涉执房地产处置司法评估报告

|  |  |
| --- | --- |
| 估价报告编号： | 九鼎司鉴（2021）0105号 |
| 估价项目名称： | 为人民法院确定财产处置参考价评估资阳市雁江区小院镇新街39号1层、1幢1（F）1-2、1幢1（F）2-1经营房地产及1幢1（Z）1-6/7-2住宅房地产市场价格 |
| 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： | 雍天勇 注册房地产估价师 注册号：5120160087 |
|  | 邓 艳 注册房地产估价师 注册号：5120200027 |
| 估价报告出具日期： | 2021年12月20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格进行分析、估算和判定，完成了估价工作。

**（一）估价对象**

估价对象1：肖谋元单独所有的位于资阳市雁江区小院镇新街39号1层建筑面积为45.59㎡的经营用房（含不可剥离附属设施设备）及其分摊的7.44㎡国有出让零售商业用地使用权，不包含可移动财产。

估价对象2-3：肖谋元单独所有的位于资阳市雁江区小院镇新街39号1幢1（F）1-2、1幢1（F）2-1建筑面积共计为596.36㎡的经营用房（含不可剥离附属设施设备、室内装修）及其分摊的共计为97.39㎡国有出让零售商业用地使用权，不包含可移动财产。

估价对象4：肖谋元单独所有的位于资阳市雁江区小院镇新街39号1幢1（Z)1-6/7-2建筑面积为202.97㎡的住宅用房（含不可剥离附属设施设备、室内装修）及其分摊的33.15㎡国有出让城镇住宅用地使用权，不包含可移动财产和屋顶搭建。

**（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：**2021年12月09日（人民法院未明确价值时点，本次评估以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点）

**（四）价值类型：**市场价格

**（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”的市场价格为：

评估总价：人民币（小写）258.04万元（佰元取整）；

人民币（大写）贰佰伍拾捌万零肆佰元整。

**估价结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** | **序号** | **不动产权证书证号** | **权利人** | **房屋坐落** | **所在楼层** | **用途** | **建筑面积（㎡）** | **评估单价（元/㎡）** | **评估总价（万元、佰元取整）** |
| 资阳市雁江区小院镇新街39号经营、住宅房地产 | 1 | 川（2019）资阳市本级不动产权第0012084号 | 肖谋元 | 资阳市雁江区小院镇新街39号1层 | 1 | 零售商业用地/经营 | 45.59 | 5400 | 24.62 |
| 2 | 川（2019）资阳市本级不动产权第0012083号 | 肖谋元 | 资阳市雁江区小院镇新街39号1幢1（F)1-2 | 1 | 零售商业用地/经营 | 223.73 | 4620 | 103.36 |
| 3 | 川（2019）资阳市本级不动产权第0012082号 | 肖谋元 | 资阳市雁江区小院镇新街39号1幢1（F)2-1 | 2 | 零售商业用地/经营 | 372.63 | 2270 | 84.59 |
| 4 | 川（2019）资阳市本级不动产权第0012085号 | 肖谋元 | 资阳市雁江区小院镇新街39号1幢1（Z)1-6/7-2 | 6-7 | 城镇住宅用地/住宅 | 202.97 | 2240 | 45.47 |
| **合计** | | | | | | | **844.92** | **—** | **258.04** |

**（七）特别事项提醒：**

**1、应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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、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。**

**3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。**

**4、在估价报告使用期限或者评估结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。**

**5、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、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。**

**6、根据估价委托人提供的《不动产权证书》记载，估价对象4登记楼层为6-7层，注册房地产估价师与估价委托人代表、申请执行人代表、被执行方实地查勘时，估价对象4的室内楼梯已经取消，7层需从公共楼梯进入，且存在搭建，经注册房地产估价师现场与估价委托人代表、被执行人、申请执行人代表现场确认，本次评估以估价委托人提供的《不动产权证书》、《房屋分户图》为依据，不包含搭建部分。提请报告使用人注意!**

