

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：四川省眉山市仁寿县文宫镇文化北街 57 号  
59 号 61 号 1 幢 1 层 1 号商业、文宫镇文化  
北街 61 号 1 幢 1 单元 1 层 1-1 号住宅、1  
幢 1 单元 4 层 2 号住宅、1 幢 1 单元 5 层 1  
号住宅房地产市场价值司法鉴定评估

估价委托人：仁寿县人民法院

房地产估价机构：四川国通土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：卢小林（注册号：5120170039）

杨 涛（注册号：5120120050）

估价报告出具日期：2022 年 10 月 20 日

估价报告编号：川国通房估字（2022）第 0328 号



## 致估价委托人函

仁寿县人民法院：

我公司接受委托，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，在合理的假设条件下，运用适宜的估价方法，对估价对象房地产在 2022 年 09 月 29 日的房地产公开市场价值，进行了专业分析、测算和判断。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**估价对象 1：四川省眉山市仁寿县文宫镇文化北街 57 号 59 号 61 号 1 幢 1 层 1 号商业用房及其应分摊的土地使用权，权利人为夏聪英、肖文松，房屋用途为商业服务，建筑面积为 134.48 平方米；土地用途为零售商业用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2044 年 07 月 17 日；

估价对象 2：四川省眉山市仁寿县文宫镇文化北街 61 号 1 幢 1 单元 1 层 1-1 号住宅用房及其应分摊的土地使用权，权利人为夏聪英、肖文松，房屋用途为住宅，建筑面积分别为 52.37 平方米；土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2044 年 07 月 17 日；

估价对象 3：四川省眉山市仁寿县文宫镇文化北街 61 号 1 幢 1 单元 4 层 2 号住宅用房及其应分摊的土地使用权，权利人为夏聪英、肖文松，房屋用途为住宅，建筑面积分别为 67.22 平方米；土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2044 年 07 月 17 日；

估价对象 4：四川省眉山市仁寿县文宫镇文化北街 61 号 1 幢 1 单元 5 层 1 号住宅用房及其应分摊的土地使用权，权利人为夏聪英、肖文松，房屋用途为住宅，建筑面积分别为 111.85 平方米；土地用途为城镇住宅用地，土地使用



权类型为出让，土地使用权终止日期为 2044 年 07 月 17 日；

以上财产范围住宅包含房屋所有权、装饰装修及应分摊的土地使用权，不含房屋使用的动产、债权债务及特许权等其他权益，商业包含房屋所有权及应分摊的土地使用权，不含房屋使用的动产、债权债务及特许权等其他权益。

**价值时点：**估价委托人无特殊要求，本次评估以实地查勘之日 2022 年 09 月 29 日作为本次评估价值时点。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**比较法(住宅)、收益法（商业）。

**估价结果：**本次评估以掌握的有关估价对象的信息资料为依据，根据估价目的，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，在合理的估价假设条件下，运用适宜的估价方法，确定估价对象房地产在价值时点 2022 年 09 月 29 日的公开市场价值为¥143.49 万元，大写：人民币壹佰肆拾叁万肆仟玖佰元整。

### 估价结果明细表

| 估价对象 | 产权证号               | 权利人     | 房屋坐落                               | 规划用途 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 评估单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 评估总价 (万元) |
|------|--------------------|---------|------------------------------------|------|------------------------|--------------------------|-----------|
| 1    | 监证 0123971、0123972 | 肖文松、夏聪英 | 文宫镇文化北街 57 号 59 号、61 号 1 幢 1 层 1 号 | 商业服务 | 134.48                 | 6600                     | 88.76     |
| 2    | 监证 0123971、0123972 | 肖文松、夏聪英 | 文宫镇文化北街 61 号 1 幢 1 单元 1 层 1-1 号    | 住宅   | 52.37                  | 2250                     | 11.78     |
| 3    | 监证 0123971、0123972 | 肖文松、夏聪英 | 文宫镇文化北街 61 号 1 幢 1 单元 4 层 2 号      | 住宅   | 67.22                  | 2430                     | 16.33     |
| 4    | 监证 0123971、0123972 | 肖文松、夏聪英 | 文宫镇文化北街 61 号 1 幢 1 单元 5 层 1 号      | 住宅   | 111.85                 | 2380                     | 26.62     |
| 合计   |                    |         |                                    |      | 365.92                 | -                        | 143.49    |

特别提示：.

