



恒通评估



China  
Appraisal  
Association

中  
估  
联  
行

# 涉执房地产处置司法评估报告

报告编号：川恒通评房字(2022)343号

**估价项目名称：**成都市双流区人民法院委托的成都桂溪置业有限公司所有的位于成都市双流区九江镇万家社区草金路333号“金祥广场”共134套涉执住宅、商业、办公及车位用期房的市场价值评估

**估价委托人：**成都市双流区人民法院

**房地产估价机构：**四川恒通房地产土地资产评估有限公司

**注册房地产估价师：**杨心皞      注册号：5120170004

李梦妃      注册号：5120190053

**估价报告出具日期：**二〇二二年六月十日



## 致估价委托人函

成都市双流区人民法院：

承蒙委托，本公司派出以注册房地产估价师杨心峰为项目负责人的评估工作组，对成都桂溪置业有限公司所有的位于成都市双流区九江镇万家社区草金路333号“金祥广场”共134套涉执住宅、商业、办公及车位用期房在规划利用条件下的房地产的市场价值进行了估价。估价对象包括建筑物、分摊的土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备价值，不包含室内可移动家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等财产价值。估价对象建筑面积合计为6,115.08 m<sup>2</sup>，基本状况详见表一至三。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**价值时点：**二〇二二年五月十六日。

**价值类型：**房地产市场价值。

**估价方法：**注册房地产估价师遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，结合估价对象的实际情况，选用比较法进行评估。

**估价结果：**估价对象房地产在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”下，在价值时点的房地产市场价值估价结果如下(币种：人民币)：

**房地产价值总价：4,990.47 万元**

**大 写 金 额：肆仟玖佰玖拾万零肆仟柒佰元整**

**建筑面积综合单价：8,161 元/平方米**

估价对象基本情况及详细估价结果见表一至三：

**表一 估价对象所在项目土地使用权基本状况一览表**

序号	《成都市不动产登记信息查询结果》所载信息	权利人	土地坐落	土地用途	权利性质	使用期限	使用权面积(m <sup>2</sup> )
1	业务号： 201009100160005； 不动产权证书号：双国用 (2010)第13437号	成都桂溪 置业有限公司	双流县九 江镇万家 社区	商服用地 (兼容住 宅)	出让	商服：2050年 01月27日 住宅：2080年 01月27日	14,080.90
合计							14,080.90
备注：截止价值时点，估价委托人尚未取得估价对象分摊土地的《不动产权证书》，上述土地状况为估价委托人提供的估价对象所在宗地《成都市不动产登记信息查询结果》记载的信息，本次估价按上述信息结							



恒通评估

China  
Appraisal  
Association  
中估联行

合房屋用途设定估价对象分摊土地使用权用途为商服用地（兼容住宅），为出让方式取得，土地终止日期为商服用地 2050 年 01 月 27 日；城镇住宅用地 2080 年 01 月 27 日。

表二 估价对象建筑物基本状况及房地产价值估价结果明细表

序号	房屋编码	地址	楼栋	单元	楼层	房号	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	1786410	双流区九江街道草金路333号	1	1	4	401	住宅	92.78	11,090	102.89
2	1786373		1	1	9	903	住宅	91.11	11,310	103.05
3	1786361		1	1	11	1101	住宅	94.06	11,310	106.38
4	1786349		1	2	2	206	住宅	89.93	11,090	99.73
5	1786341		1	2	3	306	住宅	89.93	11,090	99.73
6	1786336		1	2	4	403	公寓	91.27	11,090	101.22
7	1786333		1	2	4	406	住宅	89.93	11,090	99.73
8	1786326		1	2	5	505	住宅	89.93	11,090	99.73
9	1786325		1	2	5	506	住宅	89.93	11,090	99.73
10	1786323		1	2	5	508	住宅	91.27	11,090	101.22
11	1786312		1	2	7	703	公寓	91.27	11,310	103.23
12	1786311		1	2	7	704	住宅	91.27	11,310	103.23
13	1786296		1	2	9	903	公寓	91.27	11,310	103.23
14	1786295		1	2	9	904	住宅	91.27	11,310	103.23
15	1786284		1	2	10	1007	住宅	91.27	11,310	103.23
16	1786272		1	3	2	203	公寓	74.78	11,310	84.58
17	1786269		1	3	2	206	住宅	74.78	11,420	85.40
18	1786268		1	3	2	207	住宅	93.24	11,200	104.43
19	1786265		1	3	3	303	公寓	74.78	11,310	84.58
20	1786262		1	3	3	306	住宅	74.78	11,420	85.40
21	1786258		1	3	4	403	公寓	74.78	11,310	84.58
22	1786244		1	3	6	603	公寓	74.78	11,540	86.30
23	1786240		1	3	6	607	住宅	93.24	11,420	106.48
24	1786235		1	3	7	705	住宅	91.56	11,420	104.56
25	1786230		1	3	8	803	公寓	74.78	11,540	86.30
1-25 号住宅用房小计								2,167.99	11,265	2,442.17
26	1786750	双流区九江街道草金路333号	2		1	9	商业	75.25	16,470	123.94
27	1786749		2		1	10	商业	63.75	16,470	105.00
28	1786748		2		1	11	商业	68.66	16,470	113.08
29	1786747		2		1	12	商业	61.86	15,980	98.85
30	1786746		2		1	13	商业	65.20	15,980	104.19
31	1786745		2		1	14	商业	54.86	15,810	86.73
32	1786744		2		1	15	商业	50.22	15,810	79.40
33	1786743		2		1	16	商业	44.16	16,300	71.98
34	1786742		2		1	17	商业	38.63	15,810	61.07
35	1786741		2		1	18	商业	105.44	15,190	160.16
36	1786740		2		1	19	商业	149.82	16,130	241.66
26-36 号商业用房小计								777.85	16,019	1,246.06
37	1786727	双流区九江街道草金路	2		3	2	办公	37.15	8,140	30.24
38	1786691		2		3	38	办公	41.59	8,140	33.85
39	1786686		2		4	5	办公	37.20	8,140	30.28
40	1786682		2		4	9	办公	37.95	8,140	30.89



恒通评估



China Appraisal Association

中估联行

41	1786626	333号	2		5	27	办公	37.00	8,140	30.12
42	1786613		2		6	2	办公	37.94	8,300	31.49
43	1786607		2		6	8	办公	37.19	8,300	30.87
44	1786576		2		7	1	办公	37.94	8,300	31.49
45	1786573		2		7	4	办公	37.94	8,300	31.49
46	1786569		2		7	8	办公	37.19	8,300	30.87
47	1786540		2		7	37	办公	41.63	8,300	34.55
48	1786538		2		8	1	办公	37.94	8,300	31.49
49	1786535		2		8	4	办公	37.94	8,300	31.49
50	1786534		2		8	5	办公	37.94	8,300	31.49
51	1786533		2		8	6	办公	37.94	8,300	31.49
52	1786532		2		8	7	办公	37.19	8,300	30.87
53	1786531		2		8	8	办公	37.19	8,300	30.87
54	1786504		2		8	35	办公	39.50	8,300	32.79
55	1786461		2		10	2	办公	37.97	8,300	31.52
56	1786453		2		10	10	办公	67.67	7,890	53.39
37-56号办公用房小计								792.00	8,227	651.54
57	1963447	双流区九江街道草金路333号	5		-1	85	车位	35.72	2,464	8.80
58	1963446		5		-1	86	车位	25.88	2,898	7.50
59	1963445		5		-1	87	车位	28.98	2,761	8.00
60	1963444		5		-1	88	车位	26.66	2,851	7.60
61	1963443		5		-1	89	车位	26.66	2,851	7.60
62	1963442		5		-1	90	车位	25.50	2,863	7.30
63	1963441		5		-1	91	车位	24.80	2,984	7.40
64	1963440		5		-1	92	车位	49.60	2,581	12.80
65	1963439		5		-1	93	车位	27.82	2,840	7.90
66	1963438		5		-1	94	车位	27.82	2,840	7.90
67	1963437		5		-1	95	车位	34.29	2,421	8.30
68	1963436		5		-1	96	车位	34.29	2,275	7.80
69	1963435		5		-1	97	车位	25.88	2,975	7.70
70	1963434		5		-1	98	车位	25.88	2,975	7.70
71	1963433		5		-1	99	车位	49.22	2,519	12.40
72	1963432		5		-1	100	车位	23.72	2,993	7.10
73	1963431	5		-1	101	车位	26.66	2,851	7.60	
74	1963430	5		-1	102	车位	26.66	2,851	7.60	
75	1963429	5		-1	103	车位	27.82	2,840	7.90	
76	1963428	5		-1	104	车位	27.82	2,840	7.90	
77	1963427	5		-1	105	车位	53.70	2,551	13.70	
78	1963426	5		-1	106	车位	26.66	2,851	7.60	
79	1963425	5		-1	107	车位	26.66	2,851	7.60	
80	1963424	5		-1	108	车位	24.80	2,984	7.40	
81	1963423	5		-1	109	车位	53.62	2,480	13.30	