**7、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。**

成都九鼎房地产交易评估有限公司

法定代表人：余相

二〇二一年十二月二十日

目录

[一、估价师声明 5](#_Toc91058409)

[二、估价假设和限制条件 6](#_Toc91058410)

[三、估价结果报告 12](#_Toc91058411)

[（一）估价委托人 12](#_Toc91058412)

[（二）房地产估价机构 12](#_Toc91058413)

[（三）估价目的 12](#_Toc91058414)

[（四）估价对象 12](#_Toc91058415)

[（五）价值时点 18](#_Toc91058416)

[（六）价值类型 18](#_Toc91058417)

[（七）估价原则 19](#_Toc91058418)

[（八）估价依据 20](#_Toc91058419)

[（九）估价方法 21](#_Toc91058420)

[（十）估价结果 23](#_Toc91058421)

[（十一）注册房地产估价师 23](#_Toc91058422)

[（十二）实地查勘期 24](#_Toc91058423)

[（十三）估价作业期 24](#_Toc91058424)

[四、附件 25](#_Toc91058425)

[1、（2021）川2002执3438号《资阳市雁江区人民法院委托书》复印件 26](#_Toc91058426)

[2、估价对象照片及所在区域位置示意图 28](#_Toc91058427)

[3、《不动产权证书》、《不动产登记证明》复印件 31](#_Toc91058428)

[4、可比实例位置图及外观照片 44](#_Toc91058429)

[5、没有专业帮助并未依据相关专业意见说明 45](#_Toc91058430)

[6、注册房地产估价师和估价机构的资格证复印件 46](#_Toc91058431)

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 | 雍天勇 | 5120160087 |  | 2021年12月20日 |
| 项目参与人 | 邓 艳 | 5120200027 |  | 2021年12月20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《不动产权证书》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估价委托人代表、申请执行人代表、被执行方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。

（8）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水电气费、税费、滞纳金等情况，且资阳市雁江区人民法院未明确估价对象是否存在欠缴的水电气费、税费、滞纳金等情况，故未考虑其可能存在欠缴的水电气费、税费、滞纳金等情况。本次评估假设估价对象不存在欠缴水电气费、税费、滞纳金等情况。

（9）估价委托人未能提供《不动产权证书》、《不动产登记证明》等相关资料原件，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。

（10）由于人民法院未书面明确、也未以其他方式告知估价对象交易税费负担方式，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）要求，人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式的，应当明确评估对象市场价格对应的交易税费负担或者处理方式。故本次评估假设估价对象处置交易按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担税费。

2、未定事项假设

①因人民法院处置方案尚未确定，故我公司未收到关于评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用负担方式的书面说明。据我公司了解资阳市市在房地产司法处置中通常是从财产处置价款中扣除上述费用，故本次评估暂按常规情况假设财产处置费用从财产处置价款中扣除，即本次估价结果未扣除估价对象上述财产处置费用。

②根据估价委托人提供的《不动产权证书》记载，估价对象房屋竣工时间为2008年05月20日，至价值时点（2021年12月09日），已使用约13.55年，估价对象为混合结构非生产用房耐用年限为50年，建筑物尚可使用年限约36.45年。根据估价委托人提供的《不动产权证书》，土地终止日期为2028年05月28日，至价值时点，估价对象土地使用权剩余年限为6.47年，结合本次估价目的，为合理显化估价对象市场价格，本次评估假设估价对象土地使用权能顺利按照土地出让年限续期的相关规定，参照建筑物的剩余耐用年限，商业用地自土地使用期限结束之日续期29.98（36.45-6.47=29.98）年，并补缴29.98年的土地出让金，本报告计算土地年限续期需补缴的土地出让金是根据资府办发〔2016〕78号《资阳市人民政府办公室关于进一步规范市本级（含雁江区）划拨土地转出让土地续期以及改变土地使用条件缴纳土地出让金有关事项的通知》中规定计算，并假设本报告采用的土地续期需补缴的土地出让金与不动产管理部门最终核定金额一致。

