房地产司法处置估价报告

|  |  |
| --- | --- |
| 估价报告编号： | 九鼎司鉴（2020）0119号 |
| 估价项目名称： | 为确定财产处置参考价评估资阳市雁江区爱国居委会八组营业用房、住宅、车库房地产市场价值 |
| 估价委托人： | 资阳市雁江区人民法院 |
| 房地产估价机构： | 成都九鼎房地产交易评估有限公司 |
| 注册房地产估价师： | 钟晓兰注册房地产估价师注册号：5120040388 |
|  | 但莉注册房地产估价师注册号：5120090017 |
| 估价报告出具日期： | 2020年12月15日 |

致估价委托人函

资阳市雁江区人民法院：

承蒙委托，我公司依据我国现行有关法律、法规政策的规定，利用贵方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的资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象于价值时点的市场价值进行分析、估算和判定，完成了估价工作。

**（一）估价对象**

周莉单独所有的位于资阳市雁江区爱国居委会八组建筑面积合计为272.09㎡的营业、住宅、车库用房（含不可剥离附属设备设施、室内装修）及其分摊占用的国有出让商业、住宅建设用地使用权。

**（二）估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**（三）价值时点：**2020年11月19日

**（四）价值类型：**市场价值

**（五）估价方法：**比较法、收益法

**（六）估价结果：**估价对象在价值时点并满足本报告所述价值定义及“估价假设和限制条件”的市场价值为：

评估总价：人民币（小写）206.83万元（佰元取整）；

人民币（大写）贰佰零陆万捌仟叁佰元整。

**估价结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** | **序号** | **房屋所有权证号** | **房屋所有权人** | **房屋坐落** | **幢号** | **所在楼层** | **房号** | **规划用途** | **建筑面积（㎡）** | **评估单价（元/㎡）** | **评估总价**  **（万元、佰元取整）** |
| 资阳市雁江区爱国居委会八组营业、住宅、车库用房 | 1 | 房权证资阳字第2005-028483号 | 周莉 | 资阳市雁江区爱国居委会八组 | 1 | 1 | 3 | 营业用房 | 29.88 | 13300 | 39.74 |
| 2 | 房权证资阳字第2005-028484号 | 周莉 | 资阳市雁江区爱国居委会八组 | 5 | 1 | 3-4 | 营业用房 | 82.46 | 12200 | 100.6 |
| 3 | 房权证资阳字第2005-028482号 | 周莉 | 资阳市雁江区爱国居委会八组 | 2-3 | 5 | 501 | 住宅 | 129.73 | 4200 | 54.49 |
| 4 | 房权证资阳字第2005-027038号 | 周莉 | 资阳市雁江区爱国居委会八组 | 4-4 | 1 | 5 | 车库 | 30.02 | 3997 | 12.00 |
| 合计 | | | | | | | | | **272.09** | — | **206.83** |

**（七）特别事项提醒：**

**1、注册房地产估价师未调查到估价对象是否存在欠缴的税费、物业费、水电气费等，本次评估结果为估价对象的市场价值，假设估价对象不存在欠缴的税费、物业费、水电气费等情况。**

**2、根据估价对象《资阳市房产档案馆房产档案及商品房网签信息查询结果单》，估价对象均已设定抵押权，但未被查封。根据本次司法处置估价目的和《房地产估价规范》、《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）相关规定，本次估价不考虑估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权情况及强制变现等因素对估价对象市场价值的影响。**

**3、根据申请执行方代表及被执行方代表带领注册房地产估价师实地查勘及被执行方代表现场介绍，至价值时点（2020年11月19日），估价对象1-2营业用房以及估价对象4车库均为出租状态，但估价对象1、4未签定正式的租赁合同，估价委托人仅提供估价对象2营业用房《房屋租赁合同》。根据该《房屋租赁合同》记载，估价对象2租赁期为2020年3月15日至2025年3月14日，又根据估价对象《资阳市房产档案馆房产档案及商品房网签信息查询结果单》，其抵押权登记的债务履行期初始日为2017年6月14日。根据《中华人民共和国物权法》第一百九十条“订立抵押合同前抵押财产已出租的，原租赁关系不受该抵押权的影响。抵押权设立后抵押财产出租的，该租赁关系不得对抗已登记的抵押权”。估价对象2租赁权设立在抵押权之后，故该租赁关系不得对抗已登记的抵押权，估价对象1、4未签定正式的租赁合同。故本次评估未考虑租约限制对估价对象1、2、4市场价值的影响，提请报告使用人关注！**

**4、根据申请执行方代表及被执行方代表带领注册房地产估价师实地查勘，估价对象1、2、4未查见栋号，估价对象1实地查勘地址为：松涛路一段212号，估价对象2实地查勘地址为：台阳路84号，估价对象3位于新苑小区内，无门牌标示。本次评估假设申请执行方代表及被执行方代表现场指认房地产（见本报告书中“估价对象照片”）与估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》界定房地产系同一房地产，若二者不一致，则本估价结果无效！**

