

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：宜宾市南溪区南溪街道紫云街 46 号 1 栋 6 单元
4 层 5 号住宅房地产市场价格评估

估价委托人：宜宾市南溪区人民法院

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：曾 堃 注册号：5120210033

郑 伟 注册号：5120190130

估价报告出具日期：2021 年 12 月 07 日

估价报告编号：宜新房估报[2021]第 8570924 号

致估价委托人函

宜宾市南溪区人民法院：

经相关程序选定，我公司受贵院出具的《宜宾市南溪区人民法院评估委托书》【(2021)川1503法技216号】的委托，因被申请人熊静、徐晓琼未自动履行法律文书确定的义务，申请执行人宜宾农村商业银行股份有限公司南溪支行向贵院申请强制执行，贵院予以受理。在案件执行过程中，需要对被执行人熊静、徐晓琼所有的位于宜宾市南溪区南溪街道紫云街46号1栋6单元4层5号住宅用房房地产市场价格进行评估。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2021年11月25日在委托方的现场参与、被执行人的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，对委估对象房地产的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：宜宾市南溪区南溪街道紫云街46号1栋6单元4层5

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

号住宅用房房地产，建筑面积 157.80 平方米，土地使用权面积 45.04 平方米，建筑结构为混合结构，房屋规划用途为成套住宅，房屋性质为市场化商品房，地类（用途）为 071 城镇住宅用地，土地使用权类型为划拨。

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：2021 年 11 月 25 日

估价方法：比较法

估价结果：

估价对象	宜宾市南溪区南溪街道紫云街 46 号 1 栋 6 单元 4 层 5 号住宅
建筑面积（平方米）	157.80
土地使用权面积（平方米）	45.04
房地评估单价（元/平方米）	3,200.00
房地评估总价 （万元，四舍五入至千位）	505,000.00
	大写：人民币伍拾万零伍仟元整

特别提示：

1、本估价结果为房地合一价：包含估价对象建筑面积 157.80 m² 房屋所有权价格、土地使用权面积 45.04 平方米的土地使用权价格及与之不可分割的附属物（装饰装修）价格，但不包含室内家具、家电等动产价格，已扣除土地使用权出让金，为土地使用权类型为划拨状态下的房地产价格。

地址：翠屏区翠柏大道东段 236 号（金帝庄园 A 区） 电 话：（0831）2324188

2、本估价报告使用期限自出具估价报告之日起为壹年，即从 2021 年 12 月 07 日起至 2022 年 12 月 06 日止。

3、本评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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。

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

二〇二一年十二月七日

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.....	16
一、估价委托方.....	16
二、房地产估价机构.....	16
三、估价目的.....	16
四、估价对象.....	16
五、价值时点.....	20
六、价值类型.....	20
七、估价原则.....	21
八、估价依据.....	22
九、估价方法.....	24
十、估价结果.....	26
十一、注册房地产估价师.....	26
十二、实地查勘期.....	27
十三、估价作业期.....	27
十四、估价报告使用期限.....	27
附件.....	28
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、《宜宾市南溪区人民法院评估委托书》【(2021)川 1503 法技 216 号】	
附件 4、《不动产查档证明》、《房屋所有权证》、《国有土地使用 证》(复印件)	
附件 5、估价机构营业执照、备案证书(复印件)	
附件 6、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，与估价委托人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、估价委托人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）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曾堃、注册房地产估价师郑伟承诺和保证，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。

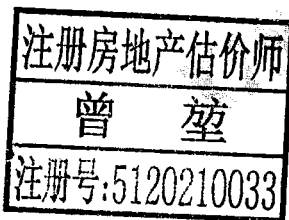

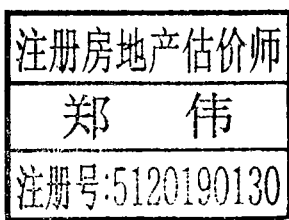
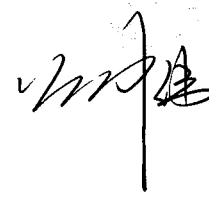
7、本机构注册房地产估价师曾堃、注册房地产估价师郑伟于2021年11月25日参与了本次估价项目的实地查勘，本机构对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。