3、背离事实假设

①根据估价委托人提供的《不动产登记证明》及估价估价委托人代表介绍，估价对象已设定抵押权，且已被人民法院查封。根据本次估价目的和《房地产估价规范》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》相关规定，本次估价不考虑估价对象被查封、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格的影响，并假设估价对象不存在查封情况、不存在担保物权和其他优先受偿权等。

②本次评估，注册房地产估价师与估价委托人代表、申请执行人代表、被执行方实地查勘时，估价对象1出租、估价对象2-3空置，估价对4为自住，据被执行方陈述，估价对象1为续租，于2021年底到期，但未签订新的租赁合同，经注册房地产估价师现场与估价委托人代表、被执行人、申请执行人代表现场确认**，**本次剩余租赁期限较短且未签订租赁合同，故本次评估未考虑估价对象租赁情况影响。

4、不相一致假设

根据估价委托人提供的《不动产权证书》记载：估价对象1房屋登记地址为资阳市雁江区小院镇新街39号1层，注册房地产估价师实地查勘地址为资阳市雁江区小院镇新街64号1层，门牌号不一致；估价对象2登记地址为资阳市雁江区小院镇新街39号1幢1（F)1-2，注册房地产估价师实地查勘地址为资阳市雁江区小院镇新街78-86（双号）1层，门牌号不一致；根据估价委托人代表、申请执行人代表、被执行方现场指认估价对象具体位置，本次评估假设领勘人带领注册房地产估价师实地查勘房地产（见本报告书中“估价对象照片”）与《不动产权证书》、《房屋分户图》界定房地产系同一房地产。

5、依据不足假设

根据估价委托人代表、申请执行人代表、被执行方现场与注册房地产估价师实地查勘，估价对象3-4未见具体门牌号，根据估价委托人代表、申请执行人代表、被执行方现场指认估价对象具体位置，本次评估假设领勘人带领注册房地产估价师实地查勘房地产（见本报告书中“估价对象照片”）与《不动产权证书》、《房屋分户图》界定房地产系同一房地产。

（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《不动产权证书》登记情况为依据，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、估价对象1估价结果包括房屋（含不可剥离附属设施设备）及其分摊的土地使用权的市场价格。该建设用地使用权、附属设施设备若与房屋割离处置，本估价结果无效。

估价对象2-4估价结果包括房屋（含不可剥离附属设施设备、室内装修）及其分摊的土地使用权的市场价格。该建设用地使用权、附属设施设备、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（2021年12月20日至2022年12月19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、本报告书应与估价对象的（2021）川2002执3438号《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（川建房估备字[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

备案函编号：川土估备字（2020）0138号

（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、估价对象范围与基本状况

（1）估价对象范围

估价对象1：肖谋元单独所有的位于资阳市雁江区小院镇新街39号1层建筑面积为45.59㎡的经营用房（含不可剥离附属设施设备）及其分摊的7.44㎡国有出让零售商业用地使用权，不包含可移动财产。

估价对象2-3：肖谋元单独所有的位于资阳市雁江区小院镇新街39号1幢1（F）1-2、1幢1（F）2-1建筑面积共计为596.36㎡的经营用房（含不可剥离附属设施设备、室内装修）及其分摊的共计为97.39㎡国有出让零售商业用地使用权，不包含可移动财产。

估价对象4：肖谋元单独所有的位于资阳市雁江区小院镇新街39号1幢1（Z)1-6/7-2建筑面积为202.97㎡的住宅用房（含不可剥离附属设施设备、室内装修）及其分摊的33.15㎡国有出让城镇住宅用地使用权，不包含可移动财产和屋顶搭建。