**5、因承租方不在，注册房地产估价师未能进入估价对象1部分房屋以及估价对象4室内进行实地查勘，本次评估假设其室内为清水状态、均能正常使用、室内无影响其价值的不利因素。**

**6、估价对象2《国有土地使用证》登记土地使用终止日期为2019年2月26日，至本次评估价值时点，土地使用年限已逾期，需到相关部门补缴土地续期的土地出让金，本次评估未考虑估价对象因已逾期补缴可能会存在的滞纳金等费用，提请报告使用人关注！**

**7、估价对象3《国有土地使用证》登记终止日期为2019年2月26日，在本次评估价值时点土地使用年限已逾期，但另根据估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》，其终止时间为2075年4月20日，因《国有土地使用证》登记时间约为2000年左右，《房产登记信息查询情况说明》查询时点为2020年10月14日，本次评估以《房产登记信息查询情况说明》记载终止日期为准，若与不动产登记部门最终确定的土地终止日期不一致，则估价报告需据实调整，提请报告使用人关注！**

**8、估价对象4《房屋所有权证》登记用途为车库，《房产登记信息查询情况说明》记载用途为经营，注册房地产估价师实地查勘时被执行方代表介绍在价值时点实际出租作为库房使用，三者用途均不一致，本次评估以《房屋所有权证》登记用途进行评估**，**提请报告使用人关注！**

**9、由于估价对象《房屋所有权证》、《资阳市房产档案馆房产档案及商品房网签信息查询结果单》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，房屋建成年份约为2000年，本次评估我们据此设定估价对象房屋建成年份。鉴于注册房地产估价师的专业能力，我们无法确定其建成年代的准确性，对于估价对象的准确建成年代应以相关管理部门的档案资料为准。**

**10、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。**

**11、当事人或其他利害关系人对估价报告有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过资阳市雁江区人民法院向我公司书面提出。**

成都九鼎房地产交易评估有限公司

法定代表人：余相

二〇二〇年十二月十五日

目录

[一、估价师声明 6](#_Toc60058804)

[二、估价假设和限制条件 7](#_Toc60058805)

[三、估价结果报告 12](#_Toc60058806)

[（一）估价委托人 12](#_Toc60058807)

[（二）房地产估价机构 12](#_Toc60058808)

[（三）估价目的 12](#_Toc60058809)

[（四）估价对象 12](#_Toc60058810)

[（五）价值时点 20](#_Toc60058811)

[（六）价值类型 20](#_Toc60058812)

[（七）估价原则 20](#_Toc60058813)

[（八）估价依据 22](#_Toc60058814)

[（九）估价方法 23](#_Toc60058815)

[（十）估价结果 24](#_Toc60058816)

[（十一）注册房地产估价师 24](#_Toc60058817)

[（十二）实地查勘期 25](#_Toc60058818)

[（十三）估价作业期 25](#_Toc60058819)

**[四、附件](#_Toc60058820)** [26](#_Toc60058820)

[1、（2020）川2002执2791号《资阳市雁江区人民法院委托书》 27](#_Toc60058821)

[2、估价对象照片及所在区域位置示意图 28](#_Toc60058822)

[3、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《资阳市房产档案馆房产档案及商品房网签信息查询结果单》、《房产登记信息查询情况说明》复印件 31](#_Toc60058823)

[4、《房屋租赁合同》复印件 45](#_Toc60058824)

[5、可比实例位置图及外观照片 48](#_Toc60058825)

[6、没有专业帮助并未依据相关专业意见 52](#_Toc60058826)

[7、注册房地产估价师和估价机构的资格证复印件 52](#_Toc60058827)

一、估价师声明

我们郑重声明：

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人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师签字：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **注册房地产**  **估价师** | **姓名** | **注册号** | **签名** | **签名日期** |
| 项目负责人 | 钟晓兰 | 5120040388 |  | 2020年12月15日 |
| 项目参与人 | 但莉 | 5120090017 |  | 2020年12月15日 |

二、估价假设和限制条件

（一）本报告假设前提条件

1、一般假设

（1）在价值时点，估价委托人提供的估价对象房地产权属、估价所必需的反映估价对象状况的资料真实、合法、有效，估价对象符合国家相关法律法规房地产转让的有关规定。

（2）价值时点的房地产市场是公开、公平、自愿的均衡市场。

（3）估价对象能顺利进入司法处置程序。

（4）估价对象能合理正常使用公共附属设施设备。

（5）估价对象应以保持价值时点时《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房产登记信息查询情况说明》载明的用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳利用用途。

（6）我公司注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于估价对象在价值时点的外观和使用状况，无法对估价对象的隐蔽工程（地基、电气管线、供水管线等需要覆盖、掩盖的工程）、建筑结构质量等进行专业检测。注册房地产估价师对房屋安全、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，假定估价对象不存在房屋安全隐患及重大环境污染的情形。

（7）注册房地产估价师现场拍摄的估价对象实体照片内容系由申请执行方代表及被执行方代表现场确定之评估范围的实体状况，本报告设定其无遗漏和偏离。

2、未定事项假设

无。

3、背离事实假设

根据估价对象《资阳市房产档案馆房产档案及商品房网签信息查询结果单》，估价对象均已设定抵押权，但未被查封。根据司法处置估价目的和《房地产估价规范》、《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）相关规定，本次估价不考虑估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权情况及强制变现等因素对估价对象市场价值的影响，并假设估价对象不存在担保物权和其他优先受偿权等。

