



关于成都市武侯区洗面桥街 35 号“新和·都市美  
邸”1 栋-1 层及-2 层共计 94 个车位房地产市场  
价值评估

报告书

---



---

## 房地产估价报告

---

估价项目名称：关于成都市武侯区洗面桥街 35 号“新和·都市美邸”  
1 栋-1 层及-2 层共计 94 个车位房地产市场价格价值评估

---

估价委托人：四川省成都市中级人民法院

---

房地产估价机构：成都中地华诚房地产评估咨询有限责任公司

---

注册房地产估价师：朱玲春 注册证号：5120160052  
林方毅 注册证号：5120020210

---

估价报告出具日期：2021 年 08 月 19 日

---

估价报告编号：中评（2021）房字第 GS08-12 号

---



## 致估价委托人函

四川省成都市中级人民法院:

承蒙委托, 我公司依据我国现行有关法律、法规政策的规定, 利用贵方提供的资料以及注册房地产估价师调档、实地查勘和市场调查取得的资料, 根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 选取适宜的估价方法, 并在综合分析影响房地产价格因素的基础上, 对估价对象于价值时点的市场价值进行分析、估算和判定, 完成了估价工作。

**估价目的:** 为司法拍卖(变卖)提供房地产市场价值参考依据。

**估价对象:** 成都新和房地产开发有限公司拥有的位于成都市武侯区洗面桥街 35 号“新和·都市美邸”1 栋-1 层及-2 层共计 94 个车位用房及其应分摊出让国有地下空间土地使用权(建筑面积共计 4104.92 m<sup>2</sup>, 详见“估价结果一览表”)。

**价值时点:** 2021 年 06 月 28 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并满足本报告所述价值定义的市场价值为:

**币 种:** 人民币

**综合单价:** 人民币(小写) 2090.9 元/平方米(保留到小数点后一位)

人民币(大写) 贰仟零玖拾元玖角每平方米

**评估总价:** 人民币(小写) 858.3 万元(仟位取整)

人民币(大写) 捌佰伍拾捌万叁仟元整



### 估价结果一览表

估价对象	权证号	权利人	坐落	总层数	所在楼层	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (万元/个, 仟位取整)	市场价值 (万元, 仟位取整)
1	1701574	成都新和房地产开发有限公司	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层2号	24+1层	-1	车位	38.08	12.00	9.0	9.0
2			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层3号	24+1层	-1	车位	38.08	12.00	9.0	9.0
3			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层4号	24+1层	-1	车位	47.60	15.00	10.0	10.0
4			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层5号	24+1层	-1	车位	49.19	15.50	10.0	10.0
5			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层6号	24+1层	-1	车位	41.25	13.00	9.5	9.5
6			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层7号	24+1层	-1	车位	42.84	13.50	9.5	9.5
7			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层8号	24+1层	-1	车位	47.60	15.00	10.0	10.0
8			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层9号	24+1层	-1	车位	49.19	15.50	10.0	10.0
9			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层10号	24+1层	-1	车位	47.60	15.00	10.0	10.0
10			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层11号	24+1层	-1	车位	49.19	15.50	10.0	10.0
11			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层12号	24+1层	-1	车位	36.49	11.50	9.0	9.0
12			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层13号	24+1层	-1	车位	36.49	11.50	9.0	9.0
13			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层14号	24+1层	-1	车位	45.70	14.40	10.0	10.0
14			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层15号	24+1层	-1	车位	47.60	15.00	10.0	10.0
15			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层16号	24+1层	-1	车位	49.19	15.50	10.0	10.0
16			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层17号	24+1层	-1	车位	49.19	15.50	10.0	10.0
17			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层18号	24+1层	-1	车位	39.67	12.50	9.0	9.0
18			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层19号	24+1层	-1	车位	39.67	12.50	9.0	9.0
19			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层20号	24+1层	-1	车位	39.67	12.50	9.0	9.0



20	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-1层21号	24+1层	-1	车位	39.67	12.50	9.0	9.0
21	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-1层22号	24+1层	-1	车位	39.67	12.50	9.0	9.0
22	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-1层23号	24+1层	-1	车位	39.67	12.50	9.0	9.0
23	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-1层24号	24+1层	-1	车位	47.60	15.00	10.0	10.0
24	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-1层25号	24+1层	-1	车位	49.19	15.50	10.0	10.0
25	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-1层26号	24+1层	-1	车位	38.08	12.00	9.0	9.0
26	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-1层27号	24+1层	-1	车位	38.08	12.00	9.0	9.0
27	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-1层28号	24+1层	-1	车位	41.25	13.00	9.5	9.5
28	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-1层29号	24+1层	-1	车位	42.84	13.50	9.5	9.5
29	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-1层30号	24+1层	-1	车位	42.84	13.50	9.5	9.5
30	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-1层31号	24+1层	-1	车位	41.25	13.00	9.5	9.5
31	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-1层32号	24+1层	-1	车位	42.84	13.50	9.5	9.5
32	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-1层33号	24+1层	-1	车位	42.84	13.50	9.5	9.5
33	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-1层34号	24+1层	-1	车位	47.60	15.00	10.0	10.0
34	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-1层35号	24+1层	-1	车位	49.19	15.50	10.0	10.0
35	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-1层36号	24+1层	-1	车位	47.60	15.00	10.0	10.0
36	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-1层37号	24+1层	-1	车位	49.19	15.50	10.0	10.0
37	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-1层38号	24+1层	-1	车位	41.25	13.00	9.5	9.5
38	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-1层39号	24+1层	-1	车位	42.84	13.50	9.5	9.5
39	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-1层40号	24+1层	-1	车位	41.25	13.00	9.5	9.5
40	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-1层41号	24+1层	-1	车位	50.77	16.00	10.0	10.0
41	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-1层44号	24+1层	-1	车位	38.08	12.00	9.0	9.0



