

房地产估价报告

一、估价项目名称：刘小平所属位于四川省南充市蓬安县相如街道办事处玉凤街108号、谷晓莉、刘小平所属位于四川省南充市蓬安县相如镇建设中路9号和刘小平所属位于顺庆区丹桂路28号西山左岸枫景5幢2单元2号5层的三宗房地产市场价格价值评估

二、委 托 方：蓬安县人民法院

三、估 价 方：四川四星房地产土地资产评估有限责任公司

四、估 价 人 员：殷贵颜 （注册证号：5119970021）

李雪娇 （注册证号：5120180036）

五、估价报告出具日期：2022年6月27日

六、估价报告编号：川四星司字[2022]024号

致委托方函

蓬安县人民法院：

承蒙委托，本公司估价人员对刘小平所属位于四川省南充市蓬安县相如街道办事处玉凤街 108 号、谷晓莉、刘小平所属位于四川省南充市蓬安县相如镇建设中路 9 号和刘小平所属位于顺庆区丹桂路 28 号西山左岸枫景 5 幢 2 单元 2 号 5 层的三宗房地产市场价格进行了评估，用于为委托方执行胡继强与刘小平借款合同纠纷一案提供委估房地产的市场价格作参考依据。

估价对象：估价对象 1 位于四川省南充市蓬安县相如街道办事处玉凤街 108 号，根据委托方提供的《产权情况记载》、《房产登记信息查询情况说明》和《变更登记 2022.6.6》，房屋所有权人：刘小平，混合结构，商业服务用途，建筑面积 112.34 平方米，所在层数为第 1 层；土地使用权面积为：7.00 平方米，土地用途为：商业服务业，土地性质：出让；终止日期：2040 年 6 月 17 日；

估价对象 2 位于四川省南充市蓬安县相如镇建设路 9 号，根据委托方提供的《产权情况记载》和《房产登记信息查询情况说明》，房屋所有权人：谷晓莉、刘小平，混合结构，住宅用途，建筑面积 76.35 平方米，所在层数为第 2 层；

估价对象 3 位于四川省南充市顺庆区丹桂路 28 号西山左岸枫景 5 幢 2 单元 2 号 5 层，根据委托方提供的《房屋权属登记信息查询结果》和《房产登记信息查询情况说明》，房屋所有权人：刘小平，其他结构，住宅用途，

建筑面积 117.800 平方米，所在层数为第 5 层；土地用途为：城镇住宅用地，土地权利性质：出让，宗地面积：18283.6 平方米，土地使用权终止日期：2073 年 04 月 27 日。

本次估价范围包括估价对象的建筑物及其分摊的土地使用权。

估价目的：为委托方执行胡继强与刘小平借款合同纠纷一案提供委估房地产的市场价格作参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2022 年 5 月 18 日

价值类型：公开市场价值。

估价方法：我公司根据本次评估目的，经过现场查看和市场调查，遵循估价原则，结合估价对象的实际情况，本次估价采用收益法和比较法对委估房地产价格进行了评估。

估价结果：我公司注册房地产估价师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，选用适当的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，估价对象满足“估价假设和限制条件”的前提下在价值时点的市场价值评估结果如下：

委估房地产评估结果一览表

序号	产权人	坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	结构	房地产评估单价 (元/m ²)	房地产评估总价 (元)	资产价格 (元)	合计 (元)
1	刘小平	四川省南充市蓬安县相如街道办事处玉凤街 108 号	商业服务	112.34	混合	7437	835473	/	835473
2	谷晓莉 刘小平	四川省南充市蓬安县相如镇建设中路 9 号	住宅	76.35	混合	2379	181637	3026	184663
3	刘小平	顺庆区丹桂路 28 号西山左岸枫景 5 幢 2 单元 2 号 5 层	住宅	117.800	其他	4898	576984	/	576984
合计									1597120

委估房地产和室内资产在价值时点 2022 年 5 月 18 日的市场价值评估总
值为人民币(小写):1,597,120 元; 人民币大写:壹佰伍拾玖万柒仟壹佰贰拾
元整。

特别提示: 本估价报告仅作为委托方执行胡继强与刘小平借款合同纠纷一案提供委估房地产的市场价格作参考依据,不得用作其他目的,使用
期限为壹年(自 2022 年 6 月 27 日起至 2023 年 6 月 26 日止)。

