

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：宣汉县人民法院

联系人：鲁琴

联系电话：18282985186

二、房地产估价机构

单位名称：正步联行土地房地产资产评估有限公司

住 所：四川省成都市金牛区人民北路二段 168 号 1 栋 8 楼 806 号

法定代表人：杨正刚

备案等级：壹级

备案证书编号：川建房估备字[2017]0036 号

证书有效期限：2020 年 08 月 21 日至 2023 年 08 月 21 日

联系电话：028-83312346

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。

四、估价对象

1、估价对象范围

(1) 李升亮单独所有位于四川省达州市开江县新宁镇新宁街玉龙苑的商业用途房地产，建筑面积为 46.77 m²，分摊土地使用权面积为 8.62 m²，房屋结构为砖混结构，建成年份为 2007 年；

(2) 李升亮单独所有位于四川省达州市开江县新宁镇五路口中心花园二期金龙大厦 1-17-5 号的住宅用途房地产，建筑面积为 127.48 m²，房屋结构为框架结构，建成年份为 2009 年。

本次估价范围包含建筑物所有权、分摊的国有建设用地使用权、无法从建筑物剥离的装修和附属设施设备。

2、估价对象区位状况

区位状况包括位置状况、交通状况、外部配套设施状况、周围环境状况等。根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象的区位状况详情如表 1 和表 2。

表1 估价对象 1 区位状况表

因素		区位状况描述
位置状况	方位	位于达州市开江县城较中心位置，文兴街南侧
	与相关场所的距离	距离橄榄广场约 350 米，距离开江县中医院约 400 米，距离开江侨兴中央城购物中心约 1.2 公里
	所处楼层	位于 1 层，总层数为 7 层
	临街情况	一面临街
交通状况	道路状况	区域内有文兴街、新宁路、文昌街、清河东路等主次道路及支路，路网密集，道路通达度较高
	公共交通	区域内出租车出入较频繁；区域分布有粮食局、新转盘、民政局等公交站点，有 601、604、开江 1 路等多条公交线路通过，公共交通便捷程度较好
	交通管制	无交通管制
	停车方便程度	周围有地上停车位，车位基本满足需要
外部配套设施状况	外部基础设施	区域内的市政供水、排水、供电、供气、电讯、宽带等城市基础设施完善
	外部公共服务设施	区域有大润发(开江店)、王中王商场、开江侨兴中央城购物中心等商服设施；有开江中学实验学校、四川省开江中学、开江县实验小学等教育资源；有开江县人民医院、开江县中医院、开江县妇幼保健院等医疗机构；有中国农业银行、中国邮政储蓄银行、中国工商银行等金融机构，外部公共服务设施较齐全
周围环境和景观		区域内绿化较好，无空气、水、辐射、固体废物等污染
商业聚集程度		区域内的商服设施以社区底商为主，餐馆和商铺种类多，主要有大宅门火锅、都市丽人坊、康丽雅美容美体养身会所等，商业聚集度较好

表2 估价对象 2 区位状况表

因素		区位状况描述
位置状况	方位	位于达州市开江县城较中心位置，西大街西南侧
	与相关场所的距离	距离橄榄广场约 600 米，距离开江侨兴中央城购物公园约 1 公里，距离开江县中医院约 1.2 公里
	临街状况	所在楼栋一面临街
	所处楼栋	所在楼栋未临污物场、噪音区、变电站等厌恶设施，采光较好，距离小区出入口距离合理，交通方便
	朝向	西南向
	楼层	位于 17 层，总层数为 19 层
交通状况	道路状况	估价对象所在小区出入口位于西大街，区域内有橄榄路、金山大道、环城西路、古镇路等县城主次道路及支路，路网密集，道路通达度较高
	公共交通	区域内出租车出入较频繁，距公交车站检察院站约 120 米，有公交线路 601、602、开江 1 路等多条公交线路通过，距离开江客运总站约 3.3 公里，公共交通便捷程度较好
	交通管制	无交通管制
	停车方便程度	小区配套有地上停车位，车位较充足
外部配套设施状况	外部基础设施	区域内的市政供水、排水、供电、供气、电讯、宽带等城市基础设施完善
	外部公共服务设施	区域内学校、医院、银行、邮政、电信营业网点齐全，分布有开江中学实验学校、四川省开江中学、开江县西城小学等教育资源，有开江县人民医院、开江县中医院、开江县妇幼保健院等医疗机构，有王中王商场、开江侨兴中央城购物中心、大润发(开江店)等商服设施，有中国银行、中国工商银行、中国邮政储蓄银行等金融机构

