

# 四川省同正地产房地产估价有限责任公司

同正评估报(2022)房第116号



## 房地产估价报告

估价项目名称：徐官林单独所有的位于德阳市旌阳区孝泉镇文武路126号、128号、130号1栋1-2层1套营业、住宅用房和吉荣昌单独所有的位于德阳市旌阳区孝泉镇一居委兴隆街1栋1层1套住宅用房（共2套）房地产市场价格价值评估

估价委托人：四川省成都市中级人民法院

房地产估价机构：四川省同正地产房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：吕雷 注册号：5120210161

文强 注册号：5120140027

估价报告出具日期：2022年10月17日

估价报告编号：同正评估报(2022)房第116号

# 致估价委托人函

四川省成都市中级人民法院：

承蒙委托，我公司根据国家和住建部有关房地产估价规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，利用贵方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的资料，由注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取公允的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象于价值时点的客观合理价格或价值进行估算和判定，完成了位于德阳市旌阳区孝泉镇的 2 套房地产市场价值评估。

**估价对象：**徐官林单独所有的位于德阳市旌阳区孝泉镇文武路 126 号、128 号、130 号 1 栋 1-2 层 1 套营业、住宅用房和吉荣昌单独所有的位于德阳市旌阳区孝泉镇一居委兴隆街 1 栋 1 层 1 套住宅用房（共 2 套，以下简称估价对象 1、2）房地产；评估总建筑面积 432.26 m<sup>2</sup>，混合结构，共用宗地土地使用权面积为 505.7 m<sup>2</sup>。

**估价目的：**为四川省成都市中级人民法院确定财产处置参考价提供市场价值参考依据，而评估房地产市场价值。

**价值时点：**二〇二二年八月十九日（估价委托书未明确，本次以实地查勘日作为价值时点）。

**价值类型：**本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的前提下房地合一的市场价值。市场价值是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。

**估价方法：**比较法、收益法

**估价结果：**注册房地产估价师按照必要的估价程序实施了实地查勘、市场调查，采用收益法和比较法分别进行了估算，最后确定估价对象在价值时点二〇二二年八月十九日（估价委托书未明确，本次以实地查勘日作为价值时点）市场状况下房地产市场价值为 **1340354** 元，大写人民币**壹佰叁拾肆万零叁佰伍拾肆**元整，具体见下表：

## 房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

序号	权证号	权利人	房地坐落	所在楼层/ 总楼层	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (元)
1	川(2022)旌阳区 不动产权第 0001661号	徐官林	德阳市旌阳区孝 泉镇文武路126 号、128号、130 号1栋1-2层	1-2/2	营业、住宅 /批发零售、 城镇住宅 用地	250.11	4070	1017948
2	00367号；德市区 孝泉镇国用(1994) 字第0671号	吉荣昌	德阳市旌阳区孝 泉镇一居委兴隆 街1栋1层	1/1	住宅/城镇 住宅用地	182.15	1770	322406
合计	/	/	/	/	/	432.26	/	1340354

### 特别提示：

1、本估价结果是在本次价值时点、估价目的下得出的房地产市场价值（市场价值是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），仅作为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不代表其实际成交价，其最终实际成交价应该以估价委托人根据相关程序进行拍卖成交时的最终结果为准。

2、本次估价反映的是各估价对象按照规划用途、保持现状使用为前提的价值。本估价结果反映的是各估价对象分户权证对应的房地产的市场价值，未考虑各估价对象若整体处置可能带来的减值影响。

3、本次估价中采用的房屋建筑面积、结构、用途、土地使用权类型、土地用途、分摊土地使用权面积、他项权登记均以申请人代理人提供的并经估价委托人认可的《房屋登记信息查询情况说明》及存档《房屋分户平面图》记载的信息为依据。

4、根据估价对象1-2的《房产登记信息查询情况说明》记载：估价对象1房屋规划用途为住宅（经向当地自然资源局与规划局了解，该处系登记有误，应为房号登记栏中记载的营业、住宅用途），土地用途登记为城镇住宅、批发零售用地，土地使用权终止日期分别为2049年04月19日和2079年04月19日，至价值时点（2022年08月19日）尚可使用年限分别约26.68年和56.68年。估价对象2房屋用途为住宅，权利性质为划拨，未显示土地用途，故本次设定估价对象土地用途与房屋规划用途一致，为划拨城镇住宅用地，土地开发程度均为宗地外“六通”（通上下水、通电、通气、通路、通讯）、宗地内“六通一平”（通上下水、通电、通路、通气、通讯，场地平整）。

5、本估价结果反映的是估价对象房地产价值，房地产价值包含了土地使用权价值（估价对象1含土地出让金，估价对象2不含土地出让金）、房屋固有的设施设备价值和不可分割的室内装修价值，本估价结果不含室内可移动的物品价值。

6、本次估价未考虑估价对象本身抵押、查封、相邻权等他项权利对价值的影响。

7、本次估价结果反映的是按照法律法规规定、交易双方各自承担税费前提下的房地产市场价值，未考虑处置拍卖可能涉及的评估费、案件诉讼及执行费用、拍卖佣金、律师费及过户手续费等相关费用对估价结果的影响，不包含交易时应各自缴纳的契税、中介费、增值税及附加、土地增值税、过户费、印花税等相关税费以及可能存在的滞纳金等非正常状态

下费用；未考虑评估增值产生的土地增值税的影响。

8、本次估价设定估价对象可以合理分配使用所在项目及楼栋的公共配套。

9、估价人员与申请人代理人于2022年08月19日共同对估价对象进行了实地查勘：估价对象1实地勘查地址为旌阳区孝泉镇文武路北段126号1-2层，1层现利用为“兴双华印刷有限公司”，2层为自用居住；估价对象2实地勘查地址为旌阳区孝泉镇兴隆街，未见门牌号。经与查档《房屋分户平面图》比对，其位置与形状吻合，故估价对象实际坐落与权证记载坐落一致。本次估价对象的具体坐落及实体情况由申请人代理人指认签字确定，并确定无遗漏和偏差，故本次以实际坐落与权属证明记载一致为前提，且具唯一性。

10、实地查勘估价对象1的1层已出租，2层为自用居住，1层租赁面积为150平方米，租期为2021.1.1至2023.12.30，租金为10000元/年，经与承办法官沟通，本估价报告仅作租赁情况提示，不考虑实际租赁对市场价值的影响；估价对象2为自用居住，故本次设定估价对象权利人未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或影响估价价值的租赁协议，未拖欠水电气费、物管费及违约金。

11、本估价结果仅供估价委托人将估价对象进行处置时提供客观市场价值参考依据，不能作为成交价格。由于估价对象的变现处置价格受多种因素的影响，存在着许多的不确定性，本估价机构和估价人员对估价对象所能实现的最终变现处置价格不承担任何责任。

12、本估价结果没有考虑新冠肺炎疫情突发新增对估价对象未来价值的影响。

13、测算单价四舍五入保留至十位，总价四舍五入保留至个位，其最终估价结果以《房地产市场价值估价结果汇总表》为准。

特此函告

附：1、估价报告书

2、附件

四川省同正地产房地产估价有限责任公司

法定代表人：

二〇二二年十月十七日

# 目 录

估价师声明	6
估价的假设限制条件	7
一、估价的假设条件	7
(一) 一般假设	7
(二) 未定事项假设	8
(三) 背离事实假设	8
(四) 不相一致假设	8
(五) 依据不足假设	9
二、估价报告使用限制	9
(一) 估价结果的使用说明	9
(二) 其它说明	11
(三) 房地产估价报告使用提示	11
房地产估价结果报告	12
一、估价委托人	12
二、房地产估价机构	12
三、估价目的	12
四、估价对象	12
(一) 估价范围	12
(二) 估价对象权益状况	14
(三) 估价对象区位状况	15
(四) 估价对象实物状况	16
五、价值时点	19
六、价值类型	19
七、估价原则	20
八、估价依据	21
九、估价方法	22
十、估价结果	25
十一、注册房地产估价师	26
十二、实地查勘期	26
十三、估价作业期	26

附件----- 27

    估价委托书复印件-----28

    估价对象地理位置图-----30

    估价对象实地查勘情况、说明和照片（内部、外部、周围环境状况）----- 31

    估价对象权属证明复印件-----33

    可比实例位置图及外观照片 -----42

    没有专业帮助和未依据相关专业意见的说明-----43

    房地产估价机构营业执照及估价资质证书复印件----- 44

    注册房地产估价师资质证书复印件-----46

# 估价师声明

## 我们郑重声明：

1、我们在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说明的假设和限制条件以及使用报告说明的限制。

3、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、我们按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、参与本房地产估价报告的专职注册房地产估价师具备相应的房地产市场分析能力。

姓 名	注册号	签 名	签名日期
吕 雷	5120210161		2022 年 10 月 17 日
文 强	5120140027		2022 年 10 月 17 日

