# 房地产处置司法评估报告

**估价报告编号：**四川信和房评〔2020〕字第068号

**估价项目名称**：广汉市西湖路145号开发19幢23-27轴底层门市，西湖路147号开发19幢底层27-30轴、二层23-30轴门市，中山大道北三段35号中山小区8幢1-2层门市，东西大街西二段260号1幢商住楼，东西大街西二段商服用地土地使用权共计五宗房地产市场价值评估

**估价委托人：**广汉市人民法院

**房地产估价机构：**四川省信和房地产评估咨询有限公司

**注册房地产估价师：**刘 莉 注册号：5120180003

刘 健 注册号：5120110034

**估价报告出具日期：**二〇二〇年五月十五日

**致估价委托人函**

广汉市人民法院：

受贵单位委托，我公司于2020年04月22日指派估价人员对广汉市西湖路145号开发19幢23-27轴底层门市，西湖路147号开发19幢底层27-30轴、二层23-30轴门市，中山大道北三段35号中山小区8幢1-2层门市，东西大街西二段260号1幢商住楼，东西大街西二段商服用地土地使用权共计五宗房地产进行了查看,并收集了评估所需资料,在结合估价材料并综合分析影响房地产价格因素的基础上，采用合理的估价方法对估价对象于价值时点的市场价值进行分析、估算和判定，完成估价工作，现将估价结论函告如下：

**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**：

估价对象1：广汉市西湖路145号开发19幢23-27轴底层门市。委托人提供了《房屋所有权证》证号：房权证广权字第9575-2号。房屋所有权人：卢开玉。房屋坐落：西湖路145号开发19幢23-27轴底层门市；房屋总层数：6层，所在层数：1层；建筑面积：52.10平方米；房屋结构：框架；设计用途：营业。《国有土地使用权证》证号：广国用（2007）第14258号；土地使用权人：卢开玉；坐落：广汉市西湖路145号开发19幢23-27轴底层营业房；地类（用途）：城镇混合住宅用地（商业）；使用权类型：出让；终止日期：2051-3-2；使用权面积：10.68平方米；登记时间：2007年1月15日。

估价对象2：广汉市西湖路147号开发19幢底层27-30轴、二层23-30轴门市。委托人提供了《房屋所有权证》证号：房权证广权字第8020-3号。房屋所有权人：卢开玉。房屋坐落：西湖路147号开发19幢底层27-30轴、二层23-30轴门市；房屋总层数：6层，所在层数：1-2层；建筑面积：117.53平方米（其中第一层26.07平方米，第二层91.46平方米）；房屋结构：第一层框架，第二层混合；设计用途：营业。《国有土地使用权证》证号：广国用（2007）第14257号；土地使用权人：卢开玉；坐落：广汉市西湖路147号开发19幢底层27-30轴、二层23-30轴营业房；地类（用途）：城镇混合住宅用地（商业）；使用权类型：出让；终止日期：2051-3-2；使用权面积：24.08平方米；登记时间：2007年1月15日。

估价对象3：广汉市中山大道北三段35号中山小区8幢1-2层门市。委托人提供了《房屋所有权证》证号：房权证广权字第2958-2号。房屋所有权人：张义生。房屋坐落：中山大道北三段35号中山小区8幢1-2层门市；房屋总层数：6层，所在层数：1-2层；建筑面积：231.53平方米；房屋结构：框架；设计用途：营业。《国有土地使用权证》证号：广国用（2006）第12191号；土地使用权人：张义生；坐落：广汉市中山大道北三段35号中山小区8幢1-2层营业房；地类（用途）：城镇混合住宅用地（商业）；使用权类型：出让；终止日期：2041年9月15日；使用权面积：33.34平方米；登记时间：2006年7月4日。

估价对象4：广汉市东西大街西二段260号1幢商住楼。委托人提供了《房屋所有权证》证号：广房权证广汉市字第51609-1号。房屋所有权人：张义生，共有情况：单独所有。房屋坐落：东西大街西二段260号1幢；登记时间：2009年09月25日，规划用途：商住。建筑面积：2111.08平方米，房屋总层数：6层，所在楼层：1-6层（分别为商业、住宅）。《国有土地使用权证》证号：广国用（2009）第26820号；土地使用权人：张义生；坐落：广汉市东西大街西二段260号；地号：2-（6）-11；地类（用途）：城镇混合住宅用地；使用权类型：出让；终止日期：住宅2079-09-02，商业：2049-09-02；使用权面积：1050.80平方米；登记时间：2009-09-30。

估价对象5：广汉市东西大街西二段商服用地土地使用权。委托人提供了《国有土地使用权证》证号：广国用（2011）第37691号。土地使用权人：张义生；宗地坐落：广汉市东西大街西二段；地号：5106810020060166000；地类用途：其他商服用地；使用权类型：出让；使用权面积：1258.30平方米；终止日期：2051年04月28日，截止价值时点，剩余土地使用权年期为31年，本次评估设定土地使用年期为31年。在估价期日实际开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地内“场平”（场地平整），此次评估我们设定土地开发程度为宗地外“六通”，宗地内“场平”（场地平整）。

