**涉执房地产处置司法评估报告**

**估价项目名称****：** 成都市成华区二环路东二段22号1栋-1、-2楼共计203个车位用房地产市场价值评估

**估价委托人:** 成都市成华区人民法院

**房地产估价机构:** 四川金誉房地产评估有限责任公司

**注册房地产估价师:** 何胤涛 注册号：5120020010

叶 琴 注册号：5120040432

**估价报告出具日期：**2023年03月02日

**估价报告编号:** 川金誉房[2023](估)字第GS0081号

**致估价委托人函**

**成都市成华区人民法院：**

受贵院的委托，对贵院2022川0108执257号《委托书》涉及房地产进行了估价，现就相关估价事项说明如下：

估价对象：位于成华区二环路东二段22号1栋-1、-2楼共计203个车位用房地产（建筑面积合计为7402.54平方米及分摊土地使用权、室内装饰装修及不可分割的满足其使用功能的水、电、视、讯、消防等配套设施）。

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：2023年02月15日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

我公司估价人员经过现场查勘估价对象的实物状况，结合估价对象的权益状况及所在区域房地产市场状况，在详细分析了影响估价对象价格的各项因素后，根据估价目的，遵循估价原则，按照评估程序，经测算确定估价对象于价值时点满足本报告“估价假设和限制条件”及“价值类型”条件下的评估结果为人民币**2354.8万元，**大写**人民币贰仟叁佰伍拾肆万捌仟元整**。具体详见下表：

