

# 涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：九鼎司鉴（2022）0067号

估价项目名称：为人民法院确定财产处置参考价评估绵阳市游仙区绵山路 64  
号“科学城·三区”6栋1单元6层1号住宅房地产市场价格

估价委托人：四川省成都市中级人民法院

房地产估价机构：成都九鼎房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：雍天勇 注册房地产估价师 注册号：5120160087

李 栋 注册房地产估价师 注册号：5120200013

估价报告出具日期：2022年08月11日

## 致估价委托人函

四川省成都市中级人民法院：

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

孙建华所属的位于绵阳市游仙区绵山路 64 号三区 6 栋 1 单元 6 层 1 号建筑面积为 67.74 m<sup>2</sup>住宅用房（含不可剥离的附属设施设备、室内装修）及其占用应分摊的国有划拨住宅用地使用权。

（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 08 月 03 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

（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：

评估单价：人民币（小写）3190 元/m<sup>2</sup>；

人民币（大写）叁仟壹佰玖拾元每平方米；



评估总价：人民币（小写）21.61 万元（佰元取整）；

人民币（大写）贰拾壹万陆仟壹佰元整。

### 估价结果一览表

项目名称	取得人	证书编号 (或合同 备案号)	房屋坐落	所在 楼层	结构	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)
绵阳市游仙区绵山路 64 号“科学城·三区”6 栋 1 单元 6 层 1 号住宅房地产	孙建华	监证 0195668	游仙区绵山路 64 号三区 6 栋 1 单元 6 层 1 号	6	混合	住宅	67.74	3190	21.61

#### （七）特别事项提醒：

1、估价委托人提供的《房屋信息查询记录》未记载估价对象土地权利类型、土地权利性质、土地用途、分摊土地面积、土地使用期限等土地信息，估价委托人未能提供估价对象分摊土地资料。注册房地产估价师至绵阳市科学城政务服务中心了解到，估价对象所在项目为中国工程物理研究院（科学城）公有住房，所在宗地为国有划拨住宅用地，其产权转移登记应满足以下条件：①因买卖、互换、继承、离异导致住房产权转移的；以及因抵押并经人民法院判决导致住房产权转移的，可以向管理中心申请转移登记。②因买卖、互换导致住房产权转移的，买受人应是院内事业编制职工（含院事业编制、地方事业编制在职职工）、院退休人员或与院事业单位签订劳动合同满 5 年以上的非编人员。买受人已拥有院内 1 套及以上住房的，须提交原房处置的承诺书。提请报告使用人予以关注！

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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。

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。

成都九鼎房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘琪琳

二〇二二年八月十一日

# 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 .....	17
(六) 价值类型 .....	17
(七) 估价原则 .....	18
(八) 估价依据 .....	19
(九) 估价方法 .....	21
(十) 估价结果 .....	21
(十一) 注册房地产估价师 .....	22
(十二) 实地查勘期 .....	22
(十三) 估价作业期 .....	22
四、附 件 .....	23
1、(2022)川01执恢243号《四川省成都市中级人民法院委托书》 .....	24
2、估价对象照片及所在区域位置示意图.....	26
3、《房屋信息查询记录》复印件.....	29
4、可比实例位置图及外观照片.....	30
5、没有专业帮助并未依据相关专业意见说明.....	31
6、注册房地产估价师和估价机构的资格证、估价机构营业执照复印件 .....	32
7、(青羊)登字[2022]第18744号《登记通知书》复印件 .....	34
8、《企业名称变更情况说明》复印件.....	35
9、《成都市房地产评估报告信息摘要》复印件.....	36

## 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08月11日
项目参与人	李 栋	5120200013		2022年08月11日

## 二、估价假设和限制条件

### （一）本报告假设条件

#### 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鉴定程序。

（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、申请执行人代表、被执行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》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。

(9) 估价对象涉执房地产处置交易税费负担方式问题，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，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

(1) 根据绵阳市荣晟物业服务有限公司的工作人员介绍，至价值时点，估价对象住宅用房已欠缴物业费约 2341.09 元(2019 年 1 月至 2022 年 8 月)，



