

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：四川省宜宾市筠连县巡司镇商贸街 101 号
附 2 号（实际 1-3 层）成套住宅用房房地
产市场价格评估

估价委托人：筠连县人民法院

房地产估价机构：四川省宜宾市新业房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王昌玉 注册号：5120110005

曾 堃 注册号：5120210033

估价报告出具日期：2022 年 05 月 16 日

估价报告编号：宜新房估报[2022]第 5638434 号

致估价委托方函

筠连县人民法院：

我公司受贵院出具的《筠连县人民法院司法评估委托书》及《筠连县人民法院委托评估书附表》【(2022)筠连法技委字第 20 号】的委托，对贵院受理的申请执行人李琳与被执行人刘后勇借款合同纠纷一案，因案件审理需要，对被执行人刘后勇所有的位于四川省筠连县巡司镇商贸街 101 附 2 号（实际 1-3 层）成套住宅用房房地产进行市场价格评估。

我公司接到委托后，立即组成以注册房地产估价师等专业技术人员构成的评估小组，对贵院提供的资料进行整理分析，于 2022 年 04 月 27 日在委托方现场参与、申请人现场指认下对估价对象进行了实地查勘。遵照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》、《房地产司法鉴定评估指导意见》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等有关法律法规和估价标准，本着独立、客观、公正、合法的原则，依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，在认真分析现有资料并综合考虑影响房地产价格因素的基础上，对委估对象房地产市场价格进行了专业分析、测算和判断。现将有关估价结果函告如下：

估价对象及范围：

筠连县巡司镇商贸街 101 号附 2 号（实际 1-3 层）成套住宅用房，

《不动产权证书》证号“川（2017）筠连县不动产权第 0001400 号”，建筑面积 346.40 平方米，土地使用权面积 123.12 平方米，建筑结构为混合结构，房屋性质为其它，规划用途为成套住宅，土地使用权类型为出让，地类（用途）为 071 城镇住宅用地。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：市场价格

价值时点：2022 年 04 月 27 日

估价方法：比较法

估价结果：

坐落	筠连县巡司镇商贸街 101 号附 2 号（实际 1-3 层）
建筑面积 （平方米）	346.40
土地使用权面积 （平方米）	123.12
房地评估均价 （元/平方米）	3,300.00
房地评估总价 （元，四舍五入至千位）	1,143,000.00
	大写：人民币壹佰壹拾肆万叁仟元整

特别提示：

1、本次估价范围包含估价对象建筑面积 346.40 平方米房屋所有权、土地使用权面积 123.12 平方米的土地使用权以及与建筑物不可分割的附属物（装饰装修），但不包含家具、家电等室内动产。

2、本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。

3、本估价报告使用期限自出具估价报告之日起为壹年，即从 2022 年 05 月 16 日起至 2023 年 05 月 15 日止；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。

4、委托方、当事方在收到本估价报告五日内，若对本估价报告有不同意见，经委托方审定，请委托方向我公司提出，我公司对本估价报告有最终解释权。

5、本函不得单独使用，应与本报告的其他文件配套使用。报告使用人在使用本估价报告之前须对估价报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《房地产估价结果报告》。

四川省宜宾市新业房地产评估有限公司

法定代表人：

伍健

二〇二二年五月十六日

目 录

注册房地产估价师声明.....	6
估价假设和限制条件.....	8
房地产估价结果报告.....	17
一、估价委托方.....	17
二、房地产估价机构.....	17
三、估价目的.....	17
四、估价对象.....	17
五、价值时点.....	21
六、价值类型.....	22
七、估价原则.....	22
八、估价依据.....	24
九、估价方法.....	25
十、估价结果.....	28
十一、注册房地产估价师.....	28
十二、实地查勘期.....	28
十三、估价作业期.....	28
十四、估价报告使用期限.....	29
附件.....	30
附件 1、估价对象区域位置示意图	
附件 2、估价对象照片	
附件 3、《筠连县人民法院司法评估委托书》及《筠连县人民法院委托评估书附表》【(2022)筠连法技委字第 20 号】	
附件 4、不动产查档证明（复印件）	
附件 5、国有土地使用证（复印件）	
附件 6、估价机构营业执照、备案证书（复印件）	
附件 7、注册房地产估价师注册证（复印件）	

注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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”以及使用报告说明的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托方及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托方及估价利害关系人没有偏见。

5、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》（GB/T 50899-2013）和《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）（川建房发[2011]89号）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、本机构注册房地产估价师王昌玉、注册房地产估价师曾堃承诺和保证，本次估价是我们的专业能力所胜任的范围；在本次估价中，我们恪守估价职业道德，做到勤勉尽职。

