

# 涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：九鼎司鉴（2021）0077号

估价项目名称：为人民法院确定财产处置参考价评估成都市高新区天泰路  
287号2栋-1楼13号车位房地产市场价格

估价委托人：简阳市人民法院

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：张国波 注册房地产估价师 注册号：5120180083

黄小彦 注册房地产估价师 注册号：5120170046

估价报告出具日期：2021年09月15日

## 致估价委托人函

简阳市人民法院:

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值进行分析、估算和判定, 完成了估价工作。

### (一) 估价对象

程正武单独所有的位于成都市高新区天泰路 287 号 2 栋-1 楼 13 号建筑面积为 42.89 m<sup>2</sup>的车位用房 (含附着装修及不可剥离附属设施设备) 及其应分摊的国有出让建设用地使用权。

(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: 2021 年 09 月 10 日

(四) 价值类型: 市场价值

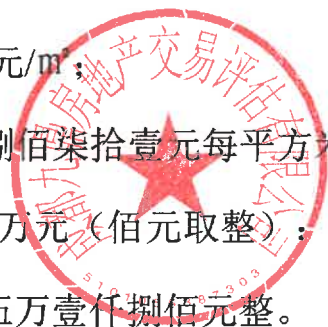
(五) 估价方法: 比较法

(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) 5871 元/m<sup>2</sup>;  
人民币 (大写) 伍仟捌佰柒拾壹元每平方米。

评估总价: 人民币 (小写) 25.18 万元 (佰元取整);

人民币 (大写) 贰拾伍万壹仟捌佰元整。



### 估价结果汇总表

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	总价(万元、佰元取整)		25.18
	单价(元/m <sup>2</sup> )		5871
评估价值	总价(万元、佰元取整)		25.18
	单价(元/m <sup>2</sup> )		5871

### 估价结果一览表

估价对象	权利人	不动产权证书号	不动产单元号	房屋坐落	所在楼层	规划用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	房地产评估单价(元/m <sup>2</sup> )	房地产评估总价(万元、佰元取整)
成都市高新区天泰路287号2栋-1楼13号车位房地产	程正武	监证 3521333	5101090020 03GB00201 F00020311	成都市高新区天泰路287号2栋-1楼13号	-1	车位	42.89	5871	25.18

#### (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可使用。

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、根据《中华人民共和国民法典》第二百七十六条：建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要，特提示报告使用人注意！

7、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

二〇二一年九月十五日



# 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 .....	15
(六) 价值类型 .....	15
(七) 估价原则 .....	15
(八) 估价依据 .....	17
(九) 估价方法 .....	18
(十) 估价结果 .....	19
(十一) 注册房地产估价师 .....	19
(十二) 实地查勘期 .....	20
(十三) 估价作业期 .....	20
四、附件 .....	21
1、(2021)川0180执1540号《四川省简阳市人民法院司法评估委托书》 .....	22
2、估价对象照片及所在区域位置示意图 .....	24
3、《成都市不动产登记信息查询结果(单个不动产单元登记信息)》复印件 .....	26
4、《情况说明》复印件 .....	26
5、可比实例位置图及外观照片 .....	29
6、没有专业帮助并未依据相关专业意见说明 .....	30
7、注册房地产估价师和估价机构的资格证复印件 .....	31

## 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	张国波	5120180083		2021.9.15
项目参与人	黄小彦	5120170046	 	2021.9.15

## 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《成都市不动产登记信息查询结果（单个不动产单元登记信息）》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代表、辅拍机构代表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) 根据估价委托人提供的由成都华敏物业管理有限公司出具的《情况说明》记载，估价对象现无人使用，但受资质受限，我方未能了解到估价对象是否存在租赁情况，且简阳市人民法院未明确估价对象是否存在租赁情况，故本次评估假设估价对象不存租赁情况。

(9) 估价委托人未能提供《成都市不动产登记信息查询结果（单个不动产单元登记信息）》等相关资料原件，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、未定事项假设