但未获知估价对象是否存在欠缴的税费、水电气费、滞纳金等，我方无法核实。四川省成都市中级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、滞纳金等情况及处理方式。本次评估结果为估价对象的市场价格，故本次评估未考虑其已欠缴的物业费及可能存在欠缴的其他费用、税费的情况及金额。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、滞纳金等情况及金额。

(2) 据估价委托人代表介绍及提供的《房屋信息查询记录》，至价值时点，估价对象未设定抵押权，但已被四川省成都市中级人民法院查封。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

无。

#### 5、依据不足假设

(1) 根据估价委托人提供的《房屋信息查询记录》记载，估价对象房

屋坐落为：游仙区绵山路 64 号三区 6 栋 1 单元 6 层 1 号，注册房地产估价师实地查勘未见具体街道号、房号标识。根据估价委托人代表、申请执行人代表、被执行人代表带领注册房地产估价师实地查勘并指认估价对象位置，上述实地查勘地址与产权登记地址对应为同一房地产。故本次评估假设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《房屋信息查询记录》界定房地产系同一房地产。

（2）估价委托人提供的《房屋信息查询记录》未记载估价对象土地权利类型、土地权利性质、土地用途、分摊土地面积、土地使用期限等土地信息，估价委托人未能提供估价对象分摊土地资料。注册房地产估价师至绵阳市科学城政务服务中心了解到估价对象所在项目为中国工程物理研究院（科学城）公有住房，所在宗地为国有划拨住宅用地。本次评估假设注册房地产估价师了解到估价对象的土地信息真实有效，并设定估价对象所在宗地为国有划拨住宅用地。

（3）由于估价委托人未能提供估价对象《不动产权证书》原件及复印件，本次评估估价对象位置、建筑面积、用途、结构等房屋信息以估价委托人提供的《房屋信息查询记录》为依据，土地权利类型、土地权利性质、土地用途等土地信息以注册房地产估价师至绵阳市科学城政务服务中心了解到的相关信息为依据，并假设上述信息与其《不动产权证书》登记信息一致。

## （二）估价报告限制条件

1、估价对象的房屋建筑面积和房地产权属状况是估价委托人提供的《房屋信息查询记录》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（含不可剥离的附属设施设备、室内装修）及其占用范围内应分摊的国有划拨住宅用地使用权的市场价格。该建设用地使用权、附属设施设备、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（2022年08月11日至2023年08月10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（2022）川01执恢243号《四川省成都市中级人民法院委托书》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：四川省成都市中级人民法院

地址：四川省成都市金牛区抚琴西路 109 号

#### (二) 房地产估价机构

名称：成都九鼎房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘琪琳

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：2022 年 07 月 11 日至 2025 年 07 月 11 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：2022510027

备案函编号：川土估备字[2022]0027 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

孙建华所属的位于绵阳市游仙区绵山路 64 号三区 6 栋 1 单元 6 层 1 号建筑面积为 67.74 m<sup>2</sup>住宅用房（含不可剥离的附属设施设备、室内装修）及其占用应分摊的国有划拨住宅用地使用权。

## (2) 估价对象基本状况

基本 状况	名称	绵阳市游仙区绵山路64号“科学城·三区”6栋1单元6层1号住宅房地产											
	坐落	游仙区绵山路64号三区6栋1单元6层1号（实地查勘未见具体街道号、房号标识）											
	规模	土地面积	未提供			建筑面积			67.74 m <sup>2</sup>		其他		/
		规划用途	住宅			设计用途			/				
	用途	登记用途	住宅			实际用途			住宅				
		土地所有权	国有土地		是				集体土地		/		
	权属	土地使 用权	权利 种类	建设用 地使 用权	出让	/	划拨	是	租赁	/	宅基地使用权		/
					作价出资入股		/	其他	/	土地承包经营权		/	
取得人		孙建华											

