

估价结果报告

一、估价委托人：宣汉县人民法院

联系人：唐曦

联系电话：13508245193

联系人：冯青华

联系电话：19881881582

本院地址：宣汉县东乡街道城南社区（张家坝）

二、房地产估价机构：四川万信房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：李世民

住所：乐山市市中区春华路南段 386 号 2 幢 2 单元 2 层

统一社会信用代码：9151110073343077XD

备案等级：壹级

证书编号：川建房估字第[2018]0170 号

有效期限：2018 年 08 月 27 日至 2021 年 08 月 27 日

联系电话：0833—2428992

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：由四川恒昊房地产开发有限公司开发，位于四川省宣汉县东乡镇石岭南路琦云药业及何全轩等联建住宅楼 6 单元 10 楼 1 号、10 楼 2 号、11 楼 2 号，建筑面积分别为 114.04、132.49、132.08 平方米的三套住宅用房地产。

（一）估价对象实物状况

1、土地实物状况

（1）座落、用途、面积、土地终止日期

根据《房屋所有权证》、《房屋他项权证》载明，本次估价对象 1、2、3 所在宗地座落于四川省宣汉县东乡镇石岭南路琦云药业及何全轩等联建住宅楼 6 单元 10 楼 1 号、10 楼 2 号、11 楼 2 号，估价对象土地无不动产登记信息，本次评估设定其为出让住宅用地。

（2）地形、地势、地质及其规划用途

估价对象 1、2、3 所在宗地形状基本规则。土地形状对土地整体

利用无影响；宗地地势平坦，易于施工；地基地质条件良好，适合建筑。估价对象土地实际用途为住宅。

(3) 开发程度

至价值时点，估价对象 1、2、3 已达到“六通一平”，即：通上水、通下水、通电、通气、通讯、通道路，场地平整。

2、建筑物状况

估价对象 1

楼盘名称	/	建筑面积(m ²)	114.04	建筑结构	钢混结构
建成年份	2005 年	房屋总层数	11	所在楼层	10
通风采光	较好	层高	约 3 米	利用现状	自用中
单元户数	1 梯 2 户	设备设施	通上水、下水、 通电、通气、通 通讯、通道路。	外墙装修	墙砖
装修档次	未入户，设定 为普通装修	平面布局	户型方正，布局 合理	维护保养状 况	较好
楼盘形象	一般	小区环境	无	小区管理	无

估价对象 2

楼盘名称	/	建筑面积(m ²)	132.49	建筑结构	钢混结构
建成年份	2005 年	房屋总层数	11	所在楼层	10
通风采光	较好	层高	约 3 米	利用现状	自用中
单元户数	1 梯 2 户	户型结构	平层，3 室 2 厅 1 厨 2 卫 1 阳台	外墙装修	墙砖
装修档次	普通装修	平面布局	户型方正，布 局合理	维护保养状况	较好
楼盘形象	一般	小区环境	无	小区管理	无
设备设施	通上水、下水、通电、通气、通通讯、通道路。				
房屋 内部 装修 状况	地面	内墙面		天棚面	
	客餐厅	彩磨石	乳胶漆	石膏板吊顶乳胶漆饰面	
	卧室	彩磨石	乳胶漆	乳胶漆	
	厨房	地砖	墙砖至顶	铝扣板吊顶	
	卫生间	地砖	墙砖至顶	铝扣板吊顶	
门窗	入户防护门，室内套装木门，塑钢窗。				

估价对象 3

楼盘名称	/	建筑面积(m ²)	132.08	建筑结构	钢混结构
建成年份	2005 年	房屋总层数	11	所在楼层	11
通风采光	较好	层高	约 3 米	利用现状	自用中
单元户数	1 梯 2 户	户型结构	平层，3 室 2 厅 1 厨 1 卫	外墙装修	墙砖
装修档次	普通装修	平面布局	户型方正，布	维护保养状况	较好

			局合理		
楼盘形象	一般	小区环境	无	小区管理	无
设备设施	通上水、下水、通电、通气、通通讯、通道路。				
房屋内部 装修 状况	地面	内墙面		天棚面	
	客餐厅	地砖	乳胶漆		石膏板吊顶乳胶漆饰面
	卧室	地砖	乳胶漆		乳胶漆
	厨房	地砖	墙砖至顶		铝扣板吊顶
	卫生间	地砖	墙砖至顶		铝扣板吊顶
	门窗	入户防护门，室内套装木门，塑钢窗。			

(二) 估价对象权属状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《房屋他项权证》、《计算机信息查询结果单》复印件，本次估价对象权属状况如下：

