

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：正步（2023）房（估）字第 012 号

估价项目名称：何吉斌单独所有位于成都市武侯区晋阳巷 2 号 6 栋 1 单元 12 楼 1205 号住宅用途房地产及武侯区晋阳巷 2 号附二区号-1 楼 167 号车位用途房地产；兰强、谭金燕共同共有位于成都市中和街道中和大道 39 号 3 栋 1-3 楼住宅用途房地产市场价格评估

估价委托人：四川省成都市中级人民法院

房地产估价机构：正步联行土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：钟晓兰 注册号：5120040388

张妍 注册号：5120020073

估价报告出具日期：二〇二三年三月二十七日

## 致估价委托人函

### 四川省成都市中级人民法院：

承贵院的委托，我公司对贵院执行成都市金控小额贷款股份有限公司申请执行何吉斌、兰莉、兰强、谭金燕、汇通信用融资担保有限公司借款合同纠纷一案中（〔2022〕川 01 执恢 509 号）中涉及房地产的市场价格进行了评估。我公司依据国家有关法律法规和房地产估价规范等技术标准，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，在合理的假设条件下，选取适宜的估价方法，对估价对象在价值时点的市场价格进行了专业调研、分析、测算和判定，撰写了本估价报告。估价报告的基本事项及估价结果如下：

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**何吉斌单独所有位于成都市武侯区晋阳巷 2 号 6 栋 1 单元 12 楼 1205 号的一套住宅用途房地产、成都市武侯区晋阳巷 2 号附二区号-1 楼 167 号一套地下车位用途房地产；兰强、谭金燕共同共有位于高新区中和街道中和大道 39 号 3 栋 1-3 楼的一套住宅用途房地产（以下分别简称估价对象 1~3，估价对象 1~3 合称估价对象）。根据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》（查询编号分别为：2206090105117、2206090105115、2302240103892），估价对象 1~3 建筑面积分别为 154.98 m<sup>2</sup>、26.36 m<sup>2</sup>、432.66 m<sup>2</sup>。估价对象 1~3 房屋结构分别为框架结构、框剪结构、混合结构。估价对象 1-2 建成年份为 2002 年，估价对象 3 建成年份为 2003 年。估价对象具体情况详见《估价结果一览表》。本次估价范围包含估价对象建筑物所有权及其应分摊的国有建设用地使用权，无法从建筑物剥离的装修和附属设施设备，不包含室内动产、债权债务等其他财产。

**价值时点：**根据估价目的，价值时点设定为完成估价对象实地查勘之日 2023 年 3 月 17 日。

**价值类型：**根据估价目的，本次估价采用的是市场价格。估价结果为估价对象于价值时点，法定用途下，交易双方各自承担应负担的税费，设定完整产权下的房地产市场价格。

**估价方法：**根据国家有关法律法规和房地产估价规范的规定，经过注册房地产估价师实地查勘和市场调查，结合估价目的，考虑估价对象的实际情况，本次

估价采用比较法对估价对象进行评估。

**估价结果：**估价对象在满足本估价报告全部假设和限制条件下，于价值时点房地产市场价格的估价结果为：

建筑面积合计：614 m<sup>2</sup>；

评估单价：详见《估价结果一览表》；

评估总价：1515.90 万元（大写：壹仟伍佰壹拾伍万玖仟元整）；

币 种：人民币。

**估价结果一览表**

估价对象	权利人	不动产权证书号	房屋共有情况	房地产坐落	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)
1	何吉斌	监证 3068355	单独所有	成都市武侯区晋阳巷2号6栋1单元12楼1205号	住宅	154.98	13070	202.56
2		监证 2587863	单独所有	成都市武侯区晋阳巷2号附二区号-1楼167号	车位	26.36	/	13.20
3	兰强、谭金燕	双权 0245476/ 双权 0245475	共同共有	高新区中和街道中和大道39号3栋1-3楼	住宅	432.66	30050	1300.14
合计						<b>614.00</b>	<b>/</b>	<b>1515.90</b>

**特别提示：**

1、估价报告使用人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本估价报告。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、估价报告使用期限自出具之日起为一年，在估价报告有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，若估价对象状况或者房地产市场发生明显变化，本估价报告结果应当进行相应调整后才会使用。