二〇二二年十月十七日

# 估价的假设限制条件

## 一、估价的假设条件

### （一）一般假设

1、本次估价以估价委托人提供的【《四川省成都市中级人民法院委托书》（2022）川01执恢294号】（原件）、申请人代理人提供的并经估价委托人认可采信的《房屋登记信息查询情况说明》及查档《房屋分户平面图》（复印件）记载的信息为估价依据。设定估价委托人对估价对象拥有合法的处置权，权利人提供的资料复印件与不动产登记中心登记的信息一致、完整、合法，有效为估价的假设前提。因估价委托人提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2、估价对象作为营业及住宅用房，与生活经营要素相结合，得到有效利用并能满足设定使用年限内生活经营的正常进行。

3、本次估价设定的房地产市场为稳定、正常、公开的市场。

4、估价人员对估价对象进行了实地查勘，仅限于估价对象的外观和使用状况。由于我们未得到授权，也没有专业上的能力，估价人员未对估价对象建筑结构质量、木质工程、房地产被遮盖、未暴露以及难以接触的部分水、电、电梯或者其他设施设备等进行测试。但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行估价。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查核实的责任。若估价对象存在上述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重新进行估价。本次估价以估价对象无建筑物基础、结构等建筑质量方面的重大问题为假设前提。

5、各估价对象为所在楼栋的局部房地产，本次估价以估价对象可以合理分配使用所在项目及楼栋的公共空间、公共配套、市场统一管理等为假设前提。

6、本次估价中采用的房屋建筑面积、结构、用途、土地使用权类型、土地用途、分摊土地使用权面积、他项权登记均以申请人代理人提供的并经估价委托人认可采信的《房屋登记信息查询情况说明》及查档《房屋分户平面图》记载的信息为依据。

根据估价对象 1-2 的《房产登记信息查询情况说明》记载：估价对象 1 房屋规划用途



为住宅（经向当地自然资源与规划局了解，该处系登记有误，应为房号登记栏中记载的营业、住宅用途），土地用途登记为城镇住宅、批发零售用地，土地使用权终止日期分别为2049年04月19日和2079年04月19日，至价值时点（2022年08月19日）尚可使用年限分别约26.68年和56.68年。估价对象2房屋用途为住宅，权利性质为划拨，未显示土地用途，故本次设定估价对象土地用途与房屋规划用途一致，为划拨城镇住宅用地，土地开发程度均为宗地外“六通”（通上下水、通电、通气、通路、通讯）、宗地内“六通一平”（通上下水、通电、通路、通气、通讯，场地平整）。

7、本次估价以权利人对估价范围中的营业、住宅用房享有占有、使用的用益物权，能够满足生活、商业经营的需要为假设前提。

8、实地查勘估价对象1的1层已出租，2层为自用居住。据合同记载：1层租赁面积为150平方米，租期为2021.1.1至2023.12.30，租金为10000元/年，经与承办法官沟通，本估价报告仅作租赁情况提示，不考虑实际租赁对市场价值的影响；估价对象2为自用居住，故本次设定估价对象权利人未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或影响估价价值的租赁协议，未拖欠水电气费、物管费及违约金。

## （二）未定事项假设

无未定事项假设

## （三）背离事实假设

根据《房产登记信息查询情况说明》记载，估价对象1未查封，估价对象2已被法院查封限制登记。本次估价目的为法院委托了解估价对象的正常市场价值，故本次估价不考虑估价对象已设定抵押和查封的状况对评估价值的影响，设定估价委托人对估价对象拥有处置权。

## （四）不相一致假设

估价人员与申请人代理人于2022年08月19日共同对估价对象进行了实地查勘：估价对象1实地勘查地址为旌阳区孝泉镇文武路北段126号1-2层，1层现利用为“兴双华印刷有限公司”，2层为自用居住；估价对象2实地勘查地址为旌阳区孝泉镇兴隆街，未见门牌号。经与查档《房屋分户平面图》比对，其位置与形状吻合，故估价对象实际坐落

与权证记载坐落一致。

本次估价对象的具体坐落及实体情况由申请人代理人指认签字确定，并确定无遗漏和偏差，故本次以实际坐落与权属证明记载一致为前提，且具唯一性。

#### **（五）依据不足假设**

1、根据估价委托人提供的有关资料，及估价师所能了解和知悉的范围内，估价对象房屋所有权及土地使用权不存在典权等他项权利及其他法定优先受偿款。本次估价以估价对象不存在典当等他项权利及其他法定优先受偿款为假设前提。

2、本次估价对象建成年代以周边常住户介绍的 90 年代为依据。由于估价人员的专业能力，无法确定其建成年代的准确性，对于估价对象准确的建成年代应以查对房产主管部门的档案资料记载为准。本次以估价人员了解到的建成年代与房产主管部门的档案资料记载一致为假设前提。

## **二、估价报告使用限制**

### **（一）估价结果的使用说明**

1、本报告是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的价值时点房地产市场价值，市场价值是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。本次仅作为法院因案件执行需要了解市场价值提供价值参考依据而评估房地产市场价值为目的，不得用于其它目的和用途。

2、本报告有效使用期自估价报告出具之日即 2022 年 10 月 17 日起为壹年（即有效期至 2023 年 10 月 16 日止），请在有效期内使用，估价结果应与报告同时完整使用；若由于国家政策，经济环境及估价对象的实物状况、权益状况等因素发生重大变化，对估价结果产生严重影响时，应委托估价机构重新估价。

本次估价结果没有考虑新冠疫情突发新增对估价对象未来价值的影响。

备注：重大变化包含但不限于以下对与估价对象同类型、同用途的房地产价格普遍产生巨大变化的以下因素：

#### **（1）国家政策**

税收政策（如增值税、房产税等与房地产相关的税种的征收条件重大变化）、房地产业政策（如土地出让政策、限购限贷政策、首付比例、不动产登记制度等的重大变化）等以及所在行政区划的大变动而造成的地域性的土地市场供地结构、房地产投资环境等的重大变化。

## （2）经济环境

宏观的国际经济形势、国家的经济环境、金融环境的重大变化（如金融危机、国际经济封锁等的突变）；

重大灾害类的事件发生对当地经济市场、房地产市场产生巨大影响（如地震、火山爆发、政局变化、核能、瘟疫、战争（不论宣战与否）、内乱、暴动或其他类似的武装叛乱）。

征收或者周边对生活、经营产生重大影响的规划改变（如新增知名学校、医院等人文设施或新增厌恶设施）。

## （3）估价对象实物状况

估价对象实物发生改建、扩建，主体损坏、拆除、灭失、用途改变；

## （4）估价对象权益状况

估价对象新增权属纠纷或者发生严重影响交易当事人心理喜好的意外事故（如凶杀、恐怖活动等）。

5、测算单价均四舍五入保留至十位取整，总价四舍五入保留至个位取整，计价单位元，币种人民币。

6、本估价结果反映的是估价对象房地产价值，房地产价值包含了土地使用权价值（估价对象1含土地出让金，估价对象2不含土地出让金）、房屋固有的设施设备价值和不可分割的室内装修价值，本估价结果不含室内可移动的物品等动产价值。

7、本次估价结果反映的是按照法律法规规定、交易双方各自承担税费前提下的房地产市场价格，未考虑处置拍卖可能涉及的评估费、案件诉讼及执行费用、拍卖佣金、律师费及过户手续费等相关费用对估价结果的影响，未考虑评估增值产生的土地增值税的影响。

8、本估价结果反映的是各估价对象分产权证对应的单套房地产的市场价值，未考虑

估价对象 2 套房地产若整体处置可能带来的减值影响。

## **(二) 其它说明**

1、估价委托人对所提供资料的真实性、完整性负责，估价机构仅对估价报告的操作程序和采用的估价方法的公允性负责。

2、本报告估价人员与估价委托人除委托估价关系外，无其它任何利害关系。

3、本报告未经本估价机构同意不得向估价委托人及有权审查部门之外的人员和单位提供，更不得在媒体上发表。

4、本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人及时通知本估价机构更正。

5、本报告须待估价机构及估价人员签字盖章后方为有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

## **(三) 房地产估价报告使用提示**

1、使用本估价报告时，应注意在待处置期间，估价对象因不可抗力或意外等原因引起的灭失、毁损而承担价值减少的风险对房屋质量可能引起的破坏带来的价值影响。

2、估价报告使用者应合理使用估价价值，关注拍卖房地产时强制处分、快速变现及费用等因素对最终可实现的拍卖价格的影响。

二〇二二年十月十七日

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：四川省成都市中级人民法院

## 二、房地产估价机构

机构名称：四川省同正地产房地产估价有限责任公司

地址：成都市鼓楼南街 117 号世贸中心 A 座 1706 室

法定代表人：刘晓娟

统一社会信用代码：91510000201851805M

资质等级：壹级

证书编号：川建房估备字【2019】0234 号

有效期限：2022 年 06 月 23 日—2025 年 06 月 23 日

## 三、估价目的

为四川省成都市中级人民法院确定财产处置参考价提供市场价值参考依据，而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象