7、本机构注册房地产估价师王昌玉、注册房地产估价师曾堃于2022年04月27日参与了本次估价项目的实地查勘，本机构对查勘的

客观性、真实性、公正性承担责任。

8、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

9、报告使用人应明确本次评估的价值定义和“估价假设和限制条件”部分所载明的内容，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。

10、遵守相关法律、法规和估价规范，对估价对象在价值时点时的估价目的下价格进行分析、估算并发表专业意见，是我们注册房地产估价师的责任，我们不对估价对象的法律权属提供保证。提供必要的资料并保证所提供资料真实性、合法性、完整性、与估价对象的一致性，恰当使用估价报告是估价委托方和相关当事方的责任。

注册房地产估价师

姓名	注册号/注册章	签名	日期
王昌玉	 注册房地产估价师 王昌玉 注册号:5120110005 5120110005		2022年5月16日
曾堃	 注册房地产估价师 曾堃 注册号:5120210033 5120210033		2022年5月16日

估价假设和限制条件

（一）一般假设

- 1、假设估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、我们以估价对象在价值时点未发生任何形式的产权转移行为为估价假设前提。
- 3、本次估价实地查勘日期为 2022 年 04 月 27 日，价值时点为 2022 年 04 月 27 日，价值时点与实地查勘日期一致。
- 4、委托方提供了估价对象《不动产查档证明》及《国有土地使用证》复印件，我们对权属资料复印件记载的权属、面积、用途等内容进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。本估价报告所载的房屋和土地面积，以估价委托方提供的《不动产查档证明》及《国有土地使用证》上记载的为准。
- 5、本次估价时，委托方未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，经估价人员调查，也未了解到估价对象存在欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费及其滞纳金等情况及金额，故本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用的情况。
- 6、本次估价时，委托方未书面明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用是否从财产处置价款中扣除。根据涉执财产处置费用一般从财产处置价款中扣除的惯例，本次评估时未扣除上述财产处置费用。若财产处置费用不从财产处置价款中扣除，则本估价结果

应扣除上述财产处置费用。

7、假设价值时点时的市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

8、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于外观和使用状况，查勘了估价对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查勘了物业的内部装修。因受技术手段限制，估价人员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。故本次评估以估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，无基础、结构等方面的重大质量问题及安全隐患并足以维持其正常使用为假设前提。

9、估价人员已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

10、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) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

11、估价对象享有公共部位的通行权及水电气等公用设施的使用

权。

（二）未定事项假设

委托方提供的估价对象相关资料未记载估价对象建成年代，据估价人员实地调查，估价对象建成年代为 2002 年。本次估价房屋建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途。

（三）背离事实假设

1、估价时未考虑未来国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、市场发生重大变化或实质性改变、遇有自然力和其他不可抗力因素对房地产价格的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜等对评估价格的影响。

2、本次估价未考虑估价对象涉及的法律纠纷、被司法机关和行政机关依法裁决、查封、以及原有的担保物权、其他优先受偿权或其他形式限制该资产权利的情况对其房地产市场价格的影响。

3、本估价结果未考虑产权人及估价对象已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其房地产市场价格的影响。

（四）不相一致假设

委托方提供的估价对象《不动产查档证明》记载的估价对象所在层为 1 层、规划用途为成套住宅；另据申请方现场指认及估价人员实地查勘，估价对象实际总层数为 3 层，所在层数为 1-3 层，目前 1 层实际作为门市出租经营使用。本次评估假设上述所指为同一估价对象且实物与权属记载范围相一致，以估价对象规划住宅用途及实际所在

层数为评估前提，考虑了 1 层实际门市使用性对估价对象评估价格的影响，提请报告使用方注意。

（五）依据不足假设

本次评估估价对象状况无依据不足假设。

（六）估价限制条件

1、本报告采用的价值标准为市场价格。本报告估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，是估价对象在价值时点时客观合理的市场价格，并不代表具体资产在涉及产权变动或资产形态转变时的实际成交价格。

2、本次估价范围包含估价对象建筑面积 346.40 平方米的房屋所有权、土地使用权面积 123.12 平方米的土地使用权以及与建筑物不可分割的附属物（装饰装修），但不包含室内家具、家电等动产。本估价结果为估价对象在估价范围内的整体价格，并以其按独立产权整体处置为限制前提。估价对象如分割转让或与其他房地产合并转让，该结果应作相应调整或重新估价。

3、本估价报告采用的房屋、土地面积等数据，来源于估价委托方提供的《不动产查档证明》及《国有土地使用证》等相关资料复印件。如因估价委托方提供的资料不实产生误差时，需要重新估价并调整估价结果。

4、实地查勘时，估价对象部分已出租。根据委托方提供的估价对象租赁协议及估价人员实地调查，估价对象剩余租赁期限短，租金基

本与市场租金相符。故本次评估未考虑租约限制因素对估价对象评估价格的影响，是以估价对象不存在影响其价格的租约限制为前提。但提请报告使用方关注估价对象租赁情况及其被迫转让、处置后交付因素对房地产处置变现的影响。

