

# 报告书

REPORT



四川中衡安信房地产估价有限公司  
SICHUAN ZHONGHENG ANXIN REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

# 房地产估价报告

估价报告编号：zhaxf03z(2019)001号

估价项目名称：詹术宣申请执行袁义容、冯利、冯伟麟涉及位于筠连县筠连镇  
筠州北路D段广场花园一处营业用房、学士路162号、178号两  
套住宅用房司法鉴定估价报告

估价委托人：筠连县人民法院

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：

陶余波 注册估价师证号：5120080025

李碧 注册估价师证号：5120070146



估价报告出具日期：二〇一九年一月十七日

# 四川中衡安信房地产估价有限公司

zhaxf03z(2019)001号

## 致估价委托人函

筠连县人民法院：

我公司接受贵院的委托，对袁义容、冯利、冯伟麟位于筠连县筠连镇筠州北路D段广场花园一处营业用房、学士路162号、178号两套住宅用房，其中营业用房建筑面积44.88m<sup>2</sup>，住宅用房每套面积109.26m<sup>2</sup>之市场价值进行了评估，为贵院在案件执行程序中司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

估价人员于2018年12月21日对估价对象进行了实地查看，并在贵院提供有关资料基础上，根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，采用比较法与收益法，详细分析了影响房地产价格的各项因素，经过周密测算，并结合估价经验，确定估价对象在2018年12月21日，严格满足估价的假设与限制条件和价格定义条件下的市场价值如下：

总 价：177.13万元（保留至百位）  
大 写：壹佰柒拾柒万壹仟叁佰元整  
币 种：人民币

估价结果一览表

房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	建筑结构	规划用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	房地产市场价值(万元)
袁义容	单独所有	筠连县筠连镇筠州北路D段广场花园	钢混	商业	44.88	20480	91.91
冯利	单独所有	筠连镇学士路162号	钢混	住宅	109.26	3630	39.66
冯伟麟	单独所有	筠连镇学士路178号	钢混	住宅	109.26	4170	45.56

### 特别提示：

1、评估单价是以建筑面积计价的房地合一价，包括其分摊的国有土地使用权价值。

2、估价对象筠连县筠连镇筠州北路D段广场花园营业用房委托方未提供《房屋所有权证》，本次评估结果以估价对象拥有完整权属状况作为估价前提；

3、估价对象筠连镇学士路162号与178号住宅用房委托方未提供《国有土地使用证》，本次评估结果以估价对象土地使用权属状况无争议作为估价前提；

4、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，请估价委托人于十日内向本公司提出。

特此函告！



# 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
附    件.....	14
1、司法估价委托书复印件；.....	14
2、估价对象位置示意图；.....	14
3、估价对象相关照片；.....	14
4、估价对象《房屋所有权证》及《房屋登记信息查询结果》复印件；.....	14
5、房地产评估机构营业执照和估价资质证书复印件；.....	14
6、注册房地产估价师估价资格证书复印件；.....	14

# 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，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

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

3、我们与本次估价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GB/T50291—2015《房地产估价规范》、《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

# 估价假设和限制条件

## 一、估价假设条件：

### （一）一般性假设

1、注册房地产估价师对估价委托方提供的有关情况和资料进行了必要的关注，但我们并非确权部门，无法对该权属文件进行查证和确认，无理由怀疑估价委托方提供的有关情况和资料的真实性，本次评估以估价委托方向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。

2、本报告的评估结果为假设在根据案件执行的需要，限定期限内强制变现条件下的市场价值；

3、本报告以估价对象在法定程序内能够上市交易为前提。

4、本次估价以估价对象无权属纠纷为假设前提。

5、估价对象位于筠连县筠连镇筠州北路D段广场花园营业用房，委托方未提供《房屋所有权证》，本次评估结果以估价对象拥有完整权属状况作为估价前提；估价对象位于筠连镇学士路162号与178号住宅用房委托方未提供《国有土地使用证》，本次评估结果以估价对象土地使用权属状况无争议作为估价前提。

