



房地产咨询性估价报告

南溪区南溪街道凤翔街7号1栋1单元6层9号

涉执房地产咨询估价意见

房地产咨询性估价报告

估价项目名称：南溪区南溪街道凤翔街 7 号 1 栋 1 单元 6
层 9 号涉执房地产咨询估价意见

估价委托人：宜宾市南溪区人民法院

房地产估价机构：四川源禾资产评估有限公司



注册房地产估价师：王利华（注册号：5120180124）

雷海涛（注册号：5120190011）

估价报告出具日期：二〇二〇年一月六日

估价报告编号：川源禾房法估字〔2020〕第 03 号

致估價委託人函

宜賓市南溪區人民法院：

受貴院的委託，我公司對貴院審理肖開聰與周永華一案，由肖開聰申請執行的周永華所屬位於南溪區南溪街道鳳翔街7號1棟1單元6層9號住宅房地產（建築面積108.00平方米，分攤國有土地使用權面積19.18平方米）在價值時點二〇一九年十二月二十三日現狀條件下的市場價值予以鑑定估價，並出具專業諮詢估價意見，以供貴院確定涉執房地產處置參考價提供價值參考依據。

經我公司註冊房地產估價師現場查看、問詢與調查，根據最高人民法院《關於人民法院確定財產處置參考價若干問題的規定》（法釋〔2018〕15號）、四川省住房和城鄉建設廳關於印發《房地產司法鑑定評估指導意見》（試行）的通知（川建房發〔2011〕89號）、中華人民共和國國家標準《房地產估價規範》（GB/T50291-2015）及現行法律、法規、政策的規定，本着客觀、獨立、公正的原則，運用房地產估價的比較法，估算得到估價對象在滿足本次估價設定的假設前提和限制條件下的市場價值諮詢估價結果總額為：人民幣貳拾捌萬肆仟玖佰元整（取整，保留至佰位，小寫：28.49萬元），詳見下表（見下頁）。

鑑定估價結果一覽表

序號	估價對象坐落	產權證號	土地證號	房屋用途	所處樓層	建築面積 (m ²)	評估單價 (元/m ²)	評估總額 (萬元)
01	南溪街道鳳翔街7號 1棟1單元6層9號	201602273	南國用(2016)第 2984號	成套 住宅	第6層/ 共6層	108.00	2638.0	28.4904
合計	/	/	/	/	/	108.00	/	28.4904

補充說明：為避免對本次估價結果產生歧義，提請本報告的使用者詳細閱讀估價報告的“估價的假設前提和限制條件”等章節。

特此函告！

四川源禾房地產評估有限公司

二〇二〇年一月六日



(正文接下頁)

目 录

- 一、注册房地产估价师声明
- 二、估价的假设前提和限制条件
- 三、房地产估价结果报告
- 四、附件
 - (一)估价对象所处位置示意
 - (二)估价对象现状照片
 - (三)《宜宾市南溪区人民法院评估委托书》【(2019)川1503法技109号】(复印件)
 - (四)估价对象《产权情况记载表》、《国有土地使用证》(复印件)
 - (五)房地产估价机构《营业执照》(复印件)
 - (六)房地产估价机构《估价备案证书》(复印件)
 - (七)注册房地产估价师证书(复印件)

注册房地产估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

1. 执行本次估价的注册房地产估价师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、意见和结论是执行本次估价的注册房地产估价师自己公正、专业的分析和判断。但受估价委托人提供资料的情况及本估价报告中的假设前提和限制条件的约束。

3. 房地产估价机构、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象，以及房地产司法鉴定评估涉及的诉讼活动当事人没有直接或间接的利害关系，不存在任何偏见或可能影响独立、公正鉴定的情形。

4. 执行本次估价的注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】、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】、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）【川建房发〔2011〕89号】等估价行业规范进行分析、形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 本公司注册房地产估价师在人民法院法官的陪同下，对估价对象进行了实地查看，但因被执行人不予配合等原因，导致估价师无法入户调查。基于此，估价师在征求人民法院法官的意见后，对估价对象相同户型房屋进行查看，旨在了解估价对象室内房屋户型及格局等影响房地产价值的因素，未考虑估价对象与现场类似房屋室内装饰装修状况的差异对房地产价值的影响。

6. 对估价对象在价值时点的特定司法鉴定估价目的下的价值进行分析、测算和判断并提供相关专业意见，是注册房地产估价师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用鉴定估价报告是委托人和诉讼活动当事人的责任。

7. 本估价机构已告知估价委托人（人民法院），并通过其转交由诉讼当事人签收《房地产司法鉴定评估风险告知书》。基于此，本次房地产司法鉴定评估涉及的诉讼活动当事人业已全面知悉鉴定评估的基本事项，理应明确自己应履行的配合义务及不履行该义务可能承担的不利后果。

8. 根据《中华人民共和国资产评估法》第二十三条第3款“估价委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的合法性、真实和完整性负责”以及该法第十三条第4款，二款主要差异在于：估价委托人对所提供资料的合法性负责，而注册房地产估价师则对所收集资料的准确性负责。基于条件所限，注册房地产估价师在对估价委托人提交的估价资料复印件进行核实和验证，仅限对资料载明内容与估价委托人现场指认的估价对象实物是否存在显而易见的差异进行比对，无法取得估价委托人应提交资料的原件用于检查和验证。在此提请本报告的使用者作进一步的核对。