上述结论摘自川四星司字[2022]024 号“四川省南充市蓬安县相如街
街道办事处玉凤街 108 号、谷晓莉、刘小平所属位于四川省南充市蓬安县相
如镇建设中路 9 号和刘小平所属位于顺庆区丹桂路 28 号西山左岸枫景 5
幢 2 单元 2 号 5 层的三宗房地产市场价值评估”报告书,应用时应认真阅
读本估价报告书全文。

此 致

法定代表人(签章)

四川四星房地产土地资产评估有限责任公司

二〇二二年六月二十七日

目录

一、 估价师声明	6-7
二、 估价的假设和限制条件及使用报告说明	8-10
三、 房地产估价结果报告	11-16
(一)、 委托方	11
(二)、 估价方	11
(三)、 估价目的	11
(四)、 估价对象概况	11-13
(五)、 价值时点	13
(六)、 价值类型	14
(七)、 估价原则	14-15
(八)、 估价依据	15-16
(九)、 估价方法	16
(十)、 估价结果	16-17
(十一)、 估价人员	17
(十二)、 现场查勘日期	17
(十三)、 估价作业日期	17
(十四)、 估价报告应用有效期	17
四、 附 件	18-31

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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与当事人没有利害关系和偏见。
- 4、我们具备相关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力。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》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》、《中华人民共和国资产评估法》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已于 2022 年 5 月 18 日对估价对象进行了实地查看。
- 6、本估价报告在运用时应明确本次评估的价值定义以及估价的假设和限制条件所载明内容的要求，本估价报告只能完整使用，割裂使用本估价报告的任何部分内容均属无效。
- 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，请通知本公司进行更正，否则报告误差部分无效，由此引起的后果我估价机构和估价人员不承担任何责任。
- 8、没有人对本次估价工作和本估价报告提供其他专业方面的帮助。
- 9、本报告书的全部或部分内容不得向委托方和评估报告审查部门之外的单位和个人提供。本报告仅供委托人恰当使用，未经许可，任何人均

不得擅自使用、传阅、在任何媒体发布本报告，由此行为引发的后果，我公司将不承担责任。

10、我公司对本估价报告拥有解释权和知识产权。

参加本次估价的注册房地产估价师(签章)

姓 名	注册号	签 名	签字日期
殷贵颜	5119970021		年 月 日
李雪娇	5120180036		年 月 日

估价的假设和限制条件

（一）估价假设

1、一般假设

①、假设在价值时点的房地产市场是公开、公平、自愿的均衡市场。

②、假设委托方提供的估价对象房地产权结果信息一览表等资料真实、合法、有效。若因估价委托人提供资料及陈述失实而造成估价结果有误，本公司及注册房地产估价师不承担相应责任。

③、房屋权利人对估价对象拥有合法的占有权、使用权、收益权和处置权。估价对象在价值时点未发生任何形式的产权转移行为。

④、本次估价以估价对象能够按照价值时点完整的物质实体状况、权益状况和法定用途持续使用为假设前提。

⑤、注册房地产估价师对估价对象的实地查看仅限于估价对象于价值时点的外观和使用状况，无法对估价对象的隐蔽工程（地基、电气管线、供水管线等需要覆盖、掩盖的工程）、建筑结构质量等进行专业检测。注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定检测的情况下，假设估价对象不存在房屋安全隐患及重大环境污染的情形。

2、未定事项假设

无未定事项假设。

3、背离事实假设

无背离事实假设。

4、不相一致假设

经估价人员现场查勘，委估对象 1 未张贴街道号；委估对象 2 现场贴牌地址与产权地址不相一致，现场贴牌地址为：建设中路 52 号 3 栋 3 单元，未见张贴门牌号；由产权人现场指界确认。

5、依据不足假设

因估价委托人未能提供估价对象权属证明原件，因受档案查询资格限制，我们难以在登记部门对其权属证明复印件进行核对，本次估价设定其所提供的复印件与原件完全相符，估价委托方对资料的真实性负责。提请报告使用人使用报告时查验其原件。

(二) 估价报告使用限制条件

1、本报告估价结果为 2022 年 5 月 18 日的市场价格，随着时间及市场情况的变化，该价格需作相应调整。如使用本报告估价结果的时间与报告价值时点相差 12 个月或以上，我公司对应用此结果给有关方面造成的损失不承担任何责任。