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值进行分析、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人和相关当事方责任。

注册房地产估价师

姓名	注册号/注册章	签名	日期
曾 堃	 <p>注册房地产估价师 曾 堃 注册号:5120210033</p> <p>5120210033</p>		2024年12月07日
郑 伟	 <p>注册房地产估价师 郑 伟 注册号:5120190130</p> <p>5120190130</p>		2024年12月7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2021年11月25日，价值时点为2021年11月25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的《不动产查档证明》，申请方补充提供了估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，我们对权属资料记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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、申请方提供的资料合法、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》及申请方补充提供的《房屋所有权证》、《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，估价人员也未调查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。故本次估价未考虑估价对象欠缴税金及相关费用对本估价结果的影响。

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，则在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共用设施的使用权。

（二）未定事项假设

估价对象《不动产查档证明》等相关资料未记载估价对象房屋的建成年份，经估价人员实地调查，估价对象建成年代为2000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

本次估价中估价对象状况无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价中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、本估价结果为房地合一价：包含估价对象建筑面积 157.80 m²房屋所有权价格、土地使用权面积 45.04 平方米的土地使用权价格及与之不可分割的附属物（装饰装修）价格，但不包含室内家具、家电等动产价格，已扣除土地使用权出让金，为土地使用权类型为划拨状态下的房地产价格。

3、本估价报告采用的房屋建筑面积、土地使用权面积等数据，来源于估价委托方提供的《不动产查档证明》及申请方补充提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等相关资料复印件。如因相关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，估价对象为自用状态，不存在租赁情况，故本估价结果未考虑租约限制因素对估价对象评估价格的影响。若存在租赁，应注意估价对象租赁情况、处置后交付因素对房地产处置变现的影响。同时提请报告使用方注意估价对象因被迫转让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，由被执行方现场指认，估价人员进行了实地查勘。本次以被执行方现场指认的估价对象实物范围与权属记载范围是同一估价对象，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、本次估价考虑了房地产司法评估项目的特征影响因素对估价对象房地产市场价格的的影响。

9、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格参考，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。

10、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 2021 年 12 月 07 日至 2022 年 12 月 06 日止。但价值时点后，在报告使用期限内估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化，并对估价对象价格产生明显影响时，不能直接使用本估价结果，估价结果应当进行相应调整后才可使用。超过壹年，需重新委托进行估价。

11、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。

12、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）其他事项说明

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准确。

(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”。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、印花稅、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。

房地产估价结果报告

一、估价委托方

估价委托方：宜宾市南溪区人民法院

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

经相关程序选定，四川省宜宾市新业房地产评估有限公司受南溪区人民法院出具的《宜宾市南溪区人民法院评估委托书》【（2021）川1503法技216号】的委托，因被申请人熊静、徐晓琼未自动履行法律文书确定的义务，申请执行人宜宾农村商业银行股份有限公司南溪支

行申请强制执行，南溪区人民法院予以受理。在案件执行过程中，需要对被执行人熊静、徐晓琼所有的位于宜宾市南溪区南溪街道紫云街46号1栋6单元4层5号住宅用房房地产市场价格进行评估。

(二) 估价对象范围

宜宾市南溪区南溪街道紫云街46号1栋6单元4层5号住宅用房，建筑面积157.80平方米，土地使用权面积45.04平方米。

本次估价对象范围包含土地使用权、房屋所有权及与之不可分割的附属物（装饰装修），但不含包室内动产。

(三) 估价对象权益状况

1、估价对象不动产查档证明详见下表：

委托方提供的《不动产查档证明》复印件									
房屋坐落		南溪区南溪街道紫云街46号1栋6单元4层5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幢	4	6-405	45.040	157.80	138.78	19.02	市场化商品房	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
徐晓琼、熊静		南国用2013第2307号 宜房权证南溪区字第201302100号			2019/1/28	身份证，身份证	512528196601234949,512528196603255778		共同共有

