

# 成都市房地产评估报告信息摘要



成房估摘字第202006532868号

项目编号	九鼎司鉴(2020)0039号		
项目名称	资阳市雁江区车城小区二期一区1号楼三单元3层1号住宅房地产市场价值评估		
委托人	资阳市雁江区人民法院	作业日期	2020-05-28至2020-06-10
估价目的	司法鉴定价值评估	估价时点	2020-05-28
估价人员	钟晓兰, 邓艳, 但莉, 刘琪琳		
估价方法	市场比较法	报告有效期	2021-06-09
权属证号			
评估价值(万元)	52.75	建筑面积(m <sup>2</sup> )	119.62
土地面积(m <sup>2</sup> )	24.35	物业类型	住宅
土地价值(万元)			
备注			

# 房地产司法处置估价报告

估价报告编号：九鼎司鉴（2020）0039号

估价项目名称：资阳市雁江区车城小区二期一区1号楼三单元3层1号住宅房  
地产市场价值评估

估价委托人：资阳市雁江区人民法院

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：钟晓兰 注册房地产估价师 注册号：5120040388

邓艳 注册房地产估价师 注册号：5120200027

估价报告出具日期：2020年6月10日

## 致估价委托人函

资阳市雁江区人民法院：

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值进行分析、估算和判定，完成了估价工作。

### （一）估价对象

资阳市雁江区车城小区二期一区1号楼三单元3层1号建筑面积119.62m<sup>2</sup>的住宅用房及其分摊的24.35m<sup>2</sup>国有出让城镇住宅建设用地使用权。

（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：2020年5月28日

（四）价值类型：房地产市场价值。

（五）估价方法：比较法

（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”的市场价值为：

评估单价：人民币（小写）4410元/m<sup>2</sup>；

人民币（大写）肆仟肆佰壹拾元每平方米；

评估总价：人民币（小写）52.75万元（值元取整）；

人民币（大写）伍拾贰万柒仟伍佰元整。

### 估价结果一览表

估价对象	《不动产权证书》证号	坐落	总楼层	所在楼层	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、佰元取整)
资阳市雁江区“车城小区”住宅用房	川(2018)资阳市本级不动产权第0023021号	资阳市雁江区车城小区二期一区1号楼三单元3层1号	7层	3层	住宅	119.62	4410	52.75

#### (七) 特别事项提醒:

1、根据估价委托人提供的《不动产权证书》复印件记载,估价对象登记地址为“资阳市雁江区车城小区二期一区1号楼三单元3层1号”,注册房地产估价师实地查勘时,未见栋号、单元号,房号实际为3层5号,本次评估以估价委托人承办人、被执行人、申请执行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《不动产权证书》界定房地产系同一标的物为假设前提进行估价,若二者不一致,则本估价结果无效。

2、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、拖欠的物业费、水电气费等,本次评估结果为估价对象的市场价值,未考虑其可能存在欠缴的税费、物业费、水电气费等情况及金额。

3、根据估价委托人介绍,至价值时点,估价对象不存在抵押权,已被法院查封,根据本次估价目的和《房地产估价规范》、《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行)相关规定,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值的影响。

4、根据估价委托人提供的估价对象《不动产权证书》复印件,估价对象土地使用期限为2018年7月6日至2020年7月5日,至本次评估价值时点,剩余土地使用年限为0.10年,拍卖成交后出让土地续期需缴纳土地出让金。根据“资阳市人民政府办公室《关于进一步规范市本级(含雁江区)划拨土地转出出让土地续期以及改变土地使用条件缴纳土地出让金有关

事项的通知》（资府办发〔2016〕78号）”，出让土地续期缴纳土地出让金，对容积率大于1.0的，应缴纳土地出让金=房屋建筑面积×同级同用途楼面地价×缴纳比例×年期修正系数，其中，同级同用途楼面地价通过同级同用途基准地价折算后得出，年期修正系数来源于基准地价成果，居民住宅缴纳比例为20%。提请报告使用人到国土部分核实出让土地续期需缴纳的具体金额！

