

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：四川（吉祥）房评（2022）字第 055 号

估价项目名称：人民法院确定财产处置参考价涉及的李德斌、
宋小萍自贡市贡井区成佳镇成双路 39 号、劳动街（市场）房地产估价

估价委托人：成都市武侯区人民法院

房地产估价机构：四川吉祥房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：何佳蔚（注册号：5120040177）

王旭梅（注册号：5120180068）

估价报告出具日期：2022 年 7 月 7 日

致估价委托人函

成都市武侯区人民法院：

因贵院受理的成都天望展业融资担保有限公司与宋小萍、李小俐、兰磊、李德斌追偿权纠纷一案，我公司接受了（2022）川 0107 执恢 344 号委托，选派注册房地产估价师，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和估价标准，在合理的假设下，运用比较法、收益法，对自贡市贡井区成佳镇成双路 39 号（权 2013112503403）、贡井区成佳镇劳动街（市场）（权 2013112503439）房地产市场价格，进行了专业分析、测算和判断，有关结果如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：根据实地查勘时间确定为 2022 年 6 月 15 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价对象：本次估价对象为位于自贡市贡井区成佳镇的如下房地产：

估价对象序号	权证号	房屋所有权人	共有情况	证载房屋坐落	实勘地址	规划用途	建筑结构	总层数/所在层	建筑面积 (m ²)
1	自房权证 2013 字第 112503403 号	李德斌、 宋小萍	共同共有	贡井区成佳镇成双路 39 号	成佳镇成双路 39 号	商业服务	混合	6/1	15.94
2	自房权证 2013 字第 112503439 号	李德斌、 宋小萍	共同共有	贡井区成佳镇劳动街（市场）	成佳镇劳动街 79 号附 1 号院内 1 层（不含临街面房屋）	商业服务用房	混合	3/1	547.15
3					成威路 2 号附 2 号院内 1 层（成佳镇劳动街 79 号附 1 号院内北侧 3 层）	成套住宅		3/3（1）	190.5
	合计								753.59

估价结果：

评估总价：小写（人民币）284.42 万元；

大写（人民币）贰佰捌拾肆万肆仟贰佰元整。

详见下表：

估价对象序号	权证号	房屋所有权人	证载房屋坐落	实勘地址	规划用途	总层数/所在层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	自房权证 2013 字第 112503403 号	李德斌、 宋小萍	贡井区成 佳镇成双 路 39 号	成佳镇成双路 39 号	商业服 务	6/1	15.94	11236	17.91
2	自房权证 2013 字第 112503439 号	李德斌、 宋小萍	贡井区成 佳镇劳动 街（市场）	成佳镇劳动街 79 号 附 1 号院内 1 层（不 含临街面房屋）	商业服 务用房	3/1	547.15	3808	208.35
3				成威路 2 号附 2 号 院内 1 层（成佳镇 劳动街 79 号附 1 号 院内北侧 3 层）	成套住 宅	3/3（1）	190.5	3053	58.16
合计							753.59		284.42

特别提示：

1、本次估价对象现场查勘工作经法院组织，由人民法院、注册房地产估价师和当事双方代表共同进行，房屋坐落位置和分布范围均由产权人指认。

其中，贡井区成佳镇劳动街（市场）房屋（权 2013112503439）房产证未见门牌号和所在楼层信息，房产证所附房地产平面图未标注楼层，图示建筑面积约 182.52 m²。结合《不动产登记查询结果通知书》，具体坐落位置和分布范围经产权人指认为：商业服务用房 547.15 m²位于劳动街 79 号附 1 号院内，除临街面房屋外的其余 1 楼房屋；成套住宅用房 190.5 m²位于院内左侧 3 楼，住宅正门位于成威路 2 号附 2 号院内 1 楼，经产权人介绍住宅由其与亲戚共同使用，该住宅楼顶加盖有用于防水隔热的彩钢顶棚，产权人未明确其权利归属，未在本次评估范围内。

2、注册房地产估价师已对涉执房地产是否存在租赁权、用益物权及占有

使用情况进行关注并做了相应的尽职调查：经实地调查了解，位于贡井区成佳镇成双路 39 号的估价对象 1 出租经营“卓远房产”，估价委托人及相关当事人未提供估价对象《房屋租赁合同》及付款凭证等租赁事项证明材料，本次评估以不存在影响估价对象房地产市场价格的长期租赁事项为假设前提，且房地产估价结果中不含承租人对房屋进行的二次装修价值。

3、估价师执行房地产估价业务的目的是设定估价对象产权真实且无他项权利限制的前提下，对估价对象价值进行估算并发表专业意见，这是建立在相关假设和限制条件基础之上的意见。估价机构和注册房地产估价师不具有对房地产的权属进行界定的职能，我们不对估价对象是否存在产权纠纷、是否存在或有债务、是否应归属于申请执行人或被执行人发表意见，估价结论也不应当被认为是对估价对象法律权属和可实现价格的保证。

