

司法执行涉及的苟桢杰单独所有的位于达州市
万源市青花镇五一广场-1层的车库房地产
市场价格评估

涉执房地产处置司法评估报告

中砧房估字[2022]第 133 号

成都市房地产评估报告信息摘要



成房估摘字第202210405346号

项目编号	中砧房估字[2022]第133号		
项目名称	司法执行涉及的苟桢杰单独所有的位于达州市万源市青花镇五一广场-1层的车库房地产市场价格评估		
委托人	大竹县人民法院	作业日期	2022-07-06至2022-10-27
估价目的	司法鉴定价值评估	估价时点	2022-07-13
估价人员	高洪莉, 刘昌松		
估价方法	成本法	报告有效期	2023-10-26
权属证号	川(2018)万源市不动产权第0003586号		
评估价值类型	评估总价值	评估价值	461.1(万元)
土地价值(万元)		建筑面积(m ²)	3270.06
土地面积(m ²)	739.23	物业类型	其他
备注	估价对象用途为车库。		

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：司法执行涉及的苟桎杰单独所有的位于达州市万源市青花镇五一广场-1层的车库房地产市场价格评估

估价委托人：大竹县人民法院

估价机构：四川中砧土地房地产评估有限公司



估价报告编号：中砧房估字[2022]第 133 号

注册房地产估价师：高洪莉（注册号 5120180141）

刘昌松（注册号 5120020112）

估价报告出具日期：2022 年 10 月 27 日

致估价委托人函

大竹县人民法院：

受贵院的委托，我们对贵院受理的四川大竹农村商业银行股份有限公司（以下简称“申请人”）与苟桎杰（以下简称“被申请人”）借款合同纠纷一案中涉及的苟桎杰单独所有的位于达州市万源市青花镇五一广场-1层的车库房地产市场价格进行了评估，并已完成《涉执房地产处置司法评估报告》，现将报告主要内容函告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：

1、坐落：达州市万源市青花镇五一广场-1层的车库房地产。

2、财产范围：包括估价对象的房屋所有权、分摊的地下空间使用权，以及满足上述估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施、室内装饰装修，估价范围不包含室内动产、债权债务等其他财产或权益。

3、规模：包括建筑面积 3270.06 m²的房屋及分摊的地下空间使用权面积 739.23 m²。

4、用途：房屋用途为车库，土地用途为其他商服用地。

5、权属：估价对象房屋所有权和地下空间使用权属于苟桎杰。

价值时点：2022年07月13日。

价值类型：市场价格。

估价方法：成本法。

估价结果：估价人员根据估价目的、估价对象特征和国家有关政策、法规，遵循房地产估价原则，履行实地查勘、市场调查等必要的估价程序，选用适当的估价方法进行评定估算，确定估价对象在价值时点的估价结果如下：

评估总价小写：人民币 461.10 万元，评估单价小写：1410 元/平方米（保留至拾位）；

评估总价大写：人民币肆佰陆拾壹万壹仟元整（保留至佰位）。

估价结果一览表

估价对象坐落	规划用途	建筑结构	所在楼层/总楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	权利人	不动产权证号
万源市青花镇五一广场-1层车库	车库	钢混	-1层/8层	3270.06	1410	461.10	苟桢杰	川(2018)万源市不动产权第0003586号

特别提示:

1、报告使用人应按照法律规定和报告载明的用途、限制的使用范围、使用时效使用本报告，对外发布和使用报告相关信息应依法保护各方当事人的隐私及商业秘密。否则，本机构和签字注册房地产估价师依法不承担责任。

2、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、如财产拍卖或者变卖日与本报告价值时点时间间隔较大，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况欠缴费用状况等与财产拍卖或者变卖时相应状况不一致，如发生明显变化，估价结果应当进行相应调整才能使用。

4、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整才能使用。

5、本次估价结果假设交易双方需缴纳的交易税费及相关手续费按照法律法规的规定，由转让人和买受人各自负担。办理过户过程中各种税费的承担请留意具体拍卖公告的相关规定。

6、估价委托人未明确估价对象是否存在税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等情况，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

7、经实地查勘估价对象处于空置状态，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，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

8、估价对象规划用途为车库，实际用途为车库，但未划线，由于估价委托人未能提供估价对象所在项目的《总平面图》《测绘报告》，无法明确评估范围包含的具体车位个数、类型，应估价委托人要求及提供的《大竹县人民法院函告》，本次评估按照建筑面积进行评估。

以上内容摘自《涉执房地产处置司法评估报告》（中砧房估字[2022]第133号），欲了解本估价报告的全面情况，应认真阅读《涉执房地产处置司法评估报告》正文。

估价机构：四川中砧土地房地产评估有限公司

法定代表人：

2022年10月27日

目 录

致估价委托人函	1
估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
一、本次估价的假设条件	5
二、本估价报告使用的限制条件	6
涉执房地产处置司法评估报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价原则	13
八、估价依据	14
九、估价方法	16
十、估价结果	17
十一、注册房地产估价师	18
十二、实地查勘期	18
十三、估价作业日期	18
十四、参与估价人员	18
附 件	19
1、(2022)川 1724 技委 30 号《四川省大竹县人民法院评估委托书》(复印件)。	19
2、估价对象《不动产权证书》《不动产登记证明》《四川省大竹县人民法院民事裁定书》(复印件)。	19
3、四川中砧土地房地产评估有限公司《工作函》、《大竹县人民法院函告》(复印件)。	19
4、估价对象位置图。	19
5、估价对象相关照片。	19
6、估价对象实地查勘情况说明。	19
7、专业帮助情况和相关专业意见说明。	19
8、房地产估价机构营业执照和估价资质证书(复印件)。	19
9、注册房地产估价师估价资格证书(复印件)。	19