9. 本估价报告仅为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

10. 本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

参加本次评估的注册房地产估价师签章：

中国注册房地产估价师执业资格专用章
姓名：王利华 注册号：5100100124
单位：四川源禾房地产评估有限公司

中国注册房地产估价师执业资格专用章
姓名：雷海波 注册号：5100190011
单位：四川源禾房地产评估有限公司

签章：

估價的假設和限制條件

一、假設前提條件

1. 估價委託人依法裁定估價對象為涉案抵債資產事實成立，有權依據法律、法規及授權協議文件，合法取得估價對象司法（強制）處置權為本次估價的基本前提。

2. 估價對象權屬來源合法、無爭議，在價值時點及被依法裁定查封之前，無任何房地产权屬糾紛，房屋所有權與對應國有土地使⽤權權利主體一致，不存在“房地權利分離”等權利瑕疵問題。

3. 估價委託人提交的《產權情況記載表》、《國有土地使⽤證》等資料的復印件記載內容與估價對象最終合法有效的權利證書原件登記事項內容相符，並經估價委託人組織的涉訴當事人質證，其對應房地產與估價委託人現場指認估價對象房地產為同一實體，即“證（書）實（物）一致”。

4. 估價對象在價值時點除受司法查封及可能存在未消滅的抵押權外，尚未設定其他他項權利，亦不受相鄰關係權利限制。鑒於估價目的及估價報告預期用途的特殊性，本次評估以估價對象被迫轉讓為前提條件。

5. 注冊房地產估價師尚未收到估價委託人應提交的估價對象轉讓（拍賣處置）條件書面說明資料（指轉讓方、受讓方對估價對象轉讓稅費負擔的約定）。本報告出具鑑定估價結論為評估的轉讓對象狀況、轉讓稅費正常負擔、轉讓款項在價值時點一次性付清條件下的價值結論。

6. 本報告假定估價對象按規劃用途持續使⽤，為估價對象合法的最高最佳使⽤用途；若轉換用途使⽤，本估價結果無效。

7. 任何有關估價對象的運作方式、處置程序符合國家、地方的有關法律、法規。

8. 估價委托人向本公司提供的有關資料和陳述的情況是真實、合法和完整的。

以上條件若不成立，本評估報告無效。

二、估價中未考慮的因素

1. 國家宏觀經濟政策、政府規劃等發生的變化，將會對估價對象價值帶來相應影響。本報告對以上不可預見因素未作考慮。

2. 註冊房地產估價師僅對估價對象房屋現狀進行一般性查看，並未接受對建築結構質量和配套設施性能測試的委託，不能確定其有無內部缺損。因此，本報告未考慮房屋可能存在的結構性損壞和設施性能衰退等瑕疵對估價對象價值造成的減損。

3. 在司法拍賣處置過程中，房屋室內裝飾裝修亦隨房屋轉讓而一並處置，故鑑定估價結論中一般包含裝飾裝修的價值，但不對室內裝飾裝修予以確權。但本次評估因被執行人不予配合等原因，估價師未能入戶調查，估價師在征求人民法院法官的意見後，不考慮估價對象裝飾裝修狀況對房地產價值的影響，即對估價對象按清水房處理。另外，根據國際上對不動產概念的界定，本鑑定估價結果不含估價對象房屋室內家俱、家電等可移動設施、設備的價值。

4. 在價值時點，估價對象可能存在未消滅的抵押權，並已被司法查封擬拍賣處置。本報告遵循“背離事實假設”，即不考慮估價對象在價值時點被查封因素以及原有可能存在的擔保物權和其他優先受償權。因為，原有的擔保物權及其他優先受償權因拍賣而消滅，查封因拍賣而解除。

三、限制條件

1. 本涉執房地產咨詢性估價報告及其結論，僅供估價委托人在價值時點司法（強制）處置委估房地產前確定處置參考價提供價值參考依據。除此之外，不能用於任何其他經濟活動。



2. 本報告必須完整使用(尤其是價格)方為有效。對不完整地使用本報告(即割裂使用部分內容等不恰當使用行為)所導致的可能損失, 受託估價機構、註冊房地產估價師不承擔任何責任。

3. 本報告應用的有效期壹年, 即二〇二〇年一月六日至二〇二一年一月五日期間有效。

4. 本報告估價結果是為滿足本報告價值定義和所有假設前提及限制條件下的價格, 如影響估價對象價格因素(如國家宏觀經濟政策、市場條件等)之一發生變化, 本評估結果不成立。

5. 本報告須經本估價機構註冊房地產估價師簽章、估價機構蓋章後方能生效。

除特殊說明, 估價對象不附帶任何影響其價值的限制條件。

四、其它說明

1. “被迫轉讓”的處置方式為司法拍賣(變賣)的特點, 其處置權能為司法機關所獨有, 房地產登記產權人無權處置。但為維護涉案當事人的合法權益, 確保強制處置方式下拍賣成交結果的公正性, 根據川建房發〔2011〕89號《房地產司法鑑定評估指導意見》(試行)第二十八條, 本次房地產司法鑑定評估的價值定義為房地產市場價值。

基於司法拍賣(變賣)的限期性、產權人(被執行人)非自主性(無處置權)等交易特點, 司法拍賣最終成交價格主要受潛在買受人因素的影響, 其報價策略以拍賣保留價為基礎, 而評估的市場價值是作為司法機關確定拍賣保留價的依據。