周围环境状况	自然环境	区域内绿化一般，卫生条件较好，噪音污染较小，无空气、水、辐射、固体废物等污染
	人文环境	区域内多为普通住宅小区，治安状况良好，人文环境较好
	景观	无特殊景观

3、估价对象实物状况

实物状况包括估价对象所在宗地土地实物状况和建筑物实物状况。根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象的实物状况详情如表 3 和表 4。

表3 估价对象 1 实物状况表

因素		实物状况描述
土地实物状况	位置	所在宗地位于达州市开江县新宁镇新宁街玉龙苑小区，北临文兴街，西临清河东路，南临其他住宅小区，东临新宁路
	土地面积	估价对象分摊土地面积 8.62 m ²
	土地形状	所在宗地形状呈较规则的多边形
	地形、地势	所在宗地地势平坦
	地质	未发现地基有沉降情况，无不良地质现象
	土壤	未发现污染情况
	土地开发程度	宗地外“六通”（即：通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯），宗地内“六通一平”（即：通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整）
建筑物实物状况	建筑规模	46.77 m ²
	建筑结构	砖混结构
	利用现状	出租作为移动营业厅使用
	设施设备	水、电、讯等房屋内部设施设备安装到户
	装饰装修	外墙为涂料，商铺门为玻璃门，外有卷帘门 室内装修情况为：地面铺地砖；墙面刷涂料；天棚吊顶，面层为涂料
	空间布局	商铺形状为矩形，临街面开间约 5 米，进深约 9 米
	层高	层高约 3.3 米
	建筑功能	能够满足商业要求
	外观	外墙为防水涂料
	新旧程度	约建成于 2002 年，正常维护保养，实际观察属于完好房

表4 估价对象 2 实物状况表

因素		实物状况描述
土地 实物 状况	位置	所在宗地位于达州市开江县新宁镇五路口中心花园小区，东临西大街，北临橄榄路，西临仁德巷，南临其他住宅小区
	土地面积	未提供估价对象分摊土地面积的信息
	土地形状	所在宗地形状呈较规则的多边形
	地形、地势	所在宗地地势平坦
	地质	未发现地基有沉降情况，无不良地质现象
	土壤	未发现污染情况
	土地开发程度	宗地外“六通”（即：通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯），宗地内“六通一平”（即：通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整）
建筑 物实 物状 况	建筑规模	127.48 m ²
	建筑结构	框架结构
	利用现状	处于自用状态
	设施设备	水、电、气、讯等房屋内部设施设备安装到户
	装饰装修	入户门为防盗门，室内装修情况如下： 客厅：地面铺地砖；墙面刷乳胶漆，局部贴墙纸；天棚刷乳胶漆，局部吊顶 卧室：地面铺木板，墙面和天棚刷乳胶漆； 厨房：地面铺地砖，墙面瓷砖满贴，天棚为铝合金扣板吊顶 卫生间：地面铺地砖，墙面瓷砖满贴，天棚为铝合金扣板吊顶
	梯户比	2 梯 10 户
	空间布局	室内布局为 3 室 2 厅 1 厨 2 卫，布局较合理
	层高	层高约 2.8 米
	建筑功能	能够满足普通住宅要求
	外观	外墙为防水涂料
	新旧程度	约建成于 2009 年，正常维护保养，实际观察属于完好房

4、估价对象权益状况

权益状况包括土地权益状况和建筑物权益状况。根据估价委托人提供的《个人及家庭房屋信息记录》（查询编号：22154547）、《房屋所有权证》、《国有土地使用权变更（转让）登记审批表》等复印件，估价对象 1 的权益状况详情如表 5，估价对象 2 的权益状况详情如表 6。