4、在使用本报告前，估价委托人及相关当事人应注意核实实际情况，若有补充鉴定材料，可经由人民法院质证后转交给我公司，以对报告内容及评估结论进行相应的补充调整。

5、估价对象的具体情况及相关专业意见，详见附后的估价报告，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

6、本估价报告使用期限为一年，自报告出具之日 2022 年 7 月 7 日至 2023 年 7 月 6 日止。

此函

四川吉祥房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

年 月 日

估价报告目录

估价师声明.....	2
估价假设和限制条件.....	3
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	13
七、估价原则.....	13
八、估价依据.....	15
九、估价方法.....	17
十、估价结果.....	19
十一、注册房地产估价师.....	20
十二、实地查勘期.....	20
十三、估价作业期.....	20
附件.....	21
（一）《委托书》.....	22
（二）估价对象位置示意图.....	23
（三）估价对象实地查勘相关照片.....	24
（四）《房屋所有权证》、《国有土地使用证》.....	27
（五）《不动产登记查询结果通知书》、他项权证.....	36
（六）专业帮助情况说明和相关专业意见.....	40
（七）《房地估价机构资质证书》、《营业执照》（复印件）.....	41
（八）《注册房地产估价师资格证书》（复印件）.....	43

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实、准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、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估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）和四川省住房和城乡建设厅《房地产司法鉴定评估指导意见》、中房学《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》、《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》等相关规定进行估价工作，撰写估价报告。

注册房地产估价师签名

姓 名	注 册 号	签 名	签名日期
何佳蔚	5120040177		2022年7月7日
王旭梅	5120180177		2022年7月7日

估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、估价委托人及相关当事人提供了估价对象的《不动产登记查询结果通知书》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及他项权证复印件，我们已现场核对了《房屋所有权证》和《国有土地使用证》原件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全环境污染噪音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，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象建筑面积以《房屋所有权证》、《不动产登记查询结果通知书》记载面积为依据。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即满足以下条件：

(1) 交易双方自愿地进行交易；

(2) 交易双方处于利己动机进行交易，交易目的都是追求自身最大经济利益；

(3) 交易双方都具有完全市场信息、知晓市场行情，以及对交易对象具有必要的专业知识、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

(4) 交易双方在适当的期间完成谈判和交易，以及在谈判期间物业价值保持稳定；

(5) 市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5、估价对象作为所在建筑物的一部分，应享有公共部位的通行权及水

电等共用设施的使用权。

6、注册房地产估价师对估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金进行了关注。因人民法院未明确是否存在欠缴税金及相关费用事项，故本次设定评估对象不存在欠缴税金及相关费用且不考虑其对评估结果的影响。

7、注册房地产估价师关注了估价对象涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。由于人民法院未明确财产处置费用的种类、金额（标准），本次估价结果未扣除相关的财产处置费用。

8、注册房地产估价师关注了估价对象被迫转让及处置后被执行人是否自愿配合交付的因素。因人民法院及当事人未提供反映处置后被执行人配合意愿的材料，本评估结果未考虑该因素的影响。

二、未定事项假设

1、估价对象产权登记资料未记载估价对象房屋的建成年份，本次估价房屋建成年份以注册房地产估价师实际调查为准，建成年代准确性不影响估价结果。

2、实地查勘时，位于成双路 39 号的估价对象 1 出租用于经营“卓远房产”，委托人及相关当事方未提供估价对象《房屋租赁合同》及付款凭证等租赁事项证明材料，本次评估以不存在影响房地产市场价值的长期租赁事项为假设前提。

三、背离事实假设

1、根据委托人提供的《不动产登记查询结果通知书》及他项权证显示，估价对象已设定抵押并已被成都市武侯区人民法院查封，依据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015），“评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产原有的担保物权和其他优先受偿权”，故本次估价未考虑估价对象抵押、查封等权利限制事

项对其价值的影响。

2、报告假定估价对象的处置不受可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质的开支所约束。

四、不相一致假设

贡井区成佳镇劳动街（市场）房屋（权 2013112503439）房产证未记载门牌号和所在楼层信息，实地查勘时具体坐落位置和分布范围经产权人指认为：商业服务用房 547.15 m²位于劳动街 79 号附 1 号院内，除临街面房屋外的其余 1 楼房屋；成套住宅用房 190.5 m²位于院内左侧 3 楼，住宅正门位于成威路 2 号附 2 号院内 1 楼，本次估价以现场查勘地址与证载地址指向一致为假设前提。

五、依据不足假设

估价对象应缴纳的各种税费已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和其它法律保护依据为假设前提。

六、估价报告使用限制

1、本估价结果是根据公开市场原则确定的估价对象在价值时点（2022 年 6 月 15 日）的市场价格，仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

2、注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的物质实体外观和使用状况。由于我们未得到授权，也没有专业上的能力，注册房地产估价师未对估价对象内在建筑结构质量、其他隐蔽工程质量、建筑物地基及土壤基层地质环境条件、房地产被遮盖、未暴露及难以接触的部分、水、电、空调或者其他设施设备等进行测试，故注册房地产估价师无法判定估价对象建筑工程是否存在结构性损害等质量缺陷，并预测其缺陷损失价值。若估价对象存在上述需进行专业检测的内部缺陷，需估价