6、本次评估结果的评估单价以单位建筑面积计价，其价值内涵包括房屋建筑物及其分摊土地使用权楼面地价，但并非两者各自价值简单加和。

7、本次评估估价时点为2018年12月21日，与完成估价对象实地查看之日一致。

8、估价人员对估价对象进行了现场勘查，并对估价对象现场勘查的客观性、真实性、公正性承担责任。但评估人员对估价对象的勘查，仅限于估价对象的外观和使用状况。由于我们未得到授权，也没有相应专业资质，评估人员未对估价对象建筑结构质量、房地产被遮盖、未暴露及难以接触的部分、水、电或者其他设施设备等进行测试。若估价对象存在上述需进行专业检测的内部缺陷，在委托方提供相关资料验证后，本次报告评估值应作相应的调整。

9、本估价报告是在估价时点和本次估价目的下，设定估价对象在保持现有使用状态以及未改变房屋装修和结构、用途等情况下的估价结论。如估价对象的面积、用途、装修、

使用年限、权益状况以及估价目的、估价时点、房地产市场供需状况等影响房地产价格的因素发生变化，本估价报告的估价结论不成立。

### （二）未定事项假设

本次估价由委托方及相关当事方人员带领估价人员进行实地查勘，我们已在能力范围内核实了物业位置和界址，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

### （三）背离事实假设

无。

### （四）不相一致假设

无。

### （五）依据不足假设

无。

## 二、估价报告使用限制：

1、本报告估价结论仅为司法拍卖提供房地产市场价值参考依据以及提供相关部门办理审批或备案使用，不能作为抵押、拆迁、作价入股等其他用途；同时也不得作为确权的依据。

2、本估价报告在报告有效期（2019年1月17日至2020年1月16日）内，如因外部经济环境或估价对象因物理因素发生重大变化，并对评估结果产生较大影响时，应委托我公司进行评估结果调整或重新评估。

3、委托方应对其所提供资料的真实性、完整性、合法性以及由此产生的后果负责。

4、本报告正文与附件仅供委托方本次评估目的使用，除按规定送给政府管理部门作审查之用外，本报告的全部或部分内容未经我们书面同意，不得载于任何文件、公告及声明，也不得在任何公开媒体上发表或引用其全部、部分内容。

5、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中的部分内容，所导致可能发生的损失，本估价机构不承担责任。

6、本估价报告原件加盖单位鲜章和估价师鲜章及本人签字等方为有效，复印件以及缺乏鲜章、无本人签字等本估价报告无效。若有违反以上规定使用本估价报告者，自负所



产生的一切法律后果，本估价机构及估价人员不负任何责任。

7、如发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本估价机构进行更正。否则，报告误差部分无效。

### 三、其他事项说明：

1、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

机构名称：筠连县人民法院

## 二、房地产估价机构

单位名称：四川中衡安信房地产估价有限公司

营业执照统一社会信用代码：91513401MA62H6GF3H

住 所：西昌市龙眼井街大成商业广场

法定代表人：周雁

资质等级：贰级

资质证书编号：川建房估备字[2018]0084号

资质证书有效期：2018年2月1日至2021年2月1日

联系电话：0831-8202205

## 三、估价目的

为贵院在案件执行程序中进行司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

## 四、估价对象

### （一）估价对象范围

根据委托方提供的（2018）筠连法技委字第114号《司法评估委托书》，估价对象范围为：筠连县筠连镇筠州北路D段广场花园一处营业、学士路162号、178号两套住宅用房市场价值进行评估。

### （二）估价对象权益状况

（1）《房屋登记信息结果》记载状况如下（营业用房）：

产权证号	幢号	建筑面积	房屋结构	所在层	室号部位
00007861	1	44.88	钢筋混凝土结构	1	4
坐落	四川省宜宾市筠连县筠连镇筠州北路D段广场花园				
所有权人	袁义蓉				
权利状态	正常				

(2) 《房屋所有权证》记载状况如下(住宅用房):

