

涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：九鼎司鉴（2022）0011号

估价项目名称：为人民法院确定财产处置参考价评估四川省广安市华蓥市高
兴镇北街商业、成套住宅房地产市场价格

估价委托人：华蓥市人民法院

房地产估价机构：成都九鼎房地产交易评估有限公司

注册房地产估价师：雍天勇 注册房地产估价师 注册号：5120160087

但莉 注册房地产估价师 注册号：5120090017

估价报告出具日期：2022年04月07日

致估价委托人函

华蓥市人民法院：

承蒙委托，我公司依据我国现行有关法律、法规政策的规定，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，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取适宜的估价方法，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市场价格进行分析、估算和判定，完成了估价工作。

（一）估价对象

估价对象 1、2：伍素平单独所有的位于广安市华蓥市高兴镇北街 12 幢 1 层 1、2 号建筑面积合计为 113.97 m²商业用房（含附着装修及不可剥离附属设施设备）及其分摊的合计 17.07 m²国有出让商业用地使用权。

估价对象 3：伍素平单独所有的位于广安市华蓥市高兴镇北街 12 幢 2 层 1 号建筑面积为 134.22 m²成套住宅用房（含附着装修及不可剥离附属设施设备）及其分摊的 20.1 m²国有出让住宅用地使用权。

（二）估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（三）价值时点：2022 年 03 月 29 日（人民法院未明确价值时点，本次评估以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点）

（四）价值类型：市场价格

（五）估价方法：比较法、收益法

（六）估价结果：估价对象在价值时点并满足本报告所述价值定义及“估价假设和限制条件”的市场价格为：

评估总价：人民币（小写）77.42 万元（佰元取整）；
人民币（大写）柒拾柒万肆仟贰佰元整。

估价结果一览表

估价对象	房屋所有权人	《房屋所有权证》号	《国有土地使用证》号	房地坐落	所在楼层	设计用途	建筑面积 (㎡)	房地产评估单价 (元/㎡)	房地产评估总价 (万元、佰元取整)
1	伍素平	广安房权证华 签字第 201000659 号	华国用(2010) 第 1201 号	华蓥市高兴镇北街 12 幢 1 层 1 号	1 层	商业	58.56	3990	23.37
2	伍素平	广安房权证华 签字第 201000659 号	华国用(2010) 第 1202 号	华蓥市高兴镇北街 12 幢 1 层 2 号	1 层	商业	55.41	3990	22.11
3	伍素平	广安房权证华 签字第 201000670 号	华国用(2010) 第 1216 号	华蓥市高兴镇北街 12 幢 2 层 1 号	2 层	成套住宅	134.22	2380	31.94
合计							248.19	-	77.42

(七) 特别事项提醒:

- 1、应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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。
- 2、估价结果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。
- 3、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，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

4、在估价报告使用期限或者评估结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

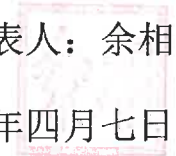
5、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6、报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，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。

成都九鼎房地产交易评估有限公司

法定代表人：余相

二〇二二年四月七日



目 录

一、估价师声明	5
二、估价假设和限制条件	6
三、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
(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	25
(十一) 注册房地产估价师	26
(十二) 实地查勘期	26
(十三) 估价作业期	26
四、附件	27
1、《华蓥市人民法院司法评估委托书》	28
2、估价对象照片及所在区域位置示意图	29
3、《房屋所有权证》复印件	32
4、《国有土地使用证》复印件；	40
5、《自然资源部房地产权结果信息一览表》复印件	47
6、《关于对(2022)川 1681 执恢 81 号<华蓥市人民法院>涉执房地产司法评估的询问函》复印件	49
7、可比实例位置图及外观照片	50
8、没有专业帮助并未依据相关专业意见说明	52
9、注册房地产估价师和估价机构的资格证复印件	53
10、《成都市房地产评估报告信息摘要》复印件	55

一、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，但受到估价报告中已说明的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人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师签字：

注册房地产估价师	姓名	注册号	签名	签名日期
项目负责人	雍天勇	5120160087		2022年04月07日
项目复核人	但莉	5120090017		2022年04月07日

二、估价假设和限制条件

（一）本报告假设前提条件

1、一般假设

（1）在价值时点，估价委托人提供的估价对象房地产权属、估价所必需的反映估价对象状况的资料真实、合法、有效，估价对象符合国家相关法律法规房地产转让的有关规定。

（2）价值时点的房地产市场是公开、公平、自愿的均衡市场。

（3）估价对象能顺利进入司法处置程序。

（4）估价对象能合理正常使用公共附属设施设备。

（5）估价对象应以保持价值时点时《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》载明的用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳利用用途。

（6）我公司注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于估价对象在价值时点的外观和使用状况，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。注册房地产估价师对房屋安全、环境污染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、检测的情况下，假定估价对象不存在房屋安全隐患及重大环境污染的情形。

（7）注册房地产估价师现场拍摄的估价对象实体照片内容系由估价委托人承办法官、被执行人现场确定之评估范围的实体状况，本报告设定其无遗

漏和偏离。

(8) 由于估价委托人未能提供《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》等资料原件，故注册房地产估价师无法将估价委托人提供的复印件与原件进行核对，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的复印件与原件一致且是合法、真实、准确、完整的。

(9) 本次评估注册房地产估价师未调查到估价对象是否存在欠缴的税费、物业管理费、水电气费、滞纳金等情况，此项内容我公司已向华蓥市人民法院发送《涉执房地产司法评估的询问函》，但华蓥市人民法院未明确估价对象是否存在欠缴的税费、物业管理费、水电气费、滞纳金等情况。据被执行人现场介绍，估价对象所在楼栋无物业管理，估价对象不存在欠缴的税费、物业管理费、水电费、滞纳金等费用。故本次评估假设估价对象不存在欠缴税费、物业管理费、水电气费、滞纳金等情况。

(10) 估价对象涉执房地产处置交易税费负担方式问题，我公司已向华蓥市人民法院发送《涉执房地产司法评估的询问函》，但由于估价委托人未书面明确、也未以其他方式告知估价对象交易税费负担方式，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）要求，人民法院未书面明确估价对象交易税费负担方式的，应当明确估价对象市场价格对应的交易税费负担或者处理方式。故本次评估假设估价对象处置交易按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担税费。

2、未定事项假设

估价对象涉执房地产处置的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用负担问题，此项内容我公司已向华蓥市人民法院发送《涉执房地产司法评估的询问函》，但因估价委托人未书面明确、也未以其他方式告知估价对象评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用的负担方式。据我公司了解华蓥市在房地产司法处置中通常是从财产处置价款中扣除上述费用，故本次评估暂按常规情况假设财产处置费用从财产处置价款中扣除，即本次估价结果未扣除估价对象上述财产处置费用。

3、背离事实假设

据估价委托人提供的《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》记载，至价值时点，估价对象已设定抵押权，且已被人民法院查封。根据《房地产估价规范》5.4.2条第2项规定“房地产司法拍卖估价评估价格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上原有的担保物权和其他优先受偿权”和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十三条规定“涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”。故本次估价不考虑估价对象被查封、原有的担保物权和其他优先受偿权情况及强制变现等因素对估价对象市场价格的影响，本次估价假设估价对象没有被司法查封或被限制登记，未设立担保物权和其他优先受偿权，且不存在强制变现等情况。