委托人主动申报并提供相关资料原件后，经注册房地产估价师分析测算，本报告估价结果作相应的调整。

3、本估价报告估价结果包括房屋和土地使用权的价格，该土地使用权若与房屋分割处置，本估价结果无效。

4、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后人才可使用。

5、估价对象处置涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用难以查证和准确量化，本次评估未考虑估价对象涉及的财产处置费用对估价结果的影响。根据本报告估价目的，在运用本报告时应在考虑产权性质、未来市场波动风险、物业变现的不确定性(估价对象可能存在不易变现或跌价的风险)和变现费用、物业转让时应缴纳的有关税费等因素对估价对象价值的影响和考虑本估价结果报告中对估价对象的价值定义后，参考估价结果使用本报告。

6、如在自提交估价报告之日起未来一年中该区域同类型房地产市场行情无大的变化时，本估价报告使用期限为一年（2022年7月7日—2023年7月6日止）。在报告有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整才可使用。

7、本估价报告分为估价结果报告和估价技术报告两部分，估价结果报告提供给估价委托人，估价技术报告根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给相关主管部门审查使用。

8、在运用本估价报告时应符合“估价假设和限制条件”所载明内容的要求，仅限于在报告使用期内、符合价值类型及报告明示的估价目的，逾期

使用、不符“估价假设、估价报告应用限制条件”或用于非估价目的等，我公司和注册房地产估价师均不承担任何责任。

9、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部和部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通知或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

10、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部份内容或者违规使用本估价报告和估价结果，所导致的有关损失或者法律后果由有关责任方自行承担，本估价机构及本估价报告签字注册房地产估价师不承担任何责任。本公司保留对违规使用本估价报告和估价结果的有关责任方追究相关法律责任的权利。

11、本次评估的当事各方如对评估结果存在异议，请于收到报告后的五日内书面告知法院转交评估机构，并附送具有法定证据效力的相关文件。

12、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。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人:成都市武侯区人民法院

电话: 028-85118253

二、房地产估价机构

机构名称: 四川吉祥房地产土地资产评估有限公司

法定代表人: 黄德英

住所: 成都市武侯区一环路西一段 130 号 1 幢 16 楼 5 号

统一社会信用代码: 9151010766029151XD

机构类别: 房地产价格评估机构

备案等级: 壹级

证书编号: 川建房估备字[2017]0032 号

资质有效期: 2020 年 8 月 19 日—2023 年 8 月 19 日

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供房地产市场价格参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象界定

估价对象基本情况如下表:

估价对象基本情况一览表

序号	权证号	房屋所有人	证载房屋坐落	实地地址	规划用途	建筑结构	总层数/ 所在层	建筑面 积 (m ²)	利用现状
1	自房权证 2013 字第 112503403 号	李德斌、宋小萍	贡井区成佳镇成双路 39 号	成佳镇成双路 39 号	商业服务	混合	6/1	15.94	出租经营“卓远房产”
2				成佳镇劳动街 79 号附 1 号院内 1 层	商业服务用房		3/1	547.15	闲置
3	自房权证 2013 字第 112503439 号	李德斌、宋小萍	贡井区成佳镇劳动街(市场)	成威路 2 号附 2 号院内南侧 1 层(成佳镇劳动街 79 号附 1 号院内北侧 3 层)	成套住宅	混合	3/3 (1)	190.5	正常居住使用中
	合计							753.59	

(二) 估价对象权属状况

1、土地权属状况

根据委托人及相关当事人提供的估价对象《国有土地使用证》，估价对象土地权属登记状况如下：

估价对象序号	国有土地使用证号	土地使用权人	坐落	地号	地类(用途)	使用权类型	终止日期	分摊使用权面积(m ²)	记事
1	自国用(2013)第033001号	李德斌、宋小萍	贡井区成佳镇成双路39号	223-2	批发零售	出让	2032/6/6	3.13	该宗地土地使用权面积3.13m ² ，由宋小萍和李德斌各占50%
2、3	自国用(2008)第031729号	李德斌	贡井区成佳镇劳动街(市场)	/	商服	出让	2032/12/26	303.78	

2、建筑物权属状况

根据估价委托人提供的《不动产登记查询结果通知书》和《房屋所有权证》，估价对象建筑物登记信息如下：

估价对象序号	房屋所有权证号	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 ²)	附记
1	自房权证2013字第112503403号	李德斌、宋小萍	共同共有	贡井区成佳镇成双路39号	2013/11/26	商业服务	6	15.94	共同共有人：李德斌、宋小萍；原办证时间：2002年12月31日
2	自房权证2013字第112503439号	李德斌、宋小萍	共同共有	贡井区成佳镇劳动街(市场)	2013/11/26	商业服务用房	3	547.15	共同共有人：李德斌、宋小萍；原办证时间：2008年9月19日
成套住宅						190.5			

