



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)418号

估价项目名称：射洪市人民法院委托的四川省射洪县顺祥房地产开发有限公司开发的位于射洪县虹桥路441号“魅力之城”负一层、负二层共计224个车位用涉执房地产的市场价值评估

估价委托人：射洪市人民法院

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：二〇二二年六月三十日



致估价委托人函

射洪市人民法院：

承蒙委托，本公司派出以注册房地产估价师杨心焯为项目负责人的评估工作组，对四川省射洪县顺祥房地产开发有限责任公司开发的位于射洪县虹桥路 441 号“魅力之城”负一层、负二层共计 224 个车位用涉执房地产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。估价对象建筑面积合计为 9214.99 m²，共计 224 个车位（其中包含子母车位 58 个、标准车位 166 个），基本状况详见表一。

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：二〇二二年四月二十九日。

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价值估价结果如下（币种：人民币）：

房地产价值总价：1858.10 万元

大 写 金 额：壹仟捌佰伍拾捌万壹仟元整

估价对象基本情况及详细估价结果见表一：



表一 估价对象基本状况及估价结果一览表

序号	房屋地址	估价对象所在楼层	建设单位	房号	规划用途	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	评估总价(万元)
1	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层	四川省射洪县顺祥房地产开发有限责任公司	001	车位	53.19	20.48	11.80
2	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		003	车位	79.77	30.71	13.00
3	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		006	车位	79.77	30.71	13.00
4	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		024	车位	33.04	12.72	7.90
5	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		027	车位	33.04	12.72	7.90
6	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		036	车位	33.04	12.72	7.90
7	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		037	车位	29.92	11.52	7.70
8	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		039	车位	34.29	13.20	8.30
9	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		041	车位	31.66	12.19	7.80
10	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		042	车位	31.66	12.19	7.80
11	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		043	车位	33.04	12.72	7.90
12	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		044	车位	33.04	12.72	7.90
13	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		045	车位	33.04	12.72	7.90
14	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		054	车位	33.04	12.72	7.90
15	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		055	车位	33.04	12.72	7.90
16	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		056	车位	33.04	12.72	7.90
17	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		057	车位	33.04	12.72	7.90
18	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		058	车位	33.04	12.72	7.90
19	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		059	车位	33.04	12.72	7.90
20	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		060	车位	33.04	12.72	7.90
21	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		061	车位	33.04	12.72	7.90
22	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		062	车位	33.04	12.72	7.90
23	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		063	车位	33.04	12.72	7.90
24	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		068	车位	34.29	13.20	7.90
25	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		069	车位	28.05	10.80	7.70



恒通评估

China
Appraisal
Association中
估
联
行

序号	房屋地址	估价对象所在楼层	建设 单位	房 号	规 划 用 途	建 筑 面 积(m ²)	套 内 建 筑 面 积(m ²)	评 估 总 价 (万元)
26	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		072	车位	29.30	11.28	7.70
27	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		075	车位	33.04	12.72	7.90
28	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		076	车位	33.04	12.72	7.90
29	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		077	车位	33.04	12.72	7.90
30	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		078	车位	33.04	12.72	7.90
31	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		079	车位	33.04	12.72	7.90
32	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		080	车位	33.04	12.72	7.90
33	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		081	车位	62.02	23.88	12.10
34	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		083	车位	62.02	23.88	12.10
35	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		085	车位	35.71	13.75	8.00
36	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		086	车位	34.29	13.20	7.90
37	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		087	车位	34.29	13.20	7.90
38	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		088	车位	34.29	13.20	7.90
39	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		091	车位	34.18	13.16	7.50
40	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		092	车位	32.86	12.65	7.80
41	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		093	车位	32.86	12.65	7.80
42	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		094	车位	32.86	12.65	7.80
43	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		095	车位	33.04	12.72	7.90
44	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		096	车位	30.23	11.64	7.70
45	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		097	车位	24.00	9.24	7.60
46	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		098	车位	28.68	11.04	7.70
47	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		099	车位	63.64	24.50	11.60
48	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		101	车位	33.04	12.72	7.90
49	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		102	车位	54.86	21.12	11.30
50	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		103	车位	28.57	11.00	7.70
51	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		105	车位	34.29	13.20	7.90