产权证号	房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	登记时间	规划用途	总层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )
宜房权证筠连县字第201402024号	冯利	单独所有	筠连镇学士路162号	2014-12-31	成套住宅	5	109.26
附记	幢号: 1; 单元号: 2; 房号: 202; 总层数: 5; 所在层数: 2; 建筑结构: 钢混; 建筑面积: 109.25; 规划用途: 成套住宅;						
宜房权证筠连县字第201500102号	冯伟麟	单独所有	筠连镇学士路178号	2015-01-16	成套住宅	5	109.26
附记	幢号: 1; 单元号: 4; 房号: 401; 总层数: 5; 所在层数: 4; 建筑结构: 钢混; 建筑面积: 109.25; 规划用途: 成套住宅;						

(3) 他项权利情况

估价对象为筠连县人民法院委托的司法鉴定, 本次评估不考虑其租赁、抵押及其它他项权利状况。

(三) 估价对象实物状况

经评估人员现场查勘, 估价对象位于筠连县筠连镇筠州北路D段广场花园一处营业、学士路162号、178号两套, 其中营业用房与学士路178号住宅出租使用, 学士路162号闲置, 维护保养一般, 为完好房。其土地、房屋实体状况具体如下:

(1) 土地实物状况: 本次估价对象土地实物状况描述与分析如下表:

土地实物状况表

座落	四至	地形地势	基础设施完备程度及土地平整程度
筠连县筠连镇筠州北路D段广场花园	北：商住区； 南：商住区； 东：住宅区； 西：道路。	宗地形状规则，地势较平整。	已实现宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地内“六通”（通上水、通下水、通气、通讯、通路）。
筠连镇学士路162号、178号两套住宅	北：商住区； 南：商住区； 东：住宅区； 西：道路。	宗地形状规则，地势较平整。	已实现宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地内“六通”（通上水、通下水、通气、通讯、通路）。

(2) 建筑物状况:本次估价对象建筑物实物状况描述与分析如下表:

建筑物实物状况表

房屋坐落	估计对象为筠连县筠连镇筠州北路D段广场花园一处营业用房	估计对象为筠连镇学士路162号、178号两套住宅用房
商圈范围	估价对象位于筠连县老城区，区域内人流量较大，商业气氛较好。	估价对象位于筠连县老城区，区域内人流量较大，商业气氛较好。
临街状况	估价对象临筠州北路，区域内分布有均州北路、公园路等。	估价对象临学士路，区域内分布有学士路、大千路等。
评估范围	44.88平方米	每套住宅109.26平方米
规划用途/现用途	商住/商业	住宅/住宅
估价对象概况	估价对象临筠州北路，处于老城区内商圈，区域发展较好。估价对象为小高层建筑，外墙面外墙砖。	估价对象临学士路，位于筠连县老城区，区域发展较好。估价对象为多层建筑，外墙面要乳胶漆。
室内装修情况	估价对象出租于爱婴母婴店使用，地面地砖，墙面天棚乳胶漆；	估价对象学士路162号住宅用房为清水房；估价对象学士路178号住宅用房，客厅、饭店，地面地砖，墙面墙纸，天棚石膏板吊顶；卧室，地面木地板，墙面墙砖，顶面刷乳胶漆；厨房、卫生间，地面地砖，墙面墙面满贴，天棚铝扣板吊顶，分布有厨具与洁具；该房屋顶楼有搭建，分布有一个客厅、一个厨房、一个厕所，两个坡面房屋卧室，客厅：地面地砖，墙面乳胶漆，天棚为石膏板吊顶；卧室：木地板地面，墙面天棚乳胶漆。
内部配套设施现状	配套设施较完善，达到“六通”（通电、通上水、通下水、通气、通讯、通视），使用情况正常。	配套设施较完善，达到“六通”（通电、通上水、通下水、通气、通讯、通视），使用情况正常。

房屋使用、维护状况	目前作为商业，出租使用，维护保养一般，为完好房，能持续正常使用。	学士路162号自用，学士路178号出租，维护保养一般，为完好房，能持续正常使用。
-----------	----------------------------------	--

