

涉执房地产处置司法评估报告

川龙达（2024）评字第 01005 号

估价项目名称：成都市温江区万春镇春江南路 152 号 6 栋 1 单元 1 楼 102 号
住宅房地产市场价值评估

估价委托人：成都市温江区人民法院

房地产估价机构：四川省龙达房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：王艳梅 注册号：5120080043
邓开恩 注册号：5120040258

估价报告出具日期：二〇二四年一月八日

致估价委托人函

成都市温江区人民法院：

受贵院委托，我对贵院执行苟婷与郝仁杰房屋买卖合同纠纷一案（（2023）川0115执1963号）中涉及房地产的市场价值进行了评估。我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值进行了专业调研、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：位于成都市温江区万春镇春江南路152号6栋1单元1楼102号的住宅房地产，包括建筑面积143.90平方米及分摊的土地使用权面积10.89平方米，室内装饰装修及附着在建筑物上与其功能相匹配的、保证建筑物正常使用的设施设备，但不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

价值时点：二〇二三年七月二十四日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：本公司注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析委托人提供的资料以及实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，对影响房地产市场价值的因素进行了综合分析，选用适宜的技术路线和估价方法，经过测算，结合估价经验，确定估价对象在满足本报告的“估价假设和限制条件”下，于价值时点二〇二三年七月二十四日的市场价值如下：

总价（RMB）：¥116.50（万元）[佰元以下四舍五入]

大写：人民币壹佰壹拾陆万伍仟元整。

单价（RMB）：8096元/m²[取整至元]

特别提示：

1、本估价结果对应的交易税费负担方式为:按照法律法规规定,转让方和受让方各自负担。

2、本估价结果包括建筑物所有权、分摊的土地使用权、室内装饰装修(包括但不限于地板、墙面、天棚面装饰,门窗等)及附着在建筑物上与其功能相匹配的、保证建筑物正常使用的设施设备价值。

3、委托方在处置财产时可能涉及的费用有评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等,本估价结果不包含上述费用。

4、现场查勘时,估价对象空置,估价委托人未提供估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况的相关资料,故本次估价假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况,并以此为前提出具估价报告。

5、现场查勘时,物业服务公司工作人员未提供估价对象是否存在物业费欠费情况的书面依据,提醒报告使用人注意。本次估价未考虑物业费欠费情况对估价结果的影响,并以此为前提出具估价报告。

6、报告使用者应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则,房地产估价机构和注册房地产估价师不承担责任。

7、本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,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。

8、因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。

9、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内,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。

10、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、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价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。

报告使用者应仔细阅读和充分理解本报告的“估价假设和限制条件”，合理使用本次估价结果。估价结果报告随本函送达。

此函

四川省龙达房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：

联系电话：86623472

二〇二四年一月八日

目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	11
一、估价委托人	11
二、房地产估价机构	11
三、估价目的	11
四、估价对象	11
五、价值时点	15
六、价值类型	15
七、估价原则	16
八、估价依据	16
九、估价方法	18
十、估价结果	18
十一、注册房地产估价师	18
十二、实地查勘期	19
十三、估价作业期	19
附 件	20
一、《成都市温江区人民法院委托书》((2023)川0115执1963号)复印件	
二、《成都市不动产登记信息查询结果》、《房屋平面图》复印件	
三、专业帮助的情况说明	
四、估价对象位置图	
五、可比实例外观和位置图	
六、估价对象实地查勘情况和相关照片	
七、房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件	
八、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

一、 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；

二、 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估价假设和限制条件的限制；

三、 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个人利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

四、 注册房地产估价师是按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）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）等有关房地产估价标准的规定进行评估工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《成都市不动产登记信息查询结果》复印件，申请人提供了《房屋平面图》复印件。我们对所记载的内容进行了审慎的检查和实地查勘但未予核实。在无明显理由怀疑其真实性、准确性和完整性的情况下，假设其是真实、准确和完整的。

2、本次估价对估价对象的查勘仅限于外观和使用状况，工程结构质量、木质工程、房地产被遮盖、未暴露及难以接触的部分、水、电、气或者其他设施设备均假定符合国家相关验收技术质量规范，本报告以此为估价假设。

