

# 涉执房地产处置司法评估报告

**估价项目名称：**广汉市人民法院执行广汉珠江村镇银行股份有限公司与张俊祥、陈兴雄借款合同纠纷一案涉及位于广汉市高坪镇东升街东段148号育松高坪铺3幢1号营业房及3幢2单元的住宅房地产市场价格评估

**估价委托人：**广汉市人民法院

**房地产估价机构：**四川天地源土地资源房地产评估有限公司

**注册房地产估价师：**郭伍平（注册证书号：5120190091）

刘汉芳（注册证书号：5120110026）

**估价报告出具日期：**2020年7月10日

**估价报告编号：**四川天地源[2020]（房地估）字第089号

# 目 录

一、致估价委托人函	1
二、估价师声明	3
三、估价的假设和限制条件	4
(一) 一般假设	4
(二) 估价报告使用限制	4
(三) 需要特殊说明的事项	5
四、房地产估价结果报告	6
(一) 委托估价人	6
(二) 房地产估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	9
(六) 价值类型	9
(七) 估价原则	10
(八) 估价依据	11
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	13
(十一) 注册房地产估价师	14
(十二) 实地查勘期	14
(十三) 估价作业期	14
(十四) 估价报告应用的有效期	14
五、附 件	15

## 一、致估价委托人函

广汉市人民法院：

根据《四川省广汉市人民法院委托书》（（2020）川 0681 执恢 46 号），我公司受贵院委托，对贵院执行广汉珠江村镇银行股份有限公司与张俊祥、陈兴雄借款合同纠纷一案涉及位于广汉市高坪镇东升街东段 148 号育松高坪铺 3 幢 1 号营业房及 3 幢 2 单元的住宅房地产，共计 2 宗（处）房地产市场价值进行评估，估价作业已完成，现将估价报告主要内容函告如下：

**估价目的：**为广汉市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**广汉市高坪镇东升街东段 148 号育松高坪铺 3 幢 1 号营业房及 3 幢 2 单元的住宅房地产，共计 2 宗（处）房地产（房屋所有权人均为张俊祥、陈兴雄，总建筑面积 362.08 平方米，土地使用权类型均为出让，分摊土地使用权总面积 224.02 平方米）。

**价值时点：**二零二零年七月一日。

**价值类型：**评估估价对象市场价值。

**估价方法：**市场比较法和成本法。

**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，在认真分析委托人提供的资料及实地查勘和市场调查取得的资料的基础之上，对影响房地产市场价值的因素进行了综合分析，选用适宜的技术路线和估价方法，经过测算，结合估价经验，确定估价对象在满足本报告的“估价假设和限制性条件”，于价值时点二零二零年七月一日的估价结果如下：

评估总面积：362.08 平方米

评估单价：详见估价对象评估结果一览表

评估总价：112.68 万元（大写：壹佰壹拾贰万陆仟捌佰圆整）

币种：人民币

特别提示：估价的有关情况和相关专业意见，请仔细阅读附后的估价报告，请特别关注本估价报告的价值定义、估价假设和限制条件等有关内容，合理使用本报告。

此致。

四川天地源土地资源房地产评估有限公司

法定代表人：

二零二零年七月十日

## 估价对象市场价值评估结果一览表

表 1

币种:人民币

序号	房屋所有权人	房屋所有权证号	房屋坐落	用途	建筑结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	国有土地使用证证号	土地权利性质	分摊土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	剩余土地使用年期 (年)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	张俊祥	广房权证广汉市字第 2015012104997 号	高坪镇东升街东段 148 号育松高坪铺 3 幢 1 号营业房	营业用房	钢混	49.1	广国用 (2015) 第 55598 号	出让	30.38	32.48	4400	21.60
	陈兴雄											
2	张俊祥	广房权证广汉市字第 2015012100950 号	高坪镇东升街东段 148 号育松高坪铺 3 幢 2 单元	住宅	钢混	312.98	广国用 (2015) 第 55594 号	出让	193.64	32.48	2910	91.08
	陈兴雄											
合计		——	——	——	——	362.08	——	——	224.02	——	——	112.68
<b>房地产评估总额: 112.68 万元 (大写: 壹佰壹拾贰万陆仟捌佰圆整)</b>												

## 二、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《四川省住房和城乡建设厅房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》的有关规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、本报告参与的注册房地产估价师于价值时点二零二零年七月一日已对估价对象进行了实地查勘。

