

涉执房地产处置司法评估报告

(2024)川0115执恢111号

估价报告编号：

川天成房估(2025)第021H号

估价项目名称：

眉山市洪雅县东岳镇场镇11栋1-4层商业房地产财产处置参考价
估价

估价委托人：

成都市温江区人民法院

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：

陈晓梅[注册号：5120210137]

丁永洪[注册号：5120060115]

估价报告出具日期：

二〇二五年二月十七日

致估价委托人函

成都市温江区人民法院：

受贵院委托，我公司成立以注册房地产估价师陈晓梅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房地产价值的各项因素的基础上，对位于洪雅县东岳镇场镇11栋1-4层的商业房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：本次估价对象为位于洪雅县东岳镇场镇11栋1-4层的商业服务用房，《眉山市不动产登记信息查询结果》记载不动产权证书号为洪雅房权证监证字第0013529号、洪国用(2013)第1024号，权利人为四川省若水茶业股份有限公司，不动产性质为出让/市场化商品房，宗地用途为其他商服用地，房屋用途为商业服务，混合结构，建于2011年，建筑面积为2342.2m²，独用土地面积为648.74m²。列入本次估价范围的是房屋（含与建筑主体不可剥离的装饰装修）、独用的国有出让建设用地使用权、作为商业利用必要的设备设施以及应分享的商业街整体权益。

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：2024年04月18日，

4、价值类型：市场价格，

5、估价方法：成本法、收益法

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：

面积：2342.2m²

单价：2580元/m²

总价：RMB 604.29万元

大写：人民币陆佰零肆万贰仟玖佰元整

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) 估价结果为房地产市场价格，包括房屋（含与建筑主体不可剥离的装饰装修）、独用的国有出让建设用地使用权、作为商业利用必要的设备设施以及应分享的商业街整体权益。遵循权利主体一致原则，分割处置该估价结果无效。

(3) 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。

(4) 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) 本估价报告使用期限为壹年，自估价报告出具之日起2025年02月17日至2026年02月16日止。

此函



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	9
六、价值类型	9
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	13
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	15
估价报告附件	16
一、《成都市温江区人民法院委托书》(2024)川0115执恢111号复印件	16
二、估价对象位置图	16
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	16
四、估价对象权属证明复印件(《眉山市不动产登记信息查询结果》)	16
五、估价对象测绘报告部分(房屋分户面积测绘示意图、房屋面积测绘结果)复印件	16
六、专业帮助情况和相关专业意见说明	16
七、评估机构营业执照、估价机构备案证书复印件	16
八、注册房地产估价师注册证书复印件	16

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以及《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
陈晓梅	5120210137	陈晓梅	2025年02月17日
丁永洪	5120060115	丁永洪	2025年02月17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《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件以及测绘报告部分（房屋分户面积测绘示意图、房屋面积测绘结果）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，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《眉山市不动产登记信息查询结果》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，没有司法行政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、水电等共用设施及配套设施的使用权。

7、估价对象作为商业服务用途持续有效利用，是合法条件下的最佳用途，得到或将得到最有效运用，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、估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用和租赁权、用益物权及占

有使用情况，经估价师尽职调查后也未发现上述相关情况，我们假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用、用益物权及占有使用情况。

二、本次估价未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项假设，故本次估价无未定事项假设。

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、已被成都市温江区人民法院查封，本次估价不考虑估价对象抵押、已被查封因素的影响。

四、本次估价不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本次估价无不相一致假设。

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《眉山市不动产登记信息查询结果》原件，本次估价假定其复印件内容与原件内容完全一致。

2、估价对象《眉山市不动产登记信息查询结果》未记载估价对象房屋的建成年代，经注册房地产估价师实地调查，估价对象房屋建成年代约为 2011 年。

3、本次估价所涉估价对象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，考虑估价对象存在上述客观事实，为做到客观、公平，且有利于估价对象价值的体现，本次估价考虑了土地使用权到期时的建筑物剩余经济寿命价值影响。

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 2025 年 02 月 17 日至 2026 年 02 月 16 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，包括房屋（含与建筑主体不可剥离的装饰装修）、独用的国有出让建设用地使用权、作为商业利用必要的设备设施以及应分享的商业街整体权益。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、本估价报告分为估价结果报告和估价技术报告两部分，估价结果报告提供给估价委托人，估价技术报告根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给相关主管部门审查使用。