5、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。

6、当事人或其他利害关系人对估价报告有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过资阳市雁江区人民法院向我公司书面提出。

成都九鼎房地产交易评估有限公司



法定代表人：余相

二〇二〇年六月十日

# 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 .....	10
(一) 估价委托人 .....	10
(二) 房地产估价机构 .....	10
(三) 估价目的 .....	10
(四) 估价对象 .....	10
(五) 价值时点 .....	13
(六) 价值类型 .....	13
(七) 估价原则 .....	14
(八) 估价依据 .....	15
(九) 估价方法 .....	17
(十) 估价结果 .....	18
(十一) 注册房地产估价师 .....	18
(十二) 实地查勘期 .....	19
(十三) 估价作业期 .....	19
四、附 件 .....	20
1、(2020)川 2002 执恢 281 号《资阳市雁江区人民法院委托书》、《资阳市雁江区人民 法院委托评估移送表》复印件 .....	21
2、估价对象照片及所在区域位置示意图 .....	24
3、《不动产权证书》复印件 .....	27
4、可比案例位置图及外观照片 .....	28
5、没有专业帮助并未依据相关专业意见 .....	29
6、注册房地产估价师和估价机构的资格证复印件 .....	29



## 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	钟晓兰	5120040388		2020年6月10日
项目复核人	邓艳	5120200027		2020年6月10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) 估价对象在价值时点未发生任何形式的产权转移行为，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《不动产权证书》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人、被执行人、申请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。

## 2、未定事项假设

无。

## 3、背离事实假设

①根据估价委托人介绍，至价值时点，估价对象已被法院查封，根据本次估价目的和《房地产估价规范》、《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）相关规定，本次评估不考虑估价对象被查封及限制登记对估价对象市场价值的影响。

## 4、不相一致假设

根据估价委托人提供的《不动产权证书》复印件记载，估价对象登记地址为“资阳市雁江区车城小区二期一区1号楼三单元3层1号”，注册房地产估价师实地查勘时，未见栋号、单元号，房号实际为3层5号，本次评估以估价委托人承办人、被执行人、申请执行人带领注册房地产估价师实地查勘房地产（见本报告书中“估价对象照片”）与《不动产权证书》界定房地产系同一标的物为假设前提进行估价。

## 5、依据不足假设

①估价委托人未能提供《不动产权证书》及相关资料原件，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。

②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、

拖欠的物业费、水电气费等，本次评估结果为估价对象的市场价值，未考虑其可能存在欠缴的税费、物业费、水电气费等情况及金额。本次评估假设估价对象不存在欠缴的税费、物业费、水电气费等情况及金额。

## （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《不动产权证书》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房地产权属登记部门“房地产登记簿”中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 and 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 and 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 and 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、故本估价结果包括房屋（含不可剥离附属设备设施、室内装修，但不包含可移动的家具家电等设施）及其占用的（应分摊的）建设用地使用权的价值。该建设用地使用权、附属设施设备和室内装修若与房屋剥离处置，本估价结果无效。

4、本报告使用期限为壹年（2020年6月10日至2021年6月9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（2020）川2002执恢281号《资阳市雁江区人民法院委托书》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

资阳市雁江区人民法院

#### (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（A201151011）

有效期限：2021 年 6 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

##### 1、估价对象基本情况

基本状况	名称	资阳市雁江区“车城小区”住宅用房										
	坐落	资阳市雁江区车城小区二期一区 1 号楼三单元 3 层 1 号（实地查勘：资阳市雁江区车城小区二期一区 3 层 5 号，未见栋号、单元号，房号不一致）										
	范围	李祖斌单独所有的位于资阳市雁江区车城小区二期一区 1 号楼三单元 3 层 1 号建筑面积 119.62 m <sup>2</sup> 的住宅用房及其分摊的 24.35 m <sup>2</sup> 国有出让城镇住宅建设用地使用权。										
	规模	土地面积	24.35 m <sup>2</sup> （分摊）		建筑面积		119.62 m <sup>2</sup>		其他	/		
	用途	规划用途	住宅				设计用途		/			
		登记用途	住宅				实际用途		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	/		