5、本估价结果是估价对象在价值时点时的物质实体状况、权益状况、房地产市场供需状况下的房地产市场价格。如估价对象的面积、用途、装修、使用年限、土地使用权取得方式、使用状态、权益状况以及估价目的、价值时点、房地产市场供需状况等影响房地产市场价格的因素发生变化，本估价报告的估价结论不成立。

6、估价对象实物是在委托方现场参与下，由申请方现场指认，估价人员进行了实地查勘。本次以申请方现场指认的估价对象实物范围与权属记载范围属同一估价对象，且委托方、当事方对此无异议为估价前提。若有不符，则本估价报告无效。

7、本次委托方未书面明确估价对象交易税费负担方式，故本次评估以交易税费是按照法律法规规定，由交易双方各自正常负担为前提。

8、本估价报告只限于估价报告使用人在本次估价目的并满足上述假设限制条件下作价值参考，不得用作抵押、验资入股或其他经济活动的参考，委托方或者估价报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用本估价报告。若用于其他用途对报告使用者造成的损失，本估价机构不承担任何责任。

9、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效，即自

2022年05月16日起至2023年05月15日止，但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果，超过壹年，需重新进行估价。

10、本报告是应委托方要求，为本报告所列明之目的而作，并专为委托方和当事人所使用。未经本估价机构同意，不得向估价委托方、当事人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或申明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

11、本估价报告包括：致估价委托方函、注册房地产估价师声明、估价假设和限制条件、房地产估价结果报告、附件等五部分。上述五部分内容构成估价报告的完整整体，不能割裂分开使用，且须经我公司注册房地产估价师签字及单位盖章后并作为一个整体使用时方为有效。估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担任何法律责任。

（七）相关说明

1、一般性说明

（1）有关估价对象的使用、处置方式及程序应符合国家、地方的有关法律、法规、文件、政策等规定要求。

（2）估价对象的地下资源、地下埋藏物所有权属国家，本估价结果不包含上述方面的价格，也未考虑其对委估房地产价格的影响。

（3）本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象的市

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，估价对象权属界定应以当地职能管理部门认定为淮。

(4) 依据《中华人民共和国民法典》第七百二十五条“所有权变动不破租赁”规定，“租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的，不影响租赁合同效力”。估价对象部分存在租赁情况，买受人应当对租约以及履约情况进行判断和予以关注。

(5) 如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请及时通知本公司进行更正，否则，报告误差部分无效。

(6) 本报告附件中所附的“估价对象区域位置示意图”来源于网络中已公开资料，所表达的信息仅为指示估价对象所在区域位置，对评估结果的客观、公正无影响，我公司对这些信息的准确性及完整性不作保证，在此特提请报告使用者注意。

(7) 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

(8) 估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非估价人员执业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

(9) 本报告由四川省宜宾市新业房地产评估有限公司负责解释。

2、特别性说明

(1) 评估参考价与处置成交价差异

本估价结果仅为委托方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，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

(2) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致分析

财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，本估价结果应当进行相应调整后才可使用。

(3) 拍卖（变卖）处置变现差异分析

若假定估价对象在价值时点拍卖或变卖，因处置短期性、强制性和变现合理时间、增加拍卖处置费等会形成降价拍卖或变卖，甚至出现资不抵债的风险。

(4) 挂牌或委托中介机构转卖估价对象变现差异分析

通过挂牌或委托房屋中介变卖时应支付的中介代理费和手续费等，造成实际交易价值减少。

(5) 拍卖（变卖）发生的有关税费

拍卖（变卖）估价对象应缴纳的税费是指依照法律法规规定应该由售卖人支付的相关交易税金及费用。主要包括增值税及附加、印花税、土地增值税、交易费等。另外，如果在建工程存在应缴而未缴的各种政府行政事业性及资源性收费等应该补缴。

(6) 共益费用债权

对工程项目进行折价或拍卖处置，还涉及到共益费用债权的优先权。共益费用债权是因为对财产的价值保存或增加、或者为实现财产的价值而支付费用发生的债权。

XINYE 新业

XINYE 新业

XINYE 新业

房地产估价结果报告

一、估价委托方

委托人姓名：筠连县人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：四川省宜宾市新业房地产评估有限公司

营业执照统一社会信用代码：91511502762307121R

住所：宜宾市翠屏区正义街7号正和滨江国际B区7幢3层、4层

法定代表人姓名：伍健

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

备案等级：壹级

备案证书编号：川建房估备字[2020]0284号

公司联系电话：（0831）2324188

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）委托项目简介

根据《筠连县人民法院司法评估委托书》及《筠连县人民法院委托评估书附表》【（2022）筠连法技委字第20号】委托，对筠连县人民法院受理的申请执行人李琳与被执行人刘后勇借款合同纠纷一案，因案件审理需要，委托四川省宜宾市新业房地产评估有限公司对被执行

