**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045号**

★

**房地产估价报告**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **估价项目名称：** |  | 成都中汇制药有限公司所属的位于成都市金牛区金牛乡高家村7、8组（羊市街西沿线高家路段旁）一宗面积为21564.79㎡的出让工业用地及地上建筑物整体房地产市场价值估价 |
|  |  |  |
| **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：** |  | 文 强 注册号：5120140027 |
|  |  | 陈 亭 注册号：5120000085 |
|  |  |  |
| **估价报告出具日期：** |  | 2022年04月18日 |
|  |  |  |
| **估价报告编号：** |  | 同正评估报（2022）房第045号 |

**致估价委托人函**

**四川省成都市中级人民法院**：

本估价机构接受贵院委托，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，采用公允的估价方法，为贵院执行成都鑫汇蓉和企业管理合伙企业（有限合伙）与成都中汇制药有限公司、四川怡和企业有限责任公司、成都怡和天地房地产开发有限公司、四川怡和置业有限公司金融借款合同纠纷一案中，需确定财产处置参考价，委托对成都中汇制药有限公司所有的位于成都市金牛区金牛乡高家村7、8组土地使用权【成国用（2005）第866号】、金牛区蜀西路30号1栋1-2楼、1-6楼、2栋1-2楼，2栋3楼，3栋1楼、1-6楼房屋【蓉房权证成监字第0998455号、成房权证监证字第2069860、2069857、2069856号】房地产进行市场价值评估。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，分别采用成本法（房地分估、其中土地使用权采用基准地价系数修正法和成本逼近法）和收益法进行了估算，最后确定估价对象在价值时点二○二二年四月二日（委托书未明确，本次以实地查勘之日作为价值时点）市场状况下整体房地产市场价值为**169915346**元，大写人民币**壹亿陆仟玖佰玖拾壹万伍仟叁佰肆拾陆元整**，具体下表：

**整体房地产市场价值估价结果汇总表**

**币种：人民币**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权证号 | 类别 | 测绘  栋号 | 现场  栋号 | 涉及  楼层 | 权证用途 | 实际  用途 | 结构 | 面积  （㎡） | 评估单价  （元/㎡） | 评估总价  （元，取整） |
| 成国用（2005）第866号；蓉房权证成监字第0998455号、成房权证监证字第2069860、2069857、2069856号 | 第1类 | 1栋 | 2栋 | 1层 | 工厂 | 汽车销售展厅 | 钢混 | 8956.16 | 6478 | 58018004 |
| 第2类 | 1栋 | 2栋 | 2-3层 | 工厂 | 空置及办公 | 钢混 | 14782.84 | 4860 | 71844602 |
| 第3类 | 3、4、5栋 | 1、3栋 | 1-6层 | 办公、其它、住宅 | 办公、摩托车展厅、售车直播间 | 钢混 | 7670 | 5222 | 40052740 |
| **合计** | **/** | **/** | **/** | **/** | **/** | **/** | **/** | **31409** | **/** | **169915346** |

**特别提示：**

**1、本估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的整体房地产市场价值，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、估价对象土地使用权已取得《国有土地使用证》及地上3栋建筑已分别取得4份《房屋所有权证》，土地用途记载为工业用地、房屋登记用途分别为工厂、办公、教育及其他等，但实际用途为经营“广和都市工业总部”和“广和汽车孵化园”及配套经营性汽车销售展厅、停车场、综合办公等，本估价结果反映的以提供权属证明记载事项、但维持现状前提下的价值。**

**3、2022年04月02日，我公司估价师与申请人代理律师、辅拍公司工作人员以及被执行人工作人员共同对上述委托评估的房地产进行了实地查勘。对照被执行人提供且由估价委托人承办法官确认可采信的估价对象权属规划资料，委托书上记载的估价对象与同属于成都中汇制药有限公司所有的北侧另一宗地直接南北相邻，两宗地无明显分隔界线，现为“广和都市工业总部”和“广和汽车孵化园”，南侧临蜀西路的街道门牌号为“蜀西路30号”，北侧临兴盛东路的街道门牌号为“兴盛东路111号”；两宗地均取得了国有土地使用证，土地上均建成有建构筑物（部分建筑物已取得权证）。被执行人的工作人员现场进行了指界，与《房屋建筑面积测绘成果报告》所附平面图符合。**

**本次估价范围内估价对象实体状况及具体位置由申请人代理人及权利人代表现场共同指认确定，承诺无遗漏偏差，法院委托的辅拍公司工作人员进行了见证。故本次设定以实地查勘估价对象位置与权属证明资料一致为假设前提，且具有唯一性。**

**4、根据估价委托人要求，本次估价将宗地上无证建筑纳入估价范围，当事人委托测绘机构进行了测绘，并出具了《房屋建筑面积测绘成果报告》，本次将依据该测绘报告记载的面积对地上无证建筑进行评估测算，在估价报告中进行披露和说明。**

**5、测绘报告记载共45.69㎡的无证建筑第2、6、7栋均系为园区内经营性用房提供配套服务的门卫房、小库房，不单独产生收益，故考虑其价值已体现在有证的经营性用房的评估价格中。**

**6、实地查勘估价对象出租经营，但未提供租赁合同，经沟通不考虑实际租赁对市场价值的影响，故本次设定权利人未与现承租人以外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。**

**7、本估价结果反映的是估价对象房地产整体市场价值，包含了土地使用权价值（含土地出让金）、房屋固有的设施设备工程及已装修房屋室内装饰装修价值以及合理修建、持续使用的无证建筑物价值，但不包含宗地内可移动的动产价值。**

**8、估价对象所在宗地为出让工业用地，使用权终止日期为2049年5月30日，至价值时点2022年04月02日剩余年限约27.16年。土地开发程度达到宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路），宗地内已建部分宗地内开发程度达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯及场地平整），路面已平整硬化。**