4、不相一致假设

①估价对象1《房屋所有权证》登记地址为“广安市华蓥市高兴镇北街12幢1层1号”，估价委托人承办法官、被执行人带领注册房地产估价师实地查勘地址为“广安市华蓥市高兴镇北街8号1层”；估价对象2《房屋所有权证》登记地址为“广安市华蓥市高兴镇北街12幢1层2号”，估价委托人承办法官、被执行人带领注册房地产估价师实地查勘地址为“广安市华蓥市高兴镇北街10号1层”，本次评估假设领勘人带领注册房地产估价师实地查勘房地产（见本报告中“估价对象照片”）与《房屋所有权证》、《国有土地使用证》界定房地产系同一房地产，并以此为假设前提条件进行估价。

②估价对象3《房屋所有权证》登记地址为“广安市华蓥市高兴镇北街12幢2层1号”，估价委托人承办法官、被执行人带领注册房地产估价师实地查勘地址为“广安市华蓥市高兴镇北街22号附1号2栋1单元2楼1号”，本次评估假设领勘人带领注册房地产估价师实地查勘房地产（见本报告中“估价对象照片”）与《房屋所有权证》、《国有土地使用证》界定房地产系同一房地产，并以此为假设前提条件进行估价。

5、依据不足假设

由于估价对象《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》未记载估价对象房屋的建成年份，且估价委托人未能提供估价对象建成年代的相关资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象房屋建成年份约为2006年，本次评估我们据此假设估价对象房屋建成年份为2006年。

（二）估价报告使用限制

1、估价对象的房屋建筑面积和房地产权属状况是根据估价委托人提供的《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》复印件登记情况为依据，我们无法确保本报告估价对象的建筑面积和房地产权属状况与不动产登记部门所记载的上述内容有无差异，故本报告不能作为确定估价对象权属和面积的依据。

2、估价委托人提供的资料和陈述的情况直接影响我们的估价分析和结论，因此估价委托人应对提供资料和陈述情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责；注册房地产估价师对所收集资料的真实性、准确性负责。评估机构对评估结果的公正性、准确性负责。因估价委托人提供的资料和陈述的情况失实造成评估结果有误的，评估机构和评估人员不承担相应责任。

3、本估价结果包括房屋（含附着装修及不可剥离附属设施设备）及分摊的土地使用权的市场价格。该建设用地使用权、附着装修及附属设施设备若与房屋剥离处置，本估价结果无效。

4、本报告使用期限为壹年（2022年04月07日至2023年04月06日）。若报告使用期限内，国家和地方政策、房地产市场或估价对象状况发生重大变化、本报告假设前提变化等，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5、如发现本报告内的文字或数字因打印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。

6、本报告使用期限内，为确定之评估目的服务，不得用于其他目的。未经评估机构同意，本报告书的全部或部分内容不得向估价委托人和评估报

告审查部门之外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体。

7、本报告书应与估价对象的《华蓥市人民法院评估委托书》及估价委托人提供的相关资料一并使用方才有效，评估机构仅对正确使用本报告者负责。

8、本报告书由“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。报告使用人应严格按照本估价报告全部完整地应用，我们不对任何割裂使用的应用行为负责。否则由此引起的后果与本公司和注册房地产估价师无关。本报告经法定代表人签章，注册房地产估价师签字，评估机构盖章并作为一个整体时有效。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：华蓥市人民法院

(二) 房地产估价机构

名称：成都九鼎房地产交易评估有限公司

法定代表人：余相

住所：成都市青羊区西华门街 15-17 号 1 幢 1 单元 12 层

房地产评估资格等级：房地产评估国家壹级（建房估证字[2019]0230 号）

有效期限：2019 年 07 月 08 日至 2022 年 07 月 08 日

土地评估执业范围：全国范围内从事土地评估业务

土地备案编号：2020510138

(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

1、估价对象范围与基本状况

(1) 估价对象范围

估价对象 1、2：伍素平单独所有的位于广安市华蓥市高兴镇北街 12 幢 1 层 1、2 号建筑面积合计为 113.97 m²商业用房（含附着装修及不可剥离附属设施设备）及其分摊的合计 17.07 m²国有出让商业用地使用权。

估价对象 3：伍素平单独所有的位于广安市华蓥市高兴镇北街 12 幢 2 层 1 号建筑面积为 134.22 m²成套住宅用房（含附着装修及不可剥离附属设施

设备) 及其分摊的 20.1 m² 国有出让住宅用地使用权。

(2) 估价对象基本状况

① 估价对象 1、2 基本状况

基本状况	名称	广安市华蓥市高兴镇北街商业房地产										
	房地坐落	广安市华蓥市高兴镇北街 12 幢 1 层 1 号、2 号 (实地查勘地址为: 广安市华蓥市高兴镇北街 8 号、10 号 1 层)										
	规模	土地面积	合计 17.07 m ² (分摊)			建筑面积	合计为 113.97 m ²		其他	/		
	用途	规划用途	商业用地/商业				设计用途		/			
		登记用途	商业用地/商业				实际用途		商业、厨房、储藏室			
	权属	土地所有权		国有土地	是				集体土地		/	
		土地 使用 权	权利 种类	建设用地 使用权	出让	是	划拨	/	租赁	/	宅基地使用权	/
作价出资入股					/	其他	/	土地承包经营权	/			
登记权利人	伍素平											

② 估价对象 3 基本状况

基本状况	名称	广安市华蓥市高兴镇北街成套住宅房地产										
	房地坐落	广安市华蓥市高兴镇北街 12 幢 2 层 1 号 (实地查勘地址为: 广安市华蓥市高兴镇北街 22 号附 1 号 2 栋 1 单元 2 楼 1 号)										
	规模	土地面积	20.1 m ² (分摊)			建筑面积	134.22 m ²		其他	/		
	用途	规划用途	住宅用地/成套住宅				设计用途		/			
		登记用途	住宅用地/成套住宅				实际用途		成套住宅			
	权属	土地所有权		国有土地	是				集体土地		/	
		土地 使用 权	权利 种类	建设用地 使用权	出让	是	划拨	/	租赁	/	宅基地使用权	/
作价出资入股					/	其他	/	土地承包经营权	/			
登记权利人	伍素平											

2、估价对象实物状况

根据估价委托人提供的相关权属资料, 经估价委托人承办法官、被执行人带领注册房地产估价师实地查勘, 估价对象实物状况如下:

(1) 土地实物状况描述

估价对象	四川省广安市华蓥市高兴镇北街商业、成套住宅房地产
四至	根据估价委托人提供的估价对象《国有土地使用证》所附《宗地图》及注册房地产估价师实地查勘, 估价对象所在项目东临通道、南临北京、西临付廷兵、北临空地。

土地使用权面积	估价对象 1、2 合计 17.07 m ² （分摊）；估价对象 3：20.1 m ² （分摊）。
形状	所在宗地整体为规则矩形。
土壤	无污染
地形、地势及工程地质	所在宗地地形平坦，无影响建筑修建的不良地势、地质和水文状况。
开发程度	所在宗地的宗地外开发程度达“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内开发程度达“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯及场地平整）。

（2）建筑物实物状况

①估价对象 1、2 建筑物实物状况

估价对象	广安市华蓥市高兴镇北街商业房地产			
登记用途	商业			
实际用途	商业、厨房、储藏室			
建筑类型	所在楼栋为多层商住楼			
建筑功能	商业功能，满足通风、采光、保温、隔热等功能。			
建筑结构	砖混结构			
总层数	地上 7 层			
建筑面积	合计为 113.97 m ²			
层高	约 3.5 米			
空间布局	均为临街商业布局，住宅底商； 1 号商业：临街面开间 3.6 米，进深 15.8 米，开间进深比约 1:4.39，室内矩形布局； 2 号商业：临街面开间 3.9 米，室内进深 9.8 米处开间为 2.6 米，进深 15.8 米，开间进深比约 1:4.05。			
建成时间	2006 年			
装修情况	外墙	贴墙砖		
	室内	地面	墙面	天棚
地砖		乳胶漆	乳胶漆，局部石膏板吊顶。	入户防盗门，门内木质门、门套，铝合金窗。
配套设施设备情况	通水、电、气、视、讯、路、宽带等。			
使用情况	作为商业、厨房、储藏室由房屋所有权人使用。			
工程质量	合格			
维护、保养情况及完损状况	维护、保养状况一般；基础稳固无沉降，墙面、地面、门窗等无破损。			