		权利人	李祖斌
--	--	-----	-----

## 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，经估价委托人承办人、被执行人、申请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	资阳市雁江区“车城小区”住宅用房
四至	据注册房地产估价师实地查勘，估价对象所在项目北临车城大道二段一巷、东临规划道路、南临狮子路、西临规划道路。
土地使用权面积	24.35 m <sup>2</sup> （分摊）
形状	所在宗地为较规则多边形
地形、地势及工程地质	所在宗地地形有一定起伏，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

估价对象	资阳市雁江区“车城小区”住宅用房			
规划用途	住宅			
建筑结构	混合			
总层数	7层			
建筑面积	119.62 m <sup>2</sup>			
层高	约2.8米			
空间布局	单元式布局，1梯4户，3室1厅2卫1厨，平层成套住宅，布局规则合理。			
建成时间	2006年			
装修情况	外墙	外墙贴墙砖		
	门窗	室内入户防盗门、铝合金窗。		
	室内	地面	墙面	天棚
	客厅、卧室	水泥砂浆抹平	乳胶漆	乳胶漆
	厨房、卫生间	地砖	部分贴瓷砖、部分刷乳胶漆	乳胶漆
	其中一个卫生间未安装便器			
配套设施设施情况	通水、电、气、视、讯、宽带、消防栓等。			
使用情况	正常使用			
工程质量	合格			
维护、保养情况	一般			

### 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土地利用现状：

估价对象所在宗地内 2006 年已建成“车城小区”住宅小区。

#### (2) 《不动产权证书》登记状况

权利人	共有情况	坐落	不动产权证号	不动产单元号	权利类型	权利性质	用途	面积	使用期限	权利其他状况
李祖斌	单独所有	资阳市雁江区车城小区二期一区1号楼三单元3层1号	川(2018)资阳市本级不动产权第0023021号	512002002002GB00052F00050017	国有建设用地使用权/房屋所有权(构筑物)	出让/市场化商品房	城镇住宅用地/住宅	共用宗地面积10352.38平方米/房屋建筑面积119.62平方米	2018年07月06日起至2020年07月05日止	分摊土地使用权面积: 24.35平方米 专有建筑面积: 105.75平方米 分摊建筑面积: 13.87平方米 房屋结构: 混合结构 房屋总层数: 7层 所在层数: 3层 房屋竣工时间: 2006年06月30日

#### (3) 物业管理情况

由物业管理公司进行专业物业管理。

#### (4) 其他权益状况

用益物权设立情况	无地役权限制。
担保物权设立情况	根据估价委托人承办人介绍，至价值时点，估价对象未设定担保物权。
查封等形式限制权利情况	根据估价委托人承办人介绍，至价值时点，估价对象已被法院查封。
租赁或占用情况	根据委托人方代表、被执行人、申请执行人现场确认，至价值时点，估价对象为自住，不存在租赁情况。
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、物业费、水电气费等，本次评估结果为估价对象的市场价值，假设估价对象不存在欠缴的税费、物业费、水电气费等情况。
权属清晰情况	权属状况清晰。