恒通评估

China  
Appraisal  
Association中  
估  
联  
行

82	1963422	5	-1	110	车位	35.72	2,464	8.80
83	1963421	5	-1	111	车位	26.66	2,851	7.60
84	1963420	5	-1	112	车位	25.50	2,784	7.10
85	1963419	5	-1	113	车位	35.72	2,464	8.80
86	1963418	5	-1	114	车位	32.86	2,435	8.00
87	1963417	5	-1	115	车位	32.86	2,435	8.00
88	1963416	5	-1	116	车位	32.86	2,435	8.00
89	1963415	5	-1	117	车位	32.86	2,435	8.00
90	1963414	5	-1	118	车位	27.82	2,840	7.90
91	1963413	5	-1	119	车位	25.88	2,975	7.70
92	1963412	5	-1	120	车位	27.82	2,840	7.90
93	1963411	5	-1	121	车位	28.98	2,830	8.20
94	1963410	5	-1	122	车位	27.82	2,840	7.90
95	1963409	5	-1	123	车位	35.72	2,380	8.50
96	1963408	5	-1	124	车位	34.29	2,421	8.30
97	1963407	5	-1	125	车位	27.82	2,912	8.10
98	1963406	5	-1	126	车位	28.98	2,899	8.40
99	1963405	5	-1	127	车位	26.66	2,926	7.80
100	1963404	5	-1	128	车位	27.82	2,840	7.90
101	1963403	5	-1	129	车位	27.82	2,840	7.90
102	1963402	5	-1	130	车位	53.70	2,551	13.70
103	1963401	5	-1	131	车位	53.70	2,551	13.70
104	1963400	5	-1	132	车位	27.82	2,840	7.90
105	1963399	5	-1	133	车位	27.82	2,840	7.90
106	1963398	5	-1	134	车位	26.66	2,851	7.60
107	1963397	5	-1	135	车位	26.66	2,851	7.60
108	1963396	5	-1	136	车位	26.66	2,851	7.60
109	1963395	5	-1	137	车位	25.50	2,863	7.30
110	1963394	5	-1	142	车位	26.66	2,851	7.60
111	1963393	5	-1	143	车位	26.66	2,851	7.60
112	1963392	5	-1	144	车位	27.82	2,840	7.90
113	1963391	5	-1	145	车位	27.82	2,840	7.90
114	1963390	5	-1	146	车位	27.82	2,840	7.90
115	1963389	5	-1	147	车位	27.82	2,840	7.90
116	1963388	5	-1	148	车位	27.82	2,840	7.90
117	1963387	5	-1	149	车位	26.66	2,851	7.60
118	1963386	5	-1	150	车位	27.82	2,840	7.90
119	1963385	5	-1	151	车位	27.82	2,840	7.90
120	1963384	5	-1	152	车位	27.82	2,840	7.90
121	1963383	5	-1	153	车位	28.98	2,830	8.20
122	1963382	5	-1	157	车位	28.98	2,830	8.20
123	1963381	5	-1	158	车位	28.98	2,830	8.20
124	1963380	5	-1	159	车位	28.98	2,830	8.20
125	1963379	5	-1	160	车位	27.81	2,841	7.90
126	1963378	5	-1	161	车位	51.46	2,449	12.60
127	1963377	5	-1	163	车位	25.50	2,863	7.30
128	1963376	5	-1	164	车位	26.66	2,851	7.60
129	1963375	5	-1	165	车位	26.66	2,851	7.60
130	1963374	5	-1	166	车位	28.98	2,830	8.20
131	1963373	5	-1	167	车位	28.98	2,830	8.20
132	1963372	5	-1	168	车位	28.98	2,830	8.20
133	1963371	5	-1	169	车位	28.98	2,830	8.20



恒通评估

China  
Appraisal  
Association中估  
联行

134	1963370		5		-1	170	车位	26.66	2,851	7.60
57-134 号车位用房小计								2,377.24	2,737	650.70
合计								6,115.08	8,161	4,990.47

表三 估价对象权证状况一览表

权属 证书	1. 《国有土地使用证》(双国用(2010)第13437号); 2. 《建设用地规划许可证》(地字第510122201321066(补)号); 3. 《建设工程规划许可证》(建字第510122201631020号); 4. 《建筑工程施工许可证》(双施【2016】编号102号); 5. 估价对象1-2栋《商品房预售许可证》(成房预售双字第13685号); 6. 估价对象5号地下室《成都市商品房预售许可证》(蓉预售字第51011620190246号)。
----------	--

**特别提示:**

1. 上述评估值为估价对象在满足本报告全部假设和限制条件下于价值时点二〇二二年五月十六日的估价结果。

2. 本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年,即二〇二二年六月十日起至二〇二三年六月九日止。

3. 根据注册房地产估价师实地查勘了解,估价对象所在项目部分楼栋购房户已于2018年办理入住,另根据成都市双流区不动产登记中心的工作人员及相关当事人介绍,截止价值时点,估价对象所在项目尚未完成总体竣工验收备案手续,亦未办理初始登记,故本次评估依据估价委托人意见按照期房对其价值进行评估;本次估价设定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,假设估价对象后期能顺利完成竣工验收备案并取得相应的产权依据和其它法律保护依据,未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响,也未考虑估价对象后续办理权属证书时可能涉及的面积差异及相关税费,特提请报告使用人注意。

4. 本报告仅供估价委托人执行四川绿工城市建设开发有限公司与成都桂溪置业有限公司建设工程施工合同纠纷一案为其确定涉执财产处置参考价提供参

考依据。

上述结论摘自川恒通评房字(2022)343号“成都市双流区人民法院委托的成都桂溪置业有限公司所有的位于成都市双流区九江镇万家社区草金路333号“金祥广场”共134套涉执住宅、商业、办公及车位用期房的市场价值评估”报

告书，应用时应认真阅读本估价报告书全文。

四川恒通房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年六月十日



## 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 .....	26
六、价值类型 .....	27
七、估价原则 .....	27
八、估价依据 .....	29
九、估价方法 .....	31
十、估价结果 .....	35
十一、注册房地产估价师及其他估价人员 .....	35
十二、实地查勘期 .....	35
十三、估价作业期 .....	35
附件 .....	36
1. 《成都市双流区人民法院委托书》[(2022)川0116执820号]及后附清单复印件；	
2. 估价对象权属证明（《成都市不动产登记信息查询结果》详见表一）复印件；	
3. 《国有土地使用证》（双国用（2010）第13437号）复印件；	
4. 《建设用地规划许可证》（地字第510122201321066（补）号）复印件；	
5. 《建设工程规划许可证》（建字第510122201631020号）复印件；	
6. 《建筑工程施工许可证》（双施【2016】编号102号）复印件；	
7. 《商品房预售许可证》（成房预售双字第13685号）复印件；	
8. 《成都市商品房预售许可证》（蓉预售字第51011620190246号）复印件；	
9. 《分层平面图》复印件；	
10. 估价对象现场照片；	
11. 估价对象位置示意图；	
12. 专业帮助情况说明和相关专业意见（本次评估没有相关专家及单位提供专业帮助）；	
13. 房地产估价机构营业执照复印件；	
14. 房地产估价机构备案证书复印件；	
15. 注册房地产估价师注册证书复印件。	





## 估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在川恒通评房字(2022)343号“成都市双流区人民法院委托的成都桂溪置业有限公司所有的位于成都市双流区九江镇万家社区草金路333号‘金祥广场’共134套涉执住宅、商业、办公及车位用期房的市场价值评估”报告中陈述的事实是真实和准确的，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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师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. 注册房地产估价师具备相关专业知识和相应的房地产市场分析能力，并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）、《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）（川建房发〔2011〕89号）的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

注册房地产估价师姓名	注册号	签名
杨心皞	5120170004	
李梦妃	5120190053	



## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
2. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
3. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
4. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
5. 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
6. 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。
7. 根据估价委托人介绍，未明确估价对象存在欠缴税金、相关费用及出让金的情况，故本次估价假设估价对象不存在欠缴税金、相关费用及可能存在的补缴出让金的情况，应缴纳的各种税费、出让金已按国家、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。
8. 本报告估价结果没有考虑交易税费转嫁，即交易双方按法律法规规定各自负担交易税费，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。
9. 由于受专业限制，我们未对估价对象的面积进行专业测量，经实地查勘，注册估价师根据专业知识和经验，未对估价对象实际面积与登记面积一致性产生怀疑，本次评估所取估价对象的面积根据估价委托人提供的《成都市双流区人民法院委托书》后附清单为依据。
10. 估价对象所在项目已取得预售许可，由于受住建部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无法对估价对象所在项目未出售房地产具体范围一一进行核实，本次评估所取估价对象范围根据估价委托人提供的《成都市双流区人民法院委托书》后附清单为依据。



11. 估价委托人未能提供估价对象《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等资料原件，注册房地产估价师无法核对原件与复印件的一致性；注册房地产估价师已到上述主管部门对部分权属证明材料及其记载的部分内容进行核实验证。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的权属证明、财务会计信息及其它相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

12. 截止价值时点，估价委托人提供资料未能明确估价对象居住权、用益物权情况，估价人员实地查勘及调查亦未发现相关情况，故本次估价假设估价对象不存在居住权、用益物权情况，如上述条件发生变化，本次估价应作相应调整。

13. 根据注册房地产估价师实地查勘了解，估价对象所在项目部分楼栋购房户已于 2018 年办理入住，另根据成都市双流区不动产登记中心的工作人员及相关当事人介绍，截止价值时点，估价对象所在项目尚未完成总体竣工验收备案手续，亦未办理初始登记，故本次评估依据估价委托人意见按照期房对其价值进行评估；本次估价设定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，假设估价对象后期能顺利完成竣工验收备案并取得相应的产权依据和其它法律保护依据，未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响，也未考虑估价对象后续办理权属证书时可能涉及的面积差异及相关税费，特提请报告使用人注意。

14. 注册房地产估价师于二〇二二年五月十六日对估价对象进行了实地查勘，但注册房地产估价师对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