（本页此行以下无正文）

表5 估价对象 1 权益状况表

建筑物权益状况		所在宗地土地权益状况	
房地坐落	开江县新宁镇新宁街玉龙苑侧面 1 号		
权利人	李升亮		
房屋所有权证书号	房权证开江字第 200701111 号		
共有情况	单独所有		
权利类型	房屋（构筑物）所有权	权利类型	国有建设用地使用权
产别	国有自管产	权利性质	出让
用途	商业	用途	综合
房屋结构	砖混	分摊土地面积	8.62 m ²
建筑面积	46.77 m ²	土地使用期限	2051/12/17
租赁或占用情况	处于出租状态		
担保物权设立情况	未提供估价对象是否存在抵押情况，本次估价设定为无		
拖欠税费情况	未提供估价对象是否存在欠缴税费情况，本次估价设定为无		
限制权力情况	依据《四川省宣汉县人民法院执行裁定书》，估价对象存在查封情况		
权属清晰情况	已提供《房屋所有权证》、《国有土地使用权变更（转让）登记审批表》，权属清晰		
规划限制	区域规划主要为住宅和商业		

表6 估价对象 2 权益状况表

建筑物权益状况	
房屋地址	开江县新宁镇五路口中心花园二期金龙大厦 1-17-5 号
权利人	李升亮
共有类型	单独所有
用途	成套住宅
合同备案号	200800331
唯一号	195021
建筑面积	127.48 m ²
租赁或占用情况	处于自用状态
担保物权设立情况	未提供估价对象是否存在抵押情况，本次估价设定为无
拖欠税费情况	未提供估价对象是否存在欠缴税费情况，本次估价设定为无
限制权力情况	依据《四川省宣汉县人民法院执行裁定书》，估价对象存在查封情况
权属清晰情况	已提供《合同备案信息查询结果》，住宅权属清晰
物业管理情况	专业物管
规划限制	区域规划主要为住宅和商业

五、价值时点

根据估价目的，价值时点设定为完成估价对象实地查勘之日 2022 年 8 月 29 日。

六、价值类型

1、价值名称

本估价报告结果为估价对象在价值时点的市场价格。

2、价值内涵

本次采用的市场价格是指估价对象于价值时点在市面上的平均交易价格，该价格内涵包括：

(1) 本估价报告结果包含建筑物所有权、分摊的国有建设用地使用权的价值，无法从建筑物剥离的装修和附属设施设备的价值。

(2) 本估价报告确定的市场价格为交易双方按相关法律法规各自承担应负担的税费下的价格。

(3) 估价对象 1 规划用途和实际用途均为商业，估价对象 2 规划用途和实际用途均为住宅，权属清晰，无所有权和使用权异议，设定无他项权利限制。

(4) 于价值时点，估价对象存在查封情况。根据有关法律法规、房地产估价规范，结合估价目的，本次估价未考虑估价对象存在的查封和其他优先受偿权对估价结果的影响；也未考虑未来市场变化风险、短期强制处分等因素对估价结果的影响。

本次估价结果为估价对象在满足“估价假设和限制条件”下的房地产市场价格。本估价报告结果币种为人民币，估价对象单价四舍五入取整至拾元，总价四舍五入取整至佰元。

七、估价原则

本次估价遵循独立、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。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，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；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。

2、合法原则

合法原则要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。合法原则中，所称依法，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，还有依据估价对象所在地的有关地方性法规，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合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。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。

3、价值时点原则

价值时点原则要求评估价值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。估价结论首先具有很强的时间相关性，主要是考虑到资金的时间价值，在不同时间点上发生的现金流量影响不同。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值的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的价值。故强调价值时点原则是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值和价格的原则。

4、替代原则

替代原则要求评估价值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。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制的结果，是它们的价格相互接近。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求评估价值应为估价对象在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利用的要求，但不意味着符合了合法原则中的其他要求。

