

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：宣汉县人民法院

住址：宣汉县东乡街道城南社区（张家坝）

联系人：鲁琴

二、房地产估价机构

机构名称：四川省久源房地产土地估价有限公司

住所：乐山市市中区嘉兴路 356 号 3 楼

法定代表人：马泽军

备案等级：贰级

备案证书编号：川建房估备字[2019]0222 号

备案证书有效期：2019 年 05 月 29 日至 2022 年 05 月 29 日

统一社会信用代码：915111007623305830

联系电话：(0833)2427896

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

（一）估价对象财产范围

估价对象为王琴、彭祥奎共同共有的位于四川省达州市宣汉县东乡镇洲河桥北花园 A 区 B 幢 4-2 号的住宅房地产（含其分摊的土地使用权、装饰装修及附着在建筑物上与建筑功能配套的、不可移动的设施设备，不含动产、特许经营权等）。其中建筑面积为 145.94 平方米，规划用途为住宅，实际用途为住宅，房屋所有权人为王琴、彭祥奎，分摊土地使用权面积 23.99 平方米，地类用途为住宅用地，土地使用权人为王琴。

（二）估价对象名称

四川省达州市宣汉县东乡镇洲河桥北花园 A 区 B 幢 4-2 号住宅房地产。

（三）估价对象坐落

四川省达州市宣汉县东乡镇洲河桥北花园 A 区 B 幢 4-2 号。

（四）估价对象基本状况

1. 土地基本状况

(1) 四至：共用宗地东至巴人大道，南至洲河欣城，西至文俊苑小区，北至居民住宅区。

(2) 权益及使用期限：土地使用权人为王琴，地号为[2/8/1428]。权利类型为国有建设用地使用权，地类用途住宅用地，土地使用权类型为出让。分摊土地使用权面积为 23.99 平方米，土地剩余使用年限为 59.6 年。

(3) 土地形状：估价对象所占用的共用宗地形状呈较规则多边形。

(4) 地形地势：宗地内平坦，与相邻地块无明显地势落差。

(5) 地质条件：未发现不良地质条件，未发现地基不均匀沉降。

(6) 土壤：未见明显污染。

(7) 宗地内开发程度：宗地内“六通一平”（即供水、排水、通电、通路、通讯及通气，土地平整）。

2. 建筑物基本状况

(1) 建筑功能：采光、通风一般，噪音较小，防水、保温、隔热、隔音等基本满足日常经营需求。

(2) 规模：建筑面积为 145.94 平方米。

(3) 用途：规划用途为住宅，实际用途为住宅。

(4) 新旧程度：于 2006 年建成，至价值时点已有 15 年，根据国家有关同类结构房屋的经济耐用年限的规定和估价对象已使用的年限，结合评估人员实地对估价对象建筑物进行勘察，估价对象所在建筑地基无不均匀沉降，承重结构无明显弯曲、倾斜现象，围护结构完好，地面、墙面、门窗无破损，无渗水、漏电、漏气现象，维护保养状况一般。确定成新率为 70%。

(5) 工程质量：该建筑物工程质量未见瑕疵。

(6) 建筑结构：估价对象为混合结构，建筑格局为 1 梯 2 户，建筑物外立面主要以外墙墙砖装饰为主。

(7) 装饰装修：由于被执行方拒不配合，导致我方到达宣汉县东乡镇洲河花园现场后未能入室查勘且未能查勘同一楼幢相同楼层的相同户型，本次评估设定估价对象装修情况为普通装修。

(8) 设施设备：该建筑物配有户外电梯、步梯、供水、排水、电力、燃气、网络、

消防设施、监控系统等。其中供水、排水、强电、弱电、燃气均接入市政管网，保障率高；网络接口入户，开通即可使用；楼栋设有逃生通道。

(9) 层高：建筑层高 3 米。

(10) 楼梯类型：户外电梯、步梯。

(11) 空间布局：由于被执行方拒不配合我方工作，导致我方到达宣汉县东乡镇洲河花园现场后未能入室查勘。

(12) 外观：现代简约式风格。

(五) 估价对象权益状况

1. 估价对象登记状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房屋信息查询记录》复印件，估价对象的权属登记状况详见下表：

房屋所有权证、《国有土地使用证》、《房屋信息查询记录》及编号		《房屋所有权证》[宣房权证字第 24174 号]、《国有土地使用证》[宣汉县国用(2011)第 00542 号]、《房屋信息查询记录》(业务件号：权 01755961，查询编号：21099014)		
房屋所有权人		王琴、彭祥奎		
房屋情况	房屋坐落	宣汉县东乡镇洲河桥北花园 A 区 B 幢 4-2 号		
	实际用途	住宅	规划用途	住宅
	房屋结构	混合结构	竣工年份(年)	/
	总层数	7 层	所在层	4 层
	建筑面积(m ²)	145.94	共有情况	共同共有
	房屋性质	/	套内建筑面积(m ²)	131.87
土地情况	土地坐落	宣汉县东乡镇洲河桥北花园 A 区 B 幢 4-2 号		
	地号	2/8/1428	土地使用权人	王琴
	地类用途	住宅用地	土地性质	国有建设用地使用权
	使用权面积(m ²)	453.39	土地使用权类型	出让
	分摊面积(m ²)	23.99	独用面积(m ²)	/
	终止日期	2081 年 5 月 3 日		
附记	四至界畔：东：共墙 南：共墙 西：共墙 北：共墙 其中套内面积：131.87			

