# 涉执房地产处置司法评估结果报告

## 一、估价委托人

名称：日喀则市中级人民法院

## 房地产估价机构

名称：四川诚信天恒房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：黄沁磊

住所：成都市青羊区大墙西街33号鼓楼国际1栋23楼1号

统一社会信用代码：915100007446972427

备案等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2017]0001号

有效期限：2020年06月30日至2023年06月30日

## 三、估价对象及其概况

(一)估价对象

1.财产范围：

 （1）建筑物：

①《射洪市不动产（房屋）信息查询结果》不动产权证号：川（2019）射洪县不动产权第0001048号、川（2019）射洪县不动产权第0001047号、川（2019）射洪县不动产权第0001046号、川（2019）射洪县不动产权第0001045号登记之总面积为209.58㎡，包含按其外墙勒脚以上结构的外围水平面积，以及所在建筑物的楼梯间、垃圾道、变电室（配电间）设备间、公共门厅和过道，门卫室等以及其它功能为整幢建筑或某一层建筑及某一部位建筑服务的公共用房、管理用房和公用通道等的建筑面积。

②室内不可移动资产，如室内不可移动的柜体、固定储物架、洗碗池、油烟机、卫生间洗面台、坐便器、室内灯具、室内门、照明开关和插座等。

③室内装修，是指室内二次装修情况，详见结表4：

|  |
| --- |
| **结表4 室内装修情况** |
| **1、富民小区4幢4单元2楼1号住宅** |
| 序号 | 项目 | 地板装修情况 | 墙面装修情况 | 顶棚装修情况 |
| 1 | 客厅 | 玻化地砖 | 乳胶漆 | 乳胶漆 |
| 2 | 卧室 | 强化木地板 | 乳胶漆 | 乳胶漆 |
| 3 | 厨房 | 防滑地砖 | 瓷砖满贴 | 铝合金扣板吊顶 |
| 4 | 卫生间 | 防滑地砖 | 瓷砖满贴 | 铝合金扣板吊顶 |
| **2、富民小区3幢1层35号、1层（-44）号商业服务** |
| 序号 | 项目 | 地面装修情况 | 墙面装修情况 | 顶棚装修情况 |
| 1 | 室内 | 跃层，1层地面为玻化地砖，2层为水泥地坪 | 跃层，1层墙面为瓷砖满贴，2层为白色腻子刮平 | 白色腻子刮平 |
| 2 | 卫生间 | 防滑地砖 | 瓷砖半贴 | 水泥砂浆抹平 |
| 3 | 蹲便器 |
| **3、富民小区7幢1层37号、1层（-37）号商业服务** |
| 序号 | 项目 | 地面装修情况 | 墙面装修情况 | 顶棚装修情况 |
| 1 | 室内 | 跃层，1层地面为普通地砖，2层地面为水泥地坪 | 跃层，1层墙面为瓷砖满贴，2层为涂料 | 涂料 |
| 2 | 卫生间 | 防滑地砖 | 瓷砖满贴 | 木板吊顶 |
| 3 | 蹲便器 |
| **3、富民小区8幢1层21号、1层（-21）号商业服务** |
| 序号 | 项目 | 地面装修情况 | 墙面装修情况 | 顶棚装修情况 |
| 1 | 室内 | 未进入室内，从窗户看出估价对象为简装，本次评估设定其装修类型为简装 |
| 2 | 卫生间 |

 （2）国有划拨土地使用权：《射洪市不动产（房屋）信息查询结果》不动产权证号：川（2019）射洪县不动产权第0001048号、川（2019）射洪县不动产权第0001047号、川（2019）射洪县不动产权第0001046号、川（2019）射洪县不动产权第0001045号登记之总面积为30.48㎡，包含建筑物所占有的土地面积和公共区域所分摊的土地面积。