估价对象一览表详见如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房地产估价对象一览表** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 序号 | 产权人 | 坐落 | 房屋所有权证号 | 幢号 | 房号 | 结构 | 房屋总层数 | 所在层数 | 建筑面积（㎡） | 设计用途 | 土地证号 | 土地使用权人 | 坐落 | 地类用途 | 使用权类型 | 终止日期 | 使用权面积（㎡） | 备注 |
| 1 | 卢开玉 | 西湖路145号开发19幢23-27轴底层门市 | 房权证广权字第9575-2号 | 19 |  | 框架 | 6 | 1 | 52.1 | 营业 | 广国用（2007）第14258号 | 卢开玉 | 广汉市西湖路145号开发19幢23-27轴底层营业房 | 城镇混合住宅用地（商业） | 出让 | 2051/3/2 | 10.68 |  |
| 2 | 卢开玉 | 西湖路147号开发19幢底层27-30轴、二层23-30轴门市 | 房权证广权字第8020-3号 | 19 |  | 框架 | 6 | 1 | 26.07 | 营业 | 广国用（2007）第14257号 | 卢开玉 | 广汉市西湖路147号开发19幢底层27-30轴、二层23-30轴营业用房 | 城镇混合住宅用地（商业） | 出让 | 2051/3/2 | 24.08 |  |
| 19 |  | 框架 | 6 | 2 | 91.46 | 营业 |  |
| 3 | 张义生 | 中山大道北三段35号中山小区8幢1-2层门市 | 房权证广权字第2958-2号 | 8 | 35 | 框架 | 6 | 1-2 | 231.53 | 营业 | 广国用（2006）第12191号 | 张义生 | 广汉市中山大道北三段35号中山小区8幢1-2层营业用房 | 城镇混合住宅用地（商业） | 出让 | 2041/9/15 | 33.34 |  |
| 4 | 张义生 | 东西大街西二段260号1幢 | 广房权证广汉市字第51609-1号 | 1 |  | 框架 | 6 | 1-6 | 2111.08 | 商住 | 广国用（2007）第26820号 | 张义生 | 广汉市东西大街西二段260号 | 城镇混合住宅用地 | 出让 | 住宅：2079-9-2商业：2049-9-2 | 1050.80 |  |
| 5 | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | 广国用（2011）第37691号 | 张义生 | 广汉市东西大街西二段 | 其他商服用地 | 出让 | 2051/4/28 | 1258.30 |  |
| 合计： |  |  |  |  |  |  |  |  | 2512.24 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**价值时点**：2020年04月22日

**价值类型**：本次评估的价值类型为房地产市场价值，房地产市场价值是指对估价对象在现状用途、状态不变，在2020年04月22日房屋及其占用范围内的土地使用权在正常交易情况下市场价值，即由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额。

本报告确定的价格为交易双方按相关法规的规定负担各自应负担税费下的价格。本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、短期强制处分等因素对其价格的影响。根据估价目的需要，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对估价结论的影响，但不包含估价对象室内动产。

**估价方法：**收益法、比较法等

**估价结果**：本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用收益法、比较法等进行估价，在认真分析现有资料及影响房地产市场价值因素的基础上，经过测算，确定估价对象在满足本估价报告所述价值定义及“估价假设和限制条件”下，在价值时点的房地产市场状况及现有用途继续使用前提下的市场价值为人民币大写：**贰仟贰佰伍拾贰万肆仟贰佰元整（小写：￥2252.42万元）**。估价结果保留小数点后两位，估价结果一览表详见如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房地产估价结果一览表** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 序号 | 产权人 | 坐落 | 房屋所有权证号 | 幢号 | 房号 | 结构 | 房屋总层数 | 所在层数 | 建筑面积（㎡） | 设计用途 | 土地证号 | 土地使用权人 | 坐落 | 地类用途 | 使用权类型 | 终止日期 | 使用权面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（万元） | 备注 |
| 1 | 卢开玉 | 西湖路145号开发19幢23-27轴底层门市 | 房权证广权字第9575-2号 | 19 |  | 框架 | 6 | 1 | 52.1 | 营业 | 广国用（2007）第14258号 | 卢开玉 | 广汉市西湖路145号开发19幢23-27轴底层营业房 | 城镇混合住宅用地（商业） | 出让 | 2051/3/2 | 10.68 | 18820.00 | 98.05 |  |
| 2 | 卢开玉 | 西湖路147号开发19幢底层27-30轴、二层23-30轴门市 | 房权证广权字第8020-3号 | 19 |  | 框架 | 6 | 1 | 26.07 | 营业 | 广国用（2007）第14257号 | 卢开玉 | 广汉市西湖路147号开发19幢底层27-30轴、二层23-30轴营业用房 | 城镇混合住宅用地（商业） | 出让 | 2051/3/2 | 24.08 | 18820.00 | 49.06 |  |
| 19 |  | 框架 | 6 | 2 | 91.46 | 营业 | 6500.00 | 59.45 |  |
| 3 | 张义生 | 中山大道北三段35号中山小区8幢1-2层门市 | 房权证广权字第2958-2号 | 8 | 35 | 框架 | 6 | 1-2 | 231.53 | 营业 | 广国用（2006）第12191号 | 张义生 | 广汉市中山大道北三段35号中山小区8幢1-2层营业用房 | 城镇混合住宅用地（商业） | 出让 | 2041/9/15 | 33.34 | 11540.00 | 267.19 |  |
| 4 | 张义生 | 东西大街西二段260号1幢 | 广房权证广汉市字第51609-1号 | 1 |  | 框架 | 6 | 1-6 | 2111.08 | 商住 | 广国用（2007）第26820号 | 张义生 | 广汉市东西大街西二段260号 | 城镇混合住宅用地 | 出让 | 住宅：2079-9-2商业：2049-9-2 | 1050.80 | 6800.00 | 1435.53 |  |
| 5 | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | 广国用（2011）第37691号 | 张义生 | 广汉市东西大街西二段 | 其他商服用地 | 出让 | 2051/4/28 | 1258.30 | 2727.00 | 343.14 |  |
| 合计： |  |  |  |  |  |  |  |  | 2512.24 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 2252.42 |  |

**特别提示：**

1、本估价报告仅供估价委托人用于确定财产处置参考价使用，使用期限有效期为壹年，自2020年05月15日起至2021年05月14日止，期满自动失效。

1. 估价结果在满足“估价假设和限制条件”下成立，在有效期内如遇市场行情、法律权属及实体状况发生变化足以影响估价对象价值情况时，应重新评估。
2. 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，否则，误差部分无效。
3. 估价结果包括房屋及其房屋占用范围内的土地使用权价值及附属设施的价值。
4. 估价对象应当符合国有土地上房屋使用方面的相关规定；
5. 估价报告有效期内相关法规及政策，估价对象质量及价格标准或有关房地产方面的法规等发生变化，并对房地产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价或调整估价报告结果。
6. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
7. 本报告书由“致估价委托人函”、“注册房地产估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用人应严格按照本估价报告全部完整地应用时有效。
8. 委托方对以上估价结果有异议，请在五日内向四川省信和房地产评估咨询有限公司书面提出。