#### (四) 估价对象区位状况

地理位置		估价对象位于筠连北路。	估价对象位于学士路。
交通状况	道路状况	估价对象区域内主要有筠连北路、公园路等构成交通网络，车流量较大，路面状况良好，通行能力较强。	估价对象区域内主要有学士路、利民街等构成交通网络，车流量较大，路面状况良好，通行能力较强。
	出入可利用交通工具	估价对象区域内分布有1路通行，有大量出租车通行，通行较方便，交通便捷度一般。	估价对象区域内分布有1路通行，有大量出租车通行，通行较方便，交通便捷度一般。
	交通管制	估价对象相邻街道均为双向通行，无单行道路，无特殊交通管制。	估价对象相邻街道均为双向通行，无单行道路，无特殊交通管制。
	停车方便程度	估价对象分布有地面停车场，停车方便。	估价对象分布有地面停车场，停车方便。
环境状况	自然环境	估价对象所在区域附近无特殊自然景观。	估价对象所在区域附近无特殊自然景观。
	人文环境	估价对象区域是商业、住宅聚集区，人口密度一般；其人文环境一般。	估价对象区域是商业、住宅聚集区，人口密度一般；其人文环境一般。
	景观	估价对象区域内有街区广场、道路绿化和小区绿化均一般，空气质量一般。	估价对象区域内有街区广场、道路绿化和小区绿化均一般，空气质量一般。
外部配套设施状况	基础设施	估价对象所在区域基础设施完善，具备“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯）	估价对象所在区域基础设施完善，具备“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯）
	公共服务设施	估价对象所在区域位于均州北路，分布有筠连县胜利街小学等教育设施；分布有家乐超市、世纪华联购物广场；分布有筠连县中医医院、筠连118骨科医院等医疗机构；有筠连中城村镇银行、中国农业银行、中国邮政储蓄银行、农商银行等金融机构，有邮政和电信营业厅等设施。	估价对象所在区域位于学士路，分布有筠连县希望小学、筠连中学等教育设施；有世纪华联购物广场等购物中心；分布有筠连县天和医院等医疗机构；有中国农业银行、中国邮政储蓄银行、农商银行等金融机构，有邮政和电信营业厅等设施。

#### 五、价值时点

本次估价的价值时点确定为对估价对象的实地查勘完成日，即2018年12月21日。

#### 六、价值类型

1、本次估价的价值类型是市场价值。

2、所谓市场价格是指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，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

3、本报告的估价结果包含估价对象占用的土地使用权价值。

4、估价结果包含房屋的装修价值。

## 七、估价原则

### 1、独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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或价格。

### 2、合法原则

要求评估价值应在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

### 3、价值时点原则

要求评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

### 4、替代原则

要求评估价值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。即估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

### 5、最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用：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。最高最佳使用具体包括下列3个方面：(1)最佳用途；(2)最佳规模；(3)最佳集约度。

## 八、估价依据

### (一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

2、《中华人民共和国土地管理法》；

3、《中华人民共和国拍卖法》；

4、最高人民法院相关司法解释。

(二) 本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015《房地产估价规范》；

2、四川省住房和城乡建设厅《房地产司法鉴定评估指导意见》【川建房发[2011]89号】

(三) 委托方提供的有关资料

1、筠连县人民法院《司法鉴定委托书》；

2、估价对象《房屋所有权证》及《房屋登记信息查询结果》；

(四) 估价机构和估价人员搜集掌握的有关资料

1、估价人员现场勘查、调查获得的资料；

2、估价机构掌握的近期房地产市场交易资料。

## 九、估价方法

按照《房地产估价规范》，一般估价方法包括比较法、收益法、假设开发法等，各类方法的定义、适用范围及本次估价方法的选用情况如下：

估价方法	估价方法定义	适用范围	是否采用	理由
比较法	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	适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产	是	与估价对象同一供需圈内，商业与住宅用房成交案例较多，宜采用比较法进行估价
收益法	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法	适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产	是	估价对象位于商住区，其商业用房属于收益性房产，且收益价值能够有效测算，宜采用收益法进行评估；估价对象住宅用房，租赁案例较多，但其租售比相对背离，本次评估不宜采用收益法求取住宅用房价值。