（2）估价对象基本状况

①估价对象1-3基本状况

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 基本状况 | 名称 | | 资阳市雁江区小院镇新街39号1层、1幢1（F）1-2、1幢1（F）2-1经营房地产 | | | | | | | | | | | |
| 坐落 | | 资阳市雁江区小院镇新街39号1层、1幢1（F）1-2、1幢1（F）2-1  （实际查勘地址：资阳市雁江区小院镇新街64号、78-86（双号）1层，门牌号不一致） | | | | | | | | | | | |
| 规模 | | 土地面积 | | 共计104.83㎡（分摊），所在宗地面积347.54㎡ | | | 建筑面积 | | | 共计641.95㎡ | | 其他 | / |
| 用途 | | 规划用途 | | 零售商业用地/经营 | | | | | | 设计用途 | | / | |
| 登记用途 | | 零售商业用地/经营 | | | | | | 实际用途 | | 商业 | |
| 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 | / |
| 土地使用权人 | 肖谋元 | | | | | | | | | |
| 权利人 | | | 肖谋元 | | | | | | | | | |

②估价对象4基本状况

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 基本状况 | 名称 | | 资阳市雁江区小院镇新街39号1幢1（Z）1-6/7-2住宅房地产 | | | | | | | | | | | |
| 坐落 | | 资阳市雁江区小院镇新街39号1幢1（Z）1-6/7-2  （实际查勘地址：资阳市雁江区小院镇新街1幢，未见具体门牌号） | | | | | | | | | | | |
| 规模 | | 土地面积 | | 33.15㎡（分摊），所在宗地面积347.54㎡ | | | 建筑面积 | | | 202.97㎡ | | 其他 | / |
| 用途 | | 规划用途 | | 城镇住宅用地/住宅 | | | | | | 设计用途 | | / | |
| 登记用途 | | 城镇住宅用地/住宅 | | | | | | 实际用途 | | 住宅 | |
| 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 | / |
| 土地使用权人 | 肖谋元 | | | | | | | | | |
| 权利人 | | | 肖谋元 | | | | | | | | | |

2、估价对象实物状况

根据估价委托人提供的相关权属资料，经估价委托人代表、申请执行人代表、被执行方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 | 1-3 | 4 |
| 资阳市雁江区小院镇新街39号1层、1幢1（F）1-2、1幢1（F）2-1经营房地产 | 资阳市雁江区小院镇新街39号1幢1（Z）1-6/7-2住宅房地产 |
| 四至 | 估价委托人未提供估价对象《宗地图》，根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象所在项目东、南、北临商住楼，西临新街。 | |
| 土地使用权面积 | 共计104.83㎡（分摊），所在宗地面积347.54㎡。 | 33.15㎡（分摊），所在宗地面积347.54㎡。 |
| 形状 | 所在宗地为多边形。 | |
| 土壤 | 无污染 | |
| 地形、地势及工程地质 | 所在宗地地形较平坦，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、通电、通气、通路、通讯及场地平整）。 | |

（2）建筑物实物状况描述

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价对象 | 1-3 | 4 |
| 资阳市雁江区小院镇新街39号1层、1幢1（F）1-2、1幢1（F）2-1经营房地产 | 资阳市雁江区小院镇新街39号1幢1（Z）1-6/7-2住宅房地产 |
| 建筑类型 | 多层商住楼 | 多层商住楼 |
| 登记用途 | 经营 | 住宅 |
| 实际用途 | 商业 | 住宅 |
| 建筑功能 | 商业功能，满足通风、保温、隔热、采光等功能。 | 住宅功能，满足通风、保温、隔热、采光等功能。 |
| 建筑结构 | 混合 | 混合 |
| 总楼层 | 7层 | 7层 |
| 建筑面积 | 共计641.95㎡ | 202.97㎡ |
| 层高 | 1层约3.7米，2层约3.4米。 | 约3.0米 |
| 空间布局 | 临街商业布局，估价对象1：开间约3.35米，进深约13.03米，形状较规则，利用较便利；  估价对象2：大厅式布局，形状稍有异性，利用状况一般；  估价对象3：大厅式布局，内部根据分割成若干房间，整体形状稍有异性，利用状况一般。 | 单元式布局，1梯3户（步梯），成套住宅，5室3厅2厨2卫，6层至7层的室内楼梯已取消，7层需从公共楼梯进入，部分搭建，整体形状稍有异性，利用状况一般。 |
| 建成时间 | 2008年05月20日 | 2008年05月20日 |
| 装修情况 | 外墙：墙砖；  估价对象1室内：客厅水泥砂浆抹平，内墙、天棚刷涂料；  估价对象2室内：地面部分水泥砂浆抹平、部分木地板，内墙、天棚刷涂料，卫生间：地面水泥砂浆抹平，内墙墙砖，天棚涂料；  估价对象3室内：地面水泥砂浆抹平，内墙、天棚刷涂料，卫生间：地面水泥砂浆抹平，内墙墙砖，天棚涂料。 | 外墙：墙砖；  客厅、卧室：地面地砖，内墙、天棚乳胶漆，厨房、卫生间：地面地砖，内墙墙砖，天棚涂料。 |
| 配套设施设备情况 | 通水、电、视、讯、宽带、消防栓等。 | 通水、电、视、讯、宽带、消防栓等。 |
| 使用情况 | 估价对象1出租，估价对象2-3处于空置状态。 | 估价对象4自住 |
| 工程质量 | 合格 | 合格 |
| 维护、保养情况及完损状况 | 维护、保养状况较好；基础稳固无沉降，墙面、地面、门窗等无破损。 | 维护、保养状况较好；基础稳固无沉降，墙面、地面、门窗等无破损。 |

