

房地产估价报告

估价项目名称：

“四川射洪农村商业银行股份有限公司与何多展、谢成玉为金融借款合同纠纷一案”涉及的位于射洪市太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑2幢2-11号营业用房及射洪市太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑2栋2单元3楼1号、3楼2号、4楼1号、4楼2号、5楼1号、5楼2号、6楼1号、6楼2号成套住宅房地产市场价值评估

估价委托人：

射洪市人民法院

估价机构：

江苏先河房地产资产评估测绘造价咨询有限公司

注册房地产估价师：

颜根菊 注册号：5120170017

沈杨英 注册号：5120200008

估价报告出具日期：

2020年4月28日

估价报告编号：

(成都)先河房估字[2020]第4-23号

致估价委托人函

射洪市人民法院：

承蒙委托，本公司对贵院审理的“四川射洪农村商业银行股份有限公司与何多展、谢成玉为金融借款合同纠纷一案”涉及的位于射洪市太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 幢 2-11 号营业用房及射洪市太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2 单元 3 楼 1 号、3 楼 2 号、4 楼 1 号、4 楼 2 号、5 楼 1 号、5 楼 2 号、6 楼 1 号、6 楼 2 号成套住宅（以下分别简称为估价对象 1 至 9）进行估价。本公司参与本项目的注册房地产估价师根据估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据房地产估价的相关法律、法规和技术标准，在合理的假设下，采用适宜的估价方法，对估价对象进行了专业分析、测算和判断，并完成了估价报告，现将估价情况函告如下：

一、估价目的：为案件审理提供参考依据而评估房地产市场价值

二、估价对象：

1. 名称及范围：射洪市太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 幢 2-11 号营业用房及射洪市太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2 单元 3 楼 1 号、3 楼 2 号、4 楼 1 号、4 楼 2 号、5 楼 1 号、5 楼 2 号、6 楼 1 号、6 楼 2 号成套住宅（含建筑物价值、分摊占用的土地使用权、满足估价对象使用功能且无法剥离的附属设施设备及装饰装修价值）。

2. 坐落：射洪市太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 幢 2-11 号，射洪市太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2 单元 3 楼 1 号、3 楼 2 号、4 楼 1 号、4 楼 2 号、5 楼 1 号、5 楼 2 号、6 楼 1 号、6 楼 2 号。

3. 建筑面积（规模）、规划用途、权属状况等详见下表：

估价对象	《房屋所有权证》编号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	规划用途	总楼层	所在楼层	建筑面积 (m ²)
1	射房权证太字第 00100153、00100153-1 号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 1 楼 2-11 号	营业用房	7	1	419.19
2	射房权证太字第 00100143、00100143-1 号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2 单元 3 楼 1 号	成套住宅	7	3	117.45
3	射房权证太字第 00100145、00100145-1 号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2 单元 3 楼 2 号	成套住宅	7	3	117.46
4	射房权证太字第 00100119、00100119-1 号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2 单元 4 楼 1 号	成套住宅	7	4	117.45
5	射房权证太字第 00100151、00100151-1 号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2 单元 4 楼 2 号	成套住宅	7	4	117.46
6	射房权证太字第 00100144、00100144-1 号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2 单元 5 楼 1 号	成套住宅	7	5	117.45
7	射房权证太字第 00100120、00100120-1 号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2 单元 5 楼 2 号	成套住宅	7	5	117.46
8	射房权证太字第 00100149、00100149-1 号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2 单元 6 楼 1 号	成套住宅	7	6	117.45
9	射房权证太字第 0010056、00100156-1 号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2 单元 6 楼 2 号	成套住宅	7	6	117.46
合计								1358.83

三、价值时点：本次估价设定实地查勘期为价值时点，即 2020 年 4 月 20 日。

四、价值类型：本次估价是由注册房地产估价师根据估价目的，按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及其他有关房地产估价的法律、法规测算的估价对象于价值时点 2020 年 4 月 20 日，在公开市场上所能实现的公允市场价值(该价值为交易双方负担各自应负担的税费下的价格)，但不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素的影响。

市场价值是指估价对象经适当营销，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。

本次估价不考虑受快速变现等因素的影响，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

估价结果含建筑物价值、分摊占用的土地使用权、满足估价对象使用功能且无法剥离的附属设施设备及装饰装修价值。

五、估价方法：我公司根据本次估价目的，经过实地查勘和市场调查，遵循估价原则，结合估价对象的实际情况，采用比较法、收益法进行了估价。

六、估价结果：估价对象在满足估价假设和限制条件前提下于价值时点（2020年4月20日）的房地产市场价值为**大写人民币捌佰柒拾壹万伍仟圆整（¥871.50万元）**。