6、没有其他人对本估价报告提供专业帮助。

7、委托人以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本估价报告揭示的相关事实所引起的相关法律责任，本估价机构及估价师不承担相应责任。

8、参与本房地产估价报告的专职注册房地产估价师具备相应的专业知识和经验，具有房地产市场分析能力，能够胜任所执行的估价业务。

参加估价的注册房地产估价师（签章）：

姓 名	注 册 号	签 名	签 名 日 期
郭伍平	5120190091	_____	年 月 日
刘汉芳	5120110026	_____	年 月 日

### 三、估价的假设和限制条件

#### （一）一般假设

1、本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值，其市场价值为在价值时点时的下列交易条件下最可能实现的价格：

(1)估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让，产权转移手续能够依法办理；

(2)买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间估价对象价值保持稳定；

(3)交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识；

(4)市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变；

(5)不考虑特殊买家的附加出价；

(6)交易双方负担各应负担的税费。

2、估价对象房地产的利用现状符合土地利用规划和城市建设规划。

3、委托方提供的权属证明及其他相关资料、介绍的情况是真实有效的，没有虚报或隐匿的情况。

4、注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于估价对象在查勘日的外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准，不存在安全隐患。

5、任何有关估价对象的运作程序和方法符合有关法律、法规、政策的规定和要求。

6、估价对象的权属状况、面积、用途、使用权性质、土地使用权终止日期等以《不动产权属情况证明》复印件记载的为准。

#### （二）估价报告使用限制

1、评估价值是在满足全部假设与限制条件、估价对象现状条件下，在价值时点二零二零年七月一日的价值。若评估目的、土地利用方式、评估假设条件、市场供需状况、国家有关政策等影响估价对象价格的主要因素发生变化，则需对评估结果进行调整或者重新评估。

2、本次评估结果仅为广汉市人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。任何有关估价对象的运作程序和方法都必须符合国家和地方的有关法律、法规、政策的规定和要求。对改变估价结果用途所导致的一切后果，评估机构和估价师不承担任何责任。

3、本报告有效期自估价作业完成之日起一年内有效，即 2020 年 7 月 10 日至 2021 年 7 月 9 日。

4、本报告须完整使用方为有效，对仅使用部分内容所导致的一切后果，评估机构和人员不承担任何责任。

5、本报告由四川天地源土地资源房地产评估有限公司负责解释。

### **(三)需要特殊说明的事项**

1、委托估价方应对所提供资料的真实性、准确性负责。

2、本项目估价师与委托评估单位之间除委托关系外，无其他任何足以影响估价结果的关系。

3、本报告只向案件执行的有关各方提供，未经评估机构同意，不得擅自向其他单位和个人提供。未经评估机构书面许可，不得以任何形式公开发表或者复制报告内容。

4、本估价报告在估价师专业知识范围内，力求客观、公正、科学，若因打印、校对及其他原因出现数字或文字误差时，请委托方及时通知我公司更正。

二零二零年七月十日

## 四、房地产估价结果报告

### （一）委托估价人

委托估价人：广汉市人民法院

联系人：唐法官

联系电话：13658163069

地址：广汉市天津路

### （二）房地产估价机构

机构名称：四川天地源土地资源房地产评估有限公司

法定代表人：周朝林

住所：泸州市江阳区大山坪路北段 5 号楼 3 楼

统一社会信用代码：915105027175812360

备案等级：贰 级

证书编号：川房建估备字[2019]0239 号

有效期限：2019 年 08 月 29 日至 2022 年 08 月 29 日

联系人：刘汉芳

联系电话：(0830)3100956

### （三）估价目的

为广汉市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、估价对象及范围

本次估价对象为张俊祥、陈兴雄所有的位于广汉市高坪镇东升街东段 148 号育松高坪铺 3 幢 1 号营业房及 3 幢 2 单元的住宅房地产，共计 2 宗（处）房地产，建筑面积合计 362.08 平方米，土地使用权类型为出让，土地使用权总面积 224.02 平方米。估价范围为估价对象的房屋所有权及其分摊土地使用权，不包括室内可移动家具家电等。



## 2、估价对象状况

### (1)估价对象区位状况

#### ①位置条件

1) 坐落或方位：估价对象位于广汉市高坪镇东升街东段 148 号育松高坪铺 3 幢，所在区域为高坪古镇区域，距广汉市城区约 10 公里，具体详见附件中的《估价对象位置示意图》。