 （3）不包含室内可移动资产，没有附带入学指标，户口指标等；没有附带债权债务；也不包含交易税费及物业服务费。

 2.委估对象登记情况详见结表5：

**结表5 估价对象基本情况表**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **房屋地址** | **建筑物名称** | **结构** | **用途** | **建筑面积（㎡）** | **所有权类型** | **规模** | **权属** |
| 1 | 四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区3幢1层35号 | 富民小区 | 混合 | 住宅 | 19.01 | 共同共有 | 小型 | 川（2019）射洪县不动产权第0001048号 |
| 2 | 四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区3幢1层（-44）号 | 富民小区 | 混合 | 商业服务 | 8.15 | 共同共有 | 小型 | 川（2019）射洪县不动产权第0001048号 |
| 3 | 四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区4幢4单元2层1号 | 富民小区 | 混合 | 住宅 | 117.09 | 共同共有 | 小型 | 川（2019）射洪县不动产权第0001047号 |
| 4 | 四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区7幢1层37号 | 富民小区 | 混合 | 商业服务 | 21 | 共同共有 | 小型 | 川（2019）射洪县不动产权第0001046号 |
| 5 | 四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区7幢1层（-37）号 | 富民小区 | 混合 | 商业服务 | 8.13 | 共同共有 | 小型 | 川（2019）射洪县不动产权第0001046号 |
| 6 | 四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区8幢1层（-21）号 | 富民小区 | 混合 | 商业服务 | 15.78 | 共同共有 | 小型 | 川（2019）射洪县不动产权第0001045号 |
| 7 | 四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区8幢1层21号 | 富民小区 | 混合 | 商业服务 | 20.42 | 共同共有 | 小型 | 川（2019）射洪县不动产权第0001045号 |
| 8 | 合计 | 209.58 |  |  |  |
| **序号** | **土地座落** | **使用权性质** | **用途** | **面积（㎡）** | **权属** |
| 1 | 四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区3幢1层35号 | 划拨 | 其他商服用地 | 2.76 | 川（2019）射洪县不动产权第0001048号 |
| 2 | 四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区3幢1层（-44）号 | 划拨 | 其他商服用地 | 1.18 | 川（2019）射洪县不动产权第0001048号 |
| 3 | 四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区4幢4单元2层1号 | 划拨 | 城镇住宅用地 | 17.02 | 川（2019）射洪县不动产权第0001047号 |
| 4 | 四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区7幢1层37号 | 划拨 | 其他商服用地 | 3.04 | 川（2019）射洪县不动产权第0001046号 |
| 5 | 四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区7幢1层（-37）号 | 划拨 | 其他商服用地 | 1.18 | 川（2019）射洪县不动产权第0001046号 |
| 6 | 四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区8幢1层21号 | 划拨 | 其他商服用地 | 2.99 | 川（2019）射洪县不动产权第0001045号 |
| 7 | 四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区8幢1层（-21）号 | 划拨 | 其他商服用地 | 2.31 | 川（2019）射洪县不动产权第0001045号 |
| 8 | 合计 | 30.48 |  |