15. 截止价值时点，估价委托人尚未取得估价对象分摊土地的《不动产权证书》，上述土地状况为估价委托人提供的估价对象所在宗地《成都市不动产登记



信息查询结果》记载的信息，本次估价按上述信息结合房屋用途设定估价对象分摊土地使用权用途为商服用地（兼容住宅），为出让方式取得，土地终止日期为商服用地 2050 年 01 月 27 日；城镇住宅用地 2080 年 01 月 27 日。

16. 由于本次估价对象为整体房地产的局部，故本次估价以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为假设前提。

## 二、未定事项假设

1. 根据注册房地产估价师实地查勘，截止价值时点，估价对象 34-36 为第三方使用中，本次估价根据估价委托人意见，未考虑可能存在的租赁或占用关系对估价对象价值的影响，特提请报告使用者注意。

## 三、背离事实假设

1. 根据估价委托人及当事人介绍，截止价值时点，估价对象及其宗地均已被查封，鉴于本次估价目的，本次评估未考虑估价对象及其宗地存在查封限制对估价对象价值的影响。

## 四、不相一致假设

无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

1. 截止价值时点，注册房地产估价师无法进入估价对象 4-5、16 内部进行查勘。经征询估价委托人意见，本次估价按照相关当事人签字确认的装修状况进行设定，其配套设施及户型等其他实物状况参考其所在建筑物同楼栋同单元不同楼层相同户号房屋的相关状况进行设定（详见建筑物基本状况-实物状况 2）。如上述设定的估价对象房地产实物状况与实际状况不符，应据实调整估价结果或委托估价机构重新估价。

## 六、估价报告使用限制

1. 本报告仅供估价委托人执行四川绿工城市建设开发有限公司与成都桂溪置业有限公司建设工程施工合同纠纷一案为其确定涉执财产处置参考价提供参考依据，不作其他估价目的之用。若超出上述范围使用本估价报告，我公司不承



担任何责任。

2. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

3. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

4. 本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产价值，包括建筑物、分摊的土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备价值，不包含室内可移动家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等财产价值。

5. 报告使用人在使用本报告过程中，如果居住权状况发生变化或因国家颁布新的法律法规及司法解释而发生变化，应据实调整估价结果或委托估价机构重新估价。

6. 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇二二年六月十日为一壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

7. 本估价报告需经本公司盖章及至少两名注册房地产估价师签名后有效。

8. 遵守相关法律、法规和估价规范，对估价对象在价值时点的估价目的下价值进行分析、估算并发表专业意见，是我们注册房地产估价师的责任，我们不对估价对象的法律权属提供保证；提供必要的资料并保证所提供资料真实性、合法性、完整性，恰当使用估价报告是委托人和相关当事方责任。

9. 本次评估中估价结果受价值时点限制，仅为估价对象在价值时点的市场价值，本估价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。



# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：成都市双流区人民法院  
住所：成都市东升街道顺城街 29 号

## 二、房地产估价机构

名称：四川恒通房地产土地资产评估有限公司  
住所：四川省成都市金牛区星辰东一街 8 号附 2 号  
法定代表人：张引  
备案等级：壹级  
备案证书编号：川建房估备字[2017]0014 号  
备案证书有效期：2020 年 07 月 28 日至 2023 年 07 月 28 日  
联系电话：(028)86752298

## 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。

成都市双流区人民法院因执行四川绿工城市建设开发有限公司与成都桂溪置业有限公司建设工程施工合同纠纷一案，出具了《成都市双流区人民法院委托书》[(2022)川 0116 执 820 号]，委托我公司对成都市双流区九江镇万家社区草金路 333 号“金祥广场”共 134 套涉执住宅、商业、办公及车位用期房的市场价值进行估价，估价目的是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) 估价对象名称及范围

根据估价委托人要求及本次估价目的，确定估价对象为成都市双流区九江镇草金路 333 号“金祥广场”共 134 套涉执住宅、商业、办公及车位房地产。

本次估价范围为成都市双流区人民法院委托的成都桂溪置业有限公司所有的位于成都市双流区九江镇万家社区草金路 333 号“金祥广场”共 134 套涉执住



宅、商业、办公及车位用期房，包括估价对象的建筑物、分摊的土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备价值，不包含室内可移动家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等财产价值。估价对象建筑面积合计为 6,115.08 m<sup>2</sup>。

## (二) 估价对象基本状况

### 1. 估价对象权益状况

估价对象所在项目名称为“金祥广场”，该项目开发商为成都桂溪置业有限公司。截止价值时点，估价对象所在项目已投入使用；根据相关部门查询了解，所在项目部分楼栋已进行分项竣工验收，但总体竣工验收备案工作尚未完成，尚未办理初始登记。

#### (1) 估价对象权属登记状况

建筑物权益状况-权属登记状况										
序号	房屋编码	地址	楼栋	单元	房号	规划用途	房屋状况			附记
							结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	所在层	
1	1786410	九江街 道草金 路 333 号	1	1	401	住宅	/	92.78	4	/
2	1786373		1	1	903	住宅	/	91.11	9	/
3	1786361		1	1	1101	住宅	/	94.06	11	/
4	1786349		1	2	206	住宅	/	89.93	2	/
5	1786341		1	2	306	住宅	/	89.93	3	/
6	1786336		1	2	403	公寓	/	91.27	4	/
7	1786333		1	2	406	住宅	/	89.93	4	/
8	1786326		1	2	505	住宅	/	89.93	5	/
9	1786325		1	2	506	住宅	/	89.93	5	/
10	1786323		1	2	508	住宅	/	91.27	5	/
11	1786312		1	2	703	公寓	/	91.27	7	/
12	1786311		1	2	704	住宅	/	91.27	7	/
13	1786296		1	2	903	公寓	/	91.27	9	/
14	1786295		1	2	904	住宅	/	91.27	9	/
15	1786284		1	2	1007	住宅	/	91.27	10	/
16	1786272		1	3	203	公寓	/	74.78	2	/
17	1786269		1	3	206	住宅	/	74.78	2	/
18	1786268		1	3	207	住宅	/	93.24	2	/
19	1786265		1	3	303	公寓	/	74.78	3	/
20	1786262		1	3	306	住宅	/	74.78	3	/
21	1786258		1	3	403	公寓	/	74.78	4	/
22	1786244		1	3	603	公寓	/	74.78	6	/
23	1786240		1	3	607	住宅	/	93.24	6	/
24	1786235		1	3	705	住宅	/	91.56	7	/
25	1786230		1	3	803	公寓	/	74.78	8	/
26	1786750		2	-	9	商业	/	75.25	1	/
27	1786749		2	-	10	商业	/	63.75	1	/



28	1786748		2	-	11	商业	/	68.66	1	/
29	1786747		2	-	12	商业	/	61.86	1	/
30	1786746		2	-	13	商业	/	65.20	1	/
31	1786745		2	-	14	商业	/	54.86	1	/
32	1786744		2	-	15	商业	/	50.22	1	/
33	1786743		2	-	16	商业	/	44.16	1	/
34	1786742		2	-	17	商业	/	38.63	1	/
35	1786741		2	-	18	商业	/	105.44	1	/
36	1786740		2	-	19	商业	/	149.82	1	/
37	1786727		2	-	2	办公	/	37.15	3	/
38	1786691		2	-	38	办公	/	41.59	3	/
39	1786686		2	-	5	办公	/	37.20	4	/
40	1786682		2	-	9	办公	/	37.95	4	/
41	1786626		2	-	27	办公	/	37.00	5	/
42	1786613		2	-	2	办公	/	37.94	6	/
43	1786607		2	-	8	办公	/	37.19	6	/
44	1786576		2	-	1	办公	/	37.94	7	/
45	1786573		2	-	4	办公	/	37.94	7	/
46	1786569		2	-	8	办公	/	37.19	7	/
47	1786540		2	-	37	办公	/	41.63	7	/
48	1786538		2	-	1	办公	/	37.94	8	/
49	1786535		2	-	4	办公	/	37.94	8	/
50	1786534		2	-	5	办公	/	37.94	8	/
51	1786533		2	-	6	办公	/	37.94	8	/
52	1786532		2	-	7	办公	/	37.19	8	/
53	1786531		2	-	8	办公	/	37.19	8	/
54	1786504		2	-	35	办公	/	39.50	8	/
55	1786461		2	-	2	办公	/	37.97	10	/
56	1786453		2	-	10	办公	/	67.67	10	/
57	1963447	双流区 九江街 道 333 号	5	-	85	车位	/	35.72	-1	/
58	1963446		5	-	86	车位	/	25.88	-1	/
59	1963445		5	-	87	车位	/	28.98	-1	/
60	1963444		5	-	88	车位	/	26.66	-1	/
61	1963443		5	-	89	车位	/	26.66	-1	/
62	1963442		5	-	90	车位	/	25.50	-1	/
63	1963441		5	-	91	车位	/	24.80	-1	/
64	1963440		5	-	92	车位	/	49.60	-1	/
65	1963439		5	-	93	车位	/	27.82	-1	/
66	1963438		5	-	94	车位	/	27.82	-1	/
67	1963437		5	-	95	车位	/	34.29	-1	/
68	1963436		5	-	96	车位	/	34.29	-1	/
69	1963435		5	-	97	车位	/	25.88	-1	/
70	1963434		5	-	98	车位	/	25.88	-1	/
71	1963433		5	-	99	车位	/	49.22	-1	/
72	1963432		5	-	100	车位	/	23.72	-1	/
73	1963431		5	-	101	车位	/	26.66	-1	/
74	1963430		5	-	102	车位	/	26.66	-1	/
75	1963429		5	-	103	车位	/	27.82	-1	/
76	1963428		5	-	104	车位	/	27.82	-1	/
77	1963427		5	-	105	车位	/	53.70	-1	/
78	1963426		5	-	106	车位	/	26.66	-1	/
79	1963425		5	-	107	车位	/	26.66	-1	/
80	1963424		5	-	108	车位	/	24.80	-1	/