6、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。

7、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。

8、本次估价所涉权属资料（《眉山市不动产登记信息查询结果》（复印件）以及估价对象测绘报告部分（房屋分户面积测绘示意图复印件和房屋面积测绘结果复印件）为经当事人质证人民法院认定的鉴定评估资料，估价依据及相关参数资料为注册房地产估价师调查核实的资料。

9、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。

（5）此次估价由成都市温江区人民法院组织我司估价人员于2024年04月18日进行了现场查勘，经与估价委托人沟通确定报告出具日期。

(6) 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后的价款中予以扣除，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。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：成都市温江区人民法院

地址：成都市温江区凤溪大道中段91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：成都市青羊区清波路141、143号

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：2023年04月25日至2026年04月25日

经营范围：房地产估价、咨询服务；土地管理业；资产评估。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）

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

受成都市温江区人民法院（2024）川0115执恢111号《成都市温江区人民法院委托书》的委托，贵院受理的成都市中级人民法院与刘敏，郑和平，薛友惠，吴建军，谢涛，郭滢，张国修，李貌，刘伟毅，韩毅，杨滨蔓，蒲雪莲，邓红彬，彭昌国罚金一案中，因案件执行需要评估涉及位于洪雅县东岳镇场镇11栋1-4层的商业服务用房，权利人为四川省若水茶业股份有限公司，评估建筑面积2342.2m²及其独用国有出让用地使用权面积648.74m²。列入本次估价范围的是房屋（含与建筑主体不可剥离的装饰装修）、独用的国有出让建设用地使用权、作为商业利用必要的设备设施以及应分享的商业街整体权益。估价对象用地东至内部通道、南至内部通道、西至内部通道、北至内部通道。

（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《眉山市不动产登记信息查询结果》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

不动产基本信息(单位:平方米)						
不动产单元号	511423116228GB00011F00010001					
不动产类型	土地/房屋	坐落	洪雅县东岳镇场镇 11 栋 1-4 层			
不动产性质	出让/市场化商品房		用途	宗地用途:其他商服用地, 房屋用途:商业服务		
共用宗地面积	/	建筑面积	2342.2	分摊土地面积	/	
使用期限	2011 年 01 月 17 日 起 2051 年 01 月 16 日止			总层数	4	

眉山市不动产登记权利人信息

序号	权利人名称	不动产权证号	证件号码	共有方式
1	四川省若水茶业股份有限公司	洪雅房权证监证字第 0013529 号、洪国用(2013)第 1024 号	07395435-8	

抵押信息

登记序号	抵押权人	不动产证明号	抵押金额(万元)	是否存在禁止或限制转让抵	抵押方式	登记时间	债务履行期限
1	杨进华	12815	200	是	一般抵押	2015 年 10 月 08 日	2015 年 09 月 30 日起

查封信息

登记序号	查封机构	查封文号	查封类型	查封期限(月)	查封起止时间	查封登记时间	送达时间
1	成都市公安局青羊分局	成公青(经)风通字[2018]061101号			2018-06-11 起 2020-06-10 止	2018年06月11日 00时00分	
2	成都市公安局青羊分局	成公青(经)封通/[2020]060801号			2020-06-08 起2022 06-07 止	2020年06月08日 14时59分	
3	成都市温江区人民法院	(2020)川0115(2020) 川0115 执1332号	续查封	36	2022-06-02 起 2025-06-01 止	2022年06月02日 00时00分	2022年06月02日
4	洪雅县人民法院	(2023)川1423执恢147号之一	轮候查封	36	2023-11-28 起2026 11-27 止	2023年11月28日 00时00分	2023年11月28日

备注：估价对象独用土地面积为648.74m²。

2、估价对象权益状况

估价对象权利人为四川省若水茶业股份有限公司，估价对象占用宗地属国家所有，四川省若水茶业股份有限公司以出让方式取得出让土地使用权，土地用途为其他商服用地，土地使用权终止日期为2051年01月16日，截至价值时点土地使用权剩余使用年限26.75年。

截至价值时点，估价对象已被查封且被看护员工临时占用作茶楼使用，根据估价目的，本次估价不考虑估价对象已被查封、临时占用因素的影响。

估价对象房屋和土地共同设定抵押权，抵押权人均为杨进华，期限从 2015 年 09 月 30 日起。

总体说来，估价对象房屋所有权与土地使用权均为四川省若水茶业股份有限公司所有，权利主体一致，除设有抵押权、查封、临时被占用等权利限制外，权属无争议。

（三）估价对象实物状况

估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》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：