房地产评估结果一览表

币种：人民币

估价对象	《房屋所有权证》编号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	规划用途	总楼层	所在楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	射房权证太字第 00100153、00100153-1 号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 1 楼 2-11 号	营业用房	7	1	419.19	10120	424.22
2	射房权证太字第 00100143、00100143-1 号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2 单元 3 楼 1 号	成套住宅	7	3	117.45	4760	55.91
3	射房权证太字第 00100145、00100145-1 号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2 单元 3 楼 2 号	成套住宅	7	3	117.46	4760	55.91
4	射房权证太字第 00100119、00100119-1 号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2 单元 4 楼 1 号	成套住宅	7	4	117.45	4760	55.91

5	射房权证太字第 00100151、00100151-1 号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2 单元 4 楼 2 号	成套住宅	7	4	117.46	4760	55.91
6	射房权证太字第 00100144、00100144-1 号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2 单元 5 楼 1 号	成套住宅	7	5	117.45	4760	55.91
7	射房权证太字第 00100120、00100120-1 号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2 单元 5 楼 2 号	成套住宅	7	5	117.46	4760	55.91
8	射房权证太字第 00100149、00100149-1 号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2 单元 6 楼 1 号	成套住宅	7	6	117.45	4760	55.91
9	射房权证太字第 0010056、00100156-1 号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2 单元 6 楼 2 号	成套住宅	7	6	117.46	4760	55.91
合计								1358.83	-	871.50

七、特别提示:

1.根据估价委托人提供的估价对象的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，估价对象 1 的登记地址为太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 1 楼 2-11 号，估价委托人及当事人陪同注册房地产估价师实地查勘估价对象 1 实际坐落地址为射洪市圣湖巷 2 号、4 号、6 号、8 号、10 号、14 号、16 号、18 号、20 号（圣湖巷 18 号、20 号街道号被遮挡，未见街道号）；估价对象 2 的登记地址为射洪市太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2 单元 3 楼 1 号、3 楼 2 号、4 楼 1 号、4 楼 2 号、5 楼 1 号、5 楼 2 号、6 楼 1 号、6 楼 2 号，估价委托人及当事人陪同注册房地产估价师实地查勘估价对象 2 实际坐落地址为射洪市太和镇沱牌大道 130 号 2 栋 2 单元 3 楼 1 号、3 楼 2 号、4 楼 1 号、4 楼 2 号、5 楼 1 号、5 楼 2 号、6 楼 1 号、6 楼 2 号。本次估价以估价委托人及当事人陪同注册房地产估价师实地查勘房屋与《房屋所有权

证》及《国有土地使用证》记载房屋为同一估价对象为估价前提。

2. 本次评估总价未包含买卖双方需缴纳的拍卖费、执行费、交易税费（两税两费“增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加”、个人所得税等）及相关手续费。本次评估总价未考虑可能拖欠物业费因素对其价值的影响。

3. 提请报告使用人务必通篇阅读报告的各部分内容，合理规范使用本估价报告。尤其应关注本报告的价值内涵、估价的假设和限制条件、估价目的等。

4. 本估价报告和估价结果仅作为估价委托人案件审理提供参考依据，不得作为其他用途。

5. 本报告使用期限为一年，自估价报告出具之日起计算，若在报告使用期限内，房地产市场变化较快、涨跌幅较大，或者估价对象本身的物理状况发生重大变化，且这些变动会对估价结果产生重大影响时，本估价结果无效，应重新委托估价。

特此函告

江苏先河房地产资产评估测绘造价咨询有限公司

法定代表人：

2020年4月28日

目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	1
房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、估价机构.....	7
三、估价对象.....	7
四、估价目的.....	12
五、价值时点.....	13
六、价值类型.....	13
七、估价依据.....	14
八、估价原则.....	15
九、估价方法.....	17
十、估价结果.....	18
十一、注册房地产估价师.....	19
十二、实地查勘期.....	19
十三、估价作业期.....	19
附 件.....	20
一、《四川省射洪市人民法院司法评估委托书》[(2020)射洪法技委字第31号]复印件	
二、估价对象位置示意图	
三、估价对象内、外部状况照片	
四、估价对象《房屋所有权证》复印件	
五、估价对象《国有土地使用证》复印件	
六、房地产估价机构营业执照、准予变更登记通知书(复印件)	
七、房地产估价机构备案证书(复印件)	
八、注册房地产估价师注册证书(复印件)	

注册房地产估价师声明

郑重声明:

1. 注册房地产估价师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. 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, 但受到估价报告中已说明的估价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. 注册房地产估价师按照《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) 进行分析, 形成意见和结论, 撰写估价报告。

5. 注册房地产估价师颜根菊、沈杨英于 2020 年 4 月 20 日对估价报告中的估价对象进行实地查勘。但实地查勘仅限于估价对象的外观及目前维护管理状况, 我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积准确性和相应权益的调查责任, 也不承担其他被遮盖, 未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。

6. 没有非本公司人士对本估价报告提供了重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
颜根菊	5120170017		年 月 日
沈杨英	5120200008		年 月 日

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1. 本次估价所依据的估价对象的权属状况、建筑面积、用途、总层数、所在层数及土地的权属状况、用途、面积、类型、终止日期等均来源于估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件，本次估价假定估价委托人提供的资料真实、合法、准确、完整，并以此为估价前提。

2. 假设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，估价对象可在公开市场上自由交易，并能维持持续使用。

3. 注册房地产估价师实地查勘仅限于对估价对象外观、使用状况、区位状况等的一般性查勘，未对房屋主体结构、隐蔽工程等内在质量进行专业测试，本次估价以房屋内在质量符合国家有关标准并足以维持安全的正常使用为前提。

4. 注册房地产估价师已对房屋安全、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，假定估价对象能够正常安全使用。

5. 房地产估价机构不是专业测绘机构，注册房地产估价师实地查勘仅对估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》登记建筑面积进行简单核实，本次估价假定估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载建筑面积一致为估价前提。

6. 估价对象应以保持价值时点时估价委托人提供的估价对象所在《房屋所有权证》表明的用途持续有效使用，且为估价对象合法的最高最佳使用用途为假设前提。

二、未定事项假设

估价对象无未定事项，故本报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

1.根据注册房地产估价师现场调查，至价值时点估价对象均已设定抵押权，尚未解除限制登记。根据川建房发[2011]89号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》的通知记载：“拍卖房地产上原有的抵押权及其他担保物权，通常因拍卖(变卖)而消灭，注册房地产估价师通常不考虑其对价值的影响”。根据本报告估价目的，本次估价设定估价对象可以依法自由交易，不考虑权属纠纷，抵押权、其他担保物权和司法机关、行政机关查封或者以其他形式限制该资产权利等情形为前提条件。

2.根据注册房地产估价师实地查勘和调查，至价值时点，估价对象已设立租赁权，根据估价委托人委托，本次估价未考虑租赁权对估价结论的限制和影响。本次估价是以估价对象未有任何方式的销售及未涉及对于估价对象的无限期或影响估价价值的租赁协议为假设前提。但由于长期租约的存在将限制自用型买主，如估价对象涉及长期租约，则对其变现能力有一定的负面影响。另依据《物权法》、《商品房屋租赁管理办法》，房屋租赁期间内，因赠与、析产、继承或者买卖转让房屋的，原房屋租赁合同继续有效，如买者在购买该房地产后不能将原租约约定的租金及时调整为市场租金，其净收益水平会受到原租约存续的影响。房屋租赁期间出租人出售租赁房屋的，应当在出售前合理期限内通知承租人，承租人在同等条件下有优先购买权。特请报告使用者注意。

四、不相一致假设

根据估价委托人提供的估价对象的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》，估价对象 1 的登记地址为太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 1 楼 2-11 号，估价委托人及当事人陪同注册房地产估价师实地查勘估价对象 1 实际坐落地址为射洪市圣湖巷 2 号、4 号、6 号、8 号、10 号、14 号、16 号、18 号、20 号（圣湖巷 18 号、20 号街道号被遮挡，未见街道号）；估价对象 2 的登记地址为射洪市太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2 单元 3 楼 1 号、3 楼 2 号、4 楼 1 号、4 楼 2 号、5 楼 1 号、5 楼 2 号、6 楼 1 号、6 楼 2 号，估价委托人及当事人陪同注册房地产估价师实地查勘估价对象 2 实际坐落地址为射洪市太和镇沱牌大道 130 号 2 栋 2 单元 3 楼 1 号、3 楼 2 号、4 楼 1 号、4 楼 2 号、5 楼 1 号、5 楼 2 号、6 楼 1 号、6 楼 2 号。本次估价以估价委托人及当事人陪同注册房地产估价师实地查勘房屋与《房屋所有权证》及《国有土地使用证》记载房屋为同一估价对象为估价前提。

五、依据不足假设

1. 估价对象《房屋所有权证》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，估价对象房屋建成年代为 2008 年，本次估价房屋建成年代以实际调查为准。