42	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-1层45号	24+1层	-1	车位	38.08	12.00	9.0	9.0
43	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-1层46号	24+1层	-1	车位	36.49	11.50	9.0	9.0
44	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-1层47号	24+1层	-1	车位	38.08	12.00	9.0	9.0
45	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-1层48号	24+1层	-1	车位	38.08	12.00	9.0	9.0
46	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-2层51号	24+1层	-2	车位	47.60	15.00	9.2	9.2
47	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-2层52号	24+1层	-2	车位	49.19	15.50	9.2	9.2
48	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-2层53号	24+1层	-2	车位	47.60	15.00	9.2	9.2
49	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-2层54号	24+1层	-2	车位	49.19	15.50	9.2	9.2
50	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-2层55号	24+1层	-2	车位	47.60	15.00	9.2	9.2
51	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-2层56号	24+1层	-2	车位	49.19	15.50	9.2	9.2
52	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-2层57号	24+1层	-2	车位	47.60	15.00	9.2	9.2
53	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-2层58号	24+1层	-2	车位	49.19	15.50	9.2	9.2
54	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-2层59号	24+1层	-2	车位	41.25	13.00	8.7	8.7
55	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-2层60号	24+1层	-2	车位	41.25	13.00	8.7	8.7
56	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-2层61号	24+1层	-2	车位	38.08	12.00	8.2	8.2
57	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-2层62号	24+1层	-2	车位	57.60	18.15	9.7	9.7
58	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-2层63号	24+1层	-2	车位	47.60	15.00	9.2	9.2
59	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-2层64号	24+1层	-2	车位	49.19	15.50	9.2	9.2
60	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-2层65号	24+1层	-2	车位	47.60	15.00	9.2	9.2
61	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-2层66号	24+1层	-2	车位	49.19	15.50	9.2	9.2
62	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-2层67号	24+1层	-2	车位	49.19	15.50	9.2	9.2
63	成都市武侯区洗面桥街 35号1栋-2层68号	24+1层	-2	车位	39.67	12.50	8.2	8.2



64	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层69号	24+1层	-2	车位	39.67	12.50	8.2	8.2
65	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层70号	24+1层	-2	车位	39.67	12.50	8.2	8.2
66	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层71号	24+1层	-2	车位	39.67	12.50	8.2	8.2
67	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层72号	24+1层	-2	车位	39.67	12.50	8.2	8.2
68	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层73号	24+1层	-2	车位	39.67	12.50	8.2	8.2
69	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层74号	24+1层	-2	车位	47.60	15.00	9.2	9.2
70	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层75号	24+1层	-2	车位	49.19	15.50	9.2	9.2
71	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层76号	24+1层	-2	车位	38.08	12.00	8.2	8.2
72	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层77号	24+1层	-2	车位	38.08	12.00	8.2	8.2
73	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层78号	24+1层	-2	车位	41.25	13.00	8.7	8.7
74	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层79号	24+1层	-2	车位	42.84	13.50	8.7	8.7
75	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层80号	24+1层	-2	车位	42.84	13.50	8.7	8.7
76	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层81号	24+1层	-2	车位	41.25	13.00	8.7	8.7
77	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层82号	24+1层	-2	车位	42.84	13.50	8.7	8.7
78	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层83号	24+1层	-2	车位	42.84	13.50	8.7	8.7
79	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层84号	24+1层	-2	车位	47.60	15.00	9.2	9.2
80	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层85号	24+1层	-2	车位	49.19	15.50	9.2	9.2
81	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层86号	24+1层	-2	车位	47.60	15.00	9.2	9.2
82	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层87号	24+1层	-2	车位	49.19	15.50	9.2	9.2
83	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层88号	24+1层	-2	车位	41.25	13.00	8.7	8.7
84	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层89号	24+1层	-2	车位	42.84	13.50	8.7	8.7
85	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层90号	24+1层	-2	车位	42.84	13.50	8.7	8.7



86			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-2 层 91 号	24+1 层	-2	车位	50.77	16.00	9.2	9.2
87			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-2 层 92 号	24+1 层	-2	车位	47.60	15.00	9.2	9.2
88			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-2 层 93 号	24+1 层	-2	车位	49.19	15.50	9.2	9.2
89			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-2 层 94 号	24+1 层	-2	车位	38.08	12.00	8.2	8.2
90			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-2 层 95 号	24+1 层	-2	车位	38.08	12.00	8.2	8.2
91			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-2 层 96 号	24+1 层	-2	车位	36.49	11.50	8.2	8.2
92			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-2 层 97 号	24+1 层	-2	车位	38.08	12.00	8.2	8.2
93			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-2 层 98 号	24+1 层	-2	车位	38.08	12.00	8.2	8.2
94			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-2 层 99 号	24+1 层	-2	车位	36.49	11.50	8.2	8.2
共计	/	/	/	/	/	/	4104.92	1293.55	/	858.3

### 特别提示:

1、由于估价委托人未能提供估价对象的《不动产权证书》，本次评估注册房地产估价师到成都市不动产登记中心通过查档取得了估价对象 1-94 的《房屋信息摘要 3》、《成都市不动产登记信息查询结果》，并通过“成都市住房和城乡建设局网上政务大厅-住建蓉 e 办”网站对估价对象 1-94 的《房屋信息摘要 3》、《成都市不动产登记信息查询结果》登记信息（权证号、坐落、建筑面积、用途、抵押登记状况等）进行了查询。我们以《房屋信息摘要 3》、《成都市不动产登记信息查询结果》所载及政务网站核实结果的相关内容作为本次估价的依据。以估价对象房地产权属、估价所必需的反映估价对象状况的资料真实、合法、有效，估价对象符合国家相关法律法规房地产转让的有关规定。

2、截至价值时点，我公司注册房地产估价师实地查勘了解，估价对象已出租，但估价委托人未提供估价对象的《房屋租赁合同》，本次评估未考虑租约对房地产市场价值的影响。





3、根据注册房地产估价师查档取得的《房屋信息摘要 3》、《成都市不动产登记信息查询结果》记载及通过“成都市住房和城乡建设局网上政务大厅-住建蓉 e 办”网站查询，估价对象 1-94 存在抵押权，且已经被查封，依据《房地产估价规范》记载，“评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产原有的担保物权和其他优先受偿权”；依据《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）记载，“拍卖房地产上原有的抵押权及其他担保物权，通常因拍卖（变卖）而消灭，注册房地产估价师通常不考虑其对价值的影响”。故本次评估不考虑查封、抵押权对估价对象价值的影响，提请报告使用者注意。