恒通评估

China
Appraisal
Association中
估
联
行

序号	房屋地址	估价对象所在楼层	建设单位	房号	规划用途	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	评估总价(万元)
52	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		106	车位	62.34	24.00	11.60
53	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		108	车位	62.34	24.00	11.60
54	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		110	车位	58.29	22.44	11.40
55	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		112	车位	58.29	22.44	11.40
56	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		114	车位	58.29	22.44	11.40
57	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		116	车位	72.73	28.00	12.10
58	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		118	车位	72.73	28.00	12.10
59	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		119	车位	67.53	26.00	11.90
60	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		121	车位	67.53	26.00	11.90
61	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		123	车位	67.53	26.00	11.90
62	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		125	车位	64.94	25.00	11.80
63	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		127	车位	64.94	25.00	11.80
64	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		129	车位	64.94	25.00	11.80
65	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		131	车位	34.91	13.44	7.90
66	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		132	车位	34.91	13.44	7.90
67	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		134	车位	34.29	13.20	7.90
68	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		137	车位	36.43	14.03	7.50
69	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		139	车位	35.71	13.75	7.50
70	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		145	车位	21.14	8.14	7.50
71	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		148	车位	30.00	11.55	7.70
72	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		151	车位	30.72	11.83	7.80
73	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		154	车位	35.07	13.50	7.50
74	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		173	车位	34.29	13.20	8.30
75	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		174	车位	34.29	13.20	8.30
76	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		197	车位	33.04	12.72	7.90
77	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		198	车位	62.34	24.00	11.60



恒通评估

China
Appraisal
Association中
估
联
行

序号	房屋地址	估价对象所在楼层	建设单位	房号	规划用途	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	评估总价(万元)
78	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		200	车位	62.34	24.00	11.60
79	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		203	车位	72.73	28.00	12.10
80	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		205	车位	68.57	26.40	12.50
81	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-1层		207	车位	68.57	26.40	12.50
82	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		001	车位	31.43	12.10	7.00
83	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		002	车位	31.43	12.10	7.00
84	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		005	车位	34.29	13.20	7.50
85	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		006	车位	34.29	13.20	6.70
86	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		008	车位	25.71	9.90	6.90
87	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		009	车位	33.04	12.72	6.70
88	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		022	车位	31.43	12.10	7.00
89	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		023	车位	31.43	12.10	7.00
90	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		025	车位	37.14	14.30	7.20
91	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		039	车位	32.86	12.65	6.70
92	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		040	车位	22.86	8.80	6.50
93	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		044	车位	35.71	13.75	7.20
94	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		045	车位	35.71	13.75	7.20
95	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		051	车位	33.58	12.93	7.10
96	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		055	车位	35.71	13.75	7.20
97	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		058	车位	34.29	13.20	7.10
98	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		059	车位	25.71	9.90	6.50
99	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		061	车位	25.71	9.90	6.90
100	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		064	车位	28.57	11.00	7.00
101	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		065	车位	34.29	13.20	7.10
102	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		066	车位	34.29	13.20	7.10
103	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		069	车位	33.04	12.72	7.10



恒通评估

China
Appraisal
Association中
估
联
行

序号	房屋地址	估价对象所在楼层	建设单位	房号	规划用途	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	评估总价(万元)
104	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		072	车位	61.71	23.76	10.40
105	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		074	车位	61.71	23.76	10.40
106	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		076	车位	61.71	23.76	10.40
107	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		078	车位	61.71	23.76	10.40
108	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		080	车位	61.71	23.76	10.40
109	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		082	车位	56.57	21.78	10.20
110	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		084	车位	56.57	21.78	10.20
111	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		086	车位	56.57	21.78	10.20
112	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		088	车位	69.43	26.73	10.70
113	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		090	车位	69.43	26.73	10.70
114	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		092	车位	69.43	26.73	10.70
115	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		094	车位	69.43	26.73	10.70
116	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		096	车位	69.43	26.73	10.70
117	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		098	车位	69.43	26.73	10.70
118	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		100	车位	64.29	24.75	10.50
119	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		102	车位	64.29	24.75	10.50
120	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		104	车位	64.29	24.75	10.50
121	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		106	车位	61.71	23.76	10.40
122	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		108	车位	61.71	23.76	10.40
123	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		110	车位	34.29	13.20	6.70
124	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		111	车位	34.29	13.20	7.10
125	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		112	车位	34.29	13.20	7.10
126	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		113	车位	35.71	13.75	6.80
127	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		115	车位	35.71	13.75	6.80
128	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		116	车位	35.71	13.75	6.80
129	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		121	车位	31.79	12.24	7.00



