

## 估价结果报告

### 一、估价委托人、产权持有者及其他报告使用者

#### (一) 估价委托人

单位名称: 宣汉县人民法院

#### (二) 产权持有者

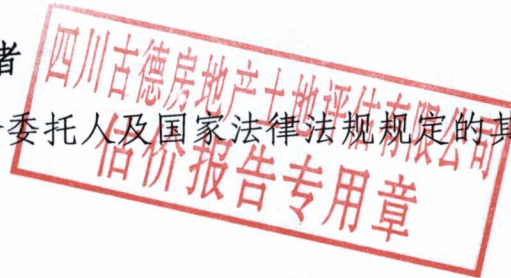
姓名: 李永超

#### (三) 估价委托人与产权持有者的关系

产权持有者系估价委托人依据国家法律法规处置涉案资产的涉案资产持有者。

#### (四) 其他报告使用者

其他报告使用者: 估价委托人及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。



### 二、房地产估价机构

单位名称: 四川古德房地产土地评估有限公司

单位地址: 攀枝花市东区人民街 41 号

法定代表人: 李春江 资格等级: 贰级

证书编号: 川建房估备字[2017]0060 号

有效期限: 2017 年 10 月 20 日至 2020 年 10 月 20 日

联系电话: 0812-3333929 0812-3337793

### 三、估价目的

为司法拍卖(变卖)提供估价对象房地产市场价格参考依据。

### 四、估价对象及其概况

#### (一) 估价对象范围界定

本报告的估价对象为:

估价对象①: 房屋坐落于宣汉县南坝镇观音街 7 号(实际查勘地址:





观音街 31 号)。房屋所有权人为李永超, 房屋所有权证号为《房权证宣房权字第 201501080021 号》, 用途为商业, 所在建筑物共 5 层, 估价对象位于 1 层, 混合结构, 建筑面积为 14.56 平方米。

估价对象②: 房屋坐落于宣汉县南坝镇观音街 9 号 (实际查勘地址: 观音街 33 号)。房屋所有权人为李永超, 房屋所有权证号为《房权证宣房权字第 201501090003 号》, 用途为商业, 所在建筑物共 5 层, 估价对象位于 1 层, 混合结构, 建筑面积为 11.88 平方米。

估价对象③: 房屋坐落于宣汉县南坝镇观音街 11 号 (实际查勘地址: 观音街 35 号)。房屋所有权人为李永超, 房屋所有权证号为《房权证宣房权字第 201501080019 号》, 用途为商业, 所在建筑物共 5 层, 估价对象位于 1 层, 混合结构, 建筑面积为 14.83 平方米。

估价对象④: 房屋坐落于宣汉县南坝镇观音街 13 号 (实际查勘地址: 观音街 37 号)。房屋所有权人为李永超, 房屋所有权证号为《房权证宣房权字第 201501080028 号》, 用途为商业, 所在建筑物共 5 层, 估价对象位于 1 层, 混合结构, 建筑面积为 16.67 平方米。

估价对象⑤: 房屋坐落于宣汉县南坝镇观音街 2-4 层。房屋所有权人为李永超, 房屋所有权证号为《房权证宣房权字第 201501090002 号》, 用途为住宅, 所在建筑物共 5 层, 位于估价对象①②③④所在建筑物 2-4 层, 混合结构, 建筑面积为 173.17 平方米。

估价对象⑥: 房屋坐落于宣汉县南坝镇回龙街 144 号 (实际查勘地址: 回龙街 196 号)。房屋所有权人为李永超, 房屋所有权证号为《房权证宣房权字第 201501080022 号》, 用途为商业, 所在建筑物共 5 层, 估价对象位于 1 层, 混合结构, 建筑面积为 32.46 平方米。

估价对象⑦: 房屋坐落于宣汉县南坝镇回龙街 146 号 (实际查勘地址: 回龙街 198 号)。房屋所有权人为李永超, 房屋所有权证号为《房权证宣房





权字第 201501080030 号》，用途为商业，所在建筑物共 5 层，估价对象位于 1 层，混合结构，建筑面积为 58.48 平方米。

估价对象⑧：房屋坐落于宣汉县南坝镇回龙街 2-5 层。房屋所有权人为李永超，房屋所有权证号为《房权证宣房权字第 201501080024 号》，用途为住宅，所在建筑物共 5 层，位于估价对象⑥⑦所在建筑物 2-5 层，混合结构，建筑面积为 358.80 平方米。