4、在评估结果有效期内，估价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。

5、评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

6、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对市场价值产生影响。

7、报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文认真阅读，以免使用不当，造成损失。

成都中地华诚房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人：林方毅

二〇二一年八月十九日



# 目 录

估价师声明.....	2
估价假设和限制条件.....	3
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	14
六、价值类型.....	14
七、估价原则.....	15
八、估价依据.....	17
九、估价方法.....	18
十、估价结果.....	20
十一、注册房地产估价师.....	24
十二、实地查勘期.....	24
十三、估价作业期.....	24
附 件.....	25
一、《四川省成都市中级人民法院司法委托书》[(2020)川 01 执恢 189 号]复印件.....	25
二、《房屋信息摘要 3》复印件.....	25
三、《成都市不动产登记信息查询结果》复印件.....	25
四、《抵押物清单》复印件.....	25
五、《房屋分层平面图》复印件.....	25
六、估价对象位置示意图及照片.....	25
七、可比实例位置示意图及照片.....	25
八、专业帮助情况和相关专业意见.....	25
九、房地产评估机构《营业执照》、《房地产估价机构备案证书》复印件.....	25
十、注册房地产估价师《注册证书》复印件.....	25



## 估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中列示的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价咨询报告。

注册房地产估价师	注册号	签名	签字时间
朱玲春	5120160052		
林方毅	5120020210		



## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、由于估价委托人未能提供估价对象《不动产权证书》，本次评估注册房地产估价师到成都市不动产登记中心通过查档取得了估价对象 1-94 的《房屋信息摘要 3》、《成都市不动产登记信息查询结果》，并通过“成都市住房和城乡建设局网上政务大厅-住建蓉 e 办”网站对估价对象 1-94 的《房屋信息摘要 3》、《成都市不动产登记信息查询结果》登记信息（权证号、坐落、建筑面积、用途、抵押登记状况等）进行了查询。我们以《房屋信息摘要 3》、《成都市不动产登记信息查询结果》所载及政务网站核实结果的相关内容作为本次估价的依据。以估价对象房地产权属、估价所必需的反映估价对象状况的资料真实、合法、有效，估价对象符合国家相关法律法规房地产转让的有关规定。

2、我们未获得估价对象的建筑面积的专业测量意见，亦未对其进行专业测量。经现场查勘，估价对象建筑面积与《房屋信息摘要 3》、《成都市不动产登记信息查询结果》记载建筑面积大体相当，评估时我们以《房屋信息摘要 3》、《成都市不动产登记信息查询结果》记载数据为准进行相关说明和测算。

3、估价对象应以保持价值时点时的《房屋信息摘要 3》、《成都市不动产登记信息查询结果》载明的用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳利用用途。根据实地查勘，估价对象现状为车位，与权属证明的证载用途一致。

4、注册房地产估价师以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，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使用。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的市场交易，即能满足以下条件：

(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方的注意。

(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，卖方不是盲目的出售。

(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，没有诸如亲友之前、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。

6、权利人对估价对象拥有合法的占有权、使用权、收益权和处置权。估价对象在价值时点未发生任何形式的产权转移行为。

7、估价对象为“新和·都市美邸”的部分物业，应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

8、由于估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税费（含税收、物业费、水电气费等）情况，房地产估价机构受权限限制无法知晓估价对象是否存在欠缴税费情况，本次估价以估价对象未拖欠相关税费为假设前提。

9、本次评估价值时点为估价对象实地查勘之日，即 2021 年 06 月 28 日。本次估



价以估价对象于价值时点的权益状况和实物状况为估价前提。我公司于 2021 年 06 月 22 日接到《四川省成都市中级人民法院委托书》〔(2020)川 01 执恢 189 号〕后，于 2021 年 06 月 25 日联系了四川省成都市中级人民法院负责该项目的辅拍机构工作人员及相关当事人，但被执行人不予以配合，无法到场。2021 年 06 月 28 日我公司估价人员与申请人代表、四川省成都市中级人民法院负责该项目的辅拍机构工作人员一起对估价对象进行了实地查勘。注册房地产估价师现场拍摄的估价对象实物照片内容系由申请人代表、四川省成都市中级人民法院负责该项目的辅拍机构工作人员现场确定的评估范围实物状况，在本报告中假设其无遗漏、偏离和虚构。

## 二、未定事项假设

本次估价无此项假设。

## 三、背离事实假设

1、截至价值时点，我公司注册房地产估价师实地查勘了解，估价对象已出租，但估价委托人未提供估价对象的《房屋租赁合同》，本次评估未考虑租约对房地产市场价值的影响。

2、根据注册房地产估价师查档取得的《房屋信息摘要 3》、《成都市不动产登记信息查询结果》记载及通过“成都市住房和城乡建设局网上政务大厅-住建蓉 e 办”网站查询，估价对象 1-94 存在抵押权，且已经被查封，依据《房地产估价规范》记载，“评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产原有的担保物权和其他优先受偿权”；依据《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）记载，“拍卖房地产上原有的抵押权及其他担保物权，通常因拍卖（变卖）而消灭，注册房地产估价师通常不考虑其对价值的影响”。故本次评估不考虑查封、抵押权对估价对象价值的影响。提请报告使用者注意。



---

#### 四、不相一致假设

本次估价无此项假设。

#### 五、依据不足假设

1、估价对象《房屋信息摘要 3》、《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，房屋建成年份为 2008 年，本次估价以估价对象于 2008 年建成为假设前提。

2、估价委托人未能提供估价对象 1-94 的《不动产权证书》，本次评估估价对象的坐落、建筑面积、用途等房屋信息及土地权利性质、使用期限等土地信息以注册房地产估价师到成都市不动产登记中心通过查档取得的《房屋信息摘要 3》、《成都市不动产登记信息查询结果》为依据，本报告以估价对象的房屋及土地信息与最终办理的《不动产权证书》登记信息一致为假设前提。

#### 六、估价报告使用限制

1、本次估价报告估价目的为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

2、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（2021 年 8 月 19 日至 2022 年 8 月 18 日）。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、本报告评估的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。根据《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）第二十八条，房地产拍卖（变卖）鉴定评估，鉴定评估的价值定义为房地产市场价格评估，通常不评估变现价值，不考虑房地产拍卖