成本法	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法	新开发的房地产、在建工程或可以重新开发建设的房地产、独立开发建设的整栋房地产，对交易很少不适用比较法、没有收益或收益不明确的房地产	否	估价对象商业、住宅用房属于已建成独立成套物业，系所在建筑不可分割部分之一，成本法估价可操作性差。
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法	适用于具有开发或再开发潜力且房地产开发价值可以采用比较法、收益法等方法求取的房地产	否	估价对象现为合法原则下的最高最佳使用，没有继续开发的必要

## （二）确定估价方法

由前述，估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，遵循《房地产估价规范》，根据估价目的和估价对象的特点，对估价对象商业用房采用比较法与收益法进行评估。

## （三）估价方法介绍

### • 比较法

比较法即将估价对象与近期内发生交易类似实例加以对照比较，对已发生交易的类似估价对象的已知价格加以修正，得出估价对象最可能实现的合理价格。其计算公式：

估价对象房地产的比准价格 = 比较实例房地产的价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

操作步骤：

- 1、调查整理与估价对象类型相近似的交易实例。
- 2、选取其中三个以上与估价对象最为类似、可比的实例。
- 3、建立价格可比基础。
- 4、进行交易情况的修正，排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏



差，将可比实例的成交价格调整为正常价格。

5、进行交易日期的修正，将可比实例在其成交日期时的价格调整为估价时点的价格。

6、进行区域因素的修正，修正的主要内容包括：繁华程度，交通便捷程度，环境、景观、公共配套设施完备程度，城市规划限制等影响房地产价格的因素，将可比实例在其外部环境状况下的价格调整为估价对象外部环境状况下的价格。

7、进行个别因素的修正，修正的主要内容为：对建筑物新旧程度，装修，设施设备，平面布置，建筑结构，楼层等。

根据上述因素，将可比实例与估价对象的个别因素逐一进行比较，找到由于个别因素优劣所造成的价格差异，进行调整。

8、求出估价对象的比准价格。

9、根据比准价格，可运用算术平均法、加权算术法、众数法、取中位数等方法求取估价对象的价格。

#### • 收益法

收益法是运用适当的报酬率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益，折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的估价方法。

收益法计算公式： $V = a \div (r - g) \times [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$

## 十、估价结果

估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用比较法与收益法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件及使用报告说明的前提下，确定估价对象在估价时点2018年12月21日的市场价值如下：

总 价：177.13万元（保留至百位）

大 写：壹佰柒拾柒万壹仟叁佰元整

币 种：人民币

估价结果一览表

房屋所有权人	共有情况	房屋坐落	建筑结构	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产市场价值 (万元)
袁义容	单独所有	筠连县筠连镇筠州北路D段广场花园	钢混	商业	44.88	20480	91.91
冯利	单独所有	筠连镇学士路162号	钢混	住宅	109.26	3630	39.66
冯伟麟	单独所有	筠连镇学士路178号	钢混	住宅	109.26	4170	45.56

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陶余波	5120080025		2019年1月17日
李碧	5120070146		2019年1月17日

### 十二、实地查勘期

2018年12月21日。

### 十三、估价作业期

本次估价自2018年12月21日起至2019年1月17日止。

四川中衡安信房地产估价有限公司

二〇一九年一月十七日



# 附 件

- 1、司法估价委托书复印件；
- 2、估价对象位置示意图；
- 3、估价对象相关照片；
- 4、估价对象《房屋所有权证》及《房屋登记信息查询结果》复印件；
- 5、房地产评估机构营业执照和估价资质证书复印件；
- 6、注册房地产估价师估价资格证书复印件；

