 种：人民币

表1　　　 估价结果一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 权证号 | 权利人 | 街道号 | 项目名称 | 幢号 | 单元号 | 楼层 | 房号 | 规划用途 | 建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（万元） |
| 1 | 川（2017）仁寿县不动产权第0002417号 | 四川众志房地产开发有限公司 | 文林镇仁寿大道二段189号 | 中铁·仁禾广场 | 1 | 1 | 2 | 3 | 住宅 | 116.35 | 7720 | 89.82 |
| 2 | 川（2017）仁寿县不动产权第0002416号 | 2 | 1 | 2 | 3 | 住宅 | 116.58 | 7970 | 92.91 |
| 3 | 2 | 1 | 2 | 5 | 住宅 | 116.58 | 7810 | 91.05 |
| 4 | 监证0221187 | 怀仁街道仁寿大道二段431号 | 7 | 1 | 2 | 6 | 住宅 | 97.34 | 7970 | 77.58 |
| 5 | 8 | 1 | 11 | 5 | 住宅 | 89.08 | 7890 | 70.28 |
| 6 | 监证0223207 | 12 | 1 | 3 | 1 | 住宅 | 59.25 | 7230 | 42.84 |
| 7 | 12 | 1 | 3 | 2 | 住宅 | 59.04 | 7230 | 42.69 |
| 8 | 12 | 1 | 3 | 3 | 住宅 | 59.25 | 7230 | 42.84 |
| 9 | 12 | 1 | 3 | 5 | 住宅 | 59.16 | 7390 | 43.72 |
| 10 | 12 | 1 | 3 | 6 | 住宅 | 59.16 | 7390 | 43.72 |
| 11 | 12 | 2 | 3 | 1 | 住宅 | 59.25 | 7230 | 42.84 |
| 12 | 12 | 2 | 3 | 2 | 住宅 | 59.04 | 7230 | 42.69 |
| 13 | 12 | 2 | 3 | 3 | 住宅 | 59.25 | 7230 | 42.84 |
| 14 | 12 | 2 | 3 | 4 | 住宅 | 59.25 | 7390 | 43.79 |
| 15 | 12 | 2 | 3 | 5 | 住宅 | 59.16 | 7390 | 43.72 |
| 16 | 12 | 2 | 3 | 6 | 住宅 | 59.16 | 7390 | 43.72 |
| 17 | 12 | 2 | 3 | 7 | 住宅 | 59.25 | 7390 | 43.79 |
| 合计 | 1246.15 | / | 940.84 |
| 特别提示： |
| 1、估价结果单价精确到十元位，总价精确到百元位，币种为人民币。 |
| 2、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，结合估价委托人介绍，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。 |
| 3、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。 |
| 4、估价结果包含估价对象房屋（含建筑物、附着在建筑物上与其功能相匹配且不可移动的室内装饰装修、设施设备）及其分摊的土地使用权市场价值。 |
| 5、根据估价委托人提供的《平面图》，结合估价人员现场查看，估价对象6-10、11-17未按原住宅设计户型布局，目前与相邻物业整体打通重新分割后用作办公用房，各套间无明显分界线，提请报告使用人关注。 |

估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告。

四川大成房地产土地评估有限公司

法定代表人：徐涛

二〇二二年十月十日

**目 录**

[估价师声明 4](#_Toc86245480)

[估价的假设和限制条件 5](#_Toc86245481)

[一、估价的假设 5](#_Toc86245482)

[二、估价报告使用限制条件 6](#_Toc86245483)

[三、需要特别说明事项 8](#_Toc86245484)

[估价结果报告 10](#_Toc86245485)

[一、估价委托人 10](#_Toc86245486)

[二、房地产估价机构 10](#_Toc86245487)

[三、估价目的 10](#_Toc86245488)

[四、估价对象 10](#_Toc86245489)

[五、价值时点 14](#_Toc86245490)

[六、价值类型 14](#_Toc86245491)

[七、估价原则 14](#_Toc86245492)

[八、估价依据 16](#_Toc86245493)

[九、估价方法 17](#_Toc86245494)

[十、估价结果 19](#_Toc86245495)

[十一、注册房地产估价师 20](#_Toc86245496)

[十二、实地查勘期 20](#_Toc86245497)

[十三、估价作业期 20](#_Toc86245498)

[附件 21](#_Toc86245499)