## 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、申请执行人代表、被执行人代表带领注册房地产估价师实地查勘，至价值时点，估价对象实物状况如下：

### (1) 土地实物状况描述

估价对象	绵阳市游仙区绵山路64号“科学城·三区”6栋1单元6层1号住宅房地产
四至	根据注册房地产估价师实地查勘，至价值时点，估价对象所在项目北临中国工程物理研究院应用电子学研究院，南临中绵路，西临中绵路，东临科学城·二区。
土地使用权面积	未提供
形状	所在项目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	所在宗地地势有一定坡度，但无影响建筑修建的不良地质和水文状况。
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	绵阳市游仙区绵山路64号“科学城·三区”6栋1单元6层1号住宅房地产
楼盘名称	“科学城·三区”
规划用途	住宅
实际用途	住宅
建筑结构	混合



建筑功能	居住功能，满足通风、采光、保温、隔热等功能。			
建筑类型	多层住宅楼			
总层数	6层			
建筑面积	67.74 m <sup>2</sup>			
层高	约 2.8 米			
梯户比	1 梯 2 户（步梯）			
空间布局	单元式布局，估价对象室内 2 室 2 厅 1 厨 1 卫，平层成套住宅，室内户型规则，利用方便。			
建成时间	约 1990 年			
装修情况	外墙	水泥砂浆搓沙墙面		
	门窗	防盗门入户、室内包木门、铝合金窗		
	室内	地面	墙面	天棚
	客餐厅	地砖	乳胶漆	造型吊顶
	卧室	木地板	乳胶漆	乳胶漆
	厨房	地砖	墙砖到顶	扣板吊顶
	卫生间	地砖	墙砖到顶	扣板吊顶
配套设备设施情况	通水、电、气、视、讯、路、宽带、消防栓等。			
使用情况	至价值时点，为自用状态。			
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) 土地权益状况描述

##### ①土地所有权状况

估价对象系划拨国有土地，所有权属国家。

##### ②土地利用现状

估价对象所属宗地内约于 1990 年建成“科学城·三区”住宅小区，现为正常使用状态。

##### ③土地使用权状况

估价委托人提供的《房屋信息查询记录》未记载估价对象土地权利类型、土地权利性质、土地用途、分摊土地面积、土地使用期限等土地信息，估价



委托人未能提供估价对象分摊土地资料。注册房地产估价师至绵阳市科学城政务服务中心了解到，估价对象所在项目为中国工程物理研究院（科学城）公有住房，所在宗地为国有划拨住宅用地，其产权转移登记应满足以下条件：  
①因买卖、互换、继承、离异导致住房产权转移的；以及因抵押并经人民法院判决导致住房产权转移的，可以向管理中心申请转移登记。②因买卖、互换导致住房产权转移的，买受人应是院内事业编制职工（含院事业编制、地方事业编制在职职工）、院离退休人员或与院事业单位签订劳动合同满5年以上的非编人员。买受人已拥有院内1套及以上住房的，须提交原房处置的承诺书。

## （2）建筑物权益状况描述

根据估价委托人提供的《房屋信息查询记录》记载，估价对象房屋权属登记状况如下：

### 房屋信息查询记录

业务号：权 0219836

验证码：ZY089957

查询编号：D220219718

基本信息												
房屋编号	所在区	街道	门牌	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	建筑面积（平方米）	分摊面积（平方米）
480860	游仙区	绵山路	64号三区		6	1	6	1	住宅	混合	67.74	10.15
取得人信息												
取得人		证件号码		证书编号（或合同编号）				份额				
孙建华		510702195606109275		监证 0195668								
记录原因		房改购买		记录时间				2013-03-06				
附记	此房是房改房											
抵押信息	无记录											
限制信息												
房屋编号	业务件号	限制单位	限制文号	限制起始时间	限制终止时间							

480860	封 211019022	成都市中级人民法院、成都中级人民法院	(2020)川01执2764号, (2020)川01执2764号, (2020)川01执2764号	2018-11-29	2024-10-18
历史变动信息					
房屋编号	证书编号	记录原因		记录时间	
480860	监证 0107005	新建		2010-06-07	
480860	监证 0195668	房改购买		2013-03-06	