3、他项权利状况

根据估价委托人提供的《不动产登记查询结果通知书》和他项权证，估价对象抵押登记信息如下：

估价对象序号	抵押权证号	房屋他项权利人	房屋所有权人	房屋所有权证号	坐落	他项权利种类	债权数额	登记时间	债务履行期限
1	自房他证2013字第112900691号	成都天望展业融资担保有限公司	李德斌、宋小萍	2013112503403	贡井区成佳镇成双路39号	一般抵押	500000	2013/12/17	2013年8月8日至2014年8月8日

2、3	自房他证 2013 字第 112603045 号	李德斌、 宋小萍	201311250 3439	贡井区成佳镇 劳动街(市场)	一般抵押	1000000	2013/11/27	2013 年 8 月 9 日至 2014 年 8 月 9 日
	一般抵押				1000000	2013/11/28	2013 年 9 月 2 日至 2014 年 9 月 2 日	

根据估价委托人提供的《不动产登记查询结果通知书》，估价对象查封信息如下：

估价对象序号	查封单位	查封文件	限制时间	查封类别
1	成都市武侯区人民法院	(2016)川 0107 民初 9511 号， (2016)川 0107 执保 1685 号	2016/12/1	正式查封
2、3	自贡市贡井区人民法院	(2017)川 00303 执恢 13 号之二， (2017)川 0303 执恢 13 号之二	2018/6/12	轮候查封

依据《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)，“评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产原有的担保物权和其他优先受偿权”，故本次估价不考虑估价对象抵押、查封等权利限制事项对其价值的影响。

(三)估价对象实物状况

1、土地实物状况

根据估价委托人提供的相关资料，结合注册房地产估价师实地查勘了解，估价对象实物状况如下：

估价对象土地实物状况一览表

估价对象 1：自贡市贡井区成佳镇成双路 39 号	
权属、面积	根据委托人提供的《国有土地使用证》，估价对象 1 分摊土地使用权 3.13 m ² ，由李德斌和宋小萍各占 50%，使用权终止日期为 2032 年 6 月 6 日
位置、四至	估价对象坐落于自贡市贡井区成佳镇成双路 39 号，根据证载信息，所在宗地为自贡市宏发公司集资房地块，西临成双路，东、南临通道，北邻其他城镇土地
宗地形状	所在宗地形状基本规则
土地他项权利	估价对象所在宗地作为出让用地，依法可进行抵押、出租、担保、典当等经济活动，其合法权益受法律保护。至价值时点，根据估价委托人及相关当事人提供的资料显示，估价对象除已设定抵押权和被人民法院查封外，未设定其他他项权利
土地利用现状	根据现场勘察结合估价委托人提供的资料，估价对象所在宗地上已建成 1 幢 6 层建筑物，其中 1 楼为临街商服用房，2-6 层为住宅用房
土地开发现状	估价对象所处宗地面积适中，对土地利用无不利影响；地基地质条件满足建筑设计要求

规划限制条件	估价对象规划用途和实际均为商服
其他说明	至价值时点，估价对象的实际用途为商服，所在宗地通水、通电、通路、通讯。
估价对象 2-3：自贡市贡井区成佳镇劳动街（市场）	
权属、面积	根据估价委托人提供的《国有土地使用证》，估价对象 2-3 分摊土地使用权 303.78 m ² ，权利人李德斌，使用权终止日期为 2032 年 12 月 26 日
位置、四至	估价对象坐落于贡井区成佳镇劳动街，实地查勘门牌号为劳动街 79 号附 1 号院，所在宗地东邻民房，南邻集资房，西邻民房，北邻棉麻公司
宗地形状	所在宗地形状基本规则
土地他项权利	估价对象所在宗地作为出让用地，依法可进行抵押、出租、担保、典当等经济活动，其合法权益受法律保护。至价值时点，根据估价委托人及相关当事人提供的资料显示，估价对象除已设定抵押权和被人民法院查封外，未设定其他他项权利
土地利用现状	根据现场勘察结合估价委托人提供的资料，估价对象所在宗地上已建成 3 幢 3-6 层围合式建筑物，其中 1 楼设计为商服用房，2-6 层为住宅用房
土地开发现状	估价对象所处宗地面积适中，对土地利用无不利影响；地基地质条件满足建筑设计要求
规划限制条件	估价对象规划用途和实际用途为商服和住宅，符合规划
其他说明	至价值时点，估价对象的实际用途为商服，所在宗地通水、通电、通路、通气、通讯。