估价对象实物状况表

土地实物状况								
土地使用者	四川省若水茶业股份有限公司	座 落	洪雅县东岳镇场镇 11 栋 1-4 层					
使用权面积 (m ²)	648.74，面积过小、严重限制利用	用 途	其他商服用地					
容积率	实际容积率 3.61	宗地宽深比	适中					
四 至	东至内部通道、南至内部通道、西至内部通道、北至内部通道							
形 状	较规则，对规划利用无影响	地形地势	地势平坦					
土 壤	未受过污染	开发程度	宗地外“六通”，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	八面新村 2 期	坐 落	洪雅县东岳镇场镇 11 栋 1-4 层					
建筑结构	混合结构	建成年代	2011 年	临街状况	临内部通道			
临街宽度	/	临街深度	/	面积 (m ²)	2342.2			
总 楼 层	4 层	所在楼层	1-4 层	净 高	1 层约为 4 米，2-4 层约为 3.7m			
物业类别（用途）	独栋商业	利用现状	1-2 层部分空置，部分被看护员工临时占用作茶楼使用，3-4 层空置	其 他	无			
装修状况	精装修	平面布置	功能明确、结构较优					
设备设施	垂直交通	1 部电梯，2 部步梯						
	安防系统	灭火器、监控系统						
	管 线	水电光纤通讯管线暗敷，气管明设						
	基础设施	小区道路、上水、下水、电、气、光纤、讯、网络通						
装修状况	外 墙	墙砖						
	公共通道	地砖						
	内 墙	1 层部分乳胶漆、部分墙纸，2-4 层墙纸						
	屋 顶	部分石膏板吊顶、部分扣板吊顶、部分装饰吊顶、部分刷乳胶漆						
	地 面	1 层地砖，2 层地砖，3、4 层部分地砖、部分木地板						
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	精装修						
	设 备	正常利用						
	建筑综合成新状况	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，判断建筑物为基本完好房。						

物业管理

无

(四) 估价对象区位状况

估价对象位于洪雅县东岳镇场镇 11 栋 1-4 层，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：

估价对象区位状况一览表

位置 状况	坐落	洪雅县东岳镇场镇 11 栋 1-4 层
	方位	位于洪瓦路东侧
	城市规划	商业、住宅
	楼层	1-4 层
	临街状况	临内部通道
商业繁 华度	距商业中心	距眉山市洪雅县商服中心约 19km
	经商业态	周边主要经营餐饮、超市、茶业、建材、家私等
	商业店铺数量	商业数量一般
	人流量	人流量较小
交通 状况	道路状况	区域内有洪瓦路、Y601 乡道
	公共交通	区域内有乡村客运通过
	距客运站	距东岳镇乡村客运招呼站东岳社区站约 50 米，距洪雅客运中心约 14.9KM
	距离火车站距离	距青神站约 50.2KM
	距离机场距离	距成都天府国际机场约 126.7KM
	道路通达度	道路通达度一般
	交通管制	无交通管制
环境状 况	停车便利度	路面及小区内停车位，停车便利度一般
	自然环境	自然环境一般，环境卫生状况一般
外部配 套设施	人文环境	所在地区的居民素质一般，治安较好，犯罪率低
	基础设施	区域内水、电、气等基础设施较完善
	公共服务设施	区域内有东岳镇中小学校、东岳幼儿园、洪雅县东岳镇卫生院、四川农信(东岳信用社)、中国邮政储蓄银行(东岳支行)、东岳农贸市场、家乐超市(Y601 店)等，公共服务设施较完善。

五、价值时点

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见》(试行)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 2024 年 04 月 18 日，故本次估价的价值时点确定为 2024 年 04 月 18 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，以合法用途，在价值时点 2024 年 04 月 18 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是房屋（含与建筑主体不可剥离的装饰装修）、独用的国有

出让建设用地使用权、作为商业利用必要的设备设施以及应分享的商业街整体权益。

2、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，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、本次估价包含独用的国有建设用地使用权：权利性质为出让，截止价值时点，土地使用权剩余使用年限为 26.75 年，同时本次估价也考虑了土地使用权到期时建筑物的剩余价值影响。

4、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。

5、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《眉山市不动产登记信息查询结果》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。本次估价成本法中土地取得费开发费等参数、收益法中客观租金及运营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时,应根据估价目的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《眉山市不动产登记信息查询结果》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,中华人民共