查询范围：科学城

查询时点：2022年6月9日

### (3) 物业管理情况描述

估价对象由绵阳市荣晟物业服务有限公司进行管理，物业费为 0.78 元/m<sup>2</sup>·月。

### (4) 其他权益状况描述

用益物权设立情况	无地役权及居住权限制。
担保物权设立情况	根据《房屋信息查询记录》记载，至价值时点，估价对象未设定抵押权。
查封等形式限制权利情况	据估价委托人提供的《房屋信息查询记录》及估价委托人代表介绍，至价值时点，估价对象已被成都市中级人民法院查封，业务件号为封 211019022，限制文号为（2020）川01执2764号，（2020）川01执2764号，（2020）川01执2764号，限制起始时间：2018-11-29，限制终止时间：2024-10-18，查封限制信息详见前述《房屋信息查询记录》的限制信息记载内容。
租赁或占用情况	据估价委托人代表、申请执行人代表、被执行人代表及注册房地产估价师实地查勘，至价值时点，估价对象为自用状态，不存在租赁情况。
拖欠税费情况	根据绵阳市荣晟物业服务有限公司的工作人员介绍，至价值时点，估价对象住宅用房已欠缴物业费约 2341.09 元（2019 年 1 月至 2022 年 8 月），但未获知估价对象是否存在欠缴的税费、水电气费、滞纳金等，我方无法核实。四川省成都市中级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、滞纳金等情况及处理方式。本次评估结果为估价对象的市场价格，故本次评估未考虑其已欠缴的物业费及可能存在欠缴的其他费用、税费的情况及金额。
权属清晰情况	权属状况清晰。

## 4、区位状况描述

估价对象	绵阳市游仙区绵山路 64 号“科学城·三区”6 栋 1 单元 6 层 1 号住宅房地产	
位置	坐落及方位	位于绵阳市游仙区绵山路 64 号三区，地处绵阳市科学城片区，中绵路东侧。
	商服繁华度、居住氛围	估价对象距百乐汇广场约 2.4 公里，距游仙坝农贸市场约 2.3 公里，区域内有科学城二区、绿阳居、葡萄园等成熟住宅小区及少量临街商业，区域商服繁华度一般、居住氛围较好。

	临街状况	估价对象所在小区临区间规划道路； 估价对象不临街，位于小区内。
	朝向	北
	所在楼层	6层
交通条件	道路等级及路网条件	区域内有中绵路、绵山路等城市主次干道及支路，区域道路等级及路网条件较好。
	公共交通及对内交通状况	周边有54路、907路等多路公交车通行，距离最近公交站点约200米，公共交通条件及对内交通较好。
	对外交通状况	距科学城七区客运站约800米、距绵阳站约6.4公里、距成渝环线高速收费站约4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	区域内有地面停车位，停车方便程度较好。
	交通收费情况	公交车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	教育机构：科学城二小、绵阳中学英才学校等教育机构。 医疗机构：四川省科学城医院、绵阳市游仙区中医医院等医疗机构。 金融机构：中国工商银行、绵阳商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：人口密度适中，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：街道及小区绿化。

## （五）价值时点

2022年08月03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（含不可剥离的附属设施设备、室

内装修)及其占用应分摊的国有划拨住宅用地使用权,但不含其他可移动财产;

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、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) （2022）川01执恢243号《四川省成都市中级人民法院委托书》；



(2) 《房屋信息查询记录》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=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 2022 年 08 月 03 日的评估价格为：

评估单价：人民币（小写）3190 元/m<sup>2</sup>；

人民币（大写）叁仟壹佰玖拾元每平方米；

评估总价：人民币（小写）21.61 万元（佰元取整）；

人民币（大写）贰拾壹万陆仟壹佰元整。

### 估价结果一览表

项目名称	取得人	证书编号 (或合同 备案号)	房屋坐落	所在 楼层	结构	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)
绵阳市游仙区绵山路 64 号“科学城·三区”6 栋 1 单元 6 层 1 号住宅房地产	孙建华	监证 0195668	游仙区绵山路 64 号三区 6 栋 1 单元 6 层 1 号	6	混合	住宅	67.74	3190	21.61