2. 至价值时点，注册房地产估价师实地查勘时，由于估价对象 2 至 9 已统一出租用于酒店客房使用，注册房地产估价师未能全部进入估价对象室内进行查勘。注册房地产估价师根据对估价对象已查勘部分房屋与估价对象外部状况和区位状况进行实地查勘的情况，对估价对象未进入室内部分房屋作出如下合理假设：①主体结构良好，符合国家有关建筑标准的规定；②中等装修；③水、电、讯等基础设施齐全。本次评估即以上述假定为前提进行估算，如实际情况有异，需重

新评估。

六、估价报告使用限制

1. 注册房地产估价师对估价对象的外部状况和区位状况进行实地查勘，估价对象由申请执行人代理人领勘并签字确认，若与实际不符，应重新评估。

2. 本估价报告和估价结果仅作为估价委托人案件审理提供参考依据，不得作为其他用途。

3. 本次估价结果并不代表具体的资产在产权变动时的实际转让价格。

4. 本报告使用期限为一年，自估价报告出具之日起计算，若在报告使用期限内，房地产市场变化较快、涨跌幅较大，或者估价对象本身的物理状况发生重大变化，且这些变动会对估价结果产生重大影响时，本估价结果无效，应重新委托估价。

5. 因估价委托人提供的相关资料失真导致估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

6. 在本次估价中按照估价对象的实际状况，结合特定的估价目的，在估价对象权益和实体因素以及相关功能的限制约束条件下，结合注册房地产估价师市场调查所了解到的估价对象周边同类房地产的价值等状况，测算估价对象的市场价格。在估价过程中，不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素的影响。

7. 未经估价机构书面同意，估价报告不得向报告使用方及报告审查部门以外的单位或个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构不承担相应的责任。

8. 本报告中的各部分内容，包括“附件”，构成完整的估价报告。

报告中的全部内容必须完整使用方为有效，因单独使用本报告部分内容引起的不良后果估价机构不承担任何责任。

9. 本报告一式六份，估价委托人五份，估价机构一份，复印无效。

10. 本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体，报告解释权归江苏先河房地产资产评估测绘造价咨询有限公司所有。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：射洪市人民法院

二、估价机构

名称：江苏先河房地产资产评估测绘造价咨询有限公司

住所：淮安市淮海北路 39 号淮安书城商务大厦 15 层

统一社会信用代码：91320800703816356U

法定代表人：朱 兵

备案等级：壹 级

证书编号：苏建房估备（壹）淮安 00009

联系电话：028-86611789

三、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为何多展、谢成玉共同共有的位于射洪市太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 幢 2-11 号营业用房及射洪市太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2 单元 3 楼 1 号、3 楼 2 号、4 楼 1 号、4 楼 2 号、5 楼 1 号、5 楼 2 号、6 楼 1 号、6 楼 2 号成套住宅（含建筑物价值、分摊占用的土地使用权、满足估价对象使用功能且无法剥离的附属设施设备及装饰装修价值）。

（二）估价对象基本状况

1. 权益状况

1.1 房屋登记状况

估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》，其权属登记状

况如下:

估价对象《房屋所有权证》登记状况表

估价对象	《房屋所有权证》编号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	规划用途	总楼层	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
1	射房权证太字第 00100153、00100153-1 号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 1 楼 2-11 号	营业用房	7	419.19	400.84
2	射房权证太字第 00100143、00100143-1 号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2 单元 3 楼 1 号	成套住宅	7	117.45	102.7
3	射房权证太字第 00100145、00100145-1 号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2 单元 3 楼 2 号	成套住宅	7	117.46	102.71
4	射房权证太字第 00100119、00100119-1 号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2 单元 4 楼 1 号	成套住宅	7	117.45	102.7
5	射房权证太字第 00100151、00100151-1 号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2 单元 4 楼 2 号	成套住宅	7	117.46	102.71
6	射房权证太字第 00100144、00100144-1 号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2 单元 5 楼 1 号	成套住宅	7	117.45	102.7
7	射房权证太字第 00100120、00100120-1 号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2 单元 5 楼 2 号	成套住宅	7	117.46	102.71
8	射房权证太字第 00100149、00100149-1 号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2 单元 6 楼 1 号	成套住宅	7	117.45	102.7
9	射房权证太字第 0010056、00100156-1 号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2 单元 6 楼 2 号	成套住宅	7	117.46	102.71

1.2 土地登记状况

估价对象所分摊的土地使用权办理了《国有土地使用证》，其权属登记状况如下:

估价对象《国有土地使用证》登记状况表

估价对象	《国有土地使用证》编号	土地使用权人	座落	地号	图号	地类 (用途)	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m ²)
1	射国用 (2012) 第 03290 号	何多展、谢成玉	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 1 楼 2 至 11 号	原始资料模糊, 未登记	/	商服用地	出让	2046 年 12 月 25 日	116.90
2	射国用 (2012) 第	何多展、谢	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋	5109220010320336000	/	城镇住宅用地	出让	2076 年 12 月 25 日	32.77

	03293号	成玉	2单元3楼1号						
3	射国用(2012)第03294号	何多展、谢成玉	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑2栋2单元3楼2号	5109220010320336000	/	城镇住宅用地	出让	2076年12月25日	32.77
4	射国用(2012)字第03295号	何多展、谢成玉	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑2栋2单元4楼1号	5109220010320336000	/	城镇住宅用地	出让	2076年12月25日	32.77
5	射国用(2012)字第03296号	何多展、谢成玉	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑2栋2单元4楼2号	5109220010320336000	/	城镇住宅用地	出让	2076年12月25日	32.77
6	射国用(2012)字第03301号	何多展、谢成玉	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑2栋2单元5楼1号	5109220010320336000	/	城镇住宅用地	出让	2076年12月25日	32.77
7	射国用(2012)字第03298号	何多展、谢成玉	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑2栋2单元5楼2号	5109220010320336000	/	城镇住宅用地	出让	2076年12月25日	32.77
8	射国用(2012)第03297号	何多展、谢成玉	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑2栋2单元6楼1号	5109220010320336000	/	城镇住宅用地	出让	2076年12月25日	32.77
9	射国用(2012)第03299号	何多展、谢成玉	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑2栋2单元6楼2号	5109220010320336000	/	城镇住宅用地	出让	2076年12月25日	32.77

1.3 他项权利状况

根据注册房地产估价师现场调查，至价值时点估价对象均已设定抵押权，尚未解除限制登记。根据川建房发[2011]89号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》的通知记载：“拍卖房地产上原有的抵押权及其他担保物权，通常因拍卖(变卖)而消灭，注册房地产估价师通常不考虑其对价值的影响”。根据本报告估价目的，本次估价设定估价对象可以依法自由交易，不考虑权属纠纷，抵押权、其他担保物权和司法机关、行政机关查封或者以其他形式限制该资产权利等情形为前提条件。

根据注册房地产估价师实地查勘和调查，至价值时点，估价对象已设立租赁权，根据估价委托人委托本次估价未考虑租赁权对估价结论的限制和影响。本次估价是以估价对象未有任何方式的销售及未涉及对于估价对象的无限期或影响估价价值的租赁协议为假设前提。但

由于长期租约的存在将限制自用型买主，如估价对象涉及长期租约，则对其变现能力有一定的负面影响。另依据《物权法》、《商品房屋租赁管理办法》，房屋租赁期间内，因赠与、析产、继承或者买卖转让房屋的，原房屋租赁合同继续有效，如买者在购买该房地产后不能将原租约约定的租金及时调整为市场租金，其净收益水平会受到原租约存续的影响。房屋租赁期间出租人出售租赁房屋的，应当在出售前合理期限内通知承租人，承租人在同等条件下有优先购买权。特请报告使用者注意。

2. 实物状况

2.1 估价对象 1 实物状况:

坐落	射洪市太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 1 楼 2-11 号(实地查勘地址:射洪市圣湖巷 2 号、4 号、6 号、8 号、10 号、14 号、16 号、18 号、20 号,圣湖巷 18 号、20 号街道号被遮挡,未见街道号)
建筑面积	419.19 m ²
建筑结构	混合结构
建成时间	2008 年
估价对象建筑物及内部装修情况	估价对象所在建筑总层数为 7 层,建筑外墙贴墙砖,估价对象位于第 1 层,至价值时点,注册房地产估价师实地查勘时,估价对象 1 已分割为 9 间商铺使用,估价对象 1 入户门部分为卷帘门、部分为玻璃推拉门,室内地面铺地砖,墙面部分刷乳胶漆、部分贴墙砖,顶棚部分为矿棉板吊顶、部分为石膏板吊顶、乳胶漆。
层高	估价对象高约 4 米
规划用途	营业用房
实际用途	圣湖巷 2 号、4 号为“利众行汽配中心”,圣湖巷 6 号为“寓今湘酒店”大堂,圣湖巷 8 号、10 号、14 号、16 号、18 号、20 号为“星月汽车养护”
内部配套设施完备程度	内部配套设施完善,达到通水、通电、通视、通讯、宽带。
工程质量	合格
综合成新率	根据实地查勘建筑物实际新旧程度,结合建筑物建成时间、建筑物设计使用年限、维护保养等因素,判断建筑物综合成新率约为八成新。
维护、保养、利用现状、使用情况	至价值时点,据估价委托人及当事人介绍、注册房地产估价师现场调查了解,估价对象处于出租状态,维护保养情况一般,能保持持续正常使用。