和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，自 2008 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 日中华人民共和国主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日起施行）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日起施行）；

（4）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 743 号 自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

（5）《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，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2008 年 1 月 1 日起施行）；

（6）《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第 96 号，2001 年 7 月 23 日建设部第 45 次常务会议审议通过，自发布之日起施行）；

（7）《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

（8）《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）；

（9）《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）《成都市温江区人民法院委托书》（2024）川 0115 执恢 111 号复印件；

（2）《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件；

（3）估价对象测绘报告部分（房屋分户面积测绘示意图、房屋面积测绘结果）复印件复印件；

（4）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、假设开发法等其他估价方法。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服务用途房地产，结合对房地产估价的方法进行适应性分析后，确定采用成本法和收益法为本次估价方法进行估价，其理由为：

估价对象所处区域为眉山市洪雅县东岳镇，作为收益性房地产，较易获得所在区域房地产租赁交易信息，且租赁发生的应由出租双方承担的税费及标准明确，故本次估价宜选用收益法。

估价对象所在区域土地市场较为活跃，同一区域或者同一供需圈内近期类似目的同类用地交易案例较多，且估价对象所在区域房屋的建造成本及相关税费清晰明确，故可以使用成本法进行测算，其中土地使用权采用市场比较法进行估价。

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) 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，成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产价值或价格，以及很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在的经济收入而限制了收益法运用的房地产。

3、估价参数及测算过程

收益法：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，再加土地年限终了时建筑物余值之和即为估价对象的收益价值。

成本法：采用房地合估路径，测算土地取得成本、建设成本、管理费用、销售费用、

投资利息、销售税费和开发利润加总得到估价对象房地产重置成本，扣除建筑物折旧后得出估价对象的成本价值。

十、估价结果

本次评估选择了收益法和成本法两种方法进行评估，我们认为，收益法根据周边区域同类型物业的出租案例，较充分的考虑了估价对象未来的收益能力与商业物业的租金市场承接能力，从收益的角度反应了估价对象的收益价格；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，从成本的角度反应了估价对象的成本价格。

收益法和成本法是从不同的角度对估价对象市场价值进行了测算，但两种方法的测算结果差异较大。通过估价人员对估价对象区域市场调查，综合分析认为，位于乡镇常住人口基数低，流动人口少，商业气氛不浓，租金收益水平相对较低，租售失衡，不能体现其房屋本身价值；成本价格是采用了在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，从成本的角度反应了估价对象取得价格。考虑到本次估价目的，本次估价采用成本法的测算结果作为最终估价结论，即估价对象市场价格为 2580 元/m²。

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格的因素进行了综合分析，采用收益法和成本法测算，确定估价对象在价值时点的市场价格为 RMB 604.29 万元，大写人民币陆佰零肆万贰仟玖佰元整。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法 相关结果		成本法	收益法
测算结果	单价（元/m ² ）	2580	1870
	总价（万元）	604.29	437.99
估价结果	单价（元/m ² ）	2580	
	总价（万元）	604.29	

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
陈晓梅	5120210137	陈晓梅	2025年02月17日
丁永洪	5120060115	丁永洪	2025年02月17日

十二、实地查勘期

本次估价对估价对象的实地查勘期为 2024 年 04 月 18 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起 2024 年 04 月 01 日至估价报告出具之日 2025 年 02 月 17 日止。

估价报告附件

- 一、《成都市温江区人民法院委托书》(2024)川0115执恢111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（《眉山市不动产登记信息查询结果》）
- 五、估价对象测绘报告部分（房屋分户面积测绘示意图、房屋面积测绘结果）复印件
- 六、专业帮助情况和相关专业意见说明
- 七、评估机构营业执照、估价机构备案证书复印件
- 八、注册房地产估价师注册证书复印件

成都市温江区人民法院

委托书

(2024)川0115执恢111号

四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司：

我院在执行成都市中级人民法院与刘敏,郑和平,薛友惠,吴建军,谢涛,郭滢,张国修,李貌,刘伟毅,韩毅,杨滨蔓,蒲雪莲,邓红彬,彭昌国 罚金一案中,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:

四川省眉山市洪雅县若水宾馆。



承 办 人: 石凌云 联系电话:

联系 人: 杨冬林 联系电话: 19182136825

本院地址:

估价对象位置图

坐 落：眉山市洪雅县东岳镇场镇 11 栋 1-4 层



估价对象实地查勘情况和相关照片

受委托，估价委托人因司法鉴定事宜，委托我司对该项经济行为所涉及的位于眉山市洪雅县东岳镇场镇 11 栋 1-4 层商业房地产市场价格进行估价，注册房地产估价师陈晓梅和丁永洪于 2024 年 04 月 18 日进行实地查勘，对区位状况、实物状况和权益状况进行了观察、询问、检查和核对，并拍摄了反映估价对象内部状况、外部状况和周围环境状况的照片，形成了实地查勘记录。

注册房地产估价师：陈晓梅
丁永洪

2025 年 02 月 17 日

估价对象状况照片

项目名称：眉山市洪雅县东岳镇场镇 11 栋 1-4 层

◆估价对象周边状况	◆估价对象临街状况	◆估价对象建筑外观
◆估价对象栋号	◆估价对象外部状况	◆估价对象 1 层内部状况
◆估价对象 1 层内部状况	◆估价对象 2 层内部状况	◆估价对象 3 层内部状况
◆估价对象 3 层内部状况	◆估价对象 4 层内部状况	◆估价对象 4 层内部状况
◆估价对象 4 层外部状况	◆估价对象 4 层平台状况	◆现场查勘人员

拍摄人员：陈晓梅

拍摄日期：2024 年 04 月 18 日

成都市金牛区星辉中路 5 号 Chengdu Jinniu District City Star Road No. 5

联系电话 Contact number 028-87778230

加用面积,648.74m².



眉山市不动产登记信息查询结果

打印时间：2024年04月18日 14时34分

		受理编号：	202404180002267	单位：平方米，万元
查询申请人	四川省若水茶业股份有限公司	身份证号码	1	
产权证号	洪雅房权证监证字第0013529号、洪国用(2013)第1024号	登记时间	2013年08月30日 00时00分	

不动产基本信息 (单位: 平方米)

不动产单元号	511423116228GB00011F00010001				
不动产类型	土地/房屋	坐落	洪雅县东岳镇场镇11栋1-4层		
不动产性质	出让/市场化商品房		用途	宗地用途：其他商服用地，房屋用途：商业服务	
共用宗地面积	/	建筑面积	2342.2	分摊土地面积	/
使用期限	2011年01月17日起 2051年01月16日止			总层数	4

眉山市不动产登记权利人信息

序号	权利人名称	不动产权证号	证件号码	共有方式
1	四川省若水茶业股份有限公司	洪雅房权证监证字第0013529号、洪国用(2013)第1024号	07395435-8	

抵押信息

登记序号	抵押权人	不动产证明号	抵押金额(万元)	是否存在禁止或限制转让抵	抵押方式	登记时间	债务履行期限
1	杨进华	12815	200	是	一般抵押	2015年10月08日	2015年09月30日起

查封信息

登记序号	查封机构	查封文号	查封类型	查封期限(月)	查封起止时间	查封登记时间	送达时间
1	成都市公安局青羊区分局	成公青(经)风通字[2018]061101号			2018-06-11起 2020-06-10止	2018年06月11日 00时00分	
2	成都市公安局青羊区分局	成青公(经)封通/[2020]060801号			2020-06-08起 2022-06-07止	2020年06月08日 14时59分	
3	成都市温江区人民法院	(2020)川0115执1332号	续查封	36	2022-06-02起 2025-06-01止	2022年06月02日 00时00分	2022年06月02日
4	洪雅县人民法院	(2023)川1423执恢147号之一	轮候查封	36	2023-11-28起 2026-11-27止	2023年11月28日 00时00分	2023年11月28日

预告信息

登记序号	预告权利人	不动产证明号	预告登记类型	登记时间	抵押金额(万元)