3、估价对象权益状况描述

（1）不动产权益状况描述

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土地利用现状

估价对象所属宗地内于2008年建成商住楼，现为正常使用状态。

③不动产权益登记状况

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **不动产权证号** | **权利人** | **共有情况** | **坐落** | **不动产单元号** | **权利**  **类型** | **权利**  **性质** | **用途** | **面积** | **使用**  **期限** | **附记** |
| 川（2019）资阳市本级不动产权第0012084号 | 肖谋元 | 单独所有 | 资阳市雁江区小院镇新街39号1层 | 512002024016GB00031F00013033 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 | 出让/市场化商品房 | 零售商业用地/经营 | 宗地面积：347.57㎡/房屋建筑面积：45.59㎡ | --起2028年05月28日止 | 共有权人证件号共有情况  肖谋元 511026196302185015单独所有 |
| 权利其他状况 | 分摊土地使用权面积：7.44㎡  共有土地面积：347.54㎡  专业建筑面积：43.55㎡  分摊建筑面积：2.04㎡  房屋结构：混合结构；  房屋总层数：7层；所在层数：1层  房屋竣工时间：2008年05月20日 | | | | | | | | | |
| 川（2019）资阳市本级不动产权第0012083号 | 肖谋元 | 单独所有 | 资阳市雁江区小院镇新街39号1幢1（F)1-2 | 512002024016GB00031F00012262 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 | 出让/市场化商品房 | 零售商业用地/经营 | 宗地面积：347.57㎡/房屋建筑面积：223.73㎡ | --起2028年05月28日止 | 共有权人证件号共有情况  肖谋元 511026196302185015 单独所有 |
| 权利其他状况 | 分摊土地使用权面积：36.54㎡  共有土地面积：347.54㎡  专业建筑面积：213.72㎡  分摊建筑面积：10.01㎡  房屋结构：混合结构；  房屋总层数：7层；所在层数：1层  房屋竣工时间：2008年05月20日 | | | | | | | | | |
| 川（2019）资阳市本级不动产权第0012082号 | 肖谋元 | 房屋单独所有 | 资阳市雁江区小院镇新街39号1幢1（F)2-1 | 512002024016GB00031F00012985 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 | 出让/市场化商品房 | 零售商业用地/经营 | 宗地面积：347.57㎡/房屋建筑面积：372.63㎡ | --起2028年05月28日止 | 共有权人证件号共有情况  肖谋元 511026196302185015 单独所有 |
| 权利其他状况 | 分摊土地使用权面积：60.85㎡  共有土地面积：347.54㎡  专业建筑面积：322.71㎡  分摊建筑面积：49.92㎡  房屋结构：混合结构；  房屋总层数：7层；所在层数：2层  房屋竣工时间：2008年05月20日 | | | | | | | | | |
| 川（2019）资阳市本级不动产权第0012085号 | 肖谋元 | 单独所有 | 资阳市雁江区小院镇新街39号1幢1（Z)1-6/7-2 | 512002024016GB00031F00013036 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 | 出让/市场化商品房 | 城镇住宅用地/住宅 | 宗地面积：347.57㎡/房屋建筑面积：202.97㎡ | --起2028年05月28日止 | 共有权人证件号共有情况  肖谋元 511026196302185015 单独所有 |
| 权利其他状况 | 分摊土地使用权面积：33.15㎡  共有土地面积：347.54㎡  专业建筑面积：183.72㎡  分摊建筑面积：19.25㎡  房屋结构：混合结构；  房屋总层数：7层；所在层数：6/7  房屋竣工时间：2008年05月20日 | | | | | | | | | |