估价师声明

我们郑重声明：



1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的陈述是真实的、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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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的限制。

3、注册房地产估价师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》进行分析，形成意见和结论，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
高洪莉	5120180141		2022年10月27日
刘昌松	5120020112		2022年10月27日

(本页此行以下无正文)

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设条件

（一）一般假设

- 1、假设价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。
- 2、假设权利人已按国家、地方相关法律、法规履行取得估价对象占有、使用、收益和处分权利应履行的缴费义务，无欠费情况。
- 3、估价对象的《不动产权证书》《四川省大竹县人民法院民事裁定书》《不动产登记证明》（复印件）由估价委托人提供，鉴于估价委托人（大竹县人民法院）的权威性，本机构估价人员未再自行到有关主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实，本次假设估价对象的《不动产权证书》《四川省大竹县人民法院民事裁定书》《不动产登记证明》（复印件）披露的房地产相关状况、面积、权属资料信息与产权登记部门登记情况一致，与实体情况一致。
- 4、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证书》记载建筑面积大体相当。本次估价假设其实体建筑面积与证载建筑面积一致。
- 5、估价人员对估价对象的现场查看仅限于其外观和使用状况，查看了估价对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查看了物业的内部装修，因受技术手段限制，未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，未对结构和基础等内在质量以及其他被遮盖、未暴露、难以接触到的部分进行查看，无理由怀疑估价对象存在安全、环境安全隐患，且未收集到相关专业鉴定资料。本报告假设估价对象内在质量符合国家有关标准、质量验收规范并足以维持其正常使用。
- 6、估价委托人未明确估价对象是否存在税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金等情况，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

7、经实地查勘估价对象处于空置状态，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，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

8、估价对象规划用途为车库，实际用途为车库，但未划线，由于估价委托人未能提供估价对象所在项目的《总平面图》《测绘报告》，无法明确评估范围包含的具体车位个数、类型，应估价委托人要求及提供的《大竹县人民法院函告》，本次评估按照建筑面积进行评估。

（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

根据估价委托人介绍及提供的《四川省大竹县人民法院民事裁定书》《不动产登记证明》，估价对象已设定抵押，且已被查封，至价值时点，估价对象的抵押、查封继续有效，实际存在消极影响其市场价格的情形，鉴于本次估价为司法执行估价，根据《房地产估价规范》、（中房学〔2021〕37号）《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》，设定其为正常权利状况、可转让，不考虑估价对象已抵押、已被查封等事项对其市场价格的影响。

（四）不相一致假设。

本次评估无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

二、本估价报告使用的限制条件

1、本报告仅供估价委托人（大竹县人民法院）及法院认为应当知晓报告的当事人、利害关系人等使用，报告使用人应按照法律规定和报告载明的用途、限制的使用范围、使用时效使用本报告，对外发布和使用报告相关信息应依法保护各方当事人的隐私及商业秘密。否则，本机构和签字注册房地产估价

师依法不承担责任。

2、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、如财产拍卖或者变卖日与本报告价值时点时间间隔较大，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况欠缴费用状况等与财产拍卖或者变卖时相应状况不一致，如发生明显变化，估价结果应当进行相应调整才能使用。

4、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整才能使用。

5、本次估价结果假设交易双方需缴纳的交易税费及相关手续费按照法律法规的规定，由转让人和买受人各自负担。办理过户过程中各种税费的承担请留意具体拍卖公告的相关规定。

6、本报告估价结果包括房屋建筑物所有权及应分摊的地下空间使用权价格，估价对象分摊的地下空间使用权为出让性质。房屋若与地下空间使用权分割处置，本报告估价结果无效。基于本次估价目的及要求，本次估价考虑了满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施、室内装饰装修对估价结论的影响，估价对象估价范围不包含室内动产、债权债务等其他财产或权益。如估价委托人认为估价范围（或财产范围）与涉执财产处置范围不符，不得使用本报告，并应及时告知估价机构调整及处理意见。

7、本报告经估价人员及估价机构签章后并作为一个整体方为有效。本估价报告包括致估价委托人函、注册房地产估价师声明、估价的假设和限制条件、估价报告和附件共五个部分，必须完整使用方为有效，不得随意分割使用。

8、估价报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经估价机构书面审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

9、未经估价委托人书面许可，本估价机构和注册房地产估价师不得将估

价报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

10、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

11、所有本报告中所展示的地图、平面图及证件是为了形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以作他用，也不允许把它们与此估价报告分开来单独使用。

12、若从估价报告完成之日起壹年内，并满足本估价报告中“估价的假设和限制条件及使用报告说明”时，本估价报告的有效期为壹年，即从2022年10月27日至2023年10月26日。

13、本估价报告解释权归四川中砧土地房地产评估有限公司所有。

(本页此行以下无正文)

涉执房地产处置司法评估报告

一、估价委托人

估价委托人：大竹县人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：四川中砧土地房地产评估有限公司

法定代表人：吴岳东

住 所：成都市高新区永丰路 21 号瑞祥大厦 5 楼

统一社会信用代码：915101007280546776

备案等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2018]0144 号

有效期限：2021 年 04 月 06 号至 2024 年 04 月 06 号

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）估价对象及其估价范围

1、坐落：达州市万源市青花镇五一广场-1 层的车库房地产。

2、财产范围：包括估价对象的房屋所有权、分摊的地下空间使用权，以及满足上述估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施、室内装饰装修，估价范围不包含室内动产、债权债务等其他财产或权益。