2. 估价对象其他权益状况

(1) 担保物权设立情况：根据委托方提供的《不动产登记证明》(川(2018)宣汉县不动产证明第 0001852 号)，权利人为四川宣汉农村商业银行股份有限公司；不动

产权证书号：宣房权证字第 24174 号、宣汉县国用（2011）第 00542 号；抵押方式：一般抵押；担保债权数额：250000 元；债权起止时间：2018 年 01 月 31 日起 2028 年 01 月 30 日止。截至价值时点，估价对象未解除抵押。

(2) 租赁情况：未出租。

(3) 拖欠税费情况：未提供估价对象是否存在欠缴税费情况。

(4) 查封情况：已查封，由四川省宣汉县人民法院于 2021 年 6 月 22 日查封。

(六) 估价对象区位状况

1. 位置状况

(1) 坐落：四川省达州市宣汉县东乡镇洲河桥北花园 A 区 B 幢 4-2 号，具体位置详见估价对象位置图。

(2) 区域功能定位：估价对象所在区域为住宅为主，商业配套，承载医疗卫生、文体教育、其他生态功能的综合性片区。

(3) 方位：估价对象位于达州市宣汉县东乡镇。

(4) 与相关场所的距离：距四川省宣汉中学约 540 米。

(5) 临街(路)状况：估价对象所在地附近有巴人大道、洪州大桥。

(6) 楼层：建筑物总楼层为 7 层，估价对象所在楼层为 4 层。

2. 商服条件

(1) 购物环境条件：估价对象周边分布有沃尔沃购物广场；家家乐生活超市(丽都店)、永辉超市(宣汉巴人广场店)等。

(2) 商服类型：该区域属小区级商服区域，商服类型主要有购物、餐饮、休闲、娱乐和商业活动等，商业类型主要以餐饮、百货为主。

(3) 商铺人流量：人流量较大。

3. 交通情况

(1) 道路状况：估价对象所在区域有巴人大道、洪州大桥主次干道，该路段车辆流量较大。

(2) 出入可利用的交通工具：500 米范围内公交站有新宣中北门、职中、新宣中西、巴人广场，可乘坐 1 路、3 路、11 路、12 路等公交车及出租车出行；距宣汉汽车站约 600 米，交通较便利。

(3) 交通管制情况：附近无交通管制。

(4) 停车方便程度：建筑物配备的停车设施为地面停车场，车位不充足，停车较难，附近停车场有停车场(岭南街)、阳春大厦室内车库。

4. 外部配套设施状况

(1) 外部配套基础设施：宗地外基础设施达到“六通”（即供水、排水、通电、通路、通讯及通气）。

(2) 外部配套公共服务设施：估价对象附近有沃尔沃购物广场；家家乐生活超市(丽都店)、永辉超市(宣汉巴人广场店)；中国邮政储蓄银行(新太路支行)、中国人民银行(宣汉支行)；宣汉县第三人民医院、宣汉县人民医院、宣汉县妇幼保健院；宣汉县红太阳幼儿园、宣汉县小叮当幼儿园；四川省宣汉中学、宣汉县第二中学城关学校；公园有渔禅寺公园；设施较齐全，较完善。

5. 周边环境状况

(1) 自然环境：估价对象所处区域环境一般，绿化为行道树。

(2) 人文环境：估价对象所在区域居住人口一般为行政事业单位人员、教师职工及工商从业者等，治安状况较好。

(3) 景观：估价对象附近无景观，周边建筑式样一般，视野局限于建筑物周围。

五、价值时点

依据估价规范及估价委托人的委托目的，本报告价值时点为注册房地产估价师实地查勘日，即 2021 年 09 月 27 日。

六、价值类型

1. 价值定义：本次为司法处置估价，选用市场价格作为本次估价的类型。市场价格简称市场价或市价，是一般价格（平均价格），而不是个别价格（成交价格）。某种或某宗房地产在某一时间的市场价格是该种房地产在该时间的现实市场上的平均交易价格，即现实市场状况下较多成交价格经综合处理后的正常、一般交易价格，即市场价格是对现实市场状况下正常成交价格的反映。

2. 价值内涵：

(1) 在价值时点，满足本报告“估价假设和限制条件”，包含房屋所有权及其占用范围内应分摊的国有土地使用权、房屋室内装饰装修、附着在建筑物上不可移动的、与建筑功能配套的设施设备等的价格，不含动产、特许经营权等的价格；

(2) 交易双方依法承担交易过程中各自应缴纳的税费；

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	房屋所有权人	坐落	规划用途	权属证号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	王琴、彭祥奎	四川省达州市宣汉县东乡镇洲河桥北花园 A 区 B 幢 4-2 号	住宅	宣房权证字第 24174 号、宣汉县国用 (2011) 第 00542 号	145.94	4217	61.54
合计					145.94	/	61.54
总价大写：人民币陆拾壹万伍仟肆佰元整							

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	房地产估价师签名	签名日期
刘东平	5120060130		2021 年 10 月 13 日
袁宇	5120090024		2021 年 10 月 13 日

十二、实地查勘期

2021 年 09 月 27 日

十三、估价作业期

2021 年 09 月 27 日—2021 年 10 月 13 日

四川省久源房地产土地估价有限公司

2021 年 10 月 13 日

