



報告書

Report

綿陽市公量房地產評估諮詢有限公司

MIAN YANG GONGLIANG REAL ESTATE ASSESSMENT & CONSULTATION CO.,LTD

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：绵阳市游仙区人民法院委托估价的位于四川省绵阳市石马镇场镇1栋1层商业及2-3层住宅房地产市场价值评估

估价委托人：绵阳市游仙区人民法院

房地产估价机构：绵阳市公量房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：李国祥 注册号：5120040581

韩云云 注册号：5120200148

估价报告出具日期：2022年10月18日

估价报告编号：绵公评[2022]字第406号



绵阳市公量房地产评估咨询有限公司

绵公评[2022]字第 406 号

致估价委托人函

绵阳市游仙区人民法院：

受贵院委托，我公司依据现行法律、法规、政策、技术标准，遵循估价原则、按照估价程序，对估价对象在价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，完成了本次估价工作。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：绵阳市游仙区人民法院委托估价的位于四川省绵阳市石马镇场镇 1 栋 1 层商业及 2-3 层住宅房地产：建筑面积共计 252.59 平方米及国有划拨土地使用权面积 76.50 平方米（不包含该房屋的动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益的价值）。

价值时点：2022 年 10 月 10 日（完成实地查勘之日）。

价值类型：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交易的金额。

估价方法：商业用房采用收益法进行估价，住宅采用比较法进行估价。

估价结果：估价对象在价值时点满足本报告“估价假设和限制条件”及“价值类型”条件下的估价结果为：

估价结果一览表

权证号	房屋坐落	所在层	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
绵房权证游仙字第 201001191 号 绵游区国用(96)字第 435 号	四川省绵阳市石马 镇场镇 1 栋	1 层	商业	80.1	7,442	596,104
		2-3 层	住宅	172.49	3,619	624,241
合计	/	/	/	252.59	/	1,220,345

备注：

- 1、币种：人民币；评估单价按建筑面积计；
- 2、估价结果单价取整至元位，总价取整至元位；
- 3、估价委托人提供的《国有土地使用证》（复印件）记载估价对象无土地批准使用期限，即为划拨用地。经向绵阳市游仙区自然资源局咨询，划拨用地转为出让用地需补缴土地出让金。根据《绵阳市人民政府办公室关于印发市辖区地价管理实施暂行办法的通知》[绵办规（2022）4号]的规定，土地出让金需另行评估后确定，本次评估结果是缴纳了土地出让金后的评估价值；其土地出让金扣除款以政府相关部门核定为准，同时对本报告估价结果进行据实扣除，提请报告使用者注意；
- 4、根据估价委托人现场确认，1层商业用房装修不包括卷帘门外的入户玻璃门、玻璃幕墙、防盗门、LED灯及卷帘门内的展示门、推拉门、办公室的隔断，其装修按照原产权人装修状况进行评估，即入户卷帘门，室内地面地砖，内墙刷乳胶漆，天花板为石膏矿棉板吊顶，提请报告使用者注意。

即，评估价值为人民币（大写）壹佰贰拾贰万零叁佰肆拾伍元整。

特别提示：

1、估价结果报告随本函送达。欲了解本估价项目的全面情况，请详细阅读本报告书的全部内容，以便正确理解和应用；

2、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等

使用范围使用评估报告。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；

3、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

5、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

6、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、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。

法定代表人



绵阳市公量房地产评估咨询有限公司

二〇二二年十月十八日



目 录

第一部分 估价师声明.....	1
第二部分 估价假设与限制条件.....	2
第三部分 估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	14
九、估价方法.....	16
十、估价结果.....	19
十一、注册房地产估价师.....	20
十二、实地查勘期.....	20
十三、估价作业期.....	20
第四部分 附 件.....	21
1、绵阳市游仙区人民法院委托书（复印件）	
2、估价委托人提供的《房屋信息查询记录》（复印件）	
3、估价委托人提供的《房屋所有权证》（复印件）	
4、估价委托人提供的《国有土地使用证》（复印件）	
5、专业帮助情况和相关专业意见	
6、估价对象现状图及位置示意图	
7、估价机构营业执照（复印件）	
8、估价机构备案证书（复印件）	
9、注册房地产估价师注册证书（复印件）	

第一部分 估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们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、我们根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《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》、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

6、参与本次估价项目的估价师对本报告中的估价对象于 2022 年 10 月 10 日进行了详细的实地查勘，查勘人员为注册房地产估价师韩云云，评估助理人员何双双。

7、参与本估价项目的专职房地产估价师具备相关专业知识和相应的房地产市场分析能力。

8、参与本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
李国祥	5120040581		2022 年 10 月 18 日
韩云云	5120200148		2022 年 10 月 18 日

第二部分 估价假设与限制条件

一、估价假设

(一)一般假设

1、对于估价委托人移交的资料真实性、合法性、完整性，本公司履行符合法律法规、房地产估价规范、估价行业标准和惯例要求的审核程序，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。

2、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，假定估价对象能正常安全使用。

3、由于受专业限制，注册房地产估价师未对估价对象的面积进行测量，本次评估以估价委托人提供的《房屋信息查询记录》（复印件）、《房屋所有权证》（复印件）及《国有土地使用证》（复印件）载明面积为准。

4、本次涉执房地产处置司法评估中估价对象交易税费负担方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担；故不考虑房地产处置成交后交易税费及税费对估价对象价值的影响。

5、估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，本次假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用为前提进行估价。

6、经估价委托人承办法官介绍，涉执房地产处置费用（包括评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）从财产处置价款中扣除；故本次估价中不考虑上述费用的扣除。

7、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交

易，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方是自愿地进行交易的；
- (2) 交易双方是出于利己动机进行交易的；
- (3) 交易双方是精明的、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 在此期间物业价值将保持稳定；
- (6) 不考虑特殊买家的额外出价。