81	1963423	5	-	109	车位	/	53.62	-1	/
82	1963422	5	-	110	车位	/	35.72	-1	/
83	1963421	5	-	111	车位	/	26.66	-1	/
84	1963420	5	-	112	车位	/	25.50	-1	/
85	1963419	5	-	113	车位	/	35.72	-1	/
86	1963418	5	-	114	车位	/	32.86	-1	/
87	1963417	5	-	115	车位	/	32.86	-1	/
88	1963416	5	-	116	车位	/	32.86	-1	/
89	1963415	5	-	117	车位	/	32.86	-1	/
90	1963414	5	-	118	车位	/	27.82	-1	/
91	1963413	5	-	119	车位	/	25.88	-1	/
92	1963412	5	-	120	车位	/	27.82	-1	/
93	1963411	5	-	121	车位	/	28.98	-1	/
94	1963410	5	-	122	车位	/	27.82	-1	/
95	1963409	5	-	123	车位	/	35.72	-1	/
96	1963408	5	-	124	车位	/	34.29	-1	/
97	1963407	5	-	125	车位	/	27.82	-1	/
98	1963406	5	-	126	车位	/	28.98	-1	/
99	1963405	5	-	127	车位	/	26.66	-1	/
100	1963404	5	-	128	车位	/	27.82	-1	/
101	1963403	5	-	129	车位	/	27.82	-1	/
102	1963402	5	-	130	车位	/	53.70	-1	/
103	1963401	5	-	131	车位	/	53.70	-1	/
104	1963400	5	-	132	车位	/	27.82	-1	/
105	1963399	5	-	133	车位	/	27.82	-1	/
106	1963398	5	-	134	车位	/	26.66	-1	/
107	1963397	5	-	135	车位	/	26.66	-1	/
108	1963396	5	-	136	车位	/	26.66	-1	/
109	1963395	5	-	137	车位	/	25.50	-1	/
110	1963394	5	-	142	车位	/	26.66	-1	/
111	1963393	5	-	143	车位	/	26.66	-1	/
112	1963392	5	-	144	车位	/	27.82	-1	/
113	1963391	5	-	145	车位	/	27.82	-1	/
114	1963390	5	-	146	车位	/	27.82	-1	/
115	1963389	5	-	147	车位	/	27.82	-1	/
116	1963388	5	-	148	车位	/	27.82	-1	/
117	1963387	5	-	149	车位	/	26.66	-1	/
118	1963386	5	-	150	车位	/	27.82	-1	/
119	1963385	5	-	151	车位	/	27.82	-1	/
120	1963384	5	-	152	车位	/	27.82	-1	/
121	1963383	5	-	153	车位	/	28.98	-1	/
122	1963382	5	-	157	车位	/	28.98	-1	/
123	1963381	5	-	158	车位	/	28.98	-1	/
124	1963380	5	-	159	车位	/	28.98	-1	/
125	1963379	5	-	160	车位	/	27.81	-1	/
126	1963378	5	-	161	车位	/	51.46	-1	/
127	1963377	5	-	163	车位	/	25.50	-1	/
128	1963376	5	-	164	车位	/	26.66	-1	/
129	1963375	5	-	165	车位	/	26.66	-1	/
130	1963374	5	-	166	车位	/	28.98	-1	/
131	1963373	5	-	167	车位	/	28.98	-1	/
132	1963372	5	-	168	车位	/	28.98	-1	/
133	1963371	5	-	169	车位	/	28.98	-1	/



134	1963370		5	-	170	车位	/	26.66	-1	/
-----	---------	--	---	---	-----	----	---	-------	----	---

土地权益状况-权属登记状况							
序号	《成都市不动产登记信息查询结果》所载信息	权利人	土地坐落	土地用途	权利性质	使用期限	使用权面积(m <sup>2</sup> )
1	业务号: 201009100160005; 不动产权证书号: 双国用 (2010)第 13437 号	成都桂 溪置 业有 限公 司	双流县 九江 镇 万家 社 区	商服用地 (兼容住 宅)	出让	商服: 2050 年 01 月 27 日 住宅: 2080 年 01 月 27 日	14080.9
备注: 截止价值时点, 估价委托人尚未取得估价对象分摊土地的《不动产权证书》, 上述土地状况为估价委托人提供的估价对象所在宗地《成都市不动产登记信息查询结果》记载的信息, 本次估价按上述信息结合房屋用途设定估价对象分摊土地使用权用途为商服用地(兼容住宅), 为出让方式取得, 土地终止日期为商服用地 2050 年 01 月 27 日; 城镇住宅用地 2080 年 01 月 27 日。							

建设用地规划登记状况							
序号	《建设用地规划许可证》证号	用地单位	用地项目名称	用地位置	用地性质	用地面积	建设规模
1	地字第 510122201321066 (补)号	成都桂溪置 业有限公司	/	双流县九 江街道	商业(兼容 二类住宅)	净用地面积 21.12 亩, 代征地 8.57 亩	/
附图及附件名称: 该证为遗失补办, (原地字第 510122201021132 号证遗失作废) 原规划条件、红线图不变							

建设工程规划登记状况					
序号	《建设工程规划许可证》证号	建设单位(个人)	建设项目名称	建设位置	建设规模
1	建字第 510122201631020 号	成都桂溪置 业有限公司	金祥广场	双流县九江镇 万家社区	总建筑面积 54386.95 m <sup>2</sup> (其中地下建筑面 积 11942.8 m <sup>2</sup> )
附件及附件名称: 1、总建筑面积伍万肆仟叁佰捌拾陆点玖伍平方米(其中架空层建筑面积叁佰肆拾陆点肆肆平方米、垃圾房建筑面积贰拾平方米、地下建筑面积壹万壹仟玖佰肆拾贰点捌平方米); 2、《建设工程规划许可证》与骑缝章的总平面图壹份; 3、接此证后, 按基本建设管理程序向公安消防等部门申报, 待取得有关合法手续后, 方能动工建设。					

建设工程施工登记状况										
序号	《建筑工程施工许可证》证号	建设单位	工程名称	建设地址	建设规模	设计单位	施工单位	施工单位	合同开工日期	合同竣工日期
1	双施【2016】 编号 102 号	成都桂溪置 业有限公司	金祥广场(地 下室、 1-4# 楼)	双流县九 江街 道	总建筑 面积 55111.3 6 m <sup>2</sup>	四川中 瀚建 筑设 计院 有限 公 司	四川俊 杰建 筑工 程有 限公 司	四川泰 兴建 设工 程有 限责 任公 司	2016.11	2018.04

商品房预售登记状况 1
-------------



序号	《商品房预售许可证》证号	开发建设单位	项目名称	项目坐落	预售范围	预售面积	房屋用途
1	成房预售双字第13685号	成都桂溪置业有限公司	金祥广场	双流区九江街道草金路333号	1、2号楼	34853.27	住宅、公寓、办公、商业

商品房预售登记状况 2									
序号	《成都市商品房预售许可证》证号	房地产开发企业	项目名称	项目地址	预售范围	房屋规划及预售面积	预售款监管银行	预售款监管账号	变更记录
1	蓉预售字第51011620190246号	成都桂溪置业有限公司	金祥广场	双流区九江街道万家社区草金路333号	5号地下室	车位2377.24平方米	华夏银行股份有限公司成都分行	11351000000322561	/

## (2) 估价对象其他权利状况

### 1) 抵押权情况

根据估价委托人介绍，结合注册估价师知悉的优先受偿权情况，截止价值时点，估价对象未设立抵押权。

### 2) 租赁权及占用情况

根据实地查勘情况，截止价值时点，估价对象 34-36 可能存在租赁或占用情况，其余估价对象未出租。

### 3) 权利限制情况

根据估价委托人提供的资料，截止价值时点，估价对象已被查封。

### 4) 居住权情况

根据相关当事人介绍，截止价值时点，估价对象住宅用房未设立居住权。

### 5) 欠缴税金及相关费用情况

根据估价委托人介绍，未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用的情况，故本次估价假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用的情况。

## 2. 估价对象实物状况

### (1) 建筑物实物状况



“金祥广场”项目为商住一体小区，其中1栋为1层底商加楼上10层住宅，地上共11层；2栋为1层底商加楼上9层公寓式办公，地上共10层；3栋及4栋分别为地上4层及5层商业体，-1层地下车位包含机械车位、普通车位及人防车位。该项目内部分楼栋于2018年已有购房户入住，但项目总体尚未完成竣工备案；另据项目工作人员介绍，房屋室内交付使用装修标准为清水交付。