3、规模：包括建筑面积 3270.06 m²的房屋及分摊的地下空间使用权面积 739.23 m²。

4、用途：房屋用途为车库，土地用途为其他商服用地。

5、权属：估价对象房屋所有权和地下空间使用权属于苟桢杰。

估价对象明细表如下：

估价对象房地产基本情况表

估价对象坐落	规划用途	建筑结构	所在楼层/ 总楼层	建筑面积 (m ²)	权利人	不动产权证号
万源市青花镇五一广场-1层车库	车库	钢混	-1层/8层	3270.06	苟桢杰	川(2018)万源市不动产权第0003586号

(二) 估价对象的实物状况

1、建筑物的实物状况

坐落	万源市青花镇五一广场-1层车库		
建筑面积	3270.06 m ²		
建筑结构	钢混		
总楼层	总楼层 8层(地上7层, 地下1层)	所在楼层	-1层
建成年代	2016年, 成新率约八成新		
规划用途	车库	实际用途	车库
所在建筑物实物情况	估价对象位于达州市万源市青花镇五一广场, 该项目为四川省万源市龙鑫房地产开发有限公司于2016年开发建成并投入使用, 物业类型主要为多层住宅及配套底商, 开放式小区, 由龙鑫物业服务服务有限公司提供物业管理服务, 小区内部管理一般, 环境一般。 估价对象位于五一广场的-1层, 五一广场所在项目总楼层为8层, 其中-1层为停车场, 1-2层为商业, 3-7层为住宅, 钢混结构, 配备步梯上下通行, 无电梯。		
估价对象实物情况	估价对象规划用途为车库, 实际用途为车库, 但未划线, 产权登记建筑面积为3270.06m ² , 层高约5米, 水泥地面, 墙面及顶棚抹白色涂料。		
设备设施	水、电、气、视、讯、光纤齐全, 配备消防喷淋、排烟管道、消防栓等。		
使用情况	经估价人员实地查勘, 估价对象处于空置状态。		
维护、保养	整体维护状况一般。		

2、所在宗地的实物状况

宗地位置	估价对象所在宗地为万源市青花镇五一广场占地。
用途、性质及使用期限、面积	根据估价委托人提供的估价对象的《不动产权证书》记载, 估价对象分摊的地下空间使用权登记用途为其他商服用地, 取得方式为出让, 终止日期为2055年07月23日, 分摊的地下空间使用权面积为739.23 m ² 。
宗地四至	经估价人员实地查勘, 估价对象所在宗地北临无名道路, 南临无名道路, 西临汉渝路, 东临后河。
地形地势	估价对象所在宗地形状较规则, 地势有一定起伏, 但对土地利用无较大影响。
基础设施完备度	至价值时点, 估价对象所在宗地开发程度达到宗地外“六通”(通上水、通下水、通气、通电、通讯、通路), 宗地内“六通一平”(通上水、通下水、通气、通电、通讯、通路、场地平整)。
宗地利用情况	估价对象所在宗地为万源市青花镇五一广场占地, 规划建筑均已建成, 正常使用中。
地质、土壤	无不良地质和土壤状况。

(三) 估价对象权益状况

1、估价对象《不动产权证书》登记情况如下:

权证编号	川(2018)万源市不动产权第0003586号
权利人	苟桢杰
共有情况	单独所有
坐落	万源市青花镇五一广场-1层车库

不动产单元号	511781101211GB00002F00030297
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	其他商服用地/其它
面积	土地使用权面积：739.23 m ² /房屋建筑面积：3270.06 m ²
使用期限	2015年07月23日起2055年07月23日止
权利其他状况	共有宗地面积：7303.81 m ² 分摊土地使用权面积：739.23 m ² 专有建筑面积：3135.86 m ² 分摊建筑面积：134.20 m ² 房屋结构：混合结构 房屋总层数：8，房屋所在层：-1 房屋竣工时间：2016年12月20日
附记	规划用途为车库

本次估价所涉及的房地产相关状况、面积、权属资料等均以估价委托人提供的《不动产权证书》记载信息为依据。

2、估价对象他项权利、法定优先受偿权及权利限制等事项

不动产登记证明	
权证编号	川（2020）万源市不动产证明第0001124号
证明权利或事项	抵押权
权利人（申请人）	四川大竹农村商业银行股份有限公司
义务人	苟桢杰
坐落	万源市青花镇五一广场-1层车库
不动产单元号	511781101211GB00002F00030297
其他	产权证书号：川（2018）万源市不动产权第0003586号 抵押方式：一般抵押 担保债权数额：2400000元 债权起止时间：2020年03月23日起2023年03月22日止
附记	债务人：苟云奎

根据估价委托人介绍及提供的《四川省大竹县人民法院民事裁定书》《不动产登记证明》，估价对象已设定抵押，且已被查封，至价值时点，估价对象的抵押、查封继续有效，实际存在消极影响其市场价格的情形，鉴于本次估价为司法执行估价，根据《房地产估价规范》、（中房学〔2021〕37号）《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》，设定其为正常权利状况、可转让，不考虑估价对象已抵押、已被查封等事项对其市场价格的影响。

经实地查勘估价对象处于空置状态，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，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