### （一）估价范围

本次估价范围为四川省成都市中级人民法院执行汪建敏与徐官林，德阳宏康房地产开发有限公司，吉荣昌，徐官菊，吉弟昌其他案由一案，需确定财产处置参考价，委托进行房地产市场价值评估，所涉及的徐官林单独所有的位于德阳市旌阳区孝泉镇文武路 126 号、128 号、130 号 1 栋 1-2 层 1 套营业、住宅用房和吉荣昌单独所有的位于德阳市旌阳区孝泉镇一居委兴隆街 1 栋 1 层 1 套住宅用房和 1 栋 1 层 1 套其他用房（共 3 套，以下简称估价对象 1-3）（详见《四川省成都市中级人民法院委托书》【（2022）川 01 执恢 294 号】）。

估价人员与申请人代理人于 2022 年 08 月 19 日共同对估价对象进行了实地查勘，经与查档《房屋分户平面图》比对，估价对象 1-2 正常使用，估价对象 3 部分已灭失，并将此情况向四川省成都市中级人民法院进行了情况说明，经执行法官确认，本次估价对象 3 已部分灭失的其他用房不纳入本次评估范围。故本次的实际评估范围为德阳市旌阳区孝泉

镇文武路 126 号、128 号、130 号 1 栋 1-2 层 1 套营业、住宅用房和德阳市旌阳区孝泉镇一居委兴隆街 1 栋 1 层 1 套住宅用房（共 2 套），总建筑面积 432.26 m<sup>2</sup>，混合结构，共用宗地土地使用权面积为 505.7 m<sup>2</sup>，具体如下：

估价范围明细表

估价对象	权证号	权利人	房地坐落	所在楼层/总楼层	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	共用宗地土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )
1	川（2022）旌阳区不动产权第 0001661 号	徐官林	德阳市旌阳区孝泉镇文武路 126 号、128 号、130 号 1 栋 1-2 层	1-2/2	营业、住宅/批发零售、城镇住宅用地	250.11	205.95
2	00367 号；德市区孝泉镇国用（1994）字第 0671 号	吉荣昌	德阳市旌阳区孝泉镇一居委兴隆街 1 栋 1 层	1/1	住宅/城镇住宅用地	182.15	299.75
合计	/	/	/	/	/	432.26	505.7

估价人员与申请人代理人于 2022 年 08 月 19 日共同对估价对象进行了实地查勘：估价对象 1 实地勘查地址为旌阳区孝泉镇文武路北段 126 号 1-2 层，1 层现利用为“兴双华印刷有限公司”，2 层为自用居住；估价对象 2 实地勘查地址为旌阳区孝泉镇兴隆街，未见门牌号。经与查档《房屋分户平面图》比对，其位置与形状吻合，故估价对象实际坐落与权证记载坐落一致。

本次估价对象的具体坐落及实体情况由申请人代理人指认签字确定，并确定无遗漏和偏差，故本次以实际坐落与权属证明记载一致为前提，且具唯一性。

根据估价对象 1-2 的《房产登记信息查询情况说明》记载：估价对象 1 房屋规划用途为住宅（经向当地自然资源与规划局了解，该处系登记有误，应为房号登记栏中记载的营业、住宅用途），土地用途登记为城镇住宅、批发零售用地，土地使用权终止日期分别为 2049 年 04 月 19 日和 2079 年 04 月 19 日，至价值时点（2022 年 08 月 19 日）尚可使用年限分别约 26.68 年和 56.68 年。估价对象 2 房屋用途为住宅，权利性质为划拨，未显示土地用途，故本次设定估价对象土地用途与房屋规划用途一致，为划拨城镇住宅用地，土地开发程度均为宗地外“六通”（通上下水、通电、通气、通路、通讯）、宗地内“六通一平”（通上下水、通电、通路、通气、通讯，场地平整）。

本次估价中采用的房屋建筑面积、结构、用途、土地使用权类型、土地用途、分摊土

地使用权面积、他项权登记均以申请人代理人提供的并经估价委托人认可采信《房屋登记信息查询情况说明》及查档《房屋分户平面图》记载的信息为依据。

实地查勘估价对象 1-2 均已装修，室内有可移动的物品。因本次估价委托书中未要求包含室内可移动物品，经与估价委托人确定：本次估价范围仅包含估价对象房屋及分摊的出让土地使用权、房屋内固有的设施设备以及室内不可剥离的装修工程，不含室内可移动的物品。

## （二）权益状况

### 1、权属基本状况

估价对象为四川省成都市中级人民法院执行汪建敏与徐官林，德阳宏康房地产开发有限公司，吉荣昌，徐官菊，吉弟昌其他案由一案，需确定财产处置参考价，委托评估位于德阳市旌阳区孝泉镇文武路 126 号、128 号、130 号 1 栋 1-2 层 1 套营业、住宅用房和德阳市旌阳区孝泉镇一居委兴隆街 1 栋 1 层 1 套住宅用房（共 2 套）房地产的市场价值。

根据申请方提供经估价委托人认可采信的估价对象 1-2《房产登记信息查询情况说明》（复印件）记载，其权益基本状况为：

权益状况一览表

项目		权益状况
权属证明登记情况	用途	估价对象 1 为营业、住宅；估价对象 2 为住宅
	房屋所有权人	估价对象 1：徐官林；估价对象 2：吉荣昌
	土地使用权	均设定与房屋规划用途一致，估价对象 1 出让城镇住宅、批发零售用地，估价对象 2 划拨城镇住宅用地
	共有情况	均为单独所有
其他权益情况	规划条件	估价对象 1 土地用途登记为城镇住宅、批发零售用地，土地使用权终止日期分别为 2049 年 04 月 19 日和 2079 年 04 月 19 日，至价值时点（2022 年 08 月 19 日）尚可使用年限分别约 26.68 年和 56.68 年。估价对象 2 房屋用途为住宅，权利性质为划拨，本次设定估价对象土地用途与房屋规划用途一致，为划拨城镇住宅用地。
	用益物权	本次估价以权利人对估价范围中的商业用房享有占有、使用的用益物权，能够满足经营的需要为假设前提。
	担保物权	根据《房产登记信息查询情况说明》记载，估价对象 1.2 均未抵押。根据本次估价目的，不考虑他项权利限制对价值的影响。
	租赁或占用情况	实地查勘估价对象 1 的 1 层已出租，2 层为自用居住。据合同记载：1 层租赁面积为 150 平方米，租期为 2021.1.1 至 2023.12.30，租金为 10000 元/年，经与承办法官沟通，本估价报告仅作租赁情况提示，不考虑实际租赁对市场价值的影响；估价对象 2 为自用居住，故本次设定估价对象权利人未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或影响估价价值的租赁协议，未拖欠水电气费、物管费及违约金。

	拖欠税费情况	已取得权证，无拖欠
	查封等形式限制权利情况	根据《房产登记信息查询情况说明》记载，估价对象 1 未查封，估价对象 2 已被法院查封限制登记。本次估价目的为法院委托了解估价对象的正常市场价值，故本次估价不考虑估价对象已设定抵押和查封的状况对评估价值的影响，设定估价委托人对估价对象拥有处置权。
	权属清晰情况	估价对象 1 徐官林单独所有；估价对象 2 吉荣昌单独所有，权属清晰

## 2、房屋及分摊土地登记状况

根据估价对象的分户《房产登记信息查询情况说明》，其登记状况为：

估价对象分户《房产登记信息查询情况说明》登记状况表

序号	估价对象 1		估价对象 2	
权利人	徐官林		吉荣昌	
共有方式	单独所有		单独所有	
不动产权证号	川（2022）旌阳区不动产权第 0001661 号		00367 号；德市区孝泉镇国用（1994）字第 0671 号	
登记时间	2022-06-10		2021-03-01	
不动产单元号	510603023002GB00020F00010001		510603023003GB10001F00010002	
产别	私有房产		/	
房屋性质	自建房		/	
房屋坐落	德阳市旌阳区孝泉镇文武路 126 号、128 号、130 号		旌阳区孝泉镇一居委兴隆街	
幢号	1 栋		1 栋	
房号	营业用房、住宅		/	
房屋结构	混合结构		混合结构	
所在层	1-2		1	
总层数	2		1	
建筑面积	250.11		182.15	
规划用途	住宅		住宅	
房屋状况	居住权未登记，现房未抵押、期房未抵押，现房未查封、期房未查封，现房无异议、期房无异议，未限制		居住权未登记，现房未抵押、期房未抵押，现房已查封、期房未查封，现房无异议、期房无异议，未限制	
宗地代码	510603023002GB00020		510603023003GB10001	
宗地面积	205.95		299.75	
权利类型	国有建设用地使用权		国有建设用地使用权	
权利性质	出让		划拨	
土地用途	城镇住宅用地	批发零售用地	城镇住宅用地	其他商服用地
起始时间	2009-04-20	2009-04-19	/	/
终止时间	2079-04-20	2049-04-19	/	/