2、本报告估价结果为房地产的市场价格，估价时没有考虑未来房地产市场变化风险、房地产变现的不确定性和变现费用、房屋转让时应缴纳的有关税费等因素对估价对象价值的影响；未考虑债权债务等其它限制因素对其估价对象价格的影响；当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化，使用者在运用本报告时应予充分考虑。

3、本报告只用于为委托方执行胡继强与刘小平借款合同纠纷一案提供委估房地产的市场价格作参考依据，不得用于其他目的。

4、本估价结果包括房屋（含附属设施设备）及其占用（或分摊）的建设用地使用权的价值，故建设用地使用权和附属的设施设备不得与房屋割离处

置。

5、本估价报告包括“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告。本报告需至少两名注册房地产估价师签字、评估机构盖章并作为一个整体时有效。报告使用人应严格按照本估价报告完整地使用，我们不对任何割裂使用的行为负责。

6、本估价报告使用期限为壹年（自2022年6月27日起至2023年6月26日止）。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。若超过使用期限使用本估价结果，我们对此造成的任何损失不承担责任。

（三）、其他说明

1、委估房地产价格货币单位为人民币(元)，面积内涵为建筑面积。

2、根据委托方要求，本报告对委估房地产相如镇建设中路9号评估结果包含房屋价值、室内装修和室内资产。

3、本项目评估人员与委托评估单位之间除正常委托关系外，无其它任何足以影响估价结果的关系。

4、本项目评估及其结果在估价师能力范围之内无任何虚假构成。

5、该估价意见是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解估价对象相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表具体资产在涉及产权变动或资产形态转变的实际交易价格。

房地产估价结果报告

(一)、委托方:

蓬安县人民法院

(二)、估价方:

机构名称: 四川四星房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人: 胡建勇

住所: 泸州市江阳区康城路一段一号A栋一单元6楼

备案等级: 壹级

证书编号: 川建房估备字[2017]0042号

(三)、估价目的:

为委托方执行胡继强与刘小平借款合同纠纷一案提供委估房地产的市场价格作参考依据而评估房地产市场价值。

(四)、估价对象概况:

1、委估房地产权属登记状况:

根据委托方提供的资料,《产权情况记载》、《房产登记信息查询情况说明》、《变更登记 2022.6.6》和《房屋权属登记信息查询结果》载明的信息,房地产登记概况如下:

估价对象登记概况表

序号	权利人	房屋坐落	房屋用途	房屋结构	楼层	房屋面积(m ²)	土地性质	土地用途	终止日期
1	刘小平	四川省南充市蓬安县相如街道办事处玉凤街108号	商业服务	混合	1	112.34	出让	商业服务业	2040年6月17日
2	谷晓莉 刘小平	四川省南充市蓬安县相如镇建设中路9号	住宅	混合	2	76.35	出让	/	/



3	刘小平	顺庆区丹桂路28号西山左岸枫景5幢2单元2号5层	住宅	其他	5	117.800	出让	城镇住宅用地	2073年04月27日
---	-----	--------------------------	----	----	---	---------	----	--------	-------------

2、委估房地产实地查看概况：

委估房地产1为位于四川省南充市蓬安县相如街道办事处玉凤街108号的商业用房，房屋所有权人为刘小平，房屋建筑面积为112.34平方米，混合结构，商业服务用途，房屋所在楼层为第1层。经评估人员现场查看：未见张贴街道号；委估房地产由五个开间组成，外墙面贴墙砖；地面铺地砖，内墙面刷钢化涂料，天棚部分刷涂料、局部吊顶，入户卷帘门，通水、电。通风采光一般，维护保养一般。目前出租用作餐饮店。

委估房地产1位于四川省南充市蓬安县相如街道办事处玉凤街道的临街商铺，附近有众多住宅楼，周边有相如广场、蓬安县气象局、蓬安县相如幼儿园、文君商务宾馆等公共配套设施较齐全完备，临玉凤街，人流量一般，商业繁华程度一般。