（四）估价对象所在区位状况

坐落位置	估价对象位于达州市万源市青花镇五一广场，地处青花镇中心区域，距离青花镇政府约 200 米，区域内生活、交通条件一般，区域位置一般。
楼层状况	估价对象所在项目总楼层为 8 层，估价对象位于五一广场的-1 层。
临街状况	估价对象为-1 层的车库，不临街，但设有出入通道。
商服繁华度	区域为商住混合区域，沿街分布有各类超市、餐饮、零售等业态住宅底商，商服配套基本齐全，周边人流量一般，商服繁华度一般。
同类物业聚集度	估价对象规划用途为车库，实际用途为车库，区域为乡镇区域，一般楼盘以地面停车方式解决泊车，只有少量楼盘配置有车库、车位，同类物业聚集度差。
交通便捷度	区域有汉渝路等道路通过，无公交线路通过，有乡镇客运班车通往万源市城区及周边乡镇；交通便捷度一般。
环境状况	自然环境：区域内有车辆通行，有一定的噪音、粉尘颗粒污染，自然环境一般。 人文环境：位于乡镇，治安和周围社会环境一般，人文环境一般。 景观：周边景观一般。
公共配套设施	区域内分布有万源市青花学校等教育设施，有万源联海精神病医院等医疗设施，有达州银行、万源市农村信用社等金融服务设施。公共服务配套设施基本齐全。
基础设施配套	区域内通水、电、视、讯，基础设施齐全。

五、价值时点

- 1、本次价值时点为 2022 年 07 月 13 日。
- 2、根据《四川省大竹县人民法院评估委托书》（（2022）川 1724 技委 30 号），本次估价以估价人员实地查勘日期作为价值时点。

六、价值类型

（一）价值定义

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》《房地产估价基本术语标准》和《房地产估价规范》的有关规定，结合本次估价目的和估价对象的具体情况，本次估价价值类型为市场价格。

根据《房地产估价基本术语标准》，市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。

（二）价值内涵

1、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原理确定的估价对象在价值时点的实际状况，并满足本报告书“估价的假设和限制条件及使用报告说明”时的市场价格。

2、本次估价结果设定交易双方需缴纳的交易税费及相关手续费由交易双方依法各自承担。

3、本报告估价结果包括房屋建筑物所有权及分摊的地下空间使用权价格，地下空间使用权为出让性质。本次估价考虑了满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施、室内装饰装修对估价结论的影响，估价对象估价范围不包含室内动产、债权债务等其他财产或权益。

4、币种为人民币。

七、估价原则

根据《房地产估价基本术语标准》《房地产估价规范》，结合估价对象的具体情况，本次估价过程中，遵循的主要原则有：

（一）独立客观公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，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。

具体包括三个方面：“独立”是要求房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，而不要受任何单位和个人的非法干预。

“客观”是要求房地产估价师要从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，而不要带着自己的好恶、情感和偏见。“公正”是要求房地产估价师要公平正直地进行估价，而不要偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

（二）合法原则

合法原则要求房地产估价价值是在依法判定的估价对象状态下的价值或价格。

具体包括三个方面：合法产权方面，以房地产权属证书、权属档案的记载或者其他合法证件为依据；合法使用方面，以使用管制（如城市规划、土地用途管制等）为依据；合法处分方面，以法律、行政法规或合同等允许的处分方式为依据。

本次估价以估价对象《不动产权证书》登记内容作为确定估价对象用途、性质、面积的依据，符合合法原则。

（三）替代原则

替代原则要求房地产估价结果与估价对象类似的房地产在同等条件下的价值或价格的偏差在合理范围内。

类似房地产是指其实物、权益、区位状况均与估价对象的实物、权益、区位状况相同或相当的房地产。具体说，类似房地产是指在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面与估价对象相同或相当，并与估价对象处在同一供求范围内的房地产。同一供求范围是指与估价对象具有替代关系，价格会相互影响的其他房地产的区域范围。具有相同或相似区域、位置和相同用途、容积率的房地产，其价值也应趋于一致。

（四）价值时点原则

价值时点原则要求房地产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。

根据（2022）川 1724 技委 30 号《四川省大竹县人民法院评估委托书》，以估价人员实地查勘日期 2022 年 07 月 13 日作为价值时点。

（五）最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳利用状态下的价值或价格。

最高最佳利用是指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。

本次估价以估价对象按《不动产权证书》登记的车库用途继续使用为其最高最佳利用方式。

八、估价依据

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）
- 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）。
- 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）。

- 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）。
- 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、最高人民法院《关于人民法院对外委托司法鉴定管理规定》。
- 7、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（法释〔2004〕16号）。
- 8、最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定（法释〔2011〕21号）。
- 9、最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定（法释〔2016〕18号）。
- 10、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）。
- 11、其他相关法律、法规。

（二）估价标准和指导意见

- 1、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。
- 2、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。
- 3、最高人民法院办公厅中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）。
- 4、中国房地产估价师与房地产经纪人学会（中房学〔2021〕37号）《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知》。

（三）估价委托人提供的资料

- 1、（2022）川1724技委30号《四川省大竹县人民法院评估委托书》。
- 2、《不动产权证书》《不动产登记证明》《四川省大竹县人民法院民事裁定书》复印件。
- 3、估价委托人提供的估价对象其他相关资料。

(四) 估价机构掌握的估价资料

- 1、估价人员调查了解并收集的当地房地产市场信息，动态及相关政策、文件等。
- 2、估价人员实地查看所获取的估价对象口岸位置、建筑物外观、成新度等资料。
- 3、估价机构掌握的其他与估价有关的资料。

九、估价方法

(一) 估价思路和估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），房地产估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法以及其他估价方法。

1、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，对可比实例成交价进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2、收益法是预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象的价值或价格的方法。

3、成本法是测算估价对象在价值时点的重置价格或重建价格和折旧，将重置价格或重建价格减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

4、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后的必要支出及应得利润得到估价对象的价值或价格的方法。

(二) 估价方法的选用和估价思路

估价方法	是否选择的依据	是否选用
比较法	比较法能直接反映房地产的市场状态，是房地产估价方法体系中最简单、最直观、最常用的一种方法，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。由于估价对象为车库房地产，所在区域内市场交易案例少，不具备采用比较法的条件。	不选用