四川省信和房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年五月十五日

**目 录**

[一、估价师声明 1](#_Toc31161)0

[二、估价的假设和限制条件 1](#_Toc1903)1

**[三、估价结果报告 1](#_Toc29471)5**

**[（一)、估价委托人](#_Toc31492)** [1](#_Toc31492)5

**[（二)、估价机构](#_Toc9765)** [1](#_Toc9765)5

**[（三）、估价目的](#_Toc12609)** [1](#_Toc12609)5

**[（四）、估价对象](#_Toc11171)** [1](#_Toc11171)6

**[（五）、价值时点](#_Toc26063)** [2](#_Toc26063)4

**[（六）、价值类型](#_Toc1540)** [2](#_Toc1540)4

**[（七）、估价原则](#_Toc6447)** [2](#_Toc6447)5

**[（八)、估价依据](#_Toc9342)** [2](#_Toc9342)6

**[（九）、估价方法](#_Toc5006)** [2](#_Toc5006)7

**[（十）、估价结果](#_Toc13592)** [3](#_Toc13592)1

**[（十一)、注册房地产估价师](#_Toc24380)** [3](#_Toc24380)3

**[（十二)、实地查勘期](#_Toc25528)** [3](#_Toc25528)3

**[（十三)、估价作业期](#_Toc32759)** [3](#_Toc32759)3

**[四、附件 3](#_Toc22229)4**

**一、估 价 师 声 明**

我们郑重声明:

（一）我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

（二）本估价报告中分析、意见和结论是我们自己公正专业的分析、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。

（三）我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系,也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

（四）我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（五）我们已于2020年04月22日对估价对象进行了实地查勘，本次查勘仅限于对估价对象的外观和使用状况，对被遮盖、未暴露的部分，依据委托人提供的资料及行业标准或相关规范进行评估。

（六）没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

（七）参与本房地产估价的专职注册房地产估价师具备相关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力。

**参加估价的注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓 名** | **注册号** | **签 名** | **签名日期** |
| 刘 莉 | 5120180003 |  | 二〇二〇年五月十五日 |
| 刘 健 | 5120110034 |  | 二〇二〇年五月十五日 |

**二、估价的假设和限制条件**

(一)一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》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、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、本公司估价人员已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，其面积应以证载面积为准。

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，即能满足以下条件：

（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；

（3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；

（5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

5.估价对象为整体房地产中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权及水电等公用设施的使用权。

6、根据估价目的，本次估价未考虑他项权利的存在对估价对象价值的影响。

（二)未定事项假设

本次评估根据委托人提供《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件等资料，本次估价对象证载内容与现状保持一致，房屋用途按照委托方提供的资料所描述的用途进行评估，故无未定事项假设。

1. 背离事实假设

本次评估无背离事实假设。

（四）不相一致假设

本次估价对象依据《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》登记内容为准，估价人员现场勘查，估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途一致，产权证登记内容与实际现场查勘一致，无不相一致假设。

1. 依据不足假设  
    本次估价截止价值时点止，委托方提供了原产权人的《房屋所有权证》及《国有土地使用权证》复印件等资料，无依据不足假设。原产权人尚有任何有关估价对象的欠缴税费、拖欠物业费、水电气费等情况，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

（六）估价报告使用限制

1、本报告为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的。

2、本报告有效期为壹年(2020年05月15日起至2021年05月14日)。

3、本报告估价结果根据本次估价目的，对估价对象在保持现有状态下作出的，仅供委托人依法办理案件确定估价对象的市场价值提供参考依据。若改变估价结论的应用范围或使用条件，须向本估价机构咨询后作必要修正乃至重新评估。

　　4、估价对象的房屋建筑面积是根据委托人提供的资料为依据，我们无法确保本报告估价对象的建筑面积和房地产权属状况与房地产权属登记部门房屋产权登记中所记载的上述内容有无差异，故本报告不能作为确定估价对象权属和面积的依据；本报告估价结果包括房屋建筑物及分摊的土地使用权价格，以估价对象分摊土地使用权为出让性质为假设前提，故估价结果包含土地出让金。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对估价结论的影响，估价结果不包含室内动产。

5、委托人提供的资料和陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，因此委托人应对提供资料和陈述情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责；因其失实造成评估结果有误的，评估机构和评估人员不承担相应责任。

　 6、如发现本报告内的文字或数字因打印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。

7、未经评估机构同意，本报告书的全部或部分内容不得向委托方和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体。

8、本报告书应与估价对象的合法权证一并使用方才有效，评估机构仅对正确使用本报告者负责。

9、本报告书由“致估价委托人函”、“注册房地产估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用人应严格按照本估价报告全部完整地应用，否则由此引起的后果与本公司和估价人员无关。本报告经法定代表人签章，注册房地产估价师签字，评估机构盖章并作为一个整体时有效。

10、估价报告有效期内相关法规及政策，估价对象质量及价格标准或有关房地产方面的法规等发生变化，并对房地产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价或调整估价报告结果。

