

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：九鼎司鉴（2021）0080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新都区斑竹园镇  
锦绣路126号9栋1单元34楼6号住宅房地产市场价值

估价委托人：仁寿县人民法院

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：赵亮注册房地产估价师注册号：5120160040

但莉注册房地产估价师注册号：5120090017

估价报告出具日期：2021年9月25日

## 致估价委托人函

仁寿县人民法院：

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

何斌单独所有的位于成都市新都区斑竹园镇锦绣路126号9栋1单元34楼6号建筑面积为102.20 m<sup>2</sup>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：2021年09月02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）10780元/m<sup>2</sup>；

人民币（大写）壹万零柒佰捌拾元每平方米。

评估总价：人民币（小写）1101716元（取整）；

人民币（大写）壹佰壹拾万零壹仟柒佰壹拾陆元整。

估价结果一览表

房屋所有权人	业务件号	证书编号	坐落	房屋结构	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 (元、取整)
何斌	权 0402436	监证 0883418	新都区斑竹园镇锦绣路 126 号 9 栋 1 单元 34 楼 6 号	剪力墙	住宅	102.20	10780	1101716

(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会使用。

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

二〇二一年九月二十五日

# 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 .....	16
(八) 估价依据 .....	17
(九) 估价方法 .....	19
(十) 估价结果 .....	20
(十一) 注册房地产估价师 .....	20
(十二) 实地查勘期 .....	20
(十三) 估价作业期 .....	21
四、附件 .....	22
1、《仁寿县人民法院委托书》 .....	错误！未定义书签。
2、估价对象照片及所在区域位置示意图 .....	错误！未定义书签。
3、《房屋信息查询记录》、《房地产权结果信息一览表》复印件； .....	错误！未定义书签。
4、可比实例位置图及外观照片 .....	错误！未定义书签。
5、没有专业帮助并未依据相关专业意见说明 .....	错误！未定义书签。
6、注册房地产估价师和估价机构的资格证复印件 .....	错误！未定义书签。
7、《成都市房地产评估报告信息摘要》复印件 .....	错误！未定义书签。

## 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	赵亮	5120160040		2021年9月25日
项目复核人	但莉	5120090017		2021年9月25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《房屋信息查询记录》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）估价委托人未能提供《房屋信息查询记录》、《房地产权结果信息

一览表》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《房屋信息查询记录》，估价对象已设定抵押权，且已被仁寿县人民法院限制登记。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、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，并假设估价对象不存在查封情况、不存在担保物权和其他优先受偿权等。

②本次评估注册房地产估价师前往小区物业处调查到，估价对象存在欠缴的物管费及生活垃圾处置费等费用情况，合计约人民币 2303.52 元。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、水电气费、滞纳金等情况，仁寿县人民法院亦未明确估价对象是否存在欠缴的税费、物业管理费、生活垃圾处置费、水电气费、滞纳金等情况，且仁寿县人民法院未明确估价对象欠缴的物管费及生活垃圾处置费等费用是否在从财产处置价款中扣除或由买受人额外负担，故本次评估未考虑其已欠缴的物管费、生活垃圾处置费及可能存在欠缴的税费、水电气费、滞纳金等情况。

## 4、不相一致假设



无。

## 5、依据不足假设

①估价委托人提供的《房屋信息查询记录》、《房地产权结果信息一览表》均未记载估价对象分摊土地使用权详细信息，仅记载土地使用期限至2082年02月09日。估价对象取得方式系商品房购买，估价对象所在小区“北欧知识城二期”系商品房小区，估价对象房屋登记用途为住宅，本次估价据此设定估价对象分摊土地用途为住宅用地，使用权类型为出让。

②由于估价对象《房屋信息查询记录》未记载估价对象房屋的建成年份，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2016年，本次评估我们据此假设估价对象房屋建成年份为2016年。

③在价值时点估价对象为其他人居住，因估价委托人未向我公司提供相关租赁合同，本次评估假设估价对象无租赁情况。

## （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《房屋信息查询记录》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 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备设施）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25日至2022年09月24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1421执恢482号《仁寿县人民法院委托书》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

名称：仁寿县人民法院

#### (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

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

何斌单独所有的位于成都市新都区斑竹园镇锦绣路 126 号 9 栋 1 单元 34 楼 6 号建筑面积为 102.20 m<sup>2</sup>住宅用房(含附着装修及不可剥离附属设备设施)及其分摊的国有出让住宅用地使用权。

##### (2) 估价对象基本状况

基	名称	成都市新都区斑竹园镇锦绣路 126 号 9 栋 1 单元 34 楼 6 号住宅
---	----	---

本 状 况	房地坐落	成都市新都区斑竹园镇锦绣路126号9栋1单元34楼6号										
	规模	土地面积	/(未记载分摊土地面积)		建筑面积	102.20 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	何斌											