---

(变卖) 成交后交易的税费以及税费的转移分担。

4、本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

5、本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

6、本报告评估的市场价值已包含估价对象应分摊出让国有地下空间土地使用权。

7、未经估价机构书面同意，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，否则将追究相应的法律责任。

8、本估价报告含若干附件，与报告书正文具同等法律效力，不可分割对待。

9、本估价报告若出现文字或数字因打印、校对及其他原因发生误差时，请估价委托人及时通知本估价机构更正，否则，误差部分无效。





# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人：四川省成都市中级人民法院

## 二、房地产估价机构

名称：成都中地华诚房地产评估咨询有限责任公司

法定代表人：林方毅

注所：成都市人民南路三段 17 号附 1 号

统一社会信用代码：91510107740308502F

备案等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2018]0193 号

有效期限：2018 年 11 月 27 日至 2021 年 11 月 27 日

联系电话：028-86742632

## 三、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

## 四、估价对象

### （一）估价对象基本情况

估价对象基本状况一览表

基本 状况	名称	成都市武侯区洗面桥街 35 号“新和·都市美邸”1 栋-1 层及-2 层共计 94 个车位房地产				
	坐落	成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层及-2 层				
	范围	成都新和房地产开发有限公司拥有的位于成都市武侯区洗面桥街 35 号“新和·都市美邸”1 栋-1 层及-2 层共计 94 个车位用房及其应分摊出让国有地下空间土地使用权（建筑面积共计 4104.92 m <sup>2</sup> ，详见“估价结果一览表”）				
	规模	土地面积	/	建筑面积	4104.92 m <sup>2</sup>	其他 /
	用途	登记用途	车位		实际用途	车位
		规划用途	/		设计用途	/
	权属	土地所有权	国有土地	是	集体土地	/



土地使 用权	权利	建设用地使	划拨	否	出让	是	租赁	否	宅基地使用权	/
	种类	用权	出让		/	其他	/	土地承包经营权	/	
	权利人	成都新和房地产开发有限公司								

## (二) 估价对象实物状况

估价对象实物状况一览表

名称		新和·都市美邸
证载地址		成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层及-2 层共计 94 个车位（房号详见“估价结果一览表”）
证载地址		成都市武侯区洗面桥街 35 号-1 层及-2 层共计 94 个车位（未见栋号、所在项目仅 1 栋，房号详见“估价结果一览表”，根据估价委托人提供的《房屋分层平面图》，能够辨认实地查勘地址与证载地址一致）
坐落		成都市武侯区洗面桥街 35 号“新和·都市美邸”1 栋-1 层及-2 层
土地 实物 状况	宗地号	/
	面积 (m <sup>2</sup> )	/
	四至范围	现场查勘所在宗地：东邻洗面桥街、南邻艺墅花乡、西邻建筑物、北邻银谷基业
	用途	车位
	宗地形状	所在宗地形状规则，有利于利用
	地形地势	地势平坦，与相邻土地、道路基本齐平，自然排水良好
	土壤	土壤未受污染
	地基	所在宗地地质条件良好，适合建筑
土地开发程度	宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整）	
建筑 物实 物状 况	建筑规模	建筑面积共计 4104.92 m <sup>2</sup> ，详见“估价结果一览表”
	建筑结构	框剪
	登记用途	车位
	房屋现状用途	车位
	设施设备	垂直电梯；光纤、电话、网络综合布线；消防栓；监控系统
	空间布局	空间布局较规则，利于布局
	建筑功能	通风、保温、隔热、隔声、防渗漏较好
	所在楼层/总楼层	-1 层至-2 层/24+1 层
	层高 (米)	单层约 3.5 米
	建成时间	2008 年
	维护保养状况	维护保养较好，约九成新，属完好房
	出入口分流情况	出入口合流
	利用现状	出租
大楼外观	大楼外墙刷涂料	
装修状况	地下室车库为水泥地坪地面，内墙面及顶刷涂料	
项目配套	地面、地下停车场	

## (三) 估价对象权益状况

### 1、不动产权益状况

#### ①土地所有权状况



土地所有权状况：估价对象系出让国有土地，所有权属国家。

②土地利用现状：估价对象位于 2008 年建成的“新和·都市美邸”商住物业楼盘，现为正常使用状态。

③不动产登记状况

根据注册房地产估价师到成都市不动产登记中心通过查档取得了估价对象 1-94 的《房屋信息摘要 3》、《成都市不动产登记信息查询结果》及估价委托人提供的《抵押物清单》：

估价对象	权证号	权利人	坐落	总层数	所在楼层	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内面积 (m <sup>2</sup> )	公摊面积 (m <sup>2</sup> )	土地权利性质	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用期限
1	监证 17015 74	成都 新和 房地 产开 发有 限公 司	成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 2 号	24+1 层	-1	车位	38.08	12.00	26.08	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
2			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 3 号	24+1 层	-1	车位	38.08	12.00	26.08	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
3			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 4 号	24+1 层	-1	车位	47.60	15.00	32.6	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
4			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 5 号	24+1 层	-1	车位	49.19	15.50	33.69	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
5			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 6 号	24+1 层	-1	车位	41.25	13.00	28.25	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
6			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 7 号	24+1 层	-1	车位	42.84	13.50	29.34	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
7			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 8 号	24+1 层	-1	车位	47.60	15.00	32.6	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
8			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 9 号	24+1 层	-1	车位	49.19	15.50	33.69	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
9			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 10 号	24+1 层	-1	车位	47.60	15.00	32.6	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
10			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 11 号	24+1 层	-1	车位	49.19	15.50	33.69	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
11			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 12 号	24+1 层	-1	车位	36.49	11.50	24.99	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
12			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 13 号	24+1 层	-1	车位	36.49	11.50	24.99	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
13			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 14 号	24+1 层	-1	车位	45.70	14.40	31.3	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
14			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 15 号	24+1 层	-1	车位	47.60	15.00	32.6	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
15			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 16 号	24+1 层	-1	车位	49.19	15.50	33.69	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
16			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 17 号	24+1 层	-1	车位	49.19	15.50	33.69	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
17			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 18 号	24+1 层	-1	车位	39.67	12.50	27.17	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
18			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 19 号	24+1 层	-1	车位	39.67	12.50	27.17	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
19			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 20 号	24+1 层	-1	车位	39.67	12.50	27.17	出让	/	2070 年 10 月 22 日止



