



涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：川协合房评（2023）000681 号

估价项目名称：成都市温江区人民法院因案件执行需要涉及位于温江区
春平路66号9栋1单元28层2802号住宅用途房地产市
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：四川协合房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：

赵维荫
翁 杰

注册证号：5120120025
注册证号：5120210155

估价报告出具日期：2023年07月26日





致估价委托人函

成都市温江区人民法院：

承蒙委托，本公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，依据有关法律法规和技术标准，经实地查看及市场调查，选取适宜的估价方法，综合分析影响房地产价格的因素，确定了估价对象在价值时点的市场价值。

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：财产范围纯粹房地产，包括房产及分摊的土地使用权、装饰装修，不包括动产。

温江区春平路 66 号 9 栋 1 单元 28 层 2802 号，证载用途住宅，实际用途住宅，设定用途住宅，建筑面积 125.08 m²，评估面积 125.08 m²，土地权利性质出让，房屋结构钢混，权利人冯成，使用状况目前无人使用。

价值时点：2023 年 07 月 11 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：估价对象在价值时点满足本报告“估价的假设与限制条件”下的估价结果为：

币种：人民币。

市场价值：110.07 万元。

大写：壹佰壹拾万零柒佰元整。

详见估价结果一览表：



估价结果一览表

权证号	坐落	证载用途	建成年代	实际用途	房屋总层数	所在层数	评估面积 (m ²)	单价(元/m ²)	评估总价(万元)
川(2019)温江区不动产权第0032751号	温江区春平路66号9栋1单元28层2802号	住宅	2016	住宅	34	28	125.08	8800	110.07

特别提示:

1、本函内容摘自估价报告，欲了解本次估价项目全面情况，请详见估价结果报告，报告使用时请特别关注估价假设和限制条件内容。

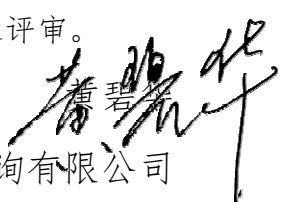
2、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估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，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

5、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

6、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、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。

法定代表人：
四川协合房地产土地资产评估咨询有限公司

2023年07月26日





目 录

目 录	4
注册房地产估价师声明	5
估价的假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	10
五、价值时点	14
六、价值类型	14
七、估价原则	14
八、估价依据	15
九、估价方法	16
十、估价结果	18
十一、注册房地产估价师	19
十二、协助估价人员	19
十三、实地查勘期	19
十四、估价作业期	19
十五、风险提示	19
附件目录	21
1. 估价委托书复印件	21
2. 估价对象位置示意图	21
3. 估价对象实况照片	21
4. 估价对象权属证明复印件	21
5. 房地产估价机构营业执照复印件	21
6. 房地产估价机构资质证书复印件	21
7. 注册房地产估价师注册证书复印件	21



注册房地产估价师声明

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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、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)以及相关估价专项标准的规定开展估价工作，撰写估价报告。

中国注册房地产估价师：

赵维荫
翁杰

注册证号：5120120025

注册证号：5120210155

2023年07月26日



估价的假设和限制条件

1、一般假设

(1) 注册房地产估价师对估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等相关资料进行了审慎检查，但我们并非确权部门，无法对该权属文件进行核实，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，本次估价以委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整有效为假设前提。估价对象应缴纳的各种税费，已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权；估价对象土地使用权符合法定的转让条件为假设前提。

(2) 注册房地产估价师对估价对象安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，本次估价以估价对象不存在基础、结构等难以直观体现的内在安全质量问题和环境污染情况，可以正常安全使用为假设前提。

(3) 评估价值时点 2023 年 07 月 11 日，与实地查勘日为同一日；本估价报告提供的房地产的市场价值是指估价对象于价值时点可在市场上出售并按以下条件可取得的合理价格：①自愿销售的卖方及自愿购买的买方；②交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；③交易双方了解交易对象、知晓市场行情；④交易双方有较充裕的时间进行交易；⑤不存在特殊买者的附加出价。

(4) 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

2、未定事项假设

估价对象未记载房屋建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2016 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。



3、背离事实假设

估价对象有抵押、查封等情况，基于本次估价目的的特殊性（拍卖房地产上原有的限制登记，通常因拍卖（变卖）而消灭），本次评估不考虑房屋的抵押、查封等因素的影响。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