2、估价对象权属状况详见下表：

房屋权属状况	《房屋所有权证》证号	宜房权证南溪区字第201302100-1、201302100-2号			
	房屋所有权人	徐晓琼、熊静			
	共有情况	按份共有			
	共有份额	各占50%			
	房屋坐落	南溪镇紫云街46号1栋6单元4层5号			
	登记时间	2013年4月24日			
	规划用途	成套住宅			
	房屋状况	总层数	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	其他
	4	157.80	138.78	/	

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

土地权属状况	《国有土地使用证》证号	南国用(2013)第2307号			
	土地使用权人	徐晓琼、熊静			
	土地坐落	南溪镇紫云街46号1栋6单元4层5号			
	地号	NX01-12-001			
	地类(用途)	071 城镇住宅用地			
	使用权类型	划拨			
	使用权面积	45.04m ²	其中	独用面积	/
				分摊面积	45.04m ²
终止日期	/				

(四) 估价对象实物状况

1、估价对象建筑物实物状况：

楼盘/项目名称	粮食局单位房		
坐落	宜宾市南溪区南溪街道紫云街46号1栋6单元4层5号		
建筑物用途	住宅		
小区规模	临街独栋		
建筑面积(m ²)	157.80		
建筑结构	混合结构，建筑物耐久性及抗震等级一般。		
建成年代及成新率	2000年建成，建筑物成新率一般。		
建筑规模	本幢建筑物为多层，房屋总层数为4层，所在单元为1梯2户。		
设备设施	本单元配设安全楼梯、消火栓、楼道照明灯、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/房号	4层/5号		
层高(米)	3.0		
室内布局	3室2厅1厨2卫		
实际使用状况	成套住宅		
装饰装修	外墙装饰	建筑外墙一侧为墙面砖，一侧为水泥砂浆	
	客厅装修	地面：地板砖；墙面：钢化涂料；天棚：造型边顶。	
	卧室装修	地面：强化木地板；墙面：钢化涂料；天棚：钢化涂料。	
	厨房装修	地面：防滑地砖；墙面：墙面砖；天棚：塑料板吊顶。	
	卫生间装修	地面：防滑地砖；墙面：墙面砖；天棚：塑料板吊顶。	
	门、窗	室内成品套装门，铝合金外窗，进户门为防盗门。	
	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、空间布局较好，适用性较好。		
建筑功能	保温隔热、隔音、通风采光效果较好，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，完整性较强。		

2、估价对象土地实物状况

地址：翠屏区翠柏大道东段236号(金帝庄园A区) 电话：(0831)2324188

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

楼盘/项目名称	粮食局单位房
坐落	宜宾市南溪区南溪街道紫云街 46 号 1 栋 6 单元 4 层 5 号
使用权类型/地类 (用途)	划拨/071 城镇住宅用地
面积 (m ²)	使用权面积: 45.04 m ² ; 分摊面积: 45.04 m ² 。
四至	所在小区东临住宅楼, 南邻南山厂, 西毗临紫云街, 北临文化路中段。
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	该宗地地势平整, 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

(五) 估价对象区位状况

1、地理位置

宜宾市南溪区位于四川南部, 北面为富顺县, 西面为翠屏区, 南面为长宁县, 东面为江安县, 地处宜宾、自贡、泸州三市交汇腹心地带, 横跨长江两岸, 距重庆市主城 200 公里, 成都市 340 公里, 宜宾市 40 公里。南溪区南北长 40.2 千米, 东西宽 35.4 千米, 幅员面积 704.43 平方千米, 耕地面积 28 万亩。地势北高南低, 地貌以丘陵为主, 间有平坝, 海拔高度 254-592.3 米, 气候属亚热带湿润型季风性气候区, 年均降雨量达 1072.71 毫米, 年均无霜期达 348 天。

南溪区人民政府驻南溪街道, 位于宜宾、泸州、自贡三市品字形区域中心地带。

2、区位状况描述

位置 状况	坐落	宜宾市南溪区南溪街道紫云街 46 号 1 栋 6 单元 4 层 5 号
	方位	位于宜宾市南溪区南溪街道紫云街 46 号“南溪区粮食局”
	与重要场所的距离	距南溪协和医院约 300 米, 距南溪四中约 400 米, 距南溪一中约 700 米, 距钻石城购物中心约 800 米。
	临街状况	临紫云街、文化路中段等交通主、次干道。
	朝向	南北
	所在楼层	第 4 层
交通 状况	道路状况	道路状况良好, 交通四通八达, 道路通达度良好。
	公共交通状况	所在小区约 100 米范围内有紫云街站, 站台内南溪 2、3、8、16 路等公交