1. 《四川省成都市中级人民法院委托书》《评估财产清单》（复印件）
2. 估价对象位置示意图
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片
4. 《抵押给成都中合利方投资管理合伙企业（有限合伙）的房产信息》（复印件）
5. 《查封众志公司的财产清单-未抵押给合利方的其他房产信息》（复印件）
6. 《土地登记审批表》复印件
7. 《查封清单》（复印件）
8. 《平面图》（复印件）
9. 专业帮助情况和相关专业意见
10. 估价机构营业执照（复印件）
11. 估价机构备案证书（复印件）
12. 估价人员资格证书（复印件）

**估价师声明**

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实、准确和完整的，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、我们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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》和《四川省住房和城乡建设厅房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、参与本估价项目的专职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。

6、参与本次估价的注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 注册房地产估价师姓名 | 注册证书号 | 签名 | 签名日期 |
| 何 强 | 5120210064 |  | 2022年10月10日 |
| 李永健 | 5120200093 |  | 2022年10月10日 |
| 周 燕 | 5120070067 |  | 2022年10月10日 |

**估价的假设和限制条件**

**一、估价的假设**

(一)一般性假设

1、估价委托人提供了《四川省成都市中级人民法院委托书》《评估财产清单》《抵押给成都中合利方投资管理合伙企业（有限合伙）的房产信息》《查封众志公司的财产清单-未抵押给合利方的其他房产信息》《查封清单》《平面图》《土地登记审批表》，估价人员对上述资料进行了必要的核查、验证，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次评估假定上述资料合法、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、检测的情况下，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，本次评估假定估价对象的实际建筑面积与《评估财产清单》《抵押给成都中合利方投资管理合伙企业（有限合伙）的房产信息》《查封众志公司的财产清单-未抵押给合利方的其他房产信息》记载建筑面积一致。

4、估价人员实地查勘的房屋与估价对象《评估财产清单》《抵押给成都中合利方投资管理合伙企业（有限合伙）的房产信息》《查封众志公司的财产清单-未抵押给合利方的其他房产信息》登记房屋及房地产管理部门的相应登记薄中记载房屋为同一房屋，具有唯一性。

5、根据估价人员实地查勘，估价对象1-5空置、6-17产权人自用。估价委托人未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况；我们经过尽职调查也未发现、掌握估价对象有前述状况，故本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

6、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，即能满足以下条件：

（1）房地产交易符合国家相关法律、法规规定，能够自由在市场上交易；

（2）交易双方是自愿进行交易，交易目的是追求自身利益的最大化；

（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）不存在特殊买者的附加出价。

（6）交易双方负担各应负担的税费。

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

无。

（三）背离事实假设

据《抵押给成都中合利方投资管理合伙企业（有限合伙）的房产信息》《查封众志公司的财产清单-未抵押给合利方的其他房产信息》《查封清单》，估价对象设置有抵押权、并存在司法查封，因抵押担保和司法查封将随估价对象的处置而消灭或解除，基于本次评估目的，本次估价未考虑估价对象抵押担保和司法查封的影响，设定估价对象无他项权利限制。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

估价委托人提供的资料未载明估价对象的建成年代，估价人员亦未获取到记载估价对象建成年代的资料，据估价人员调查了解，估价对象建成年代约为2015年，本次评估我们据此设定估价对象建成年代，鉴于房地产估价师的权限，我们无法确定其建成年代的准确性，对于估价对象的准确建成年代应以相关管理部门的档案资料为准。

**二、估价报告使用限制条件**

1、本报告估价结论仅作为四川省成都市中级人民法院执行成都中合利方企业管理中心（有限合伙）与四川众志房地产开发有限公司、资阳市中瑞房地产开发有限公司、资阳市雁江区建达房地产开发有限公司、成都市腾启房地产开发有限公司借款合同纠纷一案时确定估价对象处置参考价提供参考依据，若用于其他用途本报告估价结果无效。估价结论不等同于估价对象可实现价格，不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

2、本报告估价结果包含估价对象的房屋所有权（含建筑物、附着在建筑物上与其功能相匹配且不可移动的室内装饰装修、设施设备）及分摊的土地使用权的市场价值，不包含家电、家具等可移动物品价值。

3、报告使用人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。

4、估价对象的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。

5、本报告应在确定的使用期限内使用，即自本报告出具日起一年内（自2022年10月10日至2023年10月9日）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。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使用。