无依据不足假设。

6、评估报告的使用限制

（1）估价报告用途：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

（2）价值时点与报告有效期

拍卖日期与评估报告载明的价值时点不一致，报告使用者应当关注评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响，如果评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。

（3）成交价格与报告内容：评估结果不等于评估对象可实现的成交价，不应被认为是对评估对象交易成交价的保证；未经四川协合房地产土地资产评估咨询有限公司书面同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的任何单位和个人提供；本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（4）本报告由四川协合房地产土地资产评估咨询有限公司负责解释。

（5）本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签名后方



可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件不承担责任。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称:成都市温江区人民法院。

统一社会信用代码:115101230092183050。

住所:四川省成都市温江区凤溪大道中段 91 号。

二、房地产估价机构

机构名称:四川协合房地产土地资产评估咨询有限公司。

住所:成都市锦江工业园区三色路 199 号五冶大厦 1 栋 2 单元 16 楼 1、2 号。

法定代表人:黄碧华。

工商注册号:91510000744699117C。

资质等级:壹级。

资质证书编号:川建房估备字【2019】0247 号。

资质证书有效期:2025-09-05。

经营范围:一般项目:房地产评估;房地产咨询;房地产经纪;不动产登记代理服务;土地调查评估服务;资产评估;标准化服务;财政资金项目预算绩效评价服务;融资咨询服务;工程管理服务;工程造价咨询业务;人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务)。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。

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) 估价对象权属

权证号	所有权人	共有情况	证载用途	房屋性质	面积(m ²)
川(2019)温江区不动产权第0032751号	冯成	单独所有	住宅	商品房	125.08

(二) 估价对象范围及基本状况

财产范围纯粹房地产，包括房产及分摊的土地使用权、装饰装修，不包括动产。

温江区春平路66号9栋1单元28层2802号，证载用途住宅，实际用途住宅，设定用途住宅，建筑面积125.08 m²，评估面积125.08 m²，土地权利性质出让，房屋结构钢混，权利人冯成，使用状况目前无人使用。

(三) 估价对象区位状况

1、位置状况

坐落：春平路66号鹭湖官11区（A组团）。

方位：四川成都温江区万春镇板块西面。

与重要场所的距离：2000m外有温江老车站。

临街（路）状况：北面白鹭路。

楼层：位于9栋34层建筑的第28层。

朝向：西南。

2、交通状况

道路状况：估价对象位于春江西路北面；春江西路交通流量一般、人流量一般。

出入可利用的交通工具：大约1000m有线路温江W25路，温江W26路；大约2000m有线路17号线。

交通管制情况：无限制。

停车方便度：鹭湖官11区（A组团）地下车位自有标准车位1010个。

交通收费情况：无收费限制。



3、外部基础设施

道路体系相对完善；通水，通电，通气，通路，通信。。

4、外部公共服务设施

大约 1500m 有国色天乡奥特莱斯，馨梦园西点屋，勇者幻境 5D 影院，成都市温江区第三人民医院；大约 500m 有八口超市，许多多便利店，一家人土菜馆(国色天乡鹭湖宫 7 区西区店)，宋庆龄儿童基金会仁爱幼儿园；大约 1000m 有黎庄巴蜀味道火锅(国色天香店)，一佳健身(国色天乡庆典城店)；大约 2000m 有佳乐迪 KTV(温江店)，成都农商银行(万春支行)；2000m 外有万春镇新市民学校，温江中学实验学校。

5、周围环境

自然要素:美观度较好，空气较好，静密程度较好，水体质量较好，无空间辐射，无废弃物。

人文环境要素:区域声誉较好，居民特征较好，治安状况较好，相邻利用物业状况一般。

景观:湖景较好，景观较好。

(四) 估价对象实体状况

a. 估价对象建筑物实体状况

- 1、楼盘名称:鹭湖宫 11 区 (A 组团)。
- 2、建筑年份:2016 年。
- 3、工程质量:合格。
- 4、建筑结构:钢筋混凝土结构。
- 5、建筑规模:该楼盘共 23 栋；本栋共 34 层，-1 层是车位，1 层至 33 层是住宅。
- 6、层高:约 3.00 米。
- 7、空间布局:梯户比 2:4，3 室 2 厅 1 厨 2 卫，平层。