### （三）估价对象区位状况

估价对象 1-2 均位于孝泉镇，相距约 600 米，区位状况一致，在此一并描述。



位置	估价对象 1.2 均位于孝泉镇中心镇位置，距孝泉镇政府约 500 米，地理位置好。
道路及交通	区域内主要道路有阳安大道、德孝街、文武路、花行街、德茂路、兴隆街等大小道路，路面状况好，无交通管制。周边通 109 路公交车，周边路网发达，对内对外公共交通便利。
周边环境	估价对象所在区域属于孝泉镇中心镇，区域多为自建房及部分住宅小区，主要有上品佳苑、孝慈小区、德孝苑、礼孝苑等，区域居住及商业环境较好，区域内建筑密度适中，人文及居住环境较好，商业氛围较好。
配套设施	附近的生活配套设施完善，周边分布有四川省孝泉师范学校、德阳市职业技术学院、孝泉民族小学、孝泉中学、德阳市旌阳区第二人民医院以及文化广场、苏州公园等公共服务配套，还有农贸市场及各色餐饮娱乐、酒店、零售商业网点、超市、部分银行网点、便利店、医疗诊所等生活配套设施。

#### （四）估价对象实物状况

##### 1、房屋实物状况

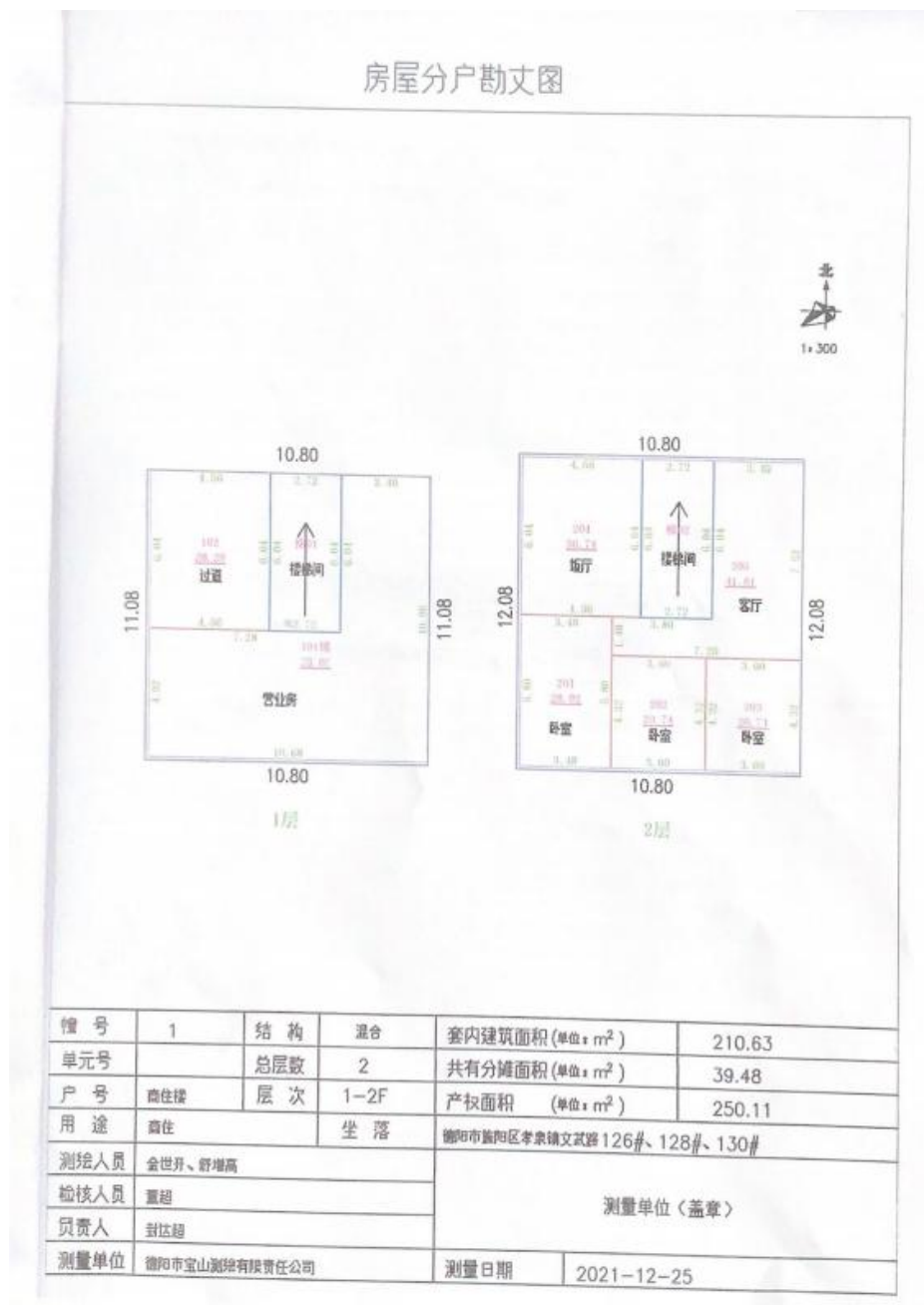
##### ①估价对象 1 建筑物实物状况

估价对象 1 为 1 栋临街 2 层自建房（屋顶 3 层为砖混搭建），混合结构，根据周边常住户介绍约建成于 90 年代末，所在楼栋 1 层商业为 3 间临文武路的门市，2 层为成套住宅，正面外墙面砖、仿古窗，通水、电、气、视、讯等。

估价对象 1 所在楼栋直接临文武路，总建筑面积为 250.11 m<sup>2</sup>。其建筑物实物状况为：

估价对象 1 建筑物实物状况表

房屋坐落	文武路北段 126 号	建筑类型	自建低层商住楼
房屋结构	混合	所在层数/总层数	1-2/2
规划用途	营业、住宅	建成年代	90 年代
开间/进深	三开间，10.8/11.08 米	净层高	1F: 3.5 米；2F: 3 米
平面形状	呈规则矩形	成新率	实际观察约七成
建筑面积	共 250.11 m <sup>2</sup> ；1F: 103.36 m <sup>2</sup> 2F: 146.75 m <sup>2</sup>	室内布局	1F: 为三开间门市，含过道、楼梯间； 2F: 3 室 2 厅 1 厨 1 卫户型
街面距离	约 5 米	楼栋临路情况	临文武路
微观位置	所在楼栋位于文武路中段位置	利用现状	1F: 出租经营 2F: 自用居住
物业管理	自管	配套设施	通水、电、气、讯
装修状况	1F: 入户卷帘门、玻璃门，落地玻璃窗，室内地面地砖，内墙天棚乳胶漆。 2F: 室内楼梯，地砖踏步，不锈钢扶手，入户防盗门、塑钢窗，地面地砖，内墙乳胶漆，天棚乳胶漆，厨卫地面地砖，内墙墙砖，天棚铝扣板。		
维护保养情况	保养一般		
备注	实地查勘 2 层屋顶有砖混搭建，水泥地，涂料墙，青瓦坡屋顶，高约 3.5 米。		



估价对象1《房屋分户平面图》

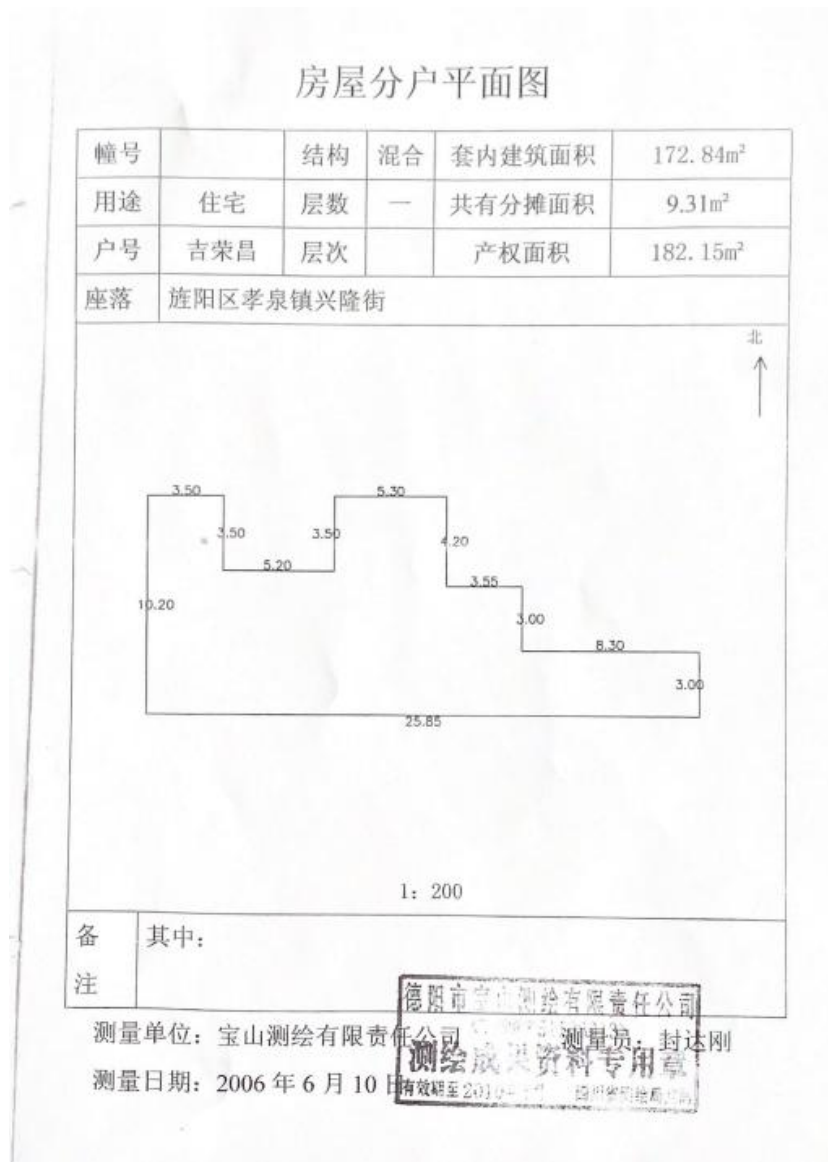
②估价对象2建筑物实物状况

估价对象2为1栋平层自建房，据周边常住户介绍，约建成于90年代初，不临街，外墙涂料，混合结构，建筑面积182.15 m<sup>2</sup>，建筑物实物状况为：