（2）物业管理情况描述

估价对象所在小区由业主自行管理。

（3）其他权益状况描述

|  |  |
| --- | --- |
| 用益物权设立情况 | 无地役权限制。 |
| 担保物权设立情况 | 根据估价委托人提供的《不动产权登记证明》记载，至价值时点，估价对象设定有抵押权，权利人（申请人）为资阳农村商业银行股份有限公司丹山支行，义务人为肖谋元，坐落为资阳市雁江区小院镇新街39号1幢1（F）2-1等4处，抵押方式为一般抵押，担保债权数额为1630000.00元，债权起至时间2019年05月05日起2020年05月04日止。 |
| 查封等形式限制权利情况 | 根据估价委托人代表介绍，至价值时点，估价对象已被资阳市雁江区人民法院查封。 |
| 租赁或占用情况 | 本次评估，注册房地产估价师与估价委托人代表、申请执行人代表、被执行方实地查勘时，估价对象1出租、估价对象2-3空置，估价对4为自住，据被执行方陈述，估价对象1为续租，于2021年底到期，但未签订新的租赁合同，经注册房地产估价师现场与估价委托人代表、被执行人、申请执行人代表现场确认，本次剩余租赁期限较短且未签订租赁合同。 |
| 拖欠税费情况 | 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水电气费、税费、滞纳金等情况，且资阳市雁江区人民法院未明确估价对象是否存在欠缴的水电气费、税费、滞纳金等情况。 |
| 权属清晰情况 | 权属状况清晰。 |

4、估价对象区位状况描述

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 估价对象 | | 1-3 | 4 |
| 资阳市雁江区小院镇新街39号1层、1幢1（F）1-2、1幢1（F）2-1经营房地产 | 资阳市雁江区小院镇新街39号1幢1（Z）1-6/7-2住宅房地产 |
| 位置 | 坐落及方位 | 位于资阳市雁江区小院镇新街，地处资阳市东南面雁江区小院镇。 | |
| 商服繁华度及居住氛围 | 估价对象位于资阳市雁江区小院镇，区域内多为自建住宅楼及临街商业，区域内客流量较少，商业繁华度及居住氛围一般。 | |
| 临街状况 | 临新街 | |
| 昭示性 | 估价对象视野较好，无绿化等遮挡，昭示性较好。 | 估价对象视野较好，无绿化等遮挡，昭示性较好。 |
| 可及性 | 估价对象与道路距离适中，无高架桥等障碍，可及性较好。 | 估价对象与道路距离适中，无高架桥等障碍，可及性较好。 |
| 朝向 | 朝西 | 朝南 |
| 所在楼层 | 估价对象1-2:1层，估价对象3：2层 | 6-7层 |
| 交通条件 | 道路等级及路网条件 | 区域有新街、小南街、中心街、西大街等主次干道及支路，路网较密集。 | |
| 公共交通及对内交通状况 | 区域内暂无公交线路，主要交通为汽车、驾车，公共交通较差。 | |
| 对外交通状况 | 距四川省资阳市雁江区小院镇汽车站约0.4公里，距成资渝高速/Ｓ３入口约10.2公里，对外交通状况一般。 | |
| 交通管制情况 | 无 | |
| 停车方便程度 | 所在区域路边可停车，停车较方便。 | |
| 交通收费情况 | 无 | |
| 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 | 教育机构：小院中学、小院镇雨台村小学、资阳市雁江区小院镇天古小学等教育机构。  医疗机构：小院中心卫生院门诊部、小院镇白象村卫生站等医疗机构。  金融机构：中国农业银行、中国邮政储蓄银行等金融机构。 | |
| 周围环境和景观 | | 自然环境：所在区域无明显污染，空气质量状况较好；周边社区环境较好。  人文环境：人口密度较小，全年龄段人口构成比例较均衡，收入及文化水平较低。区域治安状况良好。  景观：街头绿化。 | |