委估房地产2为位于四川省南充市蓬安县相如镇建设中路9号的住宅用房，房屋所有权人为谷晓莉、刘小平共同共有，房屋建筑面积为76.35平方米，混合结构，住宅用途，房屋总层数为7层，房屋所在楼层为第2层。经评估人员现场查看：现场贴牌地址为：建设中路52号3栋3单元，未见张贴门牌号；委估房地产为清水外墙面；地面铺地砖，内墙面及天棚刷钢化涂料，厨卫全装修，入户防盗门，木窗木门，通水、电、气、视、讯。委估房地产为二室二厅一卫结构布局的多层住宅，通风采光一般，维护保养一般。此住宅楼为成熟的住宅楼，入住率较高。目前自用。

纳入此次评估的室内资产明细如下：

项目	名称	单位	数量	备注
1	床	张	2	



2	空调	台	1	
3	空调	台	1	
4	沙发	套	1	
5	衣柜	个	1	
6	长虹电视	台	1	

委估房地产 2 位于四川省南充市蓬安县相如镇建设中路，周边绿化一般，居住环境一般，附近有“花园小区”、“锦绣苑小区”等众多住宅小区，周边有蓬安广场、荷花池服装批发城、中国邮政储蓄银行等公共配套设施较齐全完备，有蓬安 201 路、蓬安 206 路、蓬安 8 路等多路公交车通过并设有站点，交通较便捷，生活较便利。

委估房地产 3 为位于四川省南充市顺庆区丹桂路 28 号西山左岸枫景 5 幢 2 单元 2 号 5 层的住宅用房，房屋所有权人为刘小平，房屋建筑面积为 117.800 平方米，其他结构，住宅用途，房屋所在楼层为第 5 层。经评估人员现场查看：委估房地产外墙面贴墙砖；地面铺木地板，内墙面刷乳胶漆，天棚局部工艺吊顶，厨卫全装修，入户防盗门，塑钢外窗，通水、电、气、视、讯。委估房地产为三室两厅二卫结构布局的多层住宅，其中一间卫生间改为储藏间，通风采光较好，维护保养较好。此住宅楼为成熟的住宅楼，入住率较高。目前自用。

委估房地产 3 位于四川省南充市蓬安县相如镇建设中路，该小区为封闭式住宅小区，小区内统一绿化，统一物管，附近有“龙川半岛”、“新金丰·新华园”、“丽景花园”等众多住宅小区，周边有中国邮政储蓄银行、仔仔家婴幼儿托育园、川渝家宴等公共配套设施较齐全完备，有 43 路、47 路等多路公交车通过并设有站点，交通较便捷，生活较便利。

（五）、价值时点：

2022 年 5 月 18 日

（六）、价值类型：

本报告采用公允的市场价值。

（七）、估价原则：

本次评估本着独立、客观、公正、合法的基本原则，同时遵循最高最佳使用原则、替代原则和价值时点原则。

1、独立原则：指估价机构为独立的机构，估价机构及估价师与委托人及有关当事人没有利益和利害关系。

2、客观原则：指估价师从事估价业务时应以客观事实为依据，实事求是，真实地反映估价对象的现状，充分考虑市场条件，对被评估对象做出分析、判断。

3、公正原则：指估价师从事估价业务时应公平正直，排除个人感情、成见或偏见的影响，不偏向任何当事人，不受相关当事人利益冲突的影响。

4、合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法使用、合法处分为估价前提。

5、最高最佳使用原则

最高最佳使用原则要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

6、替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产在同等条件下的正常价格。

7、估价时点原则

估价时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在估价时点时的客观合理价格或价值。

（八）、估价依据：

1、法律、法规、规章、规范性文件及司法解释

- ① 《中华人民共和国民法典》（主席令第13届第45号）；
- ② 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号）；
- ③ 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号）；
- ④ 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）；
- ⑤ 《中华人民共和国资产评估法》（主席令12届第46号）；

2、技术标准

- ① 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- ② 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

3、委托方提供的相关资料；

- ① 《司法评估委托书》（2022）川1323执恢14号；
- ② 《产权情况记载》、《房产登记信息查询情况说明》、《变更登记2022.6.6》、《房屋权属登记信息查询结果》（复印件）；

③ 委托人提供的其他相关资料；

4、估价人员调查收集的相关资料。

- ① 估价人员实地查看和估价机构掌握的其他相关资料；

②估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

（九）、估价方法：

1、房地产评估的常用方法有：比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。

比较法是将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法是取求估价对象在价值时点的重新购建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