②估价对象 3 建筑物实物状况

估价对象	广安市华蓥市高兴镇北街成套住宅房地产
------	--------------------

登记用途	成套住宅					
实际用途	成套住宅					
建筑类型	多层商住楼					
建筑功能	住宅功能，满足通风、采光、保温、隔热等功能。					
建筑结构	砖混结构					
总层数	地上7层					
建筑面积	134.22 m ²					
层高	约2.7米					
空间布局	多层成套住房，一梯两户（步梯），4室2厅2卫（原有1厨房，现厨房已改造为卧室，即原户型为3室2厅1厨2卫）。					
建成时间	2006年					
装修情况	外墙	贴墙砖				
	室内	项目	地面	墙面	天棚	门窗
		客厅	地砖	乳胶漆	乳胶漆，局部石膏板吊顶	入户防盗门，门内木质门、门套，铝合金窗。
		卧室	地砖	乳胶漆	乳胶漆	
厨卫	地砖	墙砖	扣板吊顶			
配套设施设备情况	通水、电、气、视、讯、路、宽。					
使用情况	作为住宅由房屋所有权人使用。					
工程质量	合格					
维护、保养情况及完损状况	维护、保养状况一般；基础稳固无沉降，墙面、地面、门窗等无破损。					

3、估价对象权益状况

(1) 土地权益状况描述

①土地所有权状况

估价对象系出让国有土地，所有权属国家。

②土地使用权状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》记载，其土地登记信息如下：

估价对象	国有土地使用证号	土地使用权人	座落	地号	地类(用途)	使用权类型	终止日期	分摊面积(m ²)
1	华国用(2010)第1201号	伍素平	高兴镇政府北街	/	商业	出让	2049年7月16日	8.77
2	华国用(2010)	伍素平	高兴镇政府	/	商业	出让	2049年7月16	8.3

	第 1202 号		北街				日	
3	华国用(2010)第 1216 号	伍素平	高兴镇政府北街	/	住宅	出让	2079 年 7 月 16 日	20.1

③土地利用现状

估价对象所属宗地内约于 2006 年建成商住楼，现为正常使用状态。

(2) 建筑物权益状况描述

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》，估价对象房屋登记信息如下：

估价对象	房屋所有权证号	房屋所有权人	产别	房屋坐落	结构	房屋总层数	所在层数	设计用途	幢号	房号	建筑面积(m ²)	附记
1	广安房权证华签字第 201000659 号	伍素平	私产	华蓥市高兴镇北街	砖混	7	1	商业	12	1	58.56	建成年代： 房屋性质： 共有情况：单独所有 附记：分摊面积为 3.27 平方米
2										55.41		
3	广安房权证华签字第 201000670 号	伍素平	私产	华蓥市高兴镇北街	砖混	7	2	成套住宅	12	1	134.22	建成年代： 房屋性质： 共有情况：单独所有 附记：分摊面积为 14.52 平方米

《自然资源部房地产权结果信息一览表》

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 1681 执恢 81 号	被查询对象	伍素平		
证件类型	居民身份证	证件号码	513601197812080039		
承办人	郑倩	书记员	樊思李		
不动产单元号	511681019185GB00005F00010009				
不动产权证书号	201000659, 华国用(2010)字第 1201 号				
房地坐落	华蓥市高兴镇北街				
建筑面积	58.0	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	2049-07-16 00:00:00.0	竣工时间	

房屋性质	市场化商品房			规划用途	商业、金融、信息			
登记机构	华蓥市城镇房地产管理所							
备注				反馈人	IP100000			
				反馈时间	2022-02-23 17:45:41			
抵押权登记	不动产登记证明	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
	2014001103	土地和房屋	伍素平	一般抵押	47.00	2014-05-29 00:00:00.0	2016-06-01 00:00:00.0	
	2011000259	土地和房屋	伍素平	一般抵押	58.00	2011-03-10 00:00:00.0	2014-03-09 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	
	(2016)川1681执85号	华蓥市人民法院	查封	2016-03-10 00:00:00.0	2019-03-09 00:00:00.0	华蓥市城镇房地产管理所		

不动产单元号	511681019185GB00005F00010080							
不动产权证书号	201000659, 华国用(2010)字第1202号							
房地坐落	华蓥市高兴镇北街							
建筑面积	55.0	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	2049-07-16 00:00:00.0	竣工时间				
房屋性质	市场化商品房			规划用途	商业、金融、信息			
登记机构	华蓥市城镇房地产管理所							
备注				反馈人	IP100000			
				反馈时间	2022-02-23 17:45:41			
抵押权登记	不动产登记证明	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



	2011000259	土地和房屋	伍素平	一般抵押	58.00	2011-03-10 00:00:00.0	2014-03-09 00:00:00.0	
	2014001103	土地和房屋	伍素平	一般抵押	47.00	2014-05-29 00:00:00.0	2016-06-01 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	
	(2016)川1681执85号	华蓥市人民法院	查封	2016-03-10 00:00:00.0	2019-03-09 00:00:00.0	华蓥市城镇房地产管理所		

不动产单元号	511681019185GB00005F00010030							
不动产权证书号	201000670, 华国用(2010)字第1216号							
房地坐落	华蓥市高兴镇北街							
建筑面积	134.0	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	2079-07-16 00:00:00.0	竣工时间				
房屋性质	市场化商品房			规划用途	成套住宅			
登记机构	华蓥市城镇房地产管理所							
备注				反馈人	IP100000			
				反馈时间	2022-02-23 17:45:41			
抵押权登记	不动产登记证明	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
	2011000259	土地和房屋	伍素平	一般抵押	58.00	2011-03-10 00:00:00.0	2014-03-09 00:00:00.0	
	2014001103	土地和房屋	伍素平	一般抵押	47.00	2014-05-29 00:00:00.0	2016-06-01 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	

	(2016)川1681 执85号	华蓥市人民 法院	查封	2016-03-1 0 00:00:00.0	2019-03- 09 00:00:00 .0	华蓥市城镇房 地产管理所	
--	---------------------	-------------	----	------------------------------	----------------------------------	-----------------	--

(3) 物业管理情况

估价对象所在楼栋无物业管理。

(4) 其他权益状况

用益物权设立情况	无居住权及地役权限制。
担保物权设立情况	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》，至价值时点，估价对象存在抵押权，抵押人为伍素平，抵押方式为一般抵押，抵押信息详见前述《自然资源部房地产权结果信息一览表》“抵押权登记”内容。
查封等形式限制权利情况	根据估价委托人提供的估价对象《自然资源部房地产权结果信息一览表》，至价值时点，估价对象已被华蓥市人民法院查封，查封文号为(2022)川1681执恢81号，查封期限起2016-03-10 00:00:00.0至2019-03-09 00:00:00.0止，查封信息详见前述《自然资源部房地产权结果信息一览表》的查封登记记载内容。
租赁或占用情况	被执行人、估价委托人承办法官带领注册房地产估价师与实地查勘时，估价对象1、2由房屋所有权人作为商业、厨房、储藏室使用，估价对象3由房屋所有权人作为住宅使用，无租赁情况。
拖欠税费情况	本次评估注册房地产估价师未调查到估价对象是否存在欠缴的税费、物业管理费、水电气费、滞纳金等情况，此项内容我公司已向华蓥市人民法院发送《涉执房地产司法评估的询问函》，但华蓥市人民法院未明确估价对象是否存在欠缴的税费、物业管理费、水电气费、滞纳金等情况。据被执行人现场介绍，估价对象所在楼栋无物业管理，估价对象不存在欠缴的税费、物业管理费、水电气费、滞纳金等费用。
权属清晰情况	权属状况清晰。