2. 本估價報告及其估價結論僅反映估價對象在價值時點現狀條件下的市場價值, 是基於典型的市場參與者所作出的理性判斷, 但該估價結論不應視作為是對估價對象最終可實現價格的法律保證。

所谓市场价值，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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

3. 本次司法评估不对估价对象法律权属进行鉴定。估价对象拟拍卖房地产上原有可能的租赁权及其他用益物权，通常不因拍卖（变卖）而消灭，因此，估价结论一般为拟拍卖房地产附有租约限制或其他用益物权情况下的市场价值。

4. 根据川建房发〔2011〕89号《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）第二十八条，房地产司法鉴定评估通常不评估变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交过程发生的税费、处置费（含拍卖费、评估费、律师费、执行费等）以及税和费的转移分担问题，即鉴定估价结论反映的是税（费）前价值。

5. 根据川建房发〔2011〕89号《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）第八条，房地产司法鉴定评估工作的最终成果，分为房地产司法鉴定估价报告和房地产咨询性估价报告。鉴于本次评估工作中，受限于被执行人不予配合等原因，导致注册房地产估价师未能入户调查，相关估价依据缺失。因此，根据川建房发〔2011〕89号《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）第八十三条，估价师在征求人民法院法官意见后，将本次评估工作的最终成果定义为房地产咨询性估价报告。

同时，根据川建房发〔2011〕89号《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）第八条的规定，估价师在征求人民法院法官的意见后，对估价对象相同户型房屋（1幢1单元6层8号）进行查看，旨在了解估价对象室内房屋户型及格局等影响房地产价值的因素，但未考虑估价对象与现场类似房屋室内装饰装修状况的差异对房地产价值的影响。

6. 在价值时点，估价对象可能存在未消灭的抵押权。根据《中华人民共和国担保法》相关规定，结合其他法律规范，估价对象若存在已抵押担保债权，在执行拍卖过程中，须清偿原抵押担保债权数额，并缴纳过户相关税款及费用后，方能办理过户。在此提请本报告使用人注意，本报告估价结论为假定估价对象不存在担保物权情况下“干净”的房地产价值，并在拍卖后可顺利办理产权过户手续，不存在任何权利限制等障碍。

7. 估价对象《产权情况记载表》未载明估价对象建成年代，建筑结构记载为其它结构，无具体说明。根据现场查看了解情况，本次评估设定估价对象建筑结构为砖混，建成年代约为20世纪90年代后期。估价对象最终建筑结构及建成年代应以不动产管理部门核定为准。若与本次评估设定情况不符，则本报告及估价结果须作相应调整。

8. 本报告使用权归估价委托人所有，与本报告配套的技术报告由估价机构存档及向司法机关提供备查。

9. 房地产估价机构、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象，以及房地产司法鉴定评估涉及的诉讼活动当事人之间，无任何足以影响估价结果的关系。

本报告由四川源禾房地产评估有限公司负责解释。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：宜宾市南溪区人民法院

地 址：宜宾市南溪区政通路6号

承 办 人：钟主任

联系电话：0831-3328107

二、房地产估价机构

房地产估价机构：四川源禾房地产评估有限公司

单位地址：四川省宜宾市叙州区叙府路西段7号附8号

估价机构备案证书号：川建房估备字[2018]0139号

估价备案等级：贰级

估价备案证书到期日：2021年05月29日

统一社会信用代码：91511502731605433Y

法定代表人：舒子沙

联系电话：0831-2338333

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而评估房地产市场价值。

四、估价对象

(一)估价对象界定

本次估价对象为位于南溪区南溪街道凤翔街7号1栋1单元6层9号商业房地产。根据估价委托人提供资料，估价对象建筑面积108.00平方米，分摊国有土地使用权面积19.18平方米。

本报告估价对象包括建筑物及其分摊国有土地使用权。

(二) 權益狀況

1. 權屬登記狀況

(1) 房屋所有權登記狀況

根據估價委託人所提供估價對象《產權情況記載表》，其房屋所有權登記狀況如下：

產權證號“201602273”，產權人周永華，房屋坐落於四川省宜賓市南溪區南溪街道鳳翔街7號1棟1單元6層9號，所在層6層（總層數6層），設計用途成套住宅，其它結構，建築面積108.00平方米，產別私產，權力狀態現勢，限制登記狀況為查封、抵押。產權登記類別為一般轉移，登記原因為購買二手房，登記時間為2016年06月13日。

(2) 土地使用權登記狀況

根據估價委託人所提供估價對象《國有土地使用證》，其土地使用權登記狀況如下：

《國有土地使用證》編號“南國用（2016）第2984號”，土地使用權人為周永華，宗地坐落於南溪街道鳳翔街7號1棟1單元6層9，土地用途為住宅用地，土地使用權面積為19.18平方米，使用權類型為出讓，出讓終止日期為2086年06月14日。《國有土地使用證》頒發日期為2016年06月15日。

(3) 他項權登記狀況

根據估價委託人所提供估價對象《產權情況記載表》，估價對象存在抵押權，抵押權具體登記狀況如下：

他項權證號“2016001730”，抵押情況為房地產權抵押，抵押權人為宜賓南溪農村商業銀行股份有限公司林豐支行，債權數額150000元，抵押權設定日期為2016年06月15日，終止日期為2017年06月14日。