### (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	雍天勇	5120160087		2022.8.11
项目参与人	李 栋	5120200013		2022.8.11

### (十二) 实地查勘期

于 2022 年 08 月 03 日进入现场，并于当日完成实地查勘。

### (十三) 估价作业期

2022 年 08 月 03 日至 2022 年 08 月 11 日

## 四、附件

- 1、（2022）川01执恢243号《四川省成都市中级人民法院委托书》；
- 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》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、估价机构营业执照复印件；
- 7、（青羊）登字[2022]第18744号《登记通知书》复印件；
- 8、《企业名称变更情况说明》复印件；
- 9、《成都市房地产评估报告信息摘要》复印件。

1、（2022）川 01 执恢 243 号《四川省成都市中级人民法院委托书》

## 四川省成都市中级人民法院

### 委 托 书

(2022)川 01 执恢 243 号

成都九鼎房地产交易评估有限公司：

我院在执行谭长梅与被执行人孙建华、高立股权转让纠纷一案中，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：

一、被执行人孙建华所有的位于四川省绵阳市游仙区绵山路 64 号三区 6 栋 1 单元 6 楼 1 号的房屋（权：监证

0195668; 房屋唯一号: 480860);

二、被执行人高立所有的位于四川省绵阳市游仙区绵山路64号三区6栋1单元6楼2号房屋(权: 监证0198706; 房屋唯一号: 480861)、位于四川省绵阳市涪城区公园路2号瀚威·城市中心1栋1单元31楼9号房屋(权: 监证0925596; 房屋唯一号: 645873)。



申请执行人谭长梅联系电话: 代理律师贺朝燕,  
18683710880

承办人: 朱兵 联系电话: 028-82917208

联系人: 肖晓宇 联系电话: 18349190345

本院地址: 四川省成都市金牛区抚琴西路109号

张柏宇 177-0200-8308

2、估价对象照片及所在区域位置示意图







◆估价对象小区临街状况



◆估价对象小区入口



◆估价对象楼栋外观



◆估价对象小区环境



◆估价对象栋号



◆估价对象单元号



◆估价对象楼层号



◆估价对象单元入口



◆估价对象室内状况



◆估价对象室内状况



◆估价对象室内状况



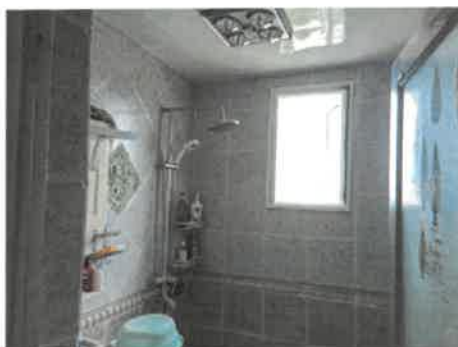
◆估价对象室内状况



◆估价对象室内状况



◆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、《房屋信息查询记录》复印件

## 房屋信息查询记录



业务件号：权0219836

验证码：ZY089957

查询编号：D220219718

基本信息												
房屋编号	所在区	街道	门牌	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	建筑面积 (平方米)	分摊面积 (平方米)
480860	游仙区	绵山路	64号三区		6	1	6	1	住宅	混合	67.74	10.15
取得人信息												
取得人	证件号码		证书编号（或合同备案号）				份额					
孙建华	510702195606109275		监证0195668									
记录原因	房改购买		记录时间				2013-03-06					
附记	此房是房改房											
抵押信息	无记录											
限制信息												
房屋编号	业务件号	限制单位		限制文号		限制起始时间	限制终止时间					
480860	封211019022	成都市中级人民法院、成都中级人民法院		(2020)川01执2764号, (2020)川01执2764号, (2020)川01执2764号		2018-11-29	2024-10-18					
历史变动信息												
房屋编号	证书编号		记录原因				记录时间					
480860	监证0107005		新建				2010-06-07					
480860	监证0195668		房改购买				2013-03-06					