4、区位状况

估价对象	四川省广安市华蓥市高兴镇北街商业、成套住宅房地产	
位置	坐落及方位	位于四川省广安市华蓥市高兴镇北街，地处华蓥市南面。
	与相关场所距离（商服繁华度、居住氛围）	估价对象位于四川省广安市华蓥市高兴镇北街，地处华蓥市南面，距高兴镇政府300米，区域内有金亿家私、母婴坊、福满楼、夜猫子烧烤等配套商业，有奕景佳苑、高兴镇北街社区等住宅小区，区域商服繁华度及居住氛围一般。
	临街状况	估价对象楼栋临北街
	朝向	南北
	所在楼层	估价对象1、2：1层；估价对象3：2层。

	商业昭示性	估价对象 1、2 视野一般，昭示性一般。
	商业可及性	估价对象 1、2 与道路距离一般，可及性一般。
交通条件	道路等级及路网条件	区域内分布着北街、兴政街、四通路、石溪路等城市主次干道及支路，区域道路等级及路网条件一般。
	公共交通及对内交通状况	周边有暂未开通公交车通过，有到华蓥市市区的中巴线路，公共交通及对内交通状况一般。
	对外交通状况	距高兴站约 1.0 公里，距华蓥汽车站约 11.8 公里，距通广高速约 4.9 公里，对外交通状况一般。
	交通管制情况	无交通管制情况。
	停车方便程度	区域内有地面停车位，停车方便程度较好。
外部配套设施	城市基础设施状况	所在区域内水、电、气、视、讯、路、宽带网等城市基础设施配套完善。
	公共服务设施	银行：中国农业银行、中国邮政储蓄银行（高兴镇营业所）等金融机构在该区域及其周边均设有分支机构或营业网点 教育文化：所在区域有高兴小学、高兴初中等文化教育机构； 医疗卫生：周边有华蓥华兴医院、高兴镇中心卫生院等医疗机构。
周围环境和景观		自然环境：区域空气质量一般，无明显污染。 人文环境：区域是人口构成年龄较平均，文化程度一般，区域内人口密度一般，治安状况较好。 景观：街道绿化。

（五）价值时点

2022 年 03 月 29 日，人民法院未明确价值时点，本次评估以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点。

（六）价值类型

价值名称：市场价格

价值内涵：本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下于价值时点的市场价格，市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

1、用途：法定用途；

2、本次估价范围包括估价对象房屋（含附着装修及不可剥离附属设施设备）及其应分摊的建设用地使用权，但不含可移动财产；

3、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负担税费下的价格；

4、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；

5、币种为人民币。

（七）估价原则

1、独立、客观、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

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。

合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、行政法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用是指法律上许可、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。

4、替代原则

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。

类似房地产是指与估价对象房地产的区位，用途、权利性质、规模、档次、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

5、价值时点原则

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时的客观合理价格或价值。

估价通常仅是求取估价对象在某个特定时间上的价格，而且这个特定时间不是注册房地产估价师可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这个特定时间就是价值时点。

（八）估价依据

1、国家及地方相关法律、法规、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) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (4) 《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》；
- (5) 《城市房地产转让管理规定》；

- (6) 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
- (7) 《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》（法释〔2009〕16号）；
- (8) 《司法鉴定程序通则》；
- (9) 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）；
- (10) 《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》；
- (11) 《四川省高级人民法院委托评估、拍卖、变卖管理办法》；
- (12) 《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）；
- (13) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）。

2、房地产估价相关技术规程

- (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) 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）；
- (4) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）。

3、估价委托人提供的估价对象权属证明文件和其他有关资料：

- (1) 《华蓥市人民法院评估委托书》；
- (2) 《房屋所有权证》复印件；
- (3) 《国有土地使用证》复印件；
- (4) 《自然资源部房地产权结果信息一览表》复印件；
- (5) 其他相关资料。

4、估价对象实地查勘记录；

5、本公司掌握和搜集的有关资料。

(九) 估价方法

1、估价技术路线与估价方法的选用

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选用应符合《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的有关规定。

根据本公司掌握的有关资料，同时结合估价对象的具体情况，本报告采用比较法及收益法对估价对象 1、2 商业进行估价，采用比较法对估价对象 3 成套住宅进行估价。

2、估价方法的定义

(1) 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。

步骤：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立价格比较基础；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求出比较价值。

基本公式：比较价值=比较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：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬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。

步骤：①选择具体估价方法；②测算收益期或持有期；③测算未来收益；④确定报酬率或资本化率、收益乘数；⑤计算收益价值。

收益法的基本公式：

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

式中：V——收益价值（元或元/m²）；

A_i——未来第i年的净收益（元或元/m²）；

Y_i——未来第i年的报酬率（%）；

n——收益期（年）。

(十) 估价结果

历经上述评估程序和评估方法后，最后确定估价对象在价值时点 2022 年 03 月 29 日的评估价格为：

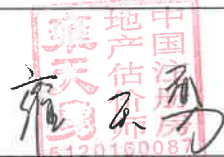
评估总价：人民币（小写）77.42 万元（佰元取整）；

人民币（大写）柒拾柒万肆仟贰佰元整。

估价结果一览表

估价对象	房屋所有权人	《房屋所有权证》号	《国有土地使用证》号	房地坐落	所在楼层	设计用途	建筑面积 (m ²)	房地产评估单价 (元/m ²)	房地产评估总价 (万元、佰元取整)
1	伍素平	广安房权证华 鉴字第 201000659 号	华国用(2010) 第 1201 号	华蓥市高兴镇北街 12 幢 1 层 1 号	1 层	商业	58.56	3990	23.37
2	伍素平	广安房权证华 鉴字第 201000659 号	华国用(2010) 第 1202 号	华蓥市高兴镇北街 12 幢 1 层 2 号	1 层	商业	55.41	3990	22.11
3	伍素平	广安房权证华 鉴字第 201000670 号	华国用(2010) 第 1216 号	华蓥市高兴镇北街 12 幢 2 层 1 号	2 层	成套住宅	134.22	2380	31.94
合计							248.19	-	77.42

(十一) 注册房地产估价师

项目人员	姓 名	注册号	签 名	签名日期
项目负责人	雍天勇	5120160087		2022 年 04 月 07 日
项目参与人	蒲 倩	/	/	/
项目复核人	但 莉	5120090017		2022 年 04 月 07 日

(十二) 实地查勘期

于 2022 年 03 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 03 月 29 日至 2022 年 04 月 07 日

四、附件

- 1、《华蓥市人民法院司法评估委托书》复印件；
- 2、估价对象照片及所在区域位置示意图；
- 3、《房屋所有权证》复印件；
- 4、《国有土地使用证》复印件；
- 5、《自然资源部房地产权结果信息一览表》复印件；
- 6、《关于对(2022)川 1681 执恢 81 号<华蓥市人民法院>涉执房地产司法评估的询问函》复印件；
- 7、可比实例位置图及外观照片；
- 8、没有专业帮助并未依据相关专业意见说明；
- 9、注册房地产估价师和估价机构的资格证复印件；
- 10、《成都市房地产评估报告信息摘要》复印件。