#### 4、区位状况

估价对象		资阳市雁江区“车城小区”住宅用房	
位置	坐落及方位	估价对象坐落于资阳市雁江区狮子路，位于资阳市城北。	
	与相关场所距离(商业繁华度、居住氛围)	估价对象距三贤商业广场约 0.7 公里，距万达广场(资阳店)约 1.3 公里，周边有滨河花园、车苑小区、晨风佳苑、车花名居小区等住宅小区及配套商业用房，居住氛围及商服繁华度好。	
	临街状况	临小区内道路	
	朝向	北	
	所在楼层	3层	
交通条件	道路等级及路网条件	区域有狮子路、车城大道二段西一巷、新华路北一巷等主次干道，道路纵横交错，道路通达度较高。	
	公共交通及对内交通状况	估价对象区域有 1 路、3 路、4 路、11 路等公交车经过，距最近公交站点约 110 米，公共交通条件较好。	
	对外交通状况	估价对象距资阳火车站约 2.2 公里，距成渝高速入口约 3.4 公里，对外交通条件较好。	
	交通管制情况	无。	
	停车方便程度	有地面停车位，周边可道路停车，停车位较充足。	
	交通收费情况	公交收费 1 元起。	
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	文化教育机构	区域内有资阳市雁江七小、雁江六中、资阳中学等教育机构。
		医疗卫生机构	区域内有资阳市人民医院、资阳市第一人民医院、资阳市中医院等医疗机构。
		金融机构	区域内有成都工商银行、中国建设银行、中国农业银行等金融机构。
周围环境和景观		<p>自然环境：周边无明显污染，区域内周边绿化率较高，空气质量一般。</p> <p>人文环境：区域人流量一般，人口密度一般，收入状况一般、区域内治安状况一般。</p> <p>景观：街头绿化</p>	

#### (五) 价值时点

2020 年 5 月 28 日，为本次评估实地查勘日。

#### (六) 价值类型

价值名称：市场价值

价值内涵：本报告估价结果是反映估价对象（含房屋、土地使用权以及室内装修，但不包含可移动的家具家电等设施）在本次估价目的下于价值时

点的市场价值，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。

- 1、用途：法定用途；
- 2、本次估价范围包括估价对象实物及权益，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) 《中华人民共和国物权法》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

- (3) 《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》；
- (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) 《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委托鉴定管理办法》；
- (10) 《四川省高级人民法院委托评估、拍卖、变卖管理办法》；
- (11) 《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）；
- (12) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）。
- (13) 资阳市人民政府《关于进一步规范市本级（含雁江区）划拨土地转出出让土地续期以及改变土地使用条件缴纳土地出让金有关事项的通知》（资府办发〔2016〕78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》（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）。

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) (2020)川 2002 执恢 281 号《资阳市雁江区人民法院委托书》、《资阳市雁江区人民法院委托评估移送表》复印件；

(2) 《不动产权证书》复印件；

(3) 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，本次估价采用比较法对估价对象进行估价。

### 2、估价方法的定义

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计算比较价值。



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

### (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 2020 年 5 月 28 日的评估价值为：

评估单价：人民币（小写）4410 元/m<sup>2</sup>；  
人民币（大写）肆仟肆佰壹拾元每平方米；  
评估总价：人民币（小写）52.75 万元。（佰元取整）；  
人民币（大写）伍拾贰万柒仟伍佰元整。

估价结果一览表

估价对象	《不动产权证书》证号	坐落	总楼层	所在楼层	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、佰元取整)
资阳市雁江区“车城小区”住宅用房	川(2018)资阳市本级不动产权第0023021号	资阳市雁江区车城小区二期一区1号楼三单元3层1号	7层	3层	住宅	119.62	4410	52.75

### (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	钟晓兰	5120040388		2020年6月10日
项目参与者	邓艳	5120200027		2020年6月10日
项目复核人	但莉	5120090017		2020年6月10日
	刘琪琳	5120020088		2020年6月10日



## （十二）实地查勘期

于2020年5月28日进入现场，并于当日完成实地查勘。

## （十三）估价作业期

2020年5月28日至2020年6月10日

## 四、附件

- 1、（2020）川 2002 执恢 281 号《资阳市雁江区人民法院委托书》、《资阳市雁江区人民法院委托评估移送表》复印件；
- 2、估价对象照片及所在区域位置示意图；
- 3、《不动产权证书》复印件；
- 4、可比实例位置图及外观照片；
- 5、没有专业帮助并未依据相关专业意见；
- 6、注册房地产估价师和估价机构的资格证复印件。