2.2 估价对象 2 至 9 实物状况:

坐落	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑2栋2单元3楼1号、3楼2号、4楼1号、4楼2号、5楼1号、5楼2号、6楼1号、6楼2号（实地查勘地址：太和镇沱牌大道130号2栋2单元3楼至6楼1、2号）
建筑面积	估价对象2建筑面积为117.45 m ² ，估价对象3建筑面积为117.46 m ² ，估价对象4建筑面积为117.45 m ² ，估价对象5建筑面积为117.46 m ² ，估价对象6建筑面积为117.45 m ² ，估价对象7建筑面积为117.46 m ² ，估价对象8建筑面积为117.45 m ² ，估价对象9建筑面积为117.46 m ² 。
建筑结构	混合结构
建成时间	2008年
估价对象建筑物及内部装修情况	<p>估价对象所在建筑总层数为7层，建筑外墙贴墙砖，估价对象位于第3至6层，估价对象所在单元为1梯2户，至价值时点每层打通并分隔成7个单间，厨房部分作为电梯井，户型为酒店客房布局。估价对象室内为中等装修，卧室地面为地毯，内墙为墙纸，天棚为石膏板吊顶；卫生间地面铺地砖，内墙为墙砖满贴，天棚为铝扣板吊顶；室内门为木质套装门，窗户为塑钢窗。</p> <p>至价值时点，注册房地产估价师实地查勘时，由于估价对象2至9已统一出租用于酒店客房使用，注册房地产估价师未能全部进入估价对象室内进行查勘。注册房地产估价师根据对估价对象已查勘部分房屋与估价对象外部状况和区位状况进行实地查勘的情况，对估价对象未进入室内部分房屋作出如下合理假设：①主体结构良好，符合国家有关建筑标准的规定；②中等装修；③水、电、讯等基础设施齐全。本次评估即以上述假定为前提进行估算，如实际情况有异，需重新评估。</p> <p>配备有1部专用电梯。</p>
层高	约3米
规划用途	成套住宅
实际用途	估价对象2至9统一出租给“寓今湘酒店”作为酒店客房使用
内部配套设施完备程度	内部配套设施完善，达到通水、通电、通气、通视、通讯、宽带。
工程质量	合格
综合成新率	根据实地查勘建筑物实际新旧程度，结合建筑物建成时间、建筑物设计使用年限、维护保养等因素，判断建筑物综合成新率约为八成新。
维护、保养、利用现状、使用情况	至价值时点，据估价委托人及当事人介绍，注册房地产估价师现场调查了解，估价对象处于出租状态，维护保养情况一般，能保持持续正常使用。

2.4 土地实物状况：

估价对象	1	2至9
宗地位置及面积	据注册房地产估价师实地查勘，由当事人指认并签字确认，估价对象所在宗地位于太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑2栋1楼2至11号，分摊土地面积面积为116.90	据注册房地产估价师实地查勘，由当事人指认并签字确认，估价对象所在宗地位于太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑2栋2单元3楼1号、3楼2号、4楼1号、4楼2号、5楼1号、5楼2号、6楼1号、6

	m ² 。	楼 2 号，分摊土地面积均为 32.77 m ² 。
用途、性质及使用期限	根据估价委托人提供估价对象《国有土地使用证》，土地用途为商服用地，使用权类型为出让，终止日期为 2046 年 12 月 25 日。	根据估价委托人提供估价对象《国有土地使用证》，土地用途为城镇住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为 2076 年 12 月 25 日。
宗地四至	据注册房地产估价师现场调查，估价对象所在宗地北临住宅小区，西临沱牌大道北段，南临圣湖巷，东临规划道路。	据注册房地产估价师现场调查，估价对象所在宗地北临住宅小区，西临沱牌大道北段，南临圣湖巷，东临规划道路。
地形地势	估价对象所在宗地形状均较规则，对利用无明显影响。估价对象所在宗地地势均较平坦。	
基础设施完备度	估价对象所在宗地的土地实际开发程度为宗地红线外达到通路、通电、供水、排水、通讯、通气“六通”，宗地红线内达到通路、通电、供水、排水、通讯、通气“六通”及场地平整“一平”的开发水平，基础设施完备。	
宗地利用情况	估价对象所在宗地上规划建筑均已建成，并投入使用。	