建筑物基本状况-实物状况 1							
序号	坐落	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑结构	所在楼层 /总楼层	新旧程度	层高
1	双流区九江街道草金路333号1栋1单元4层401号	住宅	92.78	钢混	4/11+1	九五成新	约2.8米
2	双流区九江街道草金路333号1栋1单元9层903号	住宅	91.11	钢混	9/11+1	九五成新	约2.8米
3	双流区九江街道草金路333号1栋1单元11层1101号	住宅	94.06	钢混	11/11+1	九五成新	约2.8米
4	双流区九江街道草金路333号1栋2单元2层206号	住宅	89.93	钢混	2/11+1	九五成新	约2.8米
5	双流区九江街道草金路333号1栋2单元3层306号	住宅	89.93	钢混	3/11+1	九五成新	约2.8米
6	双流区九江街道草金路333号1栋2单元4层403号	公寓	91.27	钢混	4/11+1	九五成新	约2.8米
7	双流区九江街道草金路333号1栋2单元4层406号	住宅	89.93	钢混	4/11+1	九五成新	约2.8米
8	双流区九江街道草金路333号1栋2单元5层505号	住宅	89.93	钢混	5/11+1	九五成新	约2.8米
9	双流区九江街道草金路333号1栋2单元5层506号	住宅	89.93	钢混	5/11+1	九五成新	约2.8米
10	双流区九江街道草金路333号1栋2单元5层508号	住宅	91.27	钢混	5/11+1	九五成新	约2.8米
11	双流区九江街道草金路333号1栋2单元7层703号	公寓	91.27	钢混	7/11+1	九五成新	约2.8米
12	双流区九江街道草金路333号1栋2单元7层704号	住宅	91.27	钢混	7/11+1	九五成新	约2.8米
13	双流区九江街道草金路333号1栋2单元9层903号	公寓	91.27	钢混	9/11+1	九五成新	约2.8米
14	双流区九江街道草金路333号1栋2单元9层904号	住宅	91.27	钢混	9/11+1	九五成新	约2.8米
15	双流区九江街道草金路333号1栋2单元10层1007号	住宅	91.27	钢混	10/11+1	九五成新	约2.8米
16	双流区九江街道草金路333号1栋3单元2层203号	公寓	74.78	钢混	2/11+1	九五成新	约2.8米
17	双流区九江街道草金路333号1栋3单元2层206号	住宅	74.78	钢混	2/11+1	九五成新	约2.8米
18	双流区九江街道草金路333号1栋3单元2层207号	住宅	93.24	钢混	2/11+1	九五成新	约2.8米
19	双流区九江街道草金路333号1栋3单元3层303号	公寓	74.78	钢混	3/11+1	九五成新	约2.8米
20	双流区九江街道草金路333号1栋3单元3层306号	住宅	74.78	钢混	3/11+1	九五成新	约2.8米
21	双流区九江街道草金路333号1栋3单元	公寓	74.78	钢混	4/11+1	九五	约2.8米



	单元4层403号					成新	
22	双流区九江街道草金路333号1栋3 单元6层603号	公寓	74.78	钢混	6/11+1	九五 成新	约2.8米
23	双流区九江街道草金路333号1栋3 单元6层607号	住宅	93.24	钢混	6/11+1	九五 成新	约2.8米
24	双流区九江街道草金路333号1栋3 单元7层705号	住宅	91.56	钢混	7/11+1	九五 成新	约2.8米
25	双流区九江街道草金路333号1栋3 单元8层803号	公寓	74.78	钢混	8/11+1	九五 成新	约2.8米
26	双流区九江街道草金路333号2栋附 109号	商业	75.25	钢混	1/11+1	九五 成新	约4米
27	双流区九江街道草金路333号2栋附 110号	商业	63.75	钢混	1/11+1	九五 成新	约4米
28	双流区九江街道草金路333号2栋附 111号	商业	68.66	钢混	1/11+1	九五 成新	约4米
29	双流区九江街道草金路333号2栋附 112号	商业	61.86	钢混	1/11+1	九五 成新	约4米
30	双流区九江街道草金路333号2栋附 113号	商业	65.20	钢混	1/11+1	九五 成新	约4米
31	双流区九江街道草金路333号2栋附 114号	商业	54.86	钢混	1/11+1	九五 成新	约4米
32	双流区九江街道草金路333号2栋附 115号	商业	50.22	钢混	1/11+1	九五 成新	约4米
33	双流区九江街道草金路333号2栋附 116号	商业	44.16	钢混	1/11+1	九五 成新	约4米
34	双流区九江街道草金路333号2栋附 117号	商业	38.63	钢混	1/11+1	九五 成新	约4米
35	双流区九江街道草金路333号2栋附 118号	商业	105.44	钢混	1/11+1	九五 成新	约4米
36	双流区九江街道草金路333号2栋附 119号	商业	149.82	钢混	1/11+1	九五 成新	约4米
37	双流区九江街道草金路333号2栋3 层302号	办公	37.15	钢混	3/11+1	九五 成新	约2.9米
38	双流区九江街道草金路333号2栋3 层338号	办公	41.59	钢混	3/11+1	九五 成新	约2.9米
39	双流区九江街道草金路333号2栋4 层405号	办公	37.20	钢混	4/11+1	九五 成新	约2.9米
40	双流区九江街道草金路333号2栋4 层409号	办公	37.95	钢混	4/11+1	九五 成新	约2.9米
41	双流区九江街道草金路333号2栋5 层527号	办公	37.00	钢混	5/11+1	九五 成新	约2.9米
42	双流区九江街道草金路333号2栋6 层602号	办公	37.94	钢混	6/11+1	九五 成新	约2.9米
43	双流区九江街道草金路333号2栋6 层608号	办公	37.19	钢混	6/11+1	九五 成新	约2.9米
44	双流区九江街道草金路333号2栋7 层701号	办公	37.94	钢混	7/11+1	九五 成新	约2.9米
45	双流区九江街道草金路333号2栋7 层704号	办公	37.94	钢混	7/11+1	九五 成新	约2.9米
46	双流区九江街道草金路333号2栋7 层708号	办公	37.19	钢混	7/11+1	九五 成新	约2.9米
47	双流区九江街道草金路333号2栋7 层737号	办公	41.63	钢混	7/11+1	九五 成新	约2.9米
48	双流区九江街道草金路333号2栋8	办公	37.94	钢混	8/11+1	九五	约2.9米



	层 801 号					成新	
49	双流区九江街道草金路 333 号 2 栋 8 层 804 号	办公	37.94	钢混	8/11+1	九五成新	约 2.9 米
50	双流区九江街道草金路 333 号 2 栋 8 层 805 号	办公	37.94	钢混	8/11+1	九五成新	约 2.9 米
51	双流区九江街道草金路 333 号 2 栋 8 层 806 号	办公	37.94	钢混	8/11+1	九五成新	约 2.9 米
52	双流区九江街道草金路 333 号 2 栋 8 层 807 号	办公	37.19	钢混	8/11+1	九五成新	约 2.9 米
53	双流区九江街道草金路 333 号 2 栋 8 层 808 号	办公	37.19	钢混	8/11+1	九五成新	约 2.9 米
54	双流区九江街道草金路 333 号 2 栋 8 层 835 号	办公	39.50	钢混	8/11+1	九五成新	约 2.9 米
55	双流区九江街道草金路 333 号 2 栋 10 层 1002 号	办公	37.97	钢混	10/11+1	九五成新	约 2.9 米
56	双流区九江街道草金路 333 号 2 栋 10 层 1010 号	办公	67.67	钢混	10/11+1	九五成新	约 2.9 米
57	双流区九江街道草金路 333 号-1 层 85 号	车位	35.72	钢混	-1/-	九五成新	约 3.7 米
58	双流区九江街道草金路 333 号-1 层 86 号	车位	25.88	钢混	-1/-	九五成新	约 3.7 米
59	双流区九江街道草金路 333 号-1 层 87 号	车位	28.98	钢混	-1/-	九五成新	约 3.7 米
60	双流区九江街道草金路 333 号-1 层 88 号	车位	26.66	钢混	-1/-	九五成新	约 3.7 米
61	双流区九江街道草金路 333 号-1 层 89 号	车位	26.66	钢混	-1/-	九五成新	约 3.7 米
62	双流区九江街道草金路 333 号-1 层 90 号	车位	25.50	钢混	-1/-	九五成新	约 3.7 米
63	双流区九江街道草金路 333 号-1 层 91 号	车位	24.80	钢混	-1/-	九五成新	约 3.7 米
64	双流区九江街道草金路 333 号-1 层 92 号	车位	49.60	钢混	-1/-	九五成新	约 3.7 米
65	双流区九江街道草金路 333 号-1 层 93 号	车位	27.82	钢混	-1/-	九五成新	约 3.7 米
66	双流区九江街道草金路 333 号-1 层 94 号	车位	27.82	钢混	-1/-	九五成新	约 3.7 米
67	双流区九江街道草金路 333 号-1 层 95 号	车位	34.29	钢混	-1/-	九五成新	约 3.7 米
68	双流区九江街道草金路 333 号-1 层 96 号	车位	34.29	钢混	-1/-	九五成新	约 3.7 米
69	双流区九江街道草金路 333 号-1 层 97 号	车位	25.88	钢混	-1/-	九五成新	约 3.7 米
70	双流区九江街道草金路 333 号-1 层 98 号	车位	25.88	钢混	-1/-	九五成新	约 3.7 米
71	双流区九江街道草金路 333 号-1 层 99 号	车位	49.22	钢混	-1/-	九五成新	约 3.7 米
72	双流区九江街道草金路 333 号-1 层 100 号	车位	23.72	钢混	-1/-	九五成新	约 3.7 米
73	双流区九江街道草金路 333 号-1 层 101 号	车位	26.66	钢混	-1/-	九五成新	约 3.7 米
74	双流区九江街道草金路 333 号-1 层 102 号	车位	26.66	钢混	-1/-	九五成新	约 3.7 米
75	双流区九江街道草金路 333 号-1 层	车位	27.82	钢混	-1/-	九五	约 3.7 米



