



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：宣汉县人民法院  
住所：宣汉县东乡镇北街7号

### 二、房地产估价机构

名称：四川恒通房地产土地资产评估有限公司  
住所：成都市金牛区环交大智慧城二环路北一段111号西南交通大学创新大厦2605



法定代表人：张引

备案等级：壹级

备案证书编号：川建房估备字[2017]0014号

备案证书有效期：2020年07月28日至2023年07月28日

联系电话：(028)86752298

### 三、估价目的

为司法拍卖(变卖)提供房地产市场价值参考依据。

宣汉县人民法院因执行四川宣汉农村商业银行股份有限公司与王于兵、杜际芳借款合同纠纷一案，出具了《宣汉县人民法院委托书》((2019)川1722执1052号)，委托我公司对被执行人王于兵、杜际芳共同共有的位于宣汉县东乡镇宣双公路西侧人保公司北侧宏信综合楼B幢第一层南至北8、17号的商业服务房地产市场价值进行估价，估价目的是为司法拍卖(变卖)提供房地产市场价值参考依据。

### 四、估价对象

#### (一) . 估价对象名称及范围

根据估价委托人要求及本次估价目的，确定估价对象为宣汉县东乡镇宣双公路西侧人保公司北侧宏信综合楼B幢第一层的2套商业用房。

本次估价范围为宣汉县人民法院委托的王于兵、杜际芳共同共有的位于宣汉

县东乡镇宣双公路西侧人保公司北侧宏信综合楼 B 幢第一层南至北 8、17 号的商业服务房地产，包括估价对象的建筑物、分摊的土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备价值。估价对象建筑面积合计 102.77 m<sup>2</sup>，分摊的土地使用权面积合计 12.84 m<sup>2</sup>。

## (二) . 估价对象基本状况

### 1. 估价对象权益状况

#### (1) 估价对象权属登记状况

不动产权益状况-权属登记状况 1							
序号	《不动产权证书》证号	权利人	共有情况	坐落	权利类型	权利性质	使用期限
1	川(2017)宣汉县不动产权第0001553号	王于兵、杜际芳	共同共有	宣汉县东乡镇宣双公路西侧人保公司北侧宏信综合楼 B 幢第一层南至北 17 号	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	2044 年 05 月 11 日止
2	川(2017)宣汉县不动产权第0001552号	王于兵、杜际芳	共同共有	宣汉县东乡镇宣双公路西侧人保公司北侧宏信综合楼 B 幢第一层南至北 8 号门市	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	2044 年 05 月 11 日止

不动产权益状况-权属登记状况 2								
序号	用途	分摊土地面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	权利其他情况				附记
				房屋结构	房屋总层数	所在层数	房屋竣工时间	
1	批发零售用地/商业服务	5.72	45.78	混合	8	1	/	此房产原登记时间为 2014 年 3 月 3 日
2	批发零售用地/商业服务	7.12	56.99	混合	8	1	/	

#### (2) 估价对象其他权利状况

##### 1) 抵押权情况

根据估价委托人介绍及相关当事人提供的资料显示，截止价值时点，估价对象已设立抵押权。

##### 2) 租赁权情况

根据估价委托人提供的资料显示及相关当事人介绍，截止价值时点，估价对象 2 已出租第三方，存在租赁权。

##### 3) 权利限制情况

根据估价委托人提供的资料显示及介绍，截止价值时点，估价对象已被查封。

## 2. 估价对象实物状况

建筑物基本状况-实物状况 1								
序号	实地查勘坐落	实际用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑结构	所在楼层/总楼层	建成年代	新旧程度	层高
1	巴人大道“铝合金、不锈钢加工”(临后巷)	商业	45.78	钢混	1/8层	2004	八成新	3.2米
	巴人大道“铝合金、不锈钢加工”(临正街)	商业	56.99	钢混	1/8层	2004	八成新	3.2米

建筑物基本状况-实物状况 2				
序号	装饰装修	设施设备	使用及维护状况	空间布局
1	室内地面：地砖；墙面：乳胶漆；顶棚：乳胶漆；装卷帘门	水电讯、消防等设施完善度一般	空置，维护状况一般	临街（巷）商铺
2	室内地面：地砖；墙面：涂料；顶棚：涂料；装卷帘门	水电讯、消防等设施完善度一般	出租，维护状况较优	临街商铺