在價值時點，估價對象原設定的抵押權已過約定期限，但據委託人介紹，債務人未履行義務，該抵押權尚未消滅。

(4)查封登記狀況

根據估價對象《產權情況記載表》記載，估價對象已被人民法院司法查封，查封登記狀況如下：

查封文號“(2018)川1503執582號”，查封性質為法院查封，查封機關為宜賓市南溪區人民法院，查封日期為2018年06月05日。

2. 權利狀況

(1)估價對象《產權情況記載表》未載明估價對象建成年代，建築結構記載為其它結構，無具體說明。根據現場查看了解情況，本次評估設定估價對象建築結構為磚混，建成年代約為20世紀90年代後期。估價對象最終建築結構及建成年代應以不動產管理部門核定為準。若與本次評估設定情況不符，則本報告及估價結果須作相應調整。

(2)根據估價對象《國有土地使用證》所載土地使用權終止日期，截止價值時點，估價對象土地使用權剩餘年期為66.48年。根據《中華人民共和國物權法》第一百四十九條、《中華人民共和國城市房地產管理法》第二十二條規定，住宅建設用地使用權期間屆滿的，自動續期，使用權續期應當重新簽訂土地使用權出讓合同，依照規定支付土地使用權出讓金。因此，本次評估設定估價對象土地使用權剩餘年期為66.48年，房地产权利人在權利期限內享有設定抵押、擔保、租賃的權利，以及轉讓、處置等權能。

(3)在價值時點，估價對象可能存在未消滅的抵押權，並已被司法查封擬拍賣處置。根據司法拍賣相關規定，拍賣房地產上原有的擔保物權及其他優先受償權一般因拍賣而消滅，而查封因拍賣而解除。故本次評估對估價對象抵押權以及查封因素未予考慮。

(4)根据估价委托人所提供估价对象《产权情况记载表》、《国有土地使用证》，估价对象产权人为周永华。本次估价不对估价对象法律权属进行确定，亦未对估价对象是否存在其他房屋共有人这一事项实施调查。

在价值时点，不动产登记所有权人因涉嫌债权债务纠纷，导致估价对象已被人民法院依法查封、冻结；同时，人民法院已受理申请执行人（债权人）请求，取得房地产司法处置权能，拟对估价对象实施强制拍卖，以处置款项抵偿债务。

（三）实物状况描述

1. 建筑物状况

估价对象所属建筑为南溪区南溪街道凤翔街7号1栋，系一幢临街砖混结构六层商住综合物业，约于20世纪90年代后期竣工投入使用，在价值时点维护保养状况一般，综合成新率约60%，建筑外墙面贴瓷砖。该建筑底层作营业用房使用，第二~六层作住宅用房使用，住宅部分设一个住宅单元，一梯两户。在价值时点，物业整体已通水、通电、通气、通讯（含光纤、宽带）等配套设施。本次估价对象为位于该建筑1单元6层9号的一套住宅用房。

因被执行人不予配合等原因，导致注册房地产估价师无法入户调查。基于此，估价师在征求人民法院法官的意见后，对估价对象相同户型房屋（1单元6层8号）进行查看，以了解估价对象室内房屋户型及格局等影响房地产价值的因素。但未考虑估价对象与现场类似房屋室内装饰装修状况的差异对房地产价值的影响。

估价对象相同户型房屋（1单元6层8号）建筑层高约3米，坐西朝东，户型结构为三室三厅一厨一卫，其中，客厅、门厅、饭厅相邻，形状规则，通透性强，利用率高；饭厅与厨房为邻，烹洗起居集中；卧房形状方正，采

光效果良好；廚、衛空間大小合理，采光、通風效果自然。總體而言，估價對象戶型設計相對合理，適居性強。

2. 土地使用權狀

估價對象所屬宗地系一宗國有商住綜合用地。據注冊房地產估價師現場查看及調查了解，宗地利用方式以底層商業及非底層住宅為主，住宅部分體量大於商業。該宗地東臨鳳翔街，西側、南側、北側臨其他國有用地。在價值時點，宗地已投入正常使用狀態，其土地開發程度達到紅線外“六通”，即通上水、通下水、通電、通訊、通氣和通路，紅線內“六通一平”，即在上述“六通”基礎上實現場地平整。

估價對象所屬宗地形狀相對規則，一面臨路，可及性較強，利於規劃布置；宗地內地勢相對平坦，並且工程地質較好，地基承載力強，無不良地質構造。

（四）區位狀況描述

影響房地產價格水平的區域因素主要有地理位置、交通條件、基礎設施條件、商服繁華度、環境條件等：

1. 地理位置

本次估價對象位於南溪區南溪街道鳳翔街，地處南溪區城區東側，坐落長江之畔，鄰九龍迎賓大酒店、宜賓南山醫院、宜賓第五人民醫院、文化廣場，距南溪區政府約1.5公里。地理位置相對優越，交通方便，生活、出行、購物較為便捷。

2. 交通條件

（1）道路通达度

區域道路通达度、路網密度較高，城市交通型道路——龍源路、陽光路、東都街，混合型道路——文化路、下正街、鳳翔街、桂花街等道路縱

橫交錯、四通八達，道路等級一般，通行質量一般，其餘輔之以三元街、水池街、南山路、皇都街、鐘靈街等城市次干道或支路，可有效的保證該區域與其他區域單元的聯系溝通。

(2) 公交便捷度

區域公交便捷度較高，公交南溪1路、3路、4路、11路等車次在此區域設置停靠站點，發車頻率較高，能較好地滿足區域居民出行。

綜上，區域交通條件較好。

3. 商服繁華程度

區域沿街布置商舖，經營業態多樣，以服飾、箱包、鞋帽、藥房、小餐飲門店經營、副食品批發零售、日用品銷售等為主，人氣、商氣相對旺盛，商業氛圍較為濃厚，商服繁華程度相對較高。