	103号					成新	
76	双流区九江街道草金路333号-1层 104号	车位	27.82	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
77	双流区九江街道草金路333号-1层 105号	车位	53.70	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
78	双流区九江街道草金路333号-1层 106号	车位	26.66	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
79	双流区九江街道草金路333号-1层 107号	车位	26.66	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
80	双流区九江街道草金路333号-1层 108号	车位	24.80	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
81	双流区九江街道草金路333号-1层 109号	车位	53.62	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
82	双流区九江街道草金路333号-1层 110号	车位	35.72	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
83	双流区九江街道草金路333号-1层 111号	车位	26.66	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
84	双流区九江街道草金路333号-1层 112号	车位	25.50	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
85	双流区九江街道草金路333号-1层 113号	车位	35.72	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
86	双流区九江街道草金路333号-1层 114号	车位	32.86	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
87	双流区九江街道草金路333号-1层 115号	车位	32.86	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
88	双流区九江街道草金路333号-1层 116号	车位	32.86	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
89	双流区九江街道草金路333号-1层 117号	车位	32.86	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
90	双流区九江街道草金路333号-1层 118号	车位	27.82	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
91	双流区九江街道草金路333号-1层 119号	车位	25.88	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
92	双流区九江街道草金路333号-1层 120号	车位	27.82	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
93	双流区九江街道草金路333号-1层 121号	车位	28.98	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
94	双流区九江街道草金路333号-1层 122号	车位	27.82	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
95	双流区九江街道草金路333号-1层 123号	车位	35.72	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
96	双流区九江街道草金路333号-1层 124号	车位	34.29	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
97	双流区九江街道草金路333号-1层 125号	车位	27.82	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
98	双流区九江街道草金路333号-1层 126号	车位	28.98	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
99	双流区九江街道草金路333号-1层 127号	车位	26.66	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
100	双流区九江街道草金路333号-1层 128号	车位	27.82	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
101	双流区九江街道草金路333号-1层 129号	车位	27.82	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
102	双流区九江街道草金路333号-1层	车位	53.70	钢混	-1/-	九五	约3.7米



	130号					成新	
103	双流区九江街道草金路333号-1层 131号	车位	53.70	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
104	双流区九江街道草金路333号-1层 132号	车位	27.82	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
105	双流区九江街道草金路333号-1层 133号	车位	27.82	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
106	双流区九江街道草金路333号-1层 134号	车位	26.66	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
107	双流区九江街道草金路333号-1层 135号	车位	26.66	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
108	双流区九江街道草金路333号-1层 136号	车位	26.66	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
109	双流区九江街道草金路333号-1层 137号	车位	25.50	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
110	双流区九江街道草金路333号-1层 142号	车位	26.66	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
111	双流区九江街道草金路333号-1层 143号	车位	26.66	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
112	双流区九江街道草金路333号-1层 144号	车位	27.82	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
113	双流区九江街道草金路333号-1层 145号	车位	27.82	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
114	双流区九江街道草金路333号-1层 146号	车位	27.82	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
115	双流区九江街道草金路333号-1层 147号	车位	27.82	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
116	双流区九江街道草金路333号-1层 148号	车位	27.82	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
117	双流区九江街道草金路333号-1层 149号	车位	26.66	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
118	双流区九江街道草金路333号-1层 150号	车位	27.82	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
119	双流区九江街道草金路333号-1层 151号	车位	27.82	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
120	双流区九江街道草金路333号-1层 152号	车位	27.82	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
121	双流区九江街道草金路333号-1层 153号	车位	28.98	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
122	双流区九江街道草金路333号-1层 157号	车位	28.98	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
123	双流区九江街道草金路333号-1层 158号	车位	28.98	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
124	双流区九江街道草金路333号-1层 159号	车位	28.98	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
125	双流区九江街道草金路333号-1层 160号	车位	27.81	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
126	双流区九江街道草金路333号-1层 161号	车位	51.46	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
127	双流区九江街道草金路333号-1层 163号	车位	25.50	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
128	双流区九江街道草金路333号-1层 164号	车位	26.66	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
129	双流区九江街道草金路333号-1层	车位	26.66	钢混	-1/-	九五	约3.7米





	165号					成新	
130	双流区九江街道草金路333号-1层 166号	车位	28.98	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
131	双流区九江街道草金路333号-1层 167号	车位	28.98	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
132	双流区九江街道草金路333号-1层 168号	车位	28.98	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
133	双流区九江街道草金路333号-1层 169号	车位	28.98	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米
134	双流区九江街道草金路333号-1层 170号	车位	26.66	钢混	-1/-	九五成新	约3.7米

建筑物基本状况-实物状况2					
序号	装饰装修	设施设备	使用及维护状况	垂直交通方式	空间布局
1	外墙：墙砖； 室内：客厅餐厅及卧室为水泥地面，涂料墙面及顶部，厨房及卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	平层布局，2室2厅1卫1厨1阳台
2	外墙：墙砖； 室内：客厅餐厅及卧室为水泥地面，涂料墙面及顶部，厨房及卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	平层布局，3室2厅2卫1厨1阳台
3	外墙：墙砖； 室内：客厅餐厅及卧室为水泥地面，涂料墙面及顶部，厨房及卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	平层布局，2室2厅1卫1厨1阳台
4	未入户，设定为清水	通水电气讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	平层布局，设定为2室2厅1卫1厨1阳台
5	未入户，设定为清水	通水电气讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	平层布局，设定为2室2厅1卫1厨1阳台
6	外墙：墙砖； 室内：客厅餐厅及卧室为水泥地面，涂料墙面及顶部，厨房及卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	平层布局，2室2厅1卫1厨1阳台
7	外墙：墙砖； 室内：客厅餐厅及卧室为水泥地面，涂料墙面及顶部，厨房及卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	平层布局，2室2厅1卫1厨1阳台
8	外墙：墙砖； 室内：客厅餐厅及卧室为水泥地面，涂料墙面及顶部，厨房及卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	平层布局，2室2厅1卫1厨1阳台
9	外墙：墙砖； 室内：客厅餐厅及卧室为水泥地面，涂料墙面及顶部，厨房及卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	平层布局，2室2厅1卫1厨1阳台
10	外墙：墙砖； 室内：客厅餐厅及卧室为水泥地面，涂料墙面及顶部，厨房及卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	平层布局，2室2厅1卫1厨1阳台



11	外墙：墙砖； 室内：客厅餐厅及卧室为水泥地面，涂料墙面及顶部，厨房及卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	平层布局，2室2厅1卫1厨1阳台
12	外墙：墙砖； 室内：客厅餐厅及卧室为水泥地面，涂料墙面及顶部，厨房及卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	平层布局，2室2厅1卫1厨1阳台
13	外墙：墙砖； 室内：客厅餐厅及卧室为水泥地面，涂料墙面及顶部，厨房及卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	平层布局，2室2厅1卫1厨1阳台
14	外墙：墙砖； 室内：客厅餐厅及卧室为水泥地面，涂料墙面及顶部，厨房及卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	平层布局，2室2厅1卫1厨1阳台
15	外墙：墙砖； 室内：客厅餐厅及卧室为水泥地面，涂料墙面及顶部，厨房及卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	平层布局，2室2厅1卫1厨1阳台
16	未入户，设定为清水	通水电气讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	平层布局，设定为3室2厅2卫1厨1阳台
17	外墙：墙砖； 室内：客厅餐厅及卧室为水泥地面，涂料墙面及顶部，厨房及卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	平层布局，2室2厅1卫1厨1阳台
18	外墙：墙砖； 室内：客厅餐厅及卧室为水泥地面，涂料墙面及顶部，厨房及卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	平层布局，2室2厅1卫1厨1阳台
19	外墙：墙砖； 室内：客厅餐厅及卧室为水泥地面，涂料墙面及顶部，厨房及卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	平层布局，3室2厅2卫1厨1阳台
20	外墙：墙砖； 室内：客厅餐厅及卧室为水泥地面，涂料墙面及顶部，厨房及卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	平层布局，2室2厅1卫1厨1阳台
21	外墙：墙砖； 室内：客厅餐厅及卧室为水泥地面，涂料墙面及顶部，厨房及卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	平层布局，3室2厅2卫1厨1阳台
22	外墙：墙砖； 室内：客厅餐厅及卧室为水泥地面，涂料墙面及顶部，厨房及卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	平层布局，3室2厅2卫1厨1阳台
23	外墙：墙砖； 室内：客厅餐厅及卧室为水泥地面，涂料墙面及顶部，厨房及卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	平层布局，2室2厅1卫1厨1阳台
24	外墙：墙砖； 室内：客厅餐厅及卧室为水泥地面，涂料墙面及顶部，厨房及卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	平层布局，2室2厅1卫1厨1阳台