3、估价报告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，也不应当被视为对估价对象处置成交价的保证。

4、估价对象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、欠缴税费状况等与估价对象拍卖或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、根据有关法律法规、房地产估价规范，结合估价目的，本次估价以估价对

象不存在的抵押情况及其他优先受偿款为估价假设前提。

6、估价委托人未提供估价对象是否涉及欠缴税金、物业费、水电气费等相关费用及其滞纳金资料，本次估价未考虑估价对象若存在欠缴税、费及其滞纳金等情况对估价结果的影响。

7、估价报告随函发送，如有异议，请当事人于收到估价报告之日起五日内通过法院向我公司书面提出。

8、上述结论摘自正步（2023）房（估）字第 012 号“涉执房地产处置司法评估报告”，估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，使用前请认真阅读估价报告全文，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

正步联行土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二三年三月二十七日

## 目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价原则	12
八、估价依据	14
九、估价方法	15
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	17
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
附 件	18
附件一 估价委托书复印件	19
附件二 估价对象位置图	21
附件三 估价对象实地查勘情况和相关照片	23
附件四 估价对象权属证明复印件	26
附件五 可比实例位置图和外观照片	34
附件六 专业帮助情况和相关专业意见	37
附件七 估价所依据的其他文件资料	38
附件八 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	39
附件九 注册房地产估价师估价资格证书复印件	41

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本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关系人没有偏见。

4、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)以及《人民法院委托评估工作规范》等的规定进行估价作业，撰写估价报告。

5. 我们承诺对估价结果和估价委托人提供的资料负有保密的义务。

注册房地产估价师      钟晓兰      注册号：5120040388

注册房地产估价师      张 妍      注册号：5120020073



## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、估价对象权属、面积、坐落、用途等依据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》等资料为依据，注册房地产估价师已对上述权属材料复印件进行了审慎检查，但未向有关主管部门进行核实。因此，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、估价对象规划和实际用途相同，估价对象 1、3 为住宅用房、估价对象 2 为地下车位，得到了有效利用，本次估价以估价对象未来将保持在价值时点时的法定用途持续有效使用，且该用途为合法的最高最佳使用用途为估价假设前提。

3、根据估价委托人提供的资料，未能明确估价对象是否存在租赁权及占有使用情况，注册房地产估价师经过实地查勘、调查，于价值时点估价对象 1、2 自用，估价对象 3 处于空置状态，未发现、掌握估价对象租赁权、占有使用的相关情况。本次估价以估价对象不存在租赁权及占有使用的情况为估价假设前提。

4、注册房地产估价师对房屋结构、设施设备安全因素与室内外污染已进行了实地查勘，现场观察未发现不安全和环境污染情况，在无理由怀疑估价对象存在安全和环境污染隐患，且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象能够正常安全持续使用。

5、估价对象为所在建筑物的一部分，本次估价以估价对象可合理享有公共部位的通行权及配套设施的使用权益为前提。

6、注册房地产估价师根据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》，对所载估价对象建筑面积进行了实地查勘核对，估价对象建筑面积与前述资料记载的建筑面积大体相当，未发现异常，注册房地产估价师限于专业资质要求未对房屋的建筑面积进行专业测量，以前述资料所载的建筑面积作为评估依据。

7、估价对象于价值时点的估价结果为市场价格，依据了估价对象在市场上的平均交易价格。

8、本估价报告设定的价值时点为估价对象实地查勘完成之日，本次假定人

民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

9、估价委托人未明确估价对象是否涉及欠缴税金、物业费、水电气费等相关费用及其滞纳金，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》相关要求，本次估价以估价对象不存在欠缴税金及相关费用为估价假设前提。

10、本估价报告结果设定为交易双方按照相关法律法规规定各自承担应负担的税费下的价格。

## 二、未定事项假设

估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

1、依据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》《四川省成都市中级人民法院调查令（回执）》（〔2022〕川 01 执恢 509 号之一），于价值时点，估价对象抵押贷款已结清，存在查封情况。根据有关法律法规、房地产估价规范，结合估价目的，本次估价未考虑估价对象存在的查封情况及可能存在的其他优先受偿权对估价结果的影响。