1、估价报告使用期限为壹年，自二〇二二年十月二十日起至二〇二三年



十月十九日止。

2、估价结果单价（元/平方米）取整至十位，总价（万元）计小数点后二位至百元。

3、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

5、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估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后才可使用。

6、根据估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件，估价对象登记地址为“四川省眉山市仁寿县文宫镇文化北街 57 号 59 号 61 号 1 幢 1 层 1 号、文宫镇文化北街 61 号 1 幢 1 单元 1 层 1-1 号、1 幢 1 单元 4 层 2 号、1 幢 1 单元 5 层 1 号”，估价人员现场查勘地址估价对象 1 未见街道门牌号、栋号及房号、估价对象 2-4 均未见街道门牌号、栋号及单元号，估价对象具体位置由被执行人现场指认确认，我们假设估价对象权属登记地址与估价人员实地查勘地址一致，若与实际情况不符，则需重新评估。

7、估价对象 1-3 已出租，由于估价委托人未提供已出租房屋租赁合同，故本次评估未考虑租约限制对估价对象市场价值的影响。

8、由于租客未给予配合的原因，注册房地产估价师无法进入估价对象 3 室内进行实地查勘，在估价委托人相关人员的陪同下，注册房地产估价师对估价对象外部状况和区位状况进行实地查勘。同时，根据估价委托人告知，本次评估假设估价对象 3 室内装修状况为清水。



9、估价对象 1、2 现打通合并作为“卤力串串火锅”使用，无明显分界线，提醒报告使用人注意。

10、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才可使用。

11、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估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后才可使用。

12、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

13、估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的结果报告，并请特别关注其中的估价假设和限制条件及价值类型的有关内容。

四川国通土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：  
二〇二二年十月二十日



## 目 录

|                        |        |
|------------------------|--------|
| 估价师声明.....             | - 1 -  |
| 估价假设和限制条件.....         | - 2 -  |
| 估价结果报告.....            | - 6 -  |
| 一、估价委托人.....           | - 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.....            | - 11 - |
| 六、价值类型.....            | - 11 - |
| 七、估价原则.....            | - 12 - |
| 八、估价依据.....            | - 13 - |
| 九、估价方法.....            | - 15 - |
| 十、估价结果.....            | - 15 - |
| 十一、注册房地产估价师.....       | - 16 - |
| 十二、实地查勘期.....          | - 17 - |
| 十三、估价作业期.....          | - 17 - |
| 十四、估价报告附件.....         | - 18 - |
| 1、《仁寿县人民法院委托书》复印件；     |        |
| 2、估价对象现状图；             |        |
| 3、估价对象位置示意图；           |        |
| 4、《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件； |        |
| 5、《房屋平面图》复印件；          |        |
| 6、房地产估价机构营业执照复印件；      |        |
| 7、房地产估价机构备案证书复印件；      |        |
| 8、房地产估价师注册证书复印件。       |        |



## 估价师声明

我们郑重声明：

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

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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》以及《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》、《人民法院委托评估工作规范》、《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）的通知》及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师卢小林、估价助理胡秋雨于2022年09月29日对估价对象进行了实地查勘，并做了实地查勘记录和现状拍照。

6、我们力求在专业知识和业务能力范围内做到估价报告的准确性，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

| 注册房地产估价师姓名 | 注册号        | 签名 | 签名日期        |
|------------|------------|----|-------------|
| 卢小林        | 5120170039 |    | 2022年10月20日 |
| 杨涛         | 5120120050 |    | 2022年10月20日 |



## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价假设

#### (一) 一般假设

1、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，即能满足以下条件：（1）交易双方是自愿地进行交易的；（2）交易双方是出于利己动机进行交易的；（3）交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有充分的时间进行交易；（5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、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估价委托人和诉讼活动当事人的责任。

3、本次估价假定估价对象房地产无所有权、使用权异议，无他项权利限制，无法律、法规规定禁止按本次评估目的使用的其他情形，即权益完整，不存在任何产权纠纷，不受任何权利限制，可以在公开市场上合法地进行转让。