估价结果一览表

币种：人民币

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 权利人 | 不动产单元号 | 不动产坐落 | 用途 | 建筑面积（㎡） | 评估单价 | 单位 | 评估总价（万元） |
| 1 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020001 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼76号 | 车位 | 40.91 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 2 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020003 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼74号 | 车位 | 39.20 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 3 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020008 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼130号 | 车位 | 40.91 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 4 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020034 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼106号 | 车位 | 27.27 | 80000 | 元/个 | 8 |
| 5 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020039 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼117号 | 车位 | 27.27 | 80000 | 元/个 | 8 |
| 6 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020064 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼46号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 7 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020074 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼28号 | 车位 | 27.27 | 80000 | 元/个 | 8 |
| 8 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020075 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼27号 | 车位 | 27.27 | 80000 | 元/个 | 8 |
| 9 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020076 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼31号 | 车位 | 27.27 | 80000 | 元/个 | 8 |
| 10 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020077 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼24号 | 车位 | 27.27 | 80000 | 元/个 | 8 |
| 11 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020078 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼23号 | 车位 | 27.27 | 80000 | 元/个 | 8 |
| 12 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020079 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼22号 | 车位 | 39.20 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 13 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020080 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼132号 | 车位 | 40.91 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 14 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020081 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼131号 | 车位 | 40.91 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 15 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020217 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼20号 | 车位 | 39.20 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 16 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020218 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼53号 | 车位 | 39.20 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 17 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020221 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼56号 | 车位 | 40.91 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 18 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020227 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼62号 | 车位 | 27.27 | 80000 | 元/个 | 8 |
| 19 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020232 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼26号 | 车位 | 27.27 | 80000 | 元/个 | 8 |
| 20 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020234 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼144号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 21 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020236 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼29号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 22 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020237 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼28号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 23 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020238 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼26号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 24 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020239 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼25号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 25 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020240 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼48号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 26 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020242 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼51号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 27 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020243 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼50号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 28 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020252 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼128号 | 车位 | 27.27 | 80000 | 元/个 | 8 |
| 29 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020255 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼129号 | 车位 | 27.27 | 80000 | 元/个 | 8 |
| 30 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020258 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼92号 | 车位 | 27.27 | 80000 | 元/个 | 8 |
| 31 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020261 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼88号 | 车位 | 39.20 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 32 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020262 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼81号 | 车位 | 40.91 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 33 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020263 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼86号 | 车位 | 39.20 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 34 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020274 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼134号 | 车位 | 39.20 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 35 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020276 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼163号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 36 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020277 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼64号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 37 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020278 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼132号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 38 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020279 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼131号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 39 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020280 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼130号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 40 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020281 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼126号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 41 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020284 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼15号 | 车位 | 40.91 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 42 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020286 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼12号 | 车位 | 40.91 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 43 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020287 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼11号 | 车位 | 40.91 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 44 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020295 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼18号 | 车位 | 27.27 | 80000 | 元/个 | 8 |
| 45 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020296 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼17号 | 车位 | 27.27 | 80000 | 元/个 | 8 |
| 46 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020297 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼98号 | 车位 | 27.27 | 80000 | 元/个 | 8 |
| 47 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020346 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼42号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 48 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020347 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼53号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 49 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020348 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼7号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 50 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020349 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼10号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 51 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020350 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼9号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 52 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020351 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼8号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 53 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020352 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼30号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 54 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020353 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼35号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 55 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020354 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼34号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 56 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020356 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼40号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 57 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020358 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼95号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 58 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020359 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼94号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 59 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020360 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼54号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 60 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020361 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼60号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 61 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020362 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼80号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 62 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020364 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼63号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 63 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020365 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼62号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 64 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020366 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼12号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 65 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020368 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼55号 | 车位 | 39.20 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 66 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020370 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼55号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 67 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020371 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼93号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 68 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020372 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼86号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 69 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020373 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼47号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 70 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020375 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼129号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 71 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020376 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼145号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 72 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020378 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼78号 | 车位 | 27.27 | 80000 | 元/个 | 8 |
| 73 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020382 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼41号 | 车位 | 40.91 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 74 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020383 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼68号 | 车位 | 27.27 | 80000 | 元/个 | 8 |
| 75 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020385 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼65号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 76 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020386 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼15号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 77 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020387 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼159号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 78 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020388 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼155号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 79 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020389 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼115号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 80 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020390 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼150号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 81 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020391 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼137号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 82 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020397 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼85号 | 车位 | 40.91 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 83 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020398 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼84号 | 车位 | 40.91 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 84 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020399 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼82号 | 车位 | 40.91 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 85 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020400 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼61号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 86 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020401 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼10号 | 车位 | 40.91 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 87 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020402 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼149号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 88 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020403 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼152号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 89 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020404 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼151号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 90 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020405 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼143号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 91 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020435 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼147号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 92 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020436 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼146号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 93 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020444 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼77号 | 车位 | 40.91 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 94 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020447 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼83号 | 车位 | 40.91 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 95 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020448 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼1号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 96 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020449 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼141号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 97 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020451 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼133号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 98 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020452 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼153号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 99 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020453 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼148号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 100 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020454 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼154号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 101 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020455 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼117号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 102 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020456 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼106号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 103 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020457 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼127号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 104 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020458 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼123号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 105 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020460 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼14号 | 车位 | 40.91 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 106 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020461 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼13号 | 车位 | 40.91 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 107 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020462 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼160号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 108 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020465 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼33号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 109 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020466 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼27号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 110 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020467 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼11号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 111 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020468 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼5号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 112 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020469 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼23号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 113 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020470 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼17号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 114 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020471 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼90号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 115 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020472 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼84号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 116 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020473 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼102号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 117 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020474 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼96号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 118 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020475 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼59号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 119 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020476 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼58号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 120 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020477 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼57号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 121 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020478 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼56号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 122 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020488 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼121号 | 车位 | 27.27 | 80000 | 元/个 | 8 |
| 123 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020491 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼137号 | 车位 | 27.27 | 80000 | 元/个 | 8 |
| 124 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020492 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼133号 | 车位 | 39.20 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 125 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020495 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼54号 | 车位 | 39.20 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 126 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020500 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼25号 | 车位 | 27.27 | 80000 | 元/个 | 8 |
| 127 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020526 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼79号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 128 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020535 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼161号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 129 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020544 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼2号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 130 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020545 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼71号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 131 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020546 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼70号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 132 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020547 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼69号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 133 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020548 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼67号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 134 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020549 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼6号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 135 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020550 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼4号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 136 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020551 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼3号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 137 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020572 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼143号 | 车位 | 40.91 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 138 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020573 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼142号 | 车位 | 40.91 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 139 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020595 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼140号 | 车位 | 39.20 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 140 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020596 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼139号 | 车位 | 39.20 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 141 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020597 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼94号 | 车位 | 27.27 | 80000 | 元/个 | 8 |
| 142 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020607 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼43号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 143 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020614 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼104号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 144 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020623 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼77号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 145 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020625 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼63号 | 车位 | 27.27 | 80000 | 元/个 | 8 |
| 146 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020626 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼67号 | 车位 | 40.91 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 147 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020628 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼74号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 148 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020636 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼19号 | 车位 | 39.20 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 149 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020637 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼31号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 150 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020638 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼39号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 151 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020644 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼101号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 152 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020645 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼100号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 153 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020646 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼99号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 154 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020647 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼92号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 155 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020648 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼24号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 156 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020649 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼19号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 157 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020650 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼22号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 158 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020651 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼21号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 159 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020652 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼20号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 160 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020653 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼13号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 161 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020654 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼18号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 162 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020655 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼16号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 163 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020656 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼14号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 164 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020658 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼89号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 165 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020659 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼88号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 166 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020660 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼87号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 167 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020661 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼91号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 168 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020662 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼85号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 169 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020664 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼82号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 170 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020665 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼81号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 171 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020669 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼49号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 172 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020670 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼41号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 173 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020671 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼45号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 174 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020672 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼162号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 175 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020673 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼158号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 176 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020674 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼157号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 177 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020675 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼156号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 178 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020681 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼110号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 179 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020682 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼128号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 180 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020685 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼111号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 181 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020686 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼109号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 182 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020688 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼107号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 183 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020689 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼105号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 184 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020691 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼38号 | 车位 | 40.91 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 185 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020693 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼21号 | 车位 | 27.27 | 80000 | 元/个 | 8 |
| 186 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020694 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼40号 | 车位 | 40.91 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 187 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020695 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼39号 | 车位 | 40.91 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 188 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020696 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼37号 | 车位 | 27.27 | 80000 | 元/个 | 8 |
| 189 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020697 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼134号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 190 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020698 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼142号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 191 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020699 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼135号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 192 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020700 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼122号 | 车位 | 39.20 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 193 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020701 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼121号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 194 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020702 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼120号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 195 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020703 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼119号 | 车位 | 40.91 | 130700 | 元/个 | 13.07 |
| 196 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020704 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼16号 | 车位 | 39.20 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 197 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020705 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼36号 | 车位 | 27.27 | 80000 | 元/个 | 8 |
| 198 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020706 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼35号 | 车位 | 39.20 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 199 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020707 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼34号 | 车位 | 39.20 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 200 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020709 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼99号 | 车位 | 27.27 | 80000 | 元/个 | 8 |
| 201 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020711 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼102号 | 车位 | 40.91 | 133400 | 元/个 | 13.34 |
| 202 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020712 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼100号 | 车位 | 27.27 | 80000 | 元/个 | 8 |
| 203 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020714 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼66号 | 车位 | 27.27 | 78400 | 元/个 | 7.84 |
| 合计 | | | | | 7402.54 | / | / | 2354.8 |
| 大写：人民币贰仟叁佰伍拾肆万捌仟元整 | | | | | | | | |