2、经注册房地产估价师实地查勘，估价对象 3 入户花园存在加建机动车停车钢架棚，由于未获得加建的审批文件，本次评估仅考虑合法部分的价值，因此未考虑加建部分对估价对象价值的影响。

## 四、不相一致假设

根据估价委托人提供的《四川省成都市中级人民法院委托书》所载估价对象 1 的地址为成都市武侯区晋阳路 2 号 6 栋 1 单元 12 楼 1205 号、估价对象 2 的地址为武侯区晋阳路 2 号附二区号-1 楼 167 号；经估价委托人、申请执行人代表现场指认，晋阳路 2 号实地查勘地址为晋阳巷 2 号，与《成都市不动产登记信息查询结果》所登记房地坐落一致。本次估价以《四川省成都市中级人民法院委托书》所载地址与《成都市不动产登记信息查询结果》登记坐落、实地查勘地址对应一致为估价前提。

## 五、依据不足假设

1、估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》等资料未记载估



价对象的建成年份，亦未提供其他相关建成年份的资料。经注册房地产估价师实地调查，估价对象 1-2 建成年份为 2002 年、估价对象 3 建成年份为 2003 年，本次估价对象房屋的建成年份以实际调查年份为准。

2、本估价报告所依据《成都市不动产登记信息查询结果》等资料的复印件，估价委托人未能提供上述资料原件供本公司核对，本次估价以估价委托人提供的上述资料复印件和原件一致为估价前提。

3、依据《人民法院委托评估工作规范》，估价委托人应提供估价对象相关权属证书材料。估价委托人提供了《成都市不动产登记信息查询结果》，未提供估价对象《不动产权证》等相关权属证书。本次估价以上述提供资料记载信息与相关权属证书登记信息一致为估价前提。

## 六、估价报告使用限制

1、本估价报告为估价委托人在执行成都市金控小额贷款股份有限公司申请执行何吉斌、兰莉、兰强、谭金燕、汇通信用融资担保有限公司借款合同纠纷一案（〔2022〕川 01 执恢 509 号）的房地产处置中使用，不得用于其他用途。估价报告使用人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本估价报告。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、本次估价结果为房地产整体状态下的结果，土地使用权和附属设施设备若与建筑物所有权分割处置，则本次估价结果无效。

3、至价值时点止，产权人若尚有任何有关估价对象的应缴未缴的税费以及其他法定优先受偿款等，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

4、根据估价委托人财产处置安排，本次涉执房地产评估费、拍卖费等财产处置费从财产处置价款中扣除，故本次评估结果未扣除上述费用。否则，本估价结果需做扣除上述费用的相应调整，提请报告使用者予以关注。

5、估价报告结果为估价对象司法处置参考价，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被认为是对估价对象处置成交价格的保证。

6、本估价报告中测算全部采用电算化连续计算得出，估价结果中列示的数据均按四舍五入进行取整，可能出现评估单价与总价不完全对应的情况，评估

结果以评估总价为准。

7、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，“估价结果报告”提供给估价委托人；“估价技术报告”仅供估价机构存档或有关管理部门查阅。

8、本估价报告的解释权归正步联行土地房地产资产评估有限公司，估价委托人享有使用权。本估价报告未经本公司书面同意不得向估价委托人及有权审查部门之外的人员和单位提供，本估价报告的全部或部分内容未经本公司同意，不得发表于任何公开媒体上。

9、若自价值时点起估价对象所在区域同类型房地产市场行情变化不大时，本估价报告使用期限自出具之日起为一年（即二〇二三年三月二十七日至二〇二四年三月二十六日）。超过估价报告使用期限使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

10、估价对象在价值时点拍卖或变卖价格与评估的市场价格可能存在一定的差异。快速变现价格是假定在价值时点强制处分估价对象，因卖方手续费、竞价空间、双方无合理谈判周期、快速变现的付款方式及目前拍卖市场的成交活跃程度等因素，将会对估价对象的变现产生一定的价格减损。