以上估价对象均位于《宣国用（2000）字第 00226 号》土地使用权范围内，土地使用者为李彬华，用途为住宅，用地面积 192.80 平方米；根据估价委托人提供的公证书记载，上述产权均已赠与李永超。本次评估依据估价委托人提供的《房屋所有权证》记载，估价对象房屋性质均为市场化商品房，设定分摊土地使用权为出让住宅土地。

(二) 估价对象实物状况描述

根据估价人员实地查勘，估价对象实物状况具体见下表：

表 2 估价对象实物状况一览表

项目	具体内容	项目	具体内容	
建筑物基本情况	估价对象坐落	①-⑤位于宣汉县南坝镇观音街、 ⑥-⑧位于宣汉县南坝镇回龙街	建筑物所在项目	/
	物业类型	普通临街商住楼	基础配套设施	通上水、下水、电、讯、路
	停车配套	/	建成年代(年)	约 1980 年
	建筑结构	混合	建筑用途	底商住宅楼
	建筑总层数(层)	5	建筑檐高(m)	15
	所在楼层(层)	①②③④位于 1 层， ⑤位于①②③④所在建筑物 2-4 层， ⑥⑦位于 1 层， ⑧位于⑥⑦所在建筑物 2-5 层	层高(m)	3
	垂直交通	楼梯	建筑面积(m <sup>2</sup> )	①: 14.56 ②: 11.88 ③: 14.83 ④: 16.67 ⑤: 173.17 ⑥: 32.46 ⑦: 58.48 ⑧: 358.80
	临街状况	一面临街	临街道路类型	支路
	平面形状	基本规则	平面布局	开间进深基本合理
	维护保养	所在建筑物外观装修维护较差，部分有损坏脱落，目前处于大部分处于空置状态		





装饰	外墙面	涂料	入户门	卷帘门
	室内	观音街 1 层商业: 距观音街路面约 1 米, 室内水泥地面, 墙面涂料, 天棚涂料, 进户为卷帘门。 观音街 2-4 层住宅: 为非成套单间住宅, 水泥地面, 墙面涂料, 天棚涂料, 木门窗。 回龙街 1 层商业: 为平街门面, 水磨石地面, 墙面涂料, 天棚涂料, 进户为卷帘门。 回龙街 2-5 层住宅: 为非成套单间住宅, 水泥地面, 墙面涂料, 天棚涂料, 木门窗。		
土地状况	土地坐落	南坝镇啸池居委二小组	土地用途	住宅
	土地四至	东临: 商住楼; 南临: 观音街; 西临: 商住楼; 北临: 回龙街		
	土地开发程度	宗地外五通, 宗地内五通一平	土地面积(m <sup>2</sup> )	192.80
	土地临路类型及状况	临观音街、回龙街, 路宽约 6 米, 沥青路面, 双向 2 车道		

### (三) 估价对象权益状况描述

#### 1、估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，估价对象其权属、用途、规模等基本情况详见下表：

#### (1) 房屋权益登记情况

表 3 估价对象房屋权益状况一览表

权益登记事项	估价对象①	估价对象②	估价对象③	估价对象④	估价对象⑤	估价对象⑥	估价对象⑦	估价对象⑧
产权证号	房权证宣房权字第 2015010800 21 号	房权证宣房权字第 2015010900 03 号	房权证宣房权字第 2015010800 19 号	房权证宣房权字第 201501080 028 号	房权证宣房权字第 201501090 002 号	房权证宣房权字第 201501080 022 号	房权证宣房权字第 201501080 030 号	房权证宣房权字第 201501080 024 号
房屋性质	市场化商品房	市场化商品房	市场化商品房	市场化商品房	市场化商品房	市场化商品房	市场化商品房	市场化商品房
规划用途	商业	商业	商业	商业	住宅	商业	商业	住宅
房屋所有权人	李永超	李永超	李永超	李永超	李永超	李永超	李永超	李永超
房屋坐落	宣汉县南坝镇观音街 7 号	宣汉县南坝镇观音街 9 号	宣汉县南坝镇观音街 11 号	宣汉县南坝镇观音街 13 号	宣汉县南坝镇观音街 2-5 层	宣汉县南坝镇回龙街 144 号	宣汉县南坝镇回龙街 146 号	宣汉县南坝镇回龙街 2-4 层
总层数	5	5	5	5	5	4	4	4
所在层数	1	1	1	1	2-5	1	1	2-4
建筑面积(m <sup>2</sup> )	14.56	11.88	14.83	16.67	173.17	32.46	58.48	358.80
房屋结构	混合	混合	混合	混合	混合	混合	混合	混合
填发单位	宣汉县房产管理局	宣汉县房产管理局	宣汉县房产管理局	宣汉县房产管理局	宣汉县房产管理局	宣汉县房产管理局	宣汉县房产管理局	宣汉县房产管理局
登记时间	2015-1-12	2015-1-12	2015-1-12	2015-1-12	2015-1-12	2015-1-12	2015-1-12	2015-1-12

