

四川省同正地产房地产估价有限责任公司

同正评估报（2022）房第 047 号



房地产估价报告

估价项目名称：唐宁所有的位于德阳市市区南街 8 号 1 栋 2-1-2 号 1 套商业服务用房房地产市场价值评估

估价委托人：绵阳市涪城区人民法院

房地产估价机构：四川省同正地产房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：吕雷 注册号：5120210161

文强 注册号：5120140027

估价报告出具日期：2022 年 05 月 16 日

估价报告编号：同正评估报（2022）房第 047 号

致估价委托人函

绵阳市涪城区人民法院：

承蒙委托，我公司根据国家和住建部有关房地产估价规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，利用贵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，由注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取公允的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象于价值时点的客观合理价格或价值进行估算和判定，完成了位于德阳市市区南街 8 号 1 栋 2-1-2 号 1 套商业服务用房房地产的市场价值评估。

估价对象：位于德阳市市区南街 8 号 1 栋 2-1-2 号 1 套商业服务用房。

估价目的：为绵阳市涪城区人民法院确定财产处置参考价提供市场价值参考依据，而评估房地产市场价值。

价值时点：二〇二二年四月二十九日（估价委托书未明确，本次以实地查勘日作为价值时点）。

价值类型：本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的前提下房地合一的市场价值。市场价值是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。

估价方法：比较法和收益法

估价结果：本估价机构的估价人员按照必要的估价程序实施了实地查勘、市场调查，采用比较法和收益法进行了估算，最后确定估价对象在价值时点二〇二二年四月二十九日（以实地查勘之日作为价值时点）市场状况下房地产市场价值为 **3680969** 元，大写人民币**叁佰陆拾捌万零玖佰陆拾玖元整**。

房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

权属证明	权利人	房屋地址	房屋用途/ 土地用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (元)
《房屋所有权证》：德房权证德阳市字第 C0220068 1-1 号；《国有土地使用证》：德府国用（2016）第 08403 号；《自然资源部房地产权结果信息一览表》	唐宁	市区南街 8 号 1 栋 2-1-2 号	商业服务用房/其他商服用地	405.84	9070	3680969

特别提示：

1、本估价结果是在本次价值时点、估价目的下得出的房地产市场价格（市场价格是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額），仅作为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不代表其实际成交价，其最终实际成交价应以估价委托人根据相关程序进行拍卖成交时的最终结果为准。

2、本次估价反映的是估价对象按照规划用途、保持现状使用为前提的价值。

3、本次估价中采用的房屋建筑面积、结构、用途、土地使用权类型、土地用途、终止日期等以估价委托人提供的《自然资源部房地产权结果信息一览表》和申请方工作人员提供经估价委托人认可的估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》（复印件）为依据。

4、根据估价委托人提供的《自然资源部房地产权结果信息一览表》和申请方工作人员提供并经估价委托人法官认可的《国有土地使用证》（复印件）记载，估价对象土地用途为出让其他商服用地，土地使用权终止日期均为 2036 年 01 月 09 日，至价值时点（2022 年 04 月 29 日）尚可使用年限约 13.71 年，土地开发程度宗地外“六通”（通上下水、通电、通气、通路、通讯）、宗地内“五通一平”（通上下水、通电、通路、通讯，场地平整）。

5、本估价结果反映的是估价对象房地产价值，房地产价值包含了土地使用权价值（含土地出让金）、房屋固有的设施设备价值和不可分割的室内装修价值，不得与房屋分割处置，否则本估价结果无效。

6、本次估价未考虑估价对象本身抵押、查封、相邻权等他项权利对价值的影响。

7、本次估价结果反映的是按照法律法规规定、交易双方各自承担税费前提下的房地产市场价格，未考虑处置拍卖可能涉及的评估费、案件诉讼及执行费用、拍卖佣金、律师费及过户手续费等相关费用对估价结果的影响，不包含交易时应各自缴纳的契税、中介费、增值税及附加、土地增值税、过户费、印花税等相关税费以及可能存在的滞纳金等非正常状态下费用；未考虑评估增值产生的土地增值税的影响。

8、本次估价设定估价对象可以合理分配使用所在项目及楼栋的公共配套。

9、估价人员与估价委托人执行法官、申请方工作人员于 2022 年 04 月 29 日共同对估价对象进行了实地查勘；实地查勘估价对象所在 2 层的部分（非整层），且未悬挂门牌号、房号；所在楼栋 1 层街面悬挂有南街 4 号、南街 6 号门牌号。估价对象所在 2 层整层实际已打通，部分存在隔间，目前空置。估价委托人未提供估价对象《房地产楼层平面图》，故无法确定估价对象分产权证记载范围所对应的建筑实体的内部实际界线和墙体分隔的情况，根据估价委托人承办法官要求，特此提示；

故本次估价对象的具体位置及实体情况由估价委托人执行法官、申请方工作人员共同指认确定，并确定无遗漏和偏差，故本次以实际坐落与权属证明记载一致为前提，且具唯一性。

10、实地查勘估价对象整层均为空置，估价委托人也未提供租赁合同或介绍存在出租情况，故本次设定估价对象权利人未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或影响估价价值的租赁协议，未拖欠水

电气费、物管费及违约金。

故本次设定估价对象权利人未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或影响估价价值的租赁协议，未拖欠水电气费、物管费及违约金。

11、本估价结果仅供估价委托人将估价对象进行处置时提供客观市场价值参考依据，不能作为成交价格。由于估价对象的变现处置价格受多种因素的影响，存在着许多的不确定性，本估价机构和估价人员对估价对象所能实现的最终变现处置价格不承担任何责任。