20	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层21号	24+1层	-1	车位	39.67	12.50	27.17	出让	/	2070年10月22日止
21	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层22号	24+1层	-1	车位	39.67	12.50	27.17	出让	/	2070年10月22日止
22	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层23号	24+1层	-1	车位	39.67	12.50	27.17	出让	/	2070年10月22日止
23	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层24号	24+1层	-1	车位	47.60	15.00	32.6	出让	/	2070年10月22日止
24	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层25号	24+1层	-1	车位	49.19	15.50	33.69	出让	/	2070年10月22日止
25	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层26号	24+1层	-1	车位	38.08	12.00	26.08	出让	/	2070年10月22日止
26	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层27号	24+1层	-1	车位	38.08	12.00	26.08	出让	/	2070年10月22日止
27	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层28号	24+1层	-1	车位	41.25	13.00	28.25	出让	/	2070年10月22日止
28	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层29号	24+1层	-1	车位	42.84	13.50	29.34	出让	/	2070年10月22日止
29	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层30号	24+1层	-1	车位	42.84	13.50	29.34	出让	/	2070年10月22日止
30	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层31号	24+1层	-1	车位	41.25	13.00	28.25	出让	/	2070年10月22日止
31	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层32号	24+1层	-1	车位	42.84	13.50	29.34	出让	/	2070年10月22日止
32	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层33号	24+1层	-1	车位	42.84	13.50	29.34	出让	/	2070年10月22日止
33	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层34号	24+1层	-1	车位	47.60	15.00	32.6	出让	/	2070年10月22日止
34	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层35号	24+1层	-1	车位	49.19	15.50	33.69	出让	/	2070年10月22日止
35	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层36号	24+1层	-1	车位	47.60	15.00	32.6	出让	/	2070年10月22日止
36	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层37号	24+1层	-1	车位	49.19	15.50	33.69	出让	/	2070年10月22日止
37	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层38号	24+1层	-1	车位	41.25	13.00	28.25	出让	/	2070年10月22日止
38	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层39号	24+1层	-1	车位	42.84	13.50	29.34	出让	/	2070年10月22日止
39	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层40号	24+1层	-1	车位	41.25	13.00	28.25	出让	/	2070年10月22日止
40	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层41号	24+1层	-1	车位	50.77	16.00	34.77	出让	/	2070年10月22日止
41	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层44号	24+1层	-1	车位	38.08	12.00	26.08	出让	/	2070年10月22日止
42	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层45号	24+1层	-1	车位	38.08	12.00	26.08	出让	/	2070年10月22日止
43	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层46号	24+1层	-1	车位	36.49	11.50	24.99	出让	/	2070年10月22日止
44	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层47号	24+1层	-1	车位	38.08	12.00	26.08	出让	/	2070年10月22日止
45	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层48号	24+1层	-1	车位	38.08	12.00	26.08	出让	/	2070年10月22日止
46	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层51号	24+1层	-2	车位	47.60	15.00	32.6	出让	/	2070年10月22日止
47	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层52号	24+1层	-2	车位	49.19	15.50	33.69	出让	/	2070年10月22日止
48	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层53号	24+1层	-2	车位	47.60	15.00	32.6	出让	/	2070年10月22日止



49	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层54号	24+1层	-2	车位	49.19	15.50	33.69	出让	/	2070年10月22日止
50	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层55号	24+1层	-2	车位	47.60	15.00	32.6	出让	/	2070年10月22日止
51	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层56号	24+1层	-2	车位	49.19	15.50	33.69	出让	/	2070年10月22日止
52	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层57号	24+1层	-2	车位	47.60	15.00	32.6	出让	/	2070年10月22日止
53	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层58号	24+1层	-2	车位	49.19	15.50	33.69	出让	/	2070年10月22日止
54	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层59号	24+1层	-2	车位	41.25	13.00	28.25	出让	/	2070年10月22日止
55	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层60号	24+1层	-2	车位	41.25	13.00	28.25	出让	/	2070年10月22日止
56	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层61号	24+1层	-2	车位	38.08	12.00	26.08	出让	/	2070年10月22日止
57	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层62号	24+1层	-2	车位	57.60	18.15	39.45	出让	/	2070年10月22日止
58	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层63号	24+1层	-2	车位	47.60	15.00	32.6	出让	/	2070年10月22日止
59	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层64号	24+1层	-2	车位	49.19	15.50	33.69	出让	/	2070年10月22日止
60	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层65号	24+1层	-2	车位	47.60	15.00	32.6	出让	/	2070年10月22日止
61	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层66号	24+1层	-2	车位	49.19	15.50	33.69	出让	/	2070年10月22日止
62	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层67号	24+1层	-2	车位	49.19	15.50	33.69	出让	/	2070年10月22日止
63	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层68号	24+1层	-2	车位	39.67	12.50	27.17	出让	/	2070年10月22日止
64	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层69号	24+1层	-2	车位	39.67	12.50	27.17	出让	/	2070年10月22日止
65	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层70号	24+1层	-2	车位	39.67	12.50	27.17	出让	/	2070年10月22日止
66	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层71号	24+1层	-2	车位	39.67	12.50	27.17	出让	/	2070年10月22日止
67	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层72号	24+1层	-2	车位	39.67	12.50	27.17	出让	/	2070年10月22日止
68	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层73号	24+1层	-2	车位	39.67	12.50	27.17	出让	/	2070年10月22日止
69	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层74号	24+1层	-2	车位	47.60	15.00	32.6	出让	/	2070年10月22日止
70	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层75号	24+1层	-2	车位	49.19	15.50	33.69	出让	/	2070年10月22日止
71	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层76号	24+1层	-2	车位	38.08	12.00	26.08	出让	/	2070年10月22日止
72	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层77号	24+1层	-2	车位	38.08	12.00	26.08	出让	/	2070年10月22日止
73	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层78号	24+1层	-2	车位	41.25	13.00	28.25	出让	/	2070年10月22日止
74	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层79号	24+1层	-2	车位	42.84	13.50	29.34	出让	/	2070年10月22日止
75	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层80号	24+1层	-2	车位	42.84	13.50	29.34	出让	/	2070年10月22日止
76	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层81号	24+1层	-2	车位	41.25	13.00	28.25	出让	/	2070年10月22日止
77	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层82号	24+1层	-2	车位	42.84	13.50	29.34	出让	/	2070年10月22日止