11、本估价报告是在本次估价目的和价值时点下，依据估价对象的区位状况、权益状况和实物状况等情况得出的估价结论。估价对象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的区位状况、权益状况、实物状况、欠缴税费状况和房地产市场供需等状况与估价对象拍卖或变卖时的相应状况不一致，若影响房地产价格的因素发生明显变化的，估价结果需做相应调整或委托房地产估价机构重新估价。

12、注册房地产估价师仅对本报告的操作程序和采用的估价方法的公允性负责。估价报告经房地产估价机构盖章及注册房地产估价师签字，并作为一个整体时有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。任何对本报告拆解使用导致意思表示不完整引起的误解和损失房地产估价机构不承担责任。

（本页此行以下无正文）

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：四川省成都市中级人民法院

联系人：朱兵

联系电话：028-82917026

### 二、房地产估价机构

单位名称：正步联行土地房地产资产评估有限公司

住所：四川省成都市金牛区人民北路二段168号1栋8楼806号

法定代表人：杨正刚

备案等级：壹级

备案证书编号：川建房估备字[2017]0036号

证书有效期限：2020年08月21日至2023年08月21日

联系电话：028-83312346

### 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

何吉斌单独所有位于成都市武侯区晋阳巷2号6栋1单元12楼1205号的一套住宅用途房地产、武侯区晋阳巷2号附二区号-1楼167号一套地下车位用途房地产；兰强、谭金燕共同共有位于高新区中和街道中和大道39号3栋1-3楼的一套住宅用途房地产。估价对象1~3建筑面积分别为154.98 m<sup>2</sup>、26.36 m<sup>2</sup>、432.66 m<sup>2</sup>。本次估价范围包含估价对象建筑物所有权及其应分摊的国有建设用地使用权，无法从建筑物剥离的装修和附属设施设备。

#### 2、估价对象区位状况

区位状况包括位置状况、交通状况、外部配套设施状况、周围环境状况等。根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象的区位状况详情如表1-2。

表 1

估价对象 1-2 区位状况表

因素		区位状况描述
位置状况	方位	坐落于成都市武侯区晋阳巷 2 号，成都市城西中环与 3 环之间
	与相关场所的距离	距离天府广场直线距离约 6 公里，距离成都站约 8 公里
	临街状况	所在建筑物不直接临街
	所处楼栋	所处楼栋未临污物场、噪音区、变电站等厌恶设施，采光较好，距小区出入口距离适中，交通方便
	朝向	西南向
	楼层	总层数 13 层（含地下负一层），估价对象 1 位于地上第 12 层，估价对象 2 位于-1 层
交通状况	道路状况	区域内有晋阳巷、金雁路、晋阳路、武晋路等主次干道，出入口所临支路为双向二车道，路网密集，道路通达度高
	公共交通	区域内出租车出入频率较高；距公交车站晋康路北站约 155 米，区域内有 G152 路、434 路、8 路、21 路、53 路、70 路、83 路等公交线路经过；区域内有地铁 7 号线经过，距离龙爪堰地铁站约 800 米；距成都站约 8 公里，距成都双流国际机场约 10 公里，公共交通便捷程度好
	交通管制	成都市四环路以内区域道路实行工作日汽车尾号限行
	停车方便程度	小区配套有地下停车位，车位配比 1:0.7，停车便利度一般
外部配套设施状况	外部基础设施	区域内的市政供水、排水、供电、供气、电讯、宽带等城市基础设施完善
	外部公共服务设施	区域内以住宅小区为主，分布有龙湖天街购物广场、金楠天街购物中心、大悦城等商服设施；有晋阳小学、四川大学附属中学西区学校、成都市龙祥路小学、成都市沙堰小学等教育资源；有四川省妇幼保健院、成都市金沙医院，四川现代医院(武侯院区)等医疗机构；有中国工商银行(晋康街支行)、中国农业银行(成都机投支行)、成都市农村商业银行(机投分理处)等金融机构
周围环境状况	自然环境	区域内绿化一般，卫生条件较好，无空气、水、辐射、固体废物等污染
	人文环境	区域内多为普通住宅小区，治安状况良好，人文环境较一般
	景观	区域内分布有东坡公园、簇锦公园