#### (2) 土地权益登记情况



以上估价对象均位于《宣国用(2000)字第00226号》土地使用权范围内,土地使用者为李彬华,用途为住宅,用地面积192.80平方米;根据估价委托人提供的公证书记载,上述产权均已赠与李永超。本次评估依据估价委托人提供的《房屋所有权证》记载,估价对象房屋性质均为市场化商品房,设定分摊土地使用权为出让住宅土地。

## 2、租约限制情况

在价值时点,根据评估人员现场勘查及估价委托人提供的资料,估价对象中部分房屋存在租赁状况,根据宣汉县人民法院及当事人现场认定,本次设定为无租约限制。

## 3、他项权利设置情况

(1) 他项权利情况:截止价值时点,根据估价委托人提供的《房地证宣房权字第 201502110053 号》他项权利证书,估价对象均存在抵押他项权利限制,抵押权人为四川宣汉农村商业银行股份有限公司南坝支行。

(2) 查封情况:本次估价过程中,根据估价委托人提供的《宣汉县人民法院执行裁定书》[(2020)川1722执88号],估价对象已于2020年3月2日予以查封,查封期限为三年。

根据本次评估目的,本次估价不考虑估价对象被抵押、查封等因素的影响,设定估价对象为完整产权,无他项权利限制,能正常上市交易。

## (四) 估价对象区位状况描述

根据估价人员实地查勘,估价对象区位状况具体见下表:

表 4 估价对象区位概况描述一览表

影响因素	描述内容	
区位位置	估价对象位于宣汉县南坝镇观音街、回龙街,属南坝镇管辖,估价对象区域是以住宅、商业为主的混合区域	
商业 繁华 程度	商服区级别	估价对象所在商业区级别为零星商服区
	距商服中心距离	估价对象所在位置位于商业中心区外围区
	商业聚集规模	估价对象区域有老车坝集合农贸市场、南坝滨江市场、嘉年华超市、惠利多连锁超市等一般性零售商服设施分布,满足日常生活需要,商业聚集程度一般
	人流量	估价对象位于巷道内,周围人流量较小





道路通达度	区域内有观音街、回龙街、南昆大道等道路通过, 估价对象所在区位邻近交通型主干道, 路网格局基本成形, 路网密度不高	
公交便捷度	区域内有 1 路、3 路公交线站点, 估价对象所在位置距区域设置的最近公交站点约 200 米, 交通便捷度一般	
公共配套设施	医疗设施	区域内配套宣汉县第二人民医院、宣汉济康医院、宣汉县昆池骨科医院等中型综合医院, 医疗条件较好
	教育设施	区域内配套南坝镇第一中心小学、第二中心小学、第三中心小学、南坝中学、等中小学、幼儿园, 教育设施较好
	金融机构配套	区域内配套农业银行、宣汉农商银行、邮储银行、工商银行等金融机构及 ATM 机, 日常存取款方便
基础设施配套	宗地外六通, 宗地内五通一平, 设施条件基本完善, 对经营生活有一定影响	
自然环境	区域内有帝师文化公园等文化景观, 区域无污染, 绿地率较高, 自然环境条件较好	
市场供求情况	估价对象区域是以住宅、商业为主的成熟混合区域商业用房市场供应量较少, 且由于所处位置的局限性, 导致市场需求低, 区域商业房地产市场处于供求平衡状态	
规划情况	估价对象区域是以住宅、商业为主的成熟混合区域, 符合目前的城市规划, 同时政府也未出具或透露调整区域规划的文件或意向	