11、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

　　　　　　　 四川省信和房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年五月十五日

**三、房地产估价结果报告**

**(一)估价委托人**：广汉市人民法院

**(二)****估价结构**：四川省信和房地产评估咨询有限公司

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住所：四川省巴中市巴州区江北大道中段160号1101号

法定代表人：谯仕进

注册资本：叁佰万元整

成立日期：2001年04月25日

营业期限：2001年04月25日至长期

房地产评估资质等级：贰级

统一社会信用代码：915119007315964344

资质证书编号：川建房估备字[2018]0108号

资质有效期：2018年04月17日至2021年04月17日

**（三）估价目的**：为估价委托人在执行四川广汉农村商业银行股份有限公司与四川万泰宏建设工程有限公司，张义生，卢开玉，李诚，张俊杰借款合同纠纷一案，因案件执行需要进行司法鉴定评估。根据《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》的有关规定，决定委托我公司对广汉市西湖路145号开发19幢23-27轴底层门市，西湖路147号开发19幢底层27-30轴、二层23-30轴门市，中山大道北三段35号中山小区8幢1-2层门市，东西大街西二段260号1幢商住楼，东西大街西二段商服用地土地使用权共计五宗房地产进行司法鉴定评估。

本次估价目的是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**

1、估价对象范围

估价对象1：广汉市西湖路145号开发19幢23-27轴底层门市。委托人提供了《房屋所有权证》证号：房权证广权字第9575-2号。房屋所有权人：卢开玉。房屋坐落：西湖路145号开发19幢23-27轴底层门市；房屋总层数：6层，所在层数：1层；建筑面积：52.10平方米；房屋结构：框架；设计用途：营业。《国有土地使用权证》证号：广国用（2007）第14258号；土地使用权人：卢开玉；坐落：广汉市西湖路145号开发19幢23-27轴底层营业房；地类（用途）：城镇混合住宅用地（商业）；使用权类型：出让；终止日期：2051-3-2；使用权面积：10.68平方米；登记时间：2007年1月15日。

估价对象2：广汉市西湖路147号开发19幢底层27-30轴、二层23-30轴门市。委托人提供了《房屋所有权证》证号：房权证广权字第8020-3号。房屋所有权人：卢开玉。房屋坐落：西湖路147号开发19幢底层27-30轴、二层23-30轴门市；房屋总层数：6层，所在层数：1-2层；建筑面积：117.53平方米（其中第一层26.07平方米，第二层91.46平方米）；房屋结构：第一层框架，第二层混合；设计用途：营业。《国有土地使用权证》证号：广国用（2007）第14257号；土地使用权人：卢开玉；坐落：广汉市西湖路147号开发19幢底层27-30轴、二层23-30轴营业房；地类（用途）：城镇混合住宅用地（商业）；使用权类型：出让；终止日期：2051-3-2；使用权面积：24.08平方米；登记时间：2007年1月15日。

估价对象3：广汉市中山大道北三段35号中山小区8幢1-2层门市。委托人提供了《房屋所有权证》证号：房权证广权字第2958-2号。房屋所有权人：张义生。房屋坐落：中山大道北三段35号中山小区8幢1-2层门市；房屋总层数：6层，所在层数：1-2层；建筑面积：231.53平方米；房屋结构：框架；设计用途：营业。《国有土地使用权证》证号：广国用（2006）第12191号；土地使用权人：张义生；坐落：广汉市中山大道北三段35号中山小区8幢1-2层营业房；地类（用途）：城镇混合住宅用地（商业）；使用权类型：出让；终止日期：2041年9月15日；使用权面积：33.34平方米；登记时间：2006年7月4日。

估价对象4：广汉市东西大街西二段260号1幢商住楼。委托人提供了《房屋所有权证》证号：广房权证广汉市字第51609-1号。房屋所有权人：张义生，共有情况：单独所有。房屋坐落：东西大街西二段260号1幢；登记时间：2009年09月25日，规划用途：商住。建筑面积：2111.08平方米，房屋总层数：6层，所在楼层：1-6层（分别为商业、住宅）。《国有土地使用权证》证号：广国用（2009）第26820号；土地使用权人：张义生；坐落：广汉市东西大街西二段260号；地号：2-（6）-11；地类（用途）：城镇混合住宅用地；使用权类型：出让；终止日期：住宅2079-09-02，商业：2049-09-02；使用权面积：1050.80平方米；登记时间：2009-09-30。

估价对象5：广汉市东西大街西二段商服用地土地使用权。委托人提供了《国有土地使用权证》证号：广国用（2011）第37691号。土地使用权人：张义生；宗地坐落：广汉市东西大街西二段；地号：5106810020060166000；地类用途：其他商服用地；使用权类型：出让；使用权面积：1258.30平方米；终止日期：2051年04月28日，截止估价时点，剩余土地使用权年期为31年，本次评估设定土地使用年期为31年。在估价期日实际开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地内“场平”（场地平整），此次评估我们设定土地开发程度为宗地外“六通”，宗地内“场平”（场地平整）。

2、估价对象权属状况

房地产估价对象一览表详见如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房地产估价对象一览表** | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 序号 | 产权人 | 坐落 | 房屋所有权证号 | 幢号 | 房号 | 结构 | 房屋总层数 | 所在层数 | 建筑面积（㎡） | 设计用途 | 土地证号 | 土地使用权人 | 坐落 | 地类用途 | 使用权类型 | 终止日期 | 使用权面积（㎡） | 备注 |
| 1 | 卢开玉 | 西湖路145号开发19幢23-27轴底层门市 | 房权证广权字第9575-2号 | 19 |  | 框架 | 6 | 1 | 52.1 | 营业 | 广国用（2007）第14258号 | 卢开玉 | 广汉市西湖路145号开发19幢23-27轴底层营业房 | 城镇混合住宅用地（商业） | 出让 | 2051/3/2 | 10.68 |  |
| 2 | 卢开玉 | 西湖路147号开发19幢底层27-30轴、二层23-30轴门市 | 房权证广权字第8020-3号 | 19 |  | 框架 | 6 | 1 | 26.07 | 营业 | 广国用（2007）第14257号 | 卢开玉 | 广汉市西湖路147号开发19幢底层27-30轴、二层23-30轴营业用房 | 城镇混合住宅用地（商业） | 出让 | 2051/3/2 | 24.08 |  |
| 19 |  | 框架 | 6 | 2 | 91.46 | 营业 |  |
| 3 | 张义生 | 中山大道北三段35号中山小区8幢1-2层门市 | 房权证广权字第2958-2号 | 8 | 35 | 框架 | 6 | 1-2 | 231.53 | 营业 | 广国用（2006）第12191号 | 张义生 | 广汉市中山大道北三段35号中山小区8幢1-2层营业用房 | 城镇混合住宅用地（商业） | 出让 | 2041/9/15 | 33.34 |  |
| 4 | 张义生 | 东西大街西二段260号1幢 | 广房权证广汉市字第51609-1号 | 1 |  | 框架 | 6 | 1-6 | 2111.08 | 商住 | 广国用（2007）第26820号 | 张义生 | 广汉市东西大街西二段260号 | 城镇混合住宅用地 | 出让 | 住宅：2079-9-2商业：2049-9-2 | 1050.80 |  |
| 5 | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | 广国用（2011）第37691号 | 张义生 | 广汉市东西大街西二段 | 其他商服用地 | 出让 | 2051/4/28 | 1258.30 |  |
| 合计： |  |  |  |  |  |  |  |  | 2512.24 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