**9、本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。**

**10、本次估价结果未考虑估价对象与相邻物业（北侧宗地及地上建构筑物）若整体处置、快速变现能力劣对价值的减值影响。**

**11、本估价结果未考虑估价对象实际分类经营利用时在整体利用方式或整体处置对评估价格带来的影响。**

**12、本估价结果没有考虑新冠疫情突发新增对估价对象未来房地产市场的影响。**

**13、币种人民币，估价结果最终单价和总价均四舍五入保留至个位取整，其最终估价结果以《房地产市场价值估价结果汇总表》为准。**

四川省同正地产房地产估价有限责任公司

法定代表人：

**二○二二年四月十八日**

**目 录**

[估价师声明 6](#_Toc16604)

[估价的假设限制条件 7](#_Toc28209)

[一、估价的假设条件 7](#_Toc16947)

[（一）一般假设 7](#_Toc23576)

[（二）未定事项假设 8](#_Toc3801)

[（三）背离事实假设 8](#_Toc28342)

[（四）不相一致假设 8](#_Toc14956)

[（五）依据不足假设 9](#_Toc23126)

[二、估价报告使用限制 9](#_Toc25255)

[（一）估价结果的使用说明 9](#_Toc32245)

[（二）其它说明 11](#_Toc7161)

[（三）房地产估价报告使用提示 11](#_Toc5109)

[房地产估价结果报告 12](#_Toc29097)

[一、估价委托人 12](#_Toc22850)

[二、房地产估价机构 12](#_Toc27462)

[三、估价目的 12](#_Toc14849)

[四、估价对象 12](#_Toc25069)

[（一）估价范围 12](#_Toc1664)

[（二）估价对象权益状况 15](#_Toc31160)

[（三）估价对象区位状况 18](#_Toc7017)

[（四）估价对象实物状况 19](#_Toc10678)

[五、价值时点 22](#_Toc1189)

[六、价值类型 22](#_Toc20543)

[七、估价原则 23](#_Toc20641)

[八、估价依据 24](#_Toc7328)

[九、估价方法 25](#_Toc11551)

[十、估价结果 29](#_Toc19035)

[十一、注册房地产估价师 30](#_Toc16879)

[十二、实地查勘期 30](#_Toc31500)

[十三、估价作业期 30](#_Toc1817)

[附件 31](#_Toc14325)

[估价委托书复印件 32](#_Toc29901)

[估价对象地理位置图 34](#_Toc9387)

[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） 35](#_Toc9162)

[估价对象权属证明复印件 39](#_Toc29811)

可比实例位置图及外观照片-------------------------------------------62

没有专业帮助和未依据相关专业意见的说明-----------------------------63

[房地产估价机构营业执照及估价资质证书复印件 64](#_Toc6999)

[注册房地产估价师资质证书复印件 66](#_Toc31615)

**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、注册房地产估价师文强、陈亭以及专职房地产估价人员向玥纯于2022年04月02日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、参与本房地产估价报告的专职注册房地产估价师和专业房地产估价人员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

文 强 5120140027 2022年04月18日

陈 亭 5120000085 2022年04月18日

向玥纯 / 2022年04月18日

二○二二年四月十八日

**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【（2021）川01执恢501号《四川省成都市中级人民法院委托书》】、【《房屋建筑面积测绘成果报告（建筑面积实测）》成勘测S2022-12466-1】以及被执行人提供的由估价委托人确认可采纳的估价对象的权属及规划资料（复印件）记载的信息为估价依据。设定上述资料真实、合法、完整、有效为估价的假设前提。因上述资料失实造成估价结果有误，估价机构和估价人员不承担相应责任。本次估价以所有资料复印件内容与原件记载一致为假设前提。

2、估价对象作为工业土地使用权及其地上建、构筑物整体项目，在设定使用年限内得到有效利用为假设前提。

3、各估价对象与其它生产经营要素相结合，能满足设定使用年限内生产经营利用的正常进行。

4、本次估价设定的房地产市场为稳定、正常、公开的市场。

5、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。

6、本次估价对象的土地使用权面积、用途、权利类型及房屋面积、用途、结构等信息以权利人成都中汇制药有限公司提供并经估价委托人认可采纳的蓉房权证成监字第0998455号、成房权证监证字第2069860、2069857、2069856号《房屋所有权证》、成国用（2005）第866号《国有土地使用证》记载内容为依据；地上无证建筑物的面积、结构、建成时间等数据及其他相关资料以权利人介绍及《房屋建筑面积测绘成果报告（建筑面积实测）》记载内容为依据（仅用于本次评估测算，不作为最终确权依据）。

7、估价对象所在项目取得《国有土地使用证》，用途为工业用地，使用权终止日期为2049年5月30日，至价值时点2022年04月02日剩余年限约27.16年。土地开发程度宗地外六通（通上下水、通电、通路、通讯、通气）、宗地内六通一平（通上下水、通电、通路、通讯、通气，场地平整）。

8、本次估价以权利人对估价对象享有占有、使用的用益物权，能够满足生产及经营的需要为假设前提。

9、整个园区实际占地约84亩。按估价委托人要求，本次仅对南侧32亩宗地及地上建筑物进行市场价值评估。未考虑两宗地毗邻所带来的增值或减值效应。

10、权利人介绍和估价人员实地查勘，估价对象由权利人出租使用，估价委托人未提供租赁合同，经与承办法官沟通本次不考虑实际租赁对市场价值的影响。故本次设定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，未拖欠水电费。

**（二）未定事项假设**

无未定事项假设

**（三）背离事实假设**

估价委托人提供的资料未记载抵押及查封等信息，根据本次估价目的，设定估价委托人对估价对象拥有处置权，以不考虑抵押权、查封登记等权利限制及优先受偿款等因素影响为假设前提。

**（四）不相一致假设**

我公司估价师与申请人代理律师、辅拍公司工作人员以及被执行人工作人员共同对上述委托评估的房地产进行了实地查勘。对照被执行人提供、且由估价委托人承办法官确认可采信的估价对象权属规划资料，委托书上记载的估价对象与同属于成都中汇制药有限公司所有的北侧另一宗地直接南北相邻，两宗地无明显分隔界线，现为“广和都市工业总部”和“广和汽车孵化园”，南侧临蜀西路的街道门牌号为“蜀西路30号”，北侧临兴盛东路的街道门牌号为“兴盛东路111号”；两宗地均取得了国有土地使用证，土地上均建成有建构筑物（部分建筑物已取得权证）。被执行人的工作人员现场进行了指界，与《房屋建筑面积测绘成果报告》所附平面图符合。