4、不相一致假设

①估价对象3《国有土地使用证》登记终止日期为2019年2月26日，在本次评估价值时点土地使用年限已逾期，但另根据估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》，其终止时间为2075年4月20日，因《国有土地使用证》登记时间约为2000年左右，《房产登记信息查询情况说明》查询时点为2020年10月14日，本次评估以《房产登记信息查询情况说明》记载终止日期为准，并假设与不动产登记部门最终确定的土地终止日期一致。

②估价对象4《房屋所有权证》登记用途为车库，《房产登记信息查询情况说明》记载用途为经营，注册房地产估价师实地查勘时被执行方代表介绍在价值时点实际出租作为库房使用，三者用途均不一致，本次评估以《房屋所有权证》登记用途进行评估。

5、依据不足假设

①本次评估注册房地产估价师未调查到估价对象是否存在欠缴的税费、物业费、水电气费等，本次评估结果为估价对象的市场价值，未考虑其可能存在欠缴的税费、物业费、水电气费等情况及金额。

②由于估价委托人未能提供《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房产登记信息查询情况说明》、《资阳市房产档案馆房产档案及商品房网签信息查询结果单》等资料原件，故注册房地产估价师无法将估价委托人提供的复印件与原件进行核对，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的复印件与原件一致且是合法、真实、准确、完整的。

③由于估价对象《房屋所有权证》、《资阳市房产档案馆房产档案及商品房网签信息查询结果单》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，房屋建成年份约为2000年，本次评估我们据此设定估价对象房屋建成年份为2000年。

④根据申请执行方代表及被执行方代表带领注册房地产估价师实地查勘，估价对象1-3未查见栋号，估价对象1实地查勘地址为：松涛路一段212号，估价对象2实地查勘地址为：台阳路84号，估价对象3位于新苑小区内，无门牌标示。本次评估假设申请执行方代表及被执行方代表现场指认房地产（见本报告书中“估价对象照片”）与估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》界定房地产系同一房地产。

⑤因承租方不在，注册房地产估价师未能进入估价对象1部分房屋以及估价对象4室内进行实地查勘，本次评估假设其室内为清水状态、均能正常使用、室内无影响其价值的不利因素。

⑥估价对象2《国有土地使用证》登记土地使用终止日期为2019年2月26日，至本次评估价值时点，土地使用年限已逾期，需到相关部门补缴土地续期的土地出让金，本次评估假设估价对象不存在因已逾期补缴可能会存在的滞纳金等费用。

⑦根据申请执行方代表及被执行方代表带领注册房地产估价师实地查勘及被执行方代表现场介绍，至价值时点（2020年11月19日），估价对象1-2营业用房以及估价对象4车库均为出租状态，但估价对象1、4未签定正式的租赁合同，本次估价假设被执行方代表现场介绍属实。

（二）估价报告使用限制

1、估价对象的房屋建筑面积和房地产权属状况是根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房产登记信息查询情况说明》、《资阳市房产档案馆房产档案及商品房网签信息查询结果单》复印件登记情况为依据，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不动产登记部门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。

2、估价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，因此估价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；注册房地产估价师对所收集资料的真实性、准确性负责。评估机构对评估结果的公正性、准确性负责。因估价委托人提供的资料和陈述的情况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。

3、本估价结果包括房屋（含不可剥离附属设备设施、室内装修）及其占用分摊的建设用地使用权的价值，但不包含可移动的家具家电等。该建设用地使用权、附属设施设备及室内装修若与房屋割离处置，本估价结果无效。

4、本报告使用期限为壹年（2020年12月15日至2021年12月14日）。若报告使用期限内，国家和地方政策、房地产市场或估价对象状况发生重大变化、本报告假设前提变化等，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5、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。

6、本报告使用期限内，为确定之评估目的服务，不得用于其他目的。未经评估机构同意，本报告书的全部或部分内容不得向估价委托人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。

7、本报告书应与《资阳市雁江区人民法院委托书》及估价委托人提供的相关资料一并使用方才有效，评估机构仅对正确使用本报告者负责。

8、本报告书由“致估价委托人函”、“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，我们不对任何割裂使用的应用行为负责。否则由此引起的后果与本公司和注册房地产估价师无关。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。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

名称：资阳市雁江区人民法院

（二）房地产估价机构

名称：成都九鼎房地产交易评估有限公司

法定代表人：余相

住所：成都市青羊区西华门街15-17号1幢1单元12层

房地产评估资格等级：房地产评估国家壹级（建房估证字[2019]0230号）

有效期限：2019年07月08日至2022年07月08日

土地评估执业范围：全国范围内从事土地评估业务（A201151011）

有效期限：2021年6月30日

（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

1、估价对象范围

周莉单独所有的位于资阳市雁江区资阳市雁江区爱国居委会八组建筑面积合计为272.09㎡的营业、住宅、车库用房（含不可剥离附属设备设施、室内装修）及其分摊占用的国有出让商业、住宅建设用地使用权。