地址: 翠屏区翠柏大道东段 236 号 (金帝庄园 A 区) 电 话: (0831) 2324188

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

		车停靠，公交车发车频率为 3-10 分钟，公共交通便捷度较好。	
	对外交通状况	距南溪金鸿客运中心约 1.9 公里，出行便捷度较好。	
	交通管制情况	无特殊交通管制	
	停车方便程度	估价对象配设地上车场，停车方便程度较好。	
	交通收费情况	区域内暂无收费公路、过桥费等费用。	
环境状况	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较好。	
	小区环境	所在小区档次较差，无绿化环境。	
	人文环境	所在区域人口密度一般、社会治安及人文环境一般。	
	景观	主要为街道绿化景观，景观一般。	
配套设施	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。	
	公共服务设施	银行	农商银行、邮政银行
		购物	钻石城购物中心
		医疗卫生	南溪协和医院
		教育文化	南溪一中、南溪四中
		休闲娱乐	区域内餐饮、购物、休闲娱乐等服务配套设施齐全。

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，即本次估价的时点以估价人员实地查勘时间 2021 年 11 月 25 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。

1、房地产市场价格是指估价对象在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最可能的价格。

地址：翠屏区翠柏大道东段 236 号（金帝庄园 A 区） 电 话：（0831）2324188

2、根据司法评估委托书和《房地产司法鉴定评估指导意见》，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”，估价对象包括房屋所有权及其占用范围内应分摊的国有土地使用权和房屋室内装饰装修、配套设施（水、电等）等，未考虑司法限制、设定抵押权和交易双方各自应依法承担的税费以及税费的转移分担情况下的房地产市场价格。

3、本结果是估价对象土地使用权类型为划拨状态下的房地产市场价格，按单位建筑面积计价，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 2021 年 11 月 25 日为准。

4、遵循替代原则。评估价值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、《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）。

（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、《宜宾市南溪区人民法院评估委托书》【（2021）川 1503 法技 216号】；

2、《不动产查档证明》；

3、《房屋所有权证》、《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,估价方法选用应按照要求,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，周边住宅物业市场交易活跃，成交案例较多且易于选取，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，故本次住宅房地产价值评估宜采用比较法进行测算。

收益法：通过市场调查得知，该区域内的住宅用房租赁较活跃，租金案例的收集较容易，但区域住宅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：估价对象实际用途为住宅用房，区域内房地产市场活跃，在市场上有较多可供参照的交易案例，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价值内涵构成中的效用价值和区位价值，且房屋开发成本及土地取得成本不易收集，客观成本不易把握，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，物业成新率一般，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

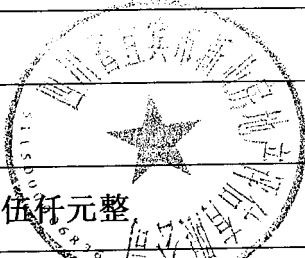
场调查后,结合所掌握的相关资料,根据估价对象的特点及估价目的,基于估价对象房地产市场较成熟,交易活跃、透明,交易具有较强的公开性、真实性,案例来源可信度高,同一供求圈内类似成交案例较多且易于选取,可得到相对可靠、准确的房地产评估价值,此次评估我们仅选取比较法评估估价对象的最终价值。

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2021年11月25日的房地产市场价格:

估价对象	宜宾市南溪区南溪街道紫云街46号1栋6单元4层5号住宅	
建筑面积(平方米)	157.80	
土地使用权面积(平方米)	45.04	
房地产评估单价(元/平方米)	3,200.00	
房地产评估总价 (万元,四舍五入至千位)	505,000.00	 大写:人民币伍拾万零伍仟元整

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师：曾 堃 注册证号：5120210033；签字：

注册房地产估价师：郑 伟 注册证号：5120190130；签字：

十二、实地查勘期

估价人员于2021年11月25日进入估价对象现场进行实地查勘，于2021年11月25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2021年11月25日至2021年12月07日。

