

绵阳市涪城区价格认证中心

绵涪区价认定字[2018]287号



关于“非法吸收公众存款案查封房地产”的价格认定结论书

绵阳市涪城区人民法院：

你院于2018年9月25日出具的(2018)涪城法技委字第538号司法评估委托书收悉，我中心遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，对“绵阳市科创园区园艺东街29号卓信·龙岭1栋2单元2层2号住宅、科创园区园艺东街29号卓信·龙岭2栋-1楼60号车位、科创园区科园路31号银都领地一期3幢1-201号成套住宅和涪城区安昌路18号ESSE爱喜·嘉年华1幢2-13-B3号成套住宅房地产”的价格进行了认定。现将价格认定情况综述如下：

一、价格认定事项描述

(一) 价格认定标的：

1. 刘平位于绵阳市科创园区园艺东街29号卓信·龙岭1栋2单元2层2号住宅房地产，钢混结构，建筑面积111.67m²（套内建筑面积：94.34m²），房屋所有权证号：绵房权证监证字第0151569号；分摊土地面积45.34m²，使用权类型：出让，终止日期：2078年03月22日，土地用途：住宅，分摊土地使用权证号：绵城国用(2008)第11888号。该房地产目前系清水房。
2. 刘平位于绵阳市科创园区园艺东街29号卓信·龙岭2栋-1楼60

号车位，建筑面积 29.06m²，房屋所有权证号：绵房权证监证字第 0152001 号；分摊土地面积 11.80m²，使用权类型：出让，终止日期：2078 年 03 月 22 日，分摊土地使用权证号：绵城国用（2012）第 08017 号。

3. 白欣位于绵阳市科创园区科园路 31 号银都领地一期 3 幢 1-201 号成套住宅房地产，钢混结构，建筑面积 111.67m²，房屋所有权证号：绵房权证市房监字第 200716312 号；分摊土地面积 84.79m²，使用权类型：出让，终止日期：2072 年 12 月 30 日，地类：城镇单一住宅用地，分摊土地使用权证号：绵城国用（2007）第 09018 号。该房地产简单装修。

4. 白欣位于绵阳市涪城区安昌路 18 号 ESSE 爱喜·嘉年华 1 幢 2-13-B3 号成套住宅房地产，钢混结构，建筑面积 42.29m²，房屋所有权证号：绵房权证市房监字第 200800864 号；分摊土地面积 7.49m²，使用权类型：出让，终止日期：2073 年 12 月 02 日，地类：城镇单一住宅用地，分摊土地使用权证号：绵城国用（2008）06717 号。该房地产简单装修

（二）价格认定目的：确定价格认定标的在 2018 年 9 月 25 日的市场中准价格下的价值，为提出机关办理案件提供价格依据；

二、价格认定依据

（一）国家、地方有关法律、法规及相关文件。

1. 《中华人民共和国价格法》；
2. 《中华人民共和国房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《房地产估价规范》
5. 《价格认定规定》；
6. 《价格认定行为规范》；
7. 《扣押、追缴、没收物品估价管理办法》；
8. 《四川省涉案财物价格鉴证管理条例》；

9. 《四川省扣押、追缴、没收等涉案物品价格评估管理办法实施细则》；
10. 《四川省涉案财物价格鉴证操作规程》。

(二) 提出方提供的有关资料。

1. 司法评估委托书；
2. 房屋所有权证、土地使用权证和土地登记审批明细表复印件。

(三) 价格认定机构收集的有关资料。

1. 实物查验资料；
2. 市场调查资料。

三、价格认定过程及方法

我中心受理价格认定协助后，成立了价格认定小组，制定了价格认定作业方案，指派价格认定人员对价格认定标的进行了实物查验。

查验后，价格认定小组人员根据国家有关规定和标准，严格遵守价格认定程序和原则，认真分析研究现有资料，深入开展市场调查，确定采用市场比较法对价格认定标的在价格认定基准日的市场中准价格进行了客观公正的分析测算。具体情况如下：