6、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。

7、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，所导致可能发生的损失，本估价机构不承担责任。

8、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方为有效，复印件以及缺乏鲜章、签名件无效。若使用缺乏本机构鲜章、签名件的估价报告，自负所产生的一切法律后果，本估价机构及估价人员不负任何责任。

9、本报告正文与附件仅供估价委托人及相关当事人本次评估目的使用，除按规定送给政府管理部门作审查之用外，本报告的全部或部分内容未经我们书面同意，不得载于任何文件、公告及声明，也不得在任何公开媒体上发表或引用其全部、部分内容。

**三、需要特别说明事项**

1、本次估价范围以估价委托人提供的《四川省成都市中级人民法院委托书》《评估财产清单》为准，估价对象房屋的基本信息以《抵押给成都中合利方投资管理合伙企业（有限合伙）的房产信息》《查封众志公司的财产清单-未抵押给合利方的其他房产信息》为准。

2、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，结合估价委托人介绍，本次评估结果未扣除相关财产处置费用，特此说明。

3、本估价报告是在价值时点和本次估价目的下，设定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。如估价对象的面积、用途、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。

4、本次评估，我公司估价人员与估价委托人、当事人一起对估价对象进行了实地查勘，我公司估价人员对估价对象实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但估价人员对估价对象的查勘，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，在估价委托人提供相关资料验证后，本次报告评估值应作相应的调整。

5、报告使用者应合理使用本报告结果，在运用本估价报告时应符合“估价的假设和限制条件”所载明内容的要求，仅限于在报告应用有效期内、符合价值类型及报告明示的估价目的，逾期使用、不符“估价的假设和限制条件”或用于非估价目的，我公司和估价人员均不承担任何责任。

6、根据估价委托人提供的《平面图》，结合估价人员现场查看，估价对象6-10、11-17未按原住宅设计户型布局，目前与相邻物业整体打通重新分割后用作办公用房，各套间无明显分界线，提请报告使用人关注。

7、报告使用者使用报告过程中如发现本报告内的文字、数字因校印或其他原因出现误差时，请通知本估价机构进行更正。

8、本估价报告由四川大成房地产土地评估有限公司负责解释。

**估价结果报告**

**一、估价委托人**

单位名称：四川省成都市中级人民法院

联 系 人：侯钢

联系电话：028-82915247

**二、房地产估价机构**

机构名称：四川大成房地产土地评估有限公司

办公地址：成都市高新区天府大道北段1700号环球中心W区7W4层

（原办公地址：成都市青羊区西华门街17号天府中心16F）

法定代表人：徐涛

备 案 等 级：壹级

备案证书编号：川建房估备字[2019]0235号

备案证书有效期：2022年09月14日至2025年09月14日

**三、估价目的**

为四川省成都市中级人民法院执行成都中合利方企业管理中心（有限合伙）与四川众志房地产开发有限公司、资阳市中瑞房地产开发有限公司、资阳市雁江区建达房地产开发有限公司、成都市腾启房地产开发有限公司借款合同纠纷一案时确定估价对象处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

**四、估价对象**

（一）估价对象权益状况

1、估价对象范围及产权登记状况

本报告估价对象为位于眉山市仁寿县文林镇仁寿大道二段189号（怀仁街道仁寿大道二段431号）“中铁·仁禾广场”1、2、7、8、12栋共计17套的住宅用途房地产（含建筑物、附着在建筑物上与其功能相匹配且不可移动的装饰装修、设施设备及分摊的土地使用权），其中建筑面积合计1246.15平方米，据估价委托人提供的资料，结合估价人员调查，估价对象权利登记状况详见下表：