委托方提供的《国有土地使用证》（复印件）

土地权属状况	《国有土地使用证》证号	筠国用（2014）第 1318 号
	土地使用权人	刘守余、刘后勇
	土地坐落	筠连县巡司镇商贸街
	地号	511527001048GB00001
	地类（用途）	071 城镇住宅用地
	使用权类型	出让
	使用权面积（m ² ）	123.12
	终止日期	2068 年 06 月 23 日

2、出租或占用情况

实地查勘时，估价对象部分已出租。

3、他项权利状况

价值时点时，估价对象已被查封。根据估价目的，本次估价未考虑估价对象涉及的法律纠纷、被司法机关和行政机关依法裁决、查封、以及原有的担保物权、其他优先受偿权或其他形式限制该资产权利的情况对其房地产市场价格的影响。

（三）估价对象实物状况

1、估价对象建筑物实物状况：

坐落	筠连县巡司镇商贸街 101 号附 2 号（实际 1-3 层）
建筑物用途	住宅
小区规模	临街独栋
建筑面积（m ² ）	346.40
建筑结构	建筑物主体为混合结构，建筑物耐久性及抗震等级一般。
建成年代	2002 年
建筑规模	本幢建筑物为多层，房屋总层数 3 层。
设备设施	配套设施有：上水管、下水管、天然气管、强电管线、弱电管线（视、讯、网络）、避雷设施等，室内“上水、下水、电、气、视、讯”六通。
估价对象所在层数	实际为 1-3 层
层高	1 层 4.3 米，2-3 层均为 3.2 米
室内布局	1 层实际作为门市及配套用房使用，分为临街 2 开间，后侧分布卧室、厨房、

四川省宜宾市新业房地产评估有限公司

Si Chuan Sheng Yi Bin SHi Xin Ye Real Estate Appraisal Co.,Ltd

	卫生间等；2-3层由1层内楼梯上下，布局为3室1厅1厨1卫	
实际使用状况	1层门市，2-3层住宅	
装饰装修	外墙装饰	整幢建筑物外墙装饰均为墙面砖
	1层装修	地面：水磨石；墙面：钢化涂料；天棚：钢化涂料。
	2-3层装修	地面：地板砖；墙面：钢化涂料；天棚：钢化涂料。
	门、窗	2-3层室内榉木套装门，铝合金外窗，1层进户门为铝合金卷帘门。
	室内装饰装修状况	普装房，装饰装修成新率一般。
空间布局	房屋室内房间、空间布局一般，适用性一般。	
建筑功能	保温隔热、隔音、通风采光效果一般，日照符合国家标准。	
维护、完损状况	建筑物外立面、屋面维护一般，表面无破损，完整性一般。	

2、估价对象土地实物状况

坐落	筠连县巡司镇商贸街101号附2号
土地权利性质/用途	出让/城镇住宅用地
面积 (m ²)	土地使用权面积：123.12 m ²
四至	东毗邻四方街，南邻巡司镇政府，西邻临街商铺，北临商贸街。
土地形状	估价对象所在宗地形状呈较规则的矩形，对土地利用及建筑物布局无不利影响。
地形、地势、地质	该宗地地势平坦，无影响建筑物的不良地势、地质和水文状况。
基础设施	宗地内开发程度达到“六通一平”（即通上水、下水、电、气、讯、道路及场地平整），宗地外“六通”（即通上水、下水、电、气、讯、道路）。
规划限制	无特殊规划限制

（四）估价对象区位状况

1、地理位置

筠连县位于四川盆地南缘，云贵高原北麓川滇结合部，地处北纬27°50'37" ~ 28°14'28"，东经104°17'45" ~ 104°47'20"。北界高县，东接珙县，南靠云南省威信、彝良县，西邻云南省盐津县。东西长48.5千米，南北宽43.4千米，辖区面积1256.35平方千米。最高海拔于东南部大雪山主峰1777.2米，最低海拔于东北部腾达沐滩河谷368.5米。县政府驻地筠连镇，县城距省会成都市372千米、重庆市384千米、宜宾市75千米、云南省盐津县城44千米。

巡司镇距宜宾城区90千米，距筠连县县城筠连镇15千米，为金

筠铁路终点站所在地，筠连煤田的中心。筠牛、筠落公路从北至南，从北至东南贯穿巡司镇，水、电、路、通讯等设施配套齐备。巡司镇地处属槽坝、丘陵地带，平均海拔 450 米，气候温和，年均日照 1050.8 小时，无霜期 325 天。