3、注册房地产估价师已对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全持续使用。

4、经现场查勘，估价对象房屋建筑面积与《成都市不动产登记信息查询结果》记载建筑面积大体相当，在无相应面积测绘专业机构测量的情况下，假设房屋实际建筑面积与《成都市不动产登记信息查询结果》记载建筑面积一致，并以此为前提出具估价报告。

5、本报告假设估价对象能够正常、合法地进入市场进行交易，且估价对象的处置不受可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质的开支所约束，并以此为前提出具估价报告。

6、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（水、电、气、停车位等）的使用权为前提出具估价报告。

7、现场查勘时，估价对象空置，估价委托人未提供估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况的相关资料，故本次估价假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，并以此为前提出具估价报告。

8、现场查勘时，物业服务公司工作人员未提供估价对象是否存在物业费等欠费情况的书面依据，提醒报告使用人注意。本次评估我们未了解到估价对象存在欠缴税金及相关费用（水、电、气费等及其滞纳金）情况，且估价委托人也未提供估价对象存在欠缴税金及相关费用的证明资料，故本次估价我们假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用（物业费、水、电、气费等及其滞纳金）情况，并以此为前提出具估价报告。

9、根据本次估价目的，假设估价对象在价值时点的市场状况为：

① 适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

② 熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

③ 谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

④ 不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

⑤ 公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

隐含条件：市场参与者集体的观念和行为习惯，包括不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；即不过于乐观又不过于保守；最高最佳利用；继续利用（对企业而言即持续经营）。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本次估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据估价对象《成都市不动产登记信息查询结果》记载，估价对象于价

值时点被抵押和查封。根据本次估价目的和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）第十三条规定，本次估价结果不考虑估价对象抵押、查封及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，并以此为前提出具估价报告。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本次估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价对象《成都市不动产登记信息查询结果》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为2015年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

二、估价报告使用限制及说明

1、本报告受估价假设限制，若发现并证实估价假设的依据与事实不符或产生变化时，本报告无效或做相应调整。

2、本报告仅为成都市温江区人民法院在执行苟婷与郝仁杰房屋买卖合同纠纷一案中，确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。在确定财产处置参考价时，应全面阅读本报告，在充分理解本报告得出的房地产价值内涵的基础上，综合考虑估价对象的变现能力、市场接受程度等其他相关因素后，结合估价结果合理确定处置参考价。

3、本报告所描述的房地产权属状况皆为估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》复印件记载内容。

4、委托方在处置财产时可能涉及的费用有评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等，本估价结果不包含上述费用。

5、本估价结果对应的交易税费负担方式为：按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。

6、本估价结果包括建筑物所有权、分摊的土地使用权、室内装饰装修（包括但不限于地板、墙面、天棚面装饰，门窗等）及附着在建筑物上与其功能

相匹配的、保证建筑物正常使用的设施设备价值。

7、二〇二三年七月二十四日，我公司估价人员和法院工作人员、申请方代表在物业工作人员引领下对估价对象进行了实地查勘，法院工作人员、申请方代表在我公司的现场查勘工作底稿上签字确认。

8、本报告使用期限自出具估价报告之日起为一年。使用期限：自二〇二四年一月八日起至二〇二五年一月七日止。

9、报告使用者应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担责任。

10、本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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。

11、本估价报告结果为估价对象在价值时点的市场价格，因此，本次评估未考虑估价对象进行强制处分和短期变现等特殊因素对估价对象的影响。提请报告使用人关注估价对象被迫转让及处置后被执行人可能存在的不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

12、因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。

13、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，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。

14、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、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价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。

15、本报告未经我公司书面同意，不得向估价委托人、当事人以外的人员或单位提供，且报告的全部和部分内容不得发表于任何公开媒体上以及任何宣传资料中。

16、本报告须经估价人员和公司签章，并作为一个整体时有效。

17、本估价报告由四川省龙达房地产土地评估有限责任公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

成都市温江区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：四川省龙达房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：廖磊