(二)估价对象概况

1. 建筑物实物状况

建筑物实物状况主要包含了建筑物名称、坐落、用途、总高、户型结构、建筑结构、设施设备等，详见结表6：

|  |
| --- |
| **结表6 建筑物实物状况表** |
| **四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区8幢1层（-21）号、四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区8幢1层21号** |
| 序号 | 项目 | 描述 |
| 1 | 房地产坐落 | 四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区8幢1层（-21）号、四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区8幢1层21号 |
| 2 | 建筑物名称 | 富民小区 |
| 3 | 建筑面积（㎡） | 15.78 |
|  | 20.42 |
| 5 | 建成年代 | 2007 |
| 6 | 建筑结构 | 混合结构 |
| 7 | 建筑规模 | 中型 |
| 8 | 用途 | 商业服务 |
| 9 | 建筑总高（米） | 21 |
| 10 | 层高（米） | 约3.8米 |
| 11 | 建筑层数地上（层） | 7 |
| 12 | 商业物业类型 | 社区商铺 |
| 13 | 业态限制 | 无限制 |
| 14 | 建筑外观 | 规则矩形，单体建筑，外墙面砖 |
| 15 | 物业管理 | 无专业物业管理公司，无门卫 |
| 16 | 平面布置 | 跃层布置 |
| 17 | 拓展空间 | 无 |
| 18 | 建筑成新率 | 77% |
| 19 | 商铺开间（米） | 3 |
| 20 | 商铺进深（米） | 11.7 |
| 21 | 建筑功能 | 防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照均具备，符合规定 |
| 22 | 停车场地 | 地面停车场地 |
| 23 | 小区设施设备 | 配置有消防栓 |
| 24 | 室内装修情况 | 未进入室内，从窗户看出估价对象为简装，本次评估设定其装修类型为简装 |
| 25 | 垂直交通 | 配置有消防楼梯 |
| **四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区7幢1层37号、四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区7幢1层（-37）号** |
| 1 | 房地产坐落 | 四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区7幢1层37号、四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区7幢1层（-37）号 |
| 2 | 建筑物名称 | 富民小区 |
| 3 | 建筑面积（㎡） | 21 |
|  | 8.13 |
| 5 | 建成年代 | 2007 |
| 6 | 建筑结构 | 混合结构 |
| 7 | 建筑规模 | 中型 |
| 8 | 用途 | 商业服务 |
| 9 | 建筑总高（米） | 21 |
| 10 | 层高（米） | 约3.8米 |
| 11 | 建筑层数地上（层） | 7 |
| 12 | 商业物业类型 | 社区商铺 |
| 13 | 业态限制 | 无限制 |
| 14 | 建筑外观 | 规则矩形，单体建筑，外墙面砖 |
| 15 | 物业管理 | 无专业物业管理公司，无门卫 |
| 16 | 平面布置 | 跃层布置 |
| 17 | 拓展空间 | 无 |
| 18 | 建筑成新率 | 77% |
| 19 | 商铺开间（米） | 3.1 |
| 20 | 商铺进深（米） | 6.6 |
| 21 | 建筑功能 | 防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照均具备，符合规定 |
| 22 | 停车场地 | 地面停车场地 |
| 23 | 小区设施设备 | 配置有消防栓 |
| 24 | 室内装修情况 | 简装 |
| 25 | 垂直交通 | 配置有消防楼梯 |
| 26 | 室内装修情况 |
| 27 | 项目 | 地板装修情况 | 墙面装修情况 | 天棚装修情况 |
| 28 | 室内 | 普通地砖 | 墙砖 | 涂料 |
| 29 | 卫生间 | 防滑地砖 | 瓷砖 | 木板吊顶 |
| **四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区3幢1层（-44）号四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区3幢1层35号** |
| 1 | 房地产坐落 | 四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区3幢1层（-44）号四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区3幢1层35号 |
| 2 | 建筑物名称 | 富民小区 |
| 3 | 建筑面积（㎡） | 8.15 |
|  | 19.01 |
| 5 | 建成年代 | 2007 |
| 6 | 建筑结构 | 混合结构 |
| 7 | 建筑规模 | 中型 |
| 8 | 用途 | 商业服务 |
| 9 | 建筑总高（米） | 21 |
| 10 | 层高（米） | 约3.8米 |
| 11 | 建筑层数地上（层） | 7 |
| 12 | 商业物业类型 | 社区商铺 |
| 13 | 业态限制 | 无限制 |
| 14 | 建筑外观 | 规则矩形，单体建筑，外墙面砖 |
| 15 | 物业管理 | 无专业物业管理公司，无门卫 |
| 16 | 平面布置 | 跃层布置 |
| 17 | 拓展空间 | 无 |
| 18 | 建筑成新率 | 77% |
| 19 | 商铺开间（米） | 2.8 |
| 20 | 商铺进深（米） | 6.6 |
| 21 | 建筑功能 | 防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照均具备，符合规定 |
| 22 | 停车场地 | 地面停车场地 |
| 23 | 小区设施设备 | 配置有消防栓 |
| 24 | 室内装修情况 | 清水 |
| 25 | 垂直交通 | 配置有消防楼梯 |
| **四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区3幢1层（-44）号** |
| 1 | 房地产坐落 | 射洪县美丰大道富民小区4幢4单元2层1号 |
| 2 | 建筑物名称 | 富民小区 |
| 3 | 建筑面积（㎡） | 117.09 |
| 4 | 建成年代 | 2007 |
| 5 | 建筑结构 | 混合 |
| 6 | 建筑规模 | 小型 |
| 7 | 用途 | 住宅 |
| 8 | 建筑总高（米） | 18 |
| 9 | 层高（米） | 3 |
| 10 | 建筑层数地上（层） | 6 |
| 11 | 建筑层数地下（层） | 无 |
| 12 | 建筑外观 | 规则矩形单体建筑，外墙贴面砖 |
| 13 | 垂直交通 | 仅配置消防楼梯 |
| 14 | 平面布置 | 平层布置 |
| 15 | 户型结构 | 3室2厅1卫1厨 |
| 16 | 建筑成新率 | 77.00% |
| 17 | 拓展空间 | 阳台正常配置，无特殊拓展空间 |
| 18 | 空间布局 | 功能分区明显，动静空间合理布局，空间有效利用率95%以上 |
| 19 | 建筑功能 | 防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照均具备，符合规定 |
| 20 | 车位配比 | 1:0.5以下，车位配比较差 |
| 21 | 利用现状 | 住宅，自住使用 |
| 22 | 小区设施设备 | 小区内有地面停车场 |
| 23 | 室内装修情况 | 全装 |
| 24 | 项目 | 地板装修情况 | 墙面装修情况 | 顶棚装修情况 |
| 25 | 客厅 | 玻化地砖 | 乳胶漆 | 乳胶漆 |
| 26 | 卧室 | 强化木地板 | 乳胶漆 | 乳胶漆 |
| 27 | 厨房 | 防滑地砖 | 瓷砖满贴 | 铝合金扣板吊顶 |
| 28 | 配置有标准橱柜和烟机灶具。 |
| 29 | 卫生间装修及配置 | 防滑地砖 | 瓷砖满贴 |
| 30 | 配置有洗面台、坐便器、淋浴器等设施设备。 |
| 31 | 室内设施设备配置 | 未配置有任何不可迁移设施设备。 |