表2-1 估价对象产权登记信息一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 权证号 | 不动产类型 | 权利人 | 证件号 | 街道号 | 项目名称 | 幢号 | 单元号 | 楼层 | 房号 | 规划用途 | 建筑面积（㎡） |
| 1 | 川（2017）仁寿县不动产权第0002417号 | 房屋 | 四川众志房地产开发有限公司 | 91511421599955814P | 文林镇仁寿大道二段189号 | 中铁·仁禾广场 | 1 | 1 | 2 | 3 | 住宅 | 116.35 |
| 2 | 川（2017）仁寿县不动产权第0002416号 | 2 | 1 | 2 | 3 | 住宅 | 116.58 |
| 3 | 2 | 1 | 2 | 5 | 住宅 | 116.58 |
| 4 | 监证0221187 | 怀仁街道仁寿大道二段431号 | 7 | 1 | 2 | 6 | 住宅 | 97.34 |
| 5 | 8 | 1 | 11 | 5 | 住宅 | 89.08 |
| 6 | 监证0223207 | 12 | 1 | 3 | 1 | 住宅 | 59.25 |
| 7 | 12 | 1 | 3 | 2 | 住宅 | 59.04 |
| 8 | 12 | 1 | 3 | 3 | 住宅 | 59.25 |
| 9 | 12 | 1 | 3 | 5 | 住宅 | 59.16 |
| 10 | 12 | 1 | 3 | 6 | 住宅 | 59.16 |
| 11 | 12 | 2 | 3 | 1 | 住宅 | 59.25 |
| 12 | 12 | 2 | 3 | 2 | 住宅 | 59.04 |
| 13 | 12 | 2 | 3 | 3 | 住宅 | 59.25 |
| 14 | 12 | 2 | 3 | 4 | 住宅 | 59.25 |
| 15 | 12 | 2 | 3 | 5 | 住宅 | 59.16 |
| 16 | 12 | 2 | 3 | 6 | 住宅 | 59.16 |
| 17 | 12 | 2 | 3 | 7 | 住宅 | 59.25 |

根据估价委托人提供的《土地登记审批表》，估价对象所在土地登记情况详见下表：

表2-2 估价对象所在土地登记情况表

|  |  |
| --- | --- |
| 土地证号 | 仁国用（2016）2200号 |
| 土地使用权人 | 四川众志房地产开发有限公司 |
| 坐落 | 文林镇仁寿大道延伸线二段189号 |
| 用途 | 批发零售用地、城镇住宅用地 |
| 权属性质 | 国有土地使用权 |
| 使用权类型 | 出让 |
| 使用权面积 | 73867.7㎡ |
| 土地终止时间 | 商业终止日期为2052年5月16日、住宅终止日期为2082年5月16日 |

根据估价委托人提供的《抵押给成都中合利方投资管理合伙企业（有限合伙）的房产信息》《查封众志公司的财产清单-未抵押给合利方的其他房产信息》《查封清单》，估价对象涉及抵押和查封情况，具体情况详见附件。

2、估价对象权益状况及他项权利状况

估价对象为四川省成都市中级人民法院执行成都中合利方企业管理中心（有限合伙）与四川众志房地产开发有限公司、资阳市中瑞房地产开发有限公司、资阳市雁江区建达房地产开发有限公司、成都市腾启房地产开发有限公司借款合同纠纷一案时涉及的标的物，根据估价委托人提供的资料，估价对象在价值时点涉及抵押担保及司法查封、未设立居住权和租赁权，因抵押担保及司法查封将随案件的处理而消灭或解除，基于本次评估目的，本次估价未考虑上述因素对估价对象价值的影响。

（二）估价对象实物状况

1、土地实物状况

据估价人员实地查勘，估价对象及所在项目的土地实物状况如下表：

表3 估价对象土地实物状况一览表

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 具体内容 |
| 土地座落 | 文林镇仁寿大道延伸线二段189号 |
| 土地面积 | 土地总面积73867.7㎡，分摊面积不详 |
| 项目实勘四至 | 估价对象属于分摊用地，四至无法确定，所在项目东至陵州大道东一段，南至仁寿大道，西至文锦街，北至高滩路二段。 |
| 形 状 | 估价对象土地属于分摊用地，形状不明确，所在项目宗地形状规则 |
| 地形条件 | 地形基本平坦 |
| 地质条件 | 地质条件一般 |
| 基础设施条件及土地平整程度 | 所在项目宗地通供水、通排水、通电、通气、通讯、通路及场地平整 |
| 规划限制条件 | 无 |
| 土地利用状况 | 作为估价对象所在项目占地使用 |

2、建筑物实物状况

据估价人员实地查勘，估价对象位于仁寿县文林镇仁寿大道二段189号（怀仁街道仁寿大道二段431号）“中铁·仁禾广场”1、2、7、8、12栋共计17套的住宅用房，估价对象所在项目约建成于2015年，该小区为商住综合项目，小区共计14栋建筑物（其中1-10、12栋为住宅楼，11、13-14栋为商业用房）。估价对象建筑物的实物状况如下表：