表 2

估价对象 3 区位状况表

因素		区位状况描述
位置状况	方位	坐落于成都市高新区中和街道中和大道 39 号，成都市城南三环外
	与相关场所的距离	距离天府广场直线距离约 12 公里，距离成都东站约 10 公里
	临街状况	所在建筑物不直接临街
	所处楼栋	所处楼栋未临污物场、噪音区、变电站等厌恶设施，采光较好，距小区出入口距离适中，交通方便
	朝向	东南向
	楼层	总层数 3 层，估价对象 3 位于 1~3 层
交通状况	道路状况	区域内有中和大道、府滨中路、科华南路、府兴路、世纪城南路等主次干道，出入口所临支路为双向四车道，路网密集，道路通达度高
	公共交通	区域内出租车出入频率较高；区域分布有 102 路、167 路、185 路、188 路、259 路、124 路、G3 路等公交线路经过；地铁 1 号线、18 号线经过该区域，公共交通便捷程度好
	交通管制	成都市四环路以内区域道路实行工作日汽车尾号限行



因素		区位状况描述
	停车方便程度	配套有地下停车位, 停车便利度较好
外部配套设施状况	外部基础设施	区域内的市政供水、排水、供电、供气、电讯、宽带等城市基础设施完善
	外部公共服务设施	区域内以住宅小区为主, 分布有成都银泰城、环球中心、成都红唐购物中心等商服设施; 有成都市中和中学、成都高新新城学校、成都高新区中和小学、成都外国语学校(高新美年校区)等教育资源; 有成都市天府新区人民医院、成都市中西医结合医院, 四川现代医院(高新院区)等医疗机构; 中国银行(成都中和支行)、浙江民泰商业银行(成都高新支行)、中国农业银行(成都世纪城支行)等金融机构
周围环境状况	自然环境	区域内绿化一般, 卫生条件较好, 无空气、水、辐射、固体废物等污染
	人文环境	区域内多为中高档住宅小区, 治安状况良好, 人文环境较好
	景观	区域内分布有成都江滩公园、桂溪生态公园

### 3、估价对象实物状况

实物状况包括估价对象所在宗地土地实物状况和建筑物实物状况。根据注册房地产估价师实地查勘, 估价对象的实物状况详情如表 3-5。

表 3 估价对象 1 实物状况表

因素		实物状况描述
土地实物状况	位置	所在宗地位于成都市武侯区晋阳巷 2 号“会所花园”小区, 北临晋阳巷, 南临晋康路, 西临晋阳巷, 东临金钻小区
	土地形状	所在宗地形状呈较规则多边形
	地形、地势	所在宗地地势平坦
	地质	未发现地基有沉降情况, 无不良地质现象
	土壤	未发现污染情况
	土地开发程度	宗地外“六通”(即: 通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯), 宗地内“六通一平”(即: 通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整)
建筑物实物状况	建筑规模	建筑面积 154.98 m <sup>2</sup>
	建筑结构	框架结构
	利用现状	于价值时点, 估价对象处于自用状态
	设施设备	所在单元配备 2 部电梯, 住宅用房水、电、天然气等房屋内部设施设备安装到户
	装饰装修	入户门为防盗门, 室内装修情况如下: 客厅: 地面铺地砖; 墙面刷乳胶漆; 天棚刷乳胶漆; 卧室: 地面铺木地板, 墙面刷乳胶漆, 天棚刷乳胶漆; 厨房: 地面铺地砖, 墙面瓷砖满贴, 天棚为铝合金扣板吊顶; 卫生间: 地面铺地砖, 墙面瓷砖满贴, 天棚为铝合金扣板吊顶
	梯户比	2 梯 6 户
	空间布局	3 室 2 厅 2 卫, 下沉上跃式, 户型较方正, 平面布局合理
	层高	层高约 2.8 米
	建筑功能	能够满足住宅用房
	外观	外墙为墙砖
新旧程度	建成于 2002 年, 正常维护保养, 实际观察属于完好房	