住所：成都市青羊区锣锅巷 122 号云龙大厦 1401 室

统一社会信用代码：915100007118940397

备案等级：贰级

证书编号：川建房估备字[2018]0089 号

有效期限：2024 年 01 月 04 日至 2027 年 01 月 04 日

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

（一）估价范围

本次估价范围为：位于成都市温江区万春镇春江南路 152 号 6 栋 1 单元 1 楼 102 号的住宅房地产，包括建筑面积 143.90 平方米及分摊的土地使用权面积 10.89 平方米，室内装饰装修及附着在建筑物上与其功能相匹配的、保证建筑物正常使用的设施设备，但不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

（二）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下表：

估价对象区位状况表

因素		区位状况描述
位置 状况	方位	位于成都市主城区西面，温江区。
	与相关场所的距离	小区东门出去右转 100 米就有菜市场超市，距离小区 500 米有永辉超市国色天乡店。距离小区 800 米有温江区人民医院。

	临街状况	项目临春江南路
	所处楼栋	所处楼栋未临污染场、噪音区、变电站等厌恶设施，采光较好、距离小区出入口距离不远。
	朝向	南向
	楼层	位于-1-1层，总层数19层（含地下1层）
交通状况	道路状况	估价对象所在小区出入口所临道路为春江南路，区域内有春江路、九斗渠路南段等主次干道及支路，路网密集，道路通达度较高。
	公共交通	区域内出租车、私家车出入较频繁，分布有春江南路站，有W25路、W28路等多条线路通过。小区距地铁站2.9公里。
	交通管制	无交通管制
	停车方便程度	小区配套有停车位，停车便利度较高。
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较完善。
	外部公共服务设施	区域内以住宅小区为主，主要住宅小区为春江青龙湾、大庆蜀苑、春江花源，附近分布有国色天乡乐园、成都市气象监测预警中心等；医疗：成都温江天乡济民医院、成都市第五人民医院东区、温江区妇幼保健院等；学校：爱乐森幼儿园、成都王府外国语学校、四川电力职业技术学院等；日常购物：国色天乡商业街购物中心、永辉超市等及各银行网点、邮政电信营业网点、餐饮娱乐等生活配套设施。
周围环境状况	自然环境	区域内绿化较好，临江安河，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，人文环境较好。
	景观	无特殊景观

（三）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、所在楼盘项目状况。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下表：

估价对象实物状况表

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温江区万春镇春江南路152号“温江花语岸”小区，项目西临春江南路、其余三面临建筑物。
	土地面积	估价对象分摊土地面积10.89 m ²
	土地形状	所在宗地形状呈不规则的多边形
	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	估价对象建筑面积 143.90 m ²
	建筑结构	钢混结构
	利用现状	处于空置状态
	设施设备	所在单元配备有 2 部电梯，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，室内木门，塑钢窗，室内装修情况如下： 客厅：地面铺地砖，墙面贴墙纸，天棚为乳胶漆； 卧室：地面铺地砖，墙面贴墙纸，天棚刷乳胶漆； 厨房：地面铺地砖，墙面瓷砖满贴，天棚为扣板； 卫生间：地面铺地砖，墙面瓷砖满贴，天棚为扣板，安装坐便器、洗面盆和淋浴喷头； -1 层室及厅：地面铺地砖，墙面贴墙纸，天棚为乳胶漆；
	梯户比	2 梯 4 户
	空间布局	跃层（下跃），室内布局为 1 层：2 室 2 厅 1 厨 1 卫带入户间和室外花园，-1 层：包含 1 室 1 厅和 2 个采光井，户型规正，布局合理。
	层高	层高约 3.0 米
	建筑功能	能够满足住宅要求
	外观	外墙为墙砖
新旧程度	建成于 2015 年，正常维护保养，实际观察属于完好房。	
所在楼盘项目状况	楼盘名称	温江花语岸
	基本情况	小区由成都鸿祥置业有限公司开发，2015 年建成，小区共 9 栋电梯住宅楼。项目规划总户数 1448 户，绿化率 38.31%，容积率 3.90。
	物业管理	成都合达联行物业服务有限公司
	小区内部环境	小区内部环境好，绿化率高，楼间距一般，小区内有景观道、建筑小品等配套设施。
	停车情况	小区地下室分布有停车位。
	小区出入口	小区主出入口位于春江南路。
备注	特别提醒：现场查勘时发现在《房屋平面图》所示负 1 层西南侧另有 1 厅，该厅与隔壁房屋打通。	