经调查各价格认定标的同小区、周边楼盘住宅房地产的销售情况、销售价格，选取了三个交易案例，对建筑物用途、交易时间、交易情况、区位因素、个别因素等修正因素进行修正，从而计算出价格认定标的认定单价及认定金额，分别为：绵阳市科创园区园艺东街 29 号卓信·龙岭 1 栋 2 单元 2 层 2 号住宅房地产认定单价：9883.00 元/m²，认定金额：1103635.00 元；绵阳市科创园区园艺东街 29 号卓信·龙岭 2 栋-1 楼 60 号车位，认定单价：120000.00 元/个，认定金额：120000.00 元；科创园区科园路 31 号银都领地一期 3 幢 1-201 号成套住宅房地产认定单价：7800.00 元/m²，认定金额：931554.00 元；涪城区安昌路 18 号 ESSE 爱喜·嘉年华 1 幢 2-13-B3 号成套住宅房地产认定单价：8633.00 元/m²，认定金额：365090.00 元（具体认定过程详见价格认定技术报告）。

四、价格认定结论

价格认定标的在价格认定基准日的认定金额合计为：人民币贰佰伍拾贰万零贰佰柒拾玖元整（¥2520279.00元）。

五、价格认定限定条件

- （一）本结论书的价格认定结论依据了提出机关提供的资料。
- （二）价格认定标的能够按照现有用途继续使用，且合法权益能够实现。
- （三）价格认定标的权属无异议。
- （四）本次价格认定标的的面积数据均为提出机关提供资料所得，价格认定人员未作实地测量。如该基础数据变更，则其价格应重新认定。
- （五）价格认定结论是在特定的前提和假设条件下作出的，仅在该前提和假设条件存在的情况下，价格认定结论方予成立。
- （六）价格认定结论受到国家宏观经济政策、不可抗力或者特殊交易方式的影响。
- （七）价格认定小组人员在认定过程中已经发现可能影响价格认定结论的因素，但非本专业所能涉及，设定本次价格认定未考虑上述因素。
- （八）本结论书有效期壹年。

六、其他需要说明的事项

- （一）价格认定结论受价格认定结论书中已说明的限定条件限制。
- （二）提出机关对其提供资料的真实性负责。
- （三）价格认定结论仅对本次价格认定有效，不得作为他用。未经我中心同意，不得向提出机关和有关当事人之外的任何单位和个人提供，价格认定结论书的全部或部份内容不得发表于任何公开媒体上。
- （四）认定机构和认定人员与价格认定标的没有利害关系，也与当事人没有利害关系。
- （五）价格认定提出机关对价格认定结论有异议的，可在收到价格认定结论之日起60日内，向上一级价格认定机构提出复核。
- （六）本文书一式三份，提出协助方二份，认定方一份。

七、价格认定人员



价格认定技术报告

一、价格认定标的

本次价格认定标的为：

1. 刘平位于绵阳市科创园区园艺东街29号卓信·龙岭1栋2单元2层2号住宅房地产，钢混结构，建筑面积111.67m²（套内建筑面积：94.34m²），房屋所有权证号：绵房权证监证字第0151569号；分摊土地面积45.34m²，使用权类型：出让，终止日期：2078年03月22日，土地用途：住宅，分摊土地使用权证号：绵城国用（2012）第11888号。

2. 刘平位于绵阳市科创园区园艺东街29号卓信·龙岭2栋-1楼60号车位，建筑面积29.06m²，房屋所有权证号：绵房权证监证字第0152001号；分摊土地面积11.80m²，使用权类型：出让，终止日期：2078年03月22日，分摊土地使用权证号：绵城国用（2012）第08017号。

3. 白欣位于绵阳市科创园区科园路31号银都领地一期3幢1-201号成套住宅房地产，钢混结构，建筑面积111.67m²，房屋所有权证号：绵房权证市房监字第200716312号；分摊土地面积84.79m²，使用权类型：出让，终止日期：2072年12月30日，地类：城镇单一住宅用地，分摊土地使用权证号：绵城国用（2007）第09018号。