八、估价依据

(一) 国家和地方有关法律、法规、部门规章和政策规定

- 1、《中华人民共和国民法典》(主席令第 45 号, 2021 年 1 月 1 日施行);
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(主席令第 32 号, 2020 年 1 月 1 日施行);
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第 32 号, 2020 年 1 月 1 日施行);
- 4、《中华人民共和国资产评估法》(主席令第 46 号, 2016 年 12 月 1 日施行);
- 5、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》(法释〔2004〕15 号, 2005 年 1 月 1 日起施行);
- 6、《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, 2005 年 1 月 1 日施行);
- 7、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发〔2007〕5 号, 2007 年 9 月 1 日施行);
- 8、《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, 2016 年 11 月 20 日施行);
- 9、《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, 2018 年 9 月 1 日施行);
- 10、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号, 2018 年 12 月 10

日公布);

11、《关于印发〈房地产司法鉴定评估指导意见〉(试行)的通知》(川建房发〔2011〕89号,2011年3月22日施行)。

12、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)。

(二)有关估价技术标准

- 1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

(三)估价委托人提供的有关资料

- 1、《宣汉县人民法院委托书》(〔2022〕川1722执519号);
- 2、《个人及家庭房屋信息记录》(查询编号:22154547)复印件;
- 3、《合同备案信息查询结果》复印件;
- 4、《房屋所有权证》(房权证开江字第200701111号)复印件;
- 5、《国有土地使用权变更(转让)登记审批表》复印件;
- 6、估价委托人提供的其他资料。

(四)房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需的资料

- 1、影响估价对象的区位、实物和权益状况的资料;
- 2、估价对象区域内同类房地产交易的相关资料;
- 3、达州市经济社会发展及房地产市场状况资料;
- 4、对估价对象在价值时点价格有普遍影响的资料;
- 5、房地产估价机构掌握的有关资料和信息。

九、估价方法

1、估价方法的选择

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015),房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据估价对象所在区域该类房地产市场发展状况,并结合估价对象的具体特点以及估价目的,本次选择收益法对估价对象1市场价格进行测算,选择比较法对估价对象2市场价格进行测算。

2、估价方法的定义

(1) 收益法

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。

(2) 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。

3、估价测算的简要内容

(1) 收益法

运用收益法进行房地产估价时，注册房地产估价师应首先选择具体估价方法，然后测算收益期或持有期、测算未来收益、确定报酬率或资本化率或收益乘数，最终计算收益价值。

$$\text{收益法计算公式: } V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

其中：V—收益价值（元或元/m²）；

A_i—未来第 i 年的净收益（元或元/m²）；

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）；

n—收益期（年）。

(2) 比较法

运用比较法进行房地产估价时，注册房地产估价师应根据所收集的交易实例情况，选取可比实例，建立比较基础，然后进行交易情况、市场状况、房地产状况修正或调整，最终计算出估价对象的比较价值。

比较法计算公式：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。

十、估价结果

本公司根据估价目的，按照严谨的估价程序，在认真分析估价委托人提供的资料以及注册房地产估价师实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，遵循相关法律、法规和政策文件，选择适宜的估价方法对影响估价对象市场价格因素进行专业调研、分析、测算和判定，确定估价对象在价值时点满足本估价报告全部

假设和限制条件下的估价结果为:

建筑面积合计: 174.25 m²

评估单价: 详见估价结果一览表;

评估总价: 91.66 万元 (大写: 玖拾壹万陆仟陆佰元整)

币 种: 人民币。

表7 估价结果一览表

估价对象	证书编号 (或合同备案号)	权利人	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	房权证开江字第 200701111号	李升亮	开江县新宁镇新宁街玉龙苑	商业	46.77	8450	39.52
2	200800331	李升亮	开江县新宁镇五路口中心花园二期金龙大厦 1-17-5 号	成套住宅	127.48	4090	52.14
合计					174.25	/	91.66

十一、注册房地产估价师

表8 参加估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
钟晓兰	5120040388	钟晓兰	2022年10月9日
张 妍	5120020073	张妍	2022年10月9日

十二、实地查勘期

二〇二二年八月二十九日。

十三、估价作业期

二〇二二年八月二十九日至二〇二二年十月九日。

(本页此行以下无正文)