2、建筑物实物状况

估价对象建筑物实物状况一览表

序号	实勘房屋坐落	结构	所在楼层	建成年代	用途	建筑面积(m ²)	实物状况
1	成佳镇成双路 39 号	混合	1	约 2000 年	商服	15.94	临街商服用房，开间 3.6 米，进深 4.2 米，层高 3.3 米，实地查勘时作为“卓远房产”中介营业用房使用，地面铺设地砖，墙面乳胶漆，天棚塑料扣板吊顶，安装玻璃门，装饰装修由承租人进行，因此本次评估设定其为清水房。
2	成佳镇劳动街 79 号附 1 号院内 1 层（不含临街面房屋）	混合	1	约 2006 年	商服	547.15	位于劳动街 79 号附 1 号院内，除临街面房屋外的其余 1 楼房屋，实地查勘时均为闲置，外墙贴砖，安装卷闸门，局部安装玻璃门窗，室内层高约 3.7 米，装修已破损，维护保养较差。
3	成威路 2 号附 2 号院内 1 层（成佳镇劳动街 79 号附 1 号院内北侧 3 层）	混合	3（1）	约 2013 年	住宅	190.5	位于劳动街 79 号院内左侧 3 楼，住宅正门即主出入口位于成威路 2 号附 2 号院内 1 楼。房屋外墙贴砖，室内布局大致为五室两厅一厨二卫，地面铺地砖，墙顶面乳胶漆，天棚局部造型吊顶；厨房安装整体橱柜，卫生间安装洗漱柜、蹲便池和淋浴器等。该住宅楼顶加盖有用于防水隔热的彩钢顶棚，产权人未明确其权利归属，未在本次评估范围内。

（四）估价对象区位状况

区位状况包括估价对象所处的位置（坐落）、交通、环境（景观）、配套设施等，根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象的主要区位状况详

见下表：

估价对象区位状况一览表

估价对象 1：自贡市贡井区成佳镇成双路 39 号		
位置状况	坐落及方位	估价对象坐落于成佳镇场镇西部，距成佳镇政府约 420 米，距成佳中学约 380 米
	临街状况	估价对象北临成双路
交通状况	道路状况	区域内有成双路、交通路、大同街、民生路、劳动街等主次干道
	公交方便程度	区域内有自贡市贡井区 602 路(贡井-成佳)公交车和自荣客运一体化专线经过
	交通管制	无
	停车方便程度	路边停车，方便度较高
环境状况	自然环境	区域内无明显大气、水、噪声污染
	人文环境	成佳镇为自贡市十强经济镇之一，人口约 6 万人，重点发展以航空产业和大头菜产业为主的两大省级示范园区，人文环境较好
	景观	大头菜农业示范区、凤鸣通用机场、街头绿化等
配套设施状况	城市基础设施状况	水、电、气、视、讯、路、网络等城市基础设施配套完善
	公共服务配套设施状况	周边有成佳中学、成佳小学、农业银行、卫生中心等，公共服务配套设施完善
商服繁华度		周边主要沿街道分布各类临街商业网点，经营餐饮、美容美发、茶坊、副食品、药店、家电、农资及各类生活配套服务等，商服繁华度较高，聚集度较好
估价对象 2-3：自贡市贡井区成佳镇劳动街（市场）		
位置状况	坐落及方位	估价对象坐落于成佳镇场镇东部，距成佳镇政府约 100 米，距成佳小学约 150 米
	临街状况	估价对象所在宗地临劳动街
交通状况	道路状况	区域内有劳动街、成威路、交通路、大同街、民生路等主次干道
	公交方便程度	区域内有自贡市贡井区 602 路(贡井-成佳)公交车和自荣客运一体化专线经过
	交通管制	无
	停车方便程度	地面及路边停车，方便度高
环境状况	自然环境	区域内无明显大气、水、噪声污染
	人文环境	成佳镇为自贡市十强经济镇之一，人口约 6 万人，重点发展以航空产业和大头菜产业为主的两大省级示范园区，人文环境较好
	景观	大头菜农业示范区、凤鸣通用机场、街头绿化等
配套设施状况	城市基础设施状况	水、电、气、视、讯、路、网络等城市基础设施配套完善
	公共服务配套设施状况	周边有成佳中学、成佳小学、七色花幼儿园、卫生中心、成佳中学、镇政府等，公共服务配套设施完善
商服繁华度及住宅聚集度		周边主要沿街道分布各类临街商业网点，经营茶坊、家具家电、副食品、药店、农资及各类生活配套服务等，集中分布各类自建商住楼及风和苑小区、文苑丽都小区等，商服繁华度较高，住宅聚集度较好

五、价值时点

本次估价价值时点为 2022 年 6 月 15 日。

根据《房地产司法鉴定评估指导意见》，价值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。本估价项目中估价委托人未提出特殊要求，因此以估价对象现场查勘之日2022年6月15日为价值时点。

六、价值类型

1、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则对估价对象以合法用途使用时确定的价值时点上的市场价格(该价格为交易双方负担各自应负担的税费下的价格)，未考虑未来市场变化风险和短期强制处分因素对其价格的影响；

2、用途：根据估价委托人提供的《不动产登记查询结果通知书》、《房屋所有权证》结合实际查勘情况，估价对象1-2房屋规划用途及实际用途为商服，估价对象3房屋规划用途及实际用途为住宅；

3、土地权属性质：根据估价委托人提供的《国有土地使用证》，估价对象土地使用权类型为出让，估价对象1土地终止日期为2032年6月6日，估价对象2-3土地终止日期为2032年12月26日；