4. 白欣位于绵阳市涪城区安昌路18号ESSE爱喜·嘉年华1幢2-13-B3号成套住宅房地产，钢混结构，建筑面积42.29m²，房屋所有权证号：绵房权证市房监字第200800864号；分摊土地面积7.49m²，使用权类型：出让，终止日期：2073年12月02日，地类：城镇单一住宅用地，分摊土地使用权证号：绵城国用（2008）06717号。

二、影响价格标的价格的因素

（一）个别因素分析

1. 刘平位于绵阳市科创园区园艺东街 29 号卓信·龙岭 1 栋 2 单元 2 层 2 号住宅房地产、科创园区园艺东街 29 号卓信·龙岭 2 栋-1 楼 60 号车位和白欣位于绵阳市科创园区科园路 31 号银都领地一期 3 幢 1-201 号成套住宅房地产基础设施状况：根据调查，该地区市政基础设施良好，周边地区环境良好，居住环境适宜。三个价格认定标的相邻，近邻创业大道、园艺东街和科园路，周边有 66 路、37 路、13 路等多条公交线路通过，交通十分便利。

2. 白欣位于绵阳市涪城区安昌路 18 号 ESSE 爱喜·嘉年华 1 幢 2-13-B3 号成套住宅房地产基础设施状况：根据调查，该地区市政基础设施良好，周边地区环境良好，居住环境适宜。紧邻安昌路、涪城路，周边有 1 路、10 路、15 路等多条公交线路通过，交通十分便利。

（二）区域因素分析

1. 刘平位于绵阳市科创园区园艺东街 29 号卓信·龙岭 1 栋 2 单元 2 层 2 号住宅房地产、科创园区园艺东街 29 号卓信·龙岭 2 栋-1 楼 60 号车位和白欣位于绵阳市科创园区科园路 31 号银都领地一期 3 幢 1-201 号成套住宅房地产所处地区多为商业房地产开发小区，周围有人工湖、东辰国际学校、上马新村市场、各银行机构网点等，居住环境良好。

2. 白欣位于绵阳市涪城区安昌路 18 号 ESSE 爱喜·嘉年华 1 幢 2-13-B3 号成套住宅房地产所处区域为绵阳商业中心，周围有人民公园、安昌路小学、中心医院、银行网点等，居住环境良好。

（三）市场背景分析

去年下半年来，受成都房屋限购总政策的影响，绵阳城区、高新区、科创园区等地区住宅房地产房价呈现大幅上涨，达到了一个新的高度，目前部分地区有小幅下降，受环保政策影响、沙石等建材价格上涨，未来住宅房地产价格下降空间较小。

三、价格认定过程

（一）价格认定方法

综合各认定方法，结合市场交易成熟度，市场比较法更能真实反

映基准日标的房地产的实际价格,根据价格认定目的和价格认定标的物的特点,故本次价格认定采用市场比较法进行。

(二) 价格认定过程

1. 刘平位于绵阳市科创园区园艺东街29号卓信·龙岭1栋2单元2层2号住宅房地产价格认定。

(1) 交易案例比较

根据房地产交易中的替代原则,在同一供需圈内选取与认定标的房地产类似的、同区位3个交易案例进行比较如下:

表1 比较因素条件说明

项目名称		价格认定标的	案例 A	案例 B	案例 C
建筑物用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况		正常单套交易	正常单套交易	正常单套交易	正常单套交易
交易期日			2018年4月	2018年2月	2018年8月
交易方式			市场价	市场价	市场价
区域因素	交通条件	近临交通主干道,有公交通过,交通条件较好	近临交通主干道,有公交通过,交通条件较好	近临交通主干道,有公交通过,交通条件较好	不临交通主干道,有公交通过,交通条件较好
	基础设施程度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
	区域繁华度	较好	较好	较好	较好
	区域发展趋势	较好	较好	较好	较好
	公共配套设施	完善	完善	完善	完善
个别因素	建筑户型	较好	较好	较好	较好
	小区景观度	较好	较好	较好	较好
	小区配套设施	较齐备	较齐备	较齐备	较齐备
	建筑物现状	准现房	准现房	准现房	准现房
	装修状况	清水房	清水房	清水房	清水房