恒通评估

China
Appraisal
Association中
估
联
行

序号	房屋地址	估价对象所在楼层	建设 单位	房 号	规 划 用 途	建 筑 面 积(m ²)	套 内 建 筑 面 积(m ²)	评 估 总 价 (万元)
130	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		122	车位	23.71	9.13	6.50
131	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		128	车位	35.71	13.75	6.80
132	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		129	车位	35.71	13.75	6.80
133	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		134	车位	35.71	13.75	7.20
134	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		135	车位	35.71	13.75	7.20
135	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		136	车位	34.29	13.20	7.10
136	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		137	车位	34.29	13.20	7.10
137	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		138	车位	34.29	13.20	7.10
138	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		139	车位	28.05	10.80	7.00
139	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		140	车位	28.05	10.80	7.00
140	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		141	车位	52.29	20.13	10.00
141	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		143	车位	52.29	20.13	10.00
142	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		145	车位	58.60	22.56	10.30
143	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		148	车位	34.42	13.25	7.10
144	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		149	车位	71.43	27.50	10.80
145	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		151	车位	68.57	26.40	10.70
146	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		153	车位	62.34	24.00	10.50
147	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		157	车位	71.43	27.50	10.80
148	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		159	车位	34.42	13.25	7.10
149	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		162	车位	33.04	12.72	6.70
150	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		163	车位	27.43	10.56	6.50
151	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		164	车位	34.29	13.20	7.10
152	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		165	车位	34.29	13.20	7.10
153	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		166	车位	77.14	29.70	11.00
154	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		169	车位	46.86	18.04	10.00
155	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		171	车位	68.57	26.40	10.70



恒通评估

China
Appraisal
Association中
估
联
行

序号	房屋地址	估价对象所在楼层	建设 单位	房 号	规 划 用 途	建 筑 面 积(m ²)	套 内 建 筑 面 积(m ²)	评 估 总 价 (万元)
156	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		173	车位	77.14	29.70	11.00
157	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		175	车位	34.29	13.20	7.10
158	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		177	车位	77.14	29.70	11.00
159	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		183	车位	33.04	12.72	7.10
160	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		184	车位	33.04	12.72	7.10
161	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		185	车位	33.04	12.72	7.10
162	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		186	车位	33.04	12.72	7.10
163	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		187	车位	33.04	12.72	7.10
164	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		188	车位	33.04	12.72	7.10
165	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		189	车位	33.04	12.72	7.10
166	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		190	车位	33.04	12.72	7.10
167	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		191	车位	33.04	12.72	7.10
168	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		192	车位	33.04	12.72	7.10
169	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		193	车位	33.04	12.72	7.10
170	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		194	车位	33.04	12.72	7.10
171	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		195	车位	33.04	12.72	7.10
172	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		196	车位	33.04	12.72	7.10
173	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		197	车位	33.04	12.72	7.10
174	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		203	车位	33.04	12.72	7.10
175	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		204	车位	33.04	12.72	7.10
176	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		205	车位	68.57	26.40	10.70
177	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		207	车位	34.29	13.20	7.10
178	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		208	车位	31.79	12.24	7.00
179	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		209	车位	34.29	13.20	7.10
180	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		210	车位	28.57	11.00	7.00
181	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		212	车位	68.57	26.40	10.70



恒通评估

China
Appraisal
Association中
估
联
行

序号	房屋地址	估价对象所在楼层	建设单位	房号	规划用途	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	评估总价(万元)
182	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		214	车位	33.04	12.72	7.10
183	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		218	车位	33.04	12.72	7.10
184	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		219	车位	33.04	12.72	7.10
185	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		221	车位	33.04	12.72	7.10
186	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		224	车位	33.04	12.72	7.10
187	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		225	车位	33.04	12.72	7.10
188	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		226	车位	33.04	12.72	7.10
189	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		227	车位	33.04	12.72	7.10
190	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		228	车位	33.04	12.72	7.10
191	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		229	车位	33.04	12.72	7.10
192	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		230	车位	34.29	13.20	6.30
193	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		231	车位	34.29	13.20	7.10
194	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		232	车位	34.29	13.20	7.10
195	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		233	车位	34.29	13.20	7.10
196	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		234	车位	34.29	13.20	7.10
197	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		235	车位	34.29	13.20	7.10
198	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		236	车位	34.29	13.20	7.10
199	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		238	车位	34.29	13.20	7.10
200	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		239	车位	34.29	13.20	7.10
201	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		240	车位	34.29	13.20	7.10
202	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		241	车位	31.79	12.24	7.00
203	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		244	车位	35.71	13.75	7.20
204	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		245	车位	35.71	13.75	7.20
205	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		246	车位	35.71	13.75	7.20
206	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		247	车位	28.57	11.00	7.00
207	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		248	车位	28.57	11.00	7.00