本次估价范围内估价对象实体状况及具体位置由申请人代理人及权利人代表现场共同指认确定，承诺无遗漏偏差，法院委托的辅拍公司工作人员进行了见证。故本次设定以实地查勘估价对象位置与权属证明资料记载的一致为假设前提，且具有唯一性。

**（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、估价对象有证建筑的建成年代1998年是据被执行人介绍和提供的资料显示为依据，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。仅作为估价委托人确定财产处置参考价提供市场价值参考依据，不得当然作为市场的成交价格，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04月18日起为**壹年**（即有效期至2023年04月17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，经济环境及委估房产的实物状况、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。

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、瘟疫、政局变化、核能、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）。

3、币种人民币，估价结果最终单价和总价均四舍五入保留至个位取整，其最终估价结果以《房地产市场价值估价结果汇总表》为准。

4、本估价结果反映的是估价对象整体房地产价值，包含了土地使用权价值、房屋固有的设施设备工程价值及室内不可剥离的装饰装修价值。

实看估价对象宗地内有多种动产，因委托书未记载要求评估，经现场沟通不纳入估价范围，故本次估价范围不含宗地内可移动的动产。

5、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，未考虑若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，为双方交易时各自承担应缴纳的契税、中介费、增值税及附加、土地增值税、过户费、印花税等相关税费及可能存在的滞纳金等非正常状态下费用前提下的价值，且没有考虑评估增值带来的土地增值税等影响。

6、本估价结果没有考虑新冠疫情突发新增对估价对象未来房地产市场的影响。

7、本次估价结果未考虑估价对象与相邻物业（北侧宗地及地上建构筑物）若整体处置、快速变现能力劣对价值的减值影响。

8、本估价结果未考虑估价对象实际分类经营利用时在整体利用方式或整体处置对评估价格带来的影响。

9、测绘报告记载共45.69㎡的无证建筑第2、6、7栋均系为园区内经营性用房提供配套服务的门卫房、小库房，不单独产生收益，故考虑其价值已体现在有证的经营性用房的评估价格中。

**（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○二二年四月十八日

**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：2019年07月24日—2022年07月24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**

估价委托人四川省成都市中级人民法院在执行成都鑫汇蓉和企业管理合伙企业（有限合伙）与成都中汇制药有限公司、四川怡和企业有限责任公司、成都怡和天地房地产开发有限公司、四川怡和置业有限公司金融借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价，委托我公司对成都中汇制药有限公司所有的位于成都市金牛区金牛乡高家村7、8组土地使用权【成国用（2005）第866号】、金牛区蜀西路30号1栋1-2楼、1-6楼、2栋1-2楼，2栋3楼，3栋1楼、1-6楼房屋【蓉房权证成监字第0998455号、成房权证监证字第2069860、2069857、2069856号】房地产进行市场价值评估。

1、本次估价范围

本估价报告对应的估价范围为：成国用（2005）第866号《国有土地使用证》项下的出让工业用地土地使用权面积为21564.79㎡，及该宗地上总建筑面积共31454.69㎡的7栋建筑物（其中有证建筑物共3栋、证载面积共31409㎡，无证建筑物共3栋、测绘面积共45.69㎡）。具体如下表：

估价范围明细表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 名称 | | 权证号 | 权利人 | 坐落 | 证载用途/实际用途 | 面积（㎡） | 建筑物现场栋号 | 利用现状 |
| 1 | 土地使用权 | | 成国用（2005）第866号《国有土地使用证》 | 成都中汇制药有限公司 | 金牛区金牛乡高家村7、8组（羊市街西沿线高家路段旁） | 工业 | 21564.79 | / | 本估价范围与位于北侧的成国用（2007）第895号项下52亩土地直接相邻，两宗地无明显分隔界线，整体正常用于“广和都市工业总部”和“广和汽车孵化园” |
| 2 | 建筑物 | 2栋1-2层 | 成房权证监证字第2069860号 | 成都中汇制药有限公司 | 金牛区蜀西路30号2栋1-2层 | 工厂/1层：汽车展厅、2层：空置 | 15876 | 2 |
| 2栋3层 | 成房权证监证字第2069857号 | 成都中汇制药有限公司 | 金牛区蜀西路30号2栋3层 | 工厂/办公 | 7863 |
| 3 | 1栋1-6层 | 蓉房权证成房监证字第0998455号 | 成都中汇制药有限公司 | 金牛区蜀西路30号1栋1-6层 | 办公/办公 | 3451.00 | 1 |
| 1栋1-2层 | 金牛区蜀西路30号1栋1-2层 | 教育/停车及空置 | 585.00 |
| 4 | 3栋1层 | 成房权证监证字第2069856号 | 成都中汇制药有限公司 | 金牛区蜀西路30号3栋1层 | 其它/摩托车展厅 | 732 | 3 |
| 3栋1-6层 | 金牛区蜀西路30号3栋1-6层 | 住宅/办公及经营 | 2902 |
| 5 | 测绘编号2栋 | 无权证 | / | 宗地西南侧 | 门卫房 | 16.04 | / |
| 6 | 测绘编号6栋 | 无权证 | / | 宗地西北侧 | 小库房 | 9.92 | / |
| 7 | 测绘编号7栋 | 无权证 | / | 宗地东北侧 | 小库房 | 19.73 | / |
| **合计** | | | **/** | **/** | **/** | **/** | **土地面积21564.79㎡，总建筑面积31454.69㎡** | **/** | **/** |

本次估价范围内估价对象实体状况及具体位置由申请人代理人及权利人代表现场共同指认确定，承诺无遗漏偏差，法院委托的辅拍公司工作人员进行了见证。故本次设定以实地查勘估价对象位置与权属证明资料一致为假设前提，且具有唯一性。