4、任何有关估价对象运作方式、程序符合国家和地方有关法律、法规，并支付了应缴税费。

5、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以权属管理部门认定为准，我们不对其权属发表任何意见。

6、参与注册房地产估价师仅对估价对象房屋作一般性的实地查勘，并未对估价对象建筑物基础和结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷，本报告以估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为前





提。

7、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《眉山市不动产登记信息查询结果》记载建筑面积大体相当。本次估价以价值时点证载的建筑面积进行估价测算的依据为合理假设。

8、我们未获得人民法院关于估价对象是否存在欠缴税收、物业费、水电气费等及其滞纳金等相关费用的资料，本次评估假定评估对象不存在欠缴税收、物业费、水电气费等及其滞纳金等相关费用。

9、至价值时点，据相关当事人介绍及注册房地产实地查勘估价对象 1-3 已出租。但我们未获得法院关于估价对象是否存在租赁权等他项权利的相关资料，注册房地产估价师经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，且经与估价委托人协商，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

## （二）背离事实假设

根据本次估价目的和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》相关规定，本次估价不考虑估价对象是否查封、债权债务关系及强制变现等因素对估价对象市场价值的影响，对估价对象进入房地产市场转让无影响。

## （三）依据不足假设

1、估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》等资料，未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，本次估价建成年份以实际调查为准。

2、由于租客未给予配合的原因，注册房地产估价师无法进入估价对象 3 室内进行实地查勘，在估价委托人相关人员的陪同下，注册房地产估价师对估价对象外部状况和区位状况进行实地查勘。同时，根据估价委托人告知，本次评估假设估价对象 3 室内装修状况为清水。

3、假定估价委托人提供的资料均为当事人质证人民法院认定的鉴定评估



资料。

#### （四）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

#### （五）不相一致假设

根据估价委托人提供的《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件，估价对象登记地址为“四川省眉山市仁寿县文宫镇文化北街 57 号 59 号 61 号 1 幢 1 层 1 号、文宫镇文化北街 61 号 1 幢 1 单元 1 层 1-1 号、1 幢 1 单元 4 层 2 号、1 幢 1 单元 5 层 1 号”，估价人员现场查勘地址估价对象 1 未见街道门牌号、栋号及房号、估价对象 2-4 均未见街道门牌号、栋号及单元号，估价对象具体位置由被执行人现场指认确认，我们假设估价对象权属登记地址与估价人员实地查勘地址一致，若与实际情况不符，则需重新评估。

## 二、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1、估价结果是反映估价对象于价值时点、在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑国家和地方政策发生重大变化以及遇到自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果应进行相应调整甚至重新估价方可使用。

2、估价结果未考虑估价对象的处置受可能影响其价值的债权限制和负有法律义务的开支及处置风险影响，也没有考虑产权人在持有期间已承担的债务、新的债务，以及运营决策失误或市场运作失当等因素，对其价值的影响。

3、注册房地产估价师是依照国家有关法律、法规、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）及估价对象状况确定估价原则、方法及参数的选取。估价对象区位条件、房地产租售价格、房屋成新率、房屋造价水平等估价资料由注册房地产估价师调查得出。



### 三、本估价报告使用限制

1、本报告估价目的下的估价结果，仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不适用于除此之外的其他任何经济活动。

2、任何单位和个人未经本公司书面同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供，本报告的全部内容或部分内容也不得发表、摘录于任何公开媒体上。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。

3、本估价报告使用期限为自出具估价报告之日起壹年，即自二〇二二年十月二十日起至二〇二三年十月十九日止。

4、估价过程中遇到的不确定性因素、或有事项非注册房地产估价师执业水平和能力所能评定估算，注册房地产估价师和估价机构对此类事项不承担任何责任。

5、估价报告需经四川国通土地房地产资产评估有限公司注册房地产估价师签字、加盖公司印章，并与本估价报告的“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。报告使用者应明确本次评估的价值类型和“鉴定咨询假设和限制条件”部分所载明的内容，严格按照估价报告全部完整地应用，我们不对任何割裂使用的行为负责。否则由此引起的后果与本公司和注册房地产估价师无关。