2.室内不可移动资产状况

包含室内装修和不可移动资产（不可移动的柜体、固定储物架、洗碗池、油烟机、卫生间洗面台、坐便器、室内灯具、室内门、照明开关和插座等）。

3.土地实物状况

①宗地使用权人为谢成俊、张明，宗地座落在四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区3幢1层（-44）号、四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区3幢1层35号、四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区4幢4单元2层1号、四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区7幢1层（-37）号、四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区7幢1层37号、四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区8幢1层（-21）号、四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区8幢1层21号，宗地使用权总面积为30.48㎡，宗地用途为其他商服用地、城镇住宅用地，宗地使用权性质为划拨。

②土地四至：北临富源路，南临美丰大道，西临鸿福小区，东临诚信花园。因估价对象所分摊的土地使用权无界址点坐标，上述“土地四至”为所在小区宗地四至，而非估价对象所分摊的土地四至。

③地形、地势、地质、土壤

A.地形：该宗地大致呈较规则的多边形。

B.地势：地势平稳，无明显的坡度，易于施工。

C.地质：适宜建设用地。

D.土壤：对建筑工程无不利影响。

④开发程度

根据委托人提供资料，估价对象实际开发程度为宗地外“六通”(通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯)、宗地内“六通一平”(通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯，场地平整)。

（三）区域概述

（1）位置描述

委估对象位置包含坐落、方位、朝向、楼层和楼栋等因素，详见结表7：

|  |
| --- |
| **结表7 位置状况表** |
| 序号 | 项目 | 位置描述 |
| 1 | 坐落 | 射洪市美丰大道富民小区 |
| 2 | 方位 | 射洪市 |
| 3 | 朝向 | 住宅为南北朝向 |
| 4 | 楼层 | 住宅第2层，商业服务用房均位于1层 |
| 5 | 楼栋 | 不临街，商业服务用房均位于小区内部，临小区内部道路 |

（2）交通描述

交通状况主要包含道路状况、公共交通、交通管制和停车场地等因素，详见结表8：

|  |
| --- |
| **结表8 交通状况表** |
| 序号 | 项目 | 交通状况描述 |
| 1 | 道路状况 | 附近由兴建巷、新阳街、建设街、文化路等城市干道和支路组成了该区域的交通网络，路面平坦，车流量大。为市区内道路，不存在地面路桥现场收费的情形 |
| 2 | 公共交通 | 附近有射洪3路、射洪8路等多条公交路线，距离公交车站约150米，平均每隔10分钟有一辆公交车通过 |
| 3 | 交通管制 | 无交通管制。 |