1、《华蓥市人民法院司法评估委托书》

华蓥市人民法院 评估委托书

(2022)川 1681 执恢 81 号

成都九鼎房地产交易评估有限公司：

我院在执行四川华蓥农村商业银行股份有限公司与伍素平、陈小红担保物权纠纷一案中，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：

四川省广安市华蓥市高兴镇北街房屋【产权证号：201000659；土地使用权证号：华国用（2010）字第 1201 号】，四川省广安市华蓥市高兴镇北街住宅【产权证号：201000670；土地使用权证号：华国用（2010）字第 1216 号】，四川省广安市华蓥市高兴镇北街房屋【产权证号：201000659；土地使用权证号：华国用（2010）字第 1202 号】。



联系人：杨护林 联系电话：0826-4862873

本院地址：四川省广安市华蓥市新华大道华蓥市人民法院

180-9029-7774

32436 - 824110

39 附件

2、估价对象照片及所在区域位置示意图





◆估价对象临街状况



◆估价对象临街状况



◆估价对象建筑物外观



◆估价对象1 街道号



◆估价对象2 街道号



◆估价对象1、2 内景



◆估价对象1、2 内景



◆估价对象1、2 内景



◆估价对象3地址



◆估价对象3入户门



◆估价对象3内部状况



◆估价对象3内部状况



◆估价对象3内部状况



◆估价对象3内部状况



◆估价对象3内部状况



◆注册房地产估价师在现场

3、《房屋所有权证》复印件



P

房屋所有权人		伍素平					
房屋坐落		华蓥市高兴镇北街					
丘(地)号				产别		私产	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	12	1	砖混	7	1	68.56	商业
	12	2	砖混	7	1	55.41	商业
							[华蓥市房产局专用章]
共有人		等 人		共有权证号自		至	
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
权属性质				使用年限		年 月 日至 年 月 日	
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	

42
10907

10

附 记

建成年份：
房屋性质：
共有情况：单独所有

附记：
分摊面积为3.27平方米。

何志平



填发单位(盖章)
填发日期: 2010 年 12 月

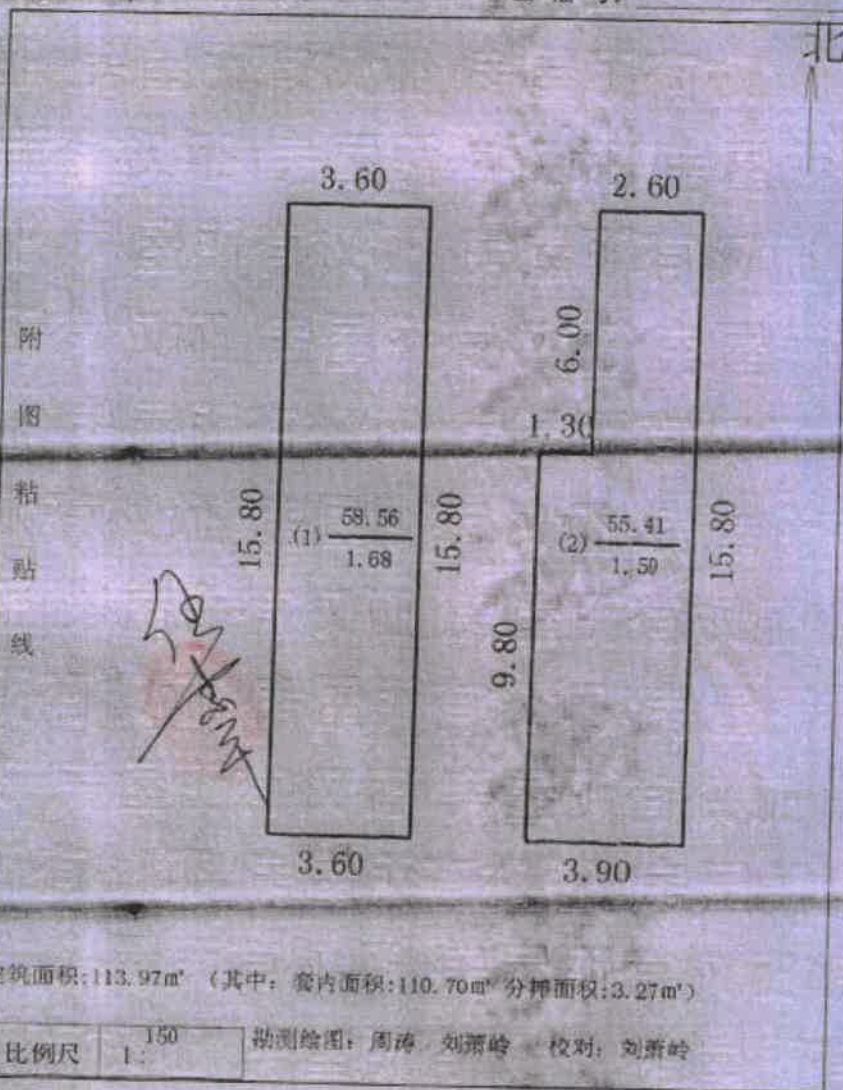
11

房地产平面图

测绘单位: 华莹市佳信测绘有限公司

011532, 011683

图幅号:



18

广安 房权证 华蓉 字第 201000670 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关



(盖章)

广安房产局
任志平

任志平

1P

房屋所有权人		伍素平					
房屋坐落		华蓥市高兴镇北街					
丘(地)号					产别	私产	
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑 面积 (平方米)	设计 用途
	12	1	砖混	7	2	134.22	成套住宅
						[华蓥市房屋产权证专用章]	
共有人		等 人		共有权证号百		至	
土地使用情况摘要							
土地证号		使用面积(平方米)					
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权 利 人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期	