无。

## 3、背离事实假设

(1) 据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果（单个不动产单元登记信息）》记载，估价对象已被成都市公安局双流区分局、简阳市人民法院查封，根据本次估价目的和《房地产估价规范》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》相关规定，本次估价不考虑估价对象被查封对估价对象市场价值的影响，并假设估价对象不存在查封情况。

(2) 根据估价委托人提供的由成都华敏物业管理有限公司出具的《情况说明》记载，截止 2021 年 9 月，估价对象已欠缴车位管理费 9375 元，但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、滞纳金等情况，



同时简阳市人民法院未明确估价对象是否存在欠缴的税费、滞纳金等情况，亦未书面明确上述欠缴车位管理费是否从财产处置价款中予以扣除，故本次评估未考虑已欠缴的车位管理费及可能存在欠缴的税费、滞纳金等情况。本次评估假设估价对象不存在欠缴税费、车位管理费及滞纳金等情况。

#### 4、不相一致假设

无。

#### 5、依据不足假设

估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果（单个不动产单元登记信息）》未记载土地信息，据估价委托人代表、辅拍机构代表带领注册房地产估价师实地查勘，估价对象所在小区“华敏·世家花园”为商品房，估价对象所在楼栋2栋为住宅楼，故本次评估据此假设估价对象分摊土地用途为城镇住宅用地（地下），使用权类型为出让。

### （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《成都市不动产登记信息查询结果（单个不动产单元登记信息）》登记情况为依据，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值。该建设用地使用权、附属设施设备、室内附着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（2021年09月15日至2022年09月14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（2021）川0180执1540号《四川省简阳市人民法院司法评估委托书》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：简阳市人民法院

#### (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（川建房估备字[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

备案函编号：川土估备字（2020）0138号

#### (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

程正武单独所有的位于成都市高新区天泰路287号2栋-1楼13号建筑面积为42.89 m<sup>2</sup>的车位用房（含附着装修及不可剥离附属设施设备）及其应分摊的国有出让建设用地使用权。

##### (2) 估价对象基本状况

基	名称	成都市高新区天泰路287号2栋-1楼13号车位
---	----	-------------------------

本 状 况	房地坐落	成都市高新区天泰路 287 号 2 栋-1 楼 13 号										
	规模	土地面积	估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果（单个不动产单元登记信息）》未记载土地信息				建筑面积	42.89 m <sup>2</sup>		其他	/	
	用途	规划用途	车位				设计用途	车位				
		登记用途	车位				实际用途	车位				
	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		程正武										

## 2、估价对象实物状况描述

根据估价委托人提供的相关权属资料，经估价委托人代表、辅拍机构代表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	成都市高新区天泰路 287 号 2 栋-1 楼 13 号车位
四至	估价委托人未提供估价对象《宗地图》，根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象所在项目东临天顺路、西临天泰路、南临府城大道、北临天顺南街。
土地使用权面积	估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果（单个不动产单元登记信息）》未记载土地信息
形状	所在宗地整体为较规则多边形
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) 建筑物实物状况描述

估价对象	成都市高新区天泰路 287 号 2 栋-1 楼 13 号车位
登记用途	车位
实际用途	车位
建筑功能	车位功能，满足通风、保温、隔热等功能。
建筑结构	框剪

总层数	地上 23 层，地下 2 层
建筑面积	42.89 m <sup>2</sup>
层高	约 3.4 米
空间布局	地下-1 层标准车位布局，车位长约 5.6 米、宽约 2.5 米，形状规则，利用较方便。
建成时间	约 2009 年
装修情况	外墙：墙砖； 室内：室内地面为环氧树脂地坪，墙面及天棚刷乳胶漆。
配套设施设备情况	通水、电、视、讯、宽带，垂直电梯、烟感、喷淋等消防系统、IC 卡收费。
使用情况	至价值时点，估价对象处于空置状态。
工程质量	合格
维护、保养情况及完损状况	维护、保养状况较好；基础稳固无沉降，墙面、地面、门窗等无破损。