78	成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-2 层 83 号	24+1 层	-2	车位	42.84	13.50	29.34	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
79	成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-2 层 84 号	24+1 层	-2	车位	47.60	15.00	32.6	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
80	成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-2 层 85 号	24+1 层	-2	车位	49.19	15.50	33.69	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
81	成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-2 层 86 号	24+1 层	-2	车位	47.60	15.00	32.6	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
82	成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-2 层 87 号	24+1 层	-2	车位	49.19	15.50	33.69	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
83	成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-2 层 88 号	24+1 层	-2	车位	41.25	13.00	28.25	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
84	成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-2 层 89 号	24+1 层	-2	车位	42.84	13.50	29.34	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
85	成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-2 层 90 号	24+1 层	-2	车位	42.84	13.50	29.34	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
86	成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-2 层 91 号	24+1 层	-2	车位	50.77	16.00	34.77	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
87	成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-2 层 92 号	24+1 层	-2	车位	47.60	15.00	32.6	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
88	成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-2 层 93 号	24+1 层	-2	车位	49.19	15.50	33.69	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
89	成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-2 层 94 号	24+1 层	-2	车位	38.08	12.00	26.08	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
90	成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-2 层 95 号	24+1 层	-2	车位	38.08	12.00	26.08	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
91	成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-2 层 96 号	24+1 层	-2	车位	36.49	11.50	24.99	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
92	成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-2 层 97 号	24+1 层	-2	车位	38.08	12.00	26.08	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
93	成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-2 层 98 号	24+1 层	-2	车位	38.08	12.00	26.08	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
94	成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-2 层 99 号	24+1 层	-2	车位	36.49	11.50	24.99	出让	/	2070 年 10 月 22 日止
共计	/	/	/	/	4104.92	1293.55	2811.37	/	/	/

## 2、他项权利设立情况

用益物权设立情况	无用益物权利限制
担保物权设立情况	根据注册房地产估价师查档取得的《房屋信息摘要 3》、《成都市不动产登记信息查询结果》记载及通过“成都市住房和城乡建设局网上政务大厅-住建蓉 e 办”网站查询，估价对象 1-94 存在抵押权，且已经被查封。抵押权人：招商银行股份有限公司成都顺城大街支行、中国农业银行股份有限公司成都光华支行，状态：有效。债务人：成都石油总公司
租赁或占用情况	根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象已出租，存在租赁权
拖欠税费情况	估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税费（含税收、物业费、水电气费等）情况，房地产估价机构受权限制无法知晓估价对象是否存在欠缴税费情况，本次估价以估价对象未拖欠相关税费为假设前提
查封等形式限制权利情况	根据《房屋信息摘要 3》记载，至价值时点，估价对象已被查封。查封机关为四川省成都市中级人民法院、成都市中级人民法院
权属清晰情况	权属状况清晰

## 3、物业管理情况

估价对象由专业物业管理公司进行管理。

### （四）估价对象区位状况

#### 估价对象区域状况一览表



位置状况	坐落	成都市武侯区洗面桥街 35 号“新和·都市美邸”
	方位	位于成都市中心城区，二环路内，洗面桥街西侧
	与重要场所(设施)距离	位于成都市武侯区洗面桥街 35 号，二环路内侧。距离武侯区人民政府直线距离约 1.2 公里，距地铁 3 号线（衣冠庙站）直线距离约 0.7 公里
	所在楼层	-1 层及-2 层
交通状况	道路状况	区域内有洗面桥街、洗面桥横街、武侯祠大街、二环路等，道路状况好，交通流量较大
	出入可利用交通工具	有 26 路、28 路、93 路、109 路、340 路、夜间 12 路等多路公交车及出租车、地铁 3 号线（衣冠庙站）可搭乘
	交通管制情况	绕城高速 G4201（不含）以内所有道路工作日尾号限行
	停车方便程度	停车位充足，停车便利
外部配套设施状况	基础设施	区域内水、电、气、视、讯、路、宽带网等城市基础设施配套完善。
	公共服务设施	有成都西川中学、成都玉林中学、西南民族大学等教育配套设施；有中国建设银行、中国工商银行、中国民生银行等银行网点；有红旗连锁超市、舞东风超市等购物场所；有四川大学华西医院、三六三医院等医疗机构，配套设施齐全
环境状况	自然环境	周边绿化较好，空气质量较好，无固定污染源
	人文环境	区域内有较多中、高档住宅楼盘分布，常住人口密度较高，人流量较大，人口构成较平均，收入水平较高，治安状况良好
	景观	街头绿化、公园绿化
车位稀缺度		估价对象位于成都市中心城区，二环路内，区域多为楼盘配套地下停车场及临时停车点，车位较稀缺

## 五、价值时点

根据《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行），价值时点确定为注册房地产估价师实际查勘之日，即本次评估价值时点确定为 2021 年 06 月 28 日。

## 六、价值类型

本次的房地产评估的价值类型为房地产市场价值。

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。

1、用途：法定用途；

2、本次估价范围包括估价对象实物及权益、与房屋不可分离附属设施设备，但不含可移动财产；

3、根据《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）第二十八条，房地产拍卖（变卖）鉴定评估，鉴定评估的价值定义为房地产市场价值评估，通常不评估变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担本报告确定的价格



为交易双方按相关法规的规定负担各自应负担税费下的价格；

4、本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、不可抗力及短期强制处分等因素对其价格的影响；

5、币种为人民币。

## 七、估价原则

### （一）独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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。

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，我们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。

### （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。

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）。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据估价委托人提供的合法权属证明等资料进行评估

### （三）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。

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波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

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所对应的市场价值。

运用比较法时，对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

### （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。即估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，



在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

### （五）最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。在选择估价对象的最高最佳利用时需要同时满足四个条件：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，，估价时应依次进行分析、筛选或判断确定。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析和判断。