特殊事项说明：

1.权属状况

①根据委托方提供的《成都市不动产登记信息查询结果》，至价值时点，估价对象存在抵押和查封登记，本次评估未考虑上述查封因素对房地产价值及处置的影响。

②据现场查勘调查获知，于价值时点估价对象存在出租情形，但未固定车位，委托方未提供租赁资料，本次估价未考虑租赁关系的影响，敬请报告使用人注意。

③本次评估估价对象的位置根据委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》及房屋楼层平面图标示的房号为准，敬请报告使用人注意。

2.实物状况：

估价对象登记地址为成华区二环路东二段22号1栋-1、-2楼共计203个车位用房地产，现场查看地址位于二环路东二段22号，未见栋号，楼层平面图的车位标号与现场查勘标示的车位标号一致，车位部分无法辨识号码标识以楼层平面图为准，敬请报告使用人注意。

3.价值内涵：

①评估结果以人民币计价。

②估价对象分摊的土地使用权以出让方式取得。

③房地产估价结果包含房屋所有权、分摊土地使用权、室内装饰装修及不可分割的满足其使用功能的水、电、视、讯、消防等配套设施价值。

④设定为在价值时点，交易双方各自依法承担应缴纳的税费。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

此致

四川金誉房地产评估有限责任公司

法人代表：段燕

2023年03月02日

**目 录**

估价师声明 14

估价假设和限制条件 15

估价结果报告 18

一、 估价委托人 18

二、 房地产估价机构 18

三、 估价目的 18

四、 估价对象 18

五、价值时点 28

六、价值类型 28

七、估价原则 29

八、估价依据 30

九、估价方法 31

十、估价结果 33

十一、注册房地产估价师 33

十二、实地查勘期 33

十三、估价作业期 33

附 件 34

1、 成都市成华区人民法院《委托书》复印件； 34

2、 《成都市不动产登记信息查询结果》、房屋平面图复印件； 34

3、 估价对象位置图； 34

4、 估价对象相关照片； 34

5、 四川金誉房地产评估有限责任公司企业营业执照复印件； 34

6、 四川金誉房地产评估有限责任公司估价机构资格证书复印件； 34

7、 估价人员注册证书复印件。 34

**估价师声明**

根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.我们在本评估报告中对事实的说明是是真实的和准确的，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.我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利害关系，也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.我们依照中华人民共和国《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产司法鉴定评估指导意见》（川建房发[2011]89号）、《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)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6.注册房地产估价师叶琴、何胤涛已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

7.没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：何胤涛 注册号：5120020010 签名：

注册房地产估价师：叶 琴 注册号：5120040432 签名：

2023年03月02日

**估价假设和限制条件**

一、本次估价假设条件

1、本次估价的一般假设

(1)本次估价，根据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》，在无理由怀疑其资料真实性的情况下，本次评估设定其记载的内容是真实合法的，估价对象产权清晰、完整，权属无纠纷，可以在公开市场上正常销售、出租为前提。

(2)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，本次估价假设估价对象能正常安全地持续使用。

(3)注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，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》登记建筑面积大体相当，本次估价假设估价对象登记面积为准确的。

(4)本次估价假设在合理时间范围内市场供求关系不发生重大变化或实质性改变。

(5)本次估价假设委估对象现状满足所采用的城市规划、用途管制和限制条件，另有说明的除外。

(6)本次估价以估价对象能够按规划的房屋用途持续正常使用为估价前提。

(7)本次估价假设估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

①交易双方自愿地进行交易；

②交易双方处于利己动机进行交易；

③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

④交易双方有较充裕的时间进行交易；

⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、未定事项假设

（1）本次估价未能获知估价对象可能存在的水、电、气、物业费等具体欠款金额，据估价目的及相关估价规范，本次评估假设估价对象不存在上述瑕疵因素。

（2）估价对象所涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，委托书未列明此费用的扣除办法，本次评估设定该费用从案款中扣除，故本次评估假设估价结果不受上述费用的影响。

（3）本次估价假设评估对象被迫转让及处置后不存在被执行人不自愿配合交付的情形。

3、背离事实假设

（1）根据委托方提供的《成都市不动产登记信息查询结果》，至价值时点，估价对象存在抵押和查封登记，据估价目的及相关估价规范本次估价假设估价对象不存上述限制资产权利的情形。

（2）据现场查勘调查获知，于价值时点估价对象存在出租情形，但未固定车位，委托方未提供租赁资料，本次估价未考虑租赁关系的影响。本次估价假设估价对象不存在显著影响其市场价值的租赁关系（主要指明显偏离市场状况的租金及经查明存在一次性支付较长租约租金等情形）存在，否则应对估价结果进行调整。