序号	房屋地址	估价对象所在楼层	建设单位	房号	规划用途	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)	评估总价(万元)
208	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		249	车位	28.57	11.00	7.00
209	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		252	车位	31.79	12.24	7.00
210	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		253	车位	35.71	13.75	6.80
211	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		254	车位	35.71	13.75	7.20
212	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		255	车位	35.71	13.75	7.20
213	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		256	车位	35.71	13.75	7.20
214	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		257	车位	35.71	13.75	7.20
215	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		259	车位	34.29	13.20	7.10
216	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		260	车位	34.29	13.20	7.10
217	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		263	车位	28.57	11.00	7.00
218	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		264	车位	28.57	11.00	7.00
219	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		265	车位	28.57	11.00	7.00
220	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		266	车位	34.29	13.20	7.10
221	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		267	车位	34.29	13.20	7.10
222	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		268	车位	34.29	13.20	7.10
223	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		269	车位	34.29	13.20	7.10
224	射洪县虹桥路441号	魅力之城地下-2层		270	车位	34.29	13.20	7.10
合计						9,214.99	3,547.72	1858.10

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四月二十九日的估价结果。
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，即二〇二二年六月三十日起至二〇二三年六月二十九日止。
3. 根据当事人介绍，截止价值时点，估价对象已取得《商品房预售许可证》



（（2018）房预售证第 13 号），但整个项目因修建与规划设计不符，可能涉及补缴相应费用，尚未完成竣工验收备案也未办理初始登记。本次估价对象的建筑面积根据估价委托人意见，以其提供的《房屋分层、分户各类面积测算统计表》中所载面积为准，并以此作为估价依据；另根据当事人介绍及注册房地产估价师实地查勘调查，估价对象所在项目大量车位已出售且已与买受人签订《顺祥·魅力之城车位认购合同》，但均未网签备案。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相关税费，特提请报告使用人注意。

4. 根据《射洪市人民法院委托书》〔（2022）川 0922 执 229 号〕及估价委托人提供的《魅力之城负一楼可销售车位（107 个含子母车位）附件五》《魅力之城负二楼可销售车位（177 个含子母车位）附件五》记载，本次需评估的财产范围为射洪县太和镇顺祥·魅力之城负一楼、负二楼未售车位共计 284 个。根据估价委托人提供的《房屋分层、分户各类面积测算统计表》结合注册房地产估价师现场查勘情况，估价对象实际数量为 224 个地下车位（其中包含子母车位 58 个、标准车位 166 个），与委托估价对象数量不相一致。经注册房地产估价师核实估价对象中的一个子母车位在《魅力之城负一楼可销售车位（107 个含子母车位）附件五》《魅力之城负二楼可销售车位（177 个含子母车位）附件五》中对应两至三个自编号，经计算其数量和需评估的财产范围一致，特提请报告使用人注意。

5. 本报告仅供估价委托人执行（2022）川 0922 执 229 号陕西建工第六建设集团有限公司与四川省射洪县顺祥房地产开发有限责任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



恒通评估



China
Appraisal
Association
中
估
联
行

上述结论摘自川恒通评房字(2022)418号“射洪市人民法院委托的四川省射洪县顺祥房地产开发有限责任公司开发的位于射洪县虹桥路441号‘魅力之城’负一层、负二层共计224个车位用涉执房地产的市场价值评估”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：

二〇二二年六月三十日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	20
六、价值类型	20
七、估价原则	20
八、估价依据	23
九、估价方法	24
十、估价结果	26
十一、注册房地产估价师及其他估价人员	26
十二、实地查勘期	26
十三、估价作业期	26
附件	27

1. 《射洪市人民法院委托书》[（2022）川 0922 执 229 号]及附件《魅力之城负一楼可销售车位（107 个含子母车位）附件五》、《魅力之城负二楼可销售车位（177 个含子母车位）附件五》复印件；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象现场照片；
4. 估价对象权属证明（《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》、《房屋分层、分户各类面积测算统计表》）、复印件；
5. 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）；
6. 房地产估价机构营业执照复印件；
7. 房地产估价机构备案证书复印件；
8. 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)418号“射洪市人民法院委托的四川省射洪县顺祥房地产开发有限责任公司开发的位于射洪县虹桥路441号‘魅力之城’负一层、负二层共计224个车位用涉执房地产的市场价值评估”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。