25	外墙：墙砖； 室内：客厅餐厅及卧室为水泥地面，涂料墙面及顶部，厨房及卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	平层布局，3室2厅2卫1厨1阳台
26	外墙：墙砖； 室内：水泥地面、涂料墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控等设施设备	空置，维护保养情况较好	-	临街商铺布局
27	外墙：墙砖； 室内：水泥地面、涂料墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控等设施设备	空置，维护保养情况较好	-	临街商铺布局
28	外墙：墙砖； 室内：木地板地面、涂料墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控等设施设备	空置，维护保养情况较好	-	临街商铺布局
29	外墙：墙砖； 室内：水泥地面、涂料墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控等设施设备	空置，维护保养情况较好	-	临街商铺布局
30	外墙：墙砖； 室内：水泥地面、涂料墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控等设施设备	空置，维护保养情况较好	-	临街商铺布局
31	外墙：墙砖； 室内：水泥地面、涂料墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控等设施设备	空置，维护保养情况较好	-	临街商铺布局
32	外墙：墙砖； 室内：水泥地面、涂料墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控等设施设备	空置，维护保养情况较好	-	临街商铺布局
33	外墙：墙砖； 室内：水泥地面、涂料墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控等设施设备	空置，维护保养情况较好	-	临街商铺布局
34	外墙：墙砖； 室内：水泥地面、涂料墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控等设施设备	第三方使用中，维护保养情况较好	-	临街商铺布局
35	外墙：墙砖； 室内：水泥地面、涂料墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控等设施设备	第三方使用中，维护保养情况较好	-	临街商铺布局
36	外墙：墙砖； 室内：水泥地面、涂料墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控等设施设备	第三方使用中，维护保养情况较好	-	临街商铺布局
37	外墙：墙砖； 室内：水泥地面，涂料墙面及顶部，卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	通廊式隔间布局，1室1卫
38	外墙：墙砖； 室内：水泥地面，涂料墙面及顶部，卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	通廊式隔间布局，1室1卫
39	外墙：墙砖； 室内：水泥地面，涂料墙面及顶部，卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	通廊式隔间布局，1室1卫
40	外墙：墙砖； 室内：水泥地面，涂料墙面及顶部，卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	通廊式隔间布局，1室1卫
41	外墙：墙砖； 室内：水泥地面，涂料墙面及顶部	通水电气讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	通廊式隔间布局，1室1卫



	部, 卫生间为水泥地面、墙面及顶部	施设备	好		
42	外墙: 墙砖; 室内: 水泥地面, 涂料墙面及顶部, 卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置, 维护保养情况较好	电梯、步梯	走廊式隔间布局, 1室1卫
43	外墙: 墙砖; 室内: 水泥地面, 涂料墙面及顶部, 卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置, 维护保养情况较好	电梯、步梯	走廊式隔间布局, 1室1卫
44	外墙: 墙砖; 室内: 水泥地面, 涂料墙面及顶部, 卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置, 维护保养情况较好	电梯、步梯	走廊式隔间布局, 1室1卫
45	外墙: 墙砖; 室内: 水泥地面, 涂料墙面及顶部, 卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置, 维护保养情况较好	电梯、步梯	走廊式隔间布局, 1室1卫
46	外墙: 墙砖; 室内: 水泥地面, 涂料墙面及顶部, 卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置, 维护保养情况较好	电梯、步梯	走廊式隔间布局, 1室1卫
47	外墙: 墙砖; 室内: 水泥地面, 涂料墙面及顶部, 卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置, 维护保养情况较好	电梯、步梯	走廊式隔间布局, 1室1卫
48	外墙: 墙砖; 室内: 水泥地面, 涂料墙面及顶部, 卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置, 维护保养情况较好	电梯、步梯	走廊式隔间布局, 1室1卫
49	外墙: 墙砖; 室内: 水泥地面, 涂料墙面及顶部, 卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置, 维护保养情况较好	电梯、步梯	走廊式隔间布局, 1室1卫
50	外墙: 墙砖; 室内: 水泥地面, 涂料墙面及顶部, 卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置, 维护保养情况较好	电梯、步梯	走廊式隔间布局, 1室1卫
51	外墙: 墙砖; 室内: 水泥地面, 涂料墙面及顶部, 卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置, 维护保养情况较好	电梯、步梯	走廊式隔间布局, 1室1卫
52	外墙: 墙砖; 室内: 水泥地面, 涂料墙面及顶部, 卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置, 维护保养情况较好	电梯、步梯	走廊式隔间布局, 1室1卫
53	外墙: 墙砖; 室内: 水泥地面, 涂料墙面及顶部, 卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置, 维护保养情况较好	电梯、步梯	走廊式隔间布局, 1室1卫
54	外墙: 墙砖; 室内: 水泥地面, 涂料墙面及顶部, 卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置, 维护保养情况较好	电梯、步梯	走廊式隔间布局, 1室1卫
55	外墙: 墙砖;	通水电讯、消防、	空置, 维护	电梯、	走廊式隔间布局,



	室内：水泥地面，涂料墙面及顶部，卫生间为水泥地面、墙面及顶部	监控、电梯等设施设备	保养情况较好	步梯	1室1卫
56	外墙：墙砖； 室内：水泥地面，涂料墙面及顶部，卫生间为水泥地面、墙面及顶部	通水电讯、消防、监控、电梯等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	走廊式隔间布局，2室1卫
57	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
58	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
59	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
60	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
61	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
62	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
63	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
64	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
65	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
66	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
67	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
68	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
69	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
70	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
71	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
72	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局



73	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
74	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
75	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
76	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
77	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
78	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
79	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
80	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
81	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
82	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
83	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
84	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
85	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
86	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
87	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
88	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
89	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
90	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
91	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、	空置，维护	电梯、	地下车位布局



		监控、自动道闸系统等设施设备	保养情况较好	步梯	
92	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置, 维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
93	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置, 维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
94	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置, 维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
95	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置, 维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
96	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置, 维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
97	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置, 维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
98	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置, 维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
99	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置, 维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
100	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置, 维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
101	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置, 维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
102	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置, 维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
103	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置, 维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
104	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置, 维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
105	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置, 维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
106	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置, 维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
107	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置, 维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
108	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置, 维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
109	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置, 维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局



		系统等设施设备	好		
110	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、 监控、自动道闸 系统等设施设备	空置，维护 保养情况较 好	电梯、 步梯	地下车位布局
111	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、 监控、自动道闸 系统等设施设备	空置，维护 保养情况较 好	电梯、 步梯	地下车位布局
112	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、 监控、自动道闸 系统等设施设备	空置，维护 保养情况较 好	电梯、 步梯	地下车位布局
113	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、 监控、自动道闸 系统等设施设备	空置，维护 保养情况较 好	电梯、 步梯	地下车位布局
114	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、 监控、自动道闸 系统等设施设备	空置，维护 保养情况较 好	电梯、 步梯	地下车位布局
115	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、 监控、自动道闸 系统等设施设备	空置，维护 保养情况较 好	电梯、 步梯	地下车位布局
116	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、 监控、自动道闸 系统等设施设备	空置，维护 保养情况较 好	电梯、 步梯	地下车位布局
117	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、 监控、自动道闸 系统等设施设备	空置，维护 保养情况较 好	电梯、 步梯	地下车位布局
118	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、 监控、自动道闸 系统等设施设备	空置，维护 保养情况较 好	电梯、 步梯	地下车位布局
119	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、 监控、自动道闸 系统等设施设备	空置，维护 保养情况较 好	电梯、 步梯	地下车位布局
120	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、 监控、自动道闸 系统等设施设备	空置，维护 保养情况较 好	电梯、 步梯	地下车位布局
121	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、 监控、自动道闸 系统等设施设备	空置，维护 保养情况较 好	电梯、 步梯	地下车位布局
122	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、 监控、自动道闸 系统等设施设备	空置，维护 保养情况较 好	电梯、 步梯	地下车位布局
123	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、 监控、自动道闸 系统等设施设备	空置，维护 保养情况较 好	电梯、 步梯	地下车位布局
124	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、 监控、自动道闸 系统等设施设备	空置，维护 保养情况较 好	电梯、 步梯	地下车位布局
125	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、 监控、自动道闸 系统等设施设备	空置，维护 保养情况较 好	电梯、 步梯	地下车位布局
126	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、 监控、自动道闸 系统等设施设备	空置，维护 保养情况较 好	电梯、 步梯	地下车位布局
127	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、 监控、自动道闸 系统等设施设备	空置，维护 保养情况较 好	电梯、 步梯	地下车位布局





128	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
129	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
130	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
131	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
132	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
133	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局
134	水泥地坪、涂料墙面及顶	通水电讯、消防、监控、自动道闸系统等设施设备	空置，维护保养情况较好	电梯、步梯	地下车位布局

## (2) 土地实物状况

土地基本状况-实物状况							
序号	坐落	使用权面积(m <sup>2</sup> )	形状	地形地势	地质土壤	实勘宗地四至	所在项目开发程度
1	双流区九江街道草金路333号	14,080.90	较规则	属平原地形，周边地势较平坦	土壤地质条件良好	东至空地 南至草金路 西至建筑物 北至空地	宗地外“六通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气） 宗地内“六通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气，场地平整）

## 3. 估价对象区位状况

### (1) 位置

估价对象坐落于成都市双流区，所在项目为“金祥广场”，住宅位于1栋，商业及办公位于2栋，车位位于-1层，具体位置详见附件“估价对象位置图”。

### (2) 交通

草金路、星空路四段、康家堰路二段、千桐路等构成该区域主要交通路网，道路通达度较优。距离公交站较近，有5路公交车线路经行，交通便捷度较优。估价对象所在区域无交通管制，小区内有专用停车位但数量有限，停车便利度一般。

### (3) 环境条件

自然环境：估价对象所处区域无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫



生状况较好。

人文环境：估价对象周边以居住小区为主，靠近学校，治安状况一般，人文环境较好。

周边景观：估价对象周边以街道绿化为主，环境质量一般。

#### (4) 住宅及办公聚集度、商业繁华度及车位需求度

估价对象所处区域内分布有金河绿洲、万科第五城、金江绿府、金岛社区、雁鹅塘安置小区等住宅小区，人流量、车流量一般，住宅聚集度一般；周边项目基本配备有停车场，车位需求度一般；有万家社区便民市场、九江综合大市场等生活市场，商业繁华度一般；周边有漫里广场、中川商贸城等公寓式办公物业分布，但多靠近物流及工业园区，办公聚集度较低。