## 五、价值时点

二〇二〇年六月十日

此次估价的实地查勘期为 2020 年 6 月 10 日, 根据《房地产司法鉴定评估指导意见》, 房地产拍卖(变卖)鉴定评估的估价时点, 原则上为评估委托之日或完成估价对象现场查勘之日, 但鉴定评估委托书另有约定的除外。根据估价委托人提供的委托书, 未明确约定估价时点, 因此本报告选择估价对象实地查勘期 2020 年 6 月 10 日为价值时点。

## 六、价值类型

### (一) 价值定义:

- 1、本次估价价值类型为房地产市场价值;
- 2、本次估价是为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据。鉴定评估的价值定义为房地产市场价值评估, 未考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。本次估价的价值定义为估价对象房地产市场价值评估。

### (二) 价值内涵:

- 1、房地产市场价值实际是其权益价值的货币体现, 房地产的权属取





得的前提条件的要件有: 合法土地取得、合法的规划许可、合规的建设质量规范和验收竣工资料以及符合房屋登记规范要求的要件等。

2、房屋的权益包括对房屋的合法占有、合法使用、合法收益、合法处分的有机统一, 只有同时具备对房屋的占有、使用、收益、处分的权利, 房屋才具备法律意义上的完整产权。

(1) 本次估价结果包含房屋及其分摊土地使用权价值[包含附属设施设备(水、电、气)价值及室内装饰装修价值(包括: 地面、墙面、吊顶、门窗、嵌入式壁柜等), 但不包括可搬移的家俱、家电等], 未扣除应补缴的土地出让金, 未考虑拍卖(变卖)过程发生的处置费用和房地产拍卖(变卖)成交后交易涉及的相关手续费、税费以及税费的转移分担。

4、计算价值的建筑面积并非套内面积, 而是产权面积, 产权面积等于套内面积加上公摊面积。

5、估价对象的房屋所有权为建筑物区分所有权, 包括对专有部分的享有所有权和对专有部分以外的共有部分享有共有或共同管理的权利, 本次估价考虑了建筑物区分所有权对价值的影响。

6、估价结果币种: 人民币。

## 七、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有: 独立、客观、公正原则; 合法原则; 最高最佳利用原则; 替代原则; 价值时点原则。

1、客观、独立、公正原则: 要求站在中立的立场上, 实事求是、公平正直地估价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: 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。

3、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





时间的价值或价格的原则。

4、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的原则。

5、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状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指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。

在估价过程中，严格按照国家、地方和行业的有关规定，恪守独立、客观、公正的原则进行估价，做到估价结果客观、公正、合理。

## 八、估价依据

(一) 法律、法规、规范性文件、司法解释

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行)；

2、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日起施行)；

3、《中华人民共和国城乡规划法》(2008年1月1日)；

4、《中华人民共和国物权法》(主席令第62号，2007年3月16日)；

5、《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，2016年12月1日起实施)；

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》(法释〔2018〕15号)。

(二) 技术标准

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语规范》GB/T50899-2013；





### 3、《房地产司法鉴定评估指导意见》(川建房发〔2011〕89号)。

#### (三) 估价委托人和房屋所有权人提供的资料

- 1、房地产估价委托书、执行裁定书;
- 2、房屋所有权证、国有土地使用证复印件;
- 3、公证书、他项权利证书复印件;
- 4、其他相关资料等。

#### (四) 房地产估价机构收集的相关资料

- 1、估价对象所在区域房地产市场状况、同类房地产市场交易数据;
- 2、注册房地产估价师实地查勘和房地产估价机构掌握的相关资料。

## 九、估价方法

### (一) 估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，估价方法的选择应按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》执行，根据当地该类房地产市场发育状况，并结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

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。

收益法是预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化利率、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一种方法。

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。

成本法就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一种方法。

## (二) 估价方法的选取

在本次估价中, 估价对象所在区域的房地产市场较为活跃, 与估价对象类似的商业房地产市场交易较多, 因此可采用比较法进行估价。

## (三) 估价方法的技术思路

采用比较法计算估价对象房地产市场价值

比较法即将估价对象与近期内发生交易类似实例加以对照比较, 对已发生交易类似实例的已知价格加以修正, 得出估价对象最可能实现的合理价格。其计算公式:

估价对象价值=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

操作步骤具体如下:

搜集与估价对象类型相近似的交易实例, 选取其中三个以上与估价对象最为类似、可比的实例; 建立价格比较基础; 进行交易情况修正、进行市场状况调整、进行房地产状况(权益状况、区位状况及实物状况)调整; 修正和调整各个可比案例价格; 对修正和调整后的各个可比案例价格, 根据可比案例的差异程度、与估价对象的相似程度、可比案例资料来源的可靠程度等情况选取适当方法求取估价对象的比较价值。

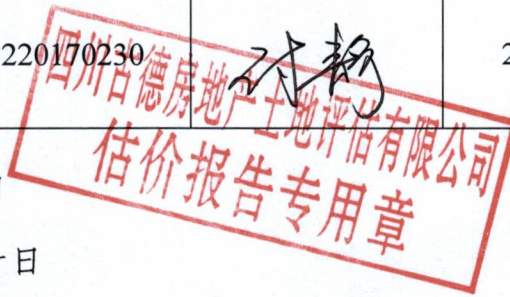
## 十、估价结果

本公司根据估价目的, 遵循估价原则, 在认真分析估价委托人提供的资料以及估价人员实地查勘和市场调查取得的资料的基础上, 对影响房地产市场价格因素进行了分析测算, 确定估价对象在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”以及“价值定义”下, 在价值时点二〇二〇年六月十日的市场价值为: 人民币 153.39 万元, 大写: 人民币壹佰伍拾叁万叁仟玖佰元整。(详见表 1 房地产市场价值估价结果汇总表)



### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李春江	5120040514	李春江	2020年6月28日
付静	3220170230	付静	2020年6月28日



### 十二、实地查勘日

二〇二〇年六月十日

### 十三、估价作业期

二〇二〇年六月一日至二〇二〇年六月二十八日

四川古德房地产土地评估有限公司

二〇二〇年六月二十八日





3、价值时点: 二〇二〇年六月十日

4、价值定义: 市场价值

5、估价方法: 比较法

6、估价结果: 本公司根据估价目的, 遵循估价原则, 在认真分析估价委托人提供的资料以及估价人员实地查勘和市场调查取得的资料的基础上, 对影响房地产市场价格因素进行了分析测算, 确定估价对象在满足本估价报告中“估价假设和限制条件”以及“价值定义”下, 估价对象在价值时点二〇二〇年六月十日的市场价值为: 人民币 153.39 万元, 大写: 人民币壹佰伍拾叁万叁仟玖佰元整。(详见表 1 房地产市场价格估价结果汇总表)

表 1 房地产市场价格估价结果汇总表

币种: 人民币

估价对象	房屋所有权证号	坐落	所在层数	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
①	房权证宣房权字第 201501080021 号	宣汉县南坝镇 观音街 7 号	1	商业	14.56	4,749.00	6.91
②	房权证宣房权字第 201501090003 号	宣汉县南坝镇 观音街 9 号	1	商业	11.88	4,749.00	5.64
③	房权证宣房权字第 201501080019 号	宣汉县南坝镇 观音街 11 号	1	商业	14.83	4,749.00	7.04
④	房权证宣房权字第 201501080028 号	宣汉县南坝镇 观音街 13 号	1	商业	16.67	4,749.00	7.92
⑤	房权证宣房权字第 201501090002 号	宣汉县南坝镇 观音街	2-5	住宅	173.17	1,408.00	24.38
⑥	房权证宣房权字第 201501080022 号	宣汉县南坝镇 回龙街 144 号	1	商业	32.46	5,606.00	18.20
⑦	房权证宣房权字第 201501080030 号	宣汉县南坝镇 回龙街 146 号	1	商业	58.48	5,606.00	32.78
⑧	房权证宣房权字第 201501080024 号	宣汉县南坝镇 回龙街	2-4	住宅	358.80	1,408.00	50.52
合 计					680.85		153.39

特别提示:

(1) 本次估价结果包含房屋及其分摊土地使用权价值[包含附属设施设备(水、电、气)价值及室内装饰装修价值(包括: 地面、墙面、吊顶、