表 4 估价对象 2 实物状况表

因素		实物状况描述
土地实物状况	位置	所在宗地位于成都市武侯区晋阳巷 2 号“会所花园”，北临晋阳巷，南临晋康路，西临晋阳巷，东临金钻小区
	土地形状	所在宗地形状呈较规则多边形
	地形、地势	所在宗地地势平坦
	地质	未发现地基有沉降情况，无不良地质现象
	土壤	未发现污染情况
	土地开发程度	宗地外“六通”（即：通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯），宗地内“六通一平”（即：通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整）
建筑物实物状况	建筑规模	建筑面积 26.36 m <sup>2</sup>
	建筑结构	框剪结构
	利用现状	于价值时点，估价对象处于自用状态
	设施设备	所在单元配备 2 部电梯，电梯不能到达-1 层。
	车位与出入口的距离	车位与入户单元口距离一般，与地下室出入口距离较近
	装饰装修	水泥地面，车位划线，安装挡车定位器，墙面及顶棚刷白色涂料，墙面有反光标线
	空间布局	驾驶位左侧临柱，开关车门不受限，空间布局较好
	层高	层高约 3.6 米
	建筑功能	能够满足标准车位要求
	外观	外墙为墙砖
	新旧程度	建成于 2002 年，正常维护保养，实际观察属于完好房

表 5 估价对象 3 实物状况表

因素		实物状况描述
土地实物状况	位置	所在宗地位于成都市高新区中和街道中和大道 39 号“华楠半岛一期”小区，北临晋府河，南临中和大道一段，西临府河，东临“华楠半岛三期”小区
	土地形状	所在宗地形状呈较规则多边形
	地形、地势	所在宗地地势平坦
	地质	未发现地基有沉降情况，无不良地质现象
	土壤	未发现污染情况
	土地开发程度	宗地外“六通”（即：通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯），宗地内“六通一平”（即：通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯及场地平整）
建筑物实物状况	建筑规模	建筑面积 432.66 m <sup>2</sup>
	建筑结构	混合结构
	利用现状	于价值时点，处于空置状态
	设施设备	水、电、天然气等房屋内部设施设备安装到户

装饰装修	入户门为防盗门，室内装修情况如下： 客厅：地面铺地砖；墙面局部墙砖，局部贴墙纸；天棚刷乳胶漆，局部吊顶做造型 卧室：地面铺木地板；墙面部分刷乳胶漆，部分贴墙纸；天棚部分刷乳胶漆，局部做造型 厨房：地面铺地砖，墙面瓷砖满贴，天棚为铝合金扣板吊顶 卫生间：地面铺地砖，墙面瓷砖满贴，天棚为铝合金扣板吊顶
空间布局	估价对象为独栋别墅，共3层，7室3厅4卫，一层入户花园面积约120平方米，三楼屋顶花园面积约35平方米，户型方正，布局较优
层高	客厅层高约6.0米，其余房屋层高约2.2-3.3米
建筑功能	能够满足别墅住宅要求
外观	外墙局部为外墙漆，局部为石砖
新旧程度	建成于2003年，正常维护保养，实际观察属于完好房

#### 4、估价对象权益状况

权益状况包括土地权益状况和建筑物权益状况。根据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》，估价对象权益状况详见表6-8。

表6 估价对象1《成都市不动产登记信息查询结果》登记情况

建筑物权益状况		所在宗地土地权益状况	
房地坐落	成都市武侯区晋阳巷2号6栋1单元12楼1205号		
权利人	何吉斌		
不动产权证书号	监证3068355		
共有情况	单独所有		
不动产单元号	510107001002GB00037F00160007	不动产单元号	510107001002GB00037W00000000
权利类型	房屋(构筑物)所有权	权利类型	国有建设用地使用权
房屋性质	/	权利性质	出让
房屋结构	框架	土地用途	城镇住宅用地
规划用途	住宅	分摊土地面积	30.79平方米
建筑面积	154.98平方米	土地使用期限	2070年11月5日止
业务号	权0856846		
租赁或占用情况	处于自用状态		
担保物权设立	依据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》，于价值时点，估价对象		
拖欠税费情况	未提供估价对象是否存在欠缴税费情况，本次估价定为无		
限制权力情况	依据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》，于价值时点，估价对象存在查封情况。本次评估未考虑查封情况对估价价值的影响		
权属清晰情况	已提供《成都市不动产登记信息查询结果》，估价对象权属清晰		
物业管理情况	专业物管，四川荣晟物业服务有限公司		
规划限制	区域规划主要为住宅和商业		