4. 基礎設施條件

區域配套設施完善，市政配套設施條件已達到“六通”，即通電、通訊、通上水、通下水、通燃氣和通路，設施水平、保障率相對較高；區域公用服務設施較完備，學校、銀行、賓館、超市、醫院等設施均有布置，能較好滿足居民生活之需。

5. 環境條件

估價對象位於南溪區南溪街道鳳翔街，坐落長江之畔，毗鄰文化廣場，距濱江廣場僅數百米，自然環境、人文環境相對較優。除人流以及車輛途經區域產生的噪音對區域環境產生一定負面影響外，區域內無大的污染源存在。故總體而言，區域環境條件相對較好。

五、價值時點

本次評估的價值時點確定為二〇一九年十二月二十三日（以注冊房地產估價師現場查看完成日期作為本次評估價值時點）。

六、價值定義

本報告基本的價值標準為公開市場價值。

市場價值是指估價對象經適當營銷後，由熟悉情況、謹慎行事且不受強迫的交易雙方，以公平交易方式在價值時點自願進行交易的金額。

七、估價依據

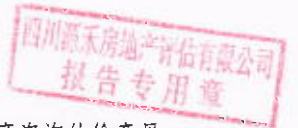
本次估價依據下列文件、資料進行分析、測算：

(一) 鑑定估價依據的有關法律、法規：

1. 《中華人民共和國城市房地產管理法》；
2. 《中華人民共和國土地管理法》；
3. 《中華人民共和國物權法》；
4. 《中華人民共和國城鄉規劃法》；
5. 《中華人民共和國擔保法》；
6. 《中華人民共和國民事訴訟法》；
7. 《中華人民共和國資產評估法》；
8. 《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》；
9. 《中華人民共和國土地管理法實施條例》；
10. 《不動產登記暫行條例》（國務院第656號令）及實施細則；
11. 本次估價中涉及的其它相關法律、法規。

(二) 鑑定估價依據的有關規章、政策、規範性文件：

1. 四川省《中華人民共和國土地管理法》實施辦法；
2. 《全國人民代表大會常務委員會關於司法鑑定管理問題的決定》；
3. 《最高人民法院關於人民法院委託評估、拍賣和變賣工作的若干規定》（法釋〔2009〕16號）；



4. 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）；
5. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
6. 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）；
7. 《四川省高级人民法院委托评估拍卖和变卖管理办法》；
8. 《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》；
9. 《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）（川建房发〔2011〕89号）；
10. 本次估价中涉及的其它规章、政策、规范性文件。

（三）鉴定估价依据的技术规程：

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

（四）鉴定估价依据的估价委托人所提供资料：

1. 《宜宾市南溪区人民法院评估委托书》【（2019）川1503法技109号】；
2. 估价对象《产权情况记载表》、《国有土地使用证》复印件；
3. 估价委托人提供的其他资料。

（五）鉴定估价依据的其他有关资料：

1. 估价机构掌握的有关资料和注册房地产估价师调查、收集、掌握的有关资料及现场实地查看记录；
2. 注册房地产估价师获取的当地房地产市场信息、城市规划等资料。

八、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则；合法原则，最高最佳利用原则，替代原则和价值时点原则。

(一) 遵循獨立、客觀、公正原則

該原則要求注冊房地產估價師和房地產估價機構與估價委託人及利害關係人沒有利害關係，在估價中不受包括估價委託人在內的任何單位或個人的影響；同時，注冊房地產估價師和房地產估價機構在估價中不帶有自己的情感、好惡和偏見，應按事物的本來面目、實事求是地進行估價；再則，注冊房地產估價師和房地產估價機構在估價中不偏袒估價利害關係人中的任何一方，應堅持原則、公平正直地進行估價。

(二) 遵循合法原則

該原則要求估價結果是在依法判定的估價對象狀況下的價值或價格的原則。房地產估價應依據有關的法律、行政法規、最高人民法院和最高人民檢察院發布的有關司法解釋；估價對象所在地的地方性法規、國務院所屬部門頒發的有關部門規章和政策；估價對象所在地人民政府頒發的有關部門規章和政策，以及估價對象的不動產登記簿、權屬證書、有關批文和合同等。

(三) 遵循替代原則

該原則要求估價結果與估價對象的類似房地產在同等條件下的價值或價格偏差在合理範圍內的原則。

根據經濟學原理，在同一市場中，具有相同使用價值和質量的物品，在交易雙方具有同等市場信息的基礎上，應具有相似或相近的價格，以房地產市場價格為導向，利用實際發生、經過市場“檢驗”的類似房地產成交價格進行交易情況修正、市場狀況調整、房地產狀況調整，以求得房地產的價值或價格。

(四) 遵循最高最佳利用原則

該原則要求估價結果是在估價對象最高最佳利用狀況下的價值或價格的原則。最高最佳利用指房地產在法律上許可、技術上可能、財務上可行

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，具体表现为使估价对象获得最多的用途和开发强度来衡量，即是指估价对象应是在合法使用方式下，在各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。最高最佳利用分析的前提条件有：维持现状继续使用、更新改造使用、改变用途使用、改变规模使用、重新开发利用、上述前提的某种组合或其他特殊利用前提。