4、不相一致假设

估价对象登记地址为成华区二环路东二段22号1栋-1、-2楼共计203个车位用房地产，现场查看地址位于二环路东二段22号，未见栋号，楼层平面图的车位标号与现场查勘标示的车位标号一致，车位部分无法辨识号码标识以楼层平面图为准，敬请报告使用人注意。

5、依据不足假设

本次估价无依据不足事项，无依据不足假设。

二、本估价报告使用的限制条件

1、报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用期限等使用评估报告。

2、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。

3、若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。

4、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。

5、本估价报告的使用人包括：委托人及与本案有关的当事人。

6、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效（即2023年03月02日至2024年03月01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。

7、本次估价基于在估价对象处置后房屋交易方各自正常负担交易税费的情况下作出，未考虑交易买卖双方可能存在的税费转嫁行为对估价结果的影响，委托方宜在结合案件实际的情况下充分考虑交易税费负担情况使用本估价结果。

8、本次估价结果未考虑强制快速变现因素，同时估价结果也未考虑整体变现对估价结果的减值影响。

9、未经本估价机构书面同意，本估价报告除用于本次估价目的相关用途外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。凡因委托方使用本报告不当引起的后果，本估价机构和估价人员不承担任何责任。本估价机构保留对违规使用本报告追究相关法律责任的权利。

10、我公司估价人员已对估价对象进行了现场查勘，并对估价对象现场查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但估价人员对估价对象的现场查勘，仅限于估价对象外观和使用状况。由于我公司是房地产估价机构而非房屋质量安全鉴定机构，不具备房屋质量安全方面鉴定资格及能力，若估价对象存在上述需进行专业检测的内部缺陷，可根据相关房屋质量鉴定结论对评估价值作相应的调整。

11、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。

12、本估价报告须四川金誉房地产评估有限责任公司盖章及在四川金誉房地产评估有限责任公司注册的两名注册房地产估价师签字后方为有效。

13、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”作为估价机构的技术成果由估价机构留存及提供给估价管理部门查阅。

估价结果报告

## 估价委托人

估价委托人：成都市成华区人民法院

## 房地产估价机构

机构名称：四川金誉房地产评估有限责任公司

住所：成都市锦江区通宝街99号6幢1单元9层5-10号

法定代表人：段燕

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

统一社会信用代码：91510104762304334M

资质等级：壹级

证 书 编 号：川建房估备字【2018】0120号

有效期限：2021年04月08日至2024年04月08日

## 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

（一）估价对象范围及其概况

本次估价对象为位于成华区二环路东二段22号1栋-1、-2楼共计203个车位用房地产（建筑面积合计为7402.54平方米及分摊土地使用权、室内装饰装修及不可分割的满足其使用功能的水、电、视、讯、消防等配套设施）。