收益法	具有收益或有潜在收益的房地产估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法，由于估价对象作为车库房地产可视为具有潜在收益的物业，但由于目前所在区域同类型车库租赁案例少，且目前车库房地产租赁和售卖交易市场发展水平处于极不均衡的状态，其收益价值难以客观反映其市场价值，故本次未选用收益法。	不选用
成本法	在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。成本法特别适用于既无收益又很少发生交易的房地产和单纯的建筑物。由于估价对象土地取得的客观成本和房屋建造的客观成本、费用等可调查取得，结合该项目的具体特点及估价目的，可采用成本法。	选用
假设开发法	具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；由于估价对象为已完成开发的车库，无升级改造计划，在目前使用情况下，已达到最高最佳使用，不宜采用假设开发法。	不选用

综上，根据当地同类房地产市场状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，本次估价对象采用成本法作为基础估价方法。

（三）估价方法运用的具体步骤

成本法（房地合估）：

（1）选择具体估价路径。根据估价对象状况和土地市场状况，选择房地合估路径或房地分估路径。

（2）测算重置成本或重建成本。选择房地合估路径时，应把土地当作原材料，模拟房地产开发建设过程，测算房地产重置成本或重建成本。

（3）测算折旧。建筑折旧应为各种原因造成的建筑物价值减损，等于建筑物在价值时点的重置成本或重建成本减去建筑物在价值时点的市场价值，包括物质折旧、功能折旧和外部折旧。

（4）计算成本价值。

房地产价值=土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧。

十、估价结果

经上述估价程序和估价方法测算后，并结合估价经验和对影响房地产市场价格因素的分析，最终确定估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件及使用报告说明”下，于2022年07月13日的市场价格如下：

评估总价小写：人民币 **461.10** 万元，评估单价小写：1410 元/平方米（保留至佰位）；

评估总价大写：人民币肆佰陆拾壹万壹仟元整（保留至佰位）。

估价结果一览表

估价对象坐落	规划用途	建筑结构	所在楼层/总楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	权利人	不动产权证号
万源市青花镇五一广场-1层车库	车库	钢混	-1层/8层	3270.06	1410	461.10	苟桢杰	川(2018)万源市不动产权第0003586号

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
高洪莉	5120180141		2022年10月27日
刘昌松	5120020112		2022年10月27日

十二、实地查勘期

2022年07月13日。

十三、估价作业日期

2022年07月06日到2022年10月27日。

十四、参与估价人员

协助人员：刘铭晗

四川中砧土地房地产评估有限公司
法定代表人：
2022年10月27日

附 件

- 1、(2022)川 1724 技委 30 号《四川省大竹县人民法院评估委托书》(复印件)。
- 2、估价对象《不动产权证书》《不动产登记证明》《四川省大竹县人民法院民事裁定书》(复印件)。
- 3、四川中砧土地房地产评估有限公司《工作函》、《大竹县人民法院函告》(复印件)。
- 4、估价对象位置图。
- 5、估价对象相关照片。
- 6、估价对象实地查勘情况说明。
- 7、专业帮助情况和相关专业意见说明。
- 8、房地产估价机构营业执照和估价资质证书(复印件)。
- 9、注册房地产估价师估价资格证书(复印件)。

四川省大竹县人民法院

评估委托书

(2022)川1724技委30号

四川中砧土地房地产评估有限公司:

本院受理申请人四川大竹农村商业银行股份有限公司与被申请人苟桢杰借款合同纠纷一案,需要对位于万源市青花镇五一广场-1层的车库的现有价值予以评估,根据最高人民法院《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条第一款的规定,请委派两名有评估资质的工作人员对以下资产进行评估:

确定位于万源市青花镇五一广场-1层的车库的现有价值(基准日:以现场勘验日为准。勘验时提前与本院司法辅助办公室郑文茗联系,电话15983876800)。

请你公司收到我院的《评估委托书》之日起30日内完成评估工作,并提出书面评估结论并签字盖章,评估报告一式六份(为了便于扫描,不能粘连)寄或送到本院司法辅助办公室郑文茗处(联系电话:15983876800)。