2、区位状况描述

位置状况	坐落	筠连县巡司镇商贸街 101 号附 2 号	
	方位	位于筠连县巡司镇商贸街，邻近四方街	
	与重要场所的距离	背靠巡司镇政府，距博康医院约 200 米，距农贸市场约 120 米，距巡司中心小学及巡司镇中心校约 700 米。	
	临街状况	估价对象正临商贸街，临街状况较好。	
	朝向	南北	
	所在楼层	第 1-3 层	
交通状况	道路状况	周边有商贸街、四方街、顺和路、龙泉街等，道路状况较好，交通四通八达，道路通达度较好。	
	公共交通状况	附近有乡镇公交车通过，公共交通便捷度一般。	
	对外交通状况	距筠巡快速通道约 1 公里，出行便捷度一般。	
	交通管制情况	无特殊交通管制	
	停车方便程度	估价对象周边道路设有划线停车位，停车方便程度一般。	
环境状况	交通收费情况	区域内暂无收费公路、过桥费等费用。	
	自然环境	区域内无固定污染源，无明显粉尘和噪音污染，绿化及空气质量等自然环境一般。	
	小区环境	临街独栋，无小区环境。	
	人文环境	所在乡镇区域人口密度一般、社会治安及人文环境一般。	
配套设施	景观	自然景观及街头绿化景观一般。	
	城市基础配套设施	所在区域水、电、气、视、讯、路、光纤、园林绿化、文化教育、卫生服务等市政公共设施和生活服务设施等基础配套设施完备程度一般。	
	公共服务设施	银行	邮储银行、农商银行
		购物	百惠超市、华美万家超市
		医疗卫生	博康医院
		教育文化	巡司中心小学、巡司镇中心校
休闲娱乐	区域内餐饮、购物、休闲娱乐等服务配套设施一般。		

五、价值时点

根据《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）【川建房发[2011]89号】第七十八条之规定：“房地产拍卖（变卖）鉴定评估的估价时点，

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。”本次评估委托方未进行委托，也未约定，故本次价值时点以实地查勘之日为准，即本次估价的价值时点以估价人员实地查勘时间 2022 年 04 月 27 日为准。

六、价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价格。此市场价格是估价对象房地产于价值时点时的客观合理价格。

房地产市场价格是指估价对象在现实市场上平均交易价格，由理性而谨慎的交易双方，出于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象、知晓市场行情下自愿进行交易的平均价格。

根据司法评估委托书、《房地产司法鉴定评估指导意见》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，本报告房地产市场价格是指在价值时点，满足本报告“估价的假设前提和限制条件”的房地产市场价格。考虑了涉执房地产处置时被迫转让、按产权为单位整体处置等司法执行项目特征因素对其房地产市场价格的影响。

本次估价对象包括房屋所有权、国有土地使用权和房屋室内装饰装修、配套设施（水、电、气等）等附属物，但不包含家具、家电等室内动产。

本次按建筑面积计价，计价币种为人民币。

七、估价原则

本评估报告遵循如下原则：

1、遵循独立、客观、公正原则。估价中应站在中立的立场上，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的原则。评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。本次评估不受任何单位和个人的影响，凭借专业的知识能力、实践经验和职业道德，坚持估价原则，公平、正直地进行估价。

2、遵循合法原则。评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。本次评估依据相关法律、行政法规及地方性法规判定估价对象的房地产状况。

3、遵循价值时点原则。评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。根据《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）【川建房发[2011]89号】第七十八条之规定：“房地产拍卖（变卖）鉴定评估的估价时点，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。”本次评估委托方未进行委托，也未约定，故本次价值时点以实地查勘之日为准，即本次估价的时点以估价人员实地查勘时间2022年04月27日为准。

4、遵循替代原则。评估价值与估价对象类似的房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。因此，估价对象房地产的价格可通过对同类型房地产价格的比较修正来替代，且估价结果未明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、遵循最高最佳利用原则。评估价值应为在估价对象最高最佳利

用状况下的价值或价格。本估价报告认为维持现状继续使用最为有利，应以维持现状继续使用为前提估价。

八、估价依据

(一) 法律、法规和政策性文件：

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《城市房地产转让管理规定》；
- 6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；
- 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》；
- 8、《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》；
- 9、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 10、《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）【川建房发[2011]89号】；
- 11、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》【中房学（2021）37号】；
- 12、《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；

13、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年修订）。

（二）技术标准、规程、规范：

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 4、《房屋完损等级评定标准》。

（三）估价委托人提供的房地产估价相关资料：

1、《筠连县人民法院司法评估委托书》及《筠连县人民法院委托评估书附表》【（2022）筠连法技委字第 20 号】；

- 2、《不动产查档证明》；
- 3、《国有土地使用证》。

（四）估价人员调查收集的相关资料：

- 1、估价人员实地查勘资料；
- 2、估价人员市场调查资料；
- 3、估价对象所在区域同类型房地产市场交易数据资料；
- 4、公司收集整理其他相关资料。

九、估价方法

《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）中确定的房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法选用应按要求，根据当地房地产市场情况，结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适