## 八、估价依据

### （一）估价所依据的有关法律、法规和部门规章：

1、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 01 月 01 日起施行）

2、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 01 日起施行）

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号，根据 2019 年 08 月 26 日，第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，自 2020 年 01 月 01 日起施行）

4、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 41 号，根据 2019 年 08 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，自 2020 年 01 月 01 日起施行）

5、《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第 256 号，1999 年 10 月 1 日起施行）



---

6、《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令 055 号，1990 年 5 月 19 日起施行）

**（二）技术标准、规程、规范、指导意见：**

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899—2013《房地产估价基本术语标准》
- 3、四川省住房和城乡建设厅关于印发《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）的通知（川建房发[2011]89 号）

**（三）估价委托人及估价委托人提供的资料：**

- 1、《四川省成都市中级人民法院司法委托书》[(2020)川 01 执恢 189 号]
- 2、《抵押物清单》复印件
- 3、《房屋分层平面图》复印件
- 4、其他估价委托人提供的资料

**（四）房地产估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料：**

- 1、注册房地产估价师到成都市不动产登记中心通过查档取得了估价对象 1-94 的《房屋信息摘要 3》、《成都市不动产登记信息查询结果》
- 2、注册房地产估价师实地查勘获得的估价对象实况资料
- 3、成都市车位房地产市场租售价格调查及有关信息

## **九、估价方法**

### **1、估价技术路线与估价方法的选用**

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价方法的选用应按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》，根据当地该类房地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。



①比较法是选取一定数量的可比案例，将他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。估价对象所在区域内类似车位物业市场交易较活跃，易于获取比较案例，故本次评估估价对象宜采用比较法。

②收益法是指预测估价对象未来收益，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价值或价格的方法。估价对象可以通过出租获取收益，但车位出租分为长租和临停（短租），客观租金等数据难以收集，故本次估价不适宜采用收益法进行评估。

③成本法适用于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的房地产估价，是在求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格基础上，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象为车位，位于城市建成区，房地产市场发育良好，成本溢价较高，不宜采用成本法进行估价。

④假设开发法适用于具有开发和再开发潜力的房地产，主要用于在建工程或待开发房地产的评估。而估价对象为已经建成投入使用房地产物业，其最高最佳利用方式为维持现状，不具备重新开发的条件，因此本次估价不宜采用假设开发法。

综上所述，根据成都市该类房地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，本次估价对象车位选用比较法进行评估。

## 2、估价方法定义及公式

比较法的定义为：选取一定数量的可比案例，将他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。

步骤：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。



公式: 比较价值=可比实例房地产的交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

### 十、估价结果

估价结果: 估价对象在价值时点并满足本报告所述价值定义的市场价值为:

币 种: 人民币

综合单价: 人民币 (小写) 2090.9 元/平方米 (保留到小数点后一位)

人民币 (大写) 贰仟零玖拾元玖角每平方米

评估总价: 人民币 (小写) 858.3 万元 (仟位取整)

人民币 (大写) 捌佰伍拾捌万叁仟元整

### 估价结果一览表

估价对象	权证号	权利人	坐落	总层数	所在楼层	规划用途	套内面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (万元/个, 仟位取整)	市场价值 (万元, 仟位取整)
1	监证 170157 4	成都新和房地产开发有限公司	成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 2 号	24+1 层	-1	车位	12.00	38.08	9.0	9.0
2			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 3 号	24+1 层	-1	车位	12.00	38.08	9.0	9.0
3			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 4 号	24+1 层	-1	车位	15.00	47.60	10.0	10.0
4			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 5 号	24+1 层	-1	车位	15.50	49.19	10.0	10.0
5			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 6 号	24+1 层	-1	车位	13.00	41.25	9.5	9.5
6			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 7 号	24+1 层	-1	车位	13.50	42.84	9.5	9.5
7			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 8 号	24+1 层	-1	车位	15.00	47.60	10.0	10.0
8			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 9 号	24+1 层	-1	车位	15.50	49.19	10.0	10.0
9			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 10 号	24+1 层	-1	车位	15.00	47.60	10.0	10.0
10			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 11 号	24+1 层	-1	车位	15.50	49.19	10.0	10.0
11			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 12 号	24+1 层	-1	车位	11.50	36.49	9.0	9.0
12			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 13 号	24+1 层	-1	车位	11.50	36.49	9.0	9.0
13			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 14 号	24+1 层	-1	车位	14.40	45.70	10.0	10.0
14			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 15 号	24+1 层	-1	车位	15.00	47.60	10.0	10.0
15			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 16 号	24+1 层	-1	车位	15.50	49.19	10.0	10.0
16			成都市武侯区洗面桥街 35 号 1 栋-1 层 17 号	24+1 层	-1	车位	15.50	49.19	10.0	10.0



17	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层18号	24+1层	-1	车位	12.50	39.67	9.0	9.0
18	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层19号	24+1层	-1	车位	12.50	39.67	9.0	9.0
19	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层20号	24+1层	-1	车位	12.50	39.67	9.0	9.0
20	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层21号	24+1层	-1	车位	12.50	39.67	9.0	9.0
21	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层22号	24+1层	-1	车位	12.50	39.67	9.0	9.0
22	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层23号	24+1层	-1	车位	12.50	39.67	9.0	9.0
23	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层24号	24+1层	-1	车位	15.00	47.60	10.0	10.0
24	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层25号	24+1层	-1	车位	15.50	49.19	10.0	10.0
25	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层26号	24+1层	-1	车位	12.00	38.08	9.0	9.0
26	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层27号	24+1层	-1	车位	12.00	38.08	9.0	9.0
27	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层28号	24+1层	-1	车位	13.00	41.25	9.5	9.5
28	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层29号	24+1层	-1	车位	13.50	42.84	9.5	9.5
29	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层30号	24+1层	-1	车位	13.50	42.84	9.5	9.5
30	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层31号	24+1层	-1	车位	13.00	41.25	9.5	9.5
31	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层32号	24+1层	-1	车位	13.50	42.84	9.5	9.5
32	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层33号	24+1层	-1	车位	13.50	42.84	9.5	9.5
33	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层34号	24+1层	-1	车位	15.00	47.60	10.0	10.0
34	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层35号	24+1层	-1	车位	15.50	49.19	10.0	10.0
35	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层36号	24+1层	-1	车位	15.00	47.60	10.0	10.0
36	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层37号	24+1层	-1	车位	15.50	49.19	10.0	10.0
37	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层38号	24+1层	-1	车位	13.00	41.25	9.5	9.5
38	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层39号	24+1层	-1	车位	13.50	42.84	9.5	9.5
39	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层40号	24+1层	-1	车位	13.00	41.25	9.5	9.5
40	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层41号	24+1层	-1	车位	16.00	50.77	10.0	10.0
41	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层44号	24+1层	-1	车位	12.00	38.08	9.0	9.0
42	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层45号	24+1层	-1	车位	12.00	38.08	9.0	9.0
43	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层46号	24+1层	-1	车位	11.50	36.49	9.0	9.0
44	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层47号	24+1层	-1	车位	12.00	38.08	9.0	9.0
45	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-1层48号	24+1层	-1	车位	12.00	38.08	9.0	9.0