12、本估价结果没有考虑新冠肺炎疫情突发新增对估价对象未来价值的影响。

13、测算单价四舍五入保留至十位，总价四舍五入保留至个位，其最终估价结果以《房地产市场价格估价结果汇总表》为准。

特此函告

附：1、估价报告书

2、附件

四川省同正地产房地产估价有限责任公司

法定代表人：

二〇二二年五月十六日

目 录

估价师声明	6
估价的假设限制条件	7
一、估价的假设条件	7
(一) 一般假设	7
(二) 未定事项假设	8
(三) 背离事实假设	8
(四) 不相一致假设	8
(五) 依据不足假设	8
二、估价报告使用限制	9
(一) 估价结果的使用说明	9
(二) 其它说明	10
(三) 房地产估价报告使用提示	11
房地产估价结果报告	12
一、估价委托人	12
二、房地产估价机构	12
三、估价目的	12
四、估价对象	12
(一) 估价范围	12
(二) 估价对象权益状况	13
(三) 估价对象区位状况	16
(四) 估价对象实物状况	16
五、价值时点	17
六、价值类型	17
七、估价原则	18
八、估价依据	19
九、估价方法	20
十、估价结果	22
十一、注册房地产估价师	22
十二、实地查勘期	23
十三、估价作业期	23

附件	24
估价委托书复印件	25
估价对象地理位置图	26
估价对象实地查勘情况、说明和照片（内部、外部、周围环境状况）	27
估价对象权属证明复印件	29
可比实例位置图及外观照片	32
没有专业帮助和未依据相关专业意见的说明	33
房地产估价机构营业执照及估价资质证书复印件	34
注册房地产估价师资质证书复印件	36

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师吕雷和估价助理吴心宇于 2022 年 04 月 29 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、参与本房地产估价报告的专职注册房地产估价师具备相应的房地产市场分析能力。

姓 名	注册号	签 名	签名日期
吕 雷	5120210161		2022 年 05 月 16 日
文 强	5120140027		2022 年 05 月 16 日

二〇二二年五月十六日

估价的假设限制条件

一、估价的假设条件

（一）一般假设

1、本次估价以估价委托人提供的《绵阳市涪城区人民法院委托书》【(2022)川0703执1727号】(原件)、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《自然资源部房地产权结果信息一览表》(复印件)记载的信息为估价依据。设定估价委托人对估价对象拥有合法的处置权,估价委托人提供的资料复印件与不动产登记中心登记的信息一致、完整、合法,有效为估价的假设前提。因估价委托人提供的资料失真造成估价结果有误,估价机构和估价人员不承担相应责任。

2、估价对象作为商业服务用房,得到有效利用并能满足经营需要。

3、估价对象与生活经营要素相结合,能满足设定使用年限内生活经营的正常进行。

4、本次估价设定的房地产市场为稳定、正常、公开的市场。

5、估价人员对估价对象进行了实地查勘,仅限于估价对象的外观和使用状况。由于我们未得到授权,也没有专业上的能力,估价人员未对估价对象建筑结构质量、木质工程、房地产被遮盖、未暴露以及难以接触的部分水、电或者其他设施设备等进行测试。但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况,对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分,依据估价委托人提供的资料进行估价。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查核实的责任。若估价对象存在上述需进行专业检测的内部缺陷,在估价委托人提供相关资料验证后重新进行估价。本次估价以估价对象无建筑物基础、结构等建筑质量方面的重大问题为假设。

6、估价对象属于所在楼栋的单套房屋,本次估价是以估价对象合理享有使用所在楼栋公共配套为假设前提。

7、根据估价委托人提供的《自然资源部房地产权结果信息一览表》和申请方工作人员提供并经估价委托人承办法官认可的《国有土地使用证》(复印件)记载,估价对象土地用途为出让其他商服用地,土地使用权终止日期为2036年01月09日,至价值时点(2022年04月29日)尚可使用年限约为13.71年,土地开发程度宗地外“六通”(通上下水、

通电、通气、通路、通讯)、宗地内“五通一平”(通上下水、通电、通路、通讯,场地平整)。

8、本次估价以权利人对估价范围中的商服用房享有占有、使用的用益物权,能够满足生活经营的需要为假设前提。

9、实地查勘估价对象现为空置,估价委托人也未提供租赁合同或介绍存在出租情况,故本次设定估价对象权利人未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或影响估价价值的租赁协议,未拖欠水电气费、物管费及违约金。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设

(三) 背离事实假设

根据估价目的,本次估价以不考虑估价对象在价值时点已抵押、相邻权等他项权利限制影响为假设前提。

(四) 不相一致假设

估价人员与估价委托人执行法官、申请方工作人员于2022年04月29日共同对估价对象进行了实地查勘;实地查勘估价对象所在楼栋第2层的部分(非整层),且未悬挂门牌号、房号;所在楼栋1层街面悬挂有南街4号、南街6号门牌号。估价对象所在2层整层实际已打通,部分存在隔间,目前空置。

估价委托人及申请人均未提供估价对象《房地产楼层平面图》,故无法确定估价对象分产权证记载范围所对应的建筑实体的内部实际界线和墙体分隔的情况,根据估价委托人承办法官要求,特此提示。

故本次估价对象的具体位置及实体情况由估价委托人执行法官、申请方工作人员共同指认确定,并确定无遗漏和偏差,故本次以实际坐落与权属证明记载一致为前提,且具唯一性。

(五) 依据不足假设

1、根据估价委托人提供的有关资料,及估价师所能了解和知悉的范围内,估价对象房屋所有权及土地使用权不存在典权等他项权利及其他法定优先受偿款。本次估价以估价对象不存在典当等他项权利及其他法定优先受偿款为假设前提。

2、根据楼栋管理人员介绍，所在建筑物约建成于 1996 年。由于估价人员的专业能力，无法确定其建成年代的准确性，对于估价对象准确的建成年代应以查对房产主管部门的档案资料记载为准。本次以估价人员了解到的建成年代与房产主管部门的档案资料记载一致为假设前提。