2、估价对象基本情况

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 基本状况 | 名称 | | 资阳市雁江区爱国居委会八组营业、住宅、车库用房 | | | | | | | | | | | | |
| 坐落 | | 资阳市雁江区爱国居委会八组 | | | | | | | | | | | | |
| 规模 | | 土地面积 | | 合计56.92㎡ | | | 建筑面积 | | | 共计272.09㎡ | | 其他 | / | |
| 用途 | | 规划用途 | | 商业用地/营业用房、住宅用地/住宅、住宅用地/车库 | | | | | | 设计用途 | | / | | |
| 登记用途 | | 商业用地/营业用房、住宅用地/住宅、住宅用地/车库 | | | | | | 实际用途 | | 商业用地/营业用房、住宅用地/住宅、住宅用地/车库 | | |
| 权属 | 土地所有权 | | | 国有土地 | 是 | | | | | 集体土地 | | / | | |
| 土地使用权 | | 权利  种类 | 建设用地使用权 | 出让 | 是 | | 划拨 | / | 租赁 | 否 | 宅基地使用权 | | / |
| 作价出资入股 | | | / | 其他 | / | | 土地承包经营权 | | / |
| 权利人 | 周莉 | | | | | | | | | | |
| 土地使用权人 | | | 周莉 | | | | | | | | | | |

3、估价对象实物状况

根据估价委托人提供的相关权属资料，申请执行方代表及被执行方代表带领注册房地产估价师实地查勘，估价对象实物状况如下：

（1）土地实物状况描述

|  |  |
| --- | --- |
| 估价对象 | 资阳市雁江区爱国居委会八组营业、住宅、车库用房 |
| 四至 | 据注册房地产估价师实地查勘，估价对象所在项目宗地东南临松涛路、西南临仁德东路、西北临新城路、东北临台阳路。 |
| 土地使用权面积 | 合计56.92㎡ |
| 形状 | 所在宗地为较规则多边形 |
| 土壤 | 无污染 |
| 地形、地势及工程地质 | 所在宗地地形平坦，无影响建筑修建的不良地势、地质和水文状况。 |
| 开发程度 | 所在宗地的宗地外开发程度达“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内开发程度达“六通一平”（通上水、通下水、通气、通电、通路、通讯及场地平整）。 |

（2）建筑物实物状况

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **估价对象** | **1** | **2** |
| 规划用途 | 营业用房 | 营业用房 |
| 实际用途 | 营业用房 | 营业用房 |
| 使用状况 | 出租给袁正作为“袁正副食”经营使用。 | 已出租给周玉英作为“肥肠烤鱼”经营使用。 |
| 建筑结构 | 混合 | 混合 |
| 建筑功能 | 营业功能，满足保温、隔热、通风、采光等功能。 | 营业功能，满足保温、隔热、通风、采光等功能。 |
| 总层数 | 4层（证载为1层） | 4层 |
| 建筑面积 | 29.88㎡ | 82.46㎡ |
| 层高 | 约4米。 | 约3.5米。 |
| 空间布局 | 临街商铺布局，开间约3.6米、进深约8米，形状较规则，利用较方便。 | 临街商铺布局，开间约6米、进深约12.5米，形状较规则，利用较方便。 |
| 建成时间 | 约2000年 | 约2000年 |
| 装修情况 | 外墙：面砖；  室内：水泥地面，墙面及顶刷涂料，卷帘门。 | 外墙：面砖；  室内：地砖地面，墙面及顶刷乳胶漆、局部墙砖墙裙，天棚刷深色涂料，双开玻璃门。 |
| 配套设备设施情况 | 通水、电、视、讯、路、宽带、消防栓。 | 通水、电、视、讯、路、宽带、消防栓。 |
| 工程质量 | 合格 | 合格 |
| 维护、保养情况及完损状况 | 维护、保养情况整体一般；基础稳固无沉降，墙面、地面、门窗等无破损。 | 维护、保养情况整体一般；基础稳固无沉降，墙面、地面、门窗等无破损。 |
| **估价对象** | **3** | **4** |
| 规划用途 | 住宅 | 车库 |
| 实际用途 | 住宅 | 库房 |
| 使用状况 | 未出租 | 出租作为库房使用。 |
| 建筑结构 | 混合 | 混合 |
| 建筑功能 | 住宅功能，满足保温、隔热、通风、采光等功能。 | 车库功能，满足保温、隔热等功能。 |
| 总层数 | 7层 | 6层 |
| 建筑面积 | 129.73㎡ | 30.02㎡ |
| 层高 | 约2.8米。 | 约2.2米。 |
| 空间布局 | 一梯两户（步梯），成套住宅，3室2厅1卫1厨，形状较规则，利用较方便。 | 住宅底层地面车库，根据平面图，长约8.7米、宽约3.3米，形状较规则，利用较方便。 |
| 建成时间 | 约2000年 | 约2000年 |
| 装修情况 | 外墙：涂料；  室内：客厅、卧室部分地砖地面、部分木地板，墙面部分刷乳胶漆、部分贴墙纸、墙砖，天棚木工板吊顶；厨房、卫生间地砖地面、墙砖墙面、天棚塑扣板吊顶；入户防盗门、室内木门及木门套、铝合金推拉窗、防护栏。 | 外墙：面砖；  室内：未入户。 |
| 配套设备设施情况 | 通水、电、气、视、讯、路、宽带、消防栓。 | 通水、电、视、讯、路、宽带、消防栓。 |
| 工程质量 | 合格 | 合格 |
| 维护、保养情况及完损状况 | 维护、保养情况整体一般；基础稳固无沉降，墙面、地面、门窗等无破损。 | 维护、保养情况整体一般；基础稳固无沉降，墙面、地面、门窗等无破损。 |