8、绵阳市游仙区人民法院承办法官于二〇二二年十月十日组织被执行人代表、申请人工作人员及我公司估价人员对估价对象的位置及现状进行了确认，估价人员已按规范的估价程序对估价对象进行了现场查勘，但仅限于其外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑物结构及被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视和调查的责任，本报告假设该部分符合国家有关技术、质量、验收规范。

9、本报告假设估价对象保持价值时点时的法定用途持续使用，且为估价对象合法的最高最佳利用用途；若转换使用用途，本估价结果无效。

10、在预期内，国家政治、经济形势平稳发展，未考虑不可抗拒的经济及自然因素的影响。假设估价对象所处周边环境在未来城市规划中不产生巨大变化和调整。

(二)未定事项假设

估价委托人提供的资料未载明估价对象的建成年代，注册房地产估价师实地调查房屋约建成于 1997 年，本次估价对象房屋建成年份以注册房地产估价师实地调查为准。

(三)背离事实假设

1、根据估价委托人提供的相关资料，估价对象已设定抵押权及司法查封。依据本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。财产处置后，估价对象原有的担保物权及其他优先受偿权会因处置而消失，查封因法院财产处置而解除，所以本次估价过程中不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，视为未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

2、至价值时点，估价对象 1 层商业用房已出租用作“方金门业”经营。经估价委托人承办法官确认原《房屋租赁合同》已到期且尚未续签，故设定为无租约限制。

3、估价委托人提供的《国有土地使用证》（复印件）记载估价对象无土地批准使用期限，即为划拨用地。经向绵阳市游仙区自然资源局咨询，划拨用地转为出让用地需补缴土地出让金。根据《绵阳市人民政府办公室关于印发市辖区地价管理实施暂行办法的通知》[绵办规（2022）4 号]的规定，土地出让金需另行评估后确定，故本次评估未考虑土地出让金对估价结果的影响，设定为出让用地；其土地出让金扣除款以政府相关部门核定为准，同时对本报告估价结果进行据实扣除，提请报告使用者注意。

(四)不相一致假设

根据估价委托人提供的《房屋信息查询记录》（复印件）记载，估价对象位于四川省绵阳市石马镇场镇 1 栋 1-3 层；估价委托人承办法官组织被执行人代表、申请人工作人员及估价人员实地查勘地址为四川省绵阳市游仙区石马镇甘泉街北段 2 号 1-3 层；本次评估以实地查勘地址与证载地址一致为假设前提进行估价。

(五)依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足

假设。

二、估价报告使用限制条件

- 1、本报告估价结果根据本次估价目的，仅供人民法院确定财产处置参考价提供参考依据评估房地产市场价格，不得作其他用途。
- 2、本次估价结果因估价委托人提供的有关资料和陈述的情况失实造成估价结果有误的，估价机构及估价人员不承担相应的责任。
- 3、本报告估价结果仅作为在本次估价目的下的参考依据，报告使用者应当正确理解，本次的估价结论不等同于估价对象可实现的价格，估价结果不应当被认为是估价对象可实现价格的保证。
- 4、本报告应在确定的使用期限内使用，即自本报告出具日起一年内（自2022年10月18日起至2023年10月17日止）有效，超过估价报告使用期限使用估价报告的，相关责任由使用者承担。当房地产市场状况或房地产政策法规发生重大变化和调整时，该有效期应相应调整。若在此期间内由于国家政策、经济环境、市场变动及估价对象本身的物理状况等因素和本报告假设条件发生重大变动，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，估价报告使用人应根据不同的市场行情和估价对象的实际状况作相应调整，或委托本机构调整或重新委托估价。
- 5、根据本报告估价目的，在运用本报告时应充分考虑产权性质、未来市场波动风险、房地产拍卖变卖的不确定性和变现费用、房地产成交后应缴纳的有关税费等因素对估价对象价值的影响。
- 6、本报告未经我公司书面同意，估价委托人不得向报告使用方以外的人员或单位提供、且报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体、宣传资料以及其他商业用途中，国家法律有规定的除外。
- 7、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，“估价

结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”由估价机构存档。

8、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中的部分内容，所导致可能发生的损失，本机构不承担责任。

9、本估价报告在估价人员专业知识范围内，力求客观、公正、科学，若因打印、校对及其他原因出现数字或文字误差时，请估价委托人及时通知我公司更正，否则，误差部分无效。

10、本报告经两名专职注册房地产估价师及公司签章，并作为一个整体使用时有效。

11、本报告计价币种为人民币，计算过程进行了取整。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：绵阳市游仙区人民法院

承办人：李林

联系电话：6916910

二、房地产估价机构

机构名称：绵阳市公量房地产评估咨询有限公司

住所：绵阳市涪城区临园路东段68号富临大都会4幢1单元25层1号

统一社会信用代码：91510703786686306A

法人代表：李国祥

备案等级：贰级

证书编号：川建房估备字[2019]0218号

有效期限：2022年04月11日至2025年04月11日

联系电话：(0816) 2220681

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而评估房地产市场价值。

四、估价对象

(一) 估价对象范围

本次估价对象为绵阳市游仙区人民法院委托估价的位于四川省绵阳市石马镇场镇1栋1层商业及2-3层住宅房地产：建筑面积共计252.59平方米及国有划拨土地使用权面积76.50平方米（不包含该房屋的动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益的价值）。

(二) 估价对象权益状况

1、建筑物权益状况

①估价委托人提供的《房屋信息查询记录》(复印件)登记的有关权益如下:

房屋信息查询记录												
业务件号: 游权 1057537				验证码: ZY330555				查询编号: D220129714				
房屋编号	所在区	街道	门牌	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	建筑面积(平方米)	分摊面积(平方米)
3222092	游仙区	石马镇	场镇	/	1	/	1	/	商业	混合	80.1	0
3222093	游仙区	石马镇	场镇	/	1	/	2-3	/	住宅	混合	172.49	0
取得人信息												
取得人		证件号码			证书编号(或合同备案号)				份额			
杨霄		510702196508072936			201001191				/			
记录原因		新建			记录时间				2010-11-26			
附记		/										
历史变动信息												
房屋编号		证书编号			记录原因				记录时间			
3222092		201001191			新建				2010-11-26			
3222093		201001191			新建				2010-11-26			

②估价委托人提供的《房屋所有权证》(复印件)登记的有关权益如下:

证号	绵房权证游仙字第 201001191 号			
房屋所有权人	杨霄			
房屋坐落	游仙区石马镇场镇			
登记日期	2010年11月26日			
房屋性质	/			
规划用途	成套住宅、商业服务			
房屋状况	总层数	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	其他
	3	172.49	/	成套住宅
	3	80.1	/	商业服务
附记	登记类别: 初始登记 登记原因: 新建			

2、土地权益状况

估价委托人提供的《国有土地使用证》(复印件)登记的有关权益如下:

土地证号	绵游区国用(96)字第435号
土地使用者	杨霄
地址	游仙区石马场镇
图号	/
地号	/
用途	商住
批准使用期限	/
四至	东: 市场 南: 严斌 西: 街道 北: 陈立志
用地面积	柒拾陆点伍
其中: 建筑占地	/
共有使用权面积	/
其中: 分摊面积	/
土地等级	/

3、他项权利及司法限制状况

(1) 根据估价委托人提供的《房屋信息查询记录》(复印件), 估价对象已设立抵押权及司法限制, 抵押权人为绵阳市游仙区农村信用合作联社石马分社。

(2) 至价值时点, 估价对象 1 层商业用房已出租用作“方金门业”经营。

(3) 估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用, 包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

根据前文所述, 本次评估未考虑抵押权、司法查封、租赁权、欠缴税金及相关费用等对估价结果的影响, 设定估价对象无他项权利限制。

4、估价对象权属状况

估价委托人提供的《房屋信息查询记录》(复印件)、《房屋所有权证》(复印件)登记的取得人及房屋所有权人均为杨霄, 抵押权人为绵阳

市游仙区农村信用合作联社石马分社；提供的《国有土地使用证》（复印件）登记的土地使用者为杨霄。

以上权属状况均由估价委托人提供，我公司及估价师不对估价对象的法律权属状况发表意见。

（三）估价对象实物状况

根据估价委托人承办法官组织被执行人代表、申请人工作人员及我公司估价人员进行实地查勘，估价对象实物状况如下：

1、估价对象建筑物实物状况

（1）估价对象商业用房建筑物实物状况：

估价对象地址	四川省绵阳市石马镇场镇1栋1层
实地查勘地址	四川省绵阳市游仙区石马镇甘泉街北段2号1层
建筑面积	80.1平方米
规划用途	商业
所在层数/总层数	1层/3层
外墙装饰	涂料及搓砂
建筑结构	混合结构
层高	吊顶层高约2.8米
空间布局	临街2间门面，呈梯形，室内布局为展示大厅、办公室及库房，布局一般
建成年代	约1997年
通风、采光	通风、采光一般
室内装饰装修	入户卷帘门，室内地面地砖，内墙刷乳胶漆，天花板为石膏矿棉板吊顶
设施设备	通水、电、视、讯等
维护、保养状况	维护、保养状况一般
完损状况	基本完好房
利用现状	出租，用作“方金门业”经营
物业管理	无物业管理
工程质量、外观	估价人员对估价对象外观和使用状况，进行了现场查勘，从外观及使用状况来看符合国家有关技术、质量、验收规范，但对估价对象建筑物结构及被遮盖、未暴露及难以接触到的部分假定符合国家标准

（2）估价对象住宅用房建筑物实物状况：

估价对象地址	四川省绵阳市石马镇场镇1栋2-3层
实地查勘地址	四川省绵阳市游仙区石马镇甘泉街北段2号2-3层

建筑面积	172.49 平方米
规划用途	住宅
所在层数/总层数	2-3 层/3 层
梯户数	1 梯 1 户
外墙装饰	涂料及搓砂
建筑结构	混合结构
层高	层高约 2.9 米
空间布局 (户型设计)	2 层布局为 3 室 2 厅 1 厨 1 卫, 3 层布局为 3 室 1 厨 1 卫带室外平台
建成年代	约 1997 年
通风、采光	通风、采光一般
室内装饰装修	入户安装防盗门, 室内窗户为铝合金推拉窗; 2 层室内客厅及餐厅地面地砖, 内墙及天花板均刷乳胶漆; 卧室地面地砖, 内墙及天花板刷乳胶漆; 厨房及卫生间地面地砖, 内墙面砖至顶, 吊顶; 3 层室内卧室地面地砖, 内墙刷白, 天花板吊顶, 部分已脱落; 厨房地面地砖, 内墙面砖至顶, 天花板搓砂; 卫生间地面地砖, 内墙及天花板刷白, 部分已脱落
设施设备	通水、电、气、视、讯等
维护、保养状况	维护、保养状况一般
完损状况	基本完好房
利用现状	自用
物业管理	无物业管理
工程质量、外观	估价人员对估价对象外观和使用状况, 进行了现场查勘, 从外观及使用状况来看符合国家有关技术、质量、验收规范, 但对估价对象建筑物结构及被遮盖、未暴露及难以接触到的部分假定符合国家标准