本次估价对象的土地使用权面积、用途、权利类型及房屋面积、用途、结构等信息以权利人成都中汇制药有限公司提供并经估价委托人认可采纳的蓉房权证成监字第0998455号、成房权证监证字第2069860、2069857、2069856号《房屋所有权证》、成国用（2005）第866号《国有土地使用证》记载内容为依据；地上无证建筑物的面积、结构、建成时间等数据及其他相关资料以权利人介绍及《房屋建筑面积测绘成果报告（建筑面积实测）》记载内容为依据（仅用于本次评估测算，不作为最终确权依据）。

经权利人介绍和估价人员实地查勘，估价对象由权利人出租使用，实地查勘时园区内停放有机动车辆、部分室内有可移动的家具、设备等动产，经现场沟通，均不纳入此次估价范围。

2、实地查勘情况及估价范围的确定过程

（1）实地查勘情况

2022年04月02日，我公司估价师与申请人代理律师、辅拍公司工作人员以及被执行人工作人员共同对上述委托评估的房地产进行了实地查勘。对照被执行人提供且由估价委托人承办法官确认可采信的估价对象权属规划资料，委托书上记载的估价对象与同属于成都中汇制药有限公司所有的北侧另一宗地直接南北相邻，两宗地无明显分隔界线，现为“广和都市工业总部”和“广和汽车孵化园”，南侧临蜀西路的街道门牌号为“蜀西路30号”，北侧临兴盛东路的街道门牌号为“兴盛东路111号”；两宗地均取得了国有土地使用证，土地上均建成有建构筑物（部分建筑物已取得权证）。被执行人的工作人员现场进行了指界。其中：

①【成国用（2005）第866号《国有土地使用证》】项下（简称32亩土地）宗地上为3栋已取得4份《房屋所有权证》的房屋及3栋无证房屋。有证建筑的证号分别为：

“成房权证监证字第2069857、2069860号，房屋登记用途均为工厂，实际用途为1层汽车销售展厅、2层空置、3层办公”；

“蓉房权证成房监证字第0998455号，房屋登记用途为教育、办公，实际用途为办公”；

“成房权证监证字第2069856号，房屋登记用途为其它、住宅，实际用途为1层展厅、2-3层办公、4-6层空置”。

②【成国用（2007）第895号《国有土地使用证》】项下（简称52亩土地）宗地上房屋均未取得《房屋所有权证》，仅1栋9300余㎡的钢结构厂房取得《成都市规划管理局建设工程规划许可证》，批准的建设面积为9354.70㎡，1-2层实际用途均为经营及办公。该宗地上还有多栋未取得权证及相关规划许可的无证建筑，宗地内大部分空地现作为经营配套停车场及商业充电桩等。

（2）确定本估价报告对应的估价范围

结合2022年04月02日的实地查勘情况，我公司于2022年04月07日向四川省成都市中级人民法院发送书面请示函并表达了评估的设定方案，虽没收到书面回复，但经与承办法官沟通，明确了应将宗地内无证建筑纳入估价范围，本案当事人也委托了具备资质的第三方测绘机构对估价对象两宗地内所有房屋及经营性配套场地进行面积测绘，出具了测绘报告。

2022年04月14日，我公司收到经贵院许可采纳的【《房屋建筑面积测绘成果报告（建筑面积实测）》成勘测S2022-12466-1】。经对比测绘面积数据后发现，本次测绘建筑面积与权利人提供的估价对象各栋房屋的《房屋所有权证》记载建筑面积存在差异。

由于评估委托书未对实际面积与登记面积不一致的处理方式进行书面明确。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】“第十九条 第三款 实际面积与登记面积不一致的，应当根据人民法院书面明确的面积评估。我们将该事项与当事人双方说明并沟通，双方均一致接受“有权证的按证载面积进行评估，无权证建筑按测绘面积设定可以合理、持续使用进行评估”。估价委托人也未对上述评估设定处理方式提出书面异议，故我们在本次评估中的处理方式为：有证建筑的建筑面积以证载数据为测算依据，无证建筑的建筑面积以《房屋建筑面积测绘成果报告（建筑面积实测）》成勘测S2022-12466-1记载数据为测算依据，并在估价报告中进行披露和说明。该数据仅为本次评估测算需要，而不能当然视同作为确权依据。

故据委托书，本次仅对南侧32亩宗地及地上建筑物进行市场价值评估。未考虑两宗地毗邻所带来的增值或减值效应。

实看估价对象宗地内有多种动产，因委托书未记载要求评估，经现场沟通不纳入估价范围，故本次估价范围不含宗地内可移动的动产。

**（二）估价对象权益状况**

1、权益状况描述

本次估价对象为成都中汇制药有限公司所有的位于成都市金牛区金牛乡高家村7、8组土地使用权【成国用（2005）第866号《国有土地使用证》】项下一宗出让工业用地土地使用权、土地登记面积为21564.79㎡，地面房屋总建筑面积共31454.69㎡（其中取得权证的建筑面积共31409㎡，经测绘的无证房屋面积共45.69㎡）。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 | 根据委托人提供的《房屋所有权证》记载，地上有证建筑的规划用途为工厂、办公楼、宿舍楼、其他等。估价员实地查勘为经营性汽车展厅、办公楼等。土地使用权用途为出让工业用地。 |
| 权利人 | 成都中汇制药有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 其他权益情况 | 规划条件 | 土地使用权类型：出让；用途：工业；终止日期为2049年5月30日，至价值时点2022年04月02日剩余年限约27.16年。 |
| 用益物权 | 本次估价以权利人对估价对象享有占有、使用的用益物权，能够满足经营配套服务需要为假设前提。 |
| 担保物权 | 估价委托人提供的资料未记载，本次估价为市场价值评估，设定估价对象无担保物权等因素影响。 |
| 租赁或占用情况 | 权利人介绍和估价人员实地查勘，估价对象由权利人出租使用，估价委托人未提供租赁合同，经与承办法官沟通本次不考虑实际租赁对市场价值的影响。故本次设定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，未拖欠水电费。 |
| 拖欠税费情况 | 土地使用权已取得权证，地上部分建筑物未办理权证，设定无拖欠税费及水电气费违约金。 |
| 查封等形式限制权利情况 | 估价委托人双方提供的资料未记载，根据估价目的，本次不考虑限制登记的影响。设定：估价委托人对估价对象拥有处置权。 |
| 权属清晰情况 | 土地使用权已取得《国有土地使用证》，大部分建筑物已取得《房屋所有权证》。 |