6、若发现本报告中文字或数字因打印、校对以及其他原因出现误差时，请不得恶意使用，并及时通知我公司予以澄清或校核更正以至重新出具报告，否则误差部分及受影响部分无效。

7、本报告须经参加本次估价的注册房地产估价师签字，估价机构盖章后生效，报告缺页、报告的复印件不生效。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人：仁寿县人民法院

### 二、房地产估价机构

估价机构名称：四川国通土地房地产资产评估有限公司

房地产估价备案等级：壹级

房地产估价机构备案证书编号：川建房估备字【2022】0318号

统一社会信用代码：91510108762255659D

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

注册资本：伍佰万元整

法定代表人：贺重贵

公司地址：成都市水碾河路北13-1幢3楼5号

联系电话：028-86278458

有效期限：2020年12月30日至2023年12月30日

### 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。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围

估价对象1：四川省眉山市仁寿县文宫镇文化北街57号59号61号1幢1层1号商业用房及其应分摊的土地使用权，权利人为夏聪英、肖文松，房屋用



途为商业服务，建筑面积为 134.48 平方米；土地用途为零售商业用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2044 年 07 月 17 日；

估价对象 2：四川省眉山市仁寿县文宫镇文化北街 61 号 1 幢 1 单元 1 层 1-1 号住宅用房及其应分摊的土地使用权，权利人为夏聪英、肖文松，房屋用途为住宅，建筑面积分别为 52.37 平方米；土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2044 年 07 月 17 日；

估价对象 3：四川省眉山市仁寿县文宫镇文化北街 61 号 1 幢 1 单元 4 层 2 号住宅用房及其应分摊的土地使用权，权利人为夏聪英、肖文松，房屋用途为住宅，建筑面积分别为 67.22 平方米；土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2044 年 07 月 17 日；

估价对象 4：四川省眉山市仁寿县文宫镇文化北街 61 号 1 幢 1 单元 5 层 1 号住宅用房及其应分摊的土地使用权，权利人为夏聪英、肖文松，房屋用途为住宅，建筑面积分别为 111.85 平方米；土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2044 年 07 月 17 日；

以上财产范围住宅包含房屋所有权、装饰装修及应分摊的土地使用权，不含房屋使用的动产、债权债务及特许权等其他权益，商业包含房屋所有权及应分摊的土地使用权，不含房屋使用的动产、债权债务及特许权等其他权益。

## （二）估价对象实物状况

### 1、建筑物实物状况

根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象建筑物实物状况详见下表：

|           |   |
|-----------|---|
| 估价对象      | 1-4   |
| 坐落        | 四川省眉山市仁寿县文宫镇文化北街 57 号 59 号 61 号 1 幢 1 层 1 号商业、文宫镇文化北街 61 号 1 幢 1 单元 1 层 1-1 号住宅、1 幢 1 单元 4 层 2 号住宅、1 幢 1 单元 5 层 1 号住宅 |
| 规划用途/实际用途 | 估价对象 1：商业/商业；估价对象 2：住宅/商业；估价对象 3-4：住宅/住宅。   |