(2) 比较因素条件指数的确定。

根据上表所述情况进行系数修正，以认定标的各因素条件为基础，将比较案例相应条件与认定标的相比较，确定相应的指数，各指数具体修正笔录说明如下：

表 2 比较因素指数

项目名称		价格认定标的	案例 A	案例 B	案例 C
建筑物用途		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易期日		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
区域因素	交通条件	100	100	100	100
	基础设施程度	100	100	100	100
	区域繁华度	100	100	100	100
	区域发展趋势	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
个别因素	建筑户型	100	100	100	100
	小区景观度	100	100	100	100
	小区配套设施	100	100	100	100
	建筑物现状	100	100	100	100
	装修状况	100	100	100	100

表 3 比较因数修正系数

项目名称	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格 (元/m ²)	9900.00	9950.00	9800.00

建筑物用途	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/100	100/100	100/100
交易期日	100/100	100/100	100/100
交易方式	100/100	100/100	100/100
区域因素	交通条件	100/100	100/100
	基础设施程度	100/100	100/100
	区域繁华度	100/100	100/100
	区域发展趋势	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100
个别因素	建筑户型	100/100	100/100
	小区景观度	100/100	100/100
	小区配套设施	100/100	100/100
	建筑物现状	100/100	100/100
	装修状况	100/100	100/100
比准价格 (元/m ²)	9900.00	9950.00	9800.00
认定单价 (元/m ²)	9883.00		

(3) 认定结果

$$\begin{aligned}
 \text{认定金额} &= \text{建筑面积} \times \text{认定单价} \\
 &= 111.67 \times 9883.00 \\
 &= 1103635.00 \text{ (元)}.
 \end{aligned}$$

2. 刘平位于绵阳市科创园区园艺东街 29 号卓信·龙岭 2 栋-1 楼 60 号车位认定。

根据价格认定目的和标的物状况,以及对价格认定标的同区位、同类型、同楼层、同面积车位的市场调查,结合网络查询,其销售价格在 120000.00 元/个,考虑选取案例楼层、面积、使用年限(成新

度)相同, 区位因素、个别因素、交易时间等因素接近, 故均不予修正, 则价格认定标的认定价格为: 120000.00 元/个。

3. 白欣位于绵阳市科创园区科园路 31 号银都领地一期 3 幢 1-201 号成套住宅房地产认定。

(1) 交易案例比较

根据房地产交易中的替代原则, 在同一供需圈内选取与认定标的房地产类似的、同区位 3 个交易案例进行比较如下:

表 1 比较因素条件说明

项目名称		价格认定标的	案例 A	案例 B	案例 C
建筑物用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况		正常单套交易	正常单套交易	正常单套交易	正常单套交易
交易期日			2018 年 3 月	2018 年 6 月	2018 年 8 月
交易方式			市场价	市场价	市场价
区域因素	交通条件	近临交通主干道, 有公交通过, 交通条件较好	近临交通主干道, 有公交通过, 交通条件较好	近临交通主干道, 有公交通过, 交通条件较好	不临交通主干道, 有公交通过, 交通条件较好
	基础设施程度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
	区域繁华度	较好	较好	较好	较好
	区域发展趋势	较好	较好	较好	较好
	公共配套设施	完善	完善	完善	完善
个别因素	建筑户型	较好	较好	较好	较好
	小区景观度	较好	较好	较好	较好
	小区配套设施	较齐备	较齐备	较齐备	较齐备
	建筑物现状	准现房	准现房	准现房	准现房
	装修状况	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修

(2) 比较因素条件指数的确定。

根据上表所述情况进行系数修正，以认定标的各因素条件为基础，将比较案例相应条件与认定标的相比较，确定相应的指数，各指数具体修正笔录说明如下：

表 2 比较因素指数

项目名称		价格认定标的	案例 A	案例 B	案例 C
建筑物用途		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易期日		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
区域因素	交通条件	100	100	100	100
	基础设施程度	100	100	100	100
	区域繁华度	100	100	100	100
	区域发展趋势	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
个别因素	建筑户型	100	100	100	100
	小区景观度	100	100	100	100
	小区配套设施	100	100	100	100
	建筑物现状	100	100	100	100
	装修状况	100	100	100	100