二、估价报告使用限制

（一）估价结果的使用说明

1、本报告是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的价值时点房地产市场价格，市场价值是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。本次仅作为法院因案件执行需要了解市场价值提供价值参考依据而评估房地产市场价格为目的，不得用于其它目的和用途。

2、本报告有效使用期自估价报告出具之日即 2022 年 05 月 16 日起为壹年（即有效期至 2023 年 05 月 15 日止），请在有效期内使用，估价结果应与报告同时完整使用；若由于国家政策，经济环境及委估房产的实物状况、权益状况等因素发生重大变化，对估价结果产生严重影响时，应委托估价机构重新估价。

本次估价结果没有考虑新冠疫情突发新增对估价对象未来价值的影响。

备注：重大变化包含但不限于以下对与估价对象同类型、同用途的房地产价格普遍产生巨大变化的以下因素：

（1）国家政策

税收政策（如增值税、房产税等与房地产相关的税种的征收条件重大变化）、房地产产业政策（如土地出让政策、限购限贷政策、首付比例、不动产登记制度等的重大变化）等以及所在行政区划的大变动而造成的地域性的土地市场供地结构、房地产投资环境等的重大变化。

（2）经济环境

宏观的国际经济形势、国家的经济环境、金融环境的重大变化（如金融危机、国际经济封锁等的突变）；

重大灾害类的事件发生对当地经济市场、房地产市场产生巨大影响（如地震、火山爆发、政局变化、核能、瘟疫、战争（不论宣战与否）、内乱、暴动或其他类似的武装叛乱）。

征收或者周边对生活、经营产生重大影响的规划改变（如新增知名学校、医院等人文设施或新增厌恶设施）。

（3）估价对象实物状况

估价对象实物发生改建、扩建，主体损坏、拆除、灭失、用途改变；

（4）估价对象权益状况

估价对象新增权属纠纷或者发生严重影响交易当事人心理喜好的意外事故（如凶杀、恐怖活动等）。

5、测算单价均四舍五入保留至十位取整，总价保留至个位，计价单位元，币种人民币。

6、本估价结果反映的是估价对象房地产价值，房地产价值包含了土地使用权价值（含土地出让金）、房屋固有的设施设备价值和不可分割的室内装修价值，不得与房屋分割处置，否则本估价结果无效。

7、本次估价结果反映的是按照法律法规规定、交易双方各自承担税费前提下的房地产市场价格，未考虑处置拍卖可能涉及的评估费、案件诉讼及执行费用、拍卖佣金、律师费及过户手续费等相关费用对估价结果的影响，不包含交易时应各自缴纳的契税、中介费、增值税及附加、土地增值税、过户费、印花税等相关税费以及可能存在的滞纳金等非正常状态下费用；未考虑评估增值产生的土地增值税的影响。

（二）其它说明

1、估价委托人对所提供资料的真实性、完整性负责，估价机构仅对估价报告的操作程序和采用的估价方法的公允性负责。

2、本报告估价人员与估价委托人除委托估价关系外，无其它任何利害关系。

3、本报告未经本估价机构同意不得向估价委托人及有权审查部门之外的人员和单位提供，更不得在媒体上发表。

4、本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托

人及时通知本估价机构更正。

5、本报告须待估价机构及估价人员签字盖章后方为有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

（三）房地产估价报告使用提示

1、使用本估价报告时，应注意在待处置期间，估价对象因不可抗力或意外等原因引起的灭失、毁损而承担价值减少的风险对房屋质量可能引起的破坏带来的价值影响。

2、估价报告使用者应合理使用估价价值，关注拍卖房地产时强制处分、快速变现及费用等因素对最终可实现的拍卖价格的影响。

二〇二二年五月十六日

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：绵阳市涪城区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：四川省同正地产房地产估价有限责任公司

地址：成都市鼓楼南街 117 号世贸中心 A 座 1706 室

法定代表人：刘晓娟

统一社会信用代码：91510000201851805M

资质等级：壹级

证书编号：川建房估备字【2019】0234 号

有效期限：2019 年 07 月 24 日—2022 年 07 月 24 日

三、估价目的

为绵阳市涪城区人民法院确定财产处置参考价提供市场价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价范围

本次估价范围为绵阳市涪城区人民法院执行四川北川羌族自治县富民村镇银行有限责任公司与四川菜菜科技有限公司，何莉，何利光，唐宁，万玉容，四川开元创亿生物科技有限责任公司借款合同纠纷一案，需确定财产处置参考价，委托对唐宁所有的位于绵阳市市区南街 8 号 1 栋 2-1-2 号 1 套商业服务用房房地产进行市场价值评估（详见《绵阳市涪城区人民法院委托书》【(2022)川 0703 执 1727 号】），评估建筑面积 405.84 m²，钢混结构，及其分摊的出让其他商服用地土地使用权 79.31 m²。具体如下：

估价范围一览表

权属证明	权利人	房屋地址	所在楼层	房屋用途/土地用途	建筑面积 (m ²)	分摊土地使用权面积 (m ²)
《房屋所有权证》：德房权证绵阳市字第 C0220068 1-1 号；《国有土地使用证》：德府国用(2016)第 08403 号；《自然资源部房地产权结果信息一览表》	唐宁	市区南街 8 号 1 栋 2-1-2 号	2	商业服务用房/其他商服用地	405.84	79.31