|              |  |
|--------------|--|
| 估价对象所在建筑总体概况 | 所在建筑系约 2008 年左右建成并投入使用的砖混结构建筑物，外墙贴面砖。  |
| 建筑面积         | 估价对象 1: 134.48 m <sup>2</sup> ，估价对象 2-4: 52.37 平方米、67.22 平方米、111.85 平方米。   |
| 临街状况         | 估价对象所在楼栋两面临街。  |
| 所在楼层         | 估价对象: 1、4、5 层。   |
| 结构及楼盘品质      | 混合结构建筑，品质一般。   |
| 层 高          | 估价对象 1-2 净高约 4.0 米左右，估价对象 4 净高约 2.8 米左右。   |
| 装饰装修         | 估价对象 1-2: 入户安装不锈钢卷帘门，室内地面为面砖，内墙面及顶棚为乳胶漆，厨房地面及墙面为面砖，顶棚刷乳胶漆，卫生间地面及墙面为面砖，顶棚为铝扣板；<br>估价对象 3: 未进室内，设定为清水房；<br>估价对象 4: 入户安装普通防盗门，室内地面为面砖，内墙面及顶棚为乳胶漆，厨房地面及墙面为面砖，顶棚为塑料扣板，卫生间地面及墙面为面砖，顶棚为铝扣板。 |
| 设施设备         | 光纤、宽带、电话综合布线；供排水、气、电齐全。  |
| 空间布局         | 估价对象 1-2 现已打通使用，形状较规则，布局较合理；估价对象 4 为平层，3 室 2 厅 1 厨 1 卫形状较规则，布局较合理。   |
| 工程质量         | 已验收，工程质量较好。  |
| 建成年代         | 约 2008 年左右。  |
| 通风采光         | 估价对象 2 通风采光一般，估价对象 1、4-5 通风采光较好。   |
| 维护保养情况（新旧程度） | 维护保养情况一般，七成新。  |
| 利用现状         | 估价对象 1、2 现打通合并作为“卤力串串火锅”使用，无明显分界线；估价对象 3 现已出租作为住宅使用，估价对象 4 作为住宅自用。   |
| 公共配套设施完备程度   | 公共设施配套较完善。   |

## 2、估价对象土地实物状况

根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象所在宗地实况详见下表：

|               |   |
|---------------|---|
| 估价对象          | 1-4   |
| 座落            | 四川省眉山市仁寿县文宫镇文化北街 57 号 59 号 61 号   |
| 土地用途          | 估价对象 1 为零售商业用地、估价对象 2-4 为城镇住宅用地   |
| 分摊土地使用权面积     | /   |
| 土地使用期限        | 使用权类型为出让，土地使用权终止日期：2044 年 07 月 17 日。  |
| 四至            | 估价对象所在项目宗地东临：规划道路；西临：建筑物；南临：文化北街；北临：建筑物。                                    |
| 形状            | 呈较规则矩形。   |
| 地质            | 所在宗地地质条件良好，适合建筑。  |
| 地形地势          | 地势较平坦。  |
| 开发程度、基础设施完备程度 | 宗地外达“六通”（通供水、通排水、通电、通气、通路、通讯），宗地内达“六通一平”（通供水、通排水、通电、通气、通路、通讯和场地平整）基础设施配套完善。 |
| 规划限制条件        | 估价对象所在区域规划为商住用地，估价对象所在宗地登记用途为零售商业用地、城镇住宅用地，实际用途为商业、住宅，与规划相符。                |
| 土壤地基          | 土壤未受污染，地基承载力及稳定性较好  |

### （三）估价对象权益状况



## 1、不动产权益状况

估价对象土地所有权属于国家。根据估价委托人提供的估价对象的《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件显示，估价对象不动产登记信息见下表：

不动产登记状况一览表

### 估价对象 1:

| 不动产基本信息（单位：平方米） |                                     |                                |                                    |        |      |
|-----------------|-------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|--------|------|
| 不动产单元号          | 511421102001GB00476F00080029        |                                |                                    |        |      |
| 不动产类型           | 土地/房屋                               | 坐落                             | 文宫镇文化北街 57 号 59 号 61 号 1 幢 1 层 1 号 |        |      |
| 不动产性质           | 出让/市场化商品房                           | 用途                             | 宗地用途：零售商业用地，房屋用途：商业服务              |        |      |
| 共用宗地面积          | 0                                   | 建筑面积                           | 134.48                             | 分摊土地面积 | 0    |
| 使用期限            | 2004 年 07 月 18 日起 2044 年 07 月 17 日止 |                                |                                    | 总层数    | 5    |
| 权利人信息           |                                     |                                |                                    |        |      |
| 序号              | 权利人名称                               | 不动产权证号                         |                                    | 证件号码   | 共有方式 |
| 1               | 夏聪英                                 | 仁国用(2010)第 14960 号, 监证 0123972 |                                    |        | /    |
| 2               | 肖文松                                 | 仁国用(2010)第 14960 号, 监证 0123971 |                                    |        | /    |