估价师姓名	注册号	签名
杨心峰	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，后续能办理产权手续，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. 根据估价委托人提供的资料及介绍，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，应缴纳的各种税费已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权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意见，以其提供的《房屋分层、分户各类面积测算统计表》所载面积为依据。
10. 估价委托人提供的估价对象权属证明、财务会计信息和其它相关资料为复印件，注册房地产估价师无法核对原件与复印件的一致性；目前受不动产登记、房屋、自然资源与规划管理等相关部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无法在上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实验证，上述相关



部门官网公众信息平台也无法查询。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。如因估价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。

11. 截止价值时点，估价对象尚未完成竣工验收备案，根据估价委托人提供的《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》等相关资料显示，估价对象取得方式为商品房新建，建设单位为四川省射洪县顺祥房地产开发有限责任公司，注册房地产估价师实地查勘估价对象所在小区为商品房小区，另根据估价委托人提供的《建设用地规划许可证》记载估价对象的用地性质为商住，用地面积为净用地面积壹万壹仟零肆拾柒点陆柒平方米（11047.67 m²），建设用地符合城乡规划要求，但上述资料均未记载土地取得方式、土地使用权终止期限。本估价报告假定估价对象房屋的所有权人与分摊土地的使用权人为同一人，分摊土地使用权用途为车位（地下空间）使用权，土地取得方式为出让。

12. 注册房地产估价师于二〇二二年四月二十九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。

14. 估价对象所在项目尚未完成竣工验收备案，未能办理相关权属登记证书，估价委托人提供的《房屋分层、分户各类面积测算统计表》仅记载估价对象所在楼层、房号、车位建筑面积、套内面积等。注册房地产估价师亦未查询到相关资料。本次评估根据估价委托人意见，单个车位的房号、建筑面积等分户信息以其提供的《房屋分层、分户各类面积测算统计表》为依据，估价对象单个车位的的具体位置以相关当事人及估价委托人领勘，结合现场查勘时地下-1层、-2层地面自编号确定，以其领勘准确性为估价前提，特提请报告使用人注意。



15. 根据估价委托人提供的《房屋分层、分户各类面积测算统计表》记载，估价对象负二层 62 号为未售车位，但据相关当事人介绍及注册房地产估价师实地查勘，该车位实际已售。经估价委托人确认，本次评估范围将估价对象负二层 62 号车位替换为负一层 62 号车位。本次评估以估价委托人最终确定的评估范围为准，特提请报告使用人注意。

二、未定事项假设

1. 根据当事人介绍，截止价值时点，估价对象已取得《商品房预售许可证》（（2018）房预售证第 13 号），但整个项目因修建与规划设计不符，可能涉及补缴相应费用，尚未完成竣工验收备案，故未办理权属初始登记。本次估价对象的面积根据估价委托人意见，以其提供的《房屋分层、分户各类面积测算统计表》所载面积为准，并以此作为估价依据；另根据当事人介绍及注册房地产估价师实地查勘调查，估价对象所在项目大量车位已出售且已与买受人签订《顺祥·魅力之城车位认购合同》，但均未网签备案。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相关税费，特提请报告使用人注意。

三、背离事实假设

1. 根据注册房地产估价师实地查勘及相关当事人介绍，估价对象部分车位以临停或短租的形式为第三方使用中，本次估价结合估价委托人意见未考虑部分估价对象存在租赁限制对其价值的影响，特提请报告使用人注意。

四、不相一致假设

1. 根据《射洪市人民法院委托书》[（2022）川 0922 执 229 号]及估价委托人提供的《魅力之城负一楼可销售车位（107 个含子母车位）附件五》《魅力之城负二楼可销售车位（177 个含子母车位）附件五》记载，本次需评估的财产范围为射洪县太和镇顺祥·魅力之城负一楼、负二楼未售车位共计 284 个。根据估价委托人提供的《房屋分层、分户各类面积测算统计表》结合注册房地产估价师