### 3、估价对象权益状况描述

#### (1) 不动产权益状况描述

##### 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 不动产权益登记状况

根据估价委托人提供的估价对象《成都市不动产登记信息查询结果（单个不动产单元登记信息）》，估价对象房屋及土地登记信息如下：

业务号：权 2272199

集体件号：JT20210716025

查询编号：2107160102602

查询申请信息					
查询申请人	四川省简阳市人民法院（李玉宝）				
证件种类	人民法院执行公务证				
证件号	511802105				
房屋所有权人					
权利人	证件种类	证件号	不动产权证书号	房屋共有情况	登记时间
程正武	身份证	510122196711270033	监证 3521333	单独所有	2013/4/1
土地基本信息					
不动产单元号	510109002003GB00201W00000000				
权利类型	权利性质	土地用途	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用期限	
国有建设用地使用权	/	/	/	/	

房屋自然状况					
不动产单元号	510109002003GB00201F00020311				
房屋坐落	高新区天泰路 287 号 2 栋-1 楼 13 号				
权利类型	房屋性质	房屋结构	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	
国有建设用地使用权/房屋 (构筑物) 所有权	普通	框剪	车位	42.89	
居住权登记信息					
无					
预告登记信息					
无					
抵押信息					
无					
查封信息					
业务号	查封机关	查封文号	法律文书送达时间	状态	
2021052001F90002	简阳市人民法院	(2021)川0180执1540号, (2021)川0180执1540号之一	2021/5/20 8:54:48	现势	
2019051401F90542	成都市公安局双流区分局	成公双(刑)封通字[2019]011号, 成公双(刑)封字[2019]011号	2019/5/14 10:54:55	现势	
限制信息					
无					
变动记录					
业务号	权利人	登记类型	登记原因	登记时间	状态
2021052001F90002	/	查封	查封登记	2021/5/20	现势
2019051401F90542	/	查封	查封登记	2019/5/14	现势
权 2272199	程正武	转移登记	商品房购买	2013/4/1	有效
权 1569240	成都华敏置业有限公司	初始登记	商品房新建	2010/1/22	无效

### ③土地利用现状

估价对象所属宗地内约于 2009 年建成“华敏·世家花园”商住小区，现为正常使用状态。

#### (2) 物业管理情况描述

估价对象所在小区由专业物管公司进行专业管理。

#### (3) 其他权益状况描述

用益物权设立情况	无地役权限制。
----------	---------

担保物权设立情况	据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果（单个不动产单元登记信息）》记载，至价值时点，估价对象不存在抵押权。
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《成都市不动产登记信息查询结果（单个不动产单元登记信息）》记载，至价值时点，估价对象已被成都市公安局双流区分局、简阳市人民法院查封，状态为现势，查封信息详见前述“查封登记”内容。
租赁或占用情况	根据估价委托人提供的由成都华敏物业管理有限公司出具的《情况说明》记载，估价对象无人使用，但受资质受限，我方未能了解到估价对象是否存在租赁情况。简阳市人民法院亦未明确估价对象是否存在租赁情况。
拖欠税费情况	根据估价委托人提供的由成都华敏物业管理有限公司出具的《情况说明》记载，截止2021年9月，估价对象已欠缴车位管理费9375元，但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、滞纳金等情况，同时简阳市人民法院未明确估价对象是否存在欠缴的税费、滞纳金等情况。
权属清晰情况	权属状况清晰。

#### 4、区位状况描述

估价对象		成都市高新区天泰路287号2栋-1楼13号车位
位置	坐落及方位	位于成都市高新区天泰路，地处成都市南三环外。
	商服繁华度及居住氛围	估价对象距银泰百货约0.6公里，区域内有天府长城·嘉南地、凯丽滨江花园、天府名居等较多成熟商住小区，区域商服繁华度及居住氛围较好。
	临街状况	所在项目东临天顺路、西临天泰路、南临府城大道、北临天顺南街。
	朝向	/
	所在楼层	-1层
交通条件	道路等级及路网条件	区域有三环路、天顺路、天泰路、府城大道、天顺南街等生活型主次干道及支路，路网较密集，道路通达度较高。
	公共交通及对内交通状况	周边有40路、55路、91路、133路、161路、469路、G25路、G32路、G84路、夜间9路、夜间专线298路等多路公交车及地铁1号线、30号线（在建）通行，公共交通条件较好。
	对外交通状况	距成都南站约2.1公里、石羊客运站约4公里、绕城高速约4.3公里，对外交通较便捷。
	交通管制情况	工作日尾号限行
	停车方便程度	区域内可地面或地下停车，停车较方便。
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	教育机构：成都高新区锦晖小学、成都七中初中学校等教育机构。 医疗机构：成都市中西医结合医院、四川省肿瘤医院等医疗机构。 金融机构：建设银行、工商银行、农业银行等各金融机构均在该区域设有营业网点或分理处。