土地基本状况-实物状况							
序号	实地查勘坐落	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	形状	地形地势	地质土壤	实地查勘所在宗地土地四至	开发程度
1	巴人大道“铝合金、不锈钢加工”(临后巷)	5.72	规则	属平原地形，周边地势平坦	土壤地质条件良好	东至巴人大道南至居住小区西至宣汉县司法局东乡司法所北至居住小区	宗地外“六通”(通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气)；宗地内“六通一平”(通路、通上水、通下水、通气、通电、通讯，场地平整)
	巴人大道“铝合金、不锈钢加工”(临正街)	7.12	规则	属平原地形，周边地势平坦	土壤地质条件良好		

## 3. 估价对象区位状况

### (1) 位置

估价对象坐落于达州市宣汉县宏信综合楼 B 栋 1 层，位于巴人大道西侧，属于宣汉县城区，其具体位置详见附件“估价对象位置图”。

### (2) 交通

估价对象位于宣汉县宏信综合楼，巴人大道、杨家巷、长兴路等构成该区域主要道路，道路通达度优。距离公交站较近，附近有宣汉 12 路外环；宣汉 8 路外环公交车途经，交通便捷度优。估价对象所在区域有临时停车位，但数量有限，

停车便利度一般。

### (3) 环境条件

自然环境：估价对象位于宣汉县宏信综合楼，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较优。

人文环境：估价对象位于宣汉县宏信综合楼，治安状况较优，人文环境较优。

周边景观：估价对象所在区域以道路两侧绿化为主，周边环境景观一般。

### (4) 商业繁华度

估价对象位于宣汉县城区；周边分布有宏帆巴人广场、九龙农贸超市、国际·汉洲花园·广场等大型购物聚集地，人流量多、车流量多，周边商业繁华度较优。

### (5) 基础设施

估价对象所在区域已达到了“六通”（通路、通电、给水、排水、通讯、通气），基础设施完备，能满足日常生产及生活需求。

### (6) 公共服务设施

估价对象附近有宏帆巴人广场、九龙农贸超市、国际·汉洲花园·广场等购物场所；有宣汉县第三人民医院、宣汉县人民医院等医疗场所；有宏远学校、宣汉县第二中学等教育机构；有四川农信宣汉农商银行、中国工商银行、中国建设银行等金融机构；基础配套设施较完备。

### (7) 区位优势分析

估价对象位于宣汉县城区，巴人大道、杨家巷、长兴路等构成该区域主要道路，道路通达度优；距离公交站较近，附近有宣汉 12 路外环；宣汉 8 路外环公交车途经，交通便捷度优。区域人流量多、车流量多，周边商业繁华度优；公共服务设施完备。估价对象的区位状况综合评价为优。

## 五、价值时点

二〇二〇年九月二日。

本次依据估价委托人的委托目的，确定以注册房地产估价师实地查勘日二〇二〇年九月二日为价值时点。



## 六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点二〇二〇年九月二日的房地产市场价值。

1. 房地产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. 估价对象包括建筑物、分摊的土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备价值。

3. 估价对象建筑物规划用途为商业服务，分摊土地使用权用途为批发零售用地，为出让方式取得，估价对象实物状况见本估价报告实体状况描述。

4. 本报告价格货币单位均为人民币。

## 七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### 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。

所谓“独立”，就是要求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，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，本机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

### 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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院

发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规(民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例)，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿(房屋登记簿、土地登记簿)、权属证书、有关批文和合同等(如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

### 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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

### 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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大(或质量、性能最好)而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的



这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

#### 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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

#### 八、估价依据

##### (一) 法律、法规、规章、政策性文件及司法解释

1. 《中华人民共和国物权法》(主席令第62号,自2007年10月1日起施行);
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第32号,2019年8月26日第三次修正,2020年1月1日起施行);
3. 《中华人民共和国土地管理法》(主席令第32号,2019年8月26日第三次修正,2020年1月1日起施行);
4. 《中华人民共和国资产评估法》(主席令第46号,自2016年12月1日起施行);
5. 《中华人民共和国民事诉讼法》(主席令第75号);



