



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称:宣汉县人民法院

统一社会信用代码:115114220088221485

住所:宣汉县东乡镇北街7号

二、房地产估价机构

机构名称:四川协合房地产土地资产评估咨询有限公司

住所:成都市锦江工业园区三色路199号五冶大厦1栋2单元16楼1、2号

法定代表人:黄碧华

工商注册号:91510000744699117C

资质等级:壹级

资质证书编号:川建房估备字【2019】0247号

资质证书有效期:2022-09-23

经营范围:(以下范围不含前置许可项目,后置许可项目凭许可证或审批文件经营)房地产咨询:房地产价格评估:资产评估、清算服务:企业管理咨询服务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

三、估价目的

为委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一)估价对象权属



四川协合房地产土地资产评估咨询有限公司

估价序号	权证号	所有权人	共有情况	证载用途	房屋性质	面积(平方米)
①号	川(2016)宣汉县不动产权第0000296号	张前耀,刘万兵	共同共有	商业	商品房	48.56
②号	川(2016)宣汉县不动产权第0000314号	张前耀,刘万兵	共同共有	商业	商品房	274.5
③号	川(2016)宣汉县不动产权第0000295号	张前耀,刘万兵	共同共有	商业	商品房	394.41

(二) 估价对象范围及基本状况

估价对象为宣汉县东乡镇解放中路汉东大厦负二层西至东2号门市(原负一层临排立湾街)、综合楼地下一层、综合楼二层房地产(包含房屋所有权、分摊土地使用权、装饰装修,不包含室内动产),证载用途商业、实际用途商业、设定用途商业,①、②、③号建筑面积48.56平方米、274.5平方米、394.41平方米,①、②、③号评估面积48.56平方米、274.5平方米、394.41平方米,土地权利性质出让,房屋结构混合,权利人张前耀、刘万兵。

(三) 估价对象区位状况

1、位置状况

坐落:汉东大厦综合楼。

方位:四川达州宣汉县东面。

与重要场所的距离:大约1000米有茗苑酒店汽车站,洲河大桥;大约1500米有明月大桥。

临街(路)状况:①号南面牌立湾街;②号南面牌立湾街;③号北面解放中路,南面牌立湾街。

楼层:①号位于1栋13层建筑的第-2层(临牌立湾街1层);②号位于1栋13层建筑的第-1层,③号位于1栋13层建筑的第2层。

朝向:①号南面;②号南面;③号北面。

2、交通状况

道路状况:估价对象位于解放中路北面、巴人大道西面;解放中路交



通流量较大、人流量较大，巴人大道交通流量较大、人流量较大。

出入可利用的交通工具：大约 500 米有线路宣汉 12 路外环，宣汉 2 路，宣汉 8 路内环，宣汉 8 路外环，线路宣汉 3 路。

交通管制情况：无。

停车方便度：地面停车。

交通收费情况：无收费限制。

3、外部基础设施

道路体系相对完善，通水，通电，通气，通路，通信。

4、外部公共服务设施

大约 1000 米有春天百货(宣汉店)；大约 500 米有通洲商场，开味园，童记麻辣鸡，宣汉银河影城(多宝寺路店)，宣汉农商银行(牌立湾)，中国工商银行(宣汉支行)，宣汉县中医院，宣汉县人民医院，宣汉县机关幼儿园，东乡镇一完小-宣汉县示范幼儿园；大约 1500 米有嘉裕国际影城(宣汉店)。