4、估价对象权益状况

（1）土地权益状况描述

①土地所有权状况

估价对象系出让国有土地，所有权属国家。

②土地使用权状况

根据估价委托人提供的估价对象《国有土地使用证》复印件，估价对象土地使用权状况如下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **国有土地使用证号** | **土地**  **使用权人** | **座落** | **地号** | **地类**  **（用途）** | **使用权**  **类型** | **使用权面积（㎡）** | **终止日期** | **剩余土地使用年限** |
| 资阳国用（2009）第BB117410号 | 周莉 | 孙家坝区财税小区 | 2402024-1-2 | 商业用地 | 出让 | 6.31 | 2039年10月26日 | 18.94年 |
| 资阳国用（2009）第BB111260号 | 周莉 | 孙家坝区财税小区 | 2402025-63 | 商业用地 | 出让 | 18.20 | 2019年2月26日 | / |
| 资阳国用（2009）第BB501259号 | 周莉 | 孙家坝区财税小区 | 2402024-2-41 | 住宅用地 | 出让 | 26.40 | 2019年2月26日 | / |
| 资阳国用（2008）第BB500844号 | 周莉 | 孙家坝区财税小区 | 2402024-3-15 | 住宅用地 | 出让 | 6.01 | 2075年4月20日 | 54.42年 |

③土地利用现状

估价对象所在宗地内约于2000年已建成商住小区，现正常使用。

（2）建筑物权益状况

根据估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》、《资阳市房产档案馆房产档案及商品房网签信息查询结果单》、《房产登记信息查询情况说明》等复印件，估价对象不动产登记信息如下：

①估价对象《房屋所有权证》登记信息

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房屋所有权证号** | **房屋所有权人人** | **房屋坐落** | **产别** | **幢号** | **房号** | **结构** | **房屋总层数** | **所在层数** | **建筑面积（平方米）** | **设计用途** |
| 房权证资阳字第2005-028483号 | 周莉 | 资阳市雁江区爱国居委会八组 | 私有 | 1 | 3 | 混合 | 1 | 1 | 29.88 | 营业用房 |
| 房权证资阳字第2005-028484号 | 周莉 | 资阳市雁江区爱国居委会八组 | 私有 | 5 | 3-4 | 混合 | 4 | 1 | 82.46 | 营业用房 |
| 房权证资阳字第2005-028482号 | 周莉 | 资阳市雁江区爱国居委会八组 | 私有 | 2-3 | 501 | 混合 | 7 | 5 | 129.73 | 住宅 |
| 房权证资阳字第2005-027038号 | 周莉 | 资阳市雁江区爱国居委会八组 | 私有 | 4-4 | 5 | 混合 | 6 | 1 | 30.02 | 车库 |