特此委托。

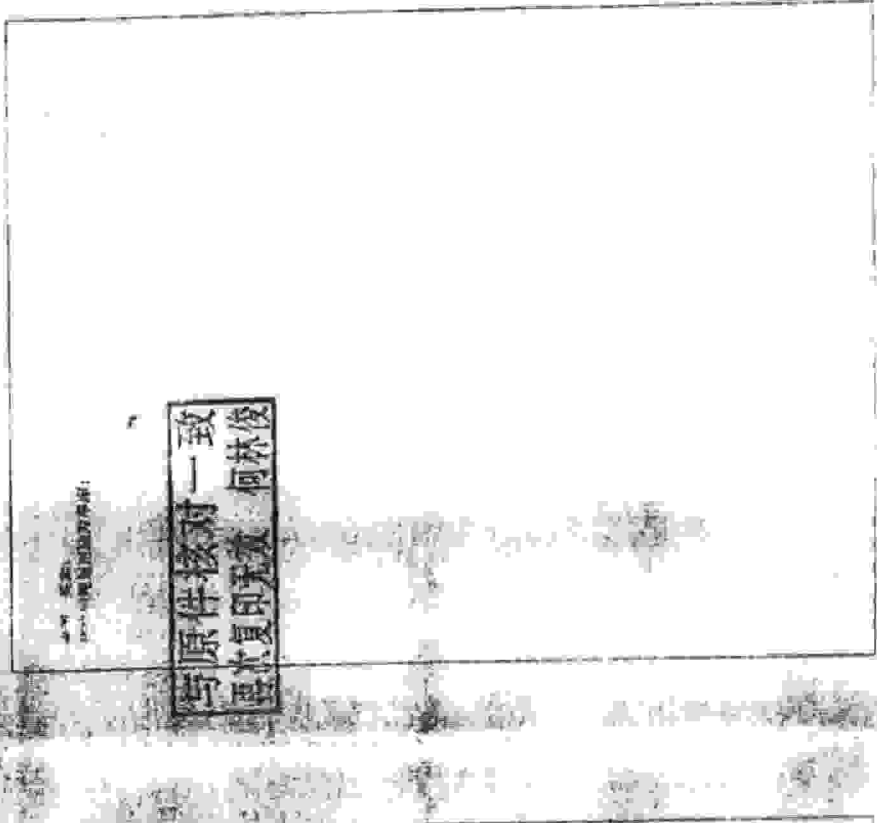


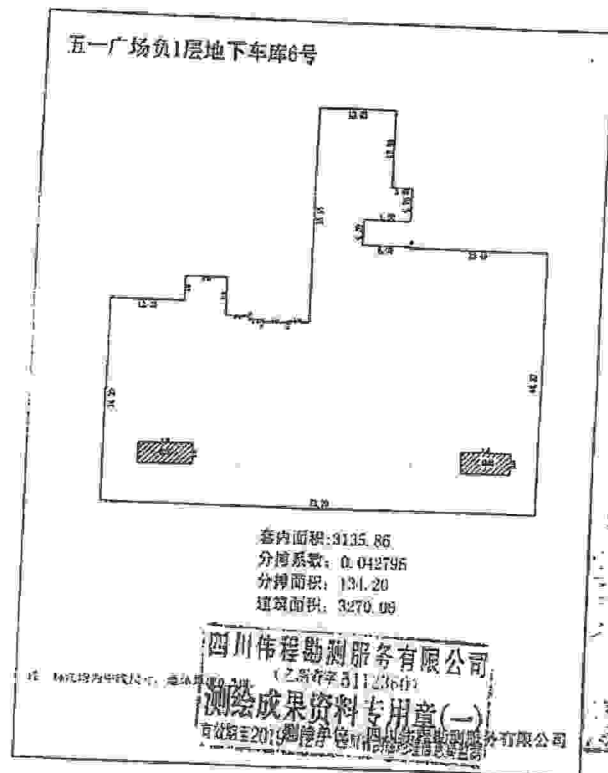
103

不动产权证书编号: 不动产权第0003358号

附 记

权利人	成都中法
不动产坐落	四川省成都市武侯区... (模糊)
不动产单元号	511531 101211 01800024 P00030297
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/市场化商品住房
用途	其他商服用途/其他
面积	土地取得面积: 739.23m ² 房屋面积: 3270.06m ²
使用期限	2015年07月23日 2075年07月23日止
其他	<p>1. 房屋面积: 739.23m²</p> <p>2. 房屋建筑面积: 3270.06m²</p> <p>3. 房屋用途: 其他商服用途</p> <p>4. 房屋层数: 8层</p> <p>5. 房屋竣工时间: 2015年12月28日</p>



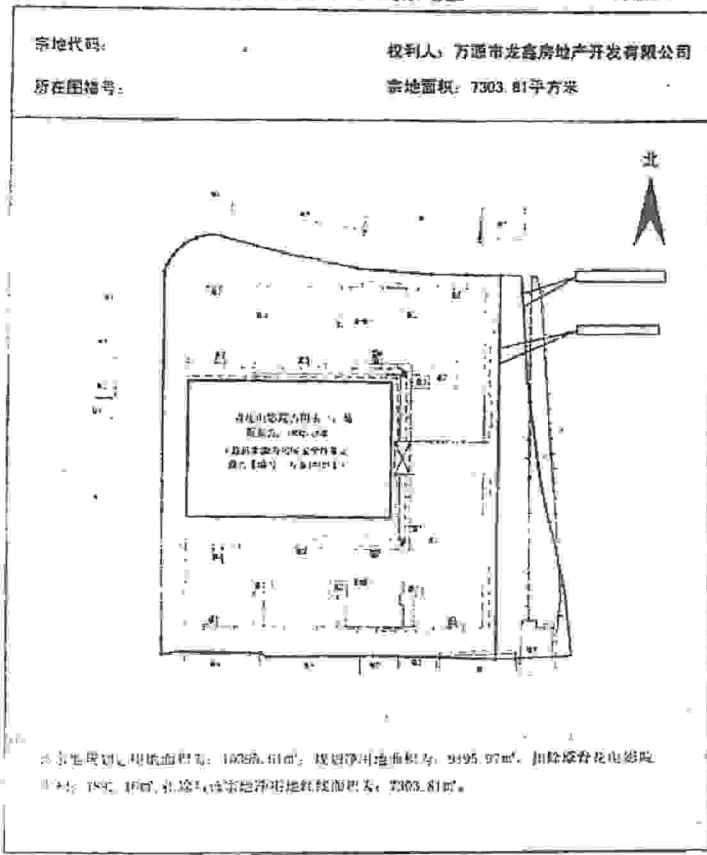


四川伟程勘测服务有限公司
地址: 成都高新区天府大道北段1480号1栋10层1001号



青花镇街道五一广场宗地图

单位: m²



万源市不动产登记中心

万源市不动产登记中心
宗地规划总用地面积为: 14028.41m², 规划净用地面积为: 9495.97m², 扣除绿带及电影院用地: 1891.19m², 扣除宗地净用地面积: 7303.81m²。

1:1000

绘图: 廖伟
审核: 姚永强



川(2020)石西市不动产权证明第 000112号

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	四川大竹农村商业银行股份有限公司
义务人	柳经杰
坐落	万源市青花镇五一广场1层车库
不动产单元号	511781101211GB00002F00010297
其他	产权证号: 川(2018)万源市不动产证0003586号 抵押方式: 一般抵押 担保债权数额: 2400000元 债权起止时间: 2020年03月23日起至2023年03月22日止
附记	债务人: 蒋云登