据委托方提供的《成都市不动产登记信息查询结果》，估价对象相关登记情况如下表：

《成都市不动产登记信息查询结果》

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 权利人 | 不动产单元号 | 不动产坐落 | 建筑面积（㎡） | 用途 |
| 1 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020001 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼76号 | 40.91 | 车位 |
| 2 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020003 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼74号 | 39.20 | 车位 |
| 3 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020008 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼130号 | 40.91 | 车位 |
| 4 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020034 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼106号 | 27.27 | 车位 |
| 5 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020039 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼117号 | 27.27 | 车位 |
| 6 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020064 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼46号 | 40.91 | 车位 |
| 7 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020074 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼28号 | 27.27 | 车位 |
| 8 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020075 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼27号 | 27.27 | 车位 |
| 9 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020076 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼31号 | 27.27 | 车位 |
| 10 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020077 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼24号 | 27.27 | 车位 |
| 11 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020078 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼23号 | 27.27 | 车位 |
| 12 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020079 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼22号 | 39.20 | 车位 |
| 13 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020080 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼132号 | 40.91 | 车位 |
| 14 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020081 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼131号 | 40.91 | 车位 |
| 15 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020217 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼20号 | 39.20 | 车位 |
| 16 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020218 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼53号 | 39.20 | 车位 |
| 17 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020221 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼56号 | 40.91 | 车位 |
| 18 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020227 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼62号 | 27.27 | 车位 |
| 19 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020232 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼26号 | 27.27 | 车位 |
| 20 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020234 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼144号 | 40.91 | 车位 |
| 21 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020236 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼29号 | 27.27 | 车位 |
| 22 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020237 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼28号 | 27.27 | 车位 |
| 23 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020238 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼26号 | 27.27 | 车位 |
| 24 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020239 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼25号 | 40.91 | 车位 |
| 25 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020240 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼48号 | 39.20 | 车位 |
| 26 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020242 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼51号 | 27.27 | 车位 |
| 27 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020243 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼50号 | 27.27 | 车位 |
| 28 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020252 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼128号 | 27.27 | 车位 |
| 29 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020255 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼129号 | 27.27 | 车位 |
| 30 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020258 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼92号 | 27.27 | 车位 |
| 31 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020261 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼88号 | 39.20 | 车位 |
| 32 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020262 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼81号 | 40.91 | 车位 |
| 33 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020263 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼86号 | 39.20 | 车位 |
| 34 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020274 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼134号 | 39.20 | 车位 |
| 35 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020276 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼163号 | 27.27 | 车位 |
| 36 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020277 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼64号 | 40.91 | 车位 |
| 37 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020278 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼132号 | 40.91 | 车位 |
| 38 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020279 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼131号 | 40.91 | 车位 |
| 39 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020280 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼130号 | 27.27 | 车位 |
| 40 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020281 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼126号 | 40.91 | 车位 |
| 41 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020284 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼15号 | 40.91 | 车位 |
| 42 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020286 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼12号 | 40.91 | 车位 |
| 43 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020287 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼11号 | 40.91 | 车位 |
| 44 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020295 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼18号 | 27.27 | 车位 |
| 45 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020296 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼17号 | 27.27 | 车位 |
| 46 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020297 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼98号 | 27.27 | 车位 |
| 47 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020346 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼42号 | 40.91 | 车位 |
| 48 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020347 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼53号 | 40.91 | 车位 |
| 49 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020348 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼7号 | 40.91 | 车位 |
| 50 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020349 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼10号 | 40.91 | 车位 |
| 51 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020350 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼9号 | 40.91 | 车位 |
| 52 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020351 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼8号 | 40.91 | 车位 |
| 53 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020352 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼30号 | 27.27 | 车位 |
| 54 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020353 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼35号 | 39.20 | 车位 |
| 55 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020354 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼34号 | 39.20 | 车位 |
| 56 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020356 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼40号 | 27.27 | 车位 |
| 57 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020358 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼95号 | 40.91 | 车位 |
| 58 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020359 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼94号 | 40.91 | 车位 |
| 59 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020360 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼54号 | 40.91 | 车位 |
| 60 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020361 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼60号 | 40.91 | 车位 |
| 61 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020362 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼80号 | 39.20 | 车位 |
| 62 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020364 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼63号 | 40.91 | 车位 |
| 63 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020365 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼62号 | 40.91 | 车位 |
| 64 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020366 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼12号 | 40.91 | 车位 |
| 65 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020368 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼55号 | 39.20 | 车位 |
| 66 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020370 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼55号 | 40.91 | 车位 |
| 67 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020371 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼93号 | 40.91 | 车位 |
| 68 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020372 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼86号 | 39.20 | 车位 |
| 69 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020373 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼47号 | 40.91 | 车位 |
| 70 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020375 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼129号 | 39.20 | 车位 |
| 71 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020376 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼145号 | 39.20 | 车位 |
| 72 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020378 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼78号 | 27.27 | 车位 |
| 73 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020382 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼41号 | 40.91 | 车位 |
| 74 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020383 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼68号 | 27.27 | 车位 |
| 75 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020385 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼65号 | 40.91 | 车位 |
| 76 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020386 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼15号 | 40.91 | 车位 |
| 77 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020387 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼159号 | 40.91 | 车位 |
| 78 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020388 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼155号 | 40.91 | 车位 |
| 79 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020389 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼115号 | 27.27 | 车位 |
| 80 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020390 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼150号 | 40.91 | 车位 |
| 81 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020391 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼137号 | 40.91 | 车位 |
| 82 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020397 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼85号 | 40.91 | 车位 |
| 83 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020398 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼84号 | 40.91 | 车位 |
| 84 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020399 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼82号 | 40.91 | 车位 |
| 85 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020400 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼61号 | 40.91 | 车位 |
| 86 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020401 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼10号 | 40.91 | 车位 |
| 87 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020402 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼149号 | 27.27 | 车位 |
| 88 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020403 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼152号 | 39.20 | 车位 |
| 89 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020404 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼151号 | 39.20 | 车位 |
| 90 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020405 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼143号 | 27.27 | 车位 |
| 91 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020435 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼147号 | 39.20 | 车位 |
| 92 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020436 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼146号 | 39.20 | 车位 |
| 93 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020444 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼77号 | 40.91 | 车位 |
| 94 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020447 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼83号 | 40.91 | 车位 |
| 95 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020448 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼1号 | 40.91 | 车位 |
| 96 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020449 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼141号 | 27.27 | 车位 |
| 97 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020451 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼133号 | 40.91 | 车位 |
| 98 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020452 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼153号 | 39.20 | 车位 |
| 99 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020453 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼148号 | 40.91 | 车位 |
| 100 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020454 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼154号 | 40.91 | 车位 |
| 101 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020455 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼117号 | 40.91 | 车位 |