（四）估价对象权益状况

1、根据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》记载，估价对象权属登记权益状况如下：

（1）估价对象房屋信息

估价对象房屋信息表

权利人	权证号	坐落	规划用途	结构	房屋共有情况	建筑面积 (m ²)
郝仁杰	监证 0540948	温江区万春镇春江南路 152 号 6 栋 1 单元 1 楼 102 号	住宅	钢混	单独所有	143.90

(2) 估价对象土地信息

估价对象土地信息表

权利类型	分摊土地面积 (m ²)	土地用途	权利性质	土地起始日期	土地终止日期
国有建设用地使用权	10.89	住宅用地	出让	/	2081/1/4

(3) 估价对象抵押信息

估价对象抵押信息表

业务号	不动产登记证明号	被担保主债权数额 (最高债权数额) (万元)	债务履行期限 (债务确定期间)	抵押权人	抵押人	登记时间	状态
2022101915F90270	川(2022)温江区不动产证明第 0036571 号	150	2022-09-22 至 2032-09-22	中国邮政储蓄银行股份有限公司成都市猛追湾支行	郝仁杰	2022/10/25	有效
附记	抵押不动产经抵押权人同意后可以转让						

(4) 估价对象查封信息

估价对象查封信息表

业务号	查封机关	查封文号	法律文书送达时间	状态
2023022115F90338	成都市温江区人民法院	(2023)川0115执保172号, (2023)川0115民初909号	2023/2/21 14:13:53	现势
2023041815F90197	成都市郫都区人民法院	(2023)川0117执2103号, (2023)川0117执2103号	2023/4/18 11:09:40	现势

2、其他权益状况

(1) 现场查勘时, 估价对象空置。估价委托人未提供估价对象是否存在

租赁权、用益物权及占有使用情况的相关资料。

(2) 现场查勘时，物业服务公司工作人员未提供估价对象是否存在物业费欠费情况的书面依据，提醒报告使用人注意。

五、价值时点

本次估价以完成估价对象实地查勘之日二〇二三年七月二十四日为价值时点。

六、价值类型

(一) 本报告价值类型为市场价值。

市场价值标准，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，满足以下特征：

1、适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

2、熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

3、谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

4、不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买(不是非买不可)，卖方不是急于出售(不是非卖不可)，同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

5、公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或者特别的关系，不是关系交易；

隐含条件：市场参与者集体的观念和行为，包括不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；即不过于乐观又不过于保守；最高最佳利用；继续利用(对企业而言即持续经营)。

(二) 价值内涵：

1、本次估价以估价对象应缴纳的各种税费能按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和其它法律保护依据为假设前提进行估价。

2、在满足“估价假设和限制条件”的前提下，包含估价对象建筑物、分摊的土地使用权、室内装饰装修（包括但不限于地板、墙面、天棚面装饰、门窗、与墙体相连的柜体等）及附着在建筑物上与其功能相匹配的、保证建筑物正常使用的设施设备价值。

3、估价结果对应的交易税费负担方式为：按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公正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。

（二）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。

（三）最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状态下的价值或价格的原则。

（四）替代原则：要求估价结果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。

（五）价值时点原则：要求估价结果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。

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〔2009〕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、《关于规范房地产司法鉴定评估的通知》（川高法〔2011〕99号）；
- 12、《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）；
- 13、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）；
- 3、关于印发《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）估价技术指引的通知（成房评协〔2016〕05号）。

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、《成都市温江区人民法院委托书》（〔2023〕川0115执1963号）；
- 2、《成都市不动产登记信息查询结果》、《房屋平面图》及其他资料。