20

附 记

建成年份：
房屋性质：
共有情况：单独所有

附记：
梯间共用，其中分摊面积为14.62平方米。

Handwritten signature



填发单位(盖章):
填发日期: 2010 年 月 日

136

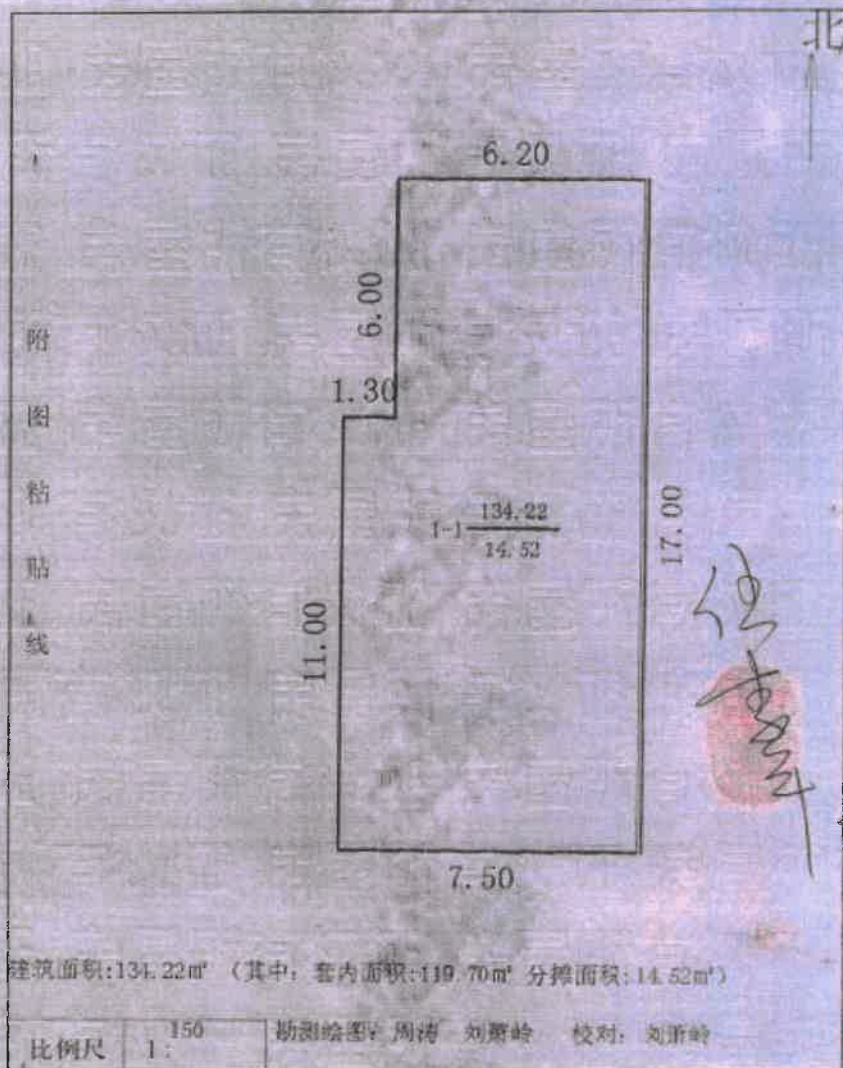
27

房地产平面图

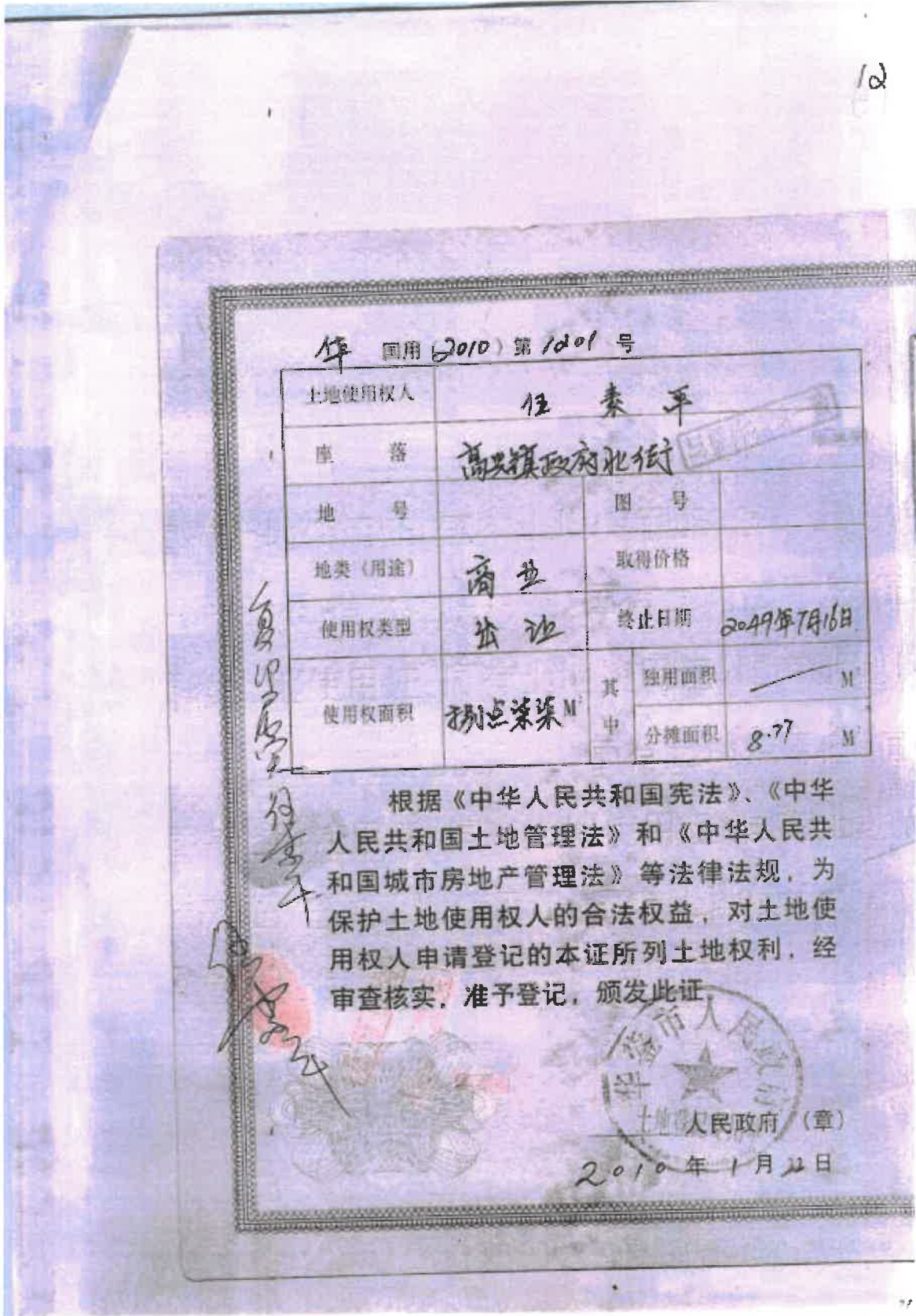
测绘单位: 华蓉市佳信测绘有限责任公司

011697

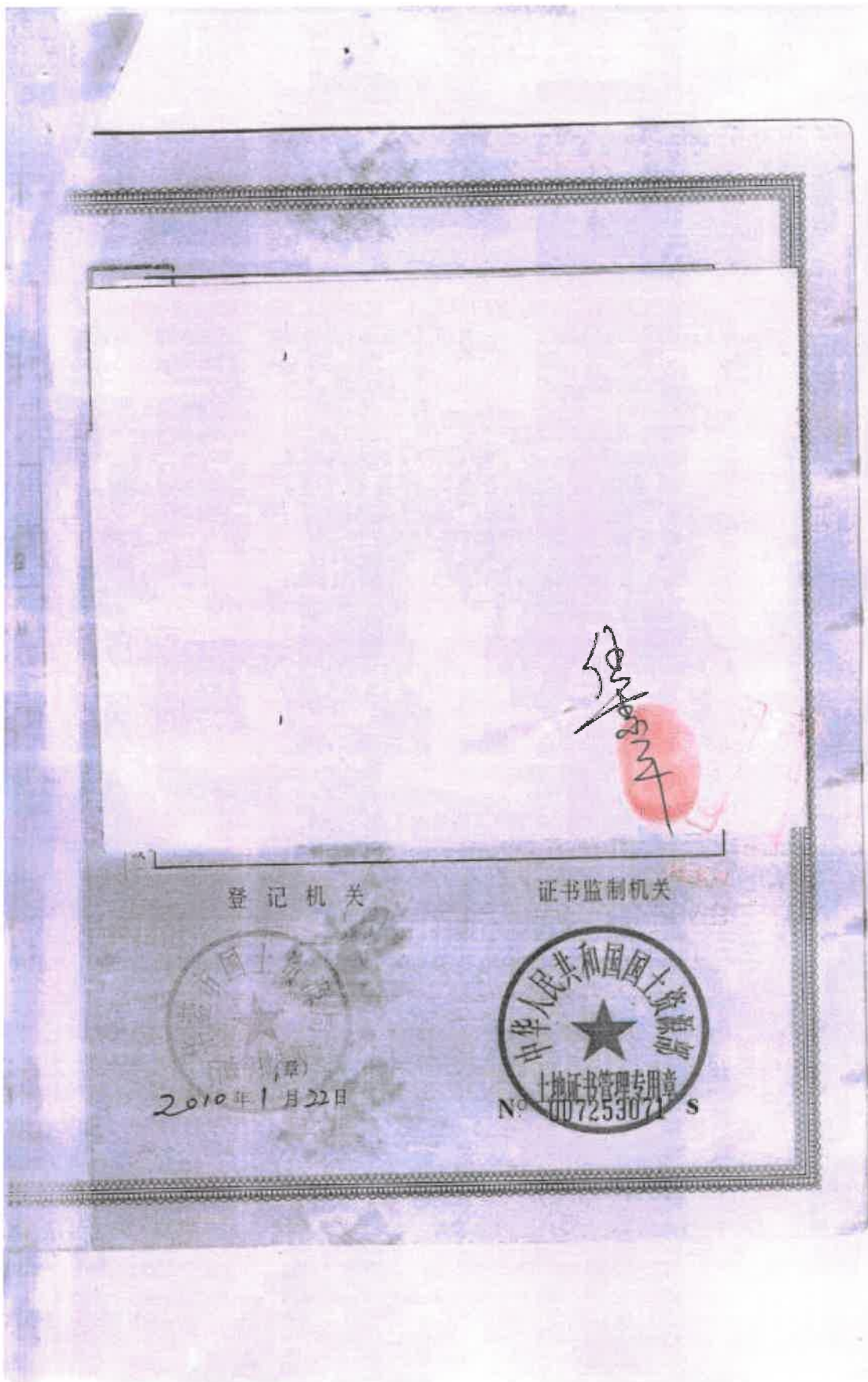
图幅号:



4、《国有土地使用证》复印件；



13



登记机关

证书监制机关

中华人民共和国国土资源部
 (章)
 2010年1月22日

中华人民共和国国土资源部
 土地证书管理专用章
 No. 007253071 S

37

宗地编号: 1231236
地籍图号: 1:20-2.10

权利人: 新兴新区十二号楼

单位: m,m

空地

十二号楼

S=1058.75平方米

通道

北街
广溪路

绘图日期: 2008年12月25日

1:300

绘图员: 陈明东

14

15

第 国用(2010)第 1002 号

土地使用权人	任素平		
座落	高兴镇政府北街		
地号		图号	
地类(用途)	商业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2049年7月16日
使用权面积	捌点叁 M ²	其中	独用面积
			分摊面积
			8.3 M ²

任素平

任素平

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。



人民政府 (章)

2010年1月22日

50

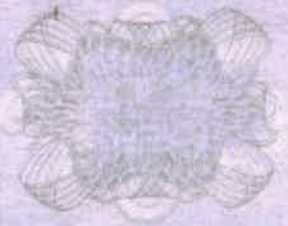
20

华 国用 (2010) 第 1216 号

土地使用权人	任素平		
座 落	高碑店政府北街		
地 号		图 号	
地类 (用途)	住宅	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2079年7月10日
使用权面积	贰拾壹 M ²	其中 独用面积	—— M ²
		分摊面积	20.1 M ²