8、装饰装修:9 栋住宅(1-33 层)外墙面一般涂料,楼梯间一般内墙涂料;卧室 1,卧室 2,卧室 3,客厅 1,客厅 2 地面为复合板材;卫生间 1,卫生间 2 地面为砖;厨房地面为毛坯;卧室 1,卧室 2,卧室 3,客厅 1,客厅 2 墙面为涂料;卫生间 1,卫生间 2 墙面为贴瓷片墙裙;厨房墙面为毛坯;卧室 1,卧室 2,卧室 3,客厅 1,客厅 2 天棚为涂料;厨房,卫生间 1,卫生间 2 天棚为毛坯。

9、外观:现代风格,外观较新。

10、设施设备

电梯:2 部奥的斯电梯升降电梯,准载人数 13 人,准载重量 1000kg。

空调:无。

新风:无。

供暖:无。

电力通讯网络:电路采用中档材料多回路暗管铺设,灯具为普通节能灯,中档暗管铺设综合布线系统。

供水:给水采用中档塑料管支管布置直接供水。

排水:生活污水采用管网体系化粪池处理。

11、建筑功能:外墙面防水、保温、隔热;卧室 1、卧室 2、卧室 3、卫生间 1、卫生间 2、客厅 1、客厅 2、厨房隔音一般;卧室 1、卧室 2、卧室 3、卫生间 1、卫生间 2、客厅 1、客厅 2、厨房通风日照采光较好。

12、新旧程度及维护使用情况

结构部分:地基基础基本完好、承重构件基本完好、非承重墙基本完好、屋面基本完好。

装修部分:门窗基本完好、外墙基本完好、内墙基本完好、顶棚基本完好。

设备部分:水卫基本完好、电照基本完好。



13、其它:无。

b. 估价对象土地实体状况

- 1、名称:鹭湖官 11 区 (A 区)。
- 2、四至:东至白鹭路、南至春水路、西至江顺路、北至紫薇街。
- 3、分摊土地面积:7.65 m²。
- 4、用途:城镇住宅用地。
- 5、形状:矩形。
- 6、地势:地势高排水好。
- 7、土壤与地质:土壤未污染酸碱度中性,地质稳定性较好承载力较好。
- 8、基础设施完备度:通水、通电、通气、通路、通信。
- 9、开发程度:通上水、场平、通讯、通下水、通路、通电、通气。

(五) 估价对象权益状况

1、土地权益状况

土地取得方式:出让。

土地用途:城镇住宅用地。

权益人:冯成。

规划条件:符合规划限制条件要求。

土地终止日期:2076 年 01 月 31 日。

土地开发程度:通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯、场平。

2、房屋权益状况

房屋性质:商品房。

规划用途:住宅。

共有情况:单独所有。

权益人:冯成。

他项权利:估价对象有抵押,司法强制执行,基于本次估价目的,不



考虑上述因素的影响。

转让限制:无。

他权综述:产权清晰、权利明确、转让不受特定限制。物业:成都合达联行物业服务有限公司, 私营企业, 信誉度良。

五、价值时点

价值时点 2023 年 07 月 11 日, 与实地查勘日为同一日。

价值时点指所评估的估价对象价值对应的某一特定时间, 此价值时点由估价委托人确定, 同时也与现场查看日期一致, 评估中取价标准均为价值时点有效的价格标准。

六、价值类型

本次估价提供的价值类型为市场价值。

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。

评估(财产)范围纯粹房地产; 包含房产及分摊的土地使用权、装饰装修; 不包含动产。

在价值时点, 交易双方各自负担税费; 以人民币为计价单位的一次性付清价款方式的市场价值。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上, 评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则

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。本次评估以委托书中委托事项和权属证明载明事项为评估依据体现合法原则。

3、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上的客观合理价格，因此在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4、替代原则

估价对象采用比较法评估中，依据替代原则，通过估价对象与比较案例条件的比较，进行交易情况修正、市场状况修正、区位状况修正、实体状况修正、权益状况修正，即可测算出估价对象的价格。