| 102 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020456 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼106号 | 27.27 | 车位 |
| 103 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020457 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼127号 | 40.91 | 车位 |
| 104 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020458 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼123号 | 39.20 | 车位 |
| 105 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020460 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼14号 | 40.91 | 车位 |
| 106 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020461 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼13号 | 40.91 | 车位 |
| 107 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020462 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼160号 | 40.91 | 车位 |
| 108 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020465 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼33号 | 39.20 | 车位 |
| 109 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020466 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼27号 | 27.27 | 车位 |
| 110 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020467 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼11号 | 40.91 | 车位 |
| 111 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020468 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼5号 | 40.91 | 车位 |
| 112 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020469 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼23号 | 39.20 | 车位 |
| 113 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020470 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼17号 | 27.27 | 车位 |
| 114 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020471 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼90号 | 27.27 | 车位 |
| 115 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020472 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼84号 | 39.20 | 车位 |
| 116 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020473 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼102号 | 39.20 | 车位 |
| 117 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020474 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼96号 | 40.91 | 车位 |
| 118 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020475 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼59号 | 39.20 | 车位 |
| 119 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020476 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼58号 | 39.20 | 车位 |
| 120 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020477 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼57号 | 39.20 | 车位 |
| 121 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020478 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼56号 | 27.27 | 车位 |
| 122 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020488 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼121号 | 27.27 | 车位 |
| 123 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020491 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼137号 | 27.27 | 车位 |
| 124 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020492 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼133号 | 39.20 | 车位 |
| 125 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020495 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼54号 | 39.20 | 车位 |
| 126 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020500 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼25号 | 27.27 | 车位 |
| 127 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020526 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼79号 | 27.27 | 车位 |
| 128 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020535 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼161号 | 40.91 | 车位 |
| 129 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020544 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼2号 | 40.91 | 车位 |
| 130 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020545 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼71号 | 40.91 | 车位 |
| 131 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020546 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼70号 | 40.91 | 车位 |
| 132 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020547 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼69号 | 40.91 | 车位 |
| 133 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020548 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼67号 | 27.27 | 车位 |
| 134 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020549 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼6号 | 40.91 | 车位 |
| 135 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020550 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼4号 | 40.91 | 车位 |
| 136 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020551 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼3号 | 40.91 | 车位 |
| 137 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020572 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼143号 | 40.91 | 车位 |
| 138 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020573 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼142号 | 40.91 | 车位 |
| 139 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020595 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼140号 | 39.20 | 车位 |
| 140 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020596 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼139号 | 39.20 | 车位 |
| 141 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020597 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼94号 | 27.27 | 车位 |
| 142 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020607 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼43号 | 40.91 | 车位 |
| 143 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020614 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼104号 | 39.20 | 车位 |
| 144 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020623 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼77号 | 40.91 | 车位 |
| 145 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020625 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼63号 | 27.27 | 车位 |
| 146 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020626 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼67号 | 40.91 | 车位 |
| 147 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020628 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼74号 | 40.91 | 车位 |
| 148 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020636 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼19号 | 39.20 | 车位 |
| 149 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020637 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼31号 | 27.27 | 车位 |
| 150 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020638 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼39号 | 27.27 | 车位 |
| 151 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020644 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼101号 | 39.20 | 车位 |
| 152 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020645 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼100号 | 39.20 | 车位 |
| 153 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020646 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼99号 | 39.20 | 车位 |
| 154 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020647 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼92号 | 40.91 | 车位 |
| 155 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020648 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼24号 | 40.91 | 车位 |
| 156 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020649 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼19号 | 39.20 | 车位 |
| 157 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020650 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼22号 | 39.20 | 车位 |
| 158 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020651 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼21号 | 27.27 | 车位 |
| 159 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020652 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼20号 | 39.20 | 车位 |
| 160 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020653 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼13号 | 40.91 | 车位 |
| 161 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020654 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼18号 | 27.27 | 车位 |
| 162 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020655 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼16号 | 39.20 | 车位 |
| 163 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020656 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼14号 | 40.91 | 车位 |
| 164 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020658 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼89号 | 27.27 | 车位 |
| 165 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020659 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼88号 | 40.91 | 车位 |
| 166 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020660 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼87号 | 40.91 | 车位 |
| 167 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020661 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼91号 | 27.27 | 车位 |
| 168 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020662 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼85号 | 39.20 | 车位 |
| 169 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020664 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼82号 | 39.20 | 车位 |
| 170 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020665 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼81号 | 39.20 | 车位 |
| 171 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020669 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼49号 | 27.27 | 车位 |
| 172 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020670 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼41号 | 40.91 | 车位 |
| 173 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020671 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼45号 | 40.91 | 车位 |
| 174 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020672 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼162号 | 40.91 | 车位 |
| 175 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020673 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼158号 | 40.91 | 车位 |
| 176 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020674 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼157号 | 40.91 | 车位 |
| 177 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020675 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼156号 | 40.91 | 车位 |
| 178 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020681 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼110号 | 27.27 | 车位 |
| 179 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020682 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼128号 | 39.20 | 车位 |
| 180 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020685 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼111号 | 27.27 | 车位 |
| 181 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020686 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼109号 | 40.91 | 车位 |
| 182 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020688 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼107号 | 40.91 | 车位 |
| 183 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020689 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼105号 | 40.91 | 车位 |
| 184 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020691 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼38号 | 40.91 | 车位 |
| 185 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020693 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼21号 | 27.27 | 车位 |
| 186 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020694 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼40号 | 40.91 | 车位 |
| 187 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020695 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼39号 | 40.91 | 车位 |
| 188 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020696 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼37号 | 27.27 | 车位 |
| 189 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020697 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼134号 | 27.27 | 车位 |
| 190 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020698 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼142号 | 27.27 | 车位 |
| 191 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020699 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼135号 | 40.91 | 车位 |
| 192 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020700 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼122号 | 39.20 | 车位 |
| 193 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020701 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼121号 | 27.27 | 车位 |
| 194 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020702 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼120号 | 40.91 | 车位 |
| 195 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020703 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼119号 | 40.91 | 车位 |
| 196 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020704 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼16号 | 39.20 | 车位 |
| 197 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020705 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼36号 | 27.27 | 车位 |
| 198 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020706 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼35号 | 39.20 | 车位 |
| 199 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020707 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼34号 | 39.20 | 车位 |
| 200 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020709 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼99号 | 27.27 | 车位 |
| 201 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020711 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼102号 | 40.91 | 车位 |
| 202 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020712 | 成华区二环路东二段22号1栋-1楼100号 | 27.27 | 车位 |
| 203 | 四川昊美房地产开发有限责任公司 | 510108011001GB00008F00020714 | 成华区二环路东二段22号1栋-2楼66号 | 27.27 | 车位 |
| 合计 | | | | 7402.54 | / |