2、估价对象土地实物状况

估价对象地址	游仙区石马场镇
实地查勘地址	四川省绵阳市游仙区石马镇甘泉街北段 2 号 1-3 层
宗地四至	东: 市场、南: 严斌、西: 街道、北: 陈立志
使用权面积	76.50 平方米
用途	商住
形状	所在宗地占地形状规则, 便于利用
地形地势	地形地势平坦
地质土壤	地质状况稳定、承载力较好, 无不良地质现象
开发程度	宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路), 宗地内“六通一平”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路, 场地平整)

(四) 估价对象区位状况

坐落、方位	估价对象位于四川省绵阳市游仙区石马镇, 地理位置一般
距汽车站距离	距离绵阳平政客运站约 9.1 公里, 距离远

距火车站距离		距离绵阳火车站约 13 公里，距离远
距机场距离		距离绵阳南郊机场约 17 公里，距离远
商业繁华条件		区域内有家福来电器、王美蓉烟酒商行、豪爵张辉车行、邓氏装饰建材、么哥水产、便民修理店、长虹美菱专卖店、本草堂大药房、苏宁易购、绵阳绵州驾校等经营，人流量较大，位于场镇中心，商业繁华程度较高
所在层数/总层数		商业：1 层/3 层，住宅：2-3 层/3 层
朝向		东
临街状况		临甘泉街北段
交通条件	道路通达度	区域内主要有甘泉路北段、望江街、中绵路、通江街、玉泉街、天兴路等主支干道，道路通达度较高
	出入可利用交通工具	区域内有公交车、出租车、私家车等，出入可利用交通工具较齐全
	停车便捷度	区域内以地上停车场为主，停车便捷度一般
	交通管制情况	区域内出入道路无交通管制
环境状况	自然环境、景观	区域内空气质量较好，自然环境较好
	人文环境	区域内人口素质一般，人文环境一般
	噪音治安	有轻微汽车噪音和生活噪音，治安环境较好
	空气质量	无大气污染，空气质量较好
外部配套设施	基础设施	通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路
	公共服务设施	区域内有石马博爱中心卫生院、石马镇三星博爱小学、石马中学、石马综合市场、中国信合（石马分社）、石马镇人民政府等公服设施，公服设施较完善

五、价值时点

2022 年 10 月 10 日（完成实地查勘之日）。

六、价值类型

1、价值类型

本报告价值类型为市场价值。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交易的金额。

2、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，根据独立、客观、公正、合法等原则确定的，价值内涵包括：

(1) 本报告估价结果在满足本估价报告“估价假设和限制条件”下，估价对象在价值时点的房地产市场价格，包括房屋建筑物（含室内装饰装

修、不可分割的附属设施设备)及分摊土地使用权价格,但不包含该房屋的动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益的价值。

(2) 市场价值: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交易的金额。

(3) 权利状况:本次估价未考虑他项权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素的影响,设定估价对象无他项权利限制。

(4) 用途:商业、住宅房地产。

(5) 币种:人民币。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

(一) 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和估价人员站在中立的立场上,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。本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,估价中没有受到任何单位任何人的影响,没有带着自己的情感、好恶和偏见,没有偏袒,实事求是,客观公正。

(二) 合法原则

房地产估价必须以房地产的合法使用、合法处分为前提估价。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。本次估价按《房屋信息查询记录》(复印件)、《房屋所有权证》(复印件)及《国有土地使用证》(复印件)记载用途进行估价就是其合法性的体现。

(三) 价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是依据估价日确定的估价对象在某一特定时间（价值时点）的价值或价格的原则。由于房地产市场具有动态变化的特性，对于同一估价对象，随着时间变化，其价格亦可能发生升降。某一宗房地产的价格水平总是与某一价值时点对应的，所以，我们应根据项目的特点及估价委托人的具体情况，合理确定一个价值时点。本次估价价值时点为 2022 年 10 月 10 日就是价值时点原则的具体体现。

（四）替代原则

替代原则是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的原则。房地产价格遵循替代规律，某宗房地产的价格受同类型具有替代可能的类似房地产价格所牵制，有相同使用价值、有替代可能的类似房地产之间会相互影响和竞争，使其在同等条件下的价值趋于一致或价格偏差在合理范围内。本报告中采用比较法确定商业用房的客观市场租金及住宅评估单价就是该原则的体现。

（五）最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是房地产在法律上允许、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。本次估价按《房屋信息查询记录》（复印件）、《房屋所有权证》（复印件）及《国有土地使用证》（复印件）记载用途估价为符合规划条件下的最高最佳利用。

总之，在估价过程中，以国家及地方的有关法律、法规为依据，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中知悉的估价委托人的商业秘密。

八、估价依据

（一）国家及地方相关法律、法规、规章及文件

- 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、《中华人民共和国土地管理法》；
 - 4、《中华人民共和国资产评估法》；
 - 5、《中华人民共和国城镇房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）出让和转让暂行条例》；
 - 6、《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》；
 - 7、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》；
 - 8、《国务院关于做好全面推开营改增试点工作的通知》（国发明电[2016]1号）；
 - 9、四川省高级人民法院、四川省住房和城乡建设厅《关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》；
 - 10、《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
 - 11、《财政部、国家税务总局关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税[2016]43号）；
 - 12、其他相关法律、法规、规章及文件。
- （二）房地产估价相关技术标准
- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
 - 2、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
 - 3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
 - 4、《房地产司法鉴定评估指导意见》（川建房发[2011]89号）；
 - 5、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）；
 - 6、《绵阳市人民政府办公室关于印发市辖区地价管理实施暂行办法的通知》[绵办规〔2022〕4号]。

（三）估价委托人提供的与估价对象有关的资料

- 1、《绵阳市游仙区人民法院委托书》[（2022）川0704执1121号]；
- 2、估价委托人提供的《房屋信息查询记录》（复印件）；
- 3、估价委托人提供的《房屋所有权证》（复印件）；
- 4、估价委托人提供的《国有土地使用证》（复印件）；
- 5、其他相关资料。