十四、估价报告使用期限

估价报告使用期限自完成估价报告之日起为一年，即：2021年12月07日至2022年12月06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。

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、《宜宾市南溪区人民法院评估委托书》【(2021)川 1503
法技 216 号】

附件 4、《不动产查档证明》(复印件)

附件 5、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》(复印件)

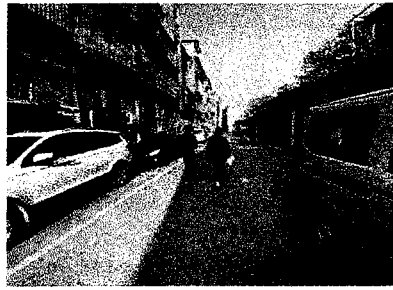
附件 6、估价机构营业执照、备案证书(复印件)

附件 7、注册房地产估价师注册证(复印件)

估价对象照片



临街出入口状况



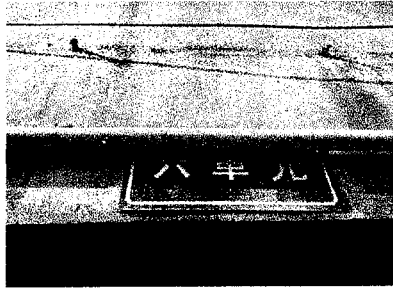
院坝状况



栋牌号状况



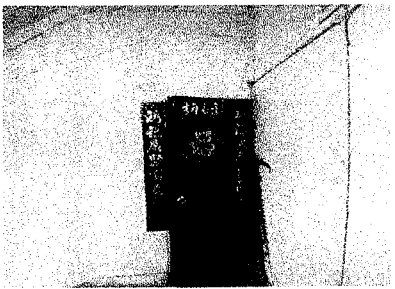
建筑物外观



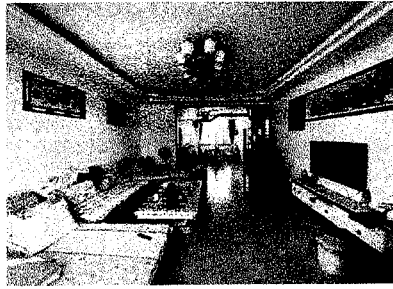
单元号状况



单元出入口状况



入户门状况



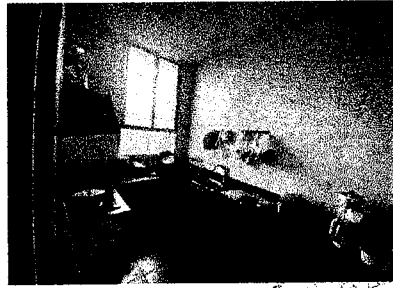
客厅状况



卧室状况



卧室状况



厨房状况



卫生间状况



宜宾市南溪区人民法院 评估委托书

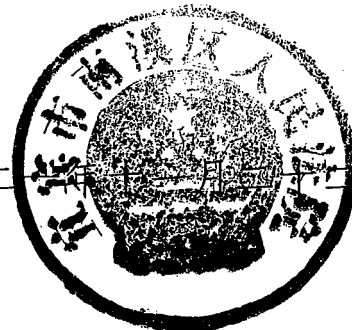
(2021)川1503法技216号

四川省宜宾市新业房地产评估有限公司:

被申请人熊静、徐晓琼未自动履行法律文书确定的义务，申请执行人宜宾农村商业银行股份有限公司南溪支行向本院申请强制执行，本院予以受理。在案件执行过程中，现依法按照规定进行对被执行人熊静、徐晓琼共同共有位于：宜宾市南溪区南溪街道紫云街46号1栋6单元4层5号【不动产权证号：南国用2013第2307号、宜房权证南溪区字第201302100号，建筑面积：157.8m²】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，并附鉴定承诺书、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。



二〇二一年一月一日

申请人:农商行(代) 18090968124

报告请寄至宜宾市南溪区人民法院技术室(陈林 电话:0831-3328107)