5、周围环境

自然要素：楼盘自然环境一般，无明显环境污染源；但来往车辆较多，有噪音影响。

人文环境要素：治安状况良好，区域整体环境质量较好。

景观：楼盘内无景观。

(四) 估价对象实体状况

A、估价建筑物实体状况

1、楼盘名称：汉东大厦综合楼。

2、建筑年份：2000 年。

3、工程质量：合格。

4、建筑结构：按承重构件划分为钢筋混凝土结构。



5、建筑规模:建筑高度 40 米,首层-2 至最高层 4 是商业,层高 4 米。

6、层高:①②号 4.20 米,③号 3.60 米。

7、空间布局:①号开间 3.9 米,进深 12 米,户型较方正,平层;②号不规则矩形,平层,现状分割成多个房间使用;③号不规则矩形,平层,现状分割成酒店使用。

8、装饰装修:①号:地面为砖;墙面为乳胶漆;天棚为格栅、石膏板吊顶;②号:地面为木地板;内墙面为墙纸、软包、木质板;顶棚为石膏板、木质板造型吊顶;③号:标间(普通)的地面为木地板;标间(普通)的墙面为墙纸;标间(普通)的顶面为石膏板。

9、外观:现代风格,外观较旧。

10、设施设备

电梯:无。

空调:无。

新风:无。

供暖:无。

电力通讯网络:电路采用多回路暗管铺设,灯具为日光灯。

供水:给水采用中档气压给水装置金、塑复合管材支管布置直接供水。

排水:生活污水采用排水管道体系统一净化处理。

11、建筑功能:屋面防水,外墙面隔热,外墙面保温。

12、新旧程度及维护使用情况

结构部分:地基基础基本完好、承重构件基本完好、非承重墙基本完好、屋面基本完好。

装修部分:门窗基本完好、外墙基本完好、内墙基本完好、顶棚基本完好。

设备部分:水卫基本完好、电照基本完好。



B、估价土地实体状况

1、名称: 汉东大厦综合楼。

2、四至: 东至解放中路、南至牌立湾街、西至宣汉县工商质监局、北至解放中路。

3、土地面积: 共有宗地面积 310 平方米, ①、②、③号分摊土地面积为 3.17、17.91、25.74 平方米。

4、用途: 商服用地。

5、形状: 形状不规则。

6、地势: 地势高排水好。

7、土壤与地质: 土壤未污染酸碱度中性, 地质稳定性较好承载力较好。

8、基础设施完备度: 通水、通电、通气、通路、通信。

9、开发程度: 通上水、场平、通讯、通下水、通路、通电。

(五) 估价对象权益状况

1、土地权益状况

土地取得方式: 出让。

土地用途: 商服用地。

权益人: 张前耀, 刘万兵。

土地终止日: 2050 年 10 月 22 日。

土地开发程度: 通上水、通下水、通电、通路、通讯、场平。

2、房屋权益状况

房屋性质: 商品房。

规划用途: 商业。

共有情况: 共同共有。

权益人: 张前耀, 刘万兵。

他项权利: ①-③号估价对象均有抵押, ①-③号有查封、司法强制执



其中： V 为估价对象的评估现值； A_i 为估价对象产生的年纯收益； Y 为估价对象的还原利率； g 为估价对象年收益递增比率； n 为估价对象产生收益的年限。

十、估价结果

我公司注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，选取比较法、收益法，经实地查勘及市场调查，并进行认真的分析、测算，综合分析影响房地产价格因素，确定了估价对象在价值时点满足本报告“估价的假设与限制条件”下的市场价值为：

币种：人民币

评估总价：648.79 万元

大写：陆佰肆拾捌万柒仟玖佰元整

详见估价结果明细表：

估价结果明细表

估价对象	用途(证 载)	用途(实 际)	房屋总层 数	所在层数	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价(万元)
①	商业	商业	13	-2	48.56	30070	146.02
②	商业	商业	13	-1	274.5	7870	216.03
③	商业	商业	13	2	394.41	7270	286.74
合计					717.47	/	648.79

十一、注册房地产估价师

赵维荫 注册证号：5120120025

赵维荫

叶一 注册证号：5120080041

叶一

十二、协助估价人员

肖昌豪

十三、实地查勘期

2020年07月02日至2020年07月02日



十四、估价作业期

2020年06月10日至2020年07月22日

十五、风险提示

(一) 财产拍卖(或者变卖)日期与评估报告载明的价值时点不一致的,评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响;

(二) 在评估结果有效期内,评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整;

(三) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告,违反该规定使用评估报告的,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;

(四) 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价,不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。