假设开发法是求取估价对象未来开发完成后的价值，减去未来的正常开发成本，税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基准地价修正法是在政府确定公布了基准地价的地区，通过具体区位、土地使用权年限、建筑容积率、土地形状、临街状况等的比较，由估价对象宗地所处地段的基准地价调整得出估价对象宗地价格的一种估价方法。

2、评估方法的选用：**收益法、比较法**

（十）、估价结果：

经过估价人员周密、准确的测算及结合委估房地产所在地市场情况，最终确定委估房地产在价值时点 2022 年 5 月 18 日的评估结果如下：

委估房地产评估结果一览表

序号	产权人	坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	结构	房地产评估单价 (元/m ²)	房地产评估总价 (元)	资产价格 (元)	合计 (元)
1	刘小平	四川省南充市蓬安县相如街道办事处玉凤街108号	商业服务	112.34	混合	7437	835473	/	835473
2	谷晓莉 刘小平	四川省南充市蓬安县相如镇建设中路9号	住宅	76.35	混合	2379	181637	3026	184663
3	刘小平	顺庆区丹桂路28号西山左岸枫景5幢2单元2号5层	住宅	117.800	其他	4898	576984	/	576984
合计									1597120

委估房屋和室内资产在价值时点2022年5月18日的市场价值评估总值为人民币(小写):1,597,120元; 人民币大写:壹佰伍拾玖万柒仟壹佰贰拾元整。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签字日期
殷贵颜	5119970021		年 月 日
李雪娇	5120180036		年 月 日

(十二)、现场查勘日期: 2022年5月18日-2022年5月18日

(十三)、估价作业日期: 2022年5月18日-2022年6月27日

(十四)、估价报告应用有效期: 2022年6月27日-2023年6月26日

附 件

- (一) 估价对象实地查勘情况
- (二) 无专业帮助和未依据相关专业意见说明
- (三) 估价对象实物照片及位置图
- (四) 司法评估委托书
- (五) 估价对象权属证明复印件
- (六) 估价机构营业执照、资质证书和估价师注册证书复印件

估价对象实地查勘情况说明

2022 年 5 月 18 日，我公司估价人员已对估价对象内部状况、外部状况和周围环境状况进行了实地现场查勘。

特此说明

四川四星房地产土地资产评估有限责任公司

二〇二二年六月二十七日

无专业帮助和未依据相关专业意见说明

我公司受蓬安县人民法院委托，对刘小平所属位于四川省南充市蓬安县相如街道办事处玉凤街 108 号、谷晓莉、刘小平所属位于四川省南充市蓬安县相如镇建设中路 9 号和刘小平所属位于顺庆区丹桂路 28 号西山左岸枫景 5 幢 2 单元 2 号 5 层的三宗房地产进行市场价值评估。公司注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》、《中华人民共和国资产评估法》等相关技术标准和程序，独立、客观、公正地完成了本次估价，撰写了本估价报告。