## 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	成都市新都区斑竹园镇锦绣路126号9栋1单元34楼6号住宅
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，估价对象所在项目西北临医贸大道，西南临道路，东南临锦绣路，东北临暮云路。
土地使用权面积	/(未记载分摊土地面积)
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

估价对象	成都市新都区斑竹园镇锦绣路126号9栋1单元34楼6号住宅
登记用途	住宅
实际用途	住宅
建筑功能	住宅功能，满足通风、保温、隔热等功能。
建筑结构	剪力墙
总层数	34
建筑面积	102.20 m <sup>2</sup>
层高	约2.8米。
空间布局	单元式布局，3梯6户（电梯），3室2厅1厨2卫，成套住宅，形状较规则，利用较方便。
建成时间	约2016年

装修情况	外墙	面砖		
	门窗	入户防盗门，室内实木门、包木门套、塑钢窗。		
	室内	地面	墙面	天棚
	客厅、餐厅	地砖	乳胶漆	乳胶漆，局部石膏吊顶
	卧室	地砖	乳胶漆	乳胶漆，局部石膏吊顶
	厨房	地砖	墙砖	铝扣板吊顶
	卫生间	地砖	墙砖	铝扣板吊顶
配套设施设备情况	通水、电、气、视、讯、路、宽带、垂直电梯、客厅安装吸顶空调等。			
使用情况	由其他人作为住宅使用。			
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

#### (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

估价委托人提供的《房屋信息查询记录》、《房地产权结果信息一览表》均未记载估价对象分摊土地使用权详细信息，仅记载土地使用期限至 2082 年 02 月 09 日。估价对象取得方式系商品房购买，估价对象所在小区“北欧知识城二期”系商品房小区，估价对象房屋登记用途为住宅，本次估价据此设定估价对象分摊土地用途为住宅用地，使用权类型为出让。

##### ③土地利用现状

估价对象所属宗地内约于 2016 年建成建成多幢商业、住宅小区，楼盘名称为“北欧知识城二期”，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估价对象《房屋信息查询记录》复印件，估价对象房屋登记信息如下：

### 房屋信息查询记录

业务件号：权 0402436

验证码：E1Z6W9 查询编号：75332881

基本信息										
所在区	街道	门牌	附号	栋号	单元	楼层	房号	规划用途	结构	建筑面积
新都斑竹园镇区	锦绣路	126		9	1	34	6	住宅	剪力墙	102.20
所有权信息										
所有权人		证件号码			证书编号			份额		
何斌					监证 0883418			100%		
所有方式	单独所有	取得方式		商品房买卖		取得时间		2015-09-01		
备注	项目名称：北欧知识城中欧住宅									
合同备案信息										
存量房买卖合同签订时间				2016-09-20						
买受人										
何斌			身份证							
出卖人										
成都欧风置业有限公司										
抵押信息										
权利设定时间	抵押权人	债务人	抵押面积(平方米)	被担保债权数额(元)	债务履行期限	状态	抵押件号			
2013-05-27	成都农村商业银行股份有限公司新都斑竹园支行	何斌	102.2		2013-05-21 至 2023-05-20	有效	抵 0294868			
2018-09-13	熊和平	何斌	102.2		2018-09-13 至 2018-11-12	有效	2018091314F00404			
限制登记信息										
限制登记单位		限制登记文书文号			限制登记文书送达时间					
仁寿县人民法院		(2020)川1421执保378号、(2020)川1421民初3614号			2020-09-11					
南部县人民法院		(2020)川1321执1741号、(2020)川1321执1741号			2020-09-23					
成都市武侯区人民法院		(2021)川0107执6857号、(2021)川0107执6857号			2021-05-14					
四川天府新区成都片区人民法院		(2021)川0192执1465号、(2021)川0192执1465号			2021-05-28					