（3）周围环境和景观

 周围环境主要包含自然环境、人文环境和景观等因素，详见结表9：

|  |
| --- |
| **结表9 周围环境状况表** |
| 序号 | 项目 | 周围环境状况描述 |
| 1 | 自然环境 | 区域内无明显污染源，居住环境质量一般 |
| 2 | 人文环境 | 评价指标 | 居住区邻里关系状况 | 居住区物业管理水平 | 建筑景观的美观与协调 | 周边社区文化与氛围 | 周边区域特色与价值认可 |
| 得分 | 70 | 70 | 75 | 75 | 75 |
| 平均得分 | 73 |

（4）基础设施

①道路

估价对象所在区域内为城市干道和支路，道路等级较高。

②供水

估价对象区域内有自来水公司供水管网。

③供电

估价对象区域内有市政供电系统。

④管道天然气

估价对象所在区域有天然气管道网。

⑤通讯

估价对象区域内中国移动、中国联通、中国电信讯号均能覆盖该区域，通讯设施能满足使用要求。

（5）外部配套服务设施

外部配套服务设施主要包含区域内生活、教育和商业配套设施，详见结表10：

|  |
| --- |
| **结表10 外部配套设施状况表** |
| 序号 | 项目 | 外部配套设施状况描述 |
| 1 | 外部配套设施-生活 | 附近有农贸市场、邮政、干洗店、药店、餐馆、副食店等 |
| 2 | 外部配套设施-教育医疗 | 附近有希望幼儿园(人和居西)、射洪四幼、射洪市第四小学校、射洪中学-射中、射洪市人民医院、射洪新协和医院、射洪百信医院等 |
| 3 | 外部配套设施-商业 | 附近有新世纪商业广场、汇星百货、君莅快捷酒店、首座大酒店、遂宁银行、中国银行(射洪支行营业部)等 |

（四）房地产权益状况

（1）土地权益状况

①土地所有权：在价值时点，估价对象所分摊的土地为国有建设用地，其土地所有权属于国家，估价对象范围内的地下资源、埋藏物、市政公用设施不属房屋所有权人所有。土地所有权包括对土地的占有、使用、收益和处分四项权能，同时对土地所有者及其代表行使权利不得违反法律、行政法规规定的义务；不得违反其与土地使用者签订的[土地使用权出让](http://baike.baidu.com/view/36397.htm)合同或者[土地承包合同](http://baike.baidu.com/view/3324742.htm)中约定的义务；禁止交易。

②宗地使用权：估价对象所分摊的土地是国有建设土地，谢成俊、张明拥有估价对象所分摊的土地使用权，享有划拨土地使用权权益。详见结表11：

**结表11 宗地使用权一览表**

|  |  |
| --- | --- |
| 项 目 | 内 容 |
| 宗地使用权人 | 谢成俊、张明 |
| 宗地共有权人 | / |
| 共有权类型 | 共同共有 |
| 宗地性质 | 国有划拨 |
| 宗地用途 | 城镇住宅用地、其他商服用地 |
| 宗地使用权面积（㎡） | 30.48 |
| 宗地使用权终止日期 | / |
| 不动产权证号 | 不动产权证号：川（2019）射洪县不动产权第0001048号、川（2019）射洪县不动产权第0001047号、川（2019）射洪县不动产权第0001046号、川（2019）射洪县不动产权第0001045号 |

③规划条件：已完工房地产，土地规划指标符合规划管理部门核发的《规划设计条件通知书》。

④宗地权益状况主要包含用益物权、担保物权、拖欠税费情况和司法查封等情况。如下结表12：

**结表12 宗地权益情况表**

|  |  |
| --- | --- |
| 项 目 | 设立情况 |
| 用益物权 | 设立 |
| 担保物权 | 未设立 |
| 租赁或占用情况 | 自住、空置、出租 |
| 拖欠税费情况 | 无 |
| 司法查封 | 有 |
| 权属 | 清晰 |

（2）建筑物权益状况

①建筑物所有权：《不动产权证书》不动产权证号：川（2019）射洪县不动产权第0001048号、川（2019）射洪县不动产权第0001047号、川（2019）射洪县不动产权第0001046号、川（2019）射洪县不动产权第0001045号登记委估房屋所有权人为谢成俊、张明，房屋坐落于四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区3幢1层（-44）号、四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区3幢1层35号、四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区4幢4单元2层1号、四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区7幢1层（-37）号、四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区7幢1层37号、四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区8幢1层（-21）号、四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区8幢1层21号，用途为住宅、商业服务，所有权类型为共同共有。建筑物所有权人享有占有、使用、收益和处分的权利。