4、估价结果包含房屋和应分摊的土地使用权；

5、房地产状况设定：房地产实物状况设定为与前文中估价对象描述一致；

6、价值时点：2022年6月15日；

7、币种为人民币；

本次估价为符合以上条件下估价对象价格的估价，否则结果无效。

七、估价原则

本次估价遵循“独立、客观、公正、合法”房地产估价执业原则，公平、公正、公开地开展评估工作，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、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则。

1、独立客观公正原则：独立原则要求房地产估价机构、注册房地产估价师与估价对象没有任何利益关系，对该估价对象相关的各方当事人没有任何偏见，也没有任何利害关系；客观原则要求所采用的相关数据、参数有明确的来源和依据，并且应该是客观公正而不应是估价对象本身的；公正原则要求房地产注册房地产估价师应站在中立的立场上，求出一个对各方当事人来说都是公平合理的价格。

2、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、合法处分等方面遵循合法原则；此处的合法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同（如规划意见书、国有建设用地使用权招标文件、出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为哪种状况的房地产来估价。

3、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。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；

4、替代原则：要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格；在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与类似房地产进行比较，任何买者不会接受比市场

的正常价格过高的价格成交，任何卖者不会接受比市场上的正常价格过低的价格成交，最终是类似的房地产价格相互牵制，相互接近。

5、价值时点原则：要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。价值时点是评估房地产价格的时间界限。

综上所述，在估价过程中，以国家及地方的有关法律、法规为依据，坚持科学、真实、公平的原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确。

八、估价依据

1、本次估价主要依据的法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日颁布）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）（中华人民共和国主席令第32号）；

(3) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日）（中华人民共和国主席令第46号）；

(4) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》法释[2011]21号，2010年8月16日。

(5) 最高人民法院关于实施《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》有关问题的通知（法[2012]30号），2012年2月6日。

(6) 《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。

(7) 《人民法院委托评估工作规范》〔2018〕273号。

(8) 《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》（川高发[2011]177号），2011年4

月 11 日)

(9) 《四川高级人民法院关于执行[四川省高级人民法院委托评估、拍卖和变卖管理办法] 的补充规定》(川高发[2012]720 号), 2012 年 10 月 31 日。

2、本次估价主要依据的估价技术标准

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)
- (2) 《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013
- (3) 《房地产司法鉴定评估指导意见》川建房法【2011】89 号
- (4) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37 号)

3、估价委托人提供的有关资料

- (1) 《委托书》;
- (2) 《不动产登记查询结果通知书》、《房屋所有权证》、《房产查封信息查询情况说明》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、他项权证复印件。
- (3) 《民事裁定书》;
- (4) 本案其他相关材料。

4、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集相关资料

- (1) 注册房地产估价师实地查勘及估价机构和注册房地产估价师掌握的相关信息资料;
- (2) 注册房地产估价师收集的与估价对象类似房地产市场资料;
- (3) 公司内部数据库资料;
- (4) 评估过程中运用的测算表、主要参数及成本、费用、税金等方面的资料。

九、估价方法

1、估价方法的定义

房地产评估的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法的定义为：将估价对象与在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已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。在房地产市场比较发达的情况下，是一种说服力强、适用范围广的估价方法。

收益法的定义为：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价。

假设开发法的定义为：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本，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。主要适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

成本法定义为：求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，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。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。

2、估价方法的选择要求

估价方法选用应按照《房地产估价规范》（GB/T50291~2015）要求，根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对各种估价方法进行适用性分析，并符合以下规定：

- （1）估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。
- （2）估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。

(3) 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

(4) 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

3、估价方法选择

根据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015），房地产价值基本估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法。估价方法的选择应按照房地产估价规范，根据当地房地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用途性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价方法	理论上是否适用	选取/不选取的理由		
		估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3
比较法	适用	选取。估价对象所在区域同一供需圈内能够搜集到与估价对象类似的临街商业房地产交易案例，可采用比较法测算。	不选取。估价对象为市场内部不临街的商服用房，所在区域同一供需圈内无法搜集到与估价对象类似的房地产交易案例，故本次不采用比较法。	选取。估价对象所在区域同一供需圈内能够搜集到与估价对象类似的住宅房地产交易案例，故本次可采用比较法测算。
收益法	适用	选取。估价对象所在区域内类似的出租案例容易收集，可采用收益法测算。	选取。估价对象所在区域内类似的物业出租案例容易收集，可采用收益法测算。	不选取。估价对象所在区域内有类似的出租案例，但与估价对象建筑物的现状不能类比，导致租金价格偏低，不能充分体现估价对象的价值，故不宜采用收益法测算。
假设开发法	不适用	不选取。估价对象为已建成的房地产，不属于具有潜在开发价值的房地产，故本次评估不采用假设开发法。	不选取。估价对象为已建成的房地产，不属于具有潜在开发价值的房地产，故本次评估不采用假设开发法。	不选取。估价对象为已建成的房地产，不属于具有潜在开发价值的房地产，故本次评估不采用假设开发法。
成本法	不适用	不选取。适用既无收益又很少发生交易的房地产估价。	不选取。适用既无收益又很少发生交易的房地产估价。	不选取。适用既无收益又很少发生交易的房地产估价。