# 筠连县人民法院

## 司法评估委托书

(2018)筠连法技委字第 114 号

四川中衡安信房地产估价有限公司：

我院受理的申请人詹术宣与被执行人袁义蓉、冯利、冯伟麟合同纠纷一案，因案件审理需要对被执行人袁义蓉所有的位于筠连县筠连镇筠州北路 D 段广场花园的营业用房一套[产权证号：00007861、土地证号：筠国用（2004）字第 904 号]；被执行人冯利所有的位于筠连县筠连镇学士路 162 号的成套住宅一套[产权证号：宜房权证筠连县字第 201402024 号]；被执行人冯伟麟所有的位于筠连县筠连镇学士路 178 号的成套住宅一套[产权证号：宜房权证筠连县字第 201500102 号]进行房地产评估。根据《中华人民共和国民事诉讼法》和《四川省高级人民法院委托评估管理办法》的相关规定，决定委托你公司进行房地产评估。请依法作出书面评估意见，加盖评估机构公章，并附评估人资格证书、评估机构执业证书等。

附： 委托评估附表壹份；

案件相关评估材料详见清单。

2018年11月19日



# 筠连县人民法院

## 委托评估书附表

(2018)筠连法技委字第114号

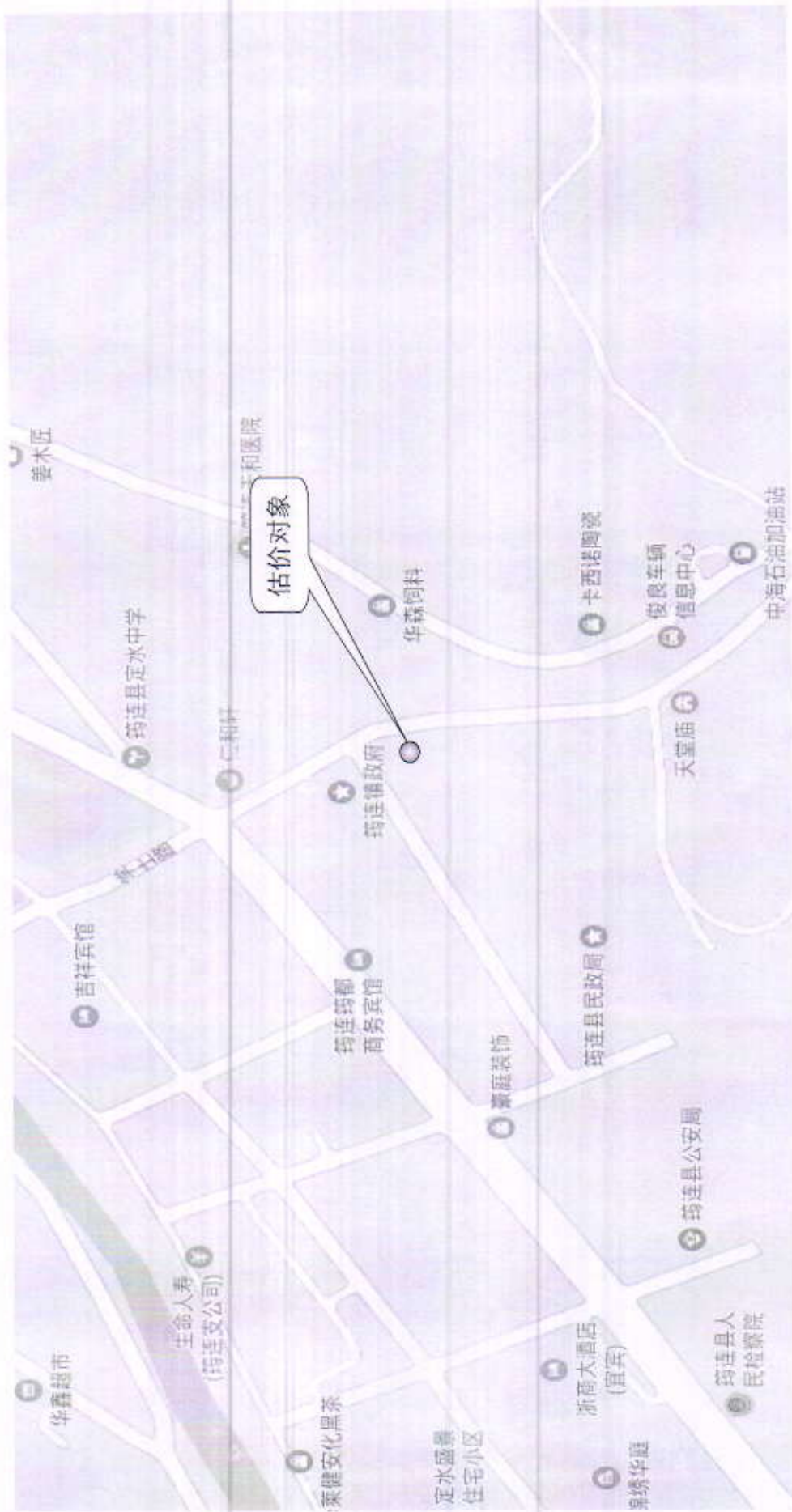


评估机构选定日期	2018-11-19		
选定评估机构名称	四川中衡安信房地产估价有限公司		
评估移送日期			
案件名称	合同纠纷		
简要案情	<p>本院在执行申请执行人詹术宣与被执行人袁义蓉、冯利、冯伟麟合同纠纷一案，因被执行人至今未履行生效法律文书所确定的义务，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条规定，申请执行人詹术宣申请对被执行人的房产进行评估拍卖。</p>		
评估事项与评估要求	<p>请求对一、被执行人袁义蓉所有的位于筠连县筠连镇筠州北路D段广场花园的营业用房一套[产权证号：00007861、土地证号：筠国用（2004）字第904号]；二、被执行人冯利所有的位于筠连县筠连镇学士路162号的成套住宅一套[产权证号：宜房权证筠连县字第201402024号]；三、被执行人冯伟麟所有的位于筠连县筠连镇学士路178号的成套住宅一套[产权证号：宜房权证筠连县字第201500102号]进行评估。</p>		
送检材料	司法评估委托书及附表、执行裁定书、房权信息		
被评估物的状况	详见房权信息		
既往评估结论	无		
司法技术部门审核意见	同意委托评估	承办人姓名	刘丽 7682224