2) 相关主要场所的距离：估价对象位于广汉市高坪古镇，距高坪大市场约 300 米，距高坪镇中心小学约 500 米，距高坪镇卫生院约 600 米。

3) 楼层：所属楼总层数为 3 层，估价对象 1 位于第 1 层，估价对象 2 位于第 1-2 层。

#### ②交通状况

估价对象附近分布有广青路、东升街、洛小路等城市道路，车流量较大，路面为混凝土路面，道路宽约 10-30 米，路状良好。距广汉北站约 7 公里，距广汉东门汽车站约 10 公里，交通条件较好。

#### ③外部配套设施

##### 1) 外部基础设施

估价对象区域内实现了供水、排水、供气、供电、通讯。

##### 2) 外部公共服务设施

附近分布有高坪大市场、高坪镇中心小学、高坪镇卫生院、邮储银行等公共服务设施。

#### ④商业繁华度

估价对象位于广汉市高坪镇古镇，高坪铺古镇是由四川育松房地产开发有限责任公司开发，是广汉市传承历史文化、打造川西特色旅游、配套三星堆景区的一个特色项目，整体规划以中国明代建筑风貌为设计主调，汲取中国古典元素，综合打造古城门、古牌坊、古戏台、古驿站、四合院、望蜀楼、多条风情街及各式古代景点。

至价值时点，该古镇项目仅沿东升街东段有少部分商家入驻，沿古镇内街入驻商家少，空置率高，商业繁华度较差。

#### ⑤区域环境

该区域为高坪镇古镇区域，距三星堆遗址约 7 公里，自然环境较优；居民以当地城镇居民为主，人文环境一般。

## (2) 估价对象土地状况

根据委托方提供的《国有土地使用证》复印件及估价师现场查勘，估价对象所占用土地为国有土地使用权，国有土地使用权人、国有土地使用证号、土地位置、用途、土地面积、使用权类型等具体情况详见土地状况表：

表 2 土地状况表

序号	土地使用权人	国有土地使用证号	座落	土地面积 (m <sup>2</sup> )	用途	使用权性质	终止日期	剩余使用年期 (年)	设定土地开发程度
1	张俊祥、陈兴雄	广国用(2015)第 55598 号	高坪镇东升街东段 148 号育松高坪铺 3 幢 1 号营业房	30.38	商服用地	出让	2052-12-25	32.48	宗地外“六通”(通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯)，宗地内场地平整。
2	张俊祥、陈兴雄	广国用(2015)第 55594 号	高坪镇东升街东段 148 号育松高坪铺 3 幢 2 单元	193.64	城镇住宅用地	出让	2052-12-25	32.48	宗地外“六通”(通路、通上水、通下水、通电、通气、通讯)，宗地内场地平整。

## (3) 估价对象房产状况

根据委托方提供的《房屋所有权证》，估价对象房屋所有权人、坐落、结构、用途、建筑面积等具体情况详见房屋状况表：

表 3 房屋状况表

序号	房屋所有权人	房屋所有权证号	房屋坐落	用途	建筑结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋装饰装修情况
1	张俊祥	广房权证广汉市字第 2015012104997 号	高坪镇东升街东段 148 号育松高坪铺 3 幢 1 号营业房	营业用房	钢混	49.1	估价对象建筑物竣工于 2013 年，综合成新率为 95%，外墙为仿古青砖，房屋平面布置成矩形，入户为仿古木条装饰玻璃门，室内地面贴地砖，墙面、屋顶刷钢护涂料，开间约 8.6 米，进深约 5 米，层高约为 3.2 米，现为空置。
	陈兴雄						
2	张俊祥	广房权证广汉市字第 2015012100950 号	高坪镇东升街东段 148 号育松高坪铺 3 幢 2 单元	住宅	钢混	312.98	估价对象建筑物竣工于 2013 年，综合成新率为 95%，外墙为仿古青砖，入户为仿古木条装饰玻璃门，平面布局为四合院，一、二层各四个房间，室内为清水，层高约为 3.8 米，现为空置。
	陈兴雄						