综上所述，估价对象1选用比较法和收益法，估价对象2选用收益法、估价对象3选用比较法分别进行评估测算。

比较法基本公式：

比准价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

步骤：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦求取比较价值。

收益法计算公式：

$$V = \frac{a}{r-s} \left[1 - \frac{(1+s)^{n1}}{(1+r)^{n1}} \right]$$

V：为评估单价；

a：为年纯收益；

r：为资本化率；

s：为年纯收益增长率；

n1：为租金增长期收益年限；

n2：为租金稳定期收益年限。

十、估价结果

本公司根据估价目的，在认真分析委托人及相关当事方提供的资料以及注册房地产估价师实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，遵循估价原则，采用适当的估价方法对影响房地产市场价格因素进行了分析，经过测算，结合估价经验，确定估价对象在市场上有足够的买方，并且进入市场无障碍、满足估价假设与限制条件、符合价值类型及定义的条件下，评估结果为：人民币284.42万元（大写：人民币贰佰捌拾肆万肆仟贰佰元整），详见《估价结果汇总表》：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象序号	权证号	证载房屋坐落	实地地址	规划用途	总层数/所在层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	自房权证 2013 字第 112503403 号	贡井区成佳镇成双路 39 号	成佳镇成双路 39 号	商业服务	6/1	15.94	11236	17.91
2	自房权证 2013 字第 112503439 号	贡井区成佳镇劳动街 (市场)	成佳镇劳动街 79 号附 1 号院内 1 层 (不含临街面房屋)	商业服务用房	3/1	547.15	3808	208.35
3			成威路 2 号附 2 号院内 1 层 (成佳镇劳动街 79 号附 1 号院内北侧 3 层)	成套住宅	3/3 (1)	190.5	3053	58.16
合计						753.59		284.42

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师见下表：

姓名	注册号	签名	签名日期
何佳蔚	5120040177		2022 年 7 月 7 日
王旭梅	5120180068		2022 年 7 月 7 日

十二、实地查勘期

本次估价对估价对象的实地查勘日期为 2022 年 6 月 15 日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为自受理估价委托之日 2022 年 6 月 15 日至估价报告出具之日 2022 年 7 月 7 日止。

四川吉祥房地产土地资产评估有限公司

2022 年 7 月 7 日

附 件

- 一、成都市武侯区人民法院《委托书》
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象实地查勘相关照片
- 四、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》
- 五、《不动产登记查询结果通知书》、他项权证
- 六、专业帮助情况和相关专业意见说明
- 七、估价机构营业执照和资格证书复印件
- 八、注册房地产估价师注册证书复印件