估价对象2建筑物实物状况表

建筑结构	混合	建成年代	90年代初	利用现状	自用居住
建筑类型	单层住宅楼	所在楼层/总楼层	1/1	楼房平面形状	不规则矩形
用途	住宅	朝向	南北	临街状况	不直接临街

建筑面积	182.15 m <sup>2</sup>	户型	5室2厅2卫1厨1院坝	层高	约3米
维护保养	一般	设施设备	通水电气讯	其他	/
室内装修状况	入户防盗门，室内木门，木窗，室内地面地砖，内墙乳胶漆，天棚石膏阴角线，部分天棚实木板造型吊顶，厨、卫地面地砖，内墙1.5米墙砖，天棚乳胶漆。				
物业管理	自管		实际观察成新率		约六成新



估价对象2《房屋分户平面图》

## 2、土地实物状况

估价对象 1-2	德阳市旌阳区孝泉镇文武路126号、128号、130号1栋1-2层1套营业、住宅用房和旌阳区孝泉镇一居委兴隆街1栋1层1套住宅用房房地产所分摊占用土地。
四至	估价对象1占用系整宗土地，根据实地勘查，宗地四至大致为：东：已建房屋，西：文武路，南北均为已建房屋；估价对象2占用土地系分摊土地，根据实地勘查宗地四至均临已建房屋。

土地使用权面积	共 505.7 m <sup>2</sup> (详见《估价范围明细表》)
形状	所在楼栋占用土地形状大致呈矩形
规划及限制条件	估价对象 1 土地用途登记为城镇住宅、批发零售用地，土地使用权终止日期分别为 2049 年 04 月 19 日和 2079 年 04 月 19 日，至价值时点 (2022 年 08 月 19 日) 尚可使用年限分别约 26.68 年和 56.68 年。估价对象 2 房屋用途为住宅，权利性质为划拨，本次设定估价对象土地用途与房屋规划用途一致，为划拨城镇住宅用地。
地形、地势、水文、土壤及工程地质	宗地地形平坦；无影响建筑修建的不良地势、地质、土壤和水文状况。
开发程度	土地开发程度宗地外“六通”(通上下水、通电、通气、通路、通讯)、宗地内“六通一平”(通上下水、通电、通气、通路、通讯，场地平整)，地面已做硬化处理。估价对象 1、2 室内均接通天然气。

## 五、价值时点

二〇二二年八月十九日 (估价委托书未明确，本次以实地查勘日作为价值时点)

## 六、价值类型

1、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的前提下房地合一的市场价值。市场价值是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。

2、本次估价结果反映的是按照法律法规规定、交易双方各自承担税费前提下的房地产市场价值，未考虑处置拍卖可能涉及的评估费、案件诉讼及执行费用、拍卖佣金、律师费及过户手续费等相关费用对估价结果的影响，未考虑评估增值产生的土地增值税的影响。

3、本次估价未考虑估价对象本身抵押、相邻权及法院查封等权利限制对价值的影响。

4、实地查勘估价对象 1 的 1 层已出租，2 层为自用居住。据合同记载：1 层租赁面积为 150 平方米，租期为 2021.1.1 至 2023.12.30，租金为 10000 元/年，经与承办法官沟通，本估价报告仅作租赁情况提示，不考虑实际租赁对市场价值的影响；估价对象 2 为自用居住，故本次设定估价对象权利人未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或影响估价价值的租赁协议，未拖欠水电气费、物管费及违约金。

5、本估价结果反映的是估价对象房地产价值，房地产价值包含了土地使用权价值 (估价对象 1 含土地出让金，估价对象 2 不含土地出让金)、房屋固有的设施设备价值和不可

分割的室内装修价值，本估价结果不含室内可移动的物品等动产价值。

6、根据估价对象 1-2 的《房产登记信息查询情况说明》记载：估价对象 1 房屋规划用途为住宅（经向当地自然资源与规划局了解，该处系登记有误，应为房号登记栏中记载的营业、住宅用途），土地用途登记为城镇住宅、批发零售用地，土地使用权终止日期分别为 2049 年 04 月 19 日和 2079 年 04 月 19 日，至价值时点（2022 年 08 月 19 日）尚可使用年限分别约 26.68 年和 56.68 年。估价对象 2 房屋用途为住宅，权利性质为划拨，未显示土地用途，故本次设定估价对象土地用途与房屋规划用途一致，为划拨城镇住宅用地，土地开发程度均为宗地外“六通”（通上下水、通电、通气、通路、通讯）、宗地内“六通一平”（通上下水、通电、通路、通气、通讯，场地平整）。

7、本估价结果反映的是各估价对象分产权证对应的单套房地产的市场价值，未考虑估价对象 2 套房地产若整体处置可能带来的减值影响。

8、计价单位币种为人民币，本估价结果中单价四舍五入保留至十位取整，总价四舍五入保留至个位取整。

## 七、估价原则

根据房地产估价规范及估价对象的具体状况，本次估价过程中，我们遵循的主要原则有：

1、客观、独立、公正原则：要求站在中立的立场上，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

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。本次依据【《四川省成都市中级人民法院委托书》（2022）川 01 执恢 294 号】（原件）、申请人代理人提供的并经估价委托人认可采信的《房屋登记信息查询情况说明》记载内容体现合法原则。

### 3、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的原则。

最高最佳利用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的合理、

可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次。它的一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价价格应是在合法使用方式下，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，根据城市总体规划及估价对象现实的区位条件，我们认为估价对象的规划用途为其最佳用途，即本次估价以估价对象 1-2 权证登载用途为最高最佳利用，并保持现状继续使用为原则。

#### 4、替代原则

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。

根据经济学理论，在同一个市场中，具有相同的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，应具有相似的价格，并在此价格基础上进行交易情况修正、交易时间修正、区域因素修正和个别因素修正。本次估价采用的估价方法体现了这一原则。

#### 5、价值时点原则

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。

估价实际上是求取估价对象在某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。本次估价以实地查勘之日为价值时点。

总之，在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，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估价委托人的商业秘密。

### 八、估价依据

- 1、《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 72 号）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 256 号）
- 4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）
- 5、《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）
- 6、《司法鉴定程序通则》【司法部令第 132 号】

7、《关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》

8、《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国民事诉讼法》

9、《四川省高级人民法院对外委托鉴定管理办法（试行）》

10、《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）

11、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》、《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）、《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》

12、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）以及四川省建设厅及有关部门颁布的有关法规政策文件

13、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学【2021】37号）

14、【《四川省成都市中级人民法院委托书》（2022）川01执恢294号】（原件）

15、《房屋登记信息查询情况说明》及查档《房屋分户平面图》（复印件）

16、估价人员实地查勘所得资料

17、德阳市近期房地产市场交易资料及技术参数

## 九、估价方法

### （一）估价方法选用

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，房地产的基本估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

比较法原理：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。

$$\text{计算公式： } P = \left( \sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

其中：

P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X<sub>i</sub>—第 i 个可比实例的价格

a<sub>i</sub>、b<sub>i</sub>、c<sub>i</sub>—第 i 个可供可比实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

其中：

V--表示估价对象在价值时点的收益价格，即现值

A<sub>i</sub>--表示未来第 i 年的净收益

Y--表示报酬率

n--表示房地产的收益年限

成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。建筑物的折旧包括物质折旧、功能折旧和外部折旧。

公式：评估值=重置成本-物资折旧-功能折旧-外部折旧

$$= \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

假设开发法：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。

$$P = (P_{\text{完成}} - C_{\text{后续}}) \times [1 / (1+Y)^n]$$

其中，P--待估在建工程的价格

n--后续开发经营期

Y--折现率

P<sub>完成</sub>--开发完成后价值

C<sub>后续</sub>--后续开发的必要支出



另外对于大量相似的房地产批量估价，适用标准价调整法。

标准价调整法：对估价范围内的所有被估价房地产进行分组，使同一组内的房地产具有相似性，在每组内选定或设定标准房地产并测算其价值或价格，利用有关调整系数将标准房地产价值或价格调整为各宗被估价房地产价值或价格的方法。