表 3 比较因数修正系数

项目名称	案例 A	案例 B	案例 C
------	------	------	------

交易价格 (元/m ²)	7900.00	7800.00	7700.00
建筑物用途	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/100	100/100	100/100
交易期日	100/100	100/100	100/100
交易方式	100/100	100/100	100/100
区域因素	交通条件	100/100	100/100
	基础设施程度	100/100	100/100
	区域繁华度	100/100	100/100
	区域发展趋势	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100
个别因素	建筑户型	100/100	100/100
	小区景观度	100/100	100/100
	小区配套设施	100/100	100/100
	建筑物现状	100/100	100/100
	装修状况	100/100	100/100
比准价格 (元/m ²)	7900.00	7800.00	7700.00
认定单价 (元/m ²)	7800.00		

(3) 认定结果

认定金额=建筑面积×认定单价

$$=119.43 \times 7800.00$$

$$=931554.00 \text{ (元)}.$$

4. 白欣位于绵阳市涪城区安昌路18号 ESSE 爱喜·嘉年华1幢2-13-B3号成套住宅房地产认定。

(1) 交易案例比较

根据房地产交易中的替代原则，在同一供需圈内选取与认定标的房地产类似的、同区位 3 个交易案例进行比较如下：

表 1 比较因素条件说明

项目名称		价格认定标的	案例 A	案例 B	案例 C
建筑物用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易情况		正常单套交易	正常单套交易	正常单套交易	正常单套交易
交易期日			2018 年 1 月	2018 年 4 月	2018 年 7 月
交易方式			市场价	市场价	市场价
区域因素	交通条件	近临交通主干道，有公交通过，交通条件较好	近临交通主干道，有公交通过，交通条件较好	近临交通主干道，有公交通过，交通条件较好	不临交通主干道，有公交通过，交通条件较好
	基础设施程度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
	区域繁华度	较好	较好	较好	较好
	区域发展趋势	较好	较好	较好	较好
	公共配套设施	完善	完善	完善	完善
个别因素	建筑户型	较好	较好	较好	较好
	小区景观度	较好	较好	较好	较好
	小区配套设施	较齐备	较齐备	较齐备	较齐备
	建筑物现状	准现房	准现房	准现房	准现房
	装修状况	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修

(2) 比较因素条件指数的确定。

根据上表所述情况进行系数修正，以认定标的各因素条件为基础，将比较案例相应条件与认定标的相比较，确定相应的指数，各指数具

体修正笔录说明如下:

表 2 比较因素指数

项目名称		价格认定标的	案例 A	案例 B	案例 C
建筑物用途		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易期日		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
区域因素	交通条件	100	100	100	100
	基础设施程度	100	100	100	100
	区域繁华度	100	100	100	100
	区域发展趋势	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
个别因素	建筑户型	100	100	100	100
	小区景观度	100	100	100	100
	小区配套设施	100	100	100	100
	建筑物现状	100	100	100	100
	装修状况	100	100	100	100

表 3 比较因数修正系数

项目名称	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格 (元/m ²)	8800.00	8600.00	8500.00
建筑物用途	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/100	100/100	100/100

交易期日	100/100	100/100	100/100
交易方式	100/100	100/100	100/100
区域因素	交通条件	100/100	100/100
	基础设施程度	100/100	100/100
	区域繁华度	100/100	100/100
	区域发展趋势	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100
个别因素	建筑户型	100/100	100/100
	小区景观度	100/100	100/100
	小区配套设施	100/100	100/100
	建筑物现状	100/100	100/100
	装修状况	100/100	100/100
比准价格 (元/m ²)	8800.00	8600.00	8500.00
认定单价 (元/m ²)	8633.00		

(3) 认定结果

$$\begin{aligned}
 \text{认定金额} &= \text{建筑面积} \times \text{认定单价} \\
 &= 42.29 \times 8633.00 \\
 &= 365090.00 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

四、价格认定结论

价格认定标的在价格认定基准日的鉴定价值合计为：人民币贰佰伍拾贰万零贰佰柒拾玖元整（¥2520279.00元）。

绵阳市涪城区价格认证中心

二〇一八年十一月十九日