(二) 估价对象位置示意图



(三) 估价对象实地查勘相关照片

2022年6月15日，经人民法院组织，法院工作人员、当事双方代表以及参与本次估价的注册房地产估价师对估价对象室内、外观及周边配套设施、环境等因素进行了实地查勘。



◆ 估价对象 1 外观



◆ 估价对象 1 门牌号



◆ 估价对象 1 室内



◆ 估价对象 1 周边环境



◆ 估价对象 1 周边环境



◆ 估价对象 1 周边环境



◆ 估价对象 2 入口



◆ 估价对象 2 门牌号



◆ 估价对象 2 院内



◆ 估价对象 2 院内



◆ 估价对象 2 院内



◆ 估价对象 2 院内



◆ 估价对象 2 室内



◆ 估价对象 2 室内



◆ 估价对象 2 室内



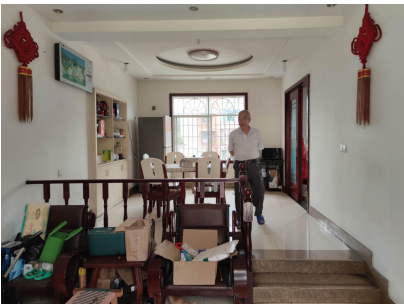
◆ 估价对象 3 位于成威路入口



◆ 估价对象 3 外观



◆ 估价对象 3 正门



◆ 估价对象 3 室内



◆ 估价对象 3 室内



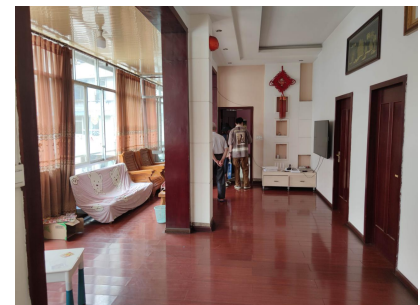
◆ 估价对象 3 室内



◆ 估价对象 3 室内



◆ 估价对象 3 室内



◆ 估价对象 3 室内



◆ 估价对象 3 室内



◆ 估价对象 3 室内



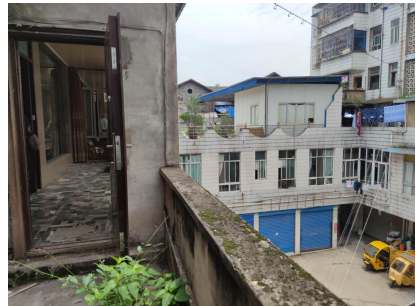
◆ 估价对象 3 室内



◆ 估价对象 3 室内



◆ 估价对象 3 室内



◆ 估价对象 3 位于劳动街院内 3 层入口



◆ 估价对象 3 临成威路外观



◆ 估价对象 2、3 周边道路



◆ 估价对象 2、3 周边道路



◆ 估价对象 2、3 周边环境



◆ 估价对象 2、3 周边环境



◆ 估价对象 2、3 周边环境

(五) 《不动产登记查询结果通知书》、他项权证

2022/4/18 10:36



本通知书使用数字印章，
微信扫描二维码，
验证本通知书真伪。
如有疑问电话咨询
0813-2402683



2022/4/18 10:36:09

自贡市自然资源和规划局
不动产登记查询结果通知书

NO. 202204180338

泰和泰律师事务所：

根据你的查询申请，按照你提供的不动产查询条件：李德斌
(510321196706150779)；宋小萍(510321196601120805)；经查询截止2022-
04-18 10:36:09，相关不动产登记结果如下：

1. 李德斌(510321196706150779)，宋小萍(510321196601120805)

房屋所有权证：2013112503403，权利人：李德斌(510321196706150779)，宋小萍(510321196601120805)，坐落：贡井区成佳镇成双路39号，面积：房屋：商业服务：15.94(平方米)/土地：未记载，用途：房屋[商业服务]，登记日期：2013-11-26 10:20:58

【抵押权】 共1条

(1)、持证抵押，抵押权证号[2013112900691]，登记日期[2013/12/17]，抵押权人[成都天望展业融资担保有限公司]，抵押金额(元)[500000.00]，债务履行期限[2013年8月8日至2014年8月8日]

【限制】 共2条

(1)、正式查封：查封单位[成都市武侯区人民法院]，查封文件[(2016)川0107民初9511号]，协助执行通知书[(2016)川0107执保1685号]，限制时间[2016/12/1]。
(2)、轮候查封：查封单位[自贡市贡井区人民法院]，查封文件[(2017)川0303执恢13号之二]，协助执行通知书[(2017)川0303执恢13号之二]，限制时间[2018/6/12]。

【行政限制】无

2. 李德斌(510321196706150779)

房屋所有权证：2010041303303，权利人：李德斌(510321196706150779)，坐落：贡井区成佳镇成威路5-69号，面积：房屋：仓储用房：437.51，仓储用房：109.96(平方米)/土地：未记载，用途：房屋[仓储用房]，登记日期：2010-04-15 10:45:49

【抵押权】无

2022/4/18 10:36



本通知书使用数字印章，
微信扫描二维码，
验证本通知书真伪。
如有疑问电话咨询
0813-2305801

查询编号：
202204180338

6. 李德斌(510321196706150779), 宋小萍(510321196601120805)

房屋所有权证: 2013112503439, 权利人: 李德斌(510321196706150779), 宋小萍(510321196601120805), 坐落: 贡井区成佳镇劳动街(市场), 面积: 房屋: 商业服务用房: 547.15, 成套住宅: 190.50 (平方米) / 土地: 未记载, 用途: 房屋[成套住宅, 商业服务], 登记日期: 2013-11-26 10:15:04

【抵押权】 共2条

(1)、持证抵押, 抵押权证号[2013112603045], 登记日期[2013/11/27], 抵押权人[成都天望展业融资担保有限公司], 抵押金额(元)[1000000.00], 债务履行期限[2013年8月9日至2014年8月9日]

(2)、持证抵押, 抵押权证号[2013112702312], 登记日期[2013/11/28], 抵押权人[成都天望展业融资担保有限公司], 抵押金额(元)[1000000.00], 债务履行期限[2013年9月2日至2014年9月2日]

【限制】 共3条

(1)、正式查封: 查封单位[成都市武侯区人民法院], 查封文件[(2016)川0107民初9510号], 协助执行通知书[(2016)川0107执保1684号], 限制时间[2016/12/1]; 续查封单位[自贡市自流井区人民法院], 续查封限制文件[2019川0107执5069号], 续查封协助执行通知书[2019川0107执5069号], 续查封时间[2019/9/29]。

(2)、轮候查封: 查封单位[成都市武侯区人民法院], 查封文件[(2016)川0107民初9511号], 协助执行通知书[(2016)川0107执保1685号], 限制时间[2016/12/1]。

(3)、轮候查封: 查封单位[自贡市贡井区人民法院], 查封文件[(2017)川0303执恢13号之二], 协助执行通知书[(2017)川0303执恢13号之二], 限制时间[2018/6/12]。

【行政限制】无

-----以下空白-----

制表人: 饶子慎 制表部门: 产籍科 制表单位: 自贡市自然资源和规划局 联系电话: 0813-2204478 时间: 2022年4月18日

10:36

4/4