表4 估价对象建筑物实物情况一览表

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 具体内容 |
| 估价对象序号 | 1 | 2-3 | 4 | 5 | 6-17 |
| 项目名称 | 中铁·仁禾广场 |
| 栋号 | 1 | 2 | 7 | 8 | 12 |
| 建成年代 | 约2015年 |
| 建筑物基本情况 | 建筑结构 | 钢混 |
| 总层数 | 29层 | 29层 | 33层 | 33层 | 31层 |
| 所在楼层 | 2层 | 2层 | 2层 | 11层 | 3层 |
| 外墙装饰 | 面砖 | 面砖 | 面砖 | 面砖 | 面砖 |
| 地基及墙面 | 地基无不均匀沉降，墙面无裂缝现象 |
| 垂直交通 | 直升降电梯和步行楼梯 |
| 层高 | 约3米 |
| 基础设施 | 通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路 |
| 装修状况 | 门 | 防盗门 | 防盗门、木门 |
| 窗 | 塑钢窗 | 塑钢窗 |
| 地面 | 水泥找平 | 部分为地砖、部分为木地板 |
| 内墙 | 乳胶漆 | 乳胶漆 |
| 天棚 | 乳胶漆 | 乳胶漆 |
| 卫生间 | 毛坯状态 | 部分为毛坯状态部分为地砖地面、瓷片墙面、扣板天棚 |
| 厨房 | 毛坯状态 | 毛坯状态 |
| 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 | 配套实施完善，配套条件一般 |
| 估价对象其他个别条件 | 个别景观及采光 | 无特殊景观，个别景观及采光一般 |
| 套型及布局 | 3室2厅2卫 | 3室2厅2卫 | 3室2厅2卫 | 3室2厅1卫 | 原设计户型为3室1厅1卫，现已整层分割重新利用 |
| 面积（㎡） | 详见《估价对象产权登记信息一览表》 |
| 临街状态 | 所处楼栋临街 |
| 楼间距 | 楼间距适中、通风采光一般 |
| 建筑覆盖率 | 符合区域平均水平 |
| 垂直交通 | 基本顺畅 |
| 物业管理 | 有专业物业管理，管理一般 |
| 成新率 | 成新率较高 |
| 估价对象房屋使用状况 | 至价值时点，估价对象空置 | 至价值时点，估价对象自用 |
| 备注 | / | 与相邻物业整体打通用作办公用房（按单元整层重新分割利用），各套间无明显分界线。 |

（三）估价对象区位状况

据估价人员实地调查，估价对象的主要区位状况如下：

表5 估价对象区位状况一览表

|  |  |
| --- | --- |
| 项目 | 具体内容 |
| 位置 | 估价对象位于仁寿县文林镇仁寿大道二段189号（怀仁街道仁寿大道二段431号）“中铁·仁禾广场”小区内，处于仁寿县新区，居住聚集度较高，距离仁寿县人民政府距离3.2公里。 |
| 购物条件 | 估价对象所在区域分布有中铁仁禾购物广场、永辉超市、国贸超市等购物设施及临街商业。 |
| 交通条件 | 公交便捷度 | 分布有仁寿11、12、4、15、6、9路公交车通过并设有站点。 |
| 道路通达度 | 区域内道路有仁寿大道、陵州大道、文锦街等主要等城市道路与外界联系。 |
| 基础设施条件 | 区域基础设施完善度设施条件较完善，对居民生活几乎无影响，通电、通水、通路、通讯、通气。 |
| 公共配套设施 | 教育设施 | 区域布局有仁寿一中、仁寿县华兴中学、仁寿县城北实验初级中学等学校。 |
| 医疗设施 | 区域布局有仁寿县中医医院、仁寿县人民医院、城北社区卫生服务中心等医疗设施分布。 |
| 环境状况 | 自然环境 | 自然环境一般。 |
| 人文环境 | 无固定污染源，无明显噪音及粉尘污染。 |
| 厌恶设施 | 区域无厌恶设施分布。 |

**五、价值时点**

根据《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》以及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》条款规定，“房地产司法鉴定评估的估价时点原则上为评估委托之日或完成估价对象现场查勘之日”、“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”，本次评估估价委托人并未书面明确价值时点，我们以完成估价对象现场查勘之日为准。即估价人员于2022年9月22日完成了估价对象的实地查勘，故本报告价值时点确定为实地查勘日2022年9月22日。

**六、价值类型**

1、本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。

2、市场价值是经适当营销后，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。

3、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据独立、客观、公正、合法等原则确定的，在2022年9月22日的市场价值，该价值内涵还包括：