②建筑物使用权：委估房屋使用权人为谢成俊、张明，但委估对象所有权人让渡其使用权除外。建筑物使有权人享有占有、使用、收益的权利。

③利用现状：截止价值时点，委估对象利用现状自用、空置、出租。

 ④建筑物权益状况主要包含用益物权、担保物权、拖欠税费情况和司法查封等情况。详见下表13：

**结表13 建筑物权益情况表**

|  |  |
| --- | --- |
| 项 目 | 设立情况 |
| 用益物权 | 未设立 |
| 担保物权 | 未设立 |
| 租赁或占用情况 | 自用、空置、出租 |
| 拖欠税费情况 | 无 |
| 司法查封 | 有 |
| 权属 | 清晰 |

## 估价目的

##   依据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》规定，本次评估目的是“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”。

## 五、价值时点

依据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》之规定，本次评估以估价对象实地查勘完成之日为价值时点，即2022年5月9日。

## 六、价值类型

1.价值类型：市场价值。

2.价值定义：房地产拍卖（变卖）鉴定评估，鉴定评估价值定义为估价对象在本次评估目的下，根据公开市场原则对估价对象法定用途使用时确定的在价值时点上的市场价格，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对价值的影响，同时也未考虑抵押权及其他[担保物权](http://baike.sogou.com/lemma/ShowInnerLink.htm?lemmaId=138987)对其价值的影响。

市场价值，即在交易双方自愿进行交易，都追求各自最大利益、都了解交易对象、熟知市场行情、有较充裕的时间进行磋商谈判、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价的情况下最可能实现的价格。

3.价值内涵

 （1）土地使用权性质：划拨；

 （2）土地用途：城镇住宅用地、其他商服用地；

 （3）土地使用权终止日期：划拨，无土地终止日期；

 （4）建筑物用途：住宅、商业服务；

 （5）本估价结果包含了建筑物所有权价值及土地使用权价值。不包含房屋内可移动实物资产，同时也不附带入学指标、户口指标和债权债务等；

 （6）本估价结果为不含交易税费及其相关附加税费；

（7）本估价结果未扣除其他如物业服务业、水电气费等拖欠的费用；

 （8）货币单位：人民币元。

因此，本次评估的估价结果为估价对象在价值时点时满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”下的房地产市场价值。

## 七、估价依据

1.法律、法规和政策性文件

（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）《中华人民共和国城市土地管理法》（中华人民共和国主席令第8号）；

（3）《中华人民共和国城市土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号）；

（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》（中华人民共和国国务院令第55号）；

（5）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令13届第45号）；

（6）《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）；

（7）其他相关法律法规。

2.技术标准、规程、规范

（1）GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

（2）GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》；

（3）GB/T50899-2013《房地产估价基本术语》；

（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.委托方提供的相关资料

（1）《委托评估书》；

（2）《射洪市不动产（房屋）信息查询结果》；

（3）平面图

4.注册房地产估价师调查搜集的相关资料

（1）注册房地产估价师实地查看和估价机构掌握的其他相关资料；

（2）估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## 八、估价原则

本次估价除严格遵循“独立、客观、公正”的房地产估价基本原则外，还严格遵守以下房地产估价的技术性原则：合法原则、最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则、谨慎性原则。

独立、客观、公正原则 要求房地产估价师本着中立的立场，做出对各方当事人来说均是公平合理的价值判断。具体地说，“独立”的要求是房地产估价不受任何组织或个人的非法干预，完全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”的要求是不应带着注册房地产估价师个人的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映估价对象的本来面目。“公正”的要求是估价中应公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

合法原则 应以估价对象的合法使用、合法处分为估价前提。所谓法不仅包括宪法和相关法律、行政法规、估价对象所在地的地方性法规、缔结或者参加的相关国际条约，还包括国务院及其相关部门颁发的相关决定、命令、部门规章和政策及技术规范，最高人民法院和最高人民检察院颁布的相关司法解释，估价对象所在地的国家机关颁发的相关地方政府规章和政策，以及估价对象的土地使用权出让合同、房屋租赁合同等。