1、房地产权属登记情况：

估价对象 1

房屋权属	
房屋所有权证证号	房权证宣房权字第 42289 号
房屋所有权人	王方清
房屋坐落	宣汉县东乡镇石岭南路琦云药业及何全轩等联建住宅楼 6 单元 10 楼 1 号
共有情况	共同共有
登记时间	2013-12-13
房屋性质	私产
规划用途	住宅
房屋总层数/所在层数	11/10
建筑面积 (m ²)	114.04
套内建筑面积 (m ²)	99.61
附记	此房系购买。 共有人：方元，系夫妻关系，共同共有，未另发证。

估价对象 2

房屋权属	
房屋所有权证证号	房权证宣房权字第 39639 号
房屋所有权人	王方清
房屋坐落	宣汉县东乡镇石岭南路琦云药业及何全轩等联建住宅楼 6 单元 10 楼 1 号 (实际坐落：宣汉县东乡镇石岭南路琦云药业及何全轩等联建住宅楼 6 单元 10 楼 2 号)
共有情况	共同共有
登记时间	2013-6-6
房屋性质	私产

规划用途	住宅
房屋总层数/所在层数	11/10
建筑面积 (m ²)	132.49
套内建筑面积 (m ²)	116.83
附记	此系购买。 共有人：方元，系夫妻关系，共同共有，未另发证

估价对象 3

房屋权属	
房屋所有权证证号	房权证宣房权字第 40056 号
房屋所有权人	方元
房屋坐落	宣汉县东乡镇石岭南路琦云药业及何全轩等联建住宅楼 6 单元 11 楼 2 号
共有情况	共同共有
登记时间	2013-7-16
房屋性质	私产
规划用途	住宅
房屋总层数/所在层数	11/11
建筑面积 (m ²)	132.08
套内建筑面积 (m ²)	116.46
附记	此系购买。 共有人：王方清，系夫妻关系，共同共有，未另发证

2、他项权利状况：

房他证抵押字第 9908 号	
房屋他项权利人	达州市宣汉县恒联小额贷款有限责任公司
房屋所有权人	王方清
房屋所有权证号	42289
房屋坐落	四川省宣汉县东乡镇石岭南路琦云药业及何全轩等联建住宅楼 6 单元 10 楼 1 号
他项权利种类	抵押登记
债券数额	叁拾万元整
登记时间	2014 年 1 月 13 日
附记	借款人：王方清、方元 履行期限：2014-1-10 至 2015-1-9
房他证抵押字第 9156 号	

房屋他项权利人	达州市宣汉县恒联小额贷款有限责任公司
房屋所有权人	方元, 王方清
房屋所有权证号	40056, 39639
房屋坐落	四川省宣汉县东乡镇石岭南路琦云药业及何全轩等 联建住宅楼6单元10楼1号、11楼2号(实际坐落: 四川省宣汉县东乡镇石岭南路琦云药业及何全轩等 联建住宅楼6单元10楼2号、11楼2号)
他项权利种类	抵押登记
债券数额	柒拾万元整
登记时间	2013年11月13日
附记	借款人: 王方清、方元 履行期限: 2013-11-6至 2014-11-5

本次评估依据宣汉县人民法院委托进行, 报告结果未考虑估价对象已设定抵押、担保等他项权利对价值的影响, 也未考虑司法机关依法裁决查封和其他限制该资产权利的情形。

(三) 估价对象区位状况

1、位置: 估价对象1、2、3分别位于四川省宣汉县东乡镇石岭南路琦云药业及何全轩等联建住宅楼6单元10楼1号、10楼2号、11楼2号。根据注册房地产估价师实地查勘, 估价对象所在宗地四至: 东面、北面为住宅区, 南面为琦云东路、琦云西路, 西面为琦云北路。估价对象1、2、3均临街, 房屋总层数为11层, 所在楼层分别为10层、10层、11层, 坐北朝南。周边分布有“清华苑小区”、“金鼎苑”、“荣联·万象城”、“国峰花园”住宅小区。

2、交通: 估价对象1、2、3所在区域由琦云东路、琦云西路、琦云北路等构成该区域的主要交通路网, 城区内3路、8路外环、11路、12路外环公共汽车经过该区域, 公交便捷度较好。估价对象距宣汉汽车站1.2公里, 道路通达度及对外交通便捷度较好。