我们在本次估价作业中未得到本公司以外的专业帮助，报告中亦未依据其他专业机构或专家相关专业意见。

特此说明！

四川四星房地产土地资产评估有限责任公司

二〇二二年六月二十七日

委估房地产 1 现状图片一

四川省南充市蓬安县相如街道办事处玉凤街 108 号



估价对象外观



街景



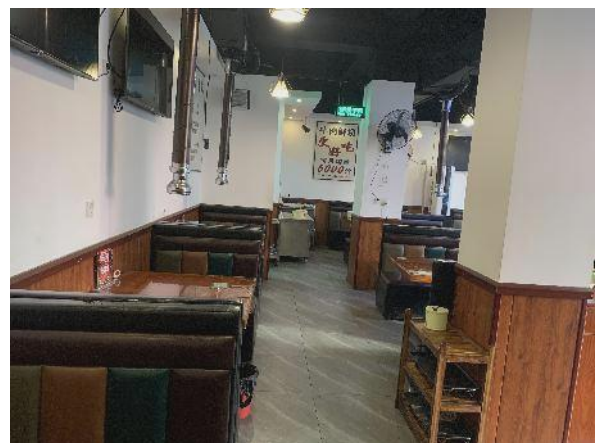
街景



商铺入口



室内状况



室内状况

委估房地产 1 现状图片二

四川省南充市蓬安县相如街道办事处玉凤街 108 号



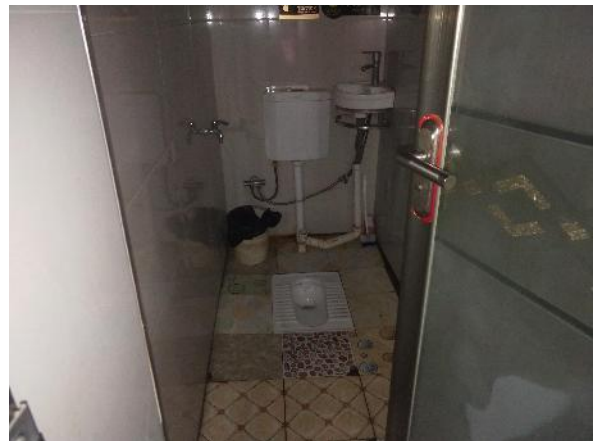
室内状况



室内状况



室内状况



室内状况

委估房地产 1 区位示意图

四川省南充市蓬安县相如街道办事处玉凤街 108 号



委估房地产 2 现状图片一

四川省南充市蓬安县相如镇建设中路9号



估价对象外观



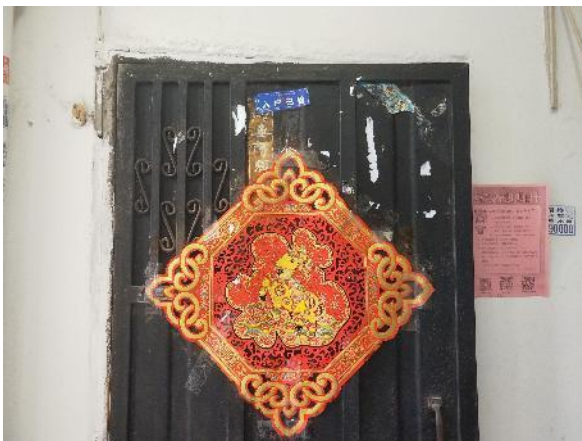
周边环境



单元入口



街道号、楼栋号、单元号



入户门



客厅

委估房地产 2 现状图片二

四川省南充市蓬安县相如镇建设中路 9 号



饭厅



卧室 1



卧室 2



厨房



卫生间



阳台

委估房地产 2 现状图片三

四川省南充市蓬安县相如镇建设中路 9 号



部分资产特写



部分资产特写



部分资产特写



部分资产特写

委估房地产 2 区位示意图

四川省南充市蓬安县相如镇建设中路 9 号



委估房地产 3 现状图片一

顺庆区丹桂路 28 号西山左岸枫景 5 幢 2 单元 2 号 5 层



估价对象外观



小区大门



街道号



小区环境



楼栋号



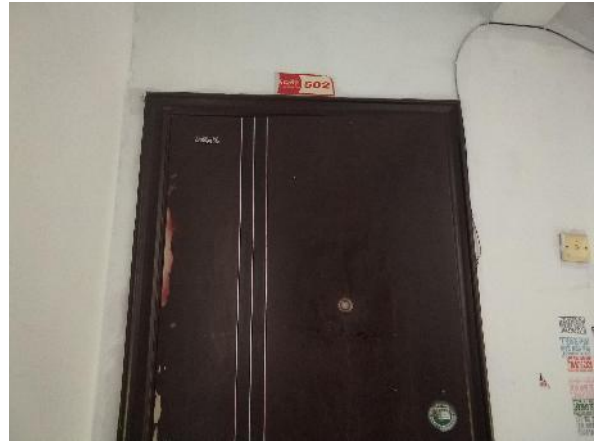
单元入口

委估房地产 3 现状图片二

顺庆区丹桂路 28 号西山左岸枫景 5 幢 2 单元 2 号 5 层



单元号



入户门



客厅



饭厅



卧室 1



卧室 2

委估房地产 3 现状图片三

顺庆区丹桂路 28 号西山左岸枫景 5 幢 2 单元 2 号 5 层



卧室 3



厨房



卫生间 1



卫生间 2 改储藏间



阳台



窗外景观

委估房地产 3 区位示意图

顺庆区丹桂路 28 号西山左岸枫景 5 幢 2 单元 2 号 5 层