1. **登记状况**

估价委托人提供了估价对象《国有土地使用证》及有证建筑物的《房屋所有权证》等（复印件），其登记状况分别如下。

《国有土地使用证》登记情况

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 土地使用权人 | 土地使用证号 | 座 落 | 地号 | 使用权  类型 | 地类  （用途） | 终止日期 | 使用权面积（㎡） |
| 成都中汇制药有限公司 | 成国用（2005）第866号 | 金牛区金牛乡高家村7、8组（羊市街西沿线高家路段旁） | / | 出让 | 工业 | 2049年5月30日 | 21564.79，其中独用面积21564.79 |
| 填证机关 | 成都市国土资源局 | | | | | | |
| 填发日期 | 2005年7月18日 | | | | | | |

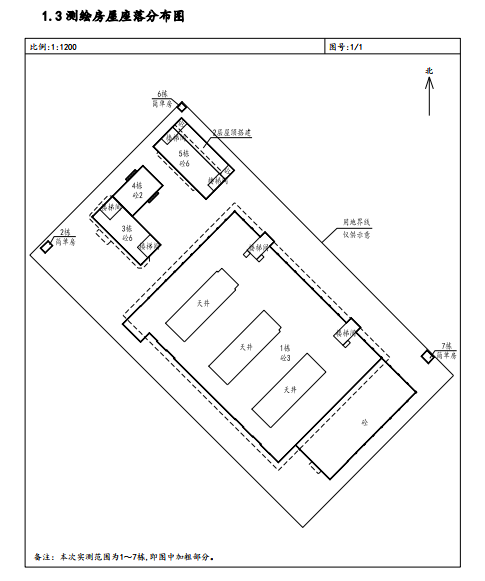
《房屋所有权证》登记情况

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 房屋所有权证号 | 丘（地）号/档案保管号 | 房屋所  有权人 | 共有  情况 | 房屋坐落 | 规划用途 | 所在层数 | 建筑面积（㎡） | 附记 | 填发日期 |
| 1 | 蓉房权证成房监证字第0998455号 | 权0504764 | 成都中汇制药有限公司 | / | 金牛区蜀西路30号 | 教育 | 1-2 | 585.00 | 东界：己房墙足  西至：己房墙足  南界：己房墙足  北界：己房墙足  幢号为单位自编号 | 2004年02月16日 |
| 办公 | 1-6 | 3451.00 |
| 2 | 成房权证监证字第2069856号 | 权0504762 | 成都中汇制药有限公司 | 单独  所有 | 金牛区蜀西路30号 | 其它、住宅 | 6 | 3634 | 地址明细信息：3栋1层为其它，建筑面积732㎡。3栋1-6层为住宅，建筑面积2902㎡ | 2009年10月14日 |
| 3 | 成房权证监证字第2069860号 | 权0504763 | 成都中汇制药有限公司 | 单独  所有 | 金牛区蜀西路30号2栋1-2层 | 工厂 | 3 | 15876 | / | 2009年10月14日 |
| 4 | 成房权证监证字第2069857号 | 权0958674 | 成都中汇制药有限公司 | 单独  所有 | 金牛区蜀西路30号2栋3层 | 工厂 | 3 | 7893 | / | 2009年10月14日 |

3、成勘测S2022-12466-1《房屋建筑面积测绘成果报告（建筑面积实测）》主要登记状况



**本次估价中，仅第2、6、7栋无证建筑采用了测绘报告的面积数据，其余有证的第1、3-5栋的建筑面积按估价委托人的要求，依据《房屋所有权证》登记面积为准。**



**（三）估价对象区位状况**

|  |  |
| --- | --- |
| 区域位置 | 估价对象位于成都市金牛区蜀西路30号，成都市城区西面，三环路外侧。 |
| 区域特点 | 金牛区，隶属于[四川省](https://baike.baidu.com/item/%E5%9B%9B%E5%B7%9D%E7%9C%81/15626925" \t "_blank)[成都市](https://baike.baidu.com/item/%E6%88%90%E9%83%BD%E5%B8%82/5020801" \t "_blank)，地处[成都平原](https://baike.baidu.com/item/%E6%88%90%E9%83%BD%E5%B9%B3%E5%8E%9F" \t "_blank)东部，东与成华区新都区接壤、西与高新区、青羊区连接，南与青羊区分界，北与郫都区、新都区毗邻，区域东西距18千米，南北距16千米，全区总面积108平方千米。根据第七次人口普查数据，截至2020年11月1日零时，金牛区常住人口为1265398人。  金牛区地处成德绵经济带的起点和天府大道“百里中轴线”北中轴的核心位置，拥有西南最大的铁路枢纽成都火车站，是轨道交通规划站点最多的主城区。拥有西部唯一的“国家级市场采购贸易方式”试点，将打造成为泛欧泛亚进口商品展示和出口商品集散中心。拥有可利用土地3万余亩，是土地资源最丰富的主城区。拥有市场主体38万户，总量位列全省区（市）县第一。 |
| 交通条件 | 估价对象地处城西三环路外侧，属蜀西路-迎宾大道的国宾板块范畴，南侧直接临蜀西路。区域内交通线路四通八达，以羊西线-蜀西路、三环路为纵横主干线，迎宾大道、西源大道、老成灌路、二环路、金科南路、金科东路、黄金东一路为辅，形成了三横三纵庞大的立体交通网，交通便利度优。周边通行17、30、54、96、111、155、158、763路等多路市内公交路线，距地铁2号线茶店子客运站约1.5公里，地理位置较好，公共交通便利。 |
| 外部配套设施 | 四川省消防救援总队、迎宾路小学、成都蜀西实验学校、成都中医哮喘病医院、中海国际购物公园均分布于区域内，配套设施完善。 |
| 周围环境 | 周边还分布有丰德羊西中心、居然大厦、金玺园、金泉阳光佳新苑、青房天韵华庭、康弘制药、西线阳光、固特大厦、雄龙大厦、IP科技中心、万裕生活广场、白鸽岛尚等物业。居住及商务氛围浓郁。 |