## （二）选择估价方法的依据

本次测算在估价方法的选择上，根据估价对象具体情况，列出各种估价方法的适用性分析，详见下表：

### ①1层商业用房

估价方法	理论上是否适用	客观上是否适用	选取/不选取的理由
比较法	适用	不适用	适用于在同一供需圈内，市场成交较活跃的房地产估价。估价对象1中的1层商业用房房地产，经调查了解，区域内近期无足够数量类似商业用房交易案例，且商业用房交易一般涉及商业机密，交易实例较难获取，故不采用比较法进行估价；但收益法中客观租金的确定采用了比较法。最后，估价人员调查了区域内以及其他区域的意向转让商铺的价格，对估价对象1中的1层商业用房的最终评估结果进行验证判断。
收益法	适用	适用	适用于有收益的房地产估价。估价对象为临街1层商业用房房地产，且仅能整体出租，属于有收益的房地产，据市场调查，租金收益能客观反映估价对象市场价值，故宜采用收益法估算。
假设开发法	不适用	不适用	根据估价目的本次设定为保持现状持续使用，不考虑具备投资开发或再开发潜力，不符合假设开发法的适用范围；同时估价对象为建成房地产，符合城市规划设计，且根据估价目的，本次估价前提是维持现状使用，故其理论和实际操作均无法选用假设开发法。
成本法	适用	不适用	是一种积算价格，适用既无收益又很少发生交易的房地产估价。建筑物的建造成本等参数和土地取得成本可获取，但估价对象为所在项目的单套房地产，其所在宗地的综合经济技术指标未能获取，且估价对象为1套商住用房，属于高效用房地产，如采用成本法估算，不能客观地反映其市场价值，故不宜采用成本法。

### ②2套成套住宅用房

估价方法	理论上是否适用	客观上是否适用	选取/不选取的理由
比较法	适用	适用	适用于在同一供需圈内，市场成交较活跃的房地产估价。经调查，估价对象所在区域近期同类型房屋的成交案例能够满足比较法测算要求，且成交价能客观反映估价对象成套住宅市场价值，故宜采用比较法。

收益法	适用	不适用	适用于有收益的房地产估价。估价对象为成套住宅用房，虽可出租产生收益，但是住宅出租收益不能反映楼层、朝向、临街状况等因素差异对房地产价值的影响，同时住宅出租收益通常包含室内配套家具家电档次和齐全度等，家具家电配套差异对房屋整体收益的影响不易量化体现，故不宜采用收益法。
假设开发法	不适用	不适用	根据估价目的本次设定为保持现状持续使用，不考虑具备投资开发或再开发潜力，不符合假设开发法的适用范围；估价对象为建成房地产，符合城市规划设计，结合本次估价目的，故其理论和实际操作均无法选用假设开发法。
成本法	不适用	不适用	适用既无收益又很少发生交易的房地产估价。建筑物的建造成本、土地取得成本等可以获取，但估价对象为所在小区的单套房地产，未能获取项目的综合经济技术指标，不能客观、真实反映其价值，故不宜采用成本法。

故估价对象 1 中的 1 层营业用房、2 层成套住宅用房分别采用收益法和比较法进行计算，估价对象 2 成套住宅采用比较法进行计算。

### （三）简要测算过程

根据查档估价对象 1 的《房屋面积测绘结果》，估价对象权证虽为 1-2 层整体登记，但登记有各层分用途的产权面积，实际也可各层独立使用，遵循最高最佳利用原则，我们结合实际利用情况、分层分用途分别采用比较法和收益进行评估。

估价对象 2 采用比较法进行评估。最后根据估价师调查的市场状况，我们认为该测算结果能够客观反映其市场价值，故直接作为最终估价结果。

本估价结果反映的是各估价对象分产权证对应的单套房地产的市场价值。

估价对象	房地坐落	所在楼层/总楼层	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )
1	德阳市旌阳区孝泉镇文武路 126 号、128 号、130 号 1 栋 1-2 层	1-2/2	营业、住宅/批发零售、城镇住宅用地	250.11	综合单价 4070
2	德阳市旌阳区孝泉镇一居委兴隆街 1 栋 1 层	1/1	住宅/城镇住宅用地	182.15	1770

## 十、估价结果

本估价机构的估价人员按照必要的估价程序实施了实地查勘、市场调查，用收益法和比较法分别进行了估算，最后确定估价对象在价值时点二〇二二年八月十九日（估价委托书未明确，本次以实地查勘日作为价值时点）市场状况下房地产市场价值为 **1340354** 元，大写人民币**壹佰叁拾肆万零叁佰伍拾肆**元整，具体见下表：

## 房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

序号	权证号	权利人	房地坐落	所在楼层 /总楼层	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (元)
1	川(2022)旌阳区不动产权第0001661号	徐官林	德阳市旌阳区孝泉镇文武路126号、128号、130号1栋1-2层	1-2/2	营业、住宅/批发零售、城镇住宅用地	250.11	4070	1017948
2	00367号;德市区孝泉镇国用(1994)字第0671号	吉荣昌	德阳市旌阳区孝泉镇一居委兴隆街1栋1层	1/1	住宅/城镇住宅用地	182.15	1770	322406
合计	/	/	/	/	/	<b>432.26</b>	/	<b>1340354</b>

### 十一、注册房地产估价师及估价人员

	姓 名	注册号	签 名	签名日期
项目负责人	吕 雷	5120210161		2022年10月17日
项目审核人	文 强	5120140027		2022年10月17日
项目参与者	吴心宇	/		2022年10月17日
项目复核人	陈 亭	5120000085		2022年10月17日

### 十二、实地查勘期

二〇二二年八月十九日

### 十三、估价作业期

二〇二二年八月十九日至二〇二二年十月十七日

四川省同正房地产估价有限责任公司

二〇二二年十月十七日

# 附 件

- 1、估价委托书复印件
- 2、估价对象地理位置图
- 3、估价对象实地查勘情况、说明和照片（内部、外部、周围环境状况）
- 4、估价对象权属证明复印件
- 5、可比实例位置图及外观照片
- 6、没有专业帮助和未依据相关专业意见的说明
- 7、房地产估价机构营业执照及估价资质证书复印件
- 8、注册房地产估价师资质证书复印件

取高防

## 四川省成都市中级人民法院

### 委托书

(2022)川 01 执恢 294 号

四川省同正地产房地产估价有限责任公司：

我院在执行汪建敏与徐官林，德阳宏康房地产开发有限公司，吉荣昌，徐官菊，吉弟昌 其他案由一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

吉荣昌所有的位于德阳市旌阳区孝泉镇一居委兴隆街【产权证号 00366，德市区孝泉镇国用（1994）字第 0671 号】面积 53.95 平方米的房屋、【00367，德盛市区孝泉镇国用（1994）字第 0671 号】面积 182.15 平方米的房屋。

徐官林所有的位于德阳市旌阳区孝泉镇文武路 126 号、128 号、130 号【川（2022）旌阳区不动产权第 0001661 号】房屋。



六五号 82917243  
承办人：杨承庚 联系电话：82915603

机构名称：四川省同正地产房地产估价有限责任公司

联系人：罗明红

申请人：李律师 19113961612

联系电话：15828265060

## 估价对象地理位置图





## 估价对象现场照片



估价对象 1 临路状况



估价对象 1 临路状况



估价对象 1 门牌号



估价对象 1 外观



估价对象 1 的 1 层室内状况



估价对象 1 的 1 层室内状况



估价对象 1 的 2 层室内状况



估价对象 1 的 2 层室内状况



估价对象 1 的 2 层室内状况



估价对象 1 的 2 层室内状况



估价对象 1 的 2 层室内状况



估价对象 1 的 2 层室内状况



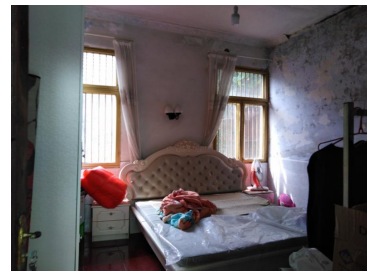
估价对象 2 临路状况



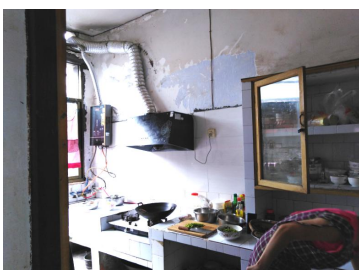
外观



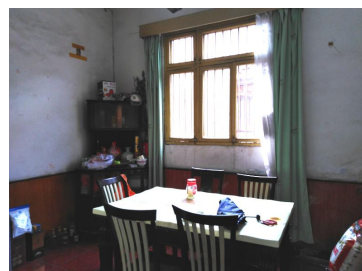
估价对象 2 室内状况



估价对象 2 室内状况



估价对象 2 室内状况



估价对象 2 室内状况



估价对象 2 室内状况



估价师勘查现场



## 实地查勘说明

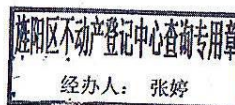
我（们）对估价对象进行了实地查勘。

估价职务	实地查勘人员姓名	实地查勘时间	签名
注册房地产估价师	吕 雷	2022 年 08 月 19 日	
房地产估价人员	吴心宇	2022 年 08 月 19 日	