### 估价对象 2:

| 不动产基本信息（单位：平方米） |                                     |                                |                                 |        |      |
|-----------------|-------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------|------|
| 不动产单元号          | 511421102001GB00476F00080030        |                                |                                 |        |      |
| 不动产类型           | 土地/房屋                               | 坐落                             | 文宫镇文化北街 61 号 1 幢 1 单元 1 层 1-1 号 |        |      |
| 不动产性质           | 出让/市场化商品房                           | 用途                             | 宗地用途：城镇住宅用地，房屋用途：住宅             |        |      |
| 共用宗地面积          | 0                                   | 建筑面积                           | 52.37                           | 分摊土地面积 | 0    |
| 使用期限            | 1949 年 10 月 01 日起 2044 年 07 月 17 日止 |                                |                                 | 总层数    | 5    |
| 权利人信息           |                                     |                                |                                 |        |      |
| 序号              | 权利人名称                               | 不动产权证号                         |                                 | 证件号码   | 共有方式 |
| 1               | 夏聪英                                 | 仁国用(2010)第 14960 号, 监证 0123972 |                                 |        | /    |
| 2               | 肖文松                                 | 仁国用(2010)第 14960 号, 监证 0123971 |                                 |        | /    |

### 估价对象 3:

| 不动产基本信息（单位：平方米） |                              |      |                               |        |   |
|-----------------|------------------------------|------|-------------------------------|--------|---|
| 不动产单元号          | 511421102001GB00476F00080035 |      |                               |        |   |
| 不动产类型           | 土地/房屋                        | 坐落   | 文宫镇文化北街 61 号 1 幢 1 单元 4 层 2 号 |        |   |
| 不动产性质           | 出让/市场化商品房                    | 用途   | 宗地用途：城镇住宅用地，房屋用途：住宅           |        |   |
| 共用宗地面积          | 0                            | 建筑面积 | 67.22                         | 分摊土地面积 | 0 |



|       |                          |                            |      |      |
|-------|--------------------------|----------------------------|------|------|
| 使用期限  | 1949年10月01日起2044年07月17日止 |                            | 总层数  | 5    |
| 权利人信息 |                          |                            |      |      |
| 序号    | 权利人名称                    | 不动产权证号                     | 证件号码 | 共有方式 |
| 1     | 夏聪英                      | 仁国用(2010)第14960号,监证0123972 |      | /    |
| 2     | 肖文松                      | 仁国用(2010)第14960号,监证0123971 |      | /    |

#### 估价对象4:

|                  |                              |                            |                     |        |   |
|------------------|------------------------------|----------------------------|---------------------|--------|---|
| 不动产基本信息 (单位:平方米) |                              |                            |                     |        |   |
| 不动产单元号           | 511421102001GB00476F00080036 |                            |                     |        |   |
| 不动产类型            | 土地/房屋                        | 坐落                         | 文宫镇文化北街61号1幢1单元5层1号 |        |   |
| 不动产性质            | 出让/市场化商品房                    | 用途                         | 宗地用途:城镇住宅用地,房屋用途:住宅 |        |   |
| 共用宗地面积           | 0                            | 建筑面积                       | 111.85              | 分摊土地面积 | 0 |
| 使用期限             | 1949年10月01日起2044年07月17日止     |                            | 总层数                 | 5      |   |
| 权利人信息            |                              |                            |                     |        |   |
| 序号               | 权利人名称                        | 不动产权证号                     | 证件号码                | 共有方式   |   |
| 1                | 夏聪英                          | 仁国用(2010)第14960号,监证0123972 |                     | /      |   |
| 2                | 肖文松                          | 仁国用(2010)第14960号,监证0123971 |                     | /      |   |

#### 2、估价对象租赁情况

至价值时点,估价对象1-2现已打通使用作为“卤力串串火锅”商业经营使用,估价对象3现已出租作为住宅使用,估价对象4作为住宅自用。

#### 3、物业管理情况

估价对象由房屋使用人自行管理,管理水平一般。

#### 4、估价对象他项权益状况

至价值时点,估价对象均已设立抵押权,根据本次估价目的和《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》相关规定,本次估价不考虑估价对象是否被查封、债权债务关系及强制变现等因素对估价对象市场价值的影响,对估价对象进入房地产市场转让无影响。