**3、土地利用状况**

估价对象1 ：根据当事人陪同估价人员现场查看及指界，估价对象广汉市西湖路145号开发19幢23-27轴底层门市，地类用途为城镇混合住宅用地（商业），地理位置较好。估价对象宗地四至：北临桂花小区、南临西湖路东段、东临居民楼、西临桂花小区居民楼。估价对象所处宗地形状较规则，地势平稳，无明显坡度，地基地质条件良好，适于建筑。估价对象土地使用权规划用途与实际用途一致。至价值时点，估价对象宗地内外已达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路，场地平整）。根据委托人提供的资料记载，估价对象分摊国有出让土地使用权面积为10.68平方米，国有出让土地使用权终止日期为：2051年3月2日。截止价值时点，估价对象剩余土地使用年限为30.99年。

估价对象2：根据当事人陪同估价人员现场查看及指，广汉市西湖路147号开发19幢底层27-30轴、二层23-30轴门市，地类用途为城镇混合住宅用地（商业），地理位置较好。估价对象宗地四至：北临桂花小区、南临西湖路东段、东临居民楼、西临桂花小区居民楼。估价对象所处宗地形状较规则，地势平稳，无明显坡度，地基地质条件良好，适于建筑。估价对象土地使用权规划用途与实际用途一致。至价值时点，估价对象宗地内外已达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路，场地平整）。根据委托人提供的资料记载，估价对象分摊国有出让土地使用权面积为24.08平方米，国有出让土地使用权终止日期为：2051年3月2日。截止价值时点，估价对象剩余土地使用年限为30.99年。

估价对象3：根据当事人陪同估价人员现场查看及指界，估价对象广汉市中山大道北三段35号中山小区8幢1-2层门市，地类用途为城镇混合住宅用地（商业），地理位置较好。估价对象所处宗地形状较规则，地势平稳，无明显坡度，地基地质条件良好，适于建筑。估价对象土地使用权规划用途与实际用途一致。至价值时点，估价对象宗地内外已达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路，场地平整）。估价对象分摊国有出让土地使用权面积为33.34平方米，国有出让土地使用权终止日期为：2041年9月15日。截止估价时点，估价对象剩余土地使用年限为21.05年。

估价对象4：根据当事人陪同估价人员现场查看及指界，估价对象广汉市东西大街西二段260号1幢商住用房，地类用途为城镇混合住宅用地。估价对象宗地四至：南临东西大街西二段，北临空地，东临广汉市救助站，西临广汉宏兴苑，地理位置较好。估价对象所处宗地形状较规则，地势平稳，无明显坡度，地基地质条件良好，适于建筑。估价对象土地使用权规划用途与实际用途一致。至价值时点，估价对象宗地内外已达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路，场地平整）。依据委托方提供的资料记载，估价对象国有出让土地使用权面积为1050.80平方米，国有出让土地使用权终止日期为：住宅：2079-09-02，商业：2049-09-02。截止价值时点，估价对象住宅剩余土地使用年限为59.05年，商业剩余土地使用权年限为29.05年。

估价对象5：根据当事人陪同估价人员现场查看及指界，估价对象广汉市东西大街西二段商服用地土地使用权，地类用途为其他商服用地，地理位置较好。估价对象所处宗地形状较规则，地势平稳，无明显坡度，地基地质承载力强，地质条件较优，适于建筑。估价对象土地使用权规划用途与实际用途一致。至价值时点，估价对象宗地内外已达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路，场地平整）。据委托方提供的资料及估价人员现场查看，估价对象宗地毗邻主干道，临街深度约25米，作为商业用地，临街状况条件一般。估计对象宗地所临道路宽度约60米，临街宽度条件较优。估价对象国有出让土地使用权面积为1050.80平方米，国有出让土地使用权终止日期为：2051年04月28日。截止估价时点，估价对象剩余土地使用年限为31年，本次评估设定土地使用年期为31年。

**4、建筑物状况**

估价对象1：根据委托当事人的介绍及陪同估价人员实地查勘，估价对象建筑为框架结构建筑物。房屋设计用途为营业，截止价值时点，估价人员现场查勘，估价对象利用现状为营业用房，现已出租给“凉卤汇”小吃店使用。至价值时点，估价对象已达到“六通一平”等。估价对象竣工时间为1998年。估价对象外立面贴瓷砖，背面刷涂料，入户为卷帘门、玻璃推拉门，临街宽度6.6米，进深7.32米，室内层高约4.5米，精装修，室内地面贴地板砖，墙面贴墙纸，坐北朝南，采光和通风条件较好，其整体维护保养情况较好，成新度较好，处于正常使用状态。