#### (5) 基础设施

估价对象所在区域已达到了“六通”（通路、通电、给水、排水、通讯、通气），基础设施完备，能满足日常生产及生活需求。

#### (6) 公共服务设施

估价对象周边有双流弘德医院、成都市心理健康中心、成都双流双华医院等医疗卫生机构；有成都农商银行、中国建设银行、中国民生银行等金融机构；有双流区九江小学、双流区九江万家幼儿园、四川省双流中学万科实验学校等教育机构，公共服务设施完善程度较优。

#### (7) 区位优势分析

估价对象位于成都市双流区，草金路、星空路四段、康家堰路二段、千桐路等构成该区域主要交通路网，道路通达度较优。距离公交站较近，交通便捷度较优。估价对象所处区域人流量、车流量一般，住宅聚集度、商业繁华度及车位需求度均一般，办公聚集度较低，公共服务设施完善程度较优。估价对象的区位状况综合评价为一般。

## 五、价值时点

二〇二二年五月十六日。

本次依据估价委托人的委托目的，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见



（试行）》相关规定，确定以注册房地产估价师实地查勘日二〇二二年五月十六日为价值时点。

## 六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点二〇二二年五月十六日的房地产市场价格。

1. 房地产市场价格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。

2. 估价对象包括建筑物、分摊的土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备价值，不包含室内可移动家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等财产。

3. 估价对象建筑物规划用途为住宅、商业、办公及车位，设定分摊土地用途为商服用地及城镇住宅用地，为出让方式取得，估价对象实物状况见本估价报告实体状况描述。

4. 估价结果为交易双方按法律法规规定各自负担交易税费的价值。

5. 本报告价格货币单位均为人民币。

## 七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### 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。

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，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。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。



本次估价坚守独立、客观、公正原则，本机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

## 2. 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。

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，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规(民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例)，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招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)。

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。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

## 3. 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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。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格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

## 4. 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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大(或质量、性能最好)而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是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，但在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掣的结果，是他们的价格相互接近。

#### 5. 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依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

## 八、估价依据

### (一)法律、法规、规章、政策性文件及司法解释

1. 《中华人民共和国民法典》(主席令第45号,自2021年1月1日起施行);



2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第 32 号, 2019 年 8 月 26 日第三次修正, 自 2020 年 1 月 1 日起施行);
  3. 《中华人民共和国土地管理法》(主席令第 32 号, 2019 年 8 月 26 日第三次修正, 自 2020 年 1 月 1 日起施行);
  4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 743 号, 2021 年 7 月 2 日第三次修正, 自 2021 年 9 月 1 日起施行);
  5. 《中华人民共和国资产评估法》(主席令第 46 号, 自 2016 年 12 月 1 日起施行);
  6. 《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》(国务院令 第 55 号, 根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订);
  7. 《不动产登记暂行条例》(国务院令 第 656 号, 2015 年 3 月 1 日起实施);
  8. 《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令 63 号, 2016 年 1 月 1 日起实施);
  9. 《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》(法释[2009]7 号, 于 2020 年 12 月 23 日修正, 自 2021 年 1 月 1 日起施行);
  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, 自 2018 年 9 月 1 日起施行);
  11. 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号)
  12. 其他相关法律、法规、规章、规范性文件及司法解释。
- (二)技术标准、规程、规范
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);
  4. 《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行)(川建房发[2011]89 号);
- (三)估价委托人提供及转交的有关资料
1. 《成都市双流区人民法院委托书》[(2022)川 0116 执 820 号]及后附清



单；

2. 估价对象权属证明（《成都市不动产登记信息查询结果》详见表一）复印件；

3. 《国有土地使用证》（双国用（2010）第 13437 号）复印件；
4. 《建设用地规划许可证》（地字第 510122201321066（补）号）复印件；
5. 《建设工程规划许可证》（建字第 510122201631020 号）复印件；
6. 《建筑工程施工许可证》（双施【2016】编号 102 号）复印件；
7. 《商品房预售许可证》（成房预售双字第 13685 号）复印件；
8. 《成都市商品房预售许可证》（蓉预售字第 51011620190246 号）复印件；
9. 《分层平面图》复印件；
10. 估价对象 1-2 号楼《竣工验收报告》复印件；
11. 其他相关资料。

#### （四）估价机构收集的资料

1. 实地查勘、摄影和记录；
2. 可比实例市场交易资料；
3. 成都市房地产市场信息；
4. 成都市建筑工程造价信息；
5. 人民银行公布的资金存、贷款利率；
6. 估价对象所在区域同类型房地产投资回报状况；
7. 其它有关估价对象现场资料和市场资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

### （一）估价方法选用分析

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，



遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法对各用途估价对象房地产进行估价，具体分析如下表：

估价对象住宅用房地产分析表

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由分析	是否选取
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。	估价对象设计用途为住宅，目前所在项目尚未竣工验收备案，所在区域类似住宅期房房地产出售市场较为活跃，可比实例较多，故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。	选取
收益法	预测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。	收益法适宜用于收益性房地产评估，即为有现实经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象设计用途为住宅，目前所在项目尚未竣工验收备案，未来风险较难准确预期，收益法相关参数难以准确确定，故本次评估不选取收益法进行估价。	不选取
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象已完成部分分项竣工验收，且项目内其他物业已有小业主入住，本次根据估价委托人意见按期房评估，不适用假设开发法。	不选取
成本法	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。	估价对象为位于成熟区域的住宅期房房地产，市场交易较为活跃，运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。	不选取

估价对象商业用房地产分析表

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由分析	是否选取
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。	估价对象设计用途为商业，目前所在项目尚未竣工验收备案，所在区域类似商业期房房地产出售市场较为活跃，可比实例较多，故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。	选取
收益法	预测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。	收益法适宜用于收益性房地产评估，即为有现实经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象设计用途为商业，目前所在项目尚未竣工验收备案，未来风险较难准确预期，收益法相关参数难以准确确定，故本次评估不选取收益法进行估价。	不选取





可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由分析	是否选取
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象已完成部分项竣工验收，且项目内其他物业已有小业主使用，本次根据估价委托人意见按期房评估，不适用假设开发法。	不选取
成本法	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。	估价对象为位于成熟区域的商业期房地产，市场交易较为活跃，运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。	不选取

估价对象办公用房地产分析表

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由分析	是否选取
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。	估价对象设计用途为办公，目前所在项目尚未竣工验收备案，所在区域类似办公期房地产出售市场较为活跃，可比实例较多，故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。	选取
收益法	预测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。	收益法适宜用于收益性房地产评估，即为有现实经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象设计用途为办公，目前所在项目尚未竣工验收备案，未来风险较难准确预期，收益法相关参数难以准确确定，故本次评估不选取收益法进行估价。	不选取
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象已完成部分项竣工验收，且项目内其他物业已有小业主入住，本次根据估价委托人意见按期房评估，不适用假设开发法。	不选取
成本法	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。	估价对象为位于成熟区域的办公期房地产，市场交易较为活跃，运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。	不选取

估价对象车位用房地产分析表



可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由分析	是否选取
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。	估价对象设计用途为车位，目前所在项目尚未竣工验收，所在区域类似车位期房房地产出售市场较为活跃，可比实例较多，故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。	选取
收益法	预测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。	收益法适宜用于收益性房地产评估，即为有现实经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象设计用途为车位，目前所在项目尚未竣工验收备案，未来风险较难准确预期，收益法相关参数难以准确确定，故本次评估不选取收益法进行估价。	不选取
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象项目内其他物业已有小业主使用，本次根据估价委托人意见按期房评估，不适用假设开发法。	不选取
成本法	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。	估价对象为位于较成熟区域的车位期房房地产，市场交易较为活跃，运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。	不选取

## (二) 选用估价测算简要内容

### 1. 运用比较法求取估价对象比较价值。

#### (1) 比较法计算基本公式：

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

(2) 比较法估价思路：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；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计算比较价值。

### 2. 确定估价对象的房地产价值。



## 十、估价结果

估价对象房地产在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”下，在价值时点的房地产价值估价结果如下(币种：人民币)：

**房地产价值总价：4,990.47 万元**

**大 写 金 额：肆仟玖佰玖拾万零肆仟柒佰元整**

**建筑面积综合单价：8,161 元/平方米**

估价对象基本状况及详细估价结果见表一、二。

## 十一、注册房地产估价师及其他估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师为：

估价师姓名	注册号	签名	签名日期
杨心峰	5120170004		二〇二二年六月十日
李梦妃	5120190053		二〇二二年六月十日

参加本次估价的其他估价人员为：杜思岐

## 十二、实地查勘期

二〇二二年五月十六日。

## 十三、估价作业期

二〇二二年四月二十六日至二〇二二年六月十日。



## 附件

1. 《成都市双流区人民法院委托书》〔（2022）川 0116 执 820 号〕及后附清单复印件；
2. 估价对象权属证明（《成都市不动产登记信息查询结果》详见表一）复印件；
3. 《国有土地使用证》（双国用（2010）第 13437 号）复印件；
4. 《建设用地规划许可证》（地字第 510122201321066（补）号）复印件；
5. 《建设工程规划许可证》（建字第 510122201631020 号）复印件；
6. 《建筑工程施工许可证》（双施【2016】编号 102 号）复印件；
7. 《商品房预售许可证》（成房预售双字第 13685 号）复印件；
8. 《成都市商品房预售许可证》（蓉预售字第 51011620190246 号）复印件；
9. 《分层平面图》复印件；
10. 估价对象现场照片；
11. 估价对象位置示意图；
12. 专业帮助情况说明和相关专业意见（本次评估没有相关专家及单位提供专业帮助）；
13. 房地产估价机构营业执照复印件；
14. 房地产估价机构备案证书复印件；
15. 注册房地产估价师注册证书复印件。