估价人员与估价委托人执行法官、申请方工作人员于 2022 年 04 月 29 日共同对估价对象进行了实地查勘；实地查勘估价对象所在楼栋第 2 层的部分（非整层），且未悬挂门牌号、房号；所在楼栋 1 层街面悬挂有南街 4 号、南街 6 号门牌号。估价对象所在 2 层整层实际已打通，部分存在隔间，目前空置。估价委托人及申请人均未提供估价对象《房地产楼层平面图》，故无法确定估价对象分产权证记载范围所对应的建筑实体的内部实际界线和墙体分隔的情况，根据估价委托人承办法官要求，特此提示。

故本次估价对象的具体位置及实体情况由估价委托人执行法官、申请方工作人员共同指认确定，并确定无遗漏和偏差，故本次以实际坐落与权属证明记载一致为前提，且具唯一性。

根据估价委托人提供的《自然资源部房地产权结果信息一览表》和申请方工作人员提供并经估价委托人认可的《国有土地使用证》（复印件）记载，估价对象土地用途为出让其他商服用地，土地使用权终止日期为 2036 年 01 月 09 日，至价值时点（2022 年 04 月 29 日）尚可使用年限约为 13.71 年，土地开发程度宗地外“六通”（通上下水、通电、通气、通路、通讯）、宗地内“五通一平”（通上下水、通电、通路、通讯，场地平整）。

本次估价中采用的房屋建筑面积、结构、用途、土地使用权类型、土地用途、终止日期等以估价委托人提供的《自然资源部房地产权结果信息一览表》和申请方工作人员提供经估价委托人认可的估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》（复印件）记载内容为依据。

（二）估价对象权益状况

估价对象为绵阳市涪城区人民法院执行四川北川羌族自治县富民村镇银行有限责任公司与四川菜菜科技有限公司，何莉，何利光，唐宁，万玉容，四川开元创亿生物科技有限责任公司借款合同纠纷一案，涉及的唐宁所有的 1 套商业服务用房房地产。根据《自然资源部房地产权结果信息一览表》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》（复印件），其权益基本状况为：

项目		权益状况
权属证明登记情况	用途	《自然资源部房地产权结果信息一览表》登记用途为商业服务
	所有权	唐宁
	土地使用权	出让其他商服用地

	共有情况	未记载
其他权益情况	规划条件	土地用途为出让其他商服用地，土地使用权终止日期为 2036 年 01 月 09 日，至价值时点（2022 年 04 月 29 日）尚可使用年限约 13.71 年
	用益物权	本次估价以权利人对估价范围中的商业服务用房享有占有、使用的用益物权，能够满足生活经营的需要为假设前提。
	担保物权	提供的资料未记载。根据本次估价目的，不考虑他项权利限制对价值的影响。
	租赁或占用情况	实地查勘估价对象现为空置，估价委托人也未提供租赁合同或介绍存在出租情况，故本次设定估价对象权利人未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或影响估价价值的租赁协议，未拖欠水电气费、物管费及违约金。
	拖欠税费情况	已取得权证，无拖欠
	查封等形式限制权利情况	本次估价目的为法院委托了解估价对象的正常市场价值，故本次估价不考虑估价对象已设定抵押和查封的状况对评估价值的影响，设定估价委托人对估价对象拥有处置权。
	权属清晰情况	估价对象的房屋所有权人即唐宁，权属清晰。

2、房屋及分摊土地登记状况

根据估价对象的分户《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《自然资源部房地产权结果信息一览表》（复印件），其登记状况为：

《房屋所有权证》登记情况表

房屋所有权人	权证号	房屋坐落	共有情况	登记时间	规划用途	总层数	建筑面积 (m ²)	其他	附记
唐宁	德房权证德阳市字第 C0220068 1-1 号	市区南街 8 号 1 栋 2-1-2 号	--	2016-6-2	综合	5	43.46	综合	【登记事由】存量房买卖 【原产权证号】C0012785 【原所有权人】叶加俊

《国有土地使用证》登记情况表

证书编号	土地使用权人	座落	地号	图号	地类(用途)	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m ²)	登记时间
德府国用(2016)第 08403 号	唐宁	市区南街 8 号 1 栋 2-1-2 号	510601004002GB00127-00008	/	其他商服用地	出让	2036/01/09	79.31	2016/6/3
附记	四至 东至：南街；南至：通道；西至：通道；北至：通道、成都市佳益物业开发有限公司 购买叶加俊房产办证。期满提前壹年到市国土资源局办理相关手续								

自然资源部 房地产权结果信息一览表								
法院案件信息								
案号	[2022]川0103执1727号			被执行人	债务人			
申请执行人	债权人			证件号码	510001196204010017			
执行人	执行			书记员	执行			
不动产单元号	51060108001100000250000000							
不动产单元号	绵阳市涪城区中街C02200001-1-1号							
房屋坐落	绵阳市涪城区中街1栋5-12号							
建筑面积	497.0	专有建筑面积		分摊建筑面积				
土地用途/房屋用途		土地用途/房屋用途	2206-01-02-01-01-01	竣工时间				
房屋性质	非住宅/商业			房屋用途	商业/零售			
登记机构	绵阳市不动产登记局							
备注				受理人	IP100000			
				受理时间	2022-04-08 09:48:08			
抵押权登记	不动产单元号	抵押不动产类型	抵押人	抵押方式	抵押不动产数量	抵押登记起始	抵押登记终止	备注
		土地/房屋	债务人	抵押	497.00	2018-10-08 00:00:00	2027-10-07 00:00:00	
查封登记	无							
查封登记	无							
不动产单元号	51060108001100000250000000							
不动产单元号	绵阳市涪城区中街C02200001-1-1号							
房屋坐落	绵阳市涪城区中街1栋5-12号							
建筑面积	497.0	专有建筑面积		分摊建筑面积				
土地用途/房屋用途		土地用途/房屋用途	2206-01-02-01-01-01	竣工时间				
房屋性质	非住宅/商业			房屋用途	其他			
登记机构	绵阳市不动产登记局							
备注				受理人	IP100000			
				受理时间	2022-04-08 09:48:08			
抵押权登记	不动产单元号	抵押不动产类型	抵押人	抵押方式	抵押不动产数量	抵押登记起始	抵押登记终止	备注
	51060108001100000250000000	土地/房屋	债务人	抵押	010	2017-01-11 00:00:00	2020-01-10 00:00:00	
查封登记	无							
查封登记	查封文号	查封机关	查封类型	查封时间	查封终止	查封其他	备注	
	2022年1月16日法院查封	成都市锦江区法院	查封	2022-01-16 09:00:00	2028-01-16 09:00:00	绵阳市不动产登记中心		