任素平

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。



2010 年 1 月 22 日

43

03

证
印

2103
V
W

登记机关

证书监制机关



2010年1月22日



No. 007253048 S

信
息

08

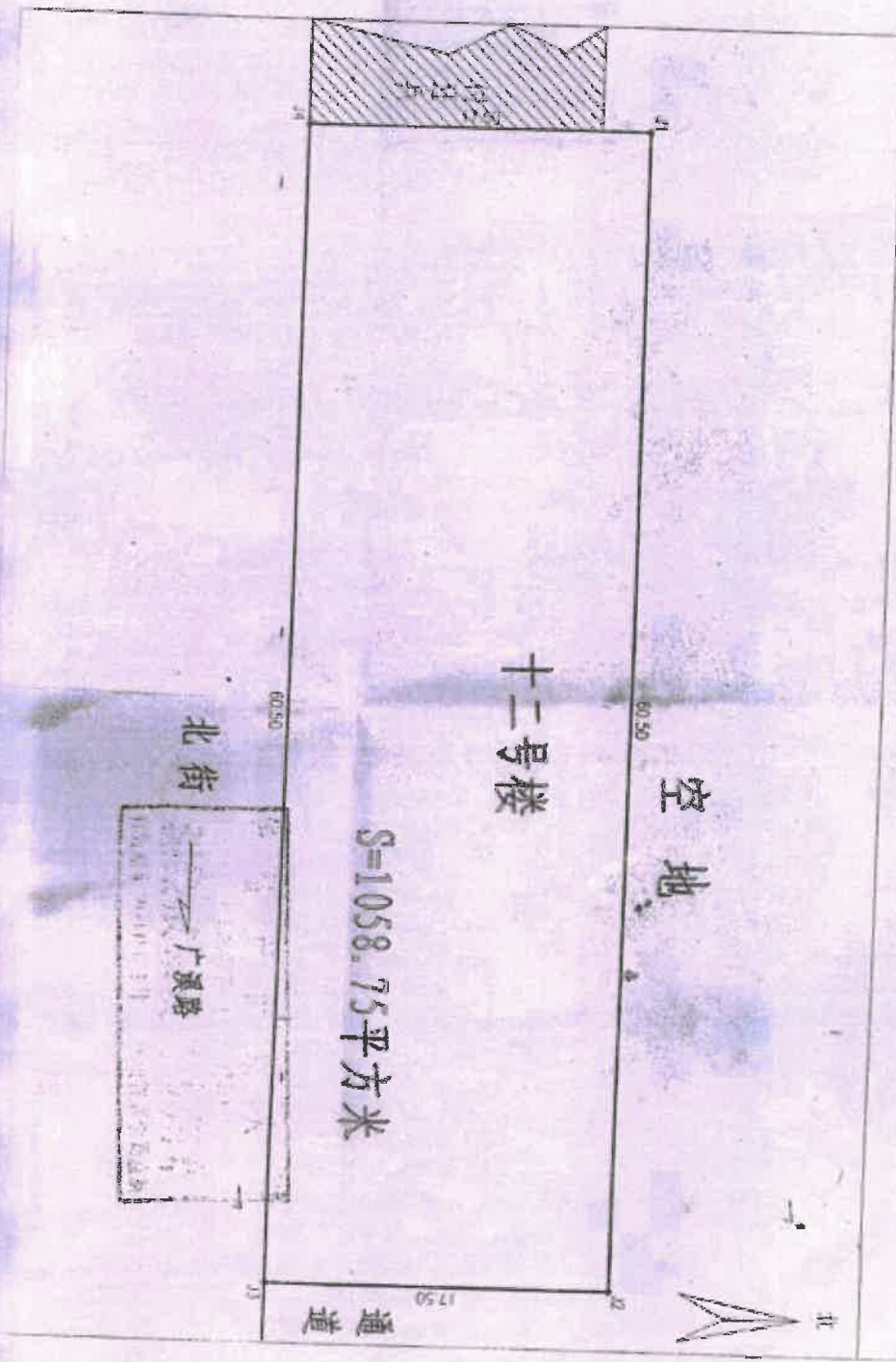
宗地 图

Handwritten signature

单位: m.m²

宗地编号: 1231236
地籍图号: 1.20-2.10

权利人: 融兴新区十二号楼



5、《自然资源部房地产权结果信息一览表》复印件

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1681执恢81号			被查询对象	伍素平			
证件类型	居民身份证			证件号码	513601197812080039			
承办人	郑倩			书记员	樊思李			
不动产单元号	511681019185GB00005F00010009							
不动产权证书号	201000659,华国用(2010)字第1201号							
房地坐落	华蓥市高兴镇北街							
建筑面积	58.0	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	2049-07-16 00:00:00.0		竣工时间			
房屋性质	市场化商品房				规划用途	商业、金融、信息		
登记机构	华蓥市城镇房地产管理所							
备注					反馈人	IP100000		
					反馈时间	2022-02-23 17:45:41		
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
	2014001103	土地和房屋	伍素平	一般抵押	47.00	2014-05-29 00:00:00.0	2016-06-01 00:00:00.0	
	2011000259	土地和房屋	伍素平	一般抵押	58.00	2011-03-10 00:00:00.0	2014-03-09 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	
	(2016)川1681执85号	华蓥市人民法院	查封	2016-03-10 00:00:00.0	2019-03-09 00:00:00.0	华蓥市城镇房地产管理所		
不动产单元号	511681019185GB00005F00010030							
不动产权证书号	201000670,华国用(2010)字第1216号							
房地坐落	华蓥市高兴镇北街							
建筑面积	134.0	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	2079-07-16 00:00:00.0		竣工时间			
房屋性质	市场化商品房				规划用途	成套住宅		
登记机构	华蓥市城镇房地产管理所							
备注					反馈人	IP100000		
					反馈时间	2022-02-23 17:45:41		
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
	2011000259	土地和房屋	伍素平	一般抵押	58.00	2011-03-10 00:00:00.0	2014-03-09 00:00:00.0	
	2014001103	土地和房屋	伍素平	一般抵押	47.00	2014-05-29 00:00:00.0	2016-06-01 00:00:00.0	
预告登记	无							
	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	

查封登记	(2016)川1681执85号	华蓥市人民法院	查封	2016-03-10 00:00:00.0	2019-03-09 00:00:00.0	华蓥市城镇房地产管理所	注	
不动产单元号	511681019185GB00005F00010080							
不动产权证书号	201000659,华国用(2010)字第1202号							
房地坐落	华蓥市高兴镇北街							
建筑面积	55.0	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	2049-07-16 00:00:00.0		竣工时间			
房屋性质	市场化商品房				规划用途	商业、金融、信息		
登记机构	华蓥市城镇房地产管理所							
备注						反馈人	IP100000	
						反馈时间	2022-02-23 17:45:41	
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
	2011000259	土地和房屋	伍素平	一般抵押	58.00	2011-03-10 00:00:00.0	2014-03-09 00:00:00.0	
	2014001103	土地和房屋	伍素平	一般抵押	47.00	2014-05-29 00:00:00.0	2016-06-01 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	
	(2016)川1681执85号	华蓥市人民法院	查封	2016-03-10 00:00:00.0	2019-03-09 00:00:00.0	华蓥市城镇房地产管理所		

制表单位：自然资源部

制表时间：2022/02/23 18:08:54

6、《关于对(2022)川 1681 执恢 81 号〈华蓥市人民法院〉涉执房地产司法评估的询问函》复印件

关于对(2022)川 1681 执恢 81 号《华蓥市人民法院司法评估委托书》涉执房地产司法评估的询问函

华蓥市人民法院：

我公司于 2022 年 03 月 09 日接受贵院委托《委托书编号：(2022)川 1681 执恢 81 号》，关于申请人四川华蓥农村商业银行股份有限公司与被执行人伍素平、陈小红一案中，对涉案的伍素平、陈小红所有的位于四川省广安市华蓥市高兴镇北街房屋【产权证号：201000659；土地使用权证号：华国用(2010)字第 1201 号】、四川省广安市华蓥市高兴镇北街住宅【产权证号：201000670；土地使用权证号：华国用(2010)字第 1216 号】、四川省广安市华蓥市高兴镇北街房屋【产权证号：201000659；土地使用权证号：华国用(2010)字第 1202 号】房地产进行司法评估，根据关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知(中房学〔2021〕37 号)内容，对于涉执房地产处置司法评估涉及的问题罗列如下：

- 1、涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象交易税费负担方式及其对评估对象市场价格的影响，请贵院书面明确评估对象交易税费的负担方式。
- 2、涉执房地产处置司法评估应当关注评估对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，请人民法院明确是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况。若评估对象有租赁权、用益物权及占有使用情况，请贵院书面说明是否依法将租赁权、用益物权及占有使用情况除去后拍卖或者变卖。
- 3、涉执房地产处置司法评估应当关注评估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，请人民法院明确评估对象是否存在欠缴税金及相关费用。若贵院查明评估对象有欠缴税金及相关费用，请贵院书面明确该欠缴税金及相关费用是从财产处置价款中扣除，还是由买受人额外负担。
- 4、涉执房地产处置司法评估应当关注评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。请贵院书面明确前款财产处置费用是否从财产处置价款中扣除，若不从财产处置价款中扣除，评估结果应当扣除预估的上述费用，会影响评估结果。

上述待回复问题会影响涉执房地产处置司法评估结果，盼贵院回复。若贵院未能书面回复，评估机构将参照涉执房地产常规情况进行假设，望知悉。

成都九鼎房地产评估有限公司

2022 年 03 月 29 日

联系人及联系方式：雍天勇 137-0901-3284

签收人：

签收日期：

7、可比实例位置图及外观照片

估价对象 1、2 可比实例位置图及外观照片



可比实例 A



可比实例 B



可比实例 C

估价对象 3 可比实例位置图及外观照片



可比实例 A



可比实例 B



可比实例 C

8、没有专业帮助并未依据相关专业意见说明

我公司注册房地产估价师雍天勇（注册号：5120160087）、估价师助理蒲倩于 2022 年 03 月 29 日对估价对象进行了实地查勘，并于 2022 年 04 月 07 日完成估价作业，期间没有接受专业帮助并未依据相关专业意见。

9、注册房地产估价师和估价机构的资格证复印件

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. 00250185

姓名 / Full name
雅天勇

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
510823198812280031

注册号 / Registration No.
5120160087

执业机构 / Employer
成都九鼎房地产交易评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2022-8-27

持证人签名 / Bearer's signature


本复印件仅限于九鼎司鉴(2022)0011号
 华蓥市人民法院 使用
 签字: 
 本复印件再次复印无效

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.



发证机关
No. 00250185

姓名 / Full name
但莉

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
51152119861222394X

注册号 / Registration No.
5120090017

执业机构 / Employer
成都九鼎房地产交易评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2024-6-22

持证人签名 / Bearer's signature



本复印件仅限于九鼎司鉴（2022）0011号
 华蓥市人民法院 使用
 本复印件再次复印无效 2022年04月07日



10、《成都市房地产评估报告信息摘要》复印件

成都市房地产评估报告信息摘要

成房估摘字第202205258654号



项目编号	九鼎可鉴(2022)0011号		
项目名称	为人民法院确定财产处置参考价评估四川省广安市华莹市高兴镇北街商业、成套住宅房地产市场价格		
委托人	华莹市人民法院	作业日期	2022-03-29至2022-04-07
估价目的	司法鉴定价值评估	估价时点	2022-03-29
估价人员	雍天勇, 佘莉		
估价方法	市场比较法, 收益法	报告有效期	2023-04-06
权属证号			
评估价值类型	评估总价值	评估价值	77.42(万元)
土地价值(万元)		建筑面积(m ²)	248.19
土地面积(m ²)	37.17	物业类型	商业, 住宅
备注			