其他信息			
是否征收	否	是否农房	否
历史变动信息			
所有权人	取得方式		取得时间
何斌	商品房购买		2015-09-01

查询时点：2021-5-28 14:26:30

### (3) 物业管理情况

估价对象由成都北新物业服务有限公司进行管理，物业费为 1.8 元/平方米·月。

### (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	据估价委托人代表介绍及其提供的《房屋信息查询记录》，估价对象存在抵押权，抵押权人为成都农村商业银行股份有限公司新都斑竹园支行，债务履行期限为 2013-05-21 至 2023-05-20，状态为有效；抵押权人为熊和平，债务履行期限为 2018-09-13 至 2018-11-12，状态为有效，具体抵押情况详见前文《房屋信息查询记录》记信息。
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《房屋信息查询记录》，至价值时点，估价对象已被仁寿县人民法院制登记，限制登记文书文号为（2020）川 1421 执保 378 号、（2020）川 1421 民初 3614 号，限制登记文书送达时间为 2020-09-11；已被南部县人民法院制登记，限制登记文书文号为（2020）川 1321 执 1741 号，限制登记文书送达时间为 2020-09-23；已被成都市武侯区人民法院制登记，限制登记文书文号为（2021）川 0107 执 6857 号，限制登记文书送达时间为 2021-05-14；已被四川天府新区成都片区人民法院制登记，限制登记文书文号为（2021）川 0192 执 1465 号，限制登记文书送达时间为 2021-05-28。
租赁或占用情况	根据估价委托人代表带领注册房地产估价师实地查勘，在价值时点，估价对象为其他人居住，估价委托人未向我公司提供租赁合同，本次评估设定无租赁情况。
拖欠税费情况	本次评估注册房地产估价师前往小区物业处调查到，估价对象存在欠缴的物管费及生活垃圾处置费等费用情况，合计约人民币 2303.52 元。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、水电气费、滞纳金等情况，仁寿县人民法院亦未明确估价对象是否存在欠缴的税费、物业管理费、生活垃圾处置费、水电气费、滞纳金等情况，且仁寿县人民法院未明确估价对象欠缴的物管费及生活垃圾处置费等费用是否在从财产处置价款中扣除或由买受人额外负担，故本次评估未考虑其已欠缴的物管费、生活垃圾处置费及可能存在欠缴的税费、水电气费、滞纳金等情况。
权属清晰情况	权属状况清晰。

## 4、区位状况

估价对象		成都市新都区斑竹园镇锦绣路126号9栋1单元34楼6号住宅
位置	坐落及方位	位于新都区斑竹园镇锦绣路126号9栋1单元34楼6号，地处新都区斑竹园片区。
	与相关场所距离（商服繁华度、居住氛围）	区域内商业以住宅小区临街底商为主，距离成都国际商贸城、成都国际美博城、成都海宁皮革城2公里，区域商业繁华度一般；同时周边有缤纷翡翠湾、北欧知识城一期、丰收小区等居住小区，区域居住氛围一般。
	临街状况	临小区内部道路。
	朝向	南北
	所在楼层	34层
交通条件	道路等级及路网条件	区域有北星大道、新竹大道、锦绣路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x14路、x69路、x111路、527路等多路公交车通行，距离最近公交站点约150米，公共交通条件较好。
	对外交通状况	距地铁5号线廖家湾站约1.7公里，距国际商贸城客运站约1.5公里，对外交通较便捷。
	交通管制情况	无交通管制情况
	停车方便程度	所在小区可地面及地下停车，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	教育机构：巴德美际学校、成都市新都区旃檀小学等教育机构。 医疗机构：斑竹园公立卫生院、成都北新医院等医疗机构。 金融机构：中国农业银行、成都银行、中国建设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，空气质量状况一般；周边社区环境一般。 人文环境：人口密度一般，全年龄段人口构成比例较均衡，收入及文化水平一般。 区域治安状况良好。 景观：无。

## （五）价值时点

2021年09月02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) 《仁寿县人民法院委托书》；
- (2) 《房屋信息查询记录》、《房地产权结果信息一览表》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 02 日的评估价值为：

评估单价：人民币（小写）10780 元/m<sup>2</sup>；

人民币（大写）壹万零柒佰捌拾元每平方米。

评估总价：人民币（小写）1101716 元（取整）；

人民币（大写）壹佰壹拾万零壹仟柒佰壹拾陆元整。

### 估价结果一览表

房屋所有权人	业务件号	证书编号	坐落	房屋结构	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 (元、取整)
何斌	权 0402436	监证 0883418	新都区斑竹园镇锦绣路 126 号 9 栋 1 单元 34 楼 6 号	剪力墙	住宅	102.20	10780	1101716

### (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	赵亮	5120160040		2021 年 9 月 25 日
项目参与人	程炜	/	/	/
项目复核人	但莉	5120090017		2021 年 9 月 25 日

### (十二) 实地查勘期

于 2021 年 09 月 02 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 02 日至 2021 年 9 月 25 日

## 四、附件

- 1、《仁寿县人民法院委托书》复印件；
- 2、估价对象照片及所在区域位置示意图；
- 3、《房屋信息查询记录》、《房地产权结果信息一览表》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说明；
- 6、注册房地产估价师和估价机构的资格证复印件；
- 7、《成都市房地产评估报告信息摘要》复印件。