	负责人：胡泽华	联系电话	133 3066 8405 (办公室座机) ✓ ?
要求评估完成期限	移交之日起	材料完备之日起	30个工作日
受托机构接收记录	收案人签名	机构电话	13981511289、 18011153877
备注	<p>申请方代理人张龙香：15309094689 被评估方代理人刘毅：15328459221</p>		

估价对象位置示意图（营业用房）



估价对象位置示意图（住宅用房）



估价对象内外部照片（营业用房）



估价对象外观（营业用房）



估价对象使用状况



估价对象临街状况



估价对象临街状况



估价对象内部状况



估价对象内部状况



估价对象内外部照片（住宅用房）



估价对象外观（正面）



估价对象外观（背面）



估价对象临街状况



估价对象临街状况



内部状况（学士路 162 号）



内部状况（学士路 162 号）



内部状况（学士路 162 号）



估内部状况（学士路 162 号）



内部状况（学士路 178 号）

房屋权证 筠连县字第 201402024 号

房屋所有权人	冯利		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	筠连镇学士路162号		
登记时间	2014-12-31		
房屋性质			
规划用途	成套住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	5	109.26	
土地状况	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权取得方式	土地使用年限
	√	√	√ 至 √ 止



附 记			
幢号	单元号	房号	总层数
1	2	208	5
		2	2
		209	109.26
			成套住宅
登记类别: 变更			
原产权证号: 201401552			
产权人: 冯利			
建成年份:			
房屋性质:			
共有情况: 单独所有			
附记:			

填发单位 (盖章)  
2014 年 12 月 31 日



宜房他证 筠连县字第 201600084号

房屋他项权利人	詹本宣
房屋所有权人	袁义蓉
房屋所有权证号	00007861
房屋坐落	筠连镇筠州北路D段广场花园
他项权利种类	现房抵押
债权数额	叁拾陆万元整
登记时间	2015年 8月 29日