②估价对象《房产登记信息查询情况说明》登记信息

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房产登记信息查询情况说明** | | | | | | | | |
| 权利人 | 周莉 | | | | 共有方式 | 单独所有 | | |
| 证件类型 | 身份证 | | | | 证件号码 |  | | |
| 不动产权证号 | 2005-028483；（2009）BB117410 | | | | 登记时间 | 2017/6/15 | | |
| 产别 |  | | | | 房屋性质 | 市场化商品房 | | |
| 房屋坐落 | 资阳市雁江区爱国国居委会八组1幢1层3号 | | | | 房屋数 | 4 | | |
| 幢号 | 房号 | 房屋结构 | 所在层 | 总层数 | 建筑面积 | 规划用途 | 房屋状况 | 宗地状态 |
| 1 | 3 | 混合结构 | 1 | 1 | 29.88 | 经营 | 现房已抵押，现房未查封，未关联期房，现房无异议，未限制 | 未抵押，未查封，无异议 |
| 宗地代码 | 512002004001GB00762 | | | | 宗地面积 | 6855.21 | | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权 | | | | 权利性质 | 出让 | | |
| 土地用途 | 起始时间 | | | | 终止时间 | | | |
| 城镇住宅用地 |  | | | | 2075/4/20 | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权利人 | 周莉 | | | | 共有方式 | 单独所有 | | |
| 证件类型 | 身份证 | | | | 证件号码 |  | | |
| 不动产权证号 | 2005-028484；（2009）BB111260 | | | | 登记时间 | 2017/6/15 | | |
| 产别 |  | | | | 房屋性质 | 市场化商品房 | | |
| 房屋坐落 | 资阳市雁江区爱国国居委会八组5栋1层3-4号 | | | | 房屋数 | 4 | | |
| 幢号 | 房号 | 房屋结构 | 所在层 | 总层数 | 建筑面积 | 规划用途 | 房屋状况 | 宗地状态 |
| 5 | 3-4 | 混合结构 | 1 | 4 | 82.46 | 经营 | 现房已抵押，现房未查封，未关联期房，现房无异议，未限制 | 未抵押，未查封，无异议 |
| 宗地代码 | 512002004001GB00173 | | | | 宗地面积 | 2348.35 | | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权 | | | | 权利性质 | 出让 | | |
| 土地用途 | 起始时间 | | | | 终止时间 | | | |
| 城镇住宅用地 |  | | | |  | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权利人 | 周莉 | | | | 共有方式 | 单独所有 | | |
| 证件类型 | 身份证 | | | | 证件号码 |  | | |
| 不动产权证号 | 2005-028482；（2009）BB501259 | | | | 登记时间 | 2017/6/15 | | |
| 产别 |  | | | | 房屋性质 | 市场化商品房 | | |
| 房屋坐落 | 资阳市雁江区爱国国居委会八组2-3幢5层501号 | | | | 房屋数 | 4 | | |
| 幢号 | 房号 | 房屋结构 | 所在层 | 总层数 | 建筑面积 | 规划用途 | 房屋状况 | 宗地状态 |
| 2-3 | 501 | 混合结构 | 5 | 7 | 129.73 | 住宅 | 现房已抵押，现房未查封，未关联期房，现房无异议，未限制 | 未抵押，未查封，无异议 |
| 宗地代码 | 512002004001GB00762 | | | | 宗地面积 | 6855.21 | | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权 | | | | 权利性质 | 出让 | | |
| 土地用途 | 起始时间 | | | | 终止时间 | | | |
| 城镇住宅用地 |  | | | | 2075/4/20 | | | |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权利人 | 周莉 | | | | 共有方式 | 单独所有 | | |
| 证件类型 | 身份证 | | | | 证件号码 |  | | |
| 不动产权证号 | 2005-027038；（2008）BB500844 | | | | 登记时间 | 2017/6/15 | | |
| 产别 |  | | | | 房屋性质 | 市场化商品房 | | |
| 房屋坐落 | 资阳市雁江区爱国国居委会八组4-4幢1层5号 | | | | 房屋数 | 4 | | |
| 幢号 | 房号 | 房屋结构 | 所在层 | 总层数 | 建筑面积 | 规划用途 | 房屋状况 | 宗地状态 |
| 4-4 | 5 | 混合结构 | 1 | 6 | 30.02 | 经营 | 现房已抵押，现房未查封，未关联期房，现房无异议，未限制 | 未抵押，未查封，无异议 |
| 宗地代码 | 512002004001GB00762 | | | | 宗地面积 | 6855.21 | | |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权 | | | | 权利性质 | 出让 | | |
| 土地用途 | 起始时间 | | | | 终止时间 | | | |
| 城镇住宅用地 |  | | | | 2075/4/20 | | | |

以上信息查询时点为2020-10-14 14：00：46

（3）物业管理情况

估价对象1-2营业用房由房屋使用人自行管理，估价对象3-4住宅用房和车库由小区门卫进行管理。

（4）其他权益状况

|  |  |
| --- | --- |
| 用益物权设立情况 | 无地役权限制。 |
| 担保物权设立情况 | 根据估价对象《资阳市房产档案馆房产档案及商品房网签信息查询结果单》，至价值时点，估价对象均已设定抵押他项权利，具体抵押情况详见下表《资阳市房产档案馆房产档案及商品房网签信息查询结果单》登记信息。 |
| 查封等形式限制权利情况 | 根据估价对象《资阳市房产档案馆房产档案及商品房网签信息查询结果单》，至价值时点，估价对象未被查封。 |
| 租赁或占用情况 | 根据申请执行方代表及被执行方代表带领注册房地产估价师实地查勘及被执行方代表现场介绍，至价值时点（2020年11月19日），估价对象1营业用房已出租给袁正作为“袁正副食”经营使用，但未提供《房屋租赁合同》；估价对象2营业用房已出租给周玉英作为“肥肠烤鱼”经营使用，根据估价委托人提供的2020年3月15日签订的《房屋租赁合同》，租赁期：2020年3月15日至2025年3月14日，租赁面积：约90平方米，租金计算方式：租金276000元/五年。估价对象3无出租情况，估价对象4车库用房出租作为库房使用，但未提供《房屋租赁合同》，且因承租方不在，注册房地产估价师未能进入室内查勘。据被执行方代表现场介绍，估价对象1、4未签定正式的租赁合同。 |
| 拖欠税费情况 | 本次评估注册房地产估价师未获知估价对象是否存在欠缴的税费、物业费、水电气费等。 |
| 权属清晰情况 | 权属状况清晰。 |