房产登记信息查询情况说明

权利人	吉荣昌				共有方式	单独所有		
证件类型	身份证				证件号码	510602196205152474		
不动产权证号	00367号;德市区孝泉镇国用(1994)字第0671号				登记时间	2021-03-01		
不动产单元号	510603023003GB10001F00010002				分摊土地面积	0		
产别					房屋性质			
房屋座落	旌阳区孝泉镇一居委兴隆街				房屋数	2		
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态	宗地状态
1栋		混合结构	1	1	182.15	住宅	居住权未登记,现房未抵押、期房未抵押,现房已查封、期房未查封,现房无异议、期房无异议,未限制	土地无抵押已查封无异议
宗地代码	510603023003GB10001				宗地面积	299.75		
权利类型	国有建设用地使用权				权利性质	划拨		
土地用途	起始时间				终止时间			
城镇住宅用地								
其他商服用地								

以上信息查询时点为2022-08-19 14:32:34,仅供参考。



房产登记信息查询情况说明

权利人	吉荣昌				共有方式	单独所有		
证件类型	身份证				证件号码	510602196205152474		
不动产权证号	00366号;德市区孝泉镇国用(1994)字第0671号				登记时间	2021-03-01		
不动产单元号	510603023003GB10001F00010001				分摊土地面积	0		
产别					房屋性质			
房屋座落	旌阳区孝泉镇一居委兴隆街				房屋数	2		
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态	宗地状态
1栋		砖木结构	1	1	53.95	其它	居住权未登记,现房未抵押、期房未抵押,现房已查封、期房未查封,现房无异议、期房无异议,未限制	土地无抵押 已查封 无异议
宗地代码	510603023003GB10001				宗地面积	299.75		
权利类型	国有建设用地使用权				权利性质	划拨		
土地用途	起始时间				终止时间			
城镇住宅用地								
其他商服用地								

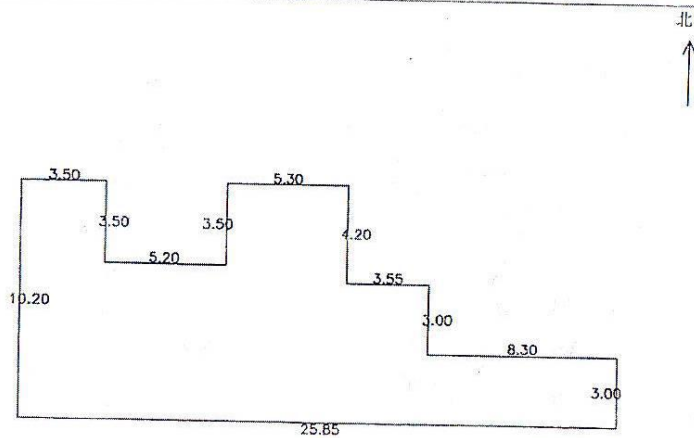
以上信息查询时点为2022-08-19 14:32:46,仅供参考。

旌阳区不动产登记中心查询专用章  
经办人: 张婷

### 房屋分户平面图

幢号		结构	混合	套内建筑面积	172.84m <sup>2</sup>
用途	住宅	层数	一	共有分摊面积	9.31m <sup>2</sup>
户号	吉荣昌	层次		产权面积	182.15m <sup>2</sup>

座落 旌阳区孝泉镇兴隆街



1: 200

备注 其中:

德阳市市测绘有限责任公司

测量单位: 宝山测绘有限责任公司 测量员: 封达刚

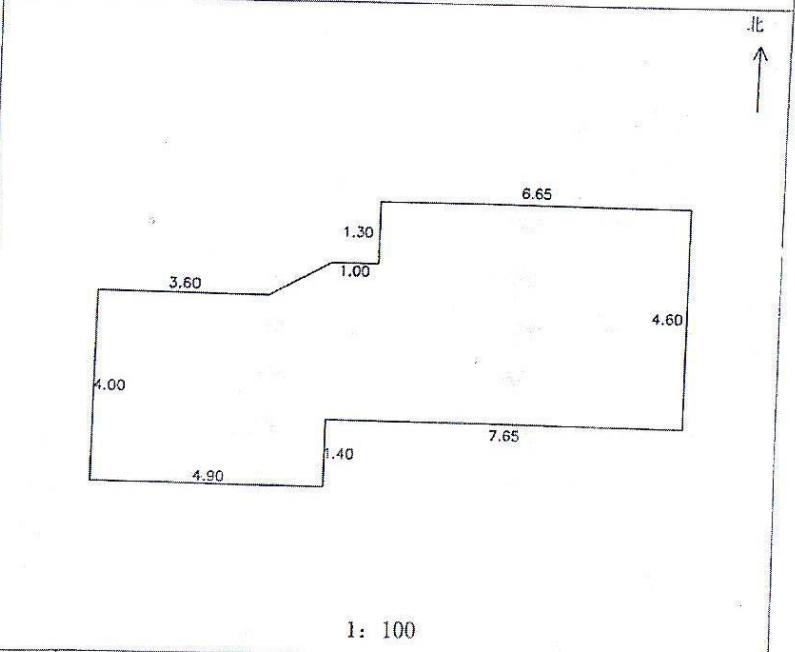
测量日期: 2006年6月10日

测绘资料专用章  
有效期至2011年

## 房屋分户平面图

幢号		结构	砖木	套内建筑面积	53.95m <sup>2</sup>
用途	营业	层数	一	共有分摊面积	0.00m <sup>2</sup>
户号	吉荣昌	层次		产权面积	53.95m <sup>2</sup>

座落 旌阳区孝泉镇兴隆街



备注	其中：营业房面积为 53.95 m <sup>2</sup>
----	--------------------------------

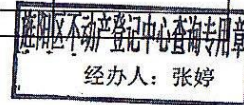
德阳宝... 测绘有限公司  
 测量员：封达刚  
 有效期至 201...

测量单位：宝山测绘有限责任  
 测量日期：2006年6月10日



房产查封信息查询情况说明				
权利人名称	吉荣昌	不动产权证号	00367号;德市区孝泉镇国用(1994)字第0671号	
房屋坐落	旌阳区孝泉镇一居委兴隆街			
查封机关	查封文号	查封起止时间	查封类型	轮候顺序
四川省成都市中级人民法院	(2021)川01执恢98号	2021-02-03 至 2024-02-02	查封	

以上信息查询时点为2022-08-19 14:32:38, 仅供参考。



不动产登记信息查询情况说明

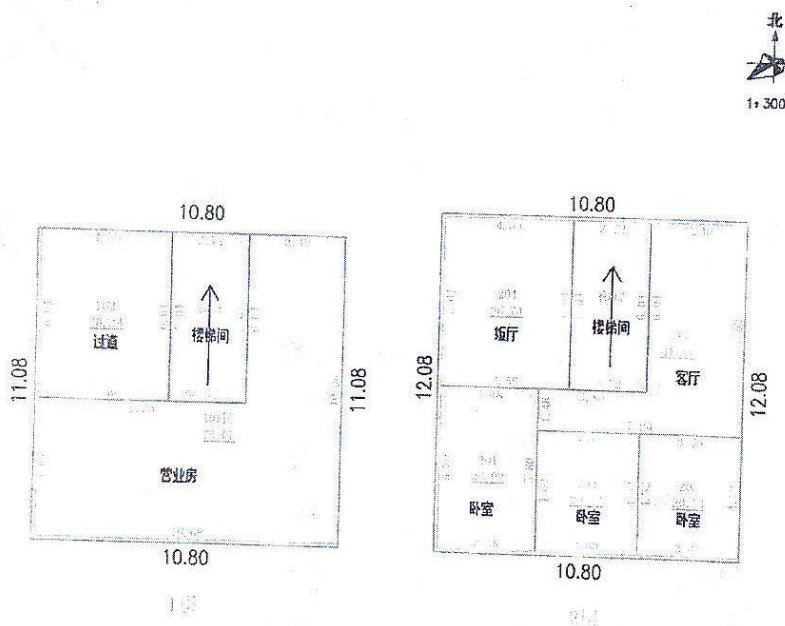
权利人	徐官林				共有方式	单独所有		
证件类型	身份证				证件号码	510602196912222398		
不动产权证号	川(2022)旌阳区不动产权第0001661号				登记时间	2022-06-10		
不动产单元号	510603023002GB00020F00010001				分摊土地面积	0		
产别	私有房产				房屋性质	自建房		
房屋座落	德阳市旌阳区孝泉镇文武路126号、128号、130号				房屋数	2		
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态	宗地状态
1栋	营业用房、住宅	混合结构	1-2	2	250.11	住宅	居住权未登记, 现房未抵押、期房未抵押, 现房未查封、期房未查封, 现房无异议、期房无异议, 未限制	土地无抵押 未查封 无异议
宗地代码	510603023002GB00020				宗地面积	205.95		
权利类型	国有建设用地使用权				权利性质	出让		
土地用途	起始时间				终止时间			
城镇住宅用地	2009-04-20				2079-04-19			
批发零售用地	2009-04-20							