3、环境景观及人口状况: 估价对象1、2、3所在区域属宣汉县东乡镇。区域内坐落有密集的住宅点, 人口多以本地居民为主, 人口密

度较大，人口年龄构成中青年为主，收入及文化水平较高。区域空气质量、自然环境一般，治安状况较好，景观主要为街头绿化。

4、基础设施条件：估价对象 1、2、3 所在区域已达到“六通”，即：通上水、下水、通电、通气、通通讯、通道路。

5、公用配套设施：估价对象 1、2、3 周边分布有嘉和食府、重庆特色九品干锅庄、巴蜀饭馆、佳佳超市、沃尔沃超市(燕湾街店)、东升大药房、好亿家大药房(琦云东路店)、宣汉山舍酒店(万象城广场店)、金城大酒店(琦云南路店)等商业网点；分布有宣汉县东乡镇爱心幼儿园、小风车幼儿园、四川省宣汉中学、宣汉县第二中学(新校区)等教育机构；分布有宣汉县人民医院(石岭分院)、宣汉县妇幼保健院等医疗机构；分布有宣汉农商银行(琦云北路)、宣汉农商银行(水安支行)等金融机构，公用设施配套完备。

五、价值时点：2020 年 10 月 12 日（本次评估以注册房地产估价师进行实地查勘日期为价值时点）。

六、价值类型：本报告采用的价值类型为市场价值。

本报告评估价值是指公开市场上最可能形成的价格的价值。（市场价值，是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。）

七、估价依据：

1、法律、法规

- ①《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号）；
- ②《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号）；
- ③《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第 74 号）；
- ④《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 18 号）；
- ⑤《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号）；
- ⑥其他有关法律、法规等。

2、技术标准、规程、规范和其他文件

- 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）；
- ③《关于规范房地产司法鉴定评估的通知》（川高法[2011]99号）；
- ④《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；
- ⑤《人民法院委托评估工作规范》法办[2018]273号；
- ⑥其他相关文件。

3、估价委托人提供的相关资料

- ①《宣汉县人民法院委托书》（2020）川1722执恢72号；
- ②《房屋所有权证》、《房屋他项权证》、《计算机信息查询结果单》复印件。

4、估价人员调查收集的相关资料

- ①估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- ②估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；
- ③四川万信房地产土地评估有限责任公司存档资料。

八、估价原则：

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

- 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。
- 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、最高最佳利用原则，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。
- 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、价值时点原则，要求估价结果是在根据目的确定的某一特定时间

间的价值或价格的原则。

九、估价方法：

1、估价方法的选用：

(1) 房地产估价通常可采用比较法、收益法、成本法、假设开发法四种基本方法和一些由此派生出来的方法进行评估。

(2) 根据《房地产估价规范》，估价对象同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法，当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

(3) 本次估价根据当地房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点以及估价目的等，采用比较法一种方法对估价对象进行评估。

2、比较法的定义以及估价思路

(1) 方法定义

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。

待估房地产价格计算公式：

$$V = \text{比较实例价格} * \frac{\text{正常情况价格}}{\text{交易情况价格}} * \frac{\text{估价日期价格}}{\text{交易当时价格}} * \frac{\text{估价对象房地产状况}}{\text{交易实例房地产状况}}$$

(2) 估价思路：

- A、搜集交易实例；
- B、选取可比实例；
- C、建立比较基础；
- D、进行交易情况修正；
- E、进行市场状况调整；
- F、进行房地产状况调整；
- G、计算比较价值。

十、估价结果

根据本次估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析

现有资料的基础上，采用比较法测算，结合估价经验与对影响房地产市场价值因素的分析，确定估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果为：

币种：人民币；

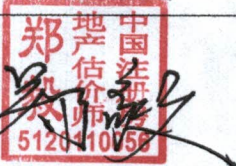

市场价值：198.10 万元；

大写：壹佰玖拾捌万壹仟元整。

表 1 估价结果一览表

估价对象	产权人	房屋坐落	规划用途	房屋建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
1	王方清、方元	四川省宣汉县东乡镇石岭南路琦云药业及何全轩等联建住宅楼6单元10楼1号	住宅	114.04	5,247.00	598,367.88
2	王方清、方元	四川省宣汉县东乡镇石岭南路琦云药业及何全轩等联建住宅楼6单元10楼2号	住宅	132.49	5,247.00	695,175.03
3	王方清、方元	四川省宣汉县东乡镇石岭南路琦云药业及何全轩等联建住宅楼6单元11楼2号	住宅	132.08	5,205.00	687,476.40
				378.61		1,981,019.31 (取整至佰位： 198.10万元)

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签字、盖章	签字日期
郑毅	5120110056		2020.11.10
张洋敏	5320140006		2020.11.10

十二、实地查勘期：2020年10月12日。

十三、估价作业期：2020年10月12日至2020年11月10日。

四川万信房地产土地评估有限责任公司

二〇二〇年十一月十日