周围环境和景观	自然环境：所在区域无明显污染，空气质量状况较好；周边社区环境较好。 人文环境：人口密度较大，全年龄段人口构成比例较均衡，收入及文化水平较高。区域治安状况良好。 景观：街头绿化、府河。
---------	---

## （五）价值时点

2021年09月10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房屋（含附着装修及不可剥离附属设施设备）及其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）。

## 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) (2021)川0180执1540号《四川省简阳市人民法院司法评估委托书》；

(2) 《成都市不动产登记信息查询结果（单个不动产单元登记信息）》复印件；

(3) 《情况说明》复印件；

(4) 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

## （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 2021 年 09 月 10 日的评估价值为：

评估单价：人民币（小写）5871 元/m<sup>2</sup>；

人民币（大写）伍仟捌佰柒拾壹元每平方米。

评估总价：人民币（小写）25.18 万元（佰元取整）；

人民币（大写）贰拾伍万壹仟捌佰元整。

### 估价结果汇总表

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	总价(万元、佰元取整)		25.18
	单价(元/m <sup>2</sup> )		5871
评估价值	总价(万元、佰元取整)		25.18
	单价(元/m <sup>2</sup> )		5871

### 估价结果一览表

估价对象	权利人	不动产权证书号	不动产单元号	房屋坐落	所在楼层	规划用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	房地产评估单价(元/m <sup>2</sup> )	房地产评估总价(万元、佰元取整)
成都市高新区天泰路287号2栋-1楼13号车位房地产	程正武	监证 3521333	5101090020 03GB00201 F00020311	成都市高新区天泰路287号2栋-1楼13号	-1	车位	42.89	5871	25.18

### (十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师	姓名	注册号	签名	签名日期
项目负责人	张国波	5120180083		2021.9.15
项目参与人	黄小彦	5120170046	 	2021.9.15

### (十二) 实地查勘期

于2021年09月10日进入现场，并于当日完成实地查勘。

### (十三) 估价作业期

2021年09月10日至2021年09月15日

## 四、附件

- 1、（2021）川0180执1540号《四川省简阳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、《成都市不动产登记信息查询结果（单个不动产单元登记信息）》复印件；
- 4、《情况说明》复印件；
- 5、可比实例位置图及外观照片；
- 6、没有专业帮助并未依据相关专业意见说明；
- 7、注册房地产估价师和估价机构的资格证复印件；

1、(2021)川0180执1540号《四川省简阳市人民法院司法评估委托书》

复印件

## 四川省简阳市人民法院 司法评估委托书

(2021)川0180执1540号

成都九鼎房地产交易评估有限公司:

我院在执行四川省成都市中级人民法院与程正武罚金、没收财产一案中,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》、最高人民法院《人民法院委托评估工作规范》、《四川省高级人民法院对外委托评估、变卖、拍卖管理办法》的相关规定,委托你公司对财产进行司法评估。请你机构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,加盖机构公章,并附评估人资格证书、机构证书等。不能在期内完成评估的,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:

1、程正武名下无牌照林肯牌轿车、川A222VT路虎牌汽车(发现4);程正武出资登记在陈红梅名下川AA81M0奔驰牌汽车;

2、程正武名下位于高新区天泰路287号2栋-1楼13号【产权证号:监证3521333】的车位;

3、程正武名下位于双流区东升街道三强北路二段88号

附锦绣华都号 53 栋-1 楼 16 号【产权证号：双权 0371023】、  
17 号【产权证号：双权 0371024】、18 号【双权 0370870】、  
19 号【产权证号：双权 0371085】、20 号【产权证号：双权  
0371024】（现分别变更为 78 号、80 号、82 号、84 号、86  
号）的商铺及 41 号【产权证号：双权 0334261】、43 号【产  
权证号：双权 0334073】的车位；

