

致估价委托方函

房地产估价报告

叙州区人民法院：

受贵院出具的《四川省宜宾市叙州区人民法院委托评估书附
估价项目名称：宜宾市叙州区观音镇黄金街1幢1层2号（现
黄金街112、114号）、黄金街1-1-5号、迎
宾路1幢1层1-7号（现迎宾路153号）；蕨
溪镇桂花东街：1幢-1层8号（现桂花东街
50号）、1幢1层3号、3幢-1层4号及1幢
1层5号房地产市场价值评估

估价委托方：宜宾市叙州区人民法院

房地产估价机构：四川省宜宾市新业房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王昌玉 注册号：5120110005

李敬平 注册号：5120070094

估价报告出具日期：2020年03月27日

估价报告编号：宜新房估报[2020]第6869128号

价值进行了专业分析、测算和判断。现将有关估价结果函告如下：

二、房地产权属状况：

(一) 黄金街1幢1层2号

房屋权属状况：依据委托方提供的《房屋所有权证》复印件记载

《房屋所有权证》 证号	宜县房权证观音镇字第 201104804 号			
房屋所有权人	周正容			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	观音镇黄金街（1幢1层2号）			
登记时间	2011年10月12日			
房屋性质	私产			
规划用途	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
	4	69.76	67.00	混合
附记	建成年份：1994			

土地权属状况：依据委托方提供的《国有土地使用证》复印件记载

《国有土地使用证》 证号	宜县国用（2011）第 04717 号			
土地使用权人	周正容			
座落	宜宾县观音镇黄金街 1-1-2			
地号	25-09-5			
地类（用途）	商业用地			
使用权类型	出让			
使用权面积 (m ²)	25.64			
终止日期	2029年4月9日			

(二) 黄金街1-1-5号

房屋权属状况：依据委托方提供的《房屋所有权证》复印件记载

《房屋所有权证》 证号	宜县房权证观音（2002）字第 0068 号					
房屋所有权人	叶泽光					
房屋坐落	观音镇黄金街					
产别	私产					
设计用途	营住					
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总	所在层数	建筑面积 (m ²)

地址：翠屏区翠柏大道东段 236 号（金帝庄园 A 区） 电话：（0831）2324188

四川省宜宾市新业房地产评估有限公司

Si Chuan Sheng Yi Bin Shi Xin Ye Real Estate Appraisal Co., Ltd

				层数		
	1	/	混合	5	1-5	308.7
附记	竣工时间：二000年					
土地权属状况：依据委托方提供的《国有土地使用证》复印件记载						
《国有土地使用证》 证号	宜县国用(2011)第04716号					
土地使用权人	叶泽光					
座落	宜宾县观音镇黄金街1-1-5					
地号	25-09-5					
地类(用途)	商业用地					
使用权类型	出让					
使用权面积(m ²)	113.47					
终止日期	2029年4月9日					

③ 迎宾路1幢1层1-7号

房屋权属状况：依据委托方提供的《房屋所有权证》复印件记载				
《房屋所有权证》 证号	宜县房权证观音镇字第201003268号			
房屋所有权人	宜宾长兴房地产投资开发有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	观音镇迎宾路(迎宾商住楼二期)1幢1层1-7号			
登记时间	2010年9月28日			
房屋性质	股份制			
规划用途	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
	7	48.03	45.48	钢混
附记	建成年份：2008			

土地权属状况：依据委托方提供的《国有土地使用证》复印件记载				
《国有土地使用证》 证号	宜县国用(2010)第01705号			
土地使用权人	宜宾长兴房地产投资开发有限责任公司			
座落	宜宾县观音镇迎宾路1-7			
地号	25-10-68			
地类(用途)	商业用地			
使用权类型	出让			
使用权面积(m ²)	7.66			
终止日期	2047年4月24日			

地址：翠屏区翠柏大道东段236号(金帝庄园A区) 电话：(0831)2324188

四川省宜宾市新业房地产评估有限公司

Si Chuan Sheng Yi Bin Shi Xin Ye Real Estate Appraisal Co., Ltd

(4) 桂花东街1幢-1层8号

房屋权属状况：依据委托方提供的《房屋所有权证》复印件记载

《房屋所有权证》 证号	宜县房权证蕨溪镇字第 201305142 号			
房屋所有权人	宜宾长兴房地产投资开发有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	蕨溪镇桂花东街（新城花园）1幢-1层8号			
登记时间	2013年6月19日			
房屋性质	2048年/月/日			
规划用途	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
	7	140.10	135.33	钢混
附记	建成年份：2011			

土地权属状况：依据委托方提供的《国有土地使用证》复印件记载

《国有土地使用证》 证号	宜县国用（2013）第 08827 号			
土地使用权人	宜宾长兴房地产投资开发有限公司			
座落	宜宾县蕨溪镇桂花东街（新城花园）1-（-1）-8			
地号	511521108201GB00132			
地类（用途）	批发零售			
使用权类型	出让			
使用权面积 (m ²)	7	57.51	20.34	55.41
终止日期	2048年4月10日			