估价对象土地权利性质为出让，土地使用权期限未2078年02月22日止，于查询时点2023年02月08日为已抵押、已查封状态。

经现场调查了解，于价值时点估价对象部分车位出租但车位不固定，委托方未提供租赁资料。

（二）估价对象实物状况

1.土地状况描述

根据估价人员现场调查，估价对象为楼盘内的局部房产，其土地为分摊土地（非独用宗地），楼盘土地的实物状况如下表：

土地实物状况一览表

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 | 具体内容 |
| 宗地四至 | 西：国有建设用地，北：国有建设用地，东：二环路东二段，南：二环路东二段 |
| 用途 | 地下车位 |
| 形状 | 所属宗地形状较规则 |
| 地势 | 所属宗地地势基本平整 |
| 土壤地基 | 地基承载力一般，未见明显不良地质 |
| 开发程度 | 宗地外“六通”，宗地内“六通一平” |

2.建筑物实物状况

据估价人员现场查勘及了解，估价对象房屋的实物查勘及设定情况如下表：

估价对象实物查勘及设定情况一览表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 产权地址 | 成华区二环路东二段22号1栋-1、-2楼共计203个车位 | | | | |
| 实际地址 | 成华区二环路东二段22号1栋-1、-2楼共计203个车位 | | | | |
| 房屋类型 | 地下车位用房 | 建筑结构 | 框架结构 | 建成年代 | 约2012年 |
| 总层数 | / | 所在层数 | -1、-2层 | 登记用途 | 车位 |
| 实际用途 | 标准车位、微型车位 | 连通使用 | 是 | 建筑面积 | 合计7402.54m2 |
| 成新率 | 八五成新 | 平面布置 | 合理 | 使用情况 | 正常 |
| 利用状况 | 部分出租、部分空置 | 房屋完损程度 | 完好 | 瑕疵提示 | 无 |
| 临街状况 | / | 人气聚集度 | 一般 | 消防设施 | 配置消火栓及  灭火器 |
| 层高 | 约3米 | 停车场 | 地下停车位 | 垂直交通 | 电梯、步行梯 |
| 基础设施 | 水、电、气、视、讯、路 | 外墙装饰 | 玻璃幕墙、墙砖 | 门窗 | / |
| 装修情况：地面水泥抹砂，墙面、天棚粉刷白。 | | | | | |

（三）估价对象区位状况

据估价人员现场查勘及了解，估价对象区位状况如下表：

估价对象区位条件一览表

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 影响因素 | | 描述内容 |
| 临路状况 | | 估价对象位于“和信融锦云湾”-1、-2楼，有专门出入口。 |
| 区域内市场活跃度 | | 根据估价人员在价值时点的市场调查，该区域市场成交活跃度一般。 |
| 交通状况 | 交通通达度 | 估价对象位于成都市成华区二环路东二段，二环路东二段、建设南三路、杉板桥路、光明滨河路等构成该区域的主要交通网络，道路通达度较高。估价对象附近有45路、75路、76路、146路等多路公交车通过，附近有快速公交、地铁8号线通过，交通便捷度较高。估价对象所在区域无交通管制，停车便利度较高。 |
| 交通管制情况 | 无交通管制 |
| 停车方便程度 | 停车方便程度一般 |
| 环境状况 | 自然环境 | 估价对象位于成都市成华区二环路，无空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况一般。 |
| 区域环境及周边配套 | 所处区域内有光明馨苑、合能耀之城、万科金域蓝湾、培华东路小区、九龙仓御园等居住小区；有成都多弗汇、成都成华SM广场、成都华润万象城、龙湖成都滨江天街、伊藤洋华堂(建设路店)等购物场所；有中信银行(成都建设路支行)、恒丰银行(成都成华支行营业部)、中国建设银行(成都新鸿支行)、招商银行(成都龙湖三千支行)、中国民生银行(成都锦绣东方社区支行)等金融机构；有成都市第六人民医院、成都市华川医院、川北医学院附属成都新华医院、成都军建医院、电子科技大学医院等医疗机构；还有慧读慧写作文培训学校(杉板桥校区)、成都石室中学初中学校(培华校区)、成都市建设路小学(建业校区)、成都双语实验学校、成都市成华小学校(华美校区)、成都市成华小学校(秀美校区)等教育机构；区域城市公共设施齐备。区域供水、供电、供气、排水、电讯等基础设施管网齐全，保障度较高。 |

## 五、价值时点

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十条规定“人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。”此次估价对象实地查勘日为2023年02月15日，故价值时点确定为2023年02月15日。