附 记

借款人：袁义蓉

评估金额：360000元

抵押面积：44.88平方米

抵押约定期限：2016-08-24至2019-08-24

产权资料：

产权人：袁义蓉

产权证号：00007861 建筑面积：44.88

房屋坐落：筠连镇筠州北路D段广场花园

土地证号：筠国用（2004）字第904号



填发单证：(盖)

中华人民共和国  
国有土地使用证



中华人民共和国国土资源部制



附件 1 :

房屋登记信息查询结果					
受理编号 /业务号	51152700000000001700		房屋产权证号	00007861	
房屋自然状况					
房屋坐落	四川省宜宾市筠连县筠连镇筠州北路D段广场花园				
幢号	土地使用权面积	建筑面积	分摊建筑面积	房屋结构	规划用途
1		44.88		钢筋混凝土 结构	其他
所在层	室号部位	套内建筑面 积	房屋性质	共有方式	
1	4			未确定隐形共有人	
所有权人	权利状态	受理时间	证件类别	证件号码	
袁义蓉	正常	17-1月 -05			

备注：该查询结果来源于 2017 年 9 月 22 日筠连县房产管理局移交给筠连县不动产登记中心的房屋登记数据。

筠连县房产管理局  
产权情况记载

打印日期: 2016-08-17

产权证号	201500102			档案保管号	05015757	
产权人	冯伟麟			产别	私产	
证件类别	身份证	证件号码	511527199608080010	状态	有效	
坐落	筠连镇学士路178号					
原产权人	冯利					
登记类别	转移		登记原因	购买二手房		
其他						

房屋详细信息

幢号	房号	房屋结构	总层数	所在层	建筑面积	设计用途	套数
1	401	钢混	5	4	109.26	成套住宅	1

筠连县房产管理局档案室



筠连县房产管理局  
产权情况记载

打印日期: 2016-08-17

产权证号	201402024			档案保管号	05015646	
产权人	冯利			产别	私产	
证件类别	身份证	证件号码	511527198906240049		状态	有效
坐落	筠连镇学士路162号					
原产权人	冯利					
登记类别	变更		登记原因	变更		
其他						

房屋详细信息

幢号	房号	房屋结构	总层数	所在层	建筑面积	设计用途	套数
1	202	钢混	5	2	109.26	成套住宅	1

筠连县房产管理局档案室



# 营业执照

(副本)



统一社会信用代码 91513401MA62H6GF3H

名称 四川中衡安信房地产估价有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 住所 西昌市龙眼井街大成商业广场  
 法定代表人 周雁  
 注册资本 壹佰万元人民币  
 成立日期 2003年03月19日  
 营业期限 2009年07月21日至长期  
 经营范围 房地产价格评估、房地产咨询服务\*

再次复印无效



(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)  
登记机关



2016年06月01日

请于每年1月1日至6月30日年报。  
公司出资、股权变更、企业行政许  
可、企业行政处罚等信息产生后应  
在20个工作日内公示。

<http://gsxt.sca.gov.cn>

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。

再次复印无效



机构名称	四川中衡安信房地产估价有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	周雅
住所	西昌市龙眼井街大成商业广场
邮政编码	615000
联系电话	13981511289
统一社会信用代码	91513401MA62H6GF3H
组织形式	有限责任公司
成立日期	2003年03月19日
注册资本 (出资数额)	100万元人民币
备案等级	贰级
证书编号	川建房估备字[2018]0084号
有效期限	2018年02月01日至2021年02月01日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00124915



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00187302

姓名 / Full name

性别 / Sex



身份证件号码 / ID No.

3301197012350602

注册号 / Registration No.

9120170146

执业机构 / Employer

四川中衡安信房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-11-29

持证人签名 / Bearer's signature

姓名 / Full name

陶余波

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

51253019810916031X

注册号 / Registration No.

5120080025

执业机构 / Employer

四川中衡安信房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-7-31

持证人签名 / Bearer's signature