#### (四) 估价对象区位状况

区位状况包括估价对象所处位置(坐落)、购物条件、商业繁华度、住宅聚集度交通条件、基础设施状况、公共配套设施、景观等。估价对象所在区位





状况详见下表：

|             |  |  |
|-------------|--|--|
| 位置状况        | 坐落   | 四川省眉山市仁寿县文宫镇文化北街 57 号 59 号 61 号  |
|             | 方位   | 位于四川省眉山市仁寿县文宫镇   |
|             | 距离   | 距离文宫汽车站直线距离约 0.5 公里，距离高速出入口直线距离约 0.8 公里。   |
| 交通状况        | 道路状况   | 区域内有国道街、文化北街、文化南街、广场街等交通主次干道，路网密集度一般，交通通达度一般。  |
|             | 出入可利用交通工具  | 附近有仁寿 16 路、T53 路等多路公交线路及附近出租车可搭乘，公共交通便捷度一般。  |
|             | 交通管制情况   | 无交通管制情况。   |
|             | 停车方便程度   | 商业可沿路边停车，停车方便程度一般。   |
| 周围环境和景观     | 自然环境   | 区域无明显噪音污染，无其他固定污染源及粉尘污染，自然环境较好。  |
|             | 人文环境   | 周边居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好。   |
|             | 景观   | 无特殊景观。   |
| 外部配套设施      | 公共服务设施   | 区域内有仁寿农商银行、中国邮政储蓄银行等金融机构，有文华超市、花园超市等相关购物生活配套设施；有文宫中学、文宫镇中心小学等教育机构；有仁寿县文宫中心卫生院等医疗设施；可满足附近居民日常生活需要，公共服务配套设施完善。 |
|             | 基础设施   | 宗地外达“六通”（通供水、通排水、通电、通气、通路、通讯），宗地内达“六通一平”（通供水、通排水、通电、通气、通路、通讯和场地平整），基础设施配套完善。                                 |
| 商业繁华度/住宅聚集度 | 估价对象所在区域商业业态主要为超市、药房、茶楼及餐饮业等，商业繁华度一般/估价对象区域内有“文化新城”，“文华公寓”等住宅小区及自建房，住宅聚集度较好。 |  |

## 五、价值时点

估价委托人无特殊要求，本次评估以实地查勘之日 2022 年 09 月 29 日作为本次价值时点。

## 六、价值类型

（一）价值名称：市场价值

（二）价值定义

市场价值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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（三）价值内涵

1、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场假设确定的估价对象在价值时点的实际状况，并满足本报告书“估价的假设和限



制条件及使用报告说明”时的房地产市场价格，未考虑未来市场变化风险和短期强制变现等因素对其市场价值的影响。

2、估价对象的规划用途为商业服务、住宅用房，土地开发程度为宗地外“六通”（即通路、通电、通气、通上水、通下水、通讯），宗地内“六通一平”（即通路、通电、通气、通上水、通下水、通讯和场地平整），装修情况、利用状况等如本估价报告描述。

3、本报告估价结果住宅包括房屋所有权、装饰装修及其应分摊的土地使用权价格，商业包括房屋所有权及其应分摊的土地使用权价格，估价对象土地使用权类型为出让。

4、本报告确定的价格为交易双方按相关法规的规定负担各自应承担税费下的价格；

5、本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、不可抗力及短期强制处分等因素对其价格的影响；

6、币种：人民币。

## 七、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、最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则。

### （一）独立、客观、公正原则

要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，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。

### （二）合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况的价值或价格。房地产估价必



须以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提，即以城市规划规定用途、权属证明、容积率、建筑密度、建筑高度和建筑风格为限制条件。本次评估以估价委托人提供的权属资料和估价委托书中载明的事项为依据体现合法原则。

### （三）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。这种最高最佳利用是指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。本次评估中房屋用途以《眉山市不动产登记信息查询结果》登记的用途继续使用体现最高最佳使用原则。

### （四）价值时点原则

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。估价委托人无特殊要求，本次评估以实地查勘之日 2022 年 09 月 29 日为价值时点。

### （五）替代原则

要求估价结果与估价对象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。

总之，在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，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

### （一）国家、四川省有关法律、法规

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日实施）
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全



---

国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，2020年01月01日施行）

3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日）和《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年7月29日）