4、程正武名下位于成都市双流区胜利镇牧山大道二段  
（维也纳\*森林别墅）900 栋 1 层 1 号【产权证号：双权  
0203797】的房产。

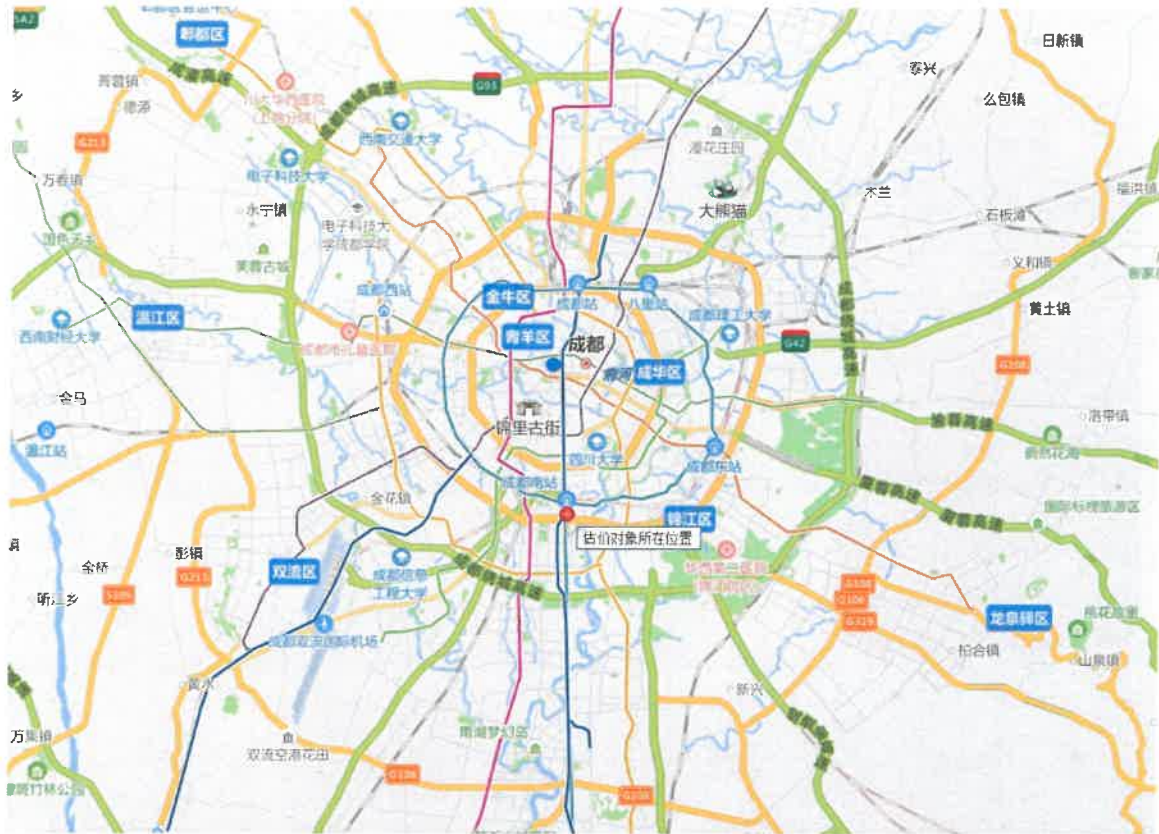


二〇二一年九月三日

承 办 人：李建平      联系电话：26157717  
本院地址：简阳市人民路 395 号



## 2、估价对象照片及所在区域位置示意图





◆估价对象所在项目临街状况



◆估价对象小区街道号



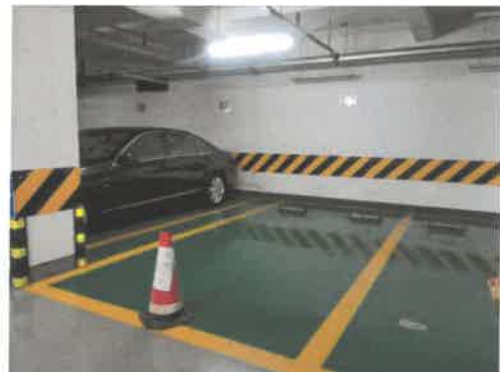
◆估价对象车库出入口



◆估价对象栋号



◆估价对象电梯间



◆估价对象室内状况



◆估价对象室内状况



◆注册房地产估价师现场照片

3、《成都市不动产登记信息查询结果（单个不动产单元登记信息）》复印件

成都市不动产登记信息查询结果  
(单个不动产单元登记信息)



业务号：权2272199

集体件号：JT20210716025

查询编号：2107160102602

查询申请信息					
查询申请人	四川省简阳市人民法院（李玉宝）				
证件种类	人民法院执行公务证				
证件号	511802105				
房屋所有权人					
权利人	证件种类	证件号	不动产权证书号	房屋共有情况	登记时间
程正式	身份证	510122196711270033	监证3521333	单独所有	2013/4/1
土地基本信息					
不动产单元号	510109002003GB00201W00000000				
权利类型	权利性质	土地用途	分摊土地面积(m <sup>2</sup> )	土地使用期限	
国有建设用地使用权	/	/	/	/	
房屋自然状况					
不动产单元号	510109002003GB00201F00020311				
房地坐落	高新区天泰路287号2栋-1楼13号				