(5) 桂花东街1幢1层3号

房屋权属状况：依据委托方提供的《房屋所有权证》复印件记载

《房屋所有权证》 证号	宜县房权证蕨溪镇字第 201305131 号			
房屋所有权人	宜宾长兴房地产投资开发有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	蕨溪镇桂花东街（新城花园）1幢1层3号			
登记时间	2013年6月19日			
房屋性质	2048年/月/日			
规划用途	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
	7	123.36	117.60	钢混
附记	建成年份：2011			

地址：翠屏区翠柏大道东段 236 号（金帝庄园 A 区） 电话：（0831）2324188

土地权属状况：依据委托方提供的《国有土地使用证》复印件记载

《国有土地使用证》 证号	宜县国用(2013)第08834号
土地使用权人	宜宾长兴房地产投资开发有限公司
座落	宜宾县蕨溪镇桂花东街(新城花园)1-1-1-3
地号	511521108201GB00132
地类(用途)	批发零售
使用权类型	出让
使用权面积(m ²)	17.91(m ²)
终止日期	2048年4月10日

(6) 桂花东街3幢-1层4号

房屋权属状况：依据委托方提供的《房屋所有权证》复印件记载

《房屋所有权证》 证号	宜县房权证蕨溪镇字第201305146号			
房屋所有权人	宜宾长兴房地产投资开发有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	蕨溪镇桂花东街(新城花园)3幢-1层4号			
登记时间	2013年6月19日			
房屋性质	1/08			
规划用途	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
	7	57.51	55.41	钢混
附记	建成年份：2011			

土地权属状况：依据委托方提供的《国有土地使用证》复印件记载

《国有土地使用证》 证号	宜县国用(2013)第08901号
土地使用权人	宜宾长兴房地产投资开发有限公司
座落	宜宾县蕨溪镇桂花东街(新城花园)3-(-1)-4
地号	511521108201GB00133
地类(用途)	批发零售
使用权类型	出让
使用权面积(m ²)	9.07
终止日期	2048年4月10日

(7) 桂花东街1幢1层5号

房屋权属状况：依据委托方提供的《房屋所有权证》复印件记载

地址：翠屏区翠柏大道东段236号(金帝庄园A区) 电话：(0831)2324188

四川省宜宾市新业房地产评估有限公司

Si Chuan Sheng Yi Bin Shi Xin Ye Real Estate Appraisal Co., Ltd

《房屋所有权证》 证号	宜县房权证蕨溪镇字第 201305132 号			
房屋所有权人	宜宾长兴房地产投资开发有限公司			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	蕨溪镇桂花东街（新城花园）1幢1层5号			
登记时间	2013年6月19日			
房屋性质	/			
规划用途	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
	7	96.99	92.46	钢混
附记	建成年份：2011			
土地权属状况：依据委托方提供的《国有土地使用证》复印件记载				
《国有土地使用证》 证号	宜县国用（2013）第 08835 号			
土地使用权人	宜宾长兴房地产投资开发有限公司			
座落	宜宾县蕨溪镇桂花东街（新城花园）1-1-1-5			
地号	511521108201GB00132			
地类（用途）	批发零售			
使用权类型	出让			
使用权面积 (m ²)	14.08			
终止日期	2048年4月10日			

二、估价目的：

为委托方司法处置房地产提供房地产市场价值参考。

三、价值时点：2020年01月15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：

房地产评估总价：小写：人民币（四舍五入至千位）3,244,000.00 元

大写：人民币叁佰贰拾肆万肆仟元整

有关估价结果详见估价结果明细表。

估价结果明细表

四川省宜宾市新业房地产评估有限公司

Si Chuan Sheng Yi Bin Shi Xin Ye Real Estate Appraisal Co., Ltd

序号	房屋坐落	房屋用途	所在层数	建筑面积 (m ²)	土地使用面积 (m ²)	房地产评估单价 (元/m ²)	房地产评估总价 (万元, 四舍五入至千位)
1	宜宾市叙州区观音镇黄金街(1幢1层2号)	商业服务	1	69.76	25.64	9,000.00	62.80
2	宜宾市叙州区观音镇黄金街1幢1-5层	营住	1-5	308.70	113.47	2,700.00	83.30
3	宜宾市叙州区观音镇迎宾路(迎宾商住楼二期)1幢1层1-7号	商业服务	1	48.03	7.66	5,200.00	25.00
4	宜宾市叙州区蕨溪镇桂花东街(新城花园)1幢-1层8号	商业服务	-1(实际临街1层)	140.10	20.34	4,500.00	63.00
5	宜宾市叙州区蕨溪镇桂花东街(新城花园)1幢1层3号	商业服务	1(实际临街2层)	123.36	17.91	3,000.00	37.00
6	宜宾市叙州区蕨溪镇桂花东街(新城花园)1幢1层5号	商业服务	1(实际临街2层)	96.99	14.08	3,000.00	29.10
7	宜宾市叙州区蕨溪镇桂花东街(新城花园)3幢-1层4号	商业服务	-1(实际临街1层)	57.51	9.07	4,200.00	24.20
8	/	/	/	844.45	208.17	/	324.40