表7 估价对象2《成都市不动产登记信息查询结果》登记情况

建筑物权益状况		所在宗地土地权益状况	
房地坐落	成都市武侯区晋阳巷2号附二区-1楼167号		
权利人	何吉斌		
不动产权证书号	监证2587863		
共有情况	单独所有		
不动产单元号	510107001002GB00037F00220131	不动产单元号	510107001002GB00037W00000000
权利类型	房屋(构筑物)所有权	权利类型	国有建设用地使用权
房屋性质	/	权利性质	出让
房屋结构	框剪	土地用途	住宅(地下车库)
规划用途	车位	分摊土地面积	26.36平方米
建筑面积	26.36平方米	土地使用期限	2070年11月5日止
业务号	权1750088		
租赁或占用情况	处于自用状态		
担保物权设立情况	依据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》，于价值时点，估价对象不存在抵押情况。		
拖欠税费情况	未提供估价对象是否存在欠缴税费情况，本次估价定为无		
限制权力情况	依据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》，于价值时点，估价对象存在查封情况。本次评估未考虑查封情况对估价价值的影响		
权属清晰情况	已提供《成都市不动产登记信息查询结果》，估价对象权属清晰		
物业管理情况	专业物管，四川荣晟物业服务有限公司		
规划限制	区域规划主要为住宅和商业		

表8 估价对象3《成都市不动产登记信息查询结果》登记情况

建筑物权益状况		所在宗地土地权益状况	
房地坐落	中和街道中和大道39号3栋1-3楼		
权利人	兰强、谭金燕		
不动产权证书号	双权0245476/双权0245475		
共有情况	共同共有		
不动产单元号	510122035003GB00018F00440001	不动产单元号	510122035003GB00018W00000000
权利类型	房屋(构筑物)所有权	权利类型	国有建设用地使用权
房屋性质	/	权利性质	出让
房屋结构	混合	土地用途	城镇住宅用地
规划用途	住宅	分摊土地面积	/
建筑面积	432.66平方米	土地使用期限	2051年11月15日止
业务号	和0216636		
租赁或占用情况	处于空置状态		
担保物权设立情况	依据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》，于价值时点，估价对象不存在抵押情况。		

拖欠税费情况	未提供估价对象是否存在欠缴税费情况，本次估价定为无
限制权力情况	依据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》，于价值时点，估价对象存在查封情况。本次评估未考虑查封情况对估价价值的影响
权属清晰情况	已提供《成都市不动产登记信息查询结果》，估价对象权属清晰
物业管理情况	专业物管，成都每日华楠物业管理有限公司
规划限制	区域规划主要为住宅和商业

## 五、价值时点

根据估价目的，价值时点设定为完成估价对象实地查勘之日 2023 年 3 月 17 日。

## 六、价值类型

### 1、价值名称

本估价报告结果为估价对象在价值时点的市场价格。

### 2、价值内涵

本次采用的市场价格是指估价对象于价值时点在市面上的平均交易价格，该价格内涵包括：

（1）本估价报告结果包含估价对象的建筑物所有权、及其分摊的国有出让建设用地使用权和地下空间使用权（车位）的价值，无法从建筑物剥离的装修和附属设施设备的价值。

（2）本估价报告确定的市场价格为交易双方按相关法律法规各自承担应负担的税费下的价格。

（3）估价对象规划用途和实际用途一致，估价对象 1、3 为住宅用房、估价对象 2 为地下车位，权属清晰，无所有权和使用权异议，设定无他项权利限制。

本次估价结果为估价对象在满足“估价假设和限制条件”下的房地产市场价格。本估价报告结果币种为人民币，估价对象单价四舍五入取整至拾元，总价四舍五入取整至佰元。

## 七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，



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。所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

## 2、合法原则

合法原则要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。合法原则中，所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还有依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