3. 区位状况

估价对象 1 至 9 为同小区同栋建筑，区位状况类似，在此进行统一描述：

位置状况	坐落	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑
	方位	遂宁市射洪市城区
	所在楼层/总楼层	1 至 6 层/7 层
	临街状况	估价对象 1 临圣湖巷，估价对象 2 至 9 临沱牌大道北段。
交通状况	道路状况	区域由沱牌大道北段、圣湖巷、新阳街、富贵路及周边支路组成主要交通网络，道路通达度较好，道路状况较好，交通流量较大，路网密集度较高，道路状况较好。
	出入可利用交通工具	区域内有射洪 12 路、8 路、3 路等多条公交线路通行，可利用出租车、公交车出行，交通便捷度较好。
	交通管制情况	无交通限制情况。
	停车方便程度	地面停车场，停车方便度一般。
环境状况	自然环境	估价对象所在区域内无固定污染源，汽车尾气、噪音及粉尘污染不严重，自然环境质量较好。
	人文环境	估价对象所在区域经营氛围较好，人文环境一般。
外部配套	基础设施	水、电、气、视、讯、宽带、道路等基础设施齐备，能够满足区域内经营需要。

设施状况	商服繁华度及公共服务设施	估价对象区域有永逸广场、新世纪商业广场、银丰国际东方商业中心等大型商场，周边有沿街商铺经营餐饮服饰副食等，公用服务设施配套较齐全，商服繁华度一般。估价对象所在区域内有中国建设银行、中国工商银行、射洪市农村商业银行等金融机构；有射洪中学、太和中学等教育配套设施；有射洪新协和医院射洪市人民医院等医疗配套设施；医疗、教育配套设施完善。
同类物业聚集度		估价对象所在区域内有阳光名居、富贵华城、安河佳苑等住宅小区，同类物业聚集度较高。
商业繁华度		区域有永逸广场、新世纪商业广场、银丰国际东方商业中心等大型商场，周边有沿街商铺经营餐饮服饰副食等，公用服务设施配套较齐全，商服繁华度一般。
人口状况		所在区域人口密度一般，人流量一般。

四、估价目的

为案件审理提供参考依据而评估房地产市场价格

五、价值时点

本次估价设定实地查勘期为价值时点，即 2020 年 4 月 20 日。

六、价值类型

本次估价是由注册房地产估价师根据估价目的，按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及其他有关房地产估价的法律、法规测算的估价对象于价值时点 2020 年 4 月 20 日，在公开市场上所能实现的公允市场价格(该价值为交易双方负担各自应负担的税费下的价格)，但不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素的影响。

市场价值是指估价对象经适当营销，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額。

本次估价不考虑受快速变现等因素的影响，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

估价结果含建筑物价值、分摊占用的土地使用权、满足估价对象使用功能且无法剥离的附属设施设备及装饰装修价值。

七、估价依据

（一）法律、法规和政策

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国担保法》
4. 《中华人民共和国城乡规划法》
5. 《中华人民共和国物权法》
6. 《中华人民共和国资产评估法》
7. 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]

（二）有关估价标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291 - 2015）
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899 - 2013）
3. 《四川省住房和城乡建设厅房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》

（三）估价委托人提供的资料

1. 《四川省射洪市人民法院司法评估委托书》[(2020)射洪法技委字第31号]
2. 估价对象《房屋所有权证》复印件
3. 估价对象《国有土地使用证》复印件
4. 估价委托人提供的其他相关资料

（四）估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的资料

- 1.注册房地产估价师实地查勘记录
- 2.注册房地产估价师市场调查所得资料
- 3.国家相关的金融、税收政策资料
- 4.工程造价定额及建筑市场行情资料

八、估价原则

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和注册房地产估价师应站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。本次评估估价机构和注册房地产估价师与估价委托人及利害关系人没有利害关系，估价过程中未偏袒估价利害关系人中的任何一方，完全凭自己的专业知识、实践经验和职业道德，实事求是、公平正直的估价。

（二）合法原则

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。本次评估不但依据有关法律、行政法规、司法解释、部门规章及地方规章、政策，还依据了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件，估价结果是在依法判定的估价对象状况下做出的专业意见和结论。

（三）价值时点原则

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。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的，因此，同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。所以，必须先确定价值时点，才能确定估价对象在该价值时点上的价值。本次估价设定实地

查勘期为价值时点，即 2020 年 4 月 20 日。本次评估遵循价值时点原则。

（四）替代原则

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。房地产估价之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，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性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。这种相似的房地产之间价格互相牵掣的结果，使它们的价格互相接近。