（四）估价机构和估价人员掌握的资料

- 1、绵阳市有关房地产业市场信息，变动趋势等相关资料；
- 2、本公司掌握和搜集的有关估价对象资料及市场调查资料。

九、估价方法

（一）估价方法的介绍

目前估价房地产的估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

1、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格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于同类房地产数量较多，经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

2、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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

3、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。成本法适用于估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的房地产以及房地产市场不够活跃或同类房地产交易较少、且没有经济收入或潜在经济收入，难以采用比较法和收益法估价的房地产。

4、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的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

（二）估价方法的选择依据

根据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等其他估价方法。根据估价委托人提供的资料、估价目的结合估价对象特点，选择适宜的估价方法：

1、比较法：估价对象作为商业用房，区域内商业房地产市场不活跃，缺乏交易实例，故不宜采用比较法对商业用房进行测算。估价对象作为住宅用房，所在区域类似的住宅用途房地产市场较为活跃，有一定的交易实例，比较法所需的各项资料较易收集，故宜采用比较法进行测算。

2、收益法：估价对象商业用房，与其同一供求范围内类似商业用房性质房地产有一定的租赁实例，可求取客观租金，并且可预见的未来有连续的净收益或者潜在收益，属于收益性物业，故宜采用收益法对商业用房进行估价。估价对象所在区域住宅虽然出租实例较多，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，故不宜采用收益法对住宅用房进行测算。

3、成本法：估价对象作为商业及住宅用房，其主要功能是作为经营场所及居住使用，其价值高低取决于房屋收益及市场供求关系，而非成本累加，故不宜采用成本法对商业及住宅用房进行测算。

4、假设开发法：估价对象已开发建成，目前正常使用，且无重新开发计划，故不宜采用假设开发法进行测算。

综上所述因素：本次对估价对象商业用房采用收益法进行估价确定评估价值；对估价对象住宅用房采用比较法进行估价确定评估价值，汇总确定估价对象总价值。

（三）估价技术路线

1、住宅用房：

采用比较法：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格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

根据比较法估价原理及运用，其估价技术路线为：目前与估价对象类似的房地产交易市场比较活跃，选择类似区域、用途相似、结构相近等类似房地产交易实例，通过对交易实例与估价对象的分析、比较，在对交易实例进行交易情况、交易日期、房地产区位状况、实物状况、权益状况因素的修正后，确定估价对象的价值。具体步骤如下：

- ①、收集交易实例；
- ②、选取可比实例；
- ③、建立价格可比基础；
- 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、计算比较价值。

2、商业用房

收益法，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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。本次采用报酬资本化法求取估价对象价值。报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的

方法。

根据收益法估价原理及运用，其估价技术路线为收益法确定估价对象价值的关键是求取房地产年净收益和确定报酬率。

公式为：房地产年净收益=年有效毛收入-运营费用。

报酬率的确定，采用安全利率加风险调整值确定报酬率。

具体步骤如下：

第一步：搜集有关房地产收入和费用的资料；

第二步：通过比较分析求取估价对象租金，估算年潜在毛收入；

第三步：估算年有效毛收入；

第四步：估算运用费用（年维修费、年保险费、年管理费、税金）；

第五步：计算年净收益；

第六步：选用适当的报酬率；

第七步：选用适宜的收益法公式求出收益价格。

十、估价结果

估价人员在认真分析估价委托人提供的资料及市场调查的基础上，对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析，采用收益法、比较法测算，确定估价对象在价值时点满足本报告“估价假设和限制条件”及“价值类型”条件下的估价结果为：

估价结果说明表

权证号	房屋坐落	所在层	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
绵房权证游仙字第 201001191 号 绵游区国用(96)字第 435 号	四川省绵阳市石马 镇场镇 1 栋	1 层	商业	80.1	7,442	596,104
		2-3 层	住宅	172.49	3,619	624,241
合计	/	/	/	252.59	/	1,220,345
备注：						

- 1、币种：人民币；评估单价按建筑面积计；
- 2、估价结果单价取整至元位，总价取整至元位；
- 3、估价委托人提供的《国有土地使用证》（复印件）记载估价对象无土地批准使用期限，即为划拨用地。经向绵阳市游仙区自然资源局咨询，划拨用地转为出让用地需补缴土地出让金。根据《绵阳市人民政府办公室关于印发市辖区地价管理实施暂行办法的通知》[绵办规（2022）4号]的规定，土地出让金需另行评估后确定，本次评估结果是缴纳了土地出让金后的评估价值；其土地出让金扣除款以政府相关部门核定为准，同时对本报告估价结果进行据实扣除，提请报告使用者注意；
- 4、根据估价委托人现场确认，1层商业用房装修不包括卷帘门外的入户玻璃门、玻璃幕墙、防盗门、LED灯及卷帘门内的展示门、推拉门、办公室的隔断，其装修按照原产权人装修状况进行评估，即入户卷帘门，室内地面地砖，内墙刷乳胶漆，天花板为石膏矿棉板吊顶，提请报告使用者注意。

即，评估价值为人民币（大写）壹佰贰拾贰万零叁佰肆拾伍元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李国祥	5120040581		2022年10月18日
韩云云	5120200148		2022年10月18日