## 六、价值类型

1、价值类型及定义：

根据《房地产估价规范》和本次估价的具体要求，本估价报告中的评估价值是指估价对象在价值时点规划用途下的房地产市场价值。

房地产市场价值是指估价对象在诸多假设条件下，在公开市场上于价值时点最可能形成或成立的价格，它依据如下假设：①具有一个公开、比较活跃、发达的房地产市场；②估价对象能够自由地在市场上进行交易；③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；④为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态等是相对静止不变的；⑤交易是在理性及非强制情况下自愿进行的，双方都能够掌握必要的市场信息，不考虑特殊买者的附加出价；⑥不考虑未来市场价值变化、短期强制处分等因素对其价值的影响。

2、价值内涵：

①评估结果以民币计价。

②估价对象设定土地使用权以出让方式取得。

③房地产估价结果包含房屋所有权、分摊土地使用权、室内装饰装修及不可分割的满足其使用功能的水、电、视、讯、消防等配套设施价值。

④设定为在价值时点，交易双方各自依法承担应缴纳的税费。

**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均是公平合理的价格。

2.合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3.最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

4.替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的，房地产价格也同亲遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竟争，使价格相互牵制而趋于一致。

5.价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以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。

总之，在估价过程中，以国家及地方的有关法律、法规为依据，坚持科学、真实、公平原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中知悉的委托方的商业秘密。

**八、估价依据**

1.法律、法规和政策性文件

①《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修正，中华人民共和国主席令第32号发布）；

②《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修正，中华人民共和国主席令第32号发布）；

③ 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日，中华人民共和国主席令第45号发布）；

④《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日，中华人民共和国主席令第46号发布）；

⑤《中华人民共和国拍卖法》（2015年4月24日修正，中华人民共和国主席令第26号发布）；

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》（2020年11月29日修正，中华人民共和国国务院令第732号发布）；

⑦《不动产登记暂行条例》（2019年3月24日修正，中华人民共和国国务院令第710号发布）；

⑧《不动产登记暂行条例实施细则》（2019年7月16日修正，自然资源部令第5号发布）；

⑨《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（根据2020年12月23日最高人民法院审判委员会第1823次会议通过的《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于人民法院扣押铁路运输货物若干问题的规定〉等十八件执行类司法解释的决定》修正）；

⑩《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21号）；

⑪《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日起施行）；

⑫其他估价相关法律、法规和政策性文件。

2.技术标准、规程、规范

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《房地产司法鉴定评估指导意见》（川建房发[2011]89号；

④《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；

⑤《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)。

3.估价委托人提供的相关资料

①成都市成华区人民法院《委托书》；

②《成都市不动产登记信息查询结果》复印件；

4.估价人员调查收集的相关资料

①估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

②估价对象所以区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

**九、估价方法**

（一）估价方法的介绍

房地产估价的常用方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。比较法适用于区域同类房地产交易较活跃、交易资料易于收集的项目估价。

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法适用于市场不发育地区房地产的估价。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折算到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价。

假设开发法是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客观合理价格或价值的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

（二）估价方法的选择依据

估价对象为商品住宅小区的车位，鉴于估价对象所在地区房地产市场具有可比性的类似房屋有市场交易，故宜采用比较法进行评估。估价对象类似车位用房为商品住宅小区的配套房屋，其价格主要取决于供需关系，与建造成本关联性弱，同时成本法一般应用于市场不发育区域房地产估价，故采用成本法测算的结果难以准确反映房地产的实际市场价值，不适宜采用成本法作为评估方法。估价对象类似车位用房为商品住宅小区的配套房屋，不属于典型的收益性房地产，其价格主要取决于供需关系，基于出租目的投资购买行为较少，采用收益法测算易与房屋市场价值产生较大偏差，故也不宜采用收益法。估价对象属于已建成并正常使用的物业，为所属宗地内的局部房地产，目前楼栋处于正常利用状态，转换用途、装修改造等利用方式不合法或不经济，故亦不适宜采用假设开发法估价。

根据以上分析，估价对象适宜采用比较法估价。

（三）简要测算过程

据前述本次采用比较法估价，其应用公式及其测算过程如下：

估价对象房地产的比准价格＝可比案例成交单价×交易情况修正×市场状况调整×区域状况调整×实物状况调整×权益状况调整。

运用比较法估价按下列步骤进行：①选取可比实例，对可比实例进行情况说明；②建立价格可比基础；③进行交易情况修正；④进行市场状况调整；⑤区位状况调整；⑥实物状况调整；⑦权益状况调整；⑧求出比准价格。

**十、估价结果**

估价人员在认真分析委托方提供的资料，以及注册估价师现场查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析，经测算确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币**2354.8万元，**大写**人民币贰仟叁佰伍拾肆万捌仟元整**。具体详见《估价结果一览表》。

**十一、注册房地产估价师**

注册房地产估价师：何胤涛 注册号：5120020010 签名：

注册房地产估价师：叶 琴 注册号：5120040432 签名：

**十二、实地查勘期**

2023年02月15日

## 十三、估价作业期

2023年02月15日至2023年03月02日

四川金誉房地产评估有限责任公司

2023年03月02日

# 附 件

## 成都市成华区人民法院《委托书》复印件；

## 《成都市不动产登记信息查询结果》、房屋平面图复印件；

## 估价对象位置图；

## 估价对象相关照片；

## 四川金誉房地产评估有限责任公司企业营业执照复印件；

## 四川金誉房地产评估有限责任公司估价机构资格证书复印件；

## 估价人员注册证书复印件。