（1）估价结果包含估价对象的房屋所有权（含建筑物、附着在建筑物上与其功能相匹配且不可移动的室内装饰装修、设施设备）及分摊的土地使用权价值。

（2）权利状况：设定估价对象无他项权利限制，土地为出让城镇住宅用地使用权。

（3）用途：住宅房地产。

（4）房地产基础设施条件达到“六通”（通供水、通排水、通电、通气、通讯、通路）。

**七、估价原则**

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价人员站在中立的立场上，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的原则。

2、合法原则

房地产估价必须以房地产的合法使用、合法处分为前提估价。合法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。遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为哪种状况的房地产来估价。

3、价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是依据估价目的确定的估价对象在某一特定时间（价值时点）的价值或价格的原则。由于房地产市场具有动态变化的特性，对于同一估价对象，随着时间变化，其价格亦可能发生升降。某一宗房地产的价格水平总是与某一价值时点相对应的，所以，我们应根据项目的特点及估价委托人的具体情况，合理确定一个价值时点。

4、替代原则

替代原则是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。房地产价格遵循替代规律，某宗房地产的价格受同类型具有替代可能的类似房地产价格所牵制，有相同使用价值、有替代可能的类似房地产之间会相互影响和竞争，使其在同等条件下的价值趋于一致或价格偏差在合理范围内。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是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。最高最佳利用是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

总之，在估价过程中，以国家及地方的有关法律、法规为依据，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中知悉的相关当事人的秘密。

**八、估价依据**

（一）国家及地方相关法律、法规、规章及文件

1、《[中华人民共和国民法典](https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%AD%E5%8D%8E%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9B%BD%E6%B0%91%E6%B3%95%E5%85%B8/19435116%22%20%5Ct%20%22_blank)》(中华人民共和国主席令第45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日修订通过，2020年1月1日起施行）；

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日修订通过，2020年1月1日起施行）；

4、《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，自2016年12月1日起施行）；

5、《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》（中华人民共和国国务院令第55号，自1990年5月17日起施行，中华人民共和国国务院令第732号于2020年11月29日公布修订版）；

6、《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）；

7、《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）；

8、《四川省住房和城乡建设厅房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》（川建房发[2011]89号，自2011年3月30日起施行）；

9、《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）；

10、《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》（自2021年9月1日起施行）；

11、其他相关法律、法规、规章及文件。

 （二）房地产估价相关技术标准

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

4、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。

 （三）估价委托人提供的与估价对象有关的资料

1、《四川省成都市中级人民法院委托书》《评估财产清单》；

2、《抵押给成都中合利方投资管理合伙企业（有限合伙）的房产信息》（复印件）；

3、《查封众志公司的财产清单-未抵押给合利方的其他房产信息》（复印件）；

4、《土地登记审批表》复印件；

5、《查封清单》（复印件）；

6、《平面图》（复印件）；

7、 其他资料。

（四）房地产实地查勘记录表

（无）本公司掌握和搜集的有关估价对象资料及市场调查资料

**九、估价方法**

（一）估价方法的介绍

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

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。

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等经济收入的收益性房地产。

成本法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。成本法适用于估价对象可假定为独立的开发项目进行重新开发的房地产以及房地产市场不够活跃或同类房地产交易较少、且没有经济收入或潜在经济收入，难以采用比较法和收益法估价的房地产。

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。假设开发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。

（二）估价方法的选择依据

估价对象为已建成可正常使用的房屋，且目前为最高最佳利用状态，假设开发法不适用；估价对象作为住宅物业，其主要功能是供人们的居住，其价值高低取决于市场供求关系，而非成本累加，且估价对象属整栋建筑的一部分，不能作为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故成本法不适用；估价对象所在区域住宅虽然出租实例较多，有租金等经济收入，但住宅租金回报低，无法体现房屋的真实价值，不宜采用收益法；目前估价对象所在区域住宅用途房地产市场较为活跃，交易实例较多，比较法所需的各项资料较易收集,因此，我们采用比较法进行测算。

（三）简要测算过程

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，其基本计算公式：

估价对象的比较价值＝可比实例房地产的价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×权益状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数

我们选取3个可比实例，通过各可比实例修正、调整后采取算数平均值得出估价对象住宅用房的比较价值。

**十、估价结果**

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，在综合分析影响估价对象价值因素的基础上，选用比较法确定估价对象在价值时点满足本报告“估价的假设和限制条件”及“价值类型”条件下的市场价值如下：