6. 《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》(法释[2009]7号);

7. 《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》(国务院令 第55号);

8. 《不动产登记暂行条例》(国务院令 第656号, 2015年3月1日起实施);

9. 《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令 63号, 2016年1月1日起实施);

10. 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》(2013年4月1日施行);

11. 《全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005年10月1日施行);

12. 《司法鉴定程序通则》(司法部 132号令、2016年5月1日起施行);

13. 《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);

14. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16号);

15. 《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5号);

16. 《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》(川高法[2011]99号);

17. 其他相关法律、法规、规章、规范性文件及司法解释。

## (二) 技术标准、规程、规范

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. 《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行)(川建房发[2011]89号);

## (三) 估价委托人及相关当事人提供的有关资料

1. 《宣汉县人民法院委托书》[(2020)川1722执恢147号];

2. 《不动产权证书》(证号详见表一)复印件;

3. 《四川省宣汉县人民法院执行裁定书》[(2019)川1722执1052号];



4. 《宣汉县人民法院恢复执行通知书(中止执行后恢复执行用)》[(2020)川1722执恢147号]复印件;

5. 估价委托人提供的其他资料。

(四) 估价机构收集的资料

1. 实地查勘、摄影和记录;
2. 可比实例市场交易资料;
3. 达州市房地产市场信息;
4. 达州市建筑工程造价信息;
5. 人民银行公布的资金存、贷款利率;
6. 估价对象所在区域同类型房地产投资回报状况;
7. 其它有关估价对象现场资料和市场资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等, 选择适当的估价方法。

(一) 估价方法选用分析

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料, 并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后, 根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 遵照国家有关法律、法规、估价技术标准, 经过反复研究, 最终选取比较法、收益法对估价对象房地产进行估价, 具体分析如下表:

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由分析	是否选取
比较法	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。	估价对象实际用途为商业, 所在区域类似房地产租售市场较为活跃, 可比实例较多, 故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。	选取
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。	收益法适宜用于收益性房地产评估, 即为有现实经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象为商业用途房地产, 属收益型房地产, 且周边同类房地产租赁市场活跃, 租金收益资料易收集, 故本次评估	选取



		选取采用收益法进行估价。	
假设开发法	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。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的商业服务房地产，无升级改造计划，不适用假设开发法。	不选取
成本法	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。	估价对象为位于成熟区域的商业用房，租赁市场较活跃，运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。	不选取

## (二) 选用估价方法基本计算公式及技术路线

### 1. 运用比较法求取估价对象比较价值。

#### (1) 比较法计算基本公式：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

(2) 比较法估价思路：① 搜集交易实例；② 选取可比实例；③ 建立比较基础；④ 进行交易情况调整；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. 运用收益法求取估价对象收益价值。

#### (1) 收益法计算基本公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V — 收益价值(元/m<sup>2</sup>)；

A<sub>i</sub> — 未来第 i 年末的净收益(元/m<sup>2</sup>)；

Y<sub>i</sub> — 未来第 i 年的报酬率；

n — 收益期(年)。

(2) 收益法估价思路：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；⑤ 计算收益价值。



3. 将上述两种方法求取的房地产价值结果进行算术平均，确定估价对象房地产价值。

十、估价结果

估价对象房地产在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”下，在价值时点的房地产价值估价结果如下(币种：人民币)：

房地产价值总价：76.51 万元

大 写 金 额：柒拾陆万伍仟壹佰元整

建筑面积综合单价：7,445 元/平方米

估价对象基本状况及详细估价结果见表一、表二。

十一、注册房地产估价师及其他估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师为：

估价师姓名	注册号	签名	签名日期
代晓涛	5120180074		二〇二〇年九月十四日
杨 虎	5120180078		二〇二〇年九月十四日

参加本次估价的其他估价人员为：段绪泉

十二、实地查勘期

二〇二〇年九月二日。

十三、估价作业期

二〇二〇年八月二十四日至二〇二〇年九月十四日。