**（四）估价对象实物状况**

**1、土地使用权实物状况**

|  |  |
| --- | --- |
| 估价对象 | 成都市金牛区金牛乡高家村7、8组（羊市街西沿线高家路段旁）所在一宗工业用地土地使用权。 |
| 四至 | 估价对象取得了《国有土地使用证》【成国用（2005）第866号】项下土地使用权面积为21564.79㎡，并提供了宗地图。实地查勘整个园区的宗地四至为：南临蜀西路，东邻四川省消防救援总队，北邻园区52亩宗地，西邻康弘药业集团。 |
| 面积 | 估价对象所在权证记载面积为21564.79㎡，本次评估土地使用权面积21564.79㎡。 |
| 形状 | 据提供的《宗地图》、《成都中汇制药有限公司扩建基地总平图》记载，估价对象园区宗地形状大致呈规则矩形。 |
| 规划及限制条件 | 估价对象占用宗地权利性质为出让；用途为工业用地；使用权终止日期为2049年5月30日，至价值时点2022年04月02日剩余年限约27.16年。 |
| 地形、地势、水文、土壤及工程地质 | 估价对象所在园区两面临街，地形平坦，不影响布局；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 | 本次估价土地使用权范围内已开发利用：开发程度达到宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气、场地平整），地面已做硬化处理。 |

**2、建筑物实物状况**

（1）整体园区简介

成都中汇制药有限公司位于成都市城西三环路外侧的金牛区蜀西路30号，整体南北两面临街，共设3处出入口（南侧蜀西路2处，北侧兴盛东街1处），由砖墙或金属栅栏镂空围墙围合独立使用。

整个园区实际占地约84亩（共占用南北两宗地，南侧宗地约32亩、北侧宗地约52亩），园区内建成有十余栋建筑物（包括厂房、办公楼、宿舍楼、门卫室等）。据权利人介绍和提供的资料显示，本次评估的有证建筑物大致始建于1997年，建成于1998年。

经实地查勘（2022年4月2日），估价对象原企业早已停止生产，权利人介绍约于2015年起陆续开始用于规模化新型产业经营。现作为“广和都市工业总部”和“广和汽车孵化园”及配套经营性汽车展场、停车场、商业充电桩等，地面建筑物全部用于经营（场地内的无证建筑等均作为配套的停车场、洗车场、商业充电桩、电商库房等经营配套用房）。通水、电、视、讯。

本次仅对南侧32亩宗地及地上建筑物进行市场价值评估。未考虑两宗地毗邻所带来的增值或减值效应。

（2）估价对象实物状况

本报告中的估价对象为地面建筑物共6栋、评估总建筑面积31454.69㎡（其中取得权证的共3栋、证载面积31409㎡，无证房屋共3栋、测绘面积共45.69㎡），建筑物实物状况详见下表。

《建筑物实物状况表》

| 序号 | 《房屋所有权证》证号 | 建筑结构 | 证载用途 | 修建  年代 | 测绘栋号 | 层高（米） | 实际总楼层 | 建筑面积（㎡） | 总体描述 | 外墙 | 楼  层 | 功能分布 | | 内墙 | 地坪 | | 天棚 | 门窗 | | 利用现状 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 成房权证监证字第2069860号/成房权证监证字第2069857号 | 钢混 | 工厂 | 1998年 | 1 | 均约3.2 | 2栋1-2层 | 15876 | 与西侧工厂紧邻，钢混结构（无地下室）地面1层用于经营，2层空置 | 墙砖 | 1 | 大厅 | | 乳胶漆 | 地砖 | | 矿棉板吊顶 | 双开玻璃门、塑钢窗。 | | 用作“新疆文化展览馆”，配中央空调；通水电 |
| 卫生间 | | 瓷砖 | 地砖 | | 乳胶漆 | 铝合金玻璃门 | |
| 墙砖、玻幕 | 1 | 展厅 | | 乳胶漆 | 地砖 | | 乳胶漆 | 塑钢窗，落地玻璃门 | | “竹子买车”展厅，通水电。 |
| 2 | 空置 | | 刷白 | 水泥 | | 刷白 | 铝合金窗 | | 空置 |
| 2栋3层 | 7863 | 3层用于办公 | 墙砖、玻幕 | 3 | 办公室 | | 刷白 | 地毯/木地板 | | 刷白 | 铝合金窗 | | 电话营销及办公 |
| 楼梯 | | 花岗石踏步，不锈钢扶手 | | | | | | |
| 2 | / | 轻钢 | / | 2010年 | 2 | 约3.2 | 1 | 16.04 | 南大门  门卫房 | 彩钢 | 1 | 门卫 | | 刷白 | | 水泥 | 刷白 | 塑钢窗 | 门卫 | |
| 3 | 蓉房权证成房监证字第0998455号 | 钢混 | 办公楼 | 1998年 | 3 | 均约3.0 | 6 | 3451.00 | 办公楼 | 铝面板/玻幕 | 1-6 | 大厅/办公 | | 乳胶漆/装饰板 | | 地砖 | 矿棉板/石膏板 | 塑钢窗 | 正常办公，配直升电梯1部通达各层，楼层公用卫生间 | |
| 钢混 | 综合楼 | 1998年 | 4 | 2 | 585.00 | 综合楼 | 面砖 | 1 | 非机动车库 | | 刷白 | | 水泥 | 抹灰 | 塑钢窗 | 停车 | |
| 2 | 阶梯放映/会议室 | | 装饰板 | | 地毯 | 乳胶漆 | 塑钢窗 | 空置，室内楼梯 | |
| 楼梯 | | 花岗石踏步，不锈钢扶手 | | | | | | |
| 4 | 成房权证监证第2069856号 | 钢混 | 其它及住宅 | 1998年 | 5 | 均约3.0 | 6 | 732 | 经营 | 面砖 | 1 | 展厅 | | 瓷砖 | | 地砖 | 刷白 | 铝合金窗 | 摩托车展厅 | |
| 2902 | 办公及经营 | 面砖 | 2 | 办公及经营 | | 刷白 | | 地毯 | 矿棉板 | 铝合金窗 | 正常办公，两处楼梯，楼层公用卫生间，2层屋顶有搭建，通气 | |
| 3-6 | 原宿舍 | | 涂料 | | 地砖 | 涂料 | 铝合金窗 | 空置 | |
| 楼梯 | 花岗石踏步，不锈钢扶手 | | | | | | | |
| 5 | / | 轻钢 | 简单房 | 2010 | 6 | 约3.2 | 1 | 9.92 | 小库房 | 彩钢 | 1 | 堆放物品 | | 彩钢 | | 水泥 | 彩钢 | 彩钢 | 正常使用 | |
| 6 | / | 轻钢 | 简单房 | 2010 | 7 | 约3.2 | 1 | 19.73 | 小库房 | 彩钢 | 1 | 堆放物品 | | 彩钢 | | 水泥 | 彩钢 | 彩钢 | 正常使用 | |