（五）价值时点

2021年12月09日，人民法院未明确价值时点，本次评估以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点。

（六）价值类型

价值名称：市场价格

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格，市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

1、用途：法定用途；

2、本次估价范围包括估价对象1房屋（含不可剥离附属设施设备）及其分摊的建设用地使用权，估价对象2-4房屋（含不可剥离附属设施设备、室内装修）及其分摊的建设用地使用权，但不含可移动财产和屋顶搭建；

3、本报告确定的价格为交易双方按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担税费条件下的价格；

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）《中华人民共和国民法典》；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；

（3）《中华人民共和国资产评估法》；

（4）《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》；

（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及文件

（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）；

（4）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对象权属证明文件和其他有关资料：

（1）（2021）川2002执3438号《资阳市雁江区人民法院委托书》；

（2）《不动产权证书》、《不动产登记证明》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，本报告采用收益法对估价对象1-3经营用房进行估价，采用比较法对估价对象4住宅用房进行估价。

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2021年12月09日的评估价值为：

评估总价：人民币（小写）258.04万元（佰元取整）；

人民币（大写）贰佰伍拾捌万零肆佰元整。

**估价结果一览表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **项目名称** | **序号** | **不动产权证书证号** | **权利人** | **房屋坐落** | **所在楼层** | **用途** | **建筑面积（㎡）** | **评估单价（元/㎡）** | **评估总价（万元、佰元取整）** |
| 资阳市雁江区小院镇新街39号经营、住宅房地产 | 1 | 川（2019）资阳市本级不动产权第0012084号 | 肖谋元 | 资阳市雁江区小院镇新街39号1层 | 1 | 零售商业用地/经营 | 45.59 | 5400 | 24.62 |
| 2 | 川（2019）资阳市本级不动产权第0012083号 | 肖谋元 | 资阳市雁江区小院镇新街39号1幢1（F)1-2 | 1 | 零售商业用地/经营 | 223.73 | 4620 | 103.36 |
| 3 | 川（2019）资阳市本级不动产权第0012082号 | 肖谋元 | 资阳市雁江区小院镇新街39号1幢1（F)2-1 | 2 | 零售商业用地/经营 | 372.63 | 2270 | 84.59 |
| 4 | 川（2019）资阳市本级不动产权第0012085号 | 肖谋元 | 资阳市雁江区小院镇新街39号1幢1（Z)1-6/7-2 | 6-7 | 城镇住宅用地/住宅 | 202.97 | 2240 | 45.47 |
| **合计** | | | | | | | **844.92** | **—** | **258.04** |

（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 | 雍天勇 | 5120160087 |  | 2021年12月20日 |
| 项目参与人 | 邓 艳 | 5120200027 |  | 2021年12月20日 |

（十二）实地查勘期

于2021年12月09日进入现场，并于当日完成实地查勘。

（十三）估价作业期

2021年12月09日至2021年12月20日

四、附件

1、（2021）川2002执3438号《资阳市雁江区人民法院委托书》复印件；

2、估价对象照片及所在区域位置示意图；

3、《不动产权证书》、《不动产登记证明》复印件；

4、可比实例位置图及外观照片；

5、没有专业帮助并未依据相关专业意见说明；

6、注册房地产估价师和估价机构的资格证复印件。