以上信息查询时点为2022-06-24 10:57:31, 仅供参考。



扫描全能王 创建

### 房屋分户勘丈图



幢号	1	结构	混合	套内建筑面积 (单位: m <sup>2</sup> )	210.63
单元号		总层数	2	共有分摊面积 (单位: m <sup>2</sup> )	39.48
户号	商住楼	层次	1-2F	产权面积 (单位: m <sup>2</sup> )	250.11
用途	商住	坐落	德阳市旌阳区孝泉镇文武路126#、128#、130#		
测绘人员	金世升、舒增高			测量单位 (盖章)	
审核人员	甄超				
负责人	封达超				
测量单位	德阳市宝山测绘有限责任公司			测量日期	2021-12-25



## 六、房屋面积测绘结果

1、整幢房屋各类面积测算统计表

单位: m<sup>2</sup>

楼名/幢号	套内面积	分摊面积	公摊系数	产权面积	备注
1#	210.63	39.48	0.187438	250.11	
房屋名称	商住楼		结构	混合	
座落	德阳市旌阳区孝泉镇文武路 126#、128#、130#		幢号	1#	
测量人员	董超、金世开		德阳市宝山测绘有限责任公司 (统一社会信用代码: 5124469)		
检核人员	封达超		测绘单位(盖章): 德阳市宝山测绘有限责任公司		
负责人	封达超		有效期限: 2020年12月		
测量单位	德阳市宝山测绘有限责任公司		测量日期	2021-12-25	

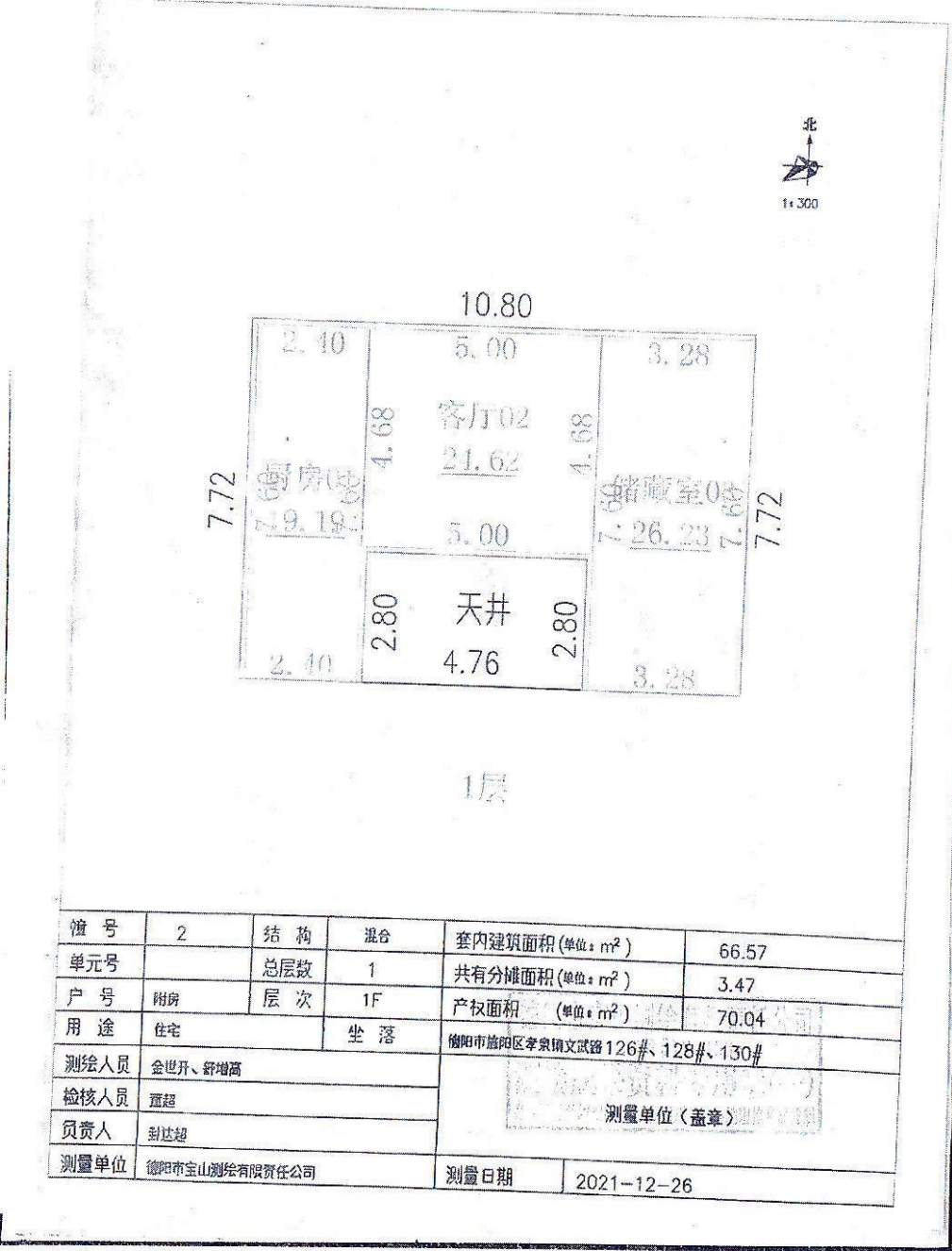
2、各幢房屋内分层、分户各类面积测算统计表

单位: m<sup>2</sup>

幢号	单元	楼层	房号	套内建筑面积	共有分摊面积	公摊系数	产权面积	用途	套数	备注
1#		1层	101 铺	73.08	1.99	0.027203	75.07	商业		
1#		1层	102	27.54	0.75	0.0272003	28.29	过道		
1#		2层	201	20.18	6.74	0.333971	26.92	住宅		
1#		2层	202	15.55	5.19	0.333971	20.74	住宅		
1#		2层	203	15.55	5.19	0.333971	20.74	住宅		
1#		2层	204	27.54	9.2	0.333971	36.74	住宅		
1#		2层	205	31.19	10.42	0.333971	41.61	住宅		

## 七、房屋面积测绘图 (见附页)

### 房屋分户勘丈图



幢号	2	结构	混合	套内建筑面积 (单位: m <sup>2</sup> )	66.57
单元号		总层数	1	共有分摊面积 (单位: m <sup>2</sup> )	3.47
户号	附房	层次	1F	产权面积 (单位: m <sup>2</sup> )	70.04
用途	住宅	坐落	德阳市旌阳区孝泉镇文武路126#、128#、130#		
测绘人员	金世开、舒增高			测量单位 (盖章)	
检核人员	雷超				
负责人	刘达超				
测量单位	德阳市宝山测绘有限责任公司			测量日期	2021-12-26

## 可比实例位置图



## 可比实例照片



案例 1



案例 2



案例 3



案例 4



案例 5



案例 6

## **没有专业帮助和未依据相关专业意见的说明**

1、估价人员对估价对象进行了实地查勘，仅限于估价对象的外观和使用状况。由于我们未得到授权，也没有专业上的能力，估价人员未对估价对象建筑结构质量、木质工程、房地产被遮盖、未暴露以及难以接触的部分水、电、电梯或者其他设施设备等进行测试。但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行估价。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查核实的责任。若估价对象存在上述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重新进行估价。本次估价以估价对象无建筑物基础、结构等建筑质量方面的重大问题为假设前提。

2、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

3、本次估价未依据相关的专业意见。

四川省同正地产房地产估价有限责任公司

二〇二二年十月十七日





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91510000201851805M

扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。



名称 四川省同正地产房地产估价有限责任公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1994年02月01日

法定代表人 刘晓娟

营业期限 1994年02月01日至长期

经营范围 房地产价格评估; 土地评估; 资产评估; 房地产营销策划及咨询服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

住所 成都市鼓楼南街117号A座1706室



登记机关

2020年5月27日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：四川省同正地产房地产估价有限责任公司

法定代表人：刘晓娟  
(执行事务合伙人)

住所：成都市鼓楼南街117号A座1706室

统一社会信用代码：91510000201851805M

备案等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2019]0234号

有效期限：2022年06月23日至 2025年06月23日



中华人民共和国住房和城乡建设部制



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00246419

姓名 / Full name

吕雷

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

340881199009261815

注册号 / Registration No.

5120210161

执业机构 / Employer

四川省同正地产房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2024-5-7

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00227540

姓名 / Full name

文强

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

510126197808160818

注册号 / Registration No.

5120140027

执业机构 / Employer

四川省同正地产房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-20

持证人签名 / Bearer's signature