(五) 遵循价值时点原则

该原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。房地产估价实际上是求取估价对象在某一时点上的价值或价格，所以评估一宗房地产时，必须假定市场情况静止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

九、估价方法的选用及适用性分析

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，现行房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。房地产评估技术路线的确定须根据估价报告预期用途选定恰当的价值类型，并结合区域房地产发育状况以及估价对象具体特点，选用适用的估价方法。因此，在本次估价中，注册房地产估价师通过实地调查、认真分析，综合各方面因素条件，对以下情况进行分析：

(一) 估价对象的特点分析

估价对象所处区域为南溪区成熟的商住组团，商业设施完善并成规模，市政配套公用服务设施完备，区域内布置有数个商品住宅小区，临街商住楼的设置亦较普遍，入住率高，无论是新建楼盘或是二手类似住房交易量相对较多，易于收集到客观、真实的交易案例。

（二）估價方法的適用性分析

1. 比較法，是選取一定數量（一般不低於3個）的可比實例，將它們與估價對象進行比較，根據其間的差異對可比實例成交價格進行處理後得到估價對象價值或價格的方法。該方法適用於同類房地產數量較多、經常發生交易、在價值時點的近期有較多類似房地產的交易，且具有一定可比性的房地產。

根據以上分析，估價對象所在區域同一供求圈內，存在較多的類似品質住房交易案例，較易於從收集的交易實例中選取可比實例，根據中華人民共和國國家標準《房地產估價規範》（GB/T 50291-2015），本次估價可選用比較法評估估價對象的價值。

2. 收益法，是預測估價對象的未來收益，利用報酬率或資本化率、收益乘數將未來收益轉換為價值得到估價對象價值或價格的方法。該方法適用於估價對象或其同類房地產通常有租金收益或經營收益等經濟收入的收益性房地產，不限於其目前是否有收益，只要同類房地產有收益即可。

估價對象為住宅房地產，因住房租賃案例包含的契約條件（是否含裝修、家具、電器等附屬部分）千差萬別，在具體運用收益法過程中，有效剝離不屬於物業價值的附屬部分所產的收益額存在相當的難度，一定程度放大了收益法估價系統誤差，價值結論的可信度大為降低。因此，本次評估未選用收益法估價。

3. 成本法，是測算估價對象在價值時點的重置成本或重建成本和折舊，將重置成本或重建成本減去折舊，得到估價對象價值或價格的方法。該方法適用於在房地產市場不夠活躍或同類房地產交易較少的地區難以採用比較法估價時，或不適合假設重新開發的現有房地產的估價。

根据以上分析，估价对象为住宅房地产，其所在区域交易市场活跃，其物业价值的形成并非为成本的简单加和，而更多地受市场供求关系影响。基于此，本次评估不能选用成本法估价。

4. 假设开发法，是求取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。该方法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，或可重新开发或更新改造的旧房（含改建、扩建等）。

估价对象为正常使用中的房地产，尚无明显证据表明存在规划重建的可能，并且估价对象处于最高最佳使用状态。因此，本次评估未选用假设开发法估价。

综上，本次确定选用比较法评估估价对象价值。

（三）估价方法介绍

比较法，是对拟估房地产在同一供求圈内的近期类似房地产已成交案例进行调查比较，遵循替代原则，分别对已成房地产的交易情况、交易日期、权益因素、实物因素、区位因素进行修正，从而求取拟估房地产在价值时点客观合理的价值或价格的方法。

十、估价结果

估价对象在价值时点二〇一九年十二月二十三日，满足本次估价设定的假设前提和限制条件下的市场价值总额为：人民币贰拾捌万肆仟玖佰元整（取整，保留至佰位，小写：28.49万元），详见下表（见下页）：

鉴定估价结果一览表

序号	估价对象坐落	产权证号	土地证号	房屋用途	所处楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总额 (万元)
01	南溪街道凤翔街7号1栋1单元6层9号	201602273	南国用(2016)第2984号	成套住宅	第6层/共6层	108.00	2638.0	28.4904
合计	/	/	/	/	/	108.00	/	28.4904

十一、注册房地产估价师

姓名 执业资格 注册号 签章

王利华 注册房地产估价师 5120180124

中国注册房地产估价师执业资格专用章
姓名:王利华 注册号:5120180124
单位:四川源禾房地产评估有限公司

雷海涛 注册房地产估价师 5120190011

中国注册房地产估价师执业资格专用章
姓名:雷海涛 注册号:5120190011
单位:四川源禾房地产评估有限公司

十二、实地查勘日期

注册房地产估价师实地查勘日期: 二〇一九年十二月二十三日。

十三、估价作业日期

本次估价作业日期为: 二〇一九年十二月二十三日至二〇二〇一月六日。

十四、变现能力分析

变现能力是指假定在价值时点, 在没有过多损失的条件下, 将拟估房地产转换为现金的可能性。影响委估对象变现能力的主要因素分析如下:

(一)市场供求状况

就目前全市商品住房市场来看, 受近两年全国房价整体回暖大趋势的影响, 宜宾房价亦出现了一定幅度的上涨, 房价迅速上升, 成交量也大幅度提升。但在经历一波激烈的能量释放后, 现阶段住房市场已开始逐步向理性方向发展, 随着新一批房源投入市场, 以及政府适当的管控措施, 市