根据本次估价目的为法院委托了解估价对象的正常市场价值，故本次估价不考虑估价对象已设定抵押和查封的状况对评估价值的影响，设定估价委托人对估价对象拥有处置权。

地查勘估价对象现为空置，估价委托人也未提供租赁合同或介绍存在出租情况，故本次设定估价对象权利人未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或影响估价价值的租

赁协议，未拖欠水电气费、物管费及违约金。

（三）估价对象区位状况

地理位置	估价对象地处德阳市旌阳区南街，南距文庙广场约 500 米，东距泰山路约 300 米，属于德阳市文庙广场商圈，地理位置佳。
道路通达度	区域内主要道路有泰山南路、华山北路、南街、东街、北街等多条道路，路网较发达；周边通行有 15、19、22、26 路等多路市内公交车，公共交通便利，距德阳高铁站约 4 公里，对外交通便利。
外部配套设施	估价对象周边分布有德阳市人民医院、旌阳区人民医院、德阳石刻公园、文庙广场等等公共配套，所在位于德阳市核心老城区商圈，有地一街购物中心、洋洋百货、新时代广场等等大中型购物中心，以及临街服饰、餐饮、银行网点、各餐饮娱乐等，公共配套设施完善。
周围环境	估价对象属于德阳市文庙广场商圈，周边多为早期商业步行街及部分商住楼，居住人口密集，商业氛围较好。

（四）估价对象实物状况

1、房屋实物状况

估价对象所在楼栋为 1 栋地面总层数 5 层的商业综合楼，钢混结构，无地下室。据楼栋管理人员介绍，该楼约建成于 1996 年。

估价对象所在楼栋直接临南街，所在 2-1-2 号非 2 层整层，建筑面积为 405.84 m²。其建筑物实物状况为：

房屋坐落	市区南街 8 号 1 栋 2-1-2 号（实际无门牌号）	建筑类型	多层综合楼
房屋结构	钢混	所在层数/总层数	2/5
规划用途	商业	建成年代	1996 年
开间/进深	2 层整体约 20/35 米	净层高	约 4 米
平面形状	所在第 2 层整体呈规则矩形	成新率	实际观察约八成
楼栋临路情况	临南街	室内布局	大开间（与邻房打通）
微观位置	所在楼栋近十字路口	利用现状	空置
物业管理	自管	配套设施	通水、电
装修状况	室内地面地砖和木地板，内墙乳胶漆，天棚涂料，部分石膏板吊顶。		
维护保养情况	一般		
备注	实地勘查估价对象 2 层可由通道内 2 处步行楼梯和街面 1 部直升电梯到达。估价对象所在 2 层整层实际已打通，部分存在隔间，目前空置，估价委托人未提供估价对象《房地产平面图》，无法确定估价对象分户权证记载范围所对应的建筑实体的内部实际界线和墙体分隔的情况。		

2、土地实物状况

估价对象	市区南街8号1栋2-1-2号1套商业服务用房所分摊占用土地。
四至	估价对象占用土地系分摊土地，根据权证记载其宗地四至为：东至：南街；南至：通道；西至：通道；北至：通道、成都市佳益物业开发有限公司
土地使用权面积	79.31 m ²
形状	所在楼栋占用土地形状呈规则矩形
规划及限制条件	土地用途为出让其他商服用地，土地使用权终止日期为2036年01月09日，至价值时点（2022年04月29日）尚可使用年限约13.71年
地形、地势、水文、土壤及工程地质	宗地地形平坦；无影响建筑修建的不良地势、地质、土壤和水文状况。
开发程度	土地开发程度宗地外“六通”（通上下水、通电、通气、通路、通讯）、宗地内“五通一平”（通上下水、通电、通路、通讯，场地平整），地面已做硬化处理。

五、价值时点

二〇二二年四月二十九日（委托书未记载，本次以实地查勘之日作为价值时点）

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前提下房地合一的市场价值。市场价值是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。

2、本次估价结果反映的是按照法律法规规定、交易双方各自承担税费前提下的房地产市场价值，未考虑处置拍卖可能涉及的评估费、案件诉讼及执行费用、拍卖佣金、律师费及过户手续费等相关费用对估价结果的影响，不包含交易时应各自缴纳的契税、中介费、增值税及附加、土地增值税、过户费、印花税等相关税费以及可能存在的滞纳金等非正常状态下费用；未考虑评估增值产生的土地增值税的影响。

3、本次估价未考虑估价对象本身抵押、查封、租赁、相邻权等他项权利对价值的影响。

估价对象实地查勘估价对象现为空置，估价委托人也未提供租赁合同或介绍存在出租情况，故本次设定估价对象权利人未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或影响估价价值的租赁协议，未拖欠水电气费、物管费及违约金。