估价对象《资阳市房产档案馆房产档案及商品房网签信息查询结果单》登记信息

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **查询结果** | | | | |
| 房屋坐落 | 资阳市雁江区爱国居委会八组 | | | |
| 房屋用途 | 房屋面积 | 是有限制 | 是否抵押 | 是否查封 |
| 营业用房 | 29.880（平方米） | 否 | 是 | 否 |
| 业务信息 | 房屋所有权证：2005-028483，登记日期：2005-04-08，权利人：周莉抵押情况：【抵押】共1条（1）、抵押权证号[2017061503676]，登记日期[未记载]，抵押权人[资阳雁江农村合作银行皇龙支行]，债务履行期限[2017年6月14日至2018年6月13日]。 | | | |
| 房屋坐落 | 资阳市雁江区爱国居委会八组 | | | |
| 房屋用途 | 房屋面积 | 是有限制 | 是否抵押 | 是否查封 |
| 营业用房 | 82.460（平方米） | 否 | 是 | 否 |
| 业务信息 | 房屋所有权证：2005-028484，登记日期：2005-04-08，权利人：周莉抵押情况：【抵押】共1条（1）、抵押权证号[2017061503676]，登记日期[未记载]，抵押权人[资阳雁江农村合作银行皇龙支行]，债务履行期限[2017年6月14日至2018年6月13日]。 | | | |
| 房屋坐落 | 资阳市雁江区爱国居委会八组 | | | |
| 房屋用途 | 房屋面积 | 是有限制 | 是否抵押 | 是否查封 |
| 住宅 | 129.730（平方米） | 否 | 是 | 否 |
| 业务信息 | 房屋所有权证：2005-028482，登记日期：2005-04-08，权利人：周莉抵押情况：【抵押】共1条（1）、抵押权证号[2017061503676]，登记日期[未记载]，抵押权人[资阳雁江农村合作银行皇龙支行]，债务履行期限[2017年6月14日至2018年6月13日]。 | | | |
| 房屋坐落 | 资阳市雁江区爱国居委会八组 | | | |
| 房屋用途 | 房屋面积 | 是有限制 | 是否抵押 | 是否查封 |
| 车库 | 30.020（平方米） | 否 | 是 | 否 |
| 业务信息 | 房屋所有权证：2005-027038，登记日期：2005-01-18，权利人：周莉抵押情况：【抵押】共1条（1）、抵押权证号[2017061503676]，登记日期[未记载]，抵押权人[资阳雁江农村合作银行皇龙支行]，债务履行期限[2017年6月14日至2018年6月13日]。 | | | |
| 本次查询时间 | 2020-10-20 15：53：11 | | | |

5、区位状况

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价对象 | | | 资阳市雁江区爱国居委会八组营业、住宅、车库用房 |
| 位置 | 坐落及方位 | | 位于资阳市雁江区“财税小区”，资阳市主城区西面。 |
| 与相关场所距离 | | 距资阳曼购中心约500米、距万达广场约1.5公里。 |
| 商服繁华度及居住氛围 | | 估价对象地处资阳市主城区西面，区域内有密集住宅小区，有钢管小区、恒信花园、四海未来尚城等商住小区，居住氛围较好；区域内有资阳曼购中心、万达广场、摩根时代购物中心及众多临街商铺，商服繁华度较好。 |
| 临街状况 | | 估价对象1所在建筑物临松涛路、估价对象2所在建筑物临台阳路、估价对象3所在建筑物临新城路、估价对象4所在建筑物不临街。 |
| 商业用房昭示性 | | 估价对象1-2商业用房视野较好，无遮挡，昭示性较好。 |
| 商业用房可及性 | | 估价对象1-2商业用房与道路距离适中，无绿化带、高架桥等障碍，可及性较好。 |
| 所在楼层 | | 估价对象1-2、4：1层；估价对象3：5层。 |
| 住宅朝向 | | 南北 |
| 交通条件 | 道路等级及路网条件 | | 周边有仁德西路、松涛路、台阳路、新城路等城市主次干道及支路，道路等级和路网密度高，道路通达状况好。 |
| 公共交通及对内交通状况 | | 估价对象所在区域内有2路、5路、6路、7路等公交车通过，距最近公交站点约50米，公共交通条件及对内交通较好。 |
| 对外交通状况 | | 距资阳市汽车客运中心约2.2公里，距资阳火车站约2.4公里，对外交通条件较好。 |
| 交通管制情况 | | 无交通管制情况。 |
| 停车方便程度 | | 所在项目有地面停车场，同时周边道路可临时停车，车位充足。 |
| 交通收费情况 | | 公交1元起。 |
| 外部配套设施 | 城市基础设施状况 | | 所在区域内水、电、气、视、讯、路、宽带网等城市基础设施配套完善。 |
| 公共服务设施 | 文化教育机构 | 估价对象附近有雁江六中、雁江七小、资阳师范学校等教育机构。 |
| 医疗卫生机构 | 估价对象附近有资阳市第一人民医院、资阳市雁江区妇幼保健院等医疗机构。 |
| 金融机构 | 估价对象附近有中国工商银行、绵阳市商业银行等金融机构。 |
| 周围环境  和景观 | | | 自然环境：所在区域无明显污染，空气质量状况一般；周边社区环境一般。  人文环境：所在区域人口密度较大，人口构成较平均，收入及文化水平一般，区域治安状况一般。  景观：街头绿化。 |

（五）价值时点

2020年11月19日，为本次评估实地查勘日。

（六）价值类型

价值名称：市场价值

价值内涵：本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下于价值时点的市场价值，市场价值是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，以公平交易方式在价值时点自愿进行易的金额。