十二、实地查勘期

2022年10月10日。

十三、估价作业期

2022年10月10日至2022年10月18日。

绵阳市公量房地产评估咨询有限公司

二〇二二年十月十八日

第四部分 附件

- 1、绵阳市游仙区人民法院委托书（复印件）
- 2、估价委托人提供的《房屋信息查询记录》（复印件）
- 3、估价委托人提供的《房屋所有权证》（复印件）
- 4、估价委托人提供的《国有土地使用证》（复印件）
- 5、专业帮助情况和相关专业意见
- 6、估价对象现状图及位置示意图
- 7、估价机构营业执照（复印件）
- 8、估价机构备案证书（复印件）
- 9、注册房地产估价师注册证书（复印件）

绵阳市游仙区人民法院

委托书

(2022)川 0704 执 1121 号

绵阳市公量房地产评估咨询有限公司：

我院在执行绵阳农村商业银行股份有限公司与杨霄,余天玉 借款合同纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

四川省绵阳市游仙区石马镇场镇 1 栋 1-3 层房屋。

2022年09月27日

承 办 人：李林 联系电话：

联 系 人：李林 联系电话：6916910

本院地址：

房屋信息查询记录



业务件号: 游权1057537

验证码: ZY330555

查询编号: D220129714

基本信息

房屋编号	所在区	街道	门牌	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	建筑面积 (平方米)	分摊面积 (平方米)	性质
3222092	游仙区	石马镇	场镇		1		1		商业	混合	80.1		住宅
3222093	游仙区	石马镇	场镇		1		2-3		住宅	混合	172.49		住宅

取得人信息

取得人	证件号码	证书编号(或合同备案号)	份额
杨霄	510702196508072936	201001191	
记录原因	新建	记录时间	2010-11-26

附记

抵押信息

房屋编号	业务件号	证书(明)编号	抵押权人	债务人	抵押面积 (平方米)	被担保债权 数额(元)	债务履行期限	记录时间
3222092	游抵1080160	他权1500370	绵阳市游仙区农村信用合作社石马分社	杨霄	252.59	400000	2014-11-27至 2015-11-26	2014-12-03
3222093	游抵1080160	他权1500370	绵阳市游仙区农村信用合作社石马分社	杨霄	252.59	400000	2014-11-27至 2015-11-26	2014-12-03

限制信息

房屋编号	业务件号	限制单位	限制文号	限制起始时间	限制终止时间
3222092	游封211221002	游仙区人民法院	(2019)川0704执620号, (2019)川0704执620号	2021-12-21	2024-12-20
3222092	游封181225001	游仙区人民法院	(2018)川0704财保87号, (2018)川0704执保379号	2018-12-25	2021-12-24
3222093	游封181225001	游仙区人民法院	(2018)川0704财保87号, (2018)川0704执保379号	2018-12-25	2021-12-24
3222093	游封190613004	游仙区人民法院	(2019)川0704执620号, (2019)川0704执620号	2019-06-13	2022-06-12
3222092	游封180930004	游仙区人民法院	(2018)川0704执1062号, (2018)川0704执1062号	2018-09-30	2021-09-29
3222092	游封190613004	游仙区人民法院	(2019)川0704执620号, (2019)川0704执620号	2019-06-13	2022-06-12
3222093	游封211221002	游仙区人民法院	(2019)川0704执620号, (2019)川0704执620号	2021-12-21	2024-12-20
3222093	游封180930004	游仙区人民法院	(2018)川0704执1062号, (2018)川0704执1062号	2018-09-30	2021-09-29

历史变动信息

房屋编号	证书编号	记录原因	记录时间
------	------	------	------



3222092	201001191	新建	2010-11-26
3222093	201001191	新建	2010-11-26

查询范围：绵阳市城区（不含安州区）

查询平台：绵阳市智慧房产服务平台

特别提示：

- 1、本记录仅为绵阳市智慧房产服务平台记录的信息，房屋的真实权利状况及抵押、限制等应以不动产登记部门的登记信息、相关权利证书及相关资料记载的为准。
- 2、本记录可以通过登录“绵阳市住房和城乡建设委员会”官方网站，选择“房屋信息查询结果在线验证”功能进行验证，验证有效期为90天，自查询时点起算。
- 3、本记录仅表示在该查询时点该房屋的相关情况。
- 4、请申请人核实查询结果，如有问题可咨询住建部门查询窗口工作人员。