特别提示:

1、本估价结果为房地合一价:包含估价对象建筑面积共计 844.45 平方米房屋所有权价值及其占用土地使用权面积共计 208.17 平方米的土地使用权价值。

2、估价报告使用期限自出具估价报告之日起为壹年,即从 2020 年 03 月 27 日起至 2021 年 03 月 26 日止。

3、委托方、当事方在收到本估价报告十天内,若对本估价报告有不同意见,经委托方审定,请委托方向我公司提出,我公司对本估价报告有最终解释权。

地址:翠屏区翠柏大道东段 236 号(金帝庄园 A 区) 电话:(0831) 2324188

四川省宜宾市新业房地产评估有限公司

Si Chuan Sheng Yi Bin Shi Xin Ye Real Estate Appraisal Co., Ltd

宜宾市叙州区观 音镇黄金街1幢1 层2号	商业服务	69.76	估价对象所在楼幢于1994年建成，东临观音镇中心校，南邻商住楼，西临黄金街、北邻商住楼，估价对象所在楼层为第1层，现门牌号为黄金街112、114号；该商业用房实际隔断为两部分使用，一部分现租赁经营“帝都整体卫浴”，装修状况如下：外墙贴墙面砖，地面地板砖，内墙面刷白色涂料及产品展示墙，天棚石膏板吊顶，入户门为铝合金卷帘门，开间约5.4米，进深约9.0米，吊顶后层高约4.0米，室内通水、电。另一部分用作静雅轩宾馆通道，装修状况如下：外墙贴墙面砖，地面水泥砂浆，内墙面刷钢化涂料，天棚石膏板吊顶，入户门为铝合金卷帘门。开间约2米，进深约10米。
宜宾市叙州区观 音镇黄金街1-1-5 号	营住	308.7	估价对象所在楼幢于2000年建成，东邻观音镇中心校，南邻住宅楼，西毗邻黄金街，北邻住宅楼。本次估价对象所在楼层为第1-5层，原整体租赁经营“旅馆”，建筑物外墙部分贴墙面砖、部分白色涂料；室内一安全楼梯用于通行，2-5层外廊式走廊。1层3个房间，现空置，室内屋高约3.5米；装修状况如下：地面地板砖，内墙面刷钢化涂料，天棚石膏板吊顶，入户门为防盗门；2-4层层高均约3.0米，每层3个房间（均带卫生间），装修状况：地面地板砖，内墙面刷钢化涂料，天棚石膏板吊顶，入户门为成品套装门。5层层高约3.3米，2个房间（均带卫生间）装修状况：地面地板砖，内墙面刷钢化涂料，天棚石膏板吊顶，入户门为成品套装门。楼顶自建有钢棚房一层。
宜宾市叙州区观 音镇迎宾路1幢1 层1-7号	商业服务	48.03	估价对象所在楼幢于2008年建成，东临迎宾路，南邻观音迎宾商住楼一期，西邻空坝，北邻商住楼。估价对象所在楼层为第1层，现门牌号为迎宾路153号；现空置。估价对象装修状况如下：外墙贴墙面砖，地面水泥砂浆，内墙面部分刷白色涂料、部分墙纸，天棚石膏板吊顶，入户门为铝合金卷帘门。开间约3.3米，进深约14.00米，吊顶后层高约3.6米。室内通水、电。
宜宾市叙州区叙 溪镇桂花东街1 幢-1层8号	商业服务	140.10	估价对象所在楼幢于2011年建成，东毗邻叙州区税务局叙溪分局，南邻新城花园小区、西邻住宅楼、北临桂花东街。估价对象所在楼层证载为-1层，实际为临街1层，现门牌号为桂花东街50号；现与其他产权租赁经营“1号公馆”KTV。估价对象装修状况如下：外墙贴墙面砖，地面地板砖，内墙面装饰墙面，天棚造型吊顶，入户门为玻璃推拉门。门市前侧开间约3.4米，后侧开间约8.1米，进深约22.00米，吊顶后层高约3.8米室内通水、电。
宜宾市叙州区叙 溪镇桂花东街1 幢1层3号	商业服务	123.36	估价对象所在楼幢于2011年建成，东毗邻叙州区税务局叙溪分局，南邻新城花园小区、西邻住宅楼、北临桂花东街。估价对象所在楼层证载为1层，实际为临街2层，现与其他产权租赁用作“仓库”，现从小区内通过其他产权房屋通行。估价对象装修状况如下：外墙贴墙面砖，地面水泥砂浆，内墙面水泥砂浆，天棚刷水泥砂浆，塑钢外窗。开间约11.2米，进深约10.5米，层高约3.2米。
宜宾市叙州区叙 溪镇桂花东街1 幢1层5号	商业服务	96.99	估价对象所在楼幢于2011年建成，东毗邻叙州区税务局叙溪分局，南邻新城花园小区、西邻住宅楼、北临桂花东街。估价对象所在楼层证载为1层，实际为临街2层后侧，现与其他产权租赁用作“仓库”，现从小区内出入，铝合金卷帘门入户。估价对象装修状况如下：外墙贴墙面砖，地面水泥砂浆，内墙面水泥砂浆，天棚刷水泥砂浆。