异议信息

登记序号	异议权利人	异议权利人证件号码	不动产证明号	异议事项	登记时间

居住权信息

登记序号	居住权人	居住权人证件号码	不动产权证号	登记时间

六、房屋面积测绘结果

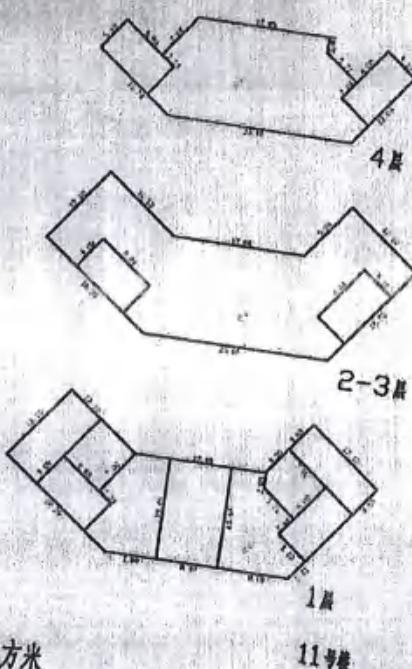
1、整幢房屋各类面积测算统计表

楼名/ 幢号 (自编 号)	套内建筑面积 (平方米)	共有分摊面积 (平方米)	公摊系数	产权面积(平 方米)	备注 (规划)
11幢	1940	402.20	0.207308	2342.20	商业
其中住宅面积: 平方米			其中商业面积: 2342.20 平方米		
其中小区公共配套用房面积:			其中多功能面积:		
总建筑面积: 2342.20 平方米					
房屋名称:	八面新村 2 期		结 构:	混合	
座 落:	洪雅县东岳镇		幢 号:	1	
测绘人员:			成都市恒泰祥测绘有限公司		
检核人员:					
委托方验收情况 : 签 字:					
11号楼					
楼层	房号	单元	套内面积	分摊面积	产权面积
1	1		56.27	11.67	67.94
1	1		40.91	8.48	49.39
1	1		110.64	22.94	133.58
1	7		112.44	23.31	135.75
1	4		104.03	21.57	125.60
1	5		46.2	9.58	55.78
1	6		67.15	13.92	81.07
2-3	1		537.63	111.46	649.09
4	1		327.1	67.81	394.91

成都市恒泰祥测绘有限公司

二、房屋分户面积测绘示意图

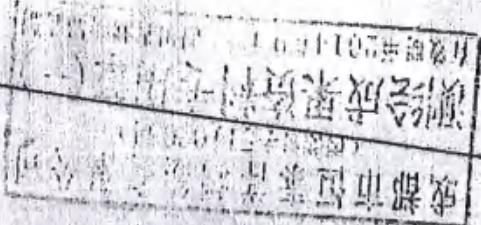
比例: 1:300 单位: (米)



建筑面积: 2342.20 平方米

测绘单位公章:

测绘成果资料专用章:



十一幢

- 2012/06/20 02:40 PM



估价专业帮助和相关专业意见说明

受委托，估价委托人因司法鉴定事宜，委托我司对该项经济行为所涉及的位于眉山市洪雅县东岳镇场镇 11 栋 1-4 层商业服务房地产市场价格进行估价，在估价中，有关估价的专业帮助和相关专业意见说明如下：

1、估价人员对估价对象现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，鉴于技术手段和专业限制，估价人员未对估价对象的建筑质量、被遮盖未暴露及难以接触的部分、水、电或者其他设施设备等进行测试，未对估价对象房屋安全、环境污染、建筑面积、财务状况等情况进行检测测量与审计，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患及内部质量缺陷情况下，假定估价对象能正常利用，且与估价对象权属证明资料、估价委托人提供的资料和陈述情况基本一致。若对该部分内容存在疑问，建议估价委托人聘请具有相应资质资格的专业机构或专家对房屋安全、质量缺陷、环境污染、建筑面积先行鉴定或检测测量，对财务状况先行审计。

2、估价人员具有司法鉴定方面的基本专业技术能力，本次估价不存在难以解决的复杂、疑难、特殊的估价技术等问题，故未寻求相关估价专家或单位提供专业帮助。

综上述，本次估价没有专业帮助和未依据相关专业意见。







房地产估价机构备案证书

机构名称：四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司

住所：成都市青羊区清波路141、143号3楼1号

法定代表人：丁永洪 组织形式：有限责任公司（自然人投资或控股）

统一社会信用代码：
(或营业执照注册号)：91510105771677693P 成立日期：2005-03-01

备案等级：一级 注册资本：300万元

证书编号：川建房估备字[2017]0008号

有效期至：至2026年04月25日



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. 00316668

姓 名 / Full name

段晓梅

性 别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

510322198903152568

注 册 号 / Registration No.

5120210137

执业机构 / Employer

四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-03-27

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. 00317616

姓 名 / Full name

丁永进

性 别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

513021197509054575

注 册 号 / Registration No.

5120040115

执业机构 / Employer

四川天成房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-04-17

持证人签名 / Bearer's signature