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下的价值。最高最佳利用是指估价对象在法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分论证，能够使估价对象的价值最大化的一种最可能的使用。

价值时点原则 要求估价结果应是由估价目的决定的某个特定时间的价值。

替代原则 根据经济学原理，估价对象的价格不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

## 九、估价方法

1.比较法

比较法是根据房地产价格形成的替代原理，通过类似房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法。首先选取一定数量的与估价对象在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例作为可比案例，然后将各个可比案例分别与估价对象的交易情况、交易日期、区域因素、个别因素进行比较修正，得出估价对象在价值时点的市场价值。

2.收益法

收益法是根据预期原理，通过测算估价对象的预期未来收益来求取估价对象价值的方法。较具体地说，就是预测估价对象的未来收益，然后通过资本化将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。

3.成本法

成本法是根据生产费用价值论(即：商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定的)，通过测算估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格扣减去折旧金额来求取估价对象价值的方法。所谓重新购建价格，是指假设在价值时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出和应得利润。所谓折旧，是指各种原因造成的房地产价值减损。

4.假设开发法

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。

## 十、估价结果

估价对象在满足本报告中“估价的假设和限制条件”下，于价值时点2022年5月9日的房地产总价值为96.32万元，大写玖拾陆万叁仟贰佰元整。详见结表14：

|  |
| --- |
| **估价结果汇总表** |
| 结表14 币种：人民币 |
| 序号 | 估价对象坐落 |  用途  | 评估方法 | 建筑面积（㎡） | 评估单价 （元/㎡） | 评估总价（万元） |
| 1 | 四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区8幢1层（-21）号 | 商业服务 | 收益法 | 15.78 | 5,510.00  | 8.69  |
| 2 | 四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区7幢1层37号 | 商业服务 | 收益法 | 21 | 5,399.00  | 11.34  |
| 3 | 四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区4幢4单元2层1号 | 住宅 | 比较法 | 117.09 | 3,927.00  | 45.98  |
| 4 | 四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区3幢1层（-44）号 | 商业服务 | 收益法 | 8.15 | 5,400.00  | 4.40  |
| 5 | 四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区7幢1层（-37）号 | 商业服务 | 收益法 | 8.13 | 5,399.00  | 4.39  |
| 6 | 四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区8幢1层21号 | 商业服务 | 收益法 | 20.42 | 5,510.00  | 11.25  |
| 7 | 四川省遂宁市射洪县太和镇美丰大道富民小区3幢1层35号 | 商业服务 | 收益法 | 19.01 | 5,400.00  | 10.27  |
| **8** | **合计** |  |  | **209.58** |  | **96.32**  |

**1、上述估价结果限制条件：**

（1）上述估价结果为房地合一价，即包含了房屋所分摊的土地使用权价值,包含室内装修和不可移动资产（如室内不可移动的柜体、固定储物架、洗碗池、油烟机、卫生间洗面台、坐便器、室内灯具、室内门、照明开关和插座等），但不包含附着在估价对象实体范围内可移动资产。

（2）上述房地产价值评估结果为估价对象建筑结构为混合，房屋用途为住宅、商业服务，权属状况清晰合法，无他项权利及司法限制状态下于价值时点2022年5月9日的市场价值。

（3）评估结果为委估对象“净价”，即不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转

 移分担。

（4）上述估价结果为交易双方按相关法律法规负担各自应负担税费下的价格。

（5）上述估价结果未扣除委估对象所欠缴的物业服务费、水电气费等及其滞纳金。

**2、其他需要说明的事项：**

（1）本次评估以估价对象在价值时点保持现状、持续使用为估价前提。

（2）报告中使用的各参数均以价值时点的国家、地方颁布的有关标准执行。

## 十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 何 艳 | 5120130020 |  | 二〇二二年五月二十六日 |
| 黄筱梅 | 5120040123 |  | 二〇二二年五月二十六日 |

## 十二、实地查勘期

自二〇二二年五月九日至二〇二二年五月九日止。

## 十三、估价作业期

自二〇二二年五月九日起至二〇二二年五月二十六日止。

## 十四、估价报告使用期限

本估价报告应用的有效期自完成估价报告日二〇二二年五月二十六日起为壹年。