查询范围：科学城

查询平台：绵阳市智慧房产服务平台

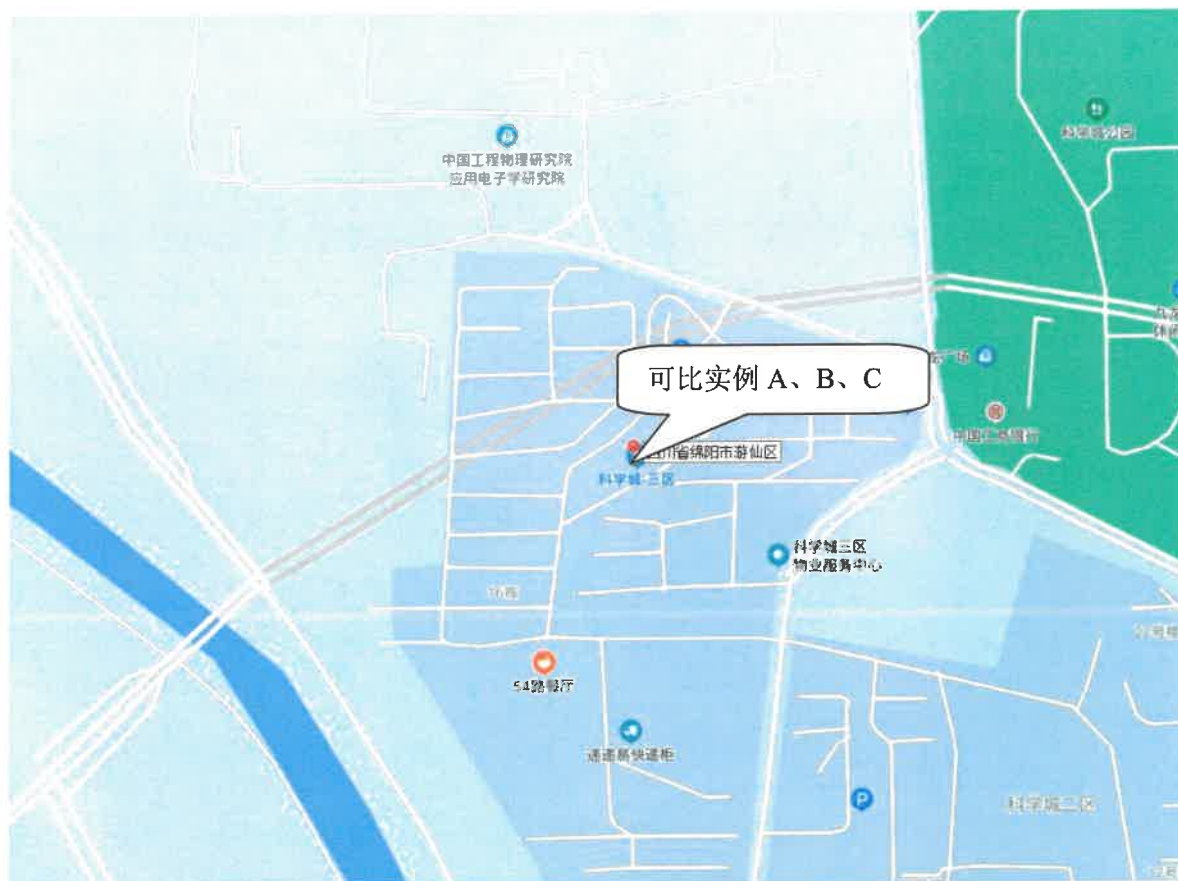
特别提示：

- 1、本记录仅为绵阳市智慧房产服务平台记录的信息，房屋的真实权利状况及抵押、限制等应以不动产登记部门的登记信息、相关权利证书及相关资料记载的为准。
- 2、本记录可以通过登录“绵阳市住房和城乡建设委员会”官方网站，选择“房屋信息查询结果在线验证”功能进行验证，验证有效期为90天，自查询时点起算。
- 3、本记录仅表示在该查询时点该房屋的相关情况。
- 4、请申请人核实查询结果，如有问题可咨询住建部门查询窗口工作人员。