4、本估价结果反映的是估价对象房地产价值，房地产价值包含了土地使用权价值（含

土地出让金)、房屋固有的设施设备价值和不可分割的室内装修价值,不得与房屋分割处置,否则本估价结果无效。

估价对象所在2层整层实际已打通,部分存在隔间,目前空置,无法确定估价对象分产权证记载范围所对应的建筑实体的内部实际界线和墙体分隔的情况。

5、根据估价委托人提供的《自然资源部房地产权结果信息一览表》和申请方工作人员提供并经估价委托人认可的《国有土地使用证》(复印件)记载,估价对象土地用途为出让其他商服用地,土地使用权终止日期为2036年01月09日,至价值时点(2022年04月29日)尚可使用年限约为13.71年,土地开发程度宗地外“六通”(通上下水、通电、通气、通路、通讯)、宗地内“五通一平”(通上下水、通电、通路、通讯,场地平整)。

6、计价单位币种为人民币,本估价结果中单价四舍五入保留至十位,总价四舍五入保留至个位。

七、估价原则

根据房地产估价规范及估价对象的具体状况,本次估价过程中,我们遵循的主要原则有:

1、客观、独立、公正原则:要求站在中立的立场上,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。

2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。本次估价以《绵阳市涪城区人民法院评估委托书》、《自然资源部房地产权结果信息一览表》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》(复印件)记载内容体现合法原则。

3、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的原则。

最高最佳利用,是估价对象的一种最可能的使用,这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行,经过充分合理的论证,并能给估价对象带来最高价值的合理、可能的利用,包括最佳的用途、规模、档次。它的一种具体表现,是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量,也就是说,估价价格应是在合法使用方式下,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，根据城市总体规划及估价对象现实的区位条件，我们认为估价对象的规划用途为其最佳用途，即本次估价以《自然资源部房地产结果信息一览表》（复印件）登载用途为最高最佳利用，并保持现状继续使用为原则。

4、替代原则

要求估价结果与估价对象的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的原则。

根据经济学理论，在同一个市场中，具有相同的使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格，并在此价格基础上进行交易情况修正、交易时间修正、区域因素修正和个别因素修正。本次估价采用的估价方法体现了这一原则。

5、价值时点原则

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。

估价实际上是求取估价对象在某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。本次估价以实地查勘之日为价值时点。

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，严格保守在估价过程中知悉的估价委托人的商业秘密。

八、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令 256 号）
- 4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）
- 6、《司法鉴定程序通则》【司法部令第 132 号】
- 7、《关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》

8、《中华人民共和国刑事诉讼法》、《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国行政诉讼法》

9、《四川省高级人民法院对外委托鉴定管理办法（试行）》

10、《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）

11、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》、《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）、《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》

12、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）以及四川省建设厅及有关部门颁布的有关法规政策文件

13、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学【2021】37号）

14、《绵阳市涪城区人民法院委托书》【（2022）川0703执1727号】

15、《自然资源部房地产权结果信息一览表》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》（复印件）（复印件）

16、估价人员实地查勘所得资料

17、德阳市近期房地产市场交易资料及技术参数

九、估价方法

（一）估价方法的选择

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	客观上是否适用	选取/不选取的理由
比较法	适用	适用	适用于在同一供需圈内，市场成交较活跃的房地产估价。经调查，估价对象同区域、同类型的商业用房成交案例能够满足比较法测算需要，能客观反映估价对象房地产市场价值，故宜采用比较法。
收益法	适用	适用	适用于有收益的房地产估价。估价对象为临街2层商服用房房地产，属于有收益的房地产，据市场调查，租金收益能客观反映估价对象市场价值，故宜采用收益法估算。

假设开发法	不适用	不适用	根据估价目的本次设定为保持现状持续使用，不考虑具备投资开发或再开发潜力，不符合假设开发法的适用范围；同时估价对象为建成房地产，符合城市规划设计，且根据估价目的，本次估价前提是维持现状使用，故其理论和实际操作均无法选用假设开发法。
成本法	适用	不适用	是一种积算价格，适用既无收益又很少发生交易的房地产估价。建筑物的建造成本等参数和土地取得成本可获取，但估价对象为所在项目的单套房地产，其所在宗地的综合经济技术指标未能获取，且估价对象为1套商服用房，属于高效用房地产，如采用成本法估算，不能客观地反映其市场价值，故不宜采用成本法。

估价对象为2层商业服务用房，经估价师市场调查，区域内类似2层商业用房成交案例满足比较法适用条件，且租金收益也能客观反映估价对象商服用房市场价值，故在本次测算中，对2层商业服务用房选择比较法和收益法分别进行测算，最后综合得出估价对象的市场价值。

（二）简要测算过程

1、比较法原理：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。

$$\text{计算公式： } P = \frac{\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i}{n}$$

其中：

P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i—第 i 个可比实例的价格

a_i、b_i、c_i—第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数

2、收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。本次选用报酬资本化法的全剩余寿命模式进行评估，其公式为：

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

其中：

V—表示估价对象在价值时点的收益价格，即现值

A_i—表示未来第 i 年的净收益

Y—表示报酬率

n—表示房地产的收益年限

3、综上，本次我们采用比较法和收益法对分别估价对象进行了评估测算，并据市场调查数据进行了结果合理性分析，最后采用加权算术平均法得出估价对象的评估单价。结合估价对象实际情况以及市场状况分析，我们认为该测算结果能够客观反映其市场价值。

十、估价结果

本估价机构的估价人员按照必要的估价程序实施了实地查勘、市场调查，采用比较法和收益法进行了估算，最后确定估价对象在价值时点二〇二二年四月二十九日（以实地查勘之日作为价值时点）市场状况下房地产市场价值为 **3680969** 元，大写人民币**叁佰陆拾捌万零玖佰陆拾玖元整**。详见下表：

房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

权属证明	权利人	房屋地址	房屋用途/ 土地用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (元)
《房屋所有权证》：德房权证德阳市字第 C0220068 1-1 号；《国有土地使用证》：德府国用（2016）第 08403 号；《自然资源部房地产权结果信息一览表》	唐宁	市区南街 8 号 1 栋 2-1-2 号	商业服务用房/其他商服用地	405.84	9070	3680969