宜的估价方法。

（一）常用估价方法定义

比较法：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。

收益法：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。

成本法：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。

假设开发法：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。

（二）估价方法适用性分析

比较法：估价对象为住宅用房，所处区域房地产市场较成熟，交易活跃、透明，交易具有较强的公开、真实性，案例来源可信度高，同一供求圈内类似物业较多，周边类似物业存在市场交易，成交案例可以选取，相关因素因子的修正容易。可以通过近期已经发生了交易的类似房地产加以比较、修正得出估价对象房地产价格，修正后的价格符合市场水平，故本次住宅用房房地产价值评估宜采用比较法进行

测算。

收益法：估价对象为成套住宅用房，通过市场调查得知，该区域内的成套住宅用房租赁较活跃，租金案例的收集较容易，但区域住房市场租售比相对不协调，租金中不易剥离相关设施设备、家具家电等收益，客观租金不易把握，故不选用收益法进行测算。

成本法：估价对象为成套住宅用房，通过成本法测算出的价值为成本的积算价值，不能客观真实反映估价对象成套住宅用房价值内涵构成中的效用价值和区位价值，所以不采用成本法进行测算。

假设开发法：估价对象为已建成房地产，无重新开发建设的必要，所以不宜采用假设开发法进行测算。

（三）估价方法最终选取及测算技术路线

通过以上分析，注册房地产估价师对估价对象进行实地查勘和市场调查后，结合所掌握的相关资料，根据估价对象的特点及估价目的，基于估价对象房地产市场较成熟，交易活跃、透明，交易具有较强的公开性、真实性，案例来源可信度高，同一供求圈内类似成交案例较多可以选取，可得到相对可靠、准确的房地产评估价值，此次评估我们仅选取比较法评估估价对象的最终价值。

比较法测算的技术路线：

从估价对象所在区域内搜集大量真实成交的房地产成交案例及有关信息，在其中选取一定数量符合一定条件的成交案例，建立比较基础，通过交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整，从而比较

修正得出估价对象的价值。

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用估价方法中的比较法，在认真分析现有资料的基础上，经过技术测算并结合对影响房地产市场价格因素的分析，在符合估价假设和限制条件的前提下最终综合确定估价对象于价值时点 2022 年 04 月 27 日的房地产市场价格为：

坐落	宜宾市筠连县巡司镇商贸街 101 号附 2 号
建筑面积 (平方米)	346.40
土地使用权面积 (平方米)	123.12
房地评估均价 (元/平方米)	3,300.00
房地评估总价 (元，四舍五入至千位)	1,143,000.00 大写：人民币壹佰壹拾肆万叁仟元整

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师：王昌玉 注册证号：5120110005；签字：王昌玉

注册房地产估价师：曾堃 注册证号：5120210033；签字：曾堃

十二、实地查勘期

估价人员于 2022 年 04 月 27 日进入估价对象现场进行实地查勘，于 2022 年 04 月 27 日完成实地查勘。

十三、估价作业期

本次估价作业期为受理估价委托日起至估价报告出具之日止，即

2022年04月27日至2022年05月16日。

十四、估价报告使用期限

估价报告使用期限自出具估价报告之日起为一年，即：2022年05月16日至2023年05月15日；超过估价报告使用期限使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

XINYE 新业

XINYE 新业

XINYE 新业

附件

附件 1、估价对象区域位置示意图

附件 2、估价对象照片

附件 3、筠连县人民法院评估委托书【(2022)筠连法技委字第
20 号】

附件 4、不动产查档证明（复印件）

附件 5、国有土地使用证（复印件）

附件 6、估价机构营业执照、备案证书（复印件）

附件 7、注册房地产估价师注册证（复印件）

估价对象区域位置示意图



估价对象照片（一）



临商贸路状况



临商贸路状况



临街面状况



临街面状况



建筑物外观



门牌号状况



1层外观状况



1层内部状况



1层内部状况



1层内部状况



1层内部状况



1层内部状况



估价对象照片（二）



室内楼梯状况



2层内部状况



2层内部状况



2层内部状况



2层内部状况



2层内部状况



3层内部状况



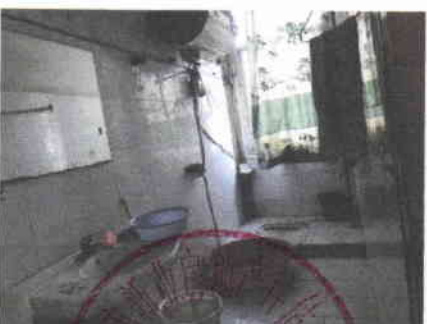
3层内部状况



3层内部状况



3层内部状况



3层内部状况



室内可视景观状况



筠连县人民法院

司法评估委托书

(2022)筠连法技委字第 20 号

四川省宜宾市新业房地产评估有限公司：

我院受理的申请执行人李琳与被执行人刘后勇借款合同纠纷一案，因案件审理需要对被执行人刘后勇所有的位于四川省筠连县巡司镇商贸街 101 附 2 号成套住宅一套（产权证号：川（2017）筠连县不动产权第 0001400 号）进行评估。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鉴定管理办法》的相关规定，决定委托你公司进行评估。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。