不动产登记证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规, 为保护不动产权利人合法权益, 对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证明。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO. 51004163045

125

四川省大竹县人民法院

民事裁定书

(2021)川1724民初3519号

申请人：四川大竹农村商业银行股份有限公司，住所地大竹县竹阳街道东大街东段201号，统一社会信用代码915117009107383382。

法定代表人：罗勇，系公司董事长。

被申请人：苟桎杰，男，1992年6月10日出生，汉族，住四川省万源市茶坪乡李家坝村曹家沟组13号，公民身份号码513002199206100434。

被申请人：刘素洁，女，1994年7月25日出生，汉族，住四川省万源市太平镇建设路159号，公民身份号码513002199407252565。

申请人四川大竹农村商业银行股份有限公司与被申请人苟桎杰、刘素洁金融借款合同纠纷一案，申请人四川大竹农村商业银行股份有限公司于2021年8月2日向本院申请财产保全，请求：1.查封登记在被申请人苟桎杰名下位于万源市青花镇五一广场-1层车库【不动产权证号：川（2018）万源市不动产权第0003586号】；2.通过网络查控系统查询冻结被申请人苟桎杰银行账户、微信、支付宝存款20万元；3.通过网络查控系统查询冻结被申请人刘素洁银行账户、微信、支付宝存款20万元。

本院经审查认为，申请人四川大竹农村商业银行股份有限

号，公民身份号码
司与被告苟云奎、苟
案，本院于2021年
全申请，经审查，
初3519号民事裁
素洁银行账户、微
开庭进行了审理。
陈邦奇，被告苟
结。
本院提出诉讼
借款合同》共
5元并按借款
2021年6月
登记在苟桧
权证号：川
或者以拍
、复利、
依法判
责任；
全费
和

输费用，向原告申请借款240万元。2020年3月24日，原告与被告苟云奎签订《个人借款合同》，主要约定为：借款金额240万元，借款用途：支付机械和运输费用，借款期限为3年（2023年3月22日到期），固定年利率，即LPR利率4.05%（数值）加385基点，按计划还本，按季结息，逾期还款加收50%的罚息；被告违反借款合同任一约定或违反任何法定义务，原告有权宣布贷款立即到期，要求被告立即偿还所有到期及未到期债务的本金、利息和费用，解除借款合同……；

2020年3月24日，原告与被告苟桧杰签订《抵押合同》，主要约定：被告苟桧杰以其位于万源市青花镇五一广场-1层车库【不动产权证书号：川（2018）万源市不动产权第0003586号】房屋作为此笔贷款的抵押担保；抵押担保范围均为借款人《个人借款合同》项下本金240万元及利息、复利、罚息、赔偿金和实现债权的费用；与本合同及本合同项下抵押财产有关的一切费用（包括但不限于占有、管理、处置、拍卖、过户等费用）……；

2020年3月24日，原告与被告陈明桂、苟桧杰、刘素洁签订《个人保证合同》，该合同主要约定：保证方式为连带责任保证；保证范围为主合同项下的本金、利息、罚息、违约金、赔偿金、原告实现债权的全部费用；保证期间为自本合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后两年止……；

2020年3月24日，原告与被告苟桧杰就上述抵押房屋在万源市自然资源和规划局办理了他项权登记（他项权证号：川（2020）万源

公司的申请符合法律规定，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百条、第一百零二条、第一百零三条第一款、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条规定，裁定如下：

一、查封登记在被申请人苟桎杰名下位于万源市青花镇五一广场-1层车库【不动产权证号：川（2018）万源市不动产权第0003586号】，查封期限三年；

二、冻结被申请人苟桎杰银行账户、微信、支付宝存款20万元，冻结期限一年；

三、冻结被申请人刘素洁银行账户、微信、支付宝存款20万元，冻结期限一年。

本裁定立即开始执行。

如不服本裁定，可以自收到本裁定书之日起五日内向本院申请复议一次。复议期间不停止裁定的执行。

审 判 员 蒋加全



二〇二一年八月三十日

书 记 员



工作函

致大竹县人民法院：

我公司于 2022 年 07 月 13 日接到了贵院（2022）川 1724 技委 30 号《四川省大竹县人民法院评估委托书》《不动产权证书》等资料，委托项目情况如下：

委托书编号	评估事项与要求	涉案当事人
(2022)川 1724 技委 30 号	对苟桢杰单独所有的位于万源市青花镇五一广场-1 层的车库进行评估。	申请人：四川大竹农村商业银行股份有限公司 被申请人：苟桢杰

一、项目进展情况

我公司收到贵院的委托书后随即成立评估项目小组，并于 2022 年 07 月 13 日与贵院工作人员一起进行了实地查勘，目前存在的问题如下：

1、本次评估对象为苟桢杰单独所有的位于万源市青花镇五一广场-1 层的车库，建筑面积 3270.06 m²，已办理《不动产权证书》，权证编号：川（2018）万源市不动产权第 0003586 号。经估价人员实地查勘，估价对象为位于万源市青花镇五一广场-1 层的车库，但目前车库处于闲置状态，未划线，评估对象的《不动产权证书》所附平面图也未标注具体车位个数、类型，根据现有资料仅能明确其建筑面积，无法明确评估范围包含的具体车位个数、类型。由于评估对象为地下车库，根据市场惯例车位一般根据车位类型，按个数计价，故需明确车位个数、类型（微型、标准、大型车位等）等信息才能进行评估工作。我公司于 2022 年 07 月 13 日向贵院说明了需要补充所在项目的《总平面图》《测绘报告》等信息，但截止 2022 年 08 月 12 日尚未收齐评估资料，致使评估工作无法继续开展。