查询时点：2022/6/9 10:07:47

#### 4、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雍天勇（注册号：5120160087）、李栋（注册号：5120200013）于2022年08月03日对估价对象进行了实地查勘，并于2022年08月11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、营业执照复印件



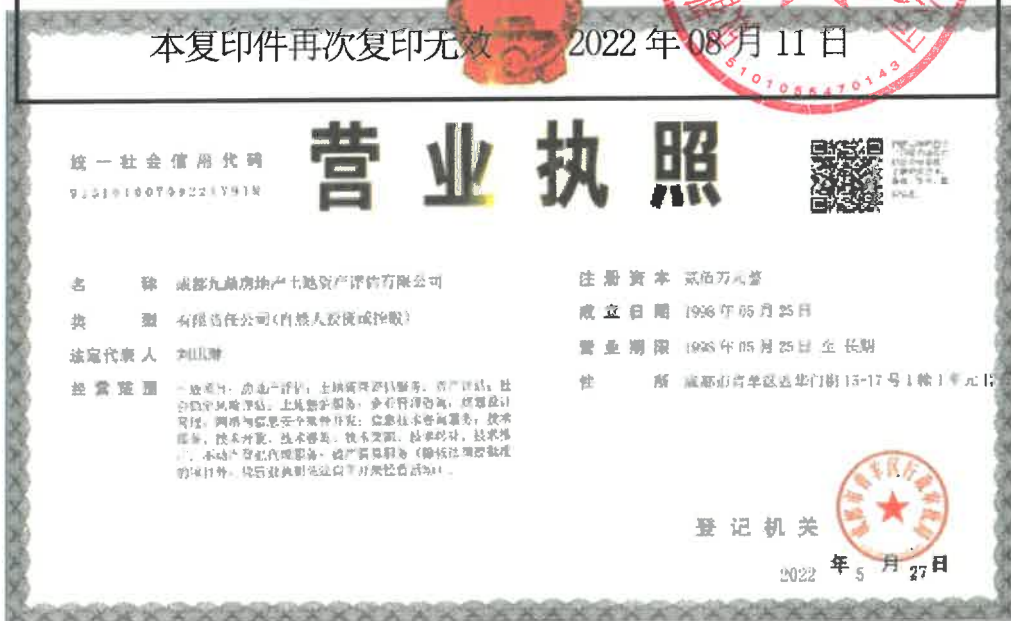




本复印件仅限于九鼎司鉴（2022）0067号

四川省成都市中级人民法院 使用

本复印件再次复印无效 2022年08月11日



7、（青羊）登字[2022]第 18744 号《登记通知书》复印件

## 登记通知书

（青羊）登字〔2022〕第 18744 号

成都九鼎房地产土地资产评估有限公司：

你单位提交的变更登记申请材料齐全，符合法定形式，  
我局予以登记。

名称变更内容：

原名称：成都九鼎房地产交易评估有限公司

变更后名称：成都九鼎房地产土地资产评估有限公司。

（登记机关盖章）

2022 年 5 月 27 日

(29)