筠连县人民法院

委托评估书附表

(2022)筠连法技委字第 20 号

鉴定机构选定日期	2022-3-14		
选定鉴定机构名称	四川省宜宾市新业房地产评估有限公司		
鉴定移送日期			
案件名称	借款合同纠纷		
简要案情	<p>本院在执行人申请执行人李琳与被执行人刘后勇借款合同纠纷一案中，因被执行人未履行生效法律文书所确定在义务，现申请执行人申请对被执行人刘后勇所有的房屋进行评估拍卖，所得价款用以清偿债务。</p>		
鉴定事项与鉴定要求	<p>申请执行人李琳申请对被执行人刘后勇所有的位于四川省筠连县巡司镇商贸街 101 附 2 号成套住宅一套（产权证号：川（2017）筠连县不动产权第 0001400 号）进行房地产评估。</p>		
送检材料	<p>司法评估委托书及附表、评估申请书、执行裁定书、不动产查询信息</p>		
既往鉴定结论	无		
司法技术部门审核意见	同意委托评估		承办人姓名
	负责人：杨华		刘丽(小)
要求鉴定完成期限	移交之日起	30 日之内	承办人联系电话
			0831-7682224 133 3066 8405
受托机构接收记录	收案人签名		材料完备之日起
			机构电话
备注			

不动产查档证明

受理编号/业务号		FDZYDJ20171023165322/201710230684654			不动产单元号		511527001040GB00662F00010001		
房屋自然状况							无预告抵押 现房无抵押 有查封		
房屋坐落		筠连县巡司镇商贸街101附2号							
幢号	所在层	室号部位	土地使用权面积	建筑面积	套内建筑面积	分摊建筑面积	房屋性质	房屋结构	规划用途
1栋	1	1-101	123.120	346.40	346.40	0.00	其它	混合结构	成套住宅
所有权人		不动产权证号		登记时间	证件类别		证件号码		共有方式
刘后勇, 刘翔		川(2017)筠连县不动产第0001400号		2017/10/26	身份证, 身份证		511527199001154351, 511527200405064315		共同共有
申请执行人		查封文号		登记时间	查封类型	查封期限	查封范围		登记状态
筠连县人民法院		(2021)川1527执232号		2021/5/17 16:58:54	查封	2021年05月17至 2024年05月16	房屋中价值82026元的部分		已办结 未解封

说明：现房抵押指房屋现房产权的抵押
 预告抵押指房屋办理预告登记同时办理给银行的 预告抵押，为将来抵押权，房屋期转现需要同时办理抵押转现业务

查档日期： 2021 年 6 月 2 日

锡国用(2014)第 1318 号

土地使用权人	刘守余, 刘后勇			
座落	锡连县巡司镇高坝街			
地号	8116370010408/0001	图号	*	
地类(用途)	071 城镇住宅用地	取得价格	*	
使用权类型	出让	终止日期	2008年06月23日	
使用权面积	123.12 M ²	其中		
		独用面积	*	M ²
		分摊面积	*	M ²

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, 对土地使用权人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。

锡连县人民政府 (章)

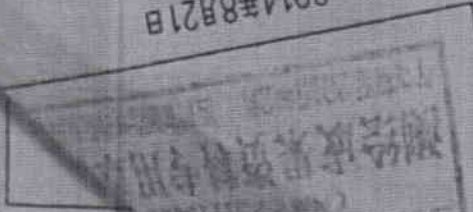
2014 年 09 月 12 日



图例号: 01
印号

宗地编号:

地籍图号:



登记日期: 2014年8月21日
申发日期: 2014年8月21日



N:007059720



刘守余宗地图

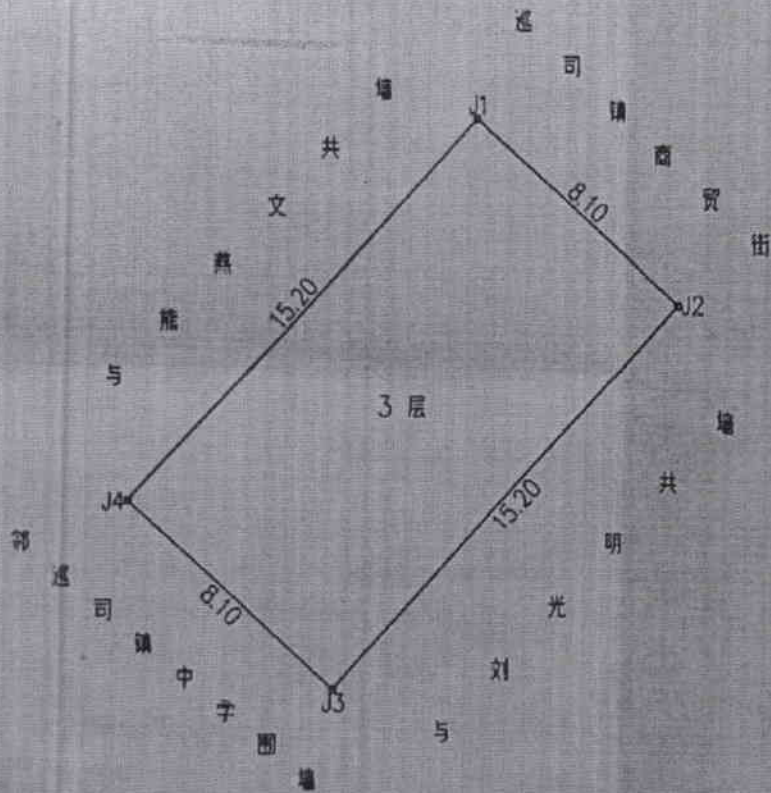
单位: m.m²

宗地编号:

权利人: 刘守余、刘后勇

地籍图号:

北



宗地面积: 123.12平方米

测绘成果资料专用章(二)
 测绘成果资料专用章(二)
 测绘成果资料专用章(二)

绘图日期: 2014年8月21日

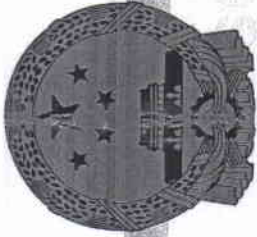
审核日期: 2014年8月21日

1:200



绘图员: 张均

审核员: 邹耀继



统一社会信用代码
91511502762307121R

营业执照

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。



名称 四川省宜宾市新业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 伍健

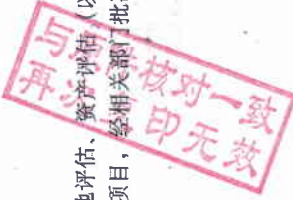
经营范围 房地产评估、房地产咨询、土地评估、资产评估、以上项目凭资质证书经营)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2004年05月18日

营业期限 2004年05月18日至长期

住所 宜宾市翠屏区正义街7号正和滨江国际B区7幢3层、4层



登记机关
2020年7月28日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：四川省宜宾市新业房地产评估有限公司

法定代表人：伍健
(执行事务合伙人)

住所：宜宾市翠屏区正义街7号正和滨江国际B区7幢3层、4层

统一社会信用代码：91511502762307121R

备案等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2020]0284号

有效期限：2020年11月06日至 2023年11月06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. 00198170

姓名 / Full name

王昌玉

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

512501197302101649

注册号 / Registration No.

5120110005

执业机构 / Employer

四川省宜宾市新业房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-10-28

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. 00240757

姓名 / Full name

曾堃

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

511502198306081956

注册号 / Registration No.

5120210033

执业机构 / Employer

四川省宜宾市新业房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature



051002100104

四川增值税普通发票

No 68111150

051002100104
68111150



机器编号：
499910187199



开票日期：2022年05月19日

名称：刘后勇	密码区	030/><*->22++<-80074>26-*02 3746935/530/><*->22++<->181 800/><*->22++<-807+++/680<7 -567206*1901//2-06/+36396/56
纳税人识别号：		
地址、电话：		
开户行及账号：		

货物或应税劳务、服务名称 *鉴证咨询服务* 评估费	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
合计			1	12570	12570.00	免税	***
价税合计(大写)	肆万贰仟伍佰柒拾圆整			(小写)	¥12570.00		****

名称：四川省宜宾市新业房地产评估有限公司	纳税人识别号：91511502762307121R	地址、电话：宜宾市翠屏区正义街7号正和滨江国际B区7幢3层、4层0831-2324188	开户行及账号：中国工商银行股份有限公司宜宾长江路支行2314505219100009097
销售方	备注	校验码 08320 81838 3734R 03626 申请人李琳垫付【筠连县人民报陈可佳评估委托书】(2022)筠连法技委字第20号)司控编号502762307121R	

四川新业房地产开发有限公司 [2021] 50号

收款人：徐炜

复核：梁强

开票人：曾堃

销售方：(章)5009915099

第二联：发票联 购买方记账凭证