评估面积：1246.15平方米

评估总价：940.84万元

总价大写：玖佰肆拾万零捌仟肆佰圆整

币 种：人民币

表6　　 估价结果一览表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 权证号 | 权利人 | 街道号 | 项目名称 | 幢号 | 单元号 | 楼层 | 房号 | 规划用途 | 建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（万元） |
| 1 | 川（2017）仁寿县不动产权第0002417号 | 四川众志房地产开发有限公司 | 文林镇仁寿大道二段189号 | 中铁·仁禾广场 | 1 | 1 | 2 | 3 | 住宅 | 116.35 | 7720 | 89.82 |
| 2 | 川（2017）仁寿县不动产权第0002416号 | 2 | 1 | 2 | 3 | 住宅 | 116.58 | 7970 | 92.91 |
| 3 | 2 | 1 | 2 | 5 | 住宅 | 116.58 | 7810 | 91.05 |
| 4 | 监证0221187 | 怀仁街道仁寿大道二段431号 | 7 | 1 | 2 | 6 | 住宅 | 97.34 | 7970 | 77.58 |
| 5 | 8 | 1 | 11 | 5 | 住宅 | 89.08 | 7890 | 70.28 |
| 6 | 监证0223207 | 12 | 1 | 3 | 1 | 住宅 | 59.25 | 7230 | 42.84 |
| 7 | 12 | 1 | 3 | 2 | 住宅 | 59.04 | 7230 | 42.69 |
| 8 | 12 | 1 | 3 | 3 | 住宅 | 59.25 | 7230 | 42.84 |
| 9 | 12 | 1 | 3 | 5 | 住宅 | 59.16 | 7390 | 43.72 |
| 10 | 12 | 1 | 3 | 6 | 住宅 | 59.16 | 7390 | 43.72 |
| 11 | 12 | 2 | 3 | 1 | 住宅 | 59.25 | 7230 | 42.84 |
| 12 | 12 | 2 | 3 | 2 | 住宅 | 59.04 | 7230 | 42.69 |
| 13 | 12 | 2 | 3 | 3 | 住宅 | 59.25 | 7230 | 42.84 |
| 14 | 12 | 2 | 3 | 4 | 住宅 | 59.25 | 7390 | 43.79 |
| 15 | 12 | 2 | 3 | 5 | 住宅 | 59.16 | 7390 | 43.72 |
| 16 | 12 | 2 | 3 | 6 | 住宅 | 59.16 | 7390 | 43.72 |
| 17 | 12 | 2 | 3 | 7 | 住宅 | 59.25 | 7390 | 43.79 |
| 合计 | 1246.15 | / | 940.84 |
| 特别提示： |
| 1、估价结果单价精确到十元位，总价精确到百元位，币种为人民币。 |
| 2、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，结合估价委托人介绍，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。 |
| 3、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。 |
| 4、估价结果包含估价对象房屋（含建筑物、附着在建筑物上与其功能相匹配且不可移动的室内装饰装修、设施设备）及其分摊的土地使用权市场价值。 |
| 5、根据估价委托人提供的《平面图》，结合估价人员现场查看，估价对象6-10、11-17未按原住宅设计户型布局，目前与相邻物业整体打通重新分割后用作办公用房，各套间无明显分界线，提请报告使用人关注。 |

**十一、注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 注册房地产估价师姓名 | 注册证书号 | 签名 | 签名日期 |
| 何 强 | 5120210064 |  | 2022年10月10日 |
| 李永健 | 5120200093 |  | 2022年10月10日 |
| 周 燕 | 5120070067 |  | 2022年10月10日 |

**十二、实地查勘期**

2022年9月22日

**十三、估价作业期**

2022年8月11日至2022年10月10日

四川大成房地产土地评估有限公司

二〇二二年十月十日

**附 件**

1. 《四川省成都市中级人民法院委托书》《评估财产清单》（复印件）；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片；
4. 《抵押给成都中合利方投资管理合伙企业（有限合伙）的房产信息》（复印件）；
5. 《查封众志公司的财产清单-未抵押给合利方的其他房产信息》（复印件）；
6. 《土地登记审批表》复印件；
7. 《查封清单》（复印件）；
8. 《平面图》（复印件）；
9. 专业帮助情况和相关专业意见；
10. 估价机构营业执照（复印件）；
11. 估价机构备案证书（复印件）；
12. 估价人员资格证书（复印件）。