查询时点：2022/4/25 11:08:58

房屋权证 游仙字第 20100119号

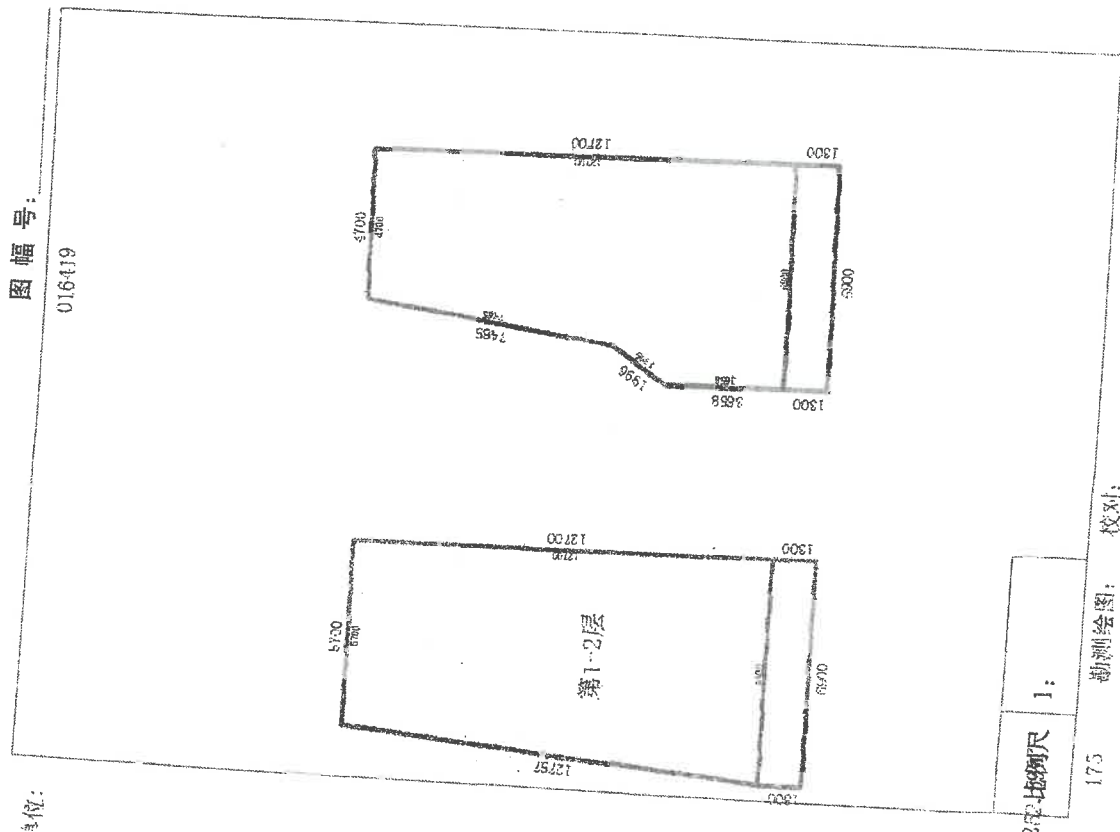
房屋所有权人	杨霄		
共有情况	/		
房屋坐落	游仙区石马镇场镇		
登记时间	2010年11月26日		
房屋性质			
规划用途	成套住宅; 商业服务		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	3	172.43	其他 成套住宅
土地状况	地号	3	80.1
	土地使用权取得方式	商业服务	
	土地使用年限	至 止	

房屋登记专用章

附 记	
登记类别: 初始登记	登记原因: 新建
档案编号:	原产权证号:
原产权人:	
建成年份:	
附注:	

填发单位 (盖章)

房地产平面图



注意事项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋所有权人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号: 00291057

广州市国土资源和房屋管理局
测绘队

郑州市国用(96)字第 415 号

国有土地使用证

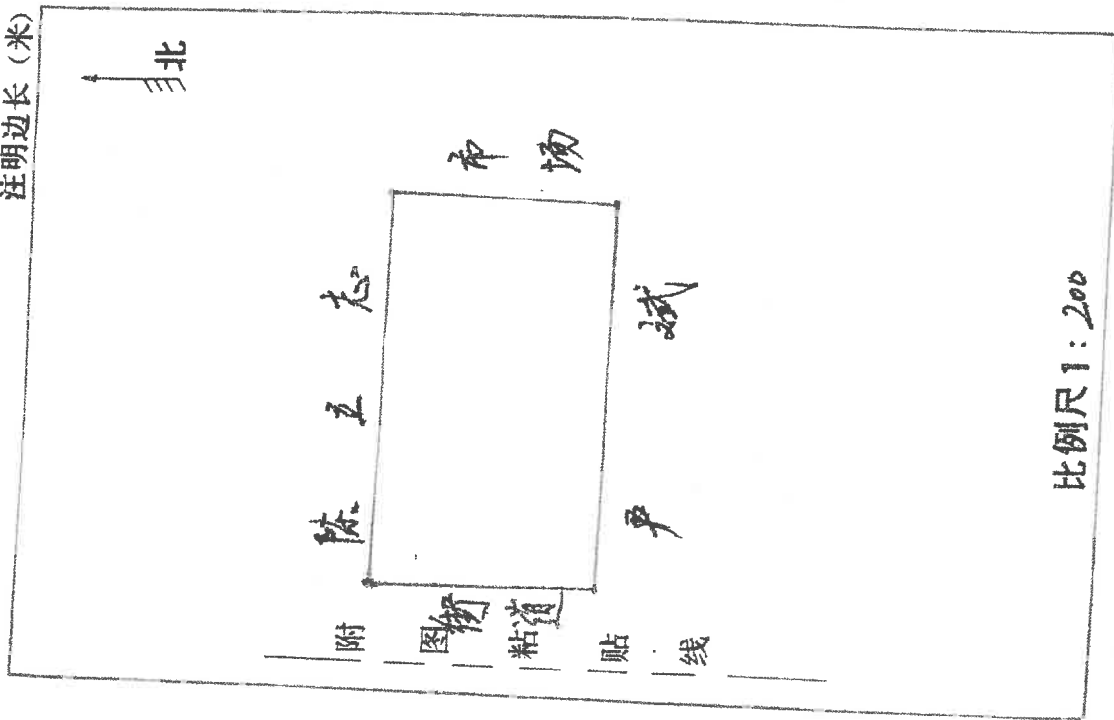
土地使用者	杨军
地址	涪陵马坪镇
图号	
地号	
用途	商住
批准使用期限	
东至	东: 市场
	南: 严斌
	西: 街道
	北: 陈玉表
填发机关	(印)
	1996年11月26日

川国土统印 N° 0939020

城镇土地	面积	(平方米)
用地	其中: 建筑占地	共拾陆点伍
	共有使用权面积	
	其中: 分摊面积	
	土地等级	

农村土地	面积	(亩)
土地总面积		
其中	地类	面积
耕地	居民点及工矿用地	
其中	企业建设用地	
旱地	其中	宅基地
水田	交通用地	
园地	水域	
林地	未利用土地	
牧草地		

注明边长(米)