（五）最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用，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。包括最佳的用途、规模、档次等。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。在现实的房地产利用中，每个房地产所有者都试图采取最高最佳利用方式充分发挥其房地产的潜力，以获取最大的经济利益。这一原则也是房地产利用竞争与优选的结果。

根据估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，估价对象 1《房屋所有权证》登记规划用途为营业用房，

《国有土地使用证》登记地类（用途）为商服用地，根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象 1 实际用途为营业用房，本次估价以规划

用途营业用房进行评估，在合法原则上允许，按最高最佳利用原则，注册房地产估价师认为估价对象 1 按规划用途使用最为有利。

估价对象 2 至 9《房屋所有权证》登记规划用途为成套住宅，《国有土地使用证》登记地类（用途）为城镇住宅用地，根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象 2 至 9 实际用途为酒店客房，本次估价以规划用途成套住宅进行评估，在合法原则上允许，按最高最佳利用原则，注册房地产估价师认为估价对象 2 至 9 按规划用途成套住宅使用最为有利。

因此，本次评估遵循最高最佳利用原则。

九、估价方法

针对估价对象的特殊性和估价目的，深入细致地分析了本估价项目的特点和实际状况，研究了估价委托人提供的及所掌握的资料，在实地查勘、市场调查的基础上我们认为：

1. 估价对象作为营业用房和住宅用房，在同一供求区域内与估价对象类似房地产有较多交易，且交易实例可以调查、收集，故适宜采用比较法估价。

2. 估价对象 1 作为营业用房，具有明显的收益特点且该类房地产租金易于调查、收集，具备采用收益法的条件；估价对象 2 至 9 作为住宅用房，所在区域出租实例较多，有租金等经济收入，但住宅租金回报低，无法体现房屋的真实价值，故不宜采用收益法估价。

3. 估价对象作为一般繁华地段的房地产开发建设项目中部分成套住宅房地产，无法设定为独立开发建设项目进行开发建设，故不宜采用成本法。

4. 估价对象建筑物已建成并正常交付使用，符合城市规划要求，

已达到最高最佳使用，不具备再开发潜力，故不宜采用假设开发法评估。

基于以上分析，本次评估采用比较法及收益法对估价对象 1 进行评估，采用比较法对估价对象 2 至 9 进行评估。

比较法，是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

收益法又称收益资本化法、收益还原法，是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

十、估价结果

注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定估价对象在满足估价假设和限制条件前提下于价值时点（2020 年 4 月 20 日）的房地产市场价值为人民币捌佰柒拾壹万伍仟圆整（¥871.50 万元）。

房地产评估结果一览表

币种：人民币

估价对象	《房屋所有权证》编号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	规划用途	总楼层	所在楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	射房权证太字第 00100153、00100153-1 号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 1 楼 2-11 号	营业用房	7	1	419.19	10120	424.22
2	射房权证太字第 00100143、00100143-1 号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2 单元 3 楼 1 号	成套住宅	7	3	117.45	4760	55.91
3	射房权证太字第 00100145、00100145-1 号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑 2 栋 2	成套住宅	7	3	117.46	4760	55.91

				单元3楼2号						
4	射房权证太字第00100119、00100119-1号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑2栋2单元4楼1号	成套住宅	7	4	117.45	4760	55.91
5	射房权证太字第00100151、00100151-1号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑2栋2单元4楼2号	成套住宅	7	4	117.46	4760	55.91
6	射房权证太字第00100144、00100144-1号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑2栋2单元5楼1号	成套住宅	7	5	117.45	4760	55.91
7	射房权证太字第00100120、00100120-1号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑2栋2单元5楼2号	成套住宅	7	5	117.46	4760	55.91
8	射房权证太字第00100149、00100149-1号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑2栋2单元6楼1号	成套住宅	7	6	117.45	4760	55.91
9	射房权证太字第00100156、00100156-1号	何多展、谢成玉	共同共有	太和镇沱牌大道北段圣湖佳苑2栋2单元6楼2号	成套住宅	7	6	117.46	4760	55.91
合计								1358.83	-	871.50

十一、 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
颜根菊	5120170017		年 月 日
沈杨英	5120200008		年 月 日

十二、 实地查勘期

2020年4月20日

十三、 估价作业期

2020年4月20日至2020年4月28日

附 件

- 一、《四川省射洪市人民法院司法评估委托书》[(2020)射洪法技委字第31号]复印件
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象内、外部状况照片
- 四、估价对象《房屋所有权证》复印件
- 五、估价对象《国有土地使用证》复印件
- 六、房地产估价机构营业执照、准予变更登记通知书
- 七、房地产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