## 3、价值时点原则

价值时点原则要求评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。估价结论首先具有很强的时间相关性，主要是考虑到资金的时间价值，在不同时间点上发生的现金流量影响不同。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价值的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的价值。故强调价值时点原则是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值和价格的原则。

## 4、替代原则

替代原则要求评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房



地产几乎没有，但同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵制的结果，是它们的价格相互接近。

#### 5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求评估价值应为估价对象在最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象利用的要求，但不意味着符合了合法原则中的其他要求。

### 八、估价依据

#### （一）国家和地方有关法律、法规、部门规章和政策规定

- 1、《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号，2021 年 1 月 1 日施行）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日施行）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日施行）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日施行）；
- 5、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（法释〔2004〕15 号，2005 年 1 月 1 日起施行）；
- 6、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释〔2004〕16 号，2005 年 1 月 1 日施行）；
- 7、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发

〔2007〕5号，2007年9月1日施行）；

8、《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〔2003〕16号，2016年11月20日施行）；

9、《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，2018年9月1日施行）；

10、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日公布）；

11、《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，2011年3月22日施行）。

12、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）。

## （二）有关估价技术标准

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

## （三）估价委托人提供的有关资料

1、《四川省成都市中级人民法院委托书》（〔2022〕川 01 执恢 509 号）；

2、《成都市不动产登记信息查询结果》复印件；

3、《四川省成都市中级人民法院调查令（回执）》复印件；

4、估价委托人提供的其他资料。

## （四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需的资料

1、影响估价对象的区位、实物和权益状况的资料；

2、估价对象区域内同类房地产交易的相关资料；

3、成都市经济社会发展及房地产市场状况资料；

4、对估价对象在价值时点价格有普遍影响的资料；

5、房地产估价机构掌握的有关资料和信息。

## 九、估价方法

### 1、估价方法的选择

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产估价常用的方法有

比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据估价对象所在区域该类房地产市场发展状况，并结合估价对象的具体特点以及估价目的，本次选择比较法对估价对象市场价格进行测算。

## 2、估价方法的定义

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

## 3、估价测算的简要内容

运用比较法进行房地产估价时，注册房地产估价师应根据所收集的交易实例情况，选取可比实例，建立比较基础，然后进行交易情况、市场状况、房地产状况修正或调整，最终计算出估价对象的比较价值。

比较法计算公式：比较价值 = 可比实例成交价格 × 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

本公司根据估价目的，按照严谨的估价程序，在认真分析估价委托人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的基础上，遵循相关法律、法规和政策文件，选择适宜的估价方法对影响估价对象市场价格因素进行专业调研、分析、测算和判定，确定估价对象在价值时点满足本估价报告全部假设和限制条件下的估价结果为：

建筑面积：614 m<sup>2</sup>；

评估单价：详见《估价结果一览表》；

评估总价：1515.90 万元（大写：壹仟伍佰壹拾伍万玖仟元整）；

币 种：人民币。

（本页此行以下无正文）

表 9 估价结果一览表

估价对象	权利人	不动产权证书号	房屋共有情况	房地产坐落	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)
1	何吉斌	监证 3068355	单独所有	成都市武侯区晋阳巷2号 6栋1单元12楼1205号	住宅	154.98	13070	202.56
2		监证 2587863	单独所有	成都市武侯区晋阳巷2号 附二区号-1楼167号	车位	26.36	/	13.20
3	兰强、 谭金燕	双权 0245476/ 双权 0245475	共同共有	高新区中和街道中和大道 39号3栋1-3楼	住宅	432.66	30050	1300.14
合计						614.00	/	1515.90

十一、注册房地产估价师

表 10 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
钟晓兰	5120040388		年 月 日
张 妍	5120020073		年 月 日

十二、实地查勘期

二〇二三年三月十七日。

十三、估价作业期

二〇二三年三月十七日至二〇二三年三月二十七日。

(本页此行以下无正文)

## 附 件

- 一、估价委托书复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、估价对象权属证明复印件
- 五、可比实例位置图和外观照片
- 六、专业帮助情况和相关专业意见
- 七、估价所依据的其他文件资料
- 八、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 九、注册房地产估价师估价资格证书复印件

试用水印