4、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）

5、《司法鉴定程序通则（修订版）》（2011年5月1日）

6、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）

7、《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）

8、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）

#### （二）部门规章、地方政策规定

1、《房地产司法鉴定评估指导意见》（川建房发[2011]89号）

2、《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》（法释〔2002〕8号）

3、《四川省高级人民法院委托评估、拍卖、变卖管理办法》

4、《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）

5、《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》（川建房发〔2011〕89号）

#### （三）技术规程

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）（2015年12月1日）

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）（2015年6月31日）

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》



#### （四）估价委托人提供的资料

- 1、《仁寿县人民法院委托书》
- 2、《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件
- 3、《房屋平面图》复印件
- 4、其他相关资料

（五）本公司掌握的房地产开发、交易市场有关情况以及注册当地产估价师实地查勘、调查获得的资料

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），现行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，评估方法的选择应按照房地产评估技术规程，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，选择恰当的估价方法。

### （一）估价方法的选用

估价对象系四川省眉山市仁寿县文宫镇文化北街57号59号61号商业及住宅用房房地产，注册房地产估价师根据估价对象实际状况及其所在地的房地产市场状况，对调查收集到的资料及估价方法的适用性进行了综合分析，结合评估目的，最终确定估价对象商业采用收益法，住宅采用比较法进行测算。

### （二）选用的估价方法定义

1、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。

比较法基本公式：比较价值=可比实例房地产的交易价格×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、收益法的定义为：预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象的价值或价格的方法。

收益法基本公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中V——收益价值（元/m<sup>2</sup>）

A<sub>i</sub>——未来第I年的净收益（元/m<sup>2</sup>）

Y——房地产的报酬率（%）

n——未来可获收益的年限（年）

## 十、估价结果

本次评估以掌握的有关估价对象的信息资料为依据，根据估价目的，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，在合理的估价假设条件下，运用适宜的估价方法，确定估价对象房地产在价值时点2022年09月29日的公开市场价值为¥143.49万元，大写：人民币壹佰肆拾叁万肆仟玖佰元整。

估价结果明细表

| 估价对象 | 产权证号               | 权利人     | 房屋坐落                               | 规划用途 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 评估单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 评估总价 (万元) |
|------|--------------------|---------|------------------------------------|------|------------------------|--------------------------|-----------|
| 1    | 监证 0123971、0123972 | 肖文松、夏聪英 | 文宫镇文化北街 57 号 59 号、61 号 1 幢 1 层 1 号 | 商业服务 | 134.48                 | 6600                     | 88.76     |
| 2    | 监证 0123971、0123972 | 肖文松、夏聪英 | 文宫镇文化北街 61 号 1 幢 1 单元 1 层 1-1 号    | 住宅   | 52.37                  | 2250                     | 11.78     |
| 3    | 监证 0123971、0123972 | 肖文松、夏聪英 | 文宫镇文化北街 61 号 1 幢 1 单元 4 层 2 号      | 住宅   | 67.22                  | 2430                     | 16.33     |
| 4    | 监证 0123971、0123972 | 肖文松、夏聪英 | 文宫镇文化北街 61 号 1 幢 1 单元 5 层 1 号      | 住宅   | 111.85                 | 2380                     | 26.62     |
| 合计   |                    |         |                                    |      | 365.92                 | -                        | 143.49    |



## 十一、房地产估价师

| 注册房地产估价师姓名 | 注册号        | 签名 | 签名日期        |
|------------|------------|----|-------------|
| 卢小林        | 5120170039 |    | 2022年10月20日 |
| 杨 涛        | 5120120050 |    | 2022年10月20日 |

## 十二、实地查勘期

于2022年09月29日进入现场，并于当日完成实地查勘。

## 十三、估价作业期

2022年09月29日至2022年10月20日。



## 十四、估价报告附件

- 1、 《仁寿县人民法院委托书》复印件；
- 2、 估价对象现状图；
- 3、 估价对象位置示意图；
- 4、 《眉山市不动产登记信息查询结果》复印件；
- 5、 《房屋平面图》复印件；
- 6、 房地产估价机构营业执照复印件；
- 7、 房地产估价机构备案证书复印件；
- 8、 房地产估价师注册证书复印件。