二、申请

1、补充资料申请：因实地查勘无法明确评估范围内包含的具体车位个数、类型。为明确以上事项，请求贵院向当地住房和城乡建设局等部门调取评估对象所在项目的《总平面图》、向当地不动产登记中心等部门或测绘公司【四川伟程勘测服务有限公司】调取估价对象的《测绘报告》。

2、如果不能提供以上资料，为推动司法处置的正常进行，建议按建筑面积进行评估，并在报告中披露相关情况，该建议妥否，请贵院书面确认。

3、延期申请：由于缺少评估必要资料，造成我公司不能在 30 日内出具正式报告，函请贵院批准延长 15 天评估工作时限，待获得相关资料后，我公司将及时出具评估报告。



待贵院帮助我们确认以上事项后，我公司将及时完成后续评估工作、交付报告，特此申请贵院的帮助！

致 礼！

四川中法土地房地产评估有限公司

2022年08月12日



大竹县人民法院 函 告

四川中砧土地房地产评估有限公司：

你公司要求补充材料的函件我院已收悉，你司要求补充万源市青花镇五一广场-1层车库的《总平面图》及《测绘报告》，我院通过自行调取及委托万源法院的方式暂未获取相关资料。

为推动司法评估工作正常进行，现同意按建筑面积进行评估，请你司按照国家法律法规、行业规范的要求继续完成评估委托。

特此函告。



估价对象所在区位示意图



估价对象位于万源市青花镇的位置示意图



估价对象照片



估价对象所在项目临街状况



估价对象所在项目临街状况



估价对象所在项目临街状况



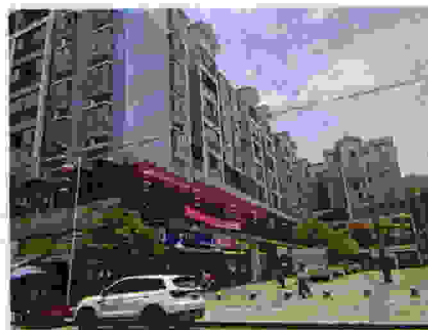
估价对象所在项目临河状况



估价对象所在项目名称



估价对象所在项目状况



估价对象所在项目状况



估价对象步梯出入口状况



估价对象车行出入口状况



估价对象车库状况



估价对象车库状况



估价对象车库状况

估价对象实地查勘情况说明

本机构估价人员注册房地产估价师高洪莉、估价人员刘铭晗于 2022 年 07 月 13 日对估价对象现场进行了实地查勘，估价委托人代表、申请人代表现场见证了实地查勘工作。对由估价委托人提供的估价对象的《不动产权证书》（复印件）等权证资料记载内容与房地产实体进行观察核实，对环境进行了考察，进行了拍照取证，对相关市场信息进行了调查。

估价人员实地查勘时初步判断实地查勘的估价对象位置、建筑面积等与资料记载基本吻合，但未进行专业测量。

估价人员对建筑物地面、结构进行了表面观察，无理由怀疑其存在结构安全隐患，故假定估价对象符合安全规范，可以正常利用。

（本页此行以下无正文）

专业帮助情况和相关专业意见说明

鉴于本次估价对象为车库房地产，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和相关专业知识。故本估价报告的完成过程未寻求其他行业的专业人员提供重要专业帮助，亦没有寻求机构外人员对本估价报告提供重要专业帮助。

（本页此行以下无正文）



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
915101007280546776

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 四川中砦土地房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 吴希杰

经营范围 许可项目：国土空间规划编制（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）；一般项目：房地产经纪；资产评估；土地调查评估服务；房屋拆迁服务；房地产经纪；规划设计管理；工程管理服务；财务咨询；市场调查（不含涉外调查）；社会稳定风险评估；环保咨询服务；信息技术咨询服务；破产清算服务；企业管理咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2001年04月25日

营业期限 2001年04月25日至长期

住所 四川省成都市高新区永丰路21号5层

本复印件
项目使用
四川中砦土地房地产评估有限公司
印无效



2022

国家市场监督管理总局监制

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。

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

中砦评估字[2022]第133号

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

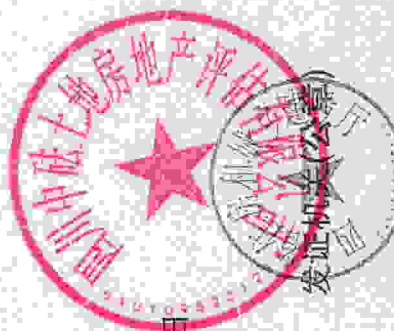
机构名称：四川中砭土地房地产评估有限公司

法定代表人：秦兵
(执行事务合伙人)

住所：成都市高新区永丰路21号5层

统一社会信用代码：915101007280546776

备案等级：壹级
证书编号：川建房估备字[2018]0144号
有效期至：2021年04月06日至 2024年04月06日



本证书自颁发之日起有效，再次复印无效。
四川中砭土地房地产评估有限公司

中砭房估字[2022]第133号

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. 00255873

中砒高估字[2022]第133号

姓名 / Full name

高洪莉

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

511528199410080644

注册号 / Registration No.

5120180141

执业机构 / Employer

四川中砒土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-11-1

持证人签名 / Bearer's signature

高洪莉



本复印件仅供

项目使用,再次复印无效
四川中砒土地房地产评估有限公司

姓名 / Full name

刘昌松

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

510103197409240971

注册号 / Registration No.

5120020112

执业机构 / Employer

四川中砒土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-9-23

持证人签名 / Bearer's signature

刘昌松



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. 00235459