場已回歸平穩發展的軌道。整體而言，現階段本市住房市場供求相對均衡，房價在短期內將呈現小幅震蕩態勢。

從個別條件而言，估價對象作為住宅用房，面積大小適中，戶型結構合理，舒適性和適用性較強，私密性相對較強，屬於本市居民樂於接受的戶型，其市場競爭力較強。

（二）通用性分析

估價對象規劃用途為住宅用房，一般而言，規劃利用限定在住宅用途。但基於《物權法》的實施，在經物業相鄰關係權利人的許可後，可作“住改非”使用。因此，從估價對象個別條件來看，其通用性一般，但對變現能力的的作用不顯著。

（三）獨立使用性分析

估價對象為獨立的產權單元，經公共通道或樓梯可有效實現與外界的溝通，其獨立使用性未受到限制。因此，估價對象獨立使用性較強，但對估價對象變現能力不構成顯著影響。

（四）可分割轉讓性分析

估價對象從實體上看為獨立成套住房，住宅功能完善，一般而言，可分割轉讓性較差，分割後獨立使用的可能性、經濟性更差。從此來看，估價對象可分割轉讓性不強，但對估價對象變現能力不構成顯著影響。

綜上，整體而言，估價對象變現能力較強。

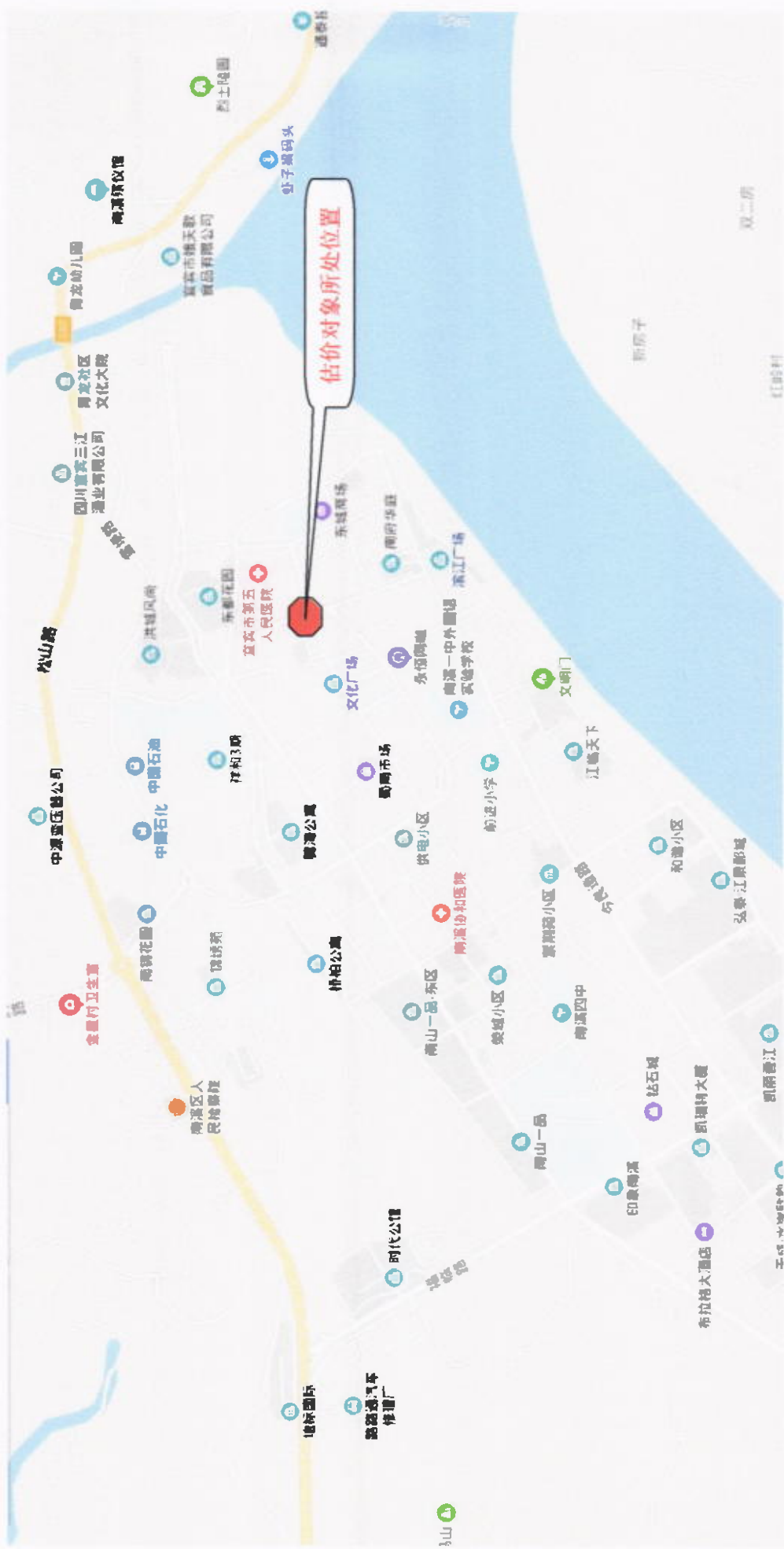
十五、估價報告應用的有效期

本報告從提交報告之日二〇二〇年一月六日起，壹年內有效。

四川源禾房地產評估有限公司

二〇二〇年一月六日

估价对象所处位置示意



估价对象卫星图



现场查看照片（未能入户）

（“南溪区南溪街道凤翔街7号1栋1单元6层9号”住宅用房）



估价对象所属建筑外观状况



估价对象所属建筑外观状况



估价对象临街入口状况



估价对象临街入口状况



估价对象单元入口状况



估价对象入户状况

估价对象

宜宾市南溪区人民法院

评估委托书

(2019)川1503法技109号

四川宜宾源禾房地产评估有限公司:

被申请人周永华未自动履行法律文书确定的义务,申请执行人肖开聪向本院申请强制执行,本院予以受理。在案件执行过程中,现依法按照规定对被执行人所有的位于宜宾市南溪区南溪街道凤翔街7号1栋1单元6层9号的住房一套(建筑面积:108平方米,产权证号:201602273,设计用途:成套住宅)(含装修)进行评估。评估价格以查看现场之日的市场价作为参考基准。

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鉴定管理办法》的相关规定,决定委托你公司进行价格评估鉴定。请依法作出书面鉴定意见,加盖鉴定机构公章,并附鉴定人资格证书、鉴定机构执业证书等。

根据《四川省宜宾市中级人民法院委托鉴定、评估管理办法实施细则》规定,鉴定、评估机构应当在接受委托之日起30日内完成,鉴定、评估重大、疑难案件在60日内完成。

二〇一九年六月二十四日



产权情况记载

受理人：钟霜霜

产权证号	201602273			档案保管号	00013015		
产权人	周永华			产别	私产		
证件类型	身份证	证件号码	511522199107152571				
坐落	四川省宜宾市南溪区南溪街道凤翔街7号1栋1单元6层9号						
权利状态	现势			限制登记	查封,抵押		
原产权人	周光伦			原产权证号	201402870		
登记类别	一般转移		登记原因	购买二手房		登记时间	2016-06-13
其他							
登簿人	徐全秀	登簿日期	2016/6/14 11:39:32	归档日期	2016/6/15 15:36:34		

房屋详细信息

幢号	房号	房屋结构	总层数	所在层	建筑面积	剩余面积	设计用途	建成年份	房屋价值
1	1-6-9	其它结构	6	6	108	108	成套住宅		187920

抵押信息

他项权证号	2016001730		抵押情况	房地产权抵押	
抵押权人	宜宾南溪农村商业银行股份有限公司林丰支行		债权数额	150000	
设定日期	2016-06-15		终止日期	2017-06-14	

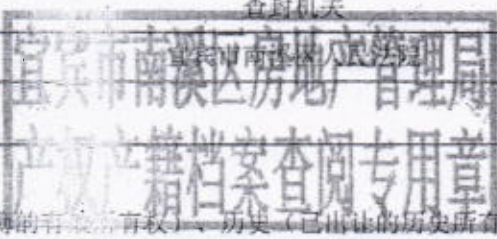
查封信息

查封文号	查封性质	查封日期	查封机关
(2018)川1503执582号	法院查封	2018-06-05	宜宾市南溪区房地产管理局

表注：

①权利状态：临时（已受理在办的所有权）、现势（已登簿的所有权）、历史（已出售的历史所有权）

信息更新截止时间：2016年09月20日24:00分。
 （2016年09月20日后房屋登记信息由不动产登记中心查询）
 南溪区房地产管理局
 打印时间：2018-06-05 16:40:48



由 禹用 (2016) 第 2484 号

土地使用权人 周永华

申 请 南溪街凤凰湖街3号(栋)单元6层9号

地 址 号 /

取得价格 /

终止日期 2086.6.14

其 他 类 别 W

用途 住宅用地 出让

土地权利性质 出让

土地权利种类 住宅用地

土地用途 住宅用地

土地用途 住宅用地

土地用途 住宅用地

土地用途 住宅用地

土地用途 住宅用地

土地用途 住宅用地

土地用途 住宅用地

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

人民政府 (章)

2016 年 06 月 15 日

2016

06

15

2016 年 06 月 15 日

(章)

周永华

Handwritten signature and date: 2016.6.15





营业执照

统一社会信用代码

91511502731605433Y

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。



副本编号: 1-1 (副本)

名称 四川源禾房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 舒子沙

经营范围 房地产评估、土地评估、不动产政策咨询、资产评估。(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)

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2003年07月10日

营业期限 2003年07月10日至长期

住所 四川省宜宾市叙州区叙府路西段7号附8号


本复印件仅供源禾
舒子沙(2019)033
报告使用,再次复印无效



登记机关

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。



机构名称	四川源禾房地产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	刘刚 
住所	宜宾市南岸叙府路西段7号附8号
邮政编码	644000
联系电话	18084975888
统一社会信用代码	91511502731605433Y
组织形式	有限责任公司(自然人投资或控股)
成立日期	2003年07月10日
注册资本 (出资额)	200万元人民币
备案等级	贰级
证书编号	川建房估备字[2018]0139号
有效期限	2018年05月29日至2021年05月29日

备 注

同意变更企业法定代表人为: 舒子沙



本复印件仅供源禾房估字(2020)03号
报告使用,再次复印无效



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. 00161499

本复印件仅供源禾(2020)033号
使用,再次复印无效
告
报

姓名 / Full name

王利华

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

51152619900827523x

注册号 / Registration No.

5120180124

执业机构 / Employer

四川源禾房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-8-15

持证人签名 / Bearer's signature



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. 00177798

姓名 / Full name

雷海涛

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

512528197006200511

注册号 / Registration No.

5120190011

执业机构 / Employer

四川源禾房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-5

持证人签名 / Bearer's signature