46	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层51号	24+1层	-2	车位	15.00	47.60	9.2	9.2
47	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层52号	24+1层	-2	车位	15.50	49.19	9.2	9.2
48	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层53号	24+1层	-2	车位	15.00	47.60	9.2	9.2
49	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层54号	24+1层	-2	车位	15.50	49.19	9.2	9.2
50	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层55号	24+1层	-2	车位	15.00	47.60	9.2	9.2
51	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层56号	24+1层	-2	车位	15.50	49.19	9.2	9.2
52	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层57号	24+1层	-2	车位	15.00	47.60	9.2	9.2
53	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层58号	24+1层	-2	车位	15.50	49.19	9.2	9.2
54	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层59号	24+1层	-2	车位	13.00	41.25	8.7	8.7
55	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层60号	24+1层	-2	车位	13.00	41.25	8.7	8.7
56	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层61号	24+1层	-2	车位	12.00	38.08	8.2	8.2
57	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层62号	24+1层	-2	车位	18.15	57.60	9.7	9.7
58	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层63号	24+1层	-2	车位	15.00	47.60	9.2	9.2
59	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层64号	24+1层	-2	车位	15.50	49.19	9.2	9.2
60	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层65号	24+1层	-2	车位	15.00	47.60	9.2	9.2
61	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层66号	24+1层	-2	车位	15.50	49.19	9.2	9.2
62	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层67号	24+1层	-2	车位	15.50	49.19	9.2	9.2
63	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层68号	24+1层	-2	车位	12.50	39.67	8.2	8.2
64	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层69号	24+1层	-2	车位	12.50	39.67	8.2	8.2
65	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层70号	24+1层	-2	车位	12.50	39.67	8.2	8.2
66	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层71号	24+1层	-2	车位	12.50	39.67	8.2	8.2
67	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层72号	24+1层	-2	车位	12.50	39.67	8.2	8.2
68	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层73号	24+1层	-2	车位	12.50	39.67	8.2	8.2
69	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层74号	24+1层	-2	车位	15.00	47.60	9.2	9.2
70	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层75号	24+1层	-2	车位	15.50	49.19	9.2	9.2
71	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层76号	24+1层	-2	车位	12.00	38.08	8.2	8.2
72	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层77号	24+1层	-2	车位	12.00	38.08	8.2	8.2
73	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层78号	24+1层	-2	车位	13.00	41.25	8.7	8.7
74	成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层79号	24+1层	-2	车位	13.50	42.84	8.7	8.7



75			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层80号	24+1层	-2	车位	13.50	42.84	8.7	8.7
76			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层81号	24+1层	-2	车位	13.00	41.25	8.7	8.7
77			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层82号	24+1层	-2	车位	13.50	42.84	8.7	8.7
78			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层83号	24+1层	-2	车位	13.50	42.84	8.7	8.7
79			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层84号	24+1层	-2	车位	15.00	47.60	9.2	9.2
80			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层85号	24+1层	-2	车位	15.50	49.19	9.2	9.2
81			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层86号	24+1层	-2	车位	15.00	47.60	9.2	9.2
82			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层87号	24+1层	-2	车位	15.50	49.19	9.2	9.2
83			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层88号	24+1层	-2	车位	13.00	41.25	8.7	8.7
84			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层89号	24+1层	-2	车位	13.50	42.84	8.7	8.7
85			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层90号	24+1层	-2	车位	13.50	42.84	8.7	8.7
86			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层91号	24+1层	-2	车位	16.00	50.77	9.2	9.2
87			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层92号	24+1层	-2	车位	15.00	47.60	9.2	9.2
88			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层93号	24+1层	-2	车位	15.50	49.19	9.2	9.2
89			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层94号	24+1层	-2	车位	12.00	38.08	8.2	8.2
90			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层95号	24+1层	-2	车位	12.00	38.08	8.2	8.2
91			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层96号	24+1层	-2	车位	11.50	36.49	8.2	8.2
92			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层97号	24+1层	-2	车位	12.00	38.08	8.2	8.2
93			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层98号	24+1层	-2	车位	12.00	38.08	8.2	8.2
94			成都市武侯区洗面桥街35号1栋-2层99号	24+1层	-2	车位	11.50	36.49	8.2	8.2
共计	/	/	/	/	/	/	1293.55	4104.92	/	858.3





---

## 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	签名	签字时间
朱玲春	5120160052		
林方毅	5120020210		

## 十二、实地查勘期

于二〇二一年六月二十八日进入现场，并于当日完成实地查勘。

## 十三、估价作业期

二〇二一年六月二十二日（四川省成都市中级人民法院委托书出具之日）至二〇二一年八月十九日。



## 附 件

- 一、《四川省成都市中级人民法院司法委托书》[(2020)川 01 执恢 189 号]复印件
- 二、《房屋信息摘要 3》复印件
- 三、《成都市不动产登记信息查询结果》复印件
- 四、《抵押物清单》复印件
- 五、《房屋分层平面图》复印件
- 六、估价对象位置示意图及照片
- 七、可比实例位置示意图及照片
- 八、专业帮助情况和相关专业意见
- 九、房地产评估机构《营业执照》、《房地产估价机构备案证书》复印件
- 十、注册房地产估价师《注册证书》复印件