5、最高最佳利用原则

估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用指房地产法律上允许、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。根据上述判定标准，遵循合法原则并结合估价对象从设计及使用情况，同时结合总体规划及估价对象的区位条件，通过分析判断，本次估价参照《成都市个人不动产登记信息查询结果》证载用途为住宅，实际用途为住宅，结合实际使用情况，以设定用途为住宅，以维持现状继续使用体现最高最佳使用原则。

八、估价依据

1、国家及地方的相关法律法规及政府文件

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (2) 《中华人民共和国民法典》；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (5) 《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》；
- (6) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；
- (7) 《关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》（川高法〔2011〕



99号);

(8)《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》(川高法〔2011〕177号);

(9)《房地产司法鉴定评估指导意见》(川建房发[2011]89号);

(10)《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);

(11)《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号);

(12)本次估价中涉及的国家及地方其他相关法律、法规、政府文件。

2、估价技术标准依据

(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)《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)。

3、经济行为依据

成都市温江区人民法院提供的估价委托书。

4、估价委托人提供的有关资料

《成都市个人不动产登记信息查询结果》复印件。

5、估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

(1)注册房地产估价师调查收集的估价对象所在区域的房地产市场信息,动态及相关政策、文件等。

(2)注册房地产估价师实地查看所获取的估价对象位置、建筑物实况、成新度等资料。

九、估价方法

(一) 房地产评估方法



房地产评估的常用估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。根据估价对象所在地的当地房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择比较法求取其市场价值。

比较法的定义为：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。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。

收益法的定义为：预计估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价。

假设开发法的定义为：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本，税费和利润等，以此估算估价对象的价值或价格的方法。主要适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

成本法定义为：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

（二）本次估价的总体思路和评估方法的选取

估价人员根据国家有关法律、法规、估价技术标准，通过实地查看和对邻近地区的调查，在认真分析研究所掌握的资料后，确定估价技术思路 and 选择估价方法。

1、估价技术思路

以区域内类似房地产近期市场交易价格为导向求取估价对象的市场价值。

2、选择估价方法



作为住宅,所在区域内类似房地产交易案例较多,交易资料容易收集,案例可比性较强,可操作性较强,故适宜采用比较法进行评估。

综上所述,本次评估采用比较法分析后求取估价对象客观合理的市场价值。

(三) 估价中使用的资料数据的来源说明,相关参数选取与运用、主要计算过程等说明

1、资料数据来源说明

(1) 估价对象权属、面积、用途、实际利用状况等资料由委托方提供。

(2) 估价对象区域因素、个别因素由估价人员实地调查获得。

2、相关参数选取与应用

进行比较法测算时,估价人员依据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的相关规定,结合目前市场上影响房地产成交价格的具体因素选取可比实例,确定出估价对象与可比实例之间的修正项目,并采用百分比进行修正得出比较价格。

3、主要计算过程

比较价格 $V = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实体状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数}$ 。

十、估价结果

通过对估价对象的区位、权益、实物及市场供求等影响其价值的因素进行综合分析之后,根据市场调查及评估人员的经验,选用比较法进行认真的分析和测算,确定估价对象在价值时点的估价结果如下:

币种:人民币。

市场价值:110.07 万元。

大写:壹佰壹拾万零柒佰元整。



详见估价结果一览表：

估价结果一览表

权证号	坐落	证载用途	建成年代	实际用途	房屋总层数	所在层数	评估面积 (m ²)	单价(元/m ²)	评估总价(万元)
川(2019)温江区不动产权第0032751号	温江区春平路66号9栋1单元28层2802号	住宅	2016	住宅	34	28	125.08	8800	110.07

十一、注册房地产估价师

赵维荫
翁杰

赵维荫
翁杰

注册证号:5120120025

注册证号:5120210155

十二、协助估价人员

黄丰

十三、实地查勘期

2023年07月11日至2023年07月11日

十四、估价作业期

2023年07月04日至2023年07月26日

十五、风险提示

(一) 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依法不承担责任。

(二) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

(三) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整



后才可使用。

（四）在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

（五）当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、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。



附件目录

1. 估价委托书复印件
2. 估价对象位置示意图
3. 估价对象实况照片
4. 估价对象权属证明复印件
5. 房地产估价机构营业执照复印件
6. 房地产估价机构资质证书复印件
7. 注册房地产估价师注册证书复印件