1、用途：法定用途；

2、本次估价范围包括估价对象房屋（含不可剥离附属设备设施、室内装修）及其占用分摊的建设用地使用权，但不含可移动财产；

3、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；

4、本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、不可抗力及短期强制处分等因素对其价格的影响；

5、币种为人民币。

（七）估价原则

1、独立、客观、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

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。

合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、行政法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用是指法律上许可、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。

4、替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

类似房地产是指与估价对象房地产的区位，用途、权利性质、规模、档次、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

5、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的客观合理价格或价值。

估价通常仅是求取估价对象在某个特定时间上的价格，而且这个特定时间不是注册房地产估价师可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这个特定时间就是价值时点。

（八）估价依据

1、国家及地方相关法律、法规、文件

（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）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

（4）《中华人民共和国资产评估法》；

（5）《城市房地产转让管理规定》；

（6）《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；

（7）《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）；

（8）《司法鉴定程序通则》；

（9）《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》；

（10）《四川省高级人民法院委托评估、拍卖、变卖管理办法》；

（11）《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）；

（12）关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）。

2、房地产估价相关技术规程

（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）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）。

3、估价委托人提供的估价对象权属证明文件和其他有关资料：

（1）（2020）川2002执2791号《资阳市雁江区人民法院委托书》；

（2）《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《资阳市房产档案馆房产档案及商品房网签信息查询结果单》、《房产登记信息查询情况说明》、《房屋租赁合同》复印件；

（3）其他相关资料。

4、估价对象实地查勘记录；

5、本公司掌握和搜集的有关资料。

（九）估价方法

1、估价技术路线与估价方法的选用

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选用应符合《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的有关规定。

根据本公司掌握的有关资料，同时结合估价对象的具体情况，本报告采用比较法对估价对象住宅、车库用房进行估价；采用比较法、收益法对估价对象营业用房进行估价。

2、估价方法的定义

（1）比较法的定义为：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。在房地产市场比较发达的情况下，是一种说服力强、适用范围广的估价方法。

步骤：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立价格比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦求出比较价值。

基本公式：比较价值=可比实例房地产的交易价格×交易情况修正系数×市场状况系数×房地产状况系数

（2）收益法的定义为：预计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选择具体估价方法；②测算收益期或持有期；③测算未来收益；④确定报酬率或资本化率、收益乘数；⑤计算收益价值。

收益法的基本公式：

V=

式中：V——收益价值（元或元/㎡）；

Ai——未来第i年的净收益（元或元/㎡）；

Yi——未来第i年的报酬率（%）；

n——收益期（年）。

（十）估价结果

历经上述评估程序和评估方法后，最后确定估价对象在价值时点2020年11月19日的评估价值为：

评估总价：人民币（小写）206.83万元（佰元取整）；

人民币（大写）贰佰零陆万捌仟叁佰元整。

**估价结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** | **序号** | **房屋所有权证号** | **房屋所有权人** | **房屋坐落** | **幢号** | **所在楼层** | **房号** | **规划用途** | **建筑面积（㎡）** | **评估单价（元/㎡）** | **评估总价**  **（万元、佰元取整）** |
| 资阳市雁江区爱国居委会八组营业、住宅、车库用房 | 1 | 房权证资阳字第2005-028483号 | 周莉 | 资阳市雁江区爱国居委会八组 | 1 | 1 | 3 | 营业用房 | 29.88 | 13300 | 39.74 |
| 2 | 房权证资阳字第2005-028484号 | 周莉 | 资阳市雁江区爱国居委会八组 | 5 | 1 | 3-4 | 营业用房 | 82.46 | 12200 | 100.6 |
| 3 | 房权证资阳字第2005-028482号 | 周莉 | 资阳市雁江区爱国居委会八组 | 2-3 | 5 | 501 | 住宅 | 129.73 | 4200 | 54.49 |
| 4 | 房权证资阳字第2005-027038号 | 周莉 | 资阳市雁江区爱国居委会八组 | 4-4 | 1 | 5 | 车库 | 30.02 | 3997 | 12.00 |
| 合计 | | | | | | | | | **272.09** | — | **206.83** |

（十一）注册房地产估价师

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目人员** | **姓名** | **注册号** | **签名** | **签名日期** |
| 项目负责人 | 钟晓兰 | 5120040388 |  | 2020年12月15日 |
| 项目参与人 | 程炜 | / | / | / |
| 项目复核人 | 但莉 | 5120090017 |  | 2020年12月15日 |
| 刘琪琳 | 5120020088 |  | 2020年12月15日 |

（十二）实地查勘期

于2020年11月19日进入现场，并于当日完成实地查勘。

（十三）估价作业期

2020年11月19日至2020年12月15日

四、附件

1、（2020）川2002执2791号《资阳市雁江区人民法院委托书》；

2、估价对象照片及所在区域位置示意图；

3、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《资阳市房产档案馆房产档案及商品房网签信息查询结果单》、《房产登记信息查询情况说明》复印件；

4、《房屋租赁合同》复印件；

5、可比实例位置图及外观照片；

6、没有专业帮助并未依据相关专业意见；

7、注册房地产估价师和估价机构的资格证复印件。