**五、价值时点**

二○二二年四月二日（委托书未明确，本次以实地查勘之日作为价值时点）

**六、价值类型**

1、本估价结果是在本次价值时点、估价目的下得出的整体房地产市场价值，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。

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、本次估价结果是按照法律法规规定、以交易双方各自承担交易中发生的各项税费为前提，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，未考虑评估增值带来的土地增值税的影响。

3、本次估价未考虑估价对象本身查封、抵押、相邻权等权利限制对价值的影响。

4、本估价结果反映的是估价对象房地产价值，包含了土地使用权价值、房屋固有的设施设备工程价值及室内不可剥离的装饰装修价值。实看估价对象宗地内有多种动产，因委托书未记载要求评估，经现场沟通不纳入估价范围，故本次估价范围不含室内可移动的动产。

5、估价对象所在宗地为出让工业用地，使用权终止日期为2049年5月30日，至价值时点2022年04月02日剩余年限约27.16年。土地开发程度达到宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路），宗地内已建部分宗地内开发程度达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯及场地平整），路面已平整硬化。

6、本次估价结果未考虑估价对象与北侧宗地相邻物业若整体处置、变现能力劣对价值的减值影响。

7、本估价结果未考虑估价对象实际分类经营利用时在整体利用方式或整体处置对评估价格带来的影响。

8、本估价结果没有考虑新冠疫情突发新增对估价对象未来房地产市场的影响。

9、币种人民币，估价结果最终单价和总价均四舍五入保留至个位取整，其最终估价结果以《房地产市场价值估价结果汇总表》为准。

**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。本次估价以估价委托人提供的【（2021）川01执恢501号《四川省成都市中级人民法院委托书》】、【《房屋建筑面积测绘成果报告（建筑面积实测）》成勘测S2022-12466-1】以及被执行人提供的由估价委托人确认可采纳的估价对象的权属及规划资料（复印件）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，即本次估价以权属证明资料登载用途、并保持现状继续使用体现最高最佳利用原则。

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。法院委托书未明确，故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、《中华人民共和国刑事诉讼法》、《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国行政诉讼法》

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、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

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、（2021）川01执恢501号《四川省成都市中级人民法院委托书》原件

15、【《房屋建筑面积测绘成果报告（建筑面积实测）》成勘测S2022-12466-1】以及被执行人提供的由估价委托人确认可采纳的估价对象的权属及规划资料（复印件）

16、估价人员实地查勘所得资料

17、成都市近期房地产市场交易、租赁资料及技术参数

**九、估价方法**

**（一）估价方法的选择**

根据《房地产估价规范》（GB/T50291－2015）及《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），通行的房地产价值评估方法有比较法、收益法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照房地产价值评估技术规则，根据当地房地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用途性质）以及估价目的等选择适当的估价方法。

根据估价对象现状和此次评估目的，本项目采用成本法、收益法分别进行估算。成本法的技术路径为房地分估，其中土地使用权采用基准地价系数修正法和成本逼近法测算，考虑到本次估价结果的具体应用行为相当于为买卖双方各自缴纳税费，评估结果中我们不考虑评估土地增值带来的土地增值税的影响；地面建筑物及其它分别采用重置成本法估算；再结合估价对象土地与建筑物的配比合适性确定估价对象成本法评估值。结合估价对象实际用作经营的利用现状，依据类似房地产客观的租赁水平，分类别采用收益法进行估算。最后综合两种方法的估算结果，经分析后确定最终估价结果。

**（二）选择评估方法的依据**

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：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 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。估价对象为一宗工业用地及地面无证建筑等整体房地产评估，同一区域或类似区域无同规模、同类型整体资产交易案例，而且整体工业用房地产的交易存在各自地面建筑物的容积率、适用性不一致的差异。同时目前也无完全无产业方向限制、无投资强度限制、超过20年出让年期的土地使用权交易案例，故不宜采用比较法进行测算。但客观租金的确定选取了比较法。 |
| 收益法 | 适用 | 适用 | 适用于有收益的房地产估价。估价对象原为厂区，现整体已实际用于经营性停车、商业充电桩及配套，其配套的房屋及构筑物均为销售提供辅助，但未提供租赁合同，通过估价师市场调查，周边类似房地产租赁案例较丰富，符合收益法适用条件，故宜采用收益法。 |
| 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；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 | 适用 | 适用既无收益又很少发生交易的房地产估价。估价对象为工业用地及地上建筑物等整体房地产评估，土地使用权作为出让工业用地，地面大部分建筑物均已取得权证，无证建筑物为合理配套修建、均正常使用。土地取得成本及建筑物重置成本数据均易取得，从理论上和客观上均符合成本法条件，故可采用成本法。 |
| 基准地价系数修正法 | 适用 | 适用 | 估价对象的土地属于基准地价定级范围内，而估价对象工业用地属于基准地价定级范围，故适宜采用基准地价系数修正法。 |