十一、注册房地产估价师及估价人员

	姓名	注册号	签名	签名日期
项目负责人	吕雷	5120210161		2022年05月16日
项目审核人	文强	5120140027		2022年05月16日

项目参与人 吴心宇 / 2022年05月16日

项目复核人 陈 亭 5120000085 2022年05月16日

十二、实地查勘期

二〇二二年四月二十九日

十三、估价作业期

二〇二二年四月二十九日至二〇二二年五月十六日

四川省同正地产房地产估价有限责任公司

二〇二二年五月十六日

附 件

- 1、估价委托书复印件
- 2、估价对象地理位置图
- 3、估价对象实地查勘情况、说明和照片（内部、外部、周围环境状况）
- 4、估价对象权属证明复印件
- 5、可比实例位置图及外观照片
- 6、没有专业帮助和未依据相关专业意见的说明
- 7、房地产估价机构营业执照及估价资质证书复印件
- 8、注册房地产估价师资质证书复印件

绵阳市涪城区人民法院
委托书

(2022)川 0703 执 1727 号

四川省同正房地产估价有限责任公司：

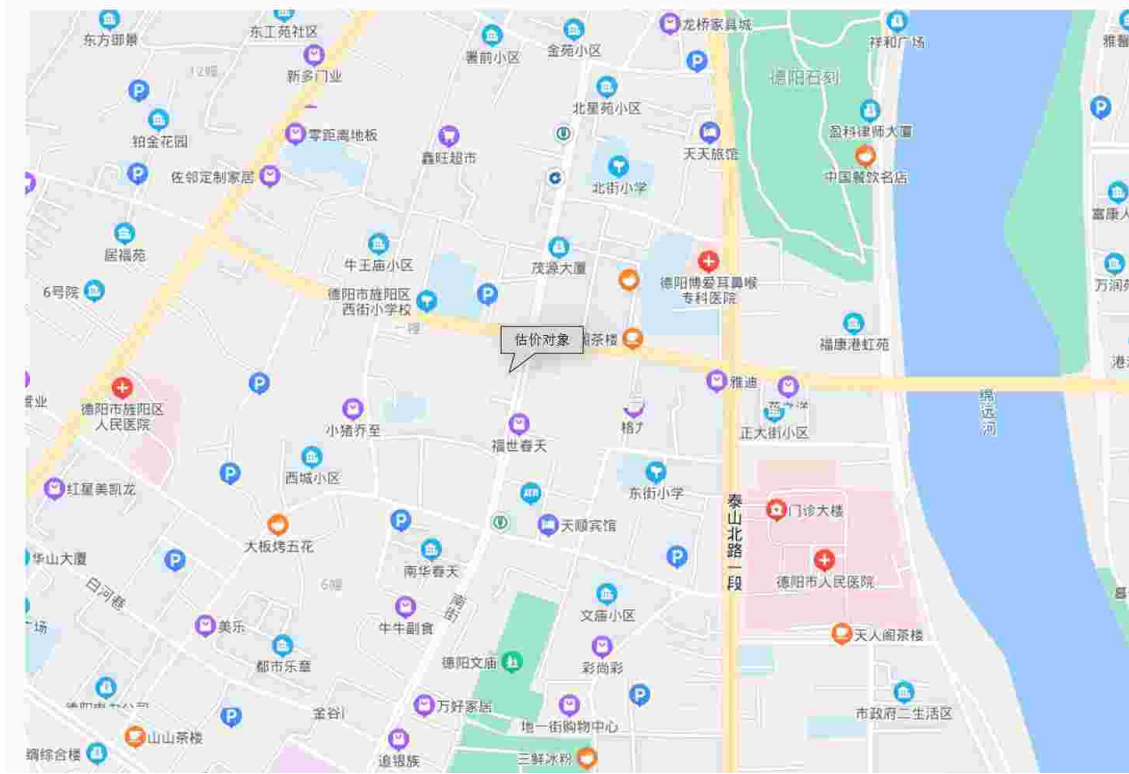
我院在执行四川北川羌族自治县富民村镇银行有限责任公司与四川菜菜科技有限公司,何莉,何利光,唐宁,万玉容,四川开元创亿生物科技有限责任公司 借款合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

四川省德阳市旌阳区南街8号1栋2-1-2号。


2022年04月25日

估价对象地理位置图



估价对象现场照片



临路状况



门牌号



门牌号



外观



估价对象入口



2层室内状况



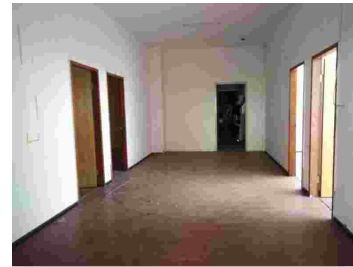
2层室内状况



2层室内状况



2层室内状况



2层室内状况



2层室内状况



估价师查勘现场

实地查勘说明

我（们）对估价对象进行了实地查勘。


估价职务	实地查勘人员姓名	实地查勘时间	签名
注册房地产估价师	吕 雷	2022 年 04 月 29 日	
估价助理	吴心宇	2022 年 04 月 29 日	

土地权证 编号: 第 00220068 号

房屋权利人			
其他状况			
房屋坐落	青区湖南路(1552-12号)		
登记日期	2015年05月21日		
房屋用途	住宅		
房屋状况	总占地面积	土地使用权取得方式	其他
	建筑面积	土地使用权年限	
房屋状况	3	1800.83	558.23
房屋状况			综合
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			年止

【房屋坐落】青区湖南路(1552-12号)
 【原产权证号】00012789
 【原所有权人】叶加俊

抵押日期	抵押办证	抵押人	抵押日期
2015-05-21	201505210000	叶加俊	2015-05-21
2015-05-21	201505210000		