不动产查档证明

受理编号/业务号		201901281753480/201901281753480			不动产单元号		511522001036GB000011F00010000		
房屋自然状况							无预告抵押 现房无抵押 有查封		
房屋坐落		南溪区南溪街道紫云街46号1栋6单元4层5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幢	1	6-405	45.040	157.80	138.78	19.02	市场化商品房	混合结构	成套住宅
所有权人		不动产权证号		登记时间	证件类型		证件号码		共有方式
徐晓琼、熊静		南国用2013第2307号 直房权证南溪区字第201302100号		2019/1/28	身份证, 身份证		512528196601234949, 512528196603255778		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
宜宾市南溪区人民法院		(2018)川1503执1194号之一		2019/1/28 14:04:36	轮候查封	3年	房屋整体		已查封 未解封
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
宜宾市南溪区人民法院		(2019)川1503执242号		2019/6/14 16:18:26	轮候查封	3年	房屋整体		已查封 未解封
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
云南省昆明市官渡区人民法院		(2019)云0111执2898号		2019/9/19 16:18:00	轮候查封	3年	房屋整体		已查封 未解封
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
宜宾市南溪区人民法院		(2019)川1503执1035号		2019/12/31 10:17:04	轮候查封	3年	房屋整体		已查封 未解封
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
宜宾市南溪区人民法院		(2020)川1503执127-3-1号		2020/3/16 15:54:53	轮候查封	3年	房屋整体		已查封 未解封
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
宜宾市南溪区人民法院		(2020)川1503执137号之三		2020/7/8 15:11:49	轮候查封	3年	房屋整体		已查封 未解封
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
宜宾市南溪区人民法院		(2020)川1503执非489号之三		2020/7/29 17:15:45	轮候查封	3年	房屋整体		已查封 未解封
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
四川省宜宾市南溪区人民法院		(2018)川1503执101号之五		2021/3/25 11:28:31	轮候查封	3年	房屋整体		已查封 未解封
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
南溪区人民法院		(2021)川1503执937号		2021/8/31 11:44:28	轮候查封	3年	房屋整体		已查封 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 8 月 31 日

房屋所有权人	张瑞理	
共有情况	按份共有	
房屋坐落	深圳市福田区莲花街道	
登记时间	2008年11月	
房屋性质	商品房	
规划用途	住宅	
总层数	总层数	其他
	地上建筑面积 (m ²)	其他
房屋状况	房屋状况	
	房屋状况	
土地状况	土地状况	
	土地状况	



附 图

宣 房屋权证 字第 20150721002号

房屋所有权人			
共有情况			
房屋坐落	宣城市宣州区... (模糊)		
登记时间	2015年07月21日		
房屋性质	住宅		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	1	120.00	100.00
土地状况	土地用途	土地权利性质	其他
	住宅	出让	
土地状况	土地用途	土地权利性质	其他
	住宅	出让	

附记	
其他	

南 国用 (2018) 第 2307 号

宗地号

宗地号

土地使用权人	中农源 (南京)		
座落	南京市秦淮区新街口城隍庙街		
地号	南(2018)010	R	0
地类(用途)	商业用地	商业用地	
使用权类型	出让	商业用地	
使用权面积	150.00	其中	商业用地

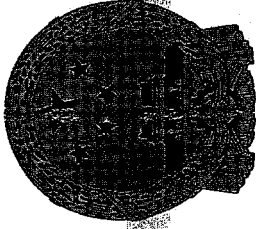
宗地号: 南(2018)010

宗地号: 南(2018)010

宗地号: 南(2018)010



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。



营业执照

统一社会信用代码
91511502762307121R

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

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 2004年05月18日

法定代表人 伍健

营业期限 2004年05月18日至长期

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)

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

与原件核对一致
再次复印无效



登记机关
2020年5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)

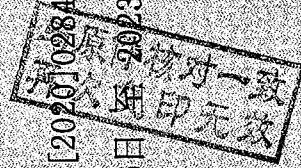
住所：宜宾市翠屏区正义街7号正和滨江国际B区7幢3层、4层

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

有效期至：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. 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



与原件核对一致
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. 00181791

姓名 / Full name

郑伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

511521199105281015

注册号 / Registration No.

5120190130

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

2022-8-4

持证人签名 / Bearer's signature