综上所述，同时结合本次估价目的，考虑方法的可操作性，我们选用成本法（选用房地分估路径，其中土地使用权采用基准地价系数修正法和成本逼近法估算，地上建筑物采用重置成本法估算）和收益法（结合估价对象实际用作经营的利用现状）进行分别进行估算，最后综合确定估价结果。

**（二）简要测算过程**

1. **估价方法定义及公式**
2. **基准地价系数修正法**

是利用城镇基准地价和基准地价修正因素系数表、修正因素指标说明表等估价成果，按照替代原则，就影响估价对象的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定这些因素对地价影响程度的档次，对照修正系数表中对应的档次，确定每个影响地价因素的修正系数，用这些修正系数对基准地价进行修正。再根据基准地价估价期日、使用年期、他项权利状况、容积率、土地开发程度分别对估价对象的估价期日、使用年期、容积率、土地开发程度进行修正，进而求得估价对象在估价期日的土地使用权价值。

计算公式为：

P1 = P×（1±K）×Y×T×D±L

式中：P1—估价对象地价

P---基准地价

T—期日修正系数

K—基准地价修正系数

Y—年期修正系数

D—容积率修正系数

L—土地开发程度修正值

（2）成本逼近法

是把对土地的所有投资，包括土地取得费和基础设施开发费两大部分作为基本成本，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上基本成本这一投资所应支付的相关利息和产生的相应利润，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家对土地所有权在经济上得到实现的需要，再加上土地所有权应得的收益（土地增值收益），从而求得土地价格。

成本逼近法的基本公式：

P=Ea＋Ed＋T＋R1＋R2＋R3

=PE+R3

式中：

P—待估宗地价格

Ea—土地取得费

Ed—土地开发费

T—税费

R1—利息

R2—利润

R3—土地增值

PE—土地成本价格

**（3）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

=重置成本×成新率

**（4）收益法**

收益法：是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。



其中：

V--表示估价对象在价值时点的收益价格，即现值

Ai--表示未来第i年的净收益

R--表示报酬率

n--表示房地产的收益年限

**2、简要过程**

（1）本次采用成本法进行评估，采取房地分估路径，其中：

土地使用权价格测算：我们按照统一规划条件指标进行评估，分别采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行测算，然后结合估价对象实际状况，取两种测算结果的加权或简单算术平均数作为估价对象土地使用权最终结果。

地上建筑物：采用重置成本法，其中：对于3栋无证建筑，估价委托人法院未向我们书面明确《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第二十六条中的其中之一的处理方式，对于我们的建议方案也未提出书面异议，因此我们根据所在项目特点，结合土地用途按现状结构、设定可持续正常使用条件下重置成本现值的测算，并对应各自用途与项目不得分割独立使用前提下体现价值最大化。

（2）收益法：结合估价对象实际用作经营的利用现状，依据类似房地产客观的租赁水平，分3个类别采用收益法进行估算。测绘报告记载共45.69㎡的无证建筑第2、6、7栋均系为园区内经营性用房提供配套服务的门卫房、小库房，不单独产生收益，故考虑其价值已体现在有证的经营性用房的评估价格中。

（3）最后综合两种方法的估算结果，经分析后确定最终估价结果。

（4）估价结果的综合确定：结合估价对象实际状况，以上述两种方法估算结果的加权算术平均数确定最终价格；并结合此次估价目的，经分析后直接采用成本法估算结果作为估价对象整体房地产的最后评估结果，再以收益法的类别换算至综合单价。

**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，分别采用成本法（房地分估、其中土地使用权采用基准地价系数修正法和成本逼近法）和收益法进行了估算，最后确定估价对象在价值时点二○二二年四月二日（委托书未明确，本次以实地查勘之日作为价值时点）市场状况下整体房地产市场价值为**169915346**元，大写人民币**壹亿陆仟玖佰玖拾壹万伍仟叁佰肆拾陆元整**，具体下表：

**整体房地产市场价值估价结果汇总表**

**币种：人民币**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权证号 | 类别 | 测绘  栋号 | 现场  栋号 | 涉及  楼层 | 权证用途 | 实际  用途 | 结构 | 面积  （㎡） | 评估单价  （元/㎡） | 评估总价  （元，取整） |
| 成国用（2005）第866号；蓉房权证成监字第0998455号、成房权证监证字第2069860、2069857、2069856号 | 第1类 | 1栋 | 2栋 | 1层 | 工厂 | 汽车销售展厅 | 钢混 | 8956.16 | 6478 | 58018004 |
| 第2类 | 1栋 | 2栋 | 2-3层 | 工厂 | 空置及办公 | 钢混 | 14782.84 | 4860 | 71844602 |
| 第3类 | 3、4、5栋 | 1、3栋 | 1-6层 | 办公、其它、住宅 | 办公、摩托车展厅、售车直播间 | 钢混 | 7670 | 5222 | 40052740 |
| **合计** | **/** | **/** | **/** | **/** | **/** | **/** | **/** | **31409** | **/** | **169915346** |

**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 | 文 强 | 5120140027 |  | 2022年04月18日 |
| 项目参与人 | 向玥纯 | / |  | 2022年04月18日 |
| 项目审核人 | 陈 亭 | 5120000085 |  | 2022年04月18日 |
| 项目复核人 | 刘晓娟 | 5119970074 |  | 2022年04月18日 |

**十二、实地查勘期**

二○二二年四月二日

**十三、估价作业期**

二○二二年四月二日至二○二二年四月十八日

四川省同正地产房地产估价有限责任公司

二○二二年四月十八日

**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、房屋建筑面积测绘成果报告（建筑面积实测）等复印件

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

**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 | 陈 亭 | 2022年04月02日 |  |
| 注册房地产估价师 | 文 强 | 2022年04月02日 |  |
| 专业房地产估价人员 | 向玥纯 | 2022年04月02日 |  |

**没有专业帮助和未依据相关专业意见的说明**

1. 估价师对估价对象进行了实地查勘，并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。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，依据估价委托人及房屋所有权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，本次报告估价结果应作相应的调整。本次估价以估价对象无建筑物基础、结构、设施设备维护保养等建筑质量方面的重大问题为估价的假设前提。
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○二二年四月六日