（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、估价人员实地查勘资料；

2、本公司掌握的房地产价格资料和实地调查的有关情况。

九、估价方法

（一）估价方法

本次估价选用比较法。

（二）估价方法定义

比较法：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。

（三）估价测算的简要内容

比较法估价测算的简要内容：

1、从交易实例中选取与估价对象类似的三个可比实例；2、建立比较基础；3、进行交易情况修正；4、进行市场状况调整；5、进行房地产状况调整；6、计算比较价值或价格。

计算公式：

估价对象房地产的比较价值或价格 = 可比实例房地产的价值或价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

十、估价结果

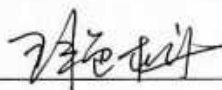
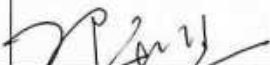
估价人员根据估价委托人提供的资料以及估价人员实地查勘和市场调查取得的资料，遵照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求采用比较法进行了分析测算，在价值时点估价对象市场价值合计为 116.50 万元（人民币），评估结果如下：

总价（RMB）：¥116.50（万元）[佰元以下四舍五入]

大写：人民币壹佰壹拾陆万伍仟元整。

单价（RMB）：8096 元/m²[取整至元]

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王艳梅	5120080043		2024年 1月 8日
邓开恩	5120040258		2024年 1月 8日

十二、实地查勘期

二〇二三年七月二十四日

十三、估价作业期

二〇二三年七月二十四日至二〇二四年一月八日

四川省龙达房地产土地评估有限责任公司
二〇二四年一月八日



附 件

- 一、《成都市温江区人民法院委托书》((2023)川0115执1963号)复印件
- 二、《成都市不动产登记信息查询结果》、《房屋平面图》复印件
- 三、专业帮助的情况说明
- 四、估价对象位置图
- 五、可比实例外观和位置图
- 六、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 七、房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件
- 八、注册房地产估价师估价资格证书复印件

成都市温江区人民法院 委托书

(2023)川0115执1963号

四川省龙达房地产土地评估有限责任公司：

我院在执行苟婷与郝仁杰房屋买卖合同纠纷一案中，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：

四川省成都市温江区万春镇春江南路152号6栋1单元1楼102号房屋及室内装修与家具物品。



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2319036

查询编号: 2306251502028

查询申请信息							
查询申请人	成都市温江区人民法院(杨冬林)						
证件种类	人民法院执行公务证						
证件号	WJ0175						
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		
郝仁杰	身份证	513002199608050070	温证0540948	单独所有	2016/4/28		
土地基本信息							
不动产单元号	510115009019GB00007W00000000						
权利类型	权利性质	土地用途	分摊土地面积(平方米)	土地使用期限			
国有建设用地使用权	出让	住宅用地	10.89	- 2081/1/4			
房屋自然状况							
不动产单元号	510115009019GB00007F00060001						
房地坐落	温江区万春镇春江南路152号6栋1单元1楼102号						
权利类型	房屋性质	房屋结构	规划用途	建筑面积(平方米)			
国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	普通	钢混	住宅	143.90			
附记(登记簿内容)	/						
居住权登记信息							
无							
预告登记信息							
无							
抵押信息							
业务号	不动产登记证明号	被担保主债权数额(最高债权数额)(万元)	债务履行期限(债权确定期间)	抵押权人	抵押人	登记时间	状态