注 意 事 项

一、本证是土地使用权的法律凭证，经县以上人民政府和填发机关（政府土地管理部门）共同盖章生效。

本证登记的土地使用权受国家法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

二、本证不得擅自涂改，凡擅自涂改的，一律无效。

三、本证应妥善保管，凡有丢失、损坏的，须及时申请补发。

四、土地使用者必须遵守国家土地法规，按批准用途使用并保护依法登记的全部土地。

五、凡变更土地权属或改变土地用途的，必须按照法定程序申请办理变更登记。

六、各级政府、土地管理部门检查了解土地问题时，应主动出示此证。

国家土地管理局监制

专业帮助情况和相关专业意见

本估价报告涉及的专业帮助情况和相关专业意见说明如下：

专业帮助 情况	<input checked="" type="checkbox"/> 没有专业 帮助	<input type="checkbox"/> 有专业帮 助,专业帮助 内容	专业帮助内容	
			提供专业帮助的专 家或单位的姓名或 名称	
			相关资格	
			职称或资质	
相关专业 意见	<input checked="" type="checkbox"/> 未依据相 关专业意见	<input type="checkbox"/> 依据了相 关专业意见,	出具专业意见的专 业机构或专家的名 称或姓名	
			相关资质或资格	
			职称	

绵阳市公量房地产评估咨询有限公司

二〇二二年十月十八日



绵阳市游仙区人民法院委托估价的位于四川省绵阳市石马镇场镇1栋1层商业及2-3层住宅房地现状图(一)

估价机构：绵阳市公量房地产评估咨询有限公司

价值时点：2022年10月10日



估价对象周边现状



估价对象周边现状



估价对象正面楼宇外观现状（框选处）



估价对象1层商业外观现状



估价对象1层商业室内现状



估价对象1层商业室内现状



估价对象1层商业室内现状



估价对象1层商业室内现状



估价对象1层商业室内现状



估价对象室内楼梯现状



估价对象2层住宅入户门现状



估价对象2层住宅客厅及餐厅现状



估价对象2层住宅卧室现状



估价对象2层住宅卧室现状



估价对象2层住宅卧室现状

绵阳市游仙区人民法院委托估价的位于四川省绵阳市石马镇场镇1栋1层商业及2-3层住宅房地现状图(二)及位置示意图
 估价机构: 绵阳市公量房地产评估咨询有限公司



估价对象2层住宅厨房现状



估价对象2层住宅卫生间现状



估价对象3层住宅入户门现状



估价对象3层住宅卧室现状



估价对象3层住宅卧室现状

价值时点: 2022年10月10日



估价对象3层住宅卧室现状



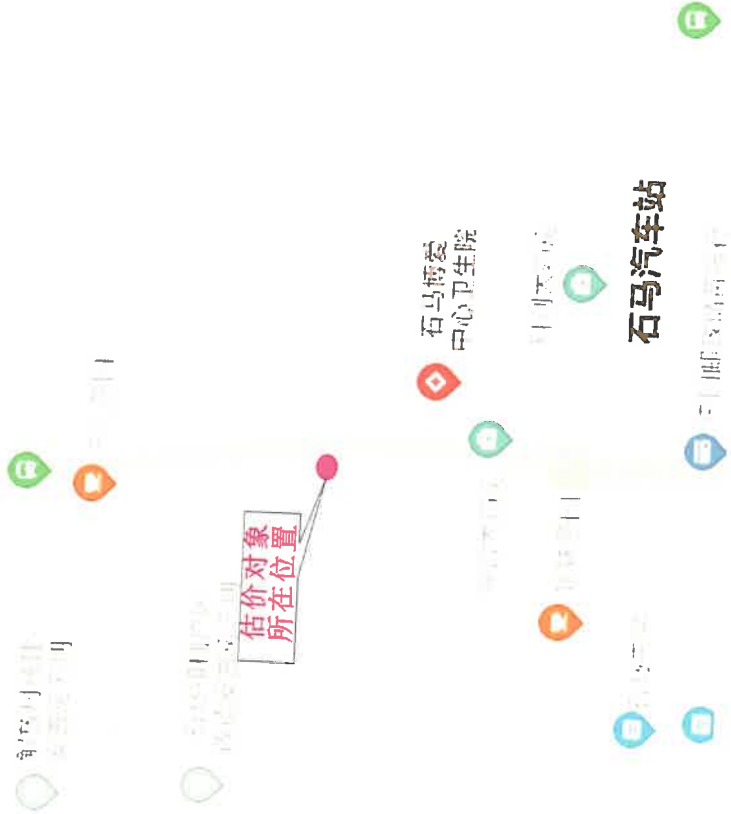
估价对象3层住宅厨房现状



估价对象室外平台现状



估价对象3层住宅卫生间现状



估价对象位置示意图



统一社会信用代码

91510703786686306A

营业执照

(副本)

副本编号: 1-1



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 绵阳市公量房地产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 李国祥

经营范围 房地产评估服务、土地评估服务、房地产咨询服务、土地登记代理服务、可行性研究服务、环境与生态监测、地质勘察、土地整理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2006年04月28日 -

营业期限 2006年04月28日至长期

住所 绵阳市涪城区临园路东段68号富临·大都会4栋1单元25层1号



登记机关

2020年5月22日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

绵阳市公量房地产评估咨询有限公司

30

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 绵阳市公量房地产评估咨询有限公司
法定代表人: 李国祥
(执行事务合伙人)

住所: 绵阳市涪城区临园路东段68号富临·大都会4栋1单元25层1号
统一社会信用代码: 91510703786686306A
备案等级: 贰级
证书编号: 川建房估备字[2019]0218号
有效期限: 2022年04月11日至 2025年04月11日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00239700

姓名 / Full name

李国祥

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

512929197209133513

注册号 / Registration No.

5120910581

执业机构 / Employer

绵阳市公量房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-1-5

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00233291

姓名 / Full name

钟云云

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

120682198303014527

注册号 / Registration No.

5120910581

执业机构 / Employer

绵阳市公量房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-8-11

持证人签名 / Bearer's signature