估价对象2：根据委托当事人的介绍及陪同估价人员实地查勘，估价对象建筑为框架结构建筑物。房屋设计用途为营业，截止估价时点，估价人员现场查勘，估价对象利用现状为营业用房，现已出租给“L发型社”使用。至价值时点，估价对象已达到“六通一平”等。估价对象竣工时间为2000年。估价对象外立面贴瓷砖，背面刷涂料，入户为玻璃门，第一层营业用房临街宽度3.3米，室内层高约4.5米，现作为第二层楼梯通道使用，精装修，室内地面贴地板砖，墙面刷乳胶漆。第二层室内地面贴地板砖，墙面刷乳胶漆，屋顶刷涂料，坐北朝南，采光和通风条件较好，其整体维护保养情况较好，成新度较好，处于正常使用状态。

估价对象3：根据委托当事人的介绍及陪同估价人员实地查勘，估价对象建筑为框架结构建筑物。房屋设计用途为营业，截止估价时点，估价人员现场查勘，估价对象利用现状为营业用房，原出租给“汉州茶业”使用。至价值时点，估价对象已达到“六通一平”等。估价对象竣工时间为2000年。估价对象外立面贴瓷砖，背面刷涂料，入户为玻璃门，第一层营业用房临街宽度10.50米，室内层高约4.5米，精装修，室内地面贴地板砖，墙面贴墙纸。第二层室内地面贴地板砖，墙面刷乳胶漆，屋顶石膏吊顶，坐南朝北，采光和通风条件较好，其整体维护保养情况较好，成新度较好，处于正常使用状态。

估价对象4：根据委托当事人的介绍及陪同估价人员实地查勘，估价对象建筑结构为混合结构。房屋规划用途为商住。截止价值时点，估价人员现场查勘，估价对象原利用现状为第一层为临街商业，“茗仁会所”及“中国体育彩票”租用，目前空置；第二层利用现状为办公，“四川万泰宏建设工程有限公司”办公室；第三层至第六层为住宅。至价值时点，估价对象已达到“六通一平”等。估价对象竣工时间为1990年。估价对象外立面贴瓷砖，背面刷白色涂料。估价对象入户门为防盗门，室内层高约3米，室内地面贴地板砖，墙面及屋顶刷乳胶漆，住宅户型为三室两厅一卫，一梯两户，坐北朝南，采光和通风条件较好，其整体维护保养情况一般，成新度一般，处于正常使用状态。

估价对象5：根据委托当事人的介绍及陪同估价人员实地查勘，截止价值时点，估价对象为空地，已达到三通一平，地面已水泥硬化，四周砖砌围墙。宗地四至界限：前临东西大街西二段，后临“四川亿华林”小区项目，左临广汉市密封制品厂，右临广汉市“宏兴苑”小区。

**5、区位状况**

（1）坐落：估价对象为广汉市西湖路145号开发19幢23-27轴底层门市，西湖路147号开发19幢底层27-30轴、二层23-30轴门市，中山大道北三段35号中山小区8幢1-2层门市，东西大街西二段260号1幢商住楼，东西大街西二段商服用地土地使用权共计五宗房地产。估价对象均位于广汉市城区范围内，地理位置较优。广汉市北距德阳市区19公里，南临成都市区20公里，东距彭州市30公里，西临金堂县18公里，地理位置优越。

（2）交通：国道G5、G93**、**G108、SA2穿境而过， [108国道](https://baike.baidu.com/item/108%E5%9B%BD%E9%81%93" \t "https://baike.baidu.com/item/%E5%B9%BF%E6%B1%89/_blank)、[京昆高速公路](https://baike.baidu.com/item/%E4%BA%AC%E6%98%86%E9%AB%98%E9%80%9F%E5%85%AC%E8%B7%AF" \t "https://baike.baidu.com/item/%E5%B9%BF%E6%B1%89/_blank)、[成都六环路](https://baike.baidu.com/item/%E6%88%90%E9%83%BD%E5%85%AD%E7%8E%AF%E8%B7%AF" \t "https://baike.baidu.com/item/%E5%B9%BF%E6%B1%89/_blank)（[成都第二绕城高速](https://baike.baidu.com/item/%E6%88%90%E9%83%BD%E7%AC%AC%E4%BA%8C%E7%BB%95%E5%9F%8E%E9%AB%98%E9%80%9F" \t "https://baike.baidu.com/item/%E5%B9%BF%E6%B1%89/_blank)）、[成德大道](https://baike.baidu.com/item/%E6%88%90%E5%BE%B7%E5%A4%A7%E9%81%93" \t "https://baike.baidu.com/item/%E5%B9%BF%E6%B1%89/_blank)、[旌江快速干线](https://baike.baidu.com/item/%E6%97%8C%E6%B1%9F%E5%BF%AB%E9%80%9F%E5%B9%B2%E7%BA%BF" \t "https://baike.baidu.com/item/%E5%B9%BF%E6%B1%89/_blank)已经开通。铁路：[宝成铁路](https://baike.baidu.com/item/%E5%AE%9D%E6%88%90%E9%93%81%E8%B7%AF" \t "https://baike.baidu.com/item/%E5%B9%BF%E6%B1%89/_blank)、[成兰铁路](https://baike.baidu.com/item/%E6%88%90%E5%85%B0%E9%93%81%E8%B7%AF" \t "https://baike.baidu.com/item/%E5%B9%BF%E6%B1%89/_blank)、[西成高铁](https://baike.baidu.com/item/%E8%A5%BF%E6%88%90%E9%AB%98%E9%93%81" \t "https://baike.baidu.com/item/%E5%B9%BF%E6%B1%89/_blank)、[广岳线](https://baike.baidu.com/item/%E5%B9%BF%E5%B2%B3%E7%BA%BF" \t "https://baike.baidu.com/item/%E5%B9%BF%E6%B1%89/_blank)纵横全境，境内有[广汉站](https://baike.baidu.com/item/%E5%B9%BF%E6%B1%89%E7%AB%99" \t "https://baike.baidu.com/item/%E5%B9%BF%E6%B1%89/_blank)、[三星堆站](https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%89%E6%98%9F%E5%A0%86%E7%AB%99" \t "https://baike.baidu.com/item/%E5%B9%BF%E6%B1%89/_blank)、[广汉北站](https://baike.baidu.com/item/%E5%B9%BF%E6%B1%89%E5%8C%97%E7%AB%99" \t "https://baike.baidu.com/item/%E5%B9%BF%E6%B1%89/_blank)。境内每百平方公里拥有等级公路78公里。广汉机场位于广汉市中国民航飞行学院西区，距离广汉市城区6公里，对外交通便捷度较好。城区内有多路公交车线路及出租车，公共交通便捷度较好。