权利类型	房屋性质	房屋结构	规划用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	
国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	普通	框架	车位	42.89	
居住权登记信息					
无					
预告登记信息					
无					
抵押信息					
无					
查封登记					
业务号	查封机关	查封文号	法律文书送达时间	状态	
2021052001F90002	简阳市人民法院	(2021)川0180执1540号,(2021)川0180执1540号之一	2021/5/20 8:54:48	现状	

打印人：成都袁安晴

打印时间：2021-7-16 14:35:53

2019051401F90542	成都市公安局双流区分局	成公双(刑)封通字【2019】011号,成公双(刑)封字【2019】011号	2019/5/14 10:54:55	现势	
限制信息					
无					
变动记录					
业务号	权利人	登记类型	登记原因	登记时间	状态
2021052001F90002	/	查封	查封登记	2021/5/20	现势
2019051401F90542	/	查封	查封登记	2019/5/14	现势
权2272199	程正武	转移登记	商品房购买	2013/4/1	有效
权1569240	成都华敏置业有限公司	初始登记	商品房新建	2010/1/22	无效

**查询范围:**

成都市22个区(市)县(天府新区、高新区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、青白江区、新都区、温江区、双流区、郫都区、简阳市、都江堰市、彭州市、邛崃市、崇州市、金堂县、新津区、大邑县、蒲江县)已办理不动产登记的不不动产登记信息。

