

房地产估价报告

估价报告编号：中衡安信[2021]房鉴51015号

估价项目名称：宣汉县人民法院因财产处置涉及的胡雁、雍力、曹占云、王全斌、江训华、杨芝益等人所有的位于达州市的六处房地产市场价值评估

估价委托人：宣汉县人民法院

房地产估价机构：四川中衡安信房地产估价有限公司

注册房地产估价师：

金玉梅 注册估价师证号：51201500925

罗彬 注册估价师证号：5120170029



估价报告出具日期：二〇二二年一月十一日



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010 传真：028-86126010
地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号 邮编：610091

四川中衡安信房地产估价有限公司

中衡安信[2021]房鉴51015号

致委托方的函

宣汉县人民法院：

承蒙委托，四川中衡安信房地产估价有限公司按照《民法典》、《城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等的要求对估价对象进行估价。我们秉着独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，进行了实地查勘，搜集了相关估价资料、图片，选用了适宜的估价方法进行测算，并对影响估价对象价格因素进行分析后得出估价结果，现将结果报告如下：

估价对象：胡雁、雍力、曹占云、王全斌、江训华、杨芝益等人所有的位于达州市的六处房地产。依据贵方所提供的（2021）川1722执恢340号《宣汉县人民法院委托书》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及相关查询资料载明上述房地产（估价对象）状况如下表所示：

房产估价对象信息一览表

| 序号 | 房屋所有权人 | 产权证号 | 房屋坐落（证载地址） | 现场查勘地址 | 用途 | 建筑面积（M ² ） |
|----|--------|---------------------|------------------------------|-------------------|----|-----------------------|
| 1 | 胡雁 | 达州市房权证私权字第00026985号 | 通川区翠屏路24号县物资总公司综合楼底层由东至西2、3号 | 通川区恋尚纯K北（中心巷）6号附近 | 营业 | 253.84 |
| 2 | 雍力 | 达房权证南外字第A027929号 | 达县南外镇开发区4-3号地块2-11-1号 | 达川区达川大道458号 | 住宅 | 171.65 |
| 3 | 雍力 | 达房权证南外字第A027930号 | 达县南外镇开发区4-3地块1-1号 | 达川区达川大道健康巷401 | 营业 | 81.54 |
| 4 | 曹占云 | 达房权证南外字第A028802号 | 达县南外开发区4-3地块（主楼后侧）1-2号 | 达川区达川大道健康巷399 | 营业 | 40.77 |
| 5 | 杨芝益 | 达房权证南外字第005353号 | 达县南外镇交通街蓝天商贸2号综合楼 | 达州市达川区保险街288号附近 | 营业 | 137.436 |



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010 传真：028-86126010
地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号 邮编：610091

| | | | | | | |
|----|-----|---------------------|--------------------------|-----------------|----|-----------|
| 6 | 王全斌 | 达州市房权证私权字第00002118号 | 西外西河路川东北商贸中心D幢第2层及E、F幢夹层 | 达州市通川区金山北路99号附近 | 办公 | 1378.12 |
| 合计 | | | | | | 2,063.356 |

估价目的：为宣汉县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：二〇二一年十二月二十一日。

价值类型：本次评估所采用的价值类型为：市场价值

估价方法：本次估价采用收益法和比较法进行评估。

估价结果：我们依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用适宜合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验和对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于估价时点满足本报告估价假设与限制条件下可能实现的市场价值详见下表：

评估结果汇总表

| 序号 | 房屋所有权人 | 产权证号 | 房屋坐落(证载地址) | 规划用途 | 建筑面积(M ²) | 评估价值 | |
|----|--------|---------------------|------------------------------|------|-----------------------|-----------|--------|
| | | | | | | 单价(元/平方米) | 总价(万元) |
| 1 | 胡雁 | 达州市房权证私权字第00026985号 | 通川区翠屏路24号县物资总公司综合楼底层由东至西2、3号 | 营业 | 253.84 | 11,550.00 | 293.19 |
| 2 | 雍力 | 达房权证南外字第A027929号 | 达县南外镇开发区4-3号地块2-11-1号 | 住宅 | 171.65 | 2,500.00 | 42.91 |
| 3 | 雍力 | 达房权证南外字第A027930号 | 达县南外镇开发区4-3地块1-1号 | 营业 | 81.54 | 6,710.00 | 54.71 |
| 4 | 曹占云 | 达房权证南外字第A028802号 | 达县南外开发区4-3地块(主楼后侧)1-2号 | 营业 | 40.77 | 5,750.00 | 23.44 |



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010 传真：028-86126010
地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号 邮编：610091

| | | | | | | | |
|----|-----|---------------------|-------------------------|----|-----------|----------|----------|
| 5 | 杨芝益 | 达房权证南外字第005353号 | 达县南外镇交通街蓝天商贸2号综合楼 | 营业 | 137.436 | 6,140.00 | 84.39 |
| 6 | 王全斌 | 达州市房权证私权字第00002118号 | 西外西河路川东北商贸中心D幢第2层E、F幢夹层 | 办公 | 1378.12 | 4,010.00 | 552.63 |
| 合计 | | | | | 2,063.356 | | 1,051.27 |

特别提示:

1、报告使用者，应仔细阅读和充分理解本报告的“估价假设和限制条件”，合理使用本次估价结果。估价结果报告随函发送，如有异议，请委托方于十五日内向本公司提出。

2、本估价报告自估价报告出具之日起壹年内有效。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、在估价时点，估价对象设有抵押权，且已被法院查封。本次估价的目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，委托方需了解估价对象无他项权利限制以及无查封条件下的市场价值，故本次估价不考虑他项权利限制及查封对估价对象价值的影响。

特此函告。

四川中衡安信房地产估价有限公司



估价机构法人代表：陶余波



二〇二二年一月十一日



四川中衡安信房地产估价有限公司 联系电话：028-86126010 传真：028-86126010
地址：成都市青羊区光华东三路486号中铁西城5栋5楼501-509号 邮编：610091