## (4) 估价对象权利状况

## ① 估价对象权属登记状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》及《国有土地使用证》复印件，估价对象权属登记状况详见表 4、表 5：

表 4

房屋产权登记一览表

序号	房屋所有人	房屋所有权证号	房屋坐落	用途	建筑结构	共有情况	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	张俊祥	广房权证广汉市字第 2015012104997 号	高坪镇东升街东段 148 号育松高坪铺 3 幢 1 号营业房	营业用房	钢混	按份共有	49.1
	陈兴雄						
2	张俊祥	广房权证广汉市字第 2015012100950 号	高坪镇东升街东段 148 号育松高坪铺 3 幢 2 单元	住宅	钢混	按份共有	312.98
	陈兴雄						

表 5

土地产权登记一览表

序号	土地使用权人	国有土地使用证号	座落	土地面积 (m <sup>2</sup> )	用途	使用权性质	终止日期
1	张俊祥、陈兴雄	广国用 (2015) 第 55598 号	高坪镇东升街东段 148 号育松高坪铺 3 幢 1 号营业房	30.38	商服用地	出让	2052-12-25
2	张俊祥、陈兴雄	广国用 (2015) 第 55594 号	高坪镇东升街东段 148 号育松高坪铺 3 幢 2 单元	193.64	城镇住宅用地	出让	2052-12-25

## ②房地产权利状况

1) 房屋所有权和土地使用权：估价对象均系房屋所有权人张俊祥、陈兴雄所有，分摊土地使用权均以出让方式取得，终止日期均为 2052 年 12 月 25 日，至价值时点，剩余土地使用年期均为 32.48 年。

2) 他项权利状况：本次评估设定估价对象无他项权利限制。

## (五) 价值时点

根据四川省住房和城乡建设厅关于印发《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）的通知：房地产拍卖（变卖）鉴定评估的估价时点，原则上为评估委托之日或完成估价对象现场查勘之日，但鉴定评估委托书另有约定的除外，本次完成估价对象实地查勘之日为二零二零年七月一日，故确定本报告价值时点为：二零二零年七月一日。

## (六) 价值类型

### 1、价值类型

本报告估价结果是反映估价对象在价值时点本次估价目的下的房地产市场价格。

### 2、价值内涵

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。

#### （四）估价原则

结合本次估价目的和选用的估价方法，本报告遵循独立、客观、公正原则和合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则。

##### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。具体地说，独立的要求是，房地产估价师不受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；客观的要求是，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目；公正的要求是，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

##### 2、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；合法使用方面，应以城市规划、土地用途管理等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

##### 3、最高最佳利用原则

最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的利用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

##### 4、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有较强的时间性，它是某一时点上的价格，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点，同时估价对象房地产的状况通常

也是以其在该时点上的状况为准。

## 5、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

### (A) 估价依据

#### 1、本次评估依据的法律、法规和政策性文件

- (1) 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日）；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日）；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日）；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日）
- (5) 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
- (6) 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第107号）；
- (7) 《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理的规定》（法办发〔2007〕5号）；
- (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》；
- (9) 《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）；
- (10) 《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）；
- (11) 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号）；
- (12) 《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）
- (13) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- (14) 《四川省高级人民法院四川省住房和城乡建设厅《关于规范房地产司法鉴定评估工作的

通知》（川高法〔2011〕99号）；

(15)《四川省高级人民法院关于印发《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》和《四川省高级人民法院委托评估拍卖和变卖管理办法》的通知；

(16)《四川省高级人民法院关于执行《四川省高级人民法院委托评估、拍卖、变卖管理办法》的补充规定。

## 2、采用的技术规程

(1)《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2)《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

(3)《四川省住房和城乡建设厅房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》。

## 3、估价委托人提供的有关资料

(1)《广汉市人民法院司法评估委托书》（（2020）川 0681 执恢 46 号）复印件；

(2)《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件。

## 4、房地产估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

(1) 房地产估价机构建立的房地产交易实例库；

(2) 注册房地产估价师现场实地查勘记录和拍摄的现状利用照片；

(3) 房地产估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的其他资料。

## (九) 估价方法

### 1、选用的估价方法

根据《房地产估价规范》的规定，房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，应选用其中一种或多种方法对估价对象进行估价。同类房地产有交易的房地产，应选用比较法作为其中的一种估价方法；收益性房地产，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有开发或再开发潜力并且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等方法估价的房地产，应选用假设开发法作为其中一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