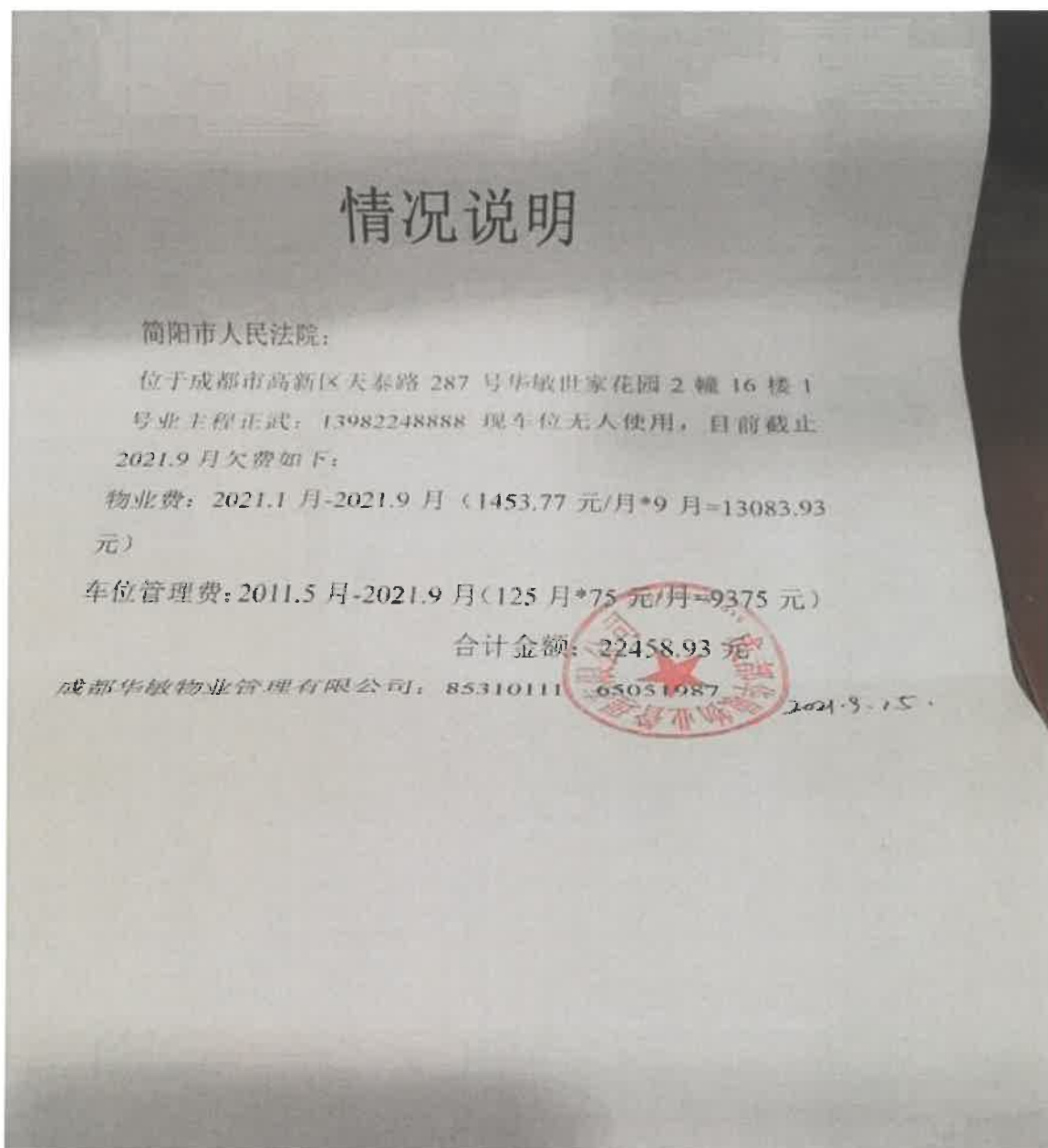
**查询说明:**

1. 查询时点: 2021-07-16 14:19:26, 本次查询结果表示在查询时点的不动产登记信息。
2. 查询人和使用单位可登录“成都市不动产登记中心网上办事大厅”, 选择“查档核验”进行验证。
3. 查询方式: 人工窗口查询。

打印人: 成都袁安晴

打印时间: 2021-7-16 14:35:53

#### 4、《情况说明》复印件



## 5、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

#### 5、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黄小彦（注册号：5120170046）、估价师助理胡杰一起于 2021 年 09 月 10 日对估价对象进行了实地查勘，并于 2021 年 09 月 15 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。

## 6、注册房地产估价师和估价机构的资格证复印件

<p>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.</p>	姓名 / Full name	张国波	
	性别 / Sex	男	
	身份证件号码 / ID No.	511025199002172711	
	注册号 / Registration No.	5120180083	
	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		
 <p>发证机关 No. 00250186</p>			
<p>本复印件仅限于九鼎司鉴(2021)0077号                  简阳市人民法院使用</p>			
<p>本证书本复印件再次复印无效                  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.</p>			
	姓名 / Full name	黄小彦	
	性别 / Sex	女	
	身份证件号码 / ID No.	513030199107191321	
	注册号 / Registration No.	5120170046	
	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	2023-7-2	
	持证人签名 / Bearer's signature		
 <p>发证机关 No. 00231171</p>			