打印人: 温江陈敏

打印时间: 2023-6-25 10:52:05

2022101915 F90270	川(2022)温江区不 动产证明第0036571 号	150	2022-09-22 至2032-09-2 2	中国邮政储蓄银行股份有限 公司成都市猛追湾支行	郝仁杰	2022/10/2 5	有效
附记	抵押不动产经抵押权人同意后可以转让						
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			
2023022115F90338	成都市温江区人民法院	(2023)川0115执保172号, (2023)川0115民初909号	2023/2/21 14:13:5 3	现势			
2023041815F90197	成都市郫都区人民法院	(2023)川0117执2103号;(20 23)川0117执2103号	2023/4/18 11:09:4 0	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		
2023041815 F90197	/	轮候查封	查封登记	2023/4/18	现势		
2023022115 F90338	/	查封	查封登记	2023/2/21	现势		
2023010415 F90455	/	设立登记	一般抵押权注销登记	2023/1/5	历史		
2022121215 F90475	成都尊享苑堡社区服 务有限公司	设立登记	国有建设用地及房屋一般抵 押权首次登记	2023/1/4	无效		
2022101915 F90270	中国邮政储蓄银行股份 有限公司成都市猛 追湾支行	设立登记	国有建设用地及房屋最高额 抵押权首次登记	2022/10/25	有效		
2022101915 F90261	/	设立登记	一般抵押权注销登记	2022/10/19	历史		
2022092915 F90255	唐云飞	设立登记	国有建设用地及房屋一般抵 押权首次登记	2022/10/19	无效		
2022101715 F90360	/	一般抵押	一般抵押权注销登记	2022/10/17	历史		
2022092915 F90250	/	设立登记	一般抵押权注销登记	2022/9/29	历史		
2022042815 F90121	王可	设立登记	国有建设用地及房屋一般抵 押权首次登记	2022/4/29	无效		
2021123115 F90141	/	设立登记	一般抵押权注销登记	2021/12/31	历史		
2021120215 F90518	席钰林	设立登记	国有建设用地及房屋一般抵 押权首次登记	2021/12/7	无效		

查询编号: 2306251502028

抵0187220	成都银行股份有限公司	一般抵押	一般抵押设立	2016/7/13	无效
权2319036	郝仁杰	转移登记	商品房购买	2016/4/28	有效
权2302720	成都鸿祥置业有限公司	首次登记	国有土地商品房新建	2015/10/14	无效
预0176004	郝仁杰	预告登记	预购商品房预告登记设立	2015/7/16	无效
预0176005	成都银行股份有限公司	预告登记	预购商品房抵押预告登记设立	2015/7/16	无效

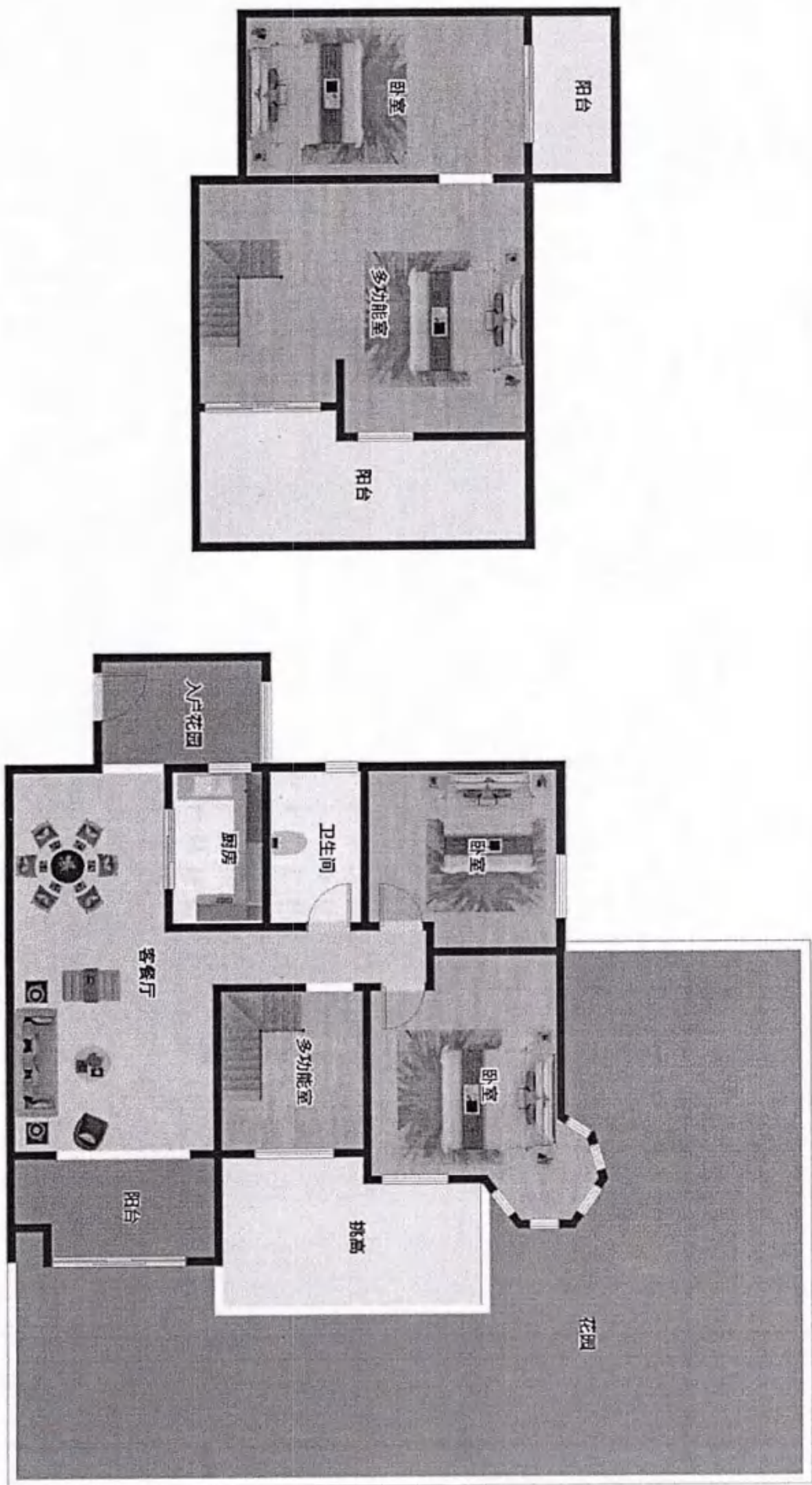
查询说明:

1. 查询时点: 2023-06-25 10:53:31, 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: 温江琳敏

打印时间: 2023-6-25 10:52:05



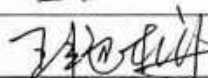
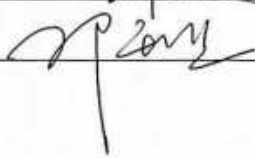
负一层

一层

专业帮助的情况说明

本估价报告在估价过程中没有人提供专业帮助，也未依据相关专业意见。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王艳梅	5120080043		2024年1月8日
邓开恩	5120040258		2024年1月8日

估价对象位置示意图 (01005)

温江区万春镇春江南路 152 号



可比实例位置图和外观照片



可比实例外观照片一



可比实例外观照片二



可比实例外观照片三



1.2.3 可比实例 1.2.3 位置图

估价对象实地查勘情况和相关照片



道路状况



小区入口



建筑物外观



门牌号



幢号



单元号



房号



室内状况



室内状况



室内状况



室内状况



花园

温江区万春镇春江南路152号6栋1单元1楼102号

01005



营业执照

统一社会信用代码
915100007118940397

扫描二维码“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称	四川省龙达房地产土地评估有限责任公司	注册资本	壹佰万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2000年02月29日
法定代表人	廖磊	营业期限	2000年02月29日至长期
经营范围	房地产价格评估; 投资咨询; 项目可行性研究; (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)		
		住所	成都市青羊区御锅巷122号云龙大厦1401室

本附件仅供

01005

使用



登记机关

2019年11月22日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：四川省龙达房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：廖磊
(执行事务合伙人)

住所：成都市青羊区锣锅巷122号云龙大厦1401室

统一社会信用代码：915100007118940397

备案等级：贰级

证书编号：川建房估备字[2018]0089号

有效期限：2024年01月04日至 2027年01月04日



01005

使用

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.



No. 00289881

姓名 / Full name

王艳梅

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

510129197510023123

注册号 / Registration No.

5120080043

执业机构 / Employer

四川省龙达房地产土地评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2026-04-18

持证人签名 / Bearer's signature

本附件仅供 01005 使用

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.



No. 00284355

姓名 / Full name

邓开恩

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

513027197212265110

注册号 / Registration No.

5120040258

执业机构 / Employer

四川省龙达房地产土地评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-07

持证人签名 / Bearer's signature