估价对象同一供需圈内近期有较多类似房地产转让成交实例，且交易资料能够收集采用，故可采用比较法对估价对象市场价值进行估价；估价对象在价值时点的重置成本或重建成本可

以取得，故可采用成本法对估价对象市场价值进行估价。估价对象位于高坪古镇内街，区域出租实例少，租赁资料不易搜集，故本次评估不宜采用收益法进行评估。因此，本次评估采用市场法和成本法对估价对象价值进行评估。

### 3、估价方法的定义

#### (1) 市场比较法

①市场比较法的定义：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。

②采用市场比较法求取比较价值的操作步骤：1) 搜集可比实例；2) 选取可比实例；3) 建立价格可比基础；4) 进行交易情况修正；5) 进行市场状况调整；6) 房地产状况调整；7) 求取比较价值。

#### ③求取比较价值的计算公式

本次采用百分比修正、调整下的乘法公式，即：

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

#### (2) 成本法

①成本法的定义：求取估价对象在价值时点的重新构建价格和建筑物折旧，然后将重新构建价格减去建筑物折旧来求取估价对象价值的方法。

②采用成本法求取成本价值的操作步骤：1) 弄清估价对象的价格构成，收集相关资料；2) 测算重新构建价格；3) 测算建筑物折旧；4) 求取计算价值。

#### ③求取成本价值的计算公式

成本价值=重建成本-折旧。

### (H) 估价结果

根据本次评估目的和相关法律法规、政策和标准，在合理的假设条件下，选取市场价值标准，采用市场比较法、成本法对估价对象房地产的价值进行了测算，确定估价对象在价值时点二零二零年七月一日房地产价值如下：

## 估价对象评估结果一览表

表 6

币种:人民币

序号	房屋所有权人	房屋所有权证号	房屋坐落	用途	建筑结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	国有土地使用证证号	土地权利性质	分摊土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	剩余土地使用年期 (年)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	张俊祥	广房权证广汉市字第 2015012104997 号	高坪镇东升街东段 148 号育松高坪铺 3 幢 1 号营业房	营业用房	钢混	49.1	广国用 (2015) 第 55598 号	出让	30.38	32.48	4400	21.60
	陈兴雄											
2	张俊祥	广房权证广汉市字第 2015012100950 号	高坪镇东升街东段 148 号育松高坪铺 3 幢 2 单元	住宅	钢混	312.98	广国用 (2015) 第 55594 号	出让	193.64	32.48	2910	91.08
	陈兴雄											
合计		——	——	——	——	362.08	——	——	224.02	——	——	112.68

房地产评估总额: 112.68 万元 (大写: 壹佰壹拾贰万陆仟捌佰圆整)

## (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
郭伍平	5120190091	_____	年 月 日
刘汉芳	5120110026	_____	年 月 日

## (十二) 实地查勘期

二零二零年七月一日

## (十三) 估价作业期

二零二零年七月一日至二零二零年七月十日

## (十四) 估价报告应用的有效期

自估价作业完成之日起一年内使用有效, 即 2020 年 7 月 10 日至 2021 年 7 月 9 日。



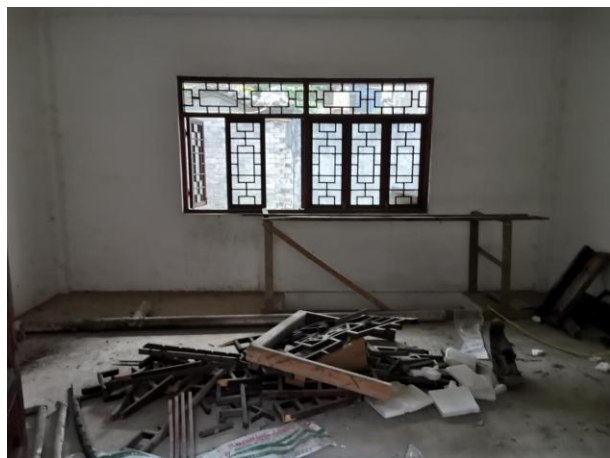
## 五、附 件

- (一) 估价对象照片
- (二) 估价对象区位示意图
- (三) 《四川省广汉市人民法院委托书》（复印件）
- (四) 房屋权属证明（复印件）  
——《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件
- (五) 估价师资格证书（复印件）
- (六) 评估机构资质证书（复印件）
- (七) 评估机构营业执照（复印件）

### 估价对象照片一



## 估价对象照片二



### 估价对象区位示意图