（3）环境：估价对象所在区域内无固定污染源，无明显粉尘和噪音污染，周边环境较好，绿化及空气质量较好，区域治安状况较好，区域整体环境质量较好。

　　（4）配套设施：估价对象所在区域内路网密集，供水、供电、供气、排水、通讯、光纤电视等基础设施管网齐全，市政基础设施完善。区域内有宏大艺术学校、光华双语学校、广汉中学、四川省粮食学校等教育结构；有广汉市中医医院、广汉刘汉书医院、广汉橙铭医院等大型医疗机构；有广汉市百货大楼、梅西百货、华地财富广场、房湖公园、马牧河公园等休闲购物中心；有20世纪人类最伟大的考古发现之一三星堆遗址，有3000多年历史的高坪铺古镇，历史人文条件较优。

**（五）、价值时点**：2020年04月22日。

**（六）、价值类型**：

本次评估房屋价值及土地使用权价值是指对估价对象在现状用途、状态不变，在2020年04月22日房屋及土地使用权正常交易情况下市场价值，即由熟悉情况的交易双方以公平交易方式在评估时点自愿进行交易的金额。

本报告确定的价格为交易双方按相关法规的规定负担各自应负担税费下的价格。本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、短期强制处分等因素对其价格的影响。根据估价目的需要，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对估价结论的影响，但不包含估价对象室内动产。

**（七）、估价原则**

我们按照《房地产估价规范》GB/T50291-2015的规定，本次估价遵循独立、客观、公正的执业原则，公平、公正、公开地开展评估工作，本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则，合法原则，最佳最佳使用原则，替代原则，价值时点原则。

独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人均是公平合理的价值。具体地说，独立是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括估价委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价。客观是要求房地产估价师在估价中不应带有自己的好恶、情感、偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是的进行评估。

合法原则：估价对象在本次估价时其应当符合国家的法律、法规和有权机关的有关规定，用途、交易及处分方式，必须以房地产合法使用为前提；本次评估以委托方提供的相关权属资料载明事项体现合法原则。

价值时点原则：由于房地产市场是不断变化的，在不同的价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本估价报告对估价对象的房地产市场情况及自身情况的界定，我们的估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

替代原则：房地产价格遵循替代规律，有相同的使用价格或相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

最高最佳使用原则：能给估价对象带来最高收益的使用，这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，本次估价中以其按合法持续使用为最高最佳使用。

**(八)估价依据**

本次估价的主要依据有：

1、法律法规依据

（1）《中华人民共和国物权法》；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；

（3）《中华人民共和国土地管理法》；

（4）《中华人民共和国担保法》；

（5）《中华人民共和国资产评估法》；

（6）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；（7）国家及地方有关房地产估价及房地产其它法律法规资料；

2、房地产估价相关技术规程

（1）中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产产估价规范》；

（2）中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

（3）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）

（4）GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》；

（5）GB/T21010-2007《土地利用现状分类》；

（6）《德阳市广汉市城区土地定级及基准地价更新成果》

3、委托方提供的有关资料：委托书、《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》复印件。

4、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

（1）本公司评估人员所调查得到的市场交易、案例等相关基础资料；

（2）委托方提供的其它辅助资料和本公司估价人员现场查勘，调查所得的资料；

（3）本公司收集的其它询价资料、参数资料和国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

**（九）、估价方法**：

**1、估价方法适用性分析**

房地产估价的常用方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法和剩余法等以及其他估价方法。估价方法的选用应按《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》、《城镇土地估价规程》的要求，根据当地房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

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的价值或价格的方法。

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

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。

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。

基准地价修正法是政府或其他有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

**2、估价方法的选用**

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。估价对象区域内与估价对象类似的房地产在正常的情况下具有相对稳定的出租经营收益，市场客观租金较易收集，故采用收益法对其进行评估。

在无市场依据或市场依据不充分的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。估价对象为营业及住房，采用成本累加方法的测算结果不能明确体现其市场价值，因此本次估价不宜采用成本法。

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一种估价方法。估价对象为已完工工程，因此本次估价不采用假设开发法。

在同一个房地产市场上相似的房地产的估价，应选用比较法作为其中一种估价方法。估价对象周边类似房地产交易量较大，交易案例较多，因此本次估价采用比较法。

估价对象商服用地土地使用权规划意图明确，开发价值确定，故本次采用剩余法（假设开发法）进行评估。

估价对象商服用地土地使用权所在区域基准地价体系已建立，估价对象位于基准地价定级范围内，故可采用基准地价系数修正法进行评估。

根据《房地产估价规范》(GB／T50291—2015)的有关要求，房地产估价宜选用两种及以上的估价方法。因上述分析采用其他方法不可避免地需要大量的主观估算和判定，得出的估价结果精度差、采信度低。根据《房地产估价规范》(GB／T50291—2015)条文解释4.1.2和4.1.3的精神，本次估价采用收益法、比较法、基准地价修正法和剩余法数据资料充分，适用性强，能够准确评估得到估价对象的客观合理价格，故就未再采用不合适的其它方法评估。

综上所述，本次评估采用收益法、比较法、基准地价修正法和剩余法。

**3、估价思路及公式**

（1）比较法的定义为：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。在本次估价中，根据估价对象的具体情况和受托估价机构收集调查的资料，估价人员的估价思路是：