填发单位

渝府国用(2016)第08402号

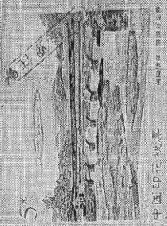
土地使用权人	德宇	
座落	渝中区两路口1号	
地号	518810240000-0008	号
地类(用途)	其他商服用地	取得价格
使用权类型	出让	终止日期
使用面积	79.31 M ²	2035-4-01月09日
	其中: 独用面积	M ²
	分摊面积	79.31 M ²

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。

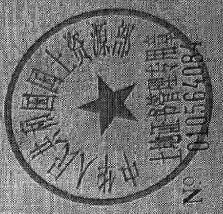
重庆市人民政府 (章)
2016年06月09日

东至: 尚街
西至: 通道
南至: 通道
北至: 通道

成都市佳益房地产开发有限公司
2016年6月9日
购买叶加名房产办证, 请提前到市国土房管局办理相关手续。



登记机关
证书监制机关



土地证管理专用章
No. 010564084

自然资源部 房地产权结果信息一览表

法院案件信息			
案号	(2022)川0703执1727号	被查询对象	唐宁
证件类型	居民身份证	证件号码	510902196208100377
承办人	杨杰	书记员	魏群

不动产单元号	510601004002GB00127F00010004							
不动产权证书号	德房权证德阳市字第C0220068 1-1号							
房地坐落	市区南街8号1栋2-1-2号							
建筑面积	405.0	专有建筑面积		分摊建筑面积				
土地使用期限起		土地使用期限止	2036-01-09 00:00:00.0	竣工时间				
房屋性质	市场化商品房			规划用途	商业服务			
登记机构	德阳市不动产登记局							
备注				反馈人	IP100000			
				反馈时间	2022-04-08 09:48:09			
抵押权登记	不动产登记证明号	抵押不动产类型	抵押人	抵押方式	被担保主债权数额	债务履行期限起	债务履行期限止	备注
		土地和房屋	唐宁	一般抵押	490.00	2016-10-09 00:00:00.0	2017-10-09 00:00:00.0	
预告登记	无							
查封登记	无							

不动产单元号	510601004002GB00127F00010012							
不动产权证书号	德房权证德阳市字第C0220068 1-1号							
房地坐落	德阳市南街8号1栋2-1-2号							
建筑面积	405.0	专有建筑面积		分摊建筑面积				
土地使用期限起		土地使用期限止	2036-01-09 00:00:00.0	竣工时间				
房屋性质	市场化商品房			规划用途	其他			
登记机构	德阳市不动产登记局							
备注				反馈人	IP100000			
				反馈时间	2022-04-08 09:48:09			
抵押权登记	不动产登记证明号	抵押不动产类型	抵押人	抵押方式	被担保主债权数额	债务履行期限起	债务履行期限止	备注
	川(2017)德阳市不动产证明第0017954号	土地和房屋	唐宁	最高额抵押	0.00	2017-10-13 00:00:00.0	2020-10-13 00:00:00.0	
预告登记	无							
查封登记	查封文号	查封机关	查封类型	查封期限起	查封期限止	登记机构	备注	
	(2021)川1603执恢221号	广安市前锋区人民法院	查封	2021-10-20 00:00:00.0	2024-10-19 00:00:00.0	德阳市不动产登记中心		

制表单位: 自然资源部

制表时间: 2022/04/08 10:39:27

可比实例位置图



可比实例照片



案例 1



案例 2



案例 3



案例 4



案例 5



案例 6

没有专业帮助和未依据相关专业意见的说明

1、 估价师对估价对象进行了实地查勘，并对估价对象实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但估价人员对估价对象的查勘，仅限于估价对象的外观和使用状况。由于我们未得到授权，也没有专业上的能力，估价人员未对估价对象建筑结构质量、木质工程、房地产被遮盖、未暴露以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。但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人及房屋所有权人提供的资料进行估价。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查核实的责任。若估价对象存在上述需进行专业检测的内部缺陷，在估价委托人提供相关资料验证后，本次报告估价结果应作相应的调整。本次估价以估价对象无建筑物基础、结构、设施设备维护保养等建筑质量方面的重大问题为估价的假设前提。

2、 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

3、 本次估价未依据相关的专业意见。

四川省同正地产房地产估价有限责任公司

二〇二二年五月十六日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91510000201851805M



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 四川省同正地产房地产估价有限责任公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1994年02月01日

法定代表人 刘晓娟

营业期限 1994年02月01日至长期

经营范围 房地产价格评估; 土地评估; 资产评估; 房地产营销策划及咨询服
务。(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)。

住所 成都市鼓楼南街117号A座1706室



登记机关

2020年5月27日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

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:四川省同正地产房地产估价有限责任公司

法定代表人:刘晓娟
(执行事务合伙人)

住所:成都市鼓楼南街117号A座1706室

统一社会信用代码:91510000201851805M

备案等级:壹级

证书编号:川建房估备字[2019]0234号

有效期:2019年07月24日至2022年07月24日



中华人民共和国住房和城乡建设部制

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.



发证机关
 No. 00246419

姓名 / Full name
 吕雷

性别 / Sex
 男

身份证件号码 / ID No.
 340881199009261815

注册号 / Registration No.
 5120210161


执业机构 / Employer
 四川省同正地产房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry
 2024-5-7

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.



发证机关
 No. 00227540

姓名 / Full name
 文强

性别 / Sex
 男

身份证件号码 / ID No.
 510126197808160818

注册号 / Registration No.
 5120140027

执业机构 / Employer
 四川省同正地产房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry
 2023-5-20

持证人签名 / Bearer's signature