地址：翠屏区翠柏大道东段236号（金帝庄园A区） 电话：（0831）2324188

宜宾市翠屏区蕨 溪桂花东街3 幢1层4号	商业服务	57.51	估价对象所在楼幢于2011年建成，东邻过道，南邻农地、西邻新城花园小区、北临小区出入口。估价对象所在楼层证载为-1层，实际为临街1层，现空置，铝合金卷帘门入户。
----------------------------	------	-------	--

2、估价对象土地实物状况

①黄金街1幢1层2号，估价对象宗地东临观音镇中心校，南邻商住楼，西临黄金街、北邻商住楼。土地形状规则，宗地内开发程达到“六通一平”（即通上水、下水、电、气、讯、道路及场地平整），宗地外“六通”（即通上水、下水、电、气、讯、道路）。据委托方提供的估价对象《国有土地使用证》记载：土地使用权类型为出让，土地终止日期为2029年4月9日，至价值时点2020年01月15日止，土地剩余使用年限为9.23年。

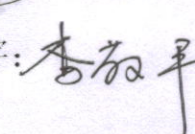
②黄金街1-1-5号，估价对象宗地东邻观音镇中心校，南邻住宅楼，西邻黄金街，北邻住宅楼。土地形状规则，宗地内开发程达到“六通一平”（即通上水、下水、电、气、讯、道路及场地平整），宗地外“六通”（即通上水、下水、电、气、讯、道路）。据委托方提供的估价对象《国有土地使用证》记载：土地使用权类型为出让，土地终止日期为2029年4月9日，至价值时点2020年01月15日止，土地剩余使用年限为9.23年。

③迎宾路1幢1层1-7号，估价对象宗地东临迎宾路，南邻观音迎宾商住楼一期，西邻空坝，北邻商住楼。土地形状规则，宗地内开发程达到“六通一平”（即通上水、下水、电、气、讯、道路及场地平整），宗地外“六通”（即通上水、下水、电、气、讯、道路）。据委托方提供的估价对象《国有土地使用证》记载：土地使用权类型为出让，土地终止日期为2047年4月24日，至价值时点2020年01月15日止，土地剩余使用年限为27.28年。

估价结果明细表

房屋坐落	房屋用途	所在层数	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	房地评估单价 (元/m ²)	房地评估总价 (万元, 四舍五入至千位)
宜宾市叙州区观音镇黄金街(1幢1层2号)	商业服务	1	69.76	25.64	9,000.00	62.80
宜宾市叙州区观音镇黄金街1幢1-5层	营住	1-5	308.70	113.47	2,700.00	83.30
宜宾市叙州区观音镇迎宾路(迎宾商住楼二期)1幢1层1-7号	商业服务	1	48.03	7.66	5,200.00	25.00
宜宾市叙州区蕨溪镇桂花东街(新城花园)1幢-1层8号	商业服务	-1(实际临街1层)	140.10	20.34	4,500.00	63.00
宜宾市叙州区蕨溪镇桂花东街(新城花园)1幢1层3号	商业服务	1(实际临街2层)	123.36	17.91	3,000.00	37.00
宜宾市叙州区蕨溪镇桂花东街(新城花园)1幢1层5号	商业服务	1(实际临街2层)	96.99	14.08	3,000.00	29.10
宜宾市叙州区蕨溪镇桂花东街(新城花园)3幢-1层4号	商业服务	-1(实际临街1层)	57.51	9.07	4,200.00	24.20
/	/	/	844.45	208.17	/	324.40

一、注册房地产估价师

注册房地产估价师：王昌玉 注册证号：5120110005；签字：注册房地产估价师：李敬平 注册证号：5120070094；签字：

二、实地查勘期

估价人员于2020年01月15日进入估价对象现场进行实地查勘，于2020

01月15日完成实地查勘。

翠屏区翠柏大道东段236号(金帝庄园A区) 电话：(0831)2324188