步骤：⑴搜集交易实例；⑵选取可比实例；⑶建立价格可比基础；⑷进行交易情况修正；⑸进行交易日期修正；⑹进行区域因素修正；⑺进行个别因素修正；⑻求出比准价格。

公式：比准价格=比较实例房地产交易价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

（2）收益法的定义：预测估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价。

步骤：(1)收集并求取待估房地产的市场客观租金

(2)年有效毛收入的确定

(3)年运营费用的确定

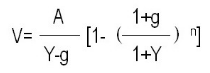
(4)年净收益的确定

(5)收益年期的确定

(6)资本化率的确定

(7)年净收益递增比率的确定

(8)收益现值的确定

其计算公式为：

上式中： V = 收益价格；

A = 未来第1年的净收益；

y =资本化率；

n = 未来可获收益的年限；

g=净收益逐年递增的比率。

公式说明：结合考虑估价对象所在区域市场状况、规划条件等因素，同时考虑本次估价目的，遵循谨慎性，我们确定估价对象收益在未来收益年限内保持递增。

（3）基准地价修正法定义：基准地价修正法是政府或其他有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

公式：基准地价系数修正法的计算公式：

PI=P×(1±K)×Y×T×D×H+L

式中：PI ----估价对象修正后地价；

P ----估价对象所在区域基准地价;

K ----估价对象区域和个别因素的总修正系数;

Y ----土地使用年期修正系数;

T ----期日修正系数;

D ----容积率修正系数;

H ----他项权利修正系数；

L ----土地开发程度修正值。

（4）剩余法（假设开发法）定义：剩余法（假设开发法）是根据预测土地连同未来将建造完成的建筑物可实现的开发价值，扣除其正常的开发费用、销售费用、税金及开发利润，来确定待估土地价格的一种方法。其公式为：

估价对象地价=开发价值-前期配套费-建安费用-专业费-管理费用-不可预见费-利息-开发商利润-销售费用及税金

**（十）、估价结果**:

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用收益法、比较法、基准地价修正法和剩余法进行估价，在认真分析现有资料及影响房地产市场价值因素的基础上，经过测算，确定估价对象在满足本估价报告所述价值定义及“估价假设和限制条件”下，在价值时点的房地产市场状况及现有用途继续使用前提下的市场价值为人民币大写：**贰仟贰佰伍拾贰万肆仟贰佰元整（小写：￥2252.42万元）**。估价结果保留小数点后两位，详见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房地产估价结果一览表** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 序号 | 产权人 | 坐落 | 房屋所有权证号 | 幢号 | 房号 | 结构 | 房屋总层数 | 所在层数 | 建筑面积（㎡） | 设计用途 | 土地证号 | 土地使用权人 | 坐落 | 地类用途 | 使用权类型 | 终止日期 | 使用权面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（万元） | 备注 |
| 1 | 卢开玉 | 西湖路145号开发19幢23-27轴底层门市 | 房权证广权字第9575-2号 | 19 |  | 框架 | 6 | 1 | 52.1 | 营业 | 广国用（2007）第14258号 | 卢开玉 | 广汉市西湖路145号开发19幢23-27轴底层营业房 | 城镇混合住宅用地（商业） | 出让 | 2051/3/2 | 10.68 | 18820.00 | 98.05 |  |
| 2 | 卢开玉 | 西湖路147号开发19幢底层27-30轴、二层23-30轴门市 | 房权证广权字第8020-3号 | 19 |  | 框架 | 6 | 1 | 26.07 | 营业 | 广国用（2007）第14257号 | 卢开玉 | 广汉市西湖路147号开发19幢底层27-30轴、二层23-30轴营业用房 | 城镇混合住宅用地（商业） | 出让 | 2051/3/2 | 24.08 | 18820.00 | 49.06 |  |
| 19 |  | 框架 | 6 | 2 | 91.46 | 营业 | 6500.00 | 59.45 |  |
| 3 | 张义生 | 中山大道北三段35号中山小区8幢1-2层门市 | 房权证广权字第2958-2号 | 8 | 35 | 框架 | 6 | 1-2 | 231.53 | 营业 | 广国用（2006）第12191号 | 张义生 | 广汉市中山大道北三段35号中山小区8幢1-2层营业用房 | 城镇混合住宅用地（商业） | 出让 | 2041/9/15 | 33.34 | 11540.00 | 267.19 |  |
| 4 | 张义生 | 东西大街西二段260号1幢 | 广房权证广汉市字第51609-1号 | 1 |  | 框架 | 6 | 1-6 | 2111.08 | 商住 | 广国用（2007）第26820号 | 张义生 | 广汉市东西大街西二段260号 | 城镇混合住宅用地 | 出让 | 住宅：2079-9-2商业：2049-9-2 | 1050.80 | 6800.00 | 1435.53 |  |
| 5 | / | / | / | / | / | / | / | / | / | / | 广国用（2011）第37691号 | 张义生 | 广汉市东西大街西二段 | 其他商服用地 | 出让 | 2051/4/28 | 1258.30 | 2727.00 | 343.14 |  |
| 合计： |  |  |  |  |  |  |  |  | 2512.24 |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 2252.42 |  |

**(十一)注册房地产估价师:**

**参加估价的注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **姓 名** | **注册号** | **签 名** | **签名日期** |
| 刘　莉 | 5120180003 |  | 二〇二〇年五月十五日 |
| 刘 健 | 5120110034 |  | 二〇二〇年五月十五日 |

**(十二)实地查勘期**：2020年04月22日。

**(十三)估价作业期:**

2020年04月22日至 2020年05月15日。

四川省信和房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年五月十五日

**四、附 件**

1、房地产估价委托书复印件

2、估价对象现状照片

3、估价对象位置示意图

4、估价对象的《房屋所有权证》《国有土地使用权证》等复印件

5、房地产估价机构营业执照、资质证书复印件

6、注册房地产估价师注册证书复印件