本复印件仅限于九鼎司鉴（2022）0067 号

四川省成都市中级人民法院 使用

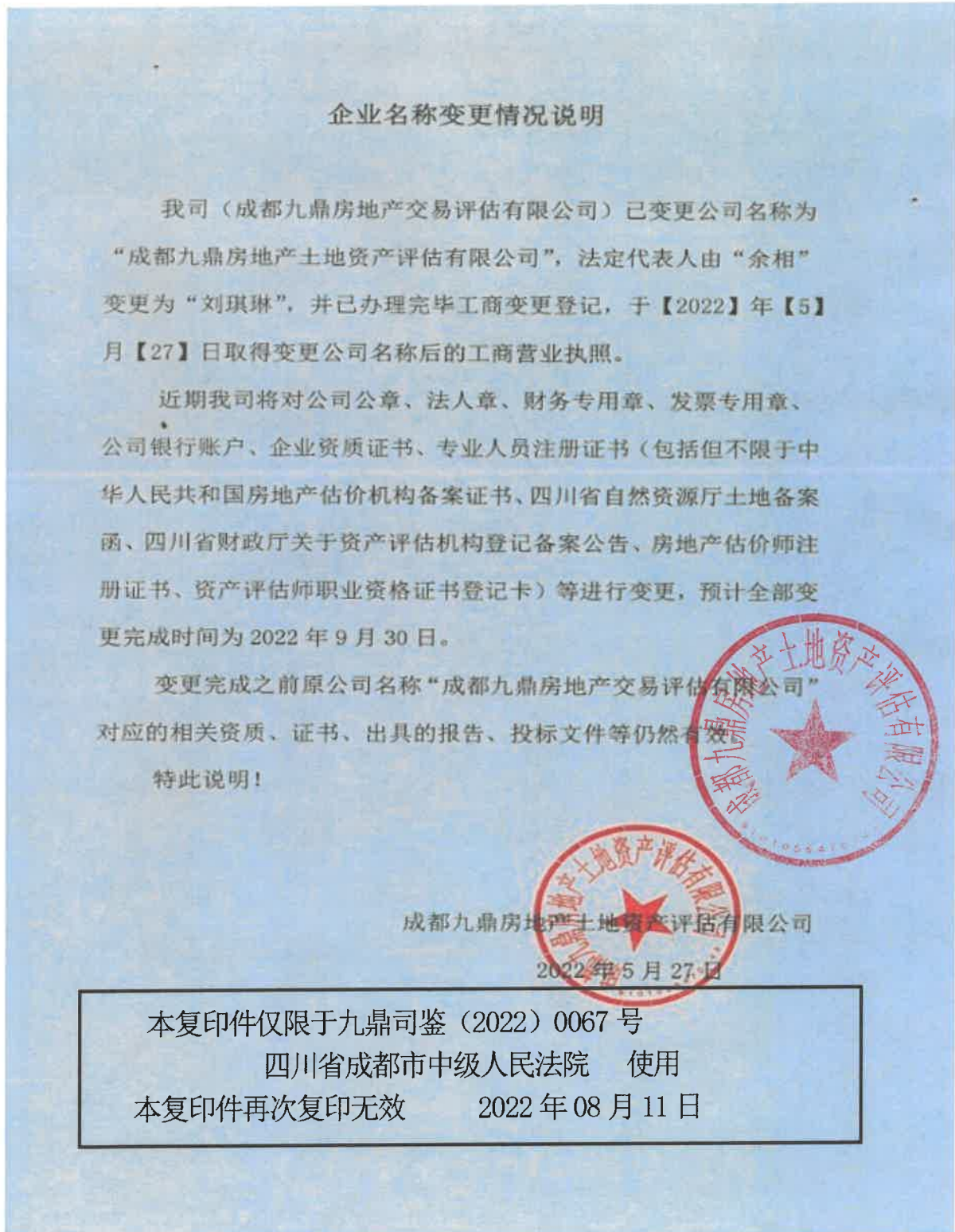
本复印件再次复印无效 2022 年 08 月 11 日

注：1、本通知书适用于市场主体的设立、变更、注销登记；

2、名称变更登记，各登记机关可依据市场主体需求在本通知书载明名称变更内容，  
但各登记机关应当鼓励市场主体自行查阅属于公示信息的登记（备案）内容。

3、公司因合并分立申请登记的，各登记机关可在本通知书载明公司合并分立内容。

8、《企业名称变更情况说明》复印件





9、《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202208803074号



项目编号	九鼎司鉴(2022)0067号		
项目名称	为人民法院确定财产处置参考价评估绵阳市游仙区绵山路64号“科学城·三区”6栋1单元6层1号住宅房地产市场价格		
委托人	四川省成都市中级人民法院	作业日期	2022-08-03至2022-08-11
估价目的	司法鉴定价值评估	估价时点	2022-08-03
估价人员	雅天勇, 李栋		
估价方法	市场比较法	报告有效期	2023-08-10
权属证号			
评估价值类型	评估总价值	评估价值	21.81(万元)
土地价值(万元)		建筑面积(m <sup>2</sup> )	67.74
土地面积(m <sup>2</sup> )	0	物业类型	住宅
备注			