现场查勘情况，估价对象实际数量为 224 个地下车位（其中包含子母车位 58 个、标准车位 166 个），与委托估价对象数量不相一致。经注册房地产估价师核实估价对象中的一个子母车位在《魅力之城负一楼可销售车位（107 个含子母车位）附件五》《魅力之城负二楼可销售车位（177 个含子母车位）附件五》中对应两至三个自编号，经计算其数量和需评估的财产范围一致，特提请报告使用人注意。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告书仅供估价委托人执行（2022）川 0922 执 229 号陕西建工第六建设集团有限公司与四川省射洪县顺祥房地产开发有限责任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等财产价值。

5. 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三十日为壹年。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。

6. 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。

7. 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。

8. 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：射洪市人民法院
住所：射洪市美丰大道北 100 米

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。

射洪市人民法院因执行陕西建工第六建设集团有限公司与四川省射洪县顺祥房地产开发有限责任公司建设工程施工合同纠纷一案，出具了《射洪市人民法院委托书》[(2022)川 0922 执 229 号]，委托我公司对四川省射洪县顺祥房地产开发有限责任公司开发的位于射洪县虹桥路 441 号“魅力之城”负一层、负二层共计 224 个车位用涉执房地产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，确定估价对象为射洪县虹桥路 441 号“魅力之城”负一层、负二层的共计 224 个车位用房地产。

本次估价范围为四川省射洪县顺祥房地产开发有限责任公司开发的位于射



洪县虹桥路 441 号“魅力之城”负一层、负二层共计 224 个车位用涉执房地产，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。估价对象建筑面积为 9214.99 m²，共计 224 个车位（其中包含子母车位 58 个、标准车位 166 个），基本状况详见表一。

（二）估价对象基本状况

1. 估价对象权益状况

（1）估价对象权属登记状况

据前述估价对象所在项目尚未完成竣工验收备案，未进行权属初始登记，但估价委托人提供了估价对象所在项目的《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》及《房屋分层、分户各类面积测算统计表》，详情见以下表格：

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
1	地字第（2018）001 号	四川省射洪县顺祥房地产开发有限责任公司	射洪县建设社区 7、8 社棚户区改造项目（魅力之城）	射洪县虹桥路 441 号	商住	净用地面积 11047.67 m ² （壹万壹仟零肆拾柒点陆柒平方米）

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（2018）006 号	四川省射洪县顺祥房地产开发有限责任公司	射洪县建设社区 7、8 社棚户区改造项目（魅力之城）	射洪县虹桥路 441 号	壹拾贰万叁仟壹佰贰拾肆点捌平方米（123124.8）

序号	《建筑工程施工许可证》编号	建设单位	工程名称	建设地址	建设规模	合同价格	设计单位	施工单位	监理单位	合同开工日期	合同竣工日期
1	510922201806130101	四川省射洪县顺祥房地产开发有限责任公司	射洪县建设社区 7、8 社棚户区改造项目	射洪县太和镇虹桥路 441 号	123124.8 平方米	8951.21116 万元	四川鼎建筑设计有限公司	四川互荣建筑工程有限公司	遂宁市广夏工程监理有限公司，四川元博项目管理有限公司	2016-04-13	2020-05-30



表 2-4 商品房预售登记状况

序号	《商品房预售许可证》证号	售房单位	项目名称	房屋座落地点	预售幢号	预售总建筑面积 (m ²)	房屋用途性质
1	(2018)房预售证第 19 号	四川省射洪县顺祥房地产开发有限责任公司	魅力之城 (1#楼)	射洪县太和镇虹桥路 441 号	1 号楼	19815.50	/
2	(2018)房预售证第 13 号	四川省射洪县顺祥房地产开发有限责任公司	魅力之城 (2#楼, 含地下室)	射洪县太和镇虹桥路 441 号	2 号楼, 5 单元	66646.64	/

表 2-5 估价对象明细表

估价对象坐落: 射洪县虹桥路 441 号							
开发单位: 四川省射洪县顺祥房地产开发有限责任公司							
序号	楼层	房号	规划用途	房屋状况			附记
				结构	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	
1	魅力之城地下 -1 层	001	车位	框架	53.19	20.48	/
2	魅力之城地下 -1 层	003	车位	框架	79.77	30.71	/
3	魅力之城地下 -1 层	006	车位	框架	79.77	30.71	/
4	魅力之城地下 -1 层	024	车位	框架	33.04	12.72	/
5	魅力之城地下 -1 层	027	车位	框架	33.04	12.72	/
6	魅力之城地下 -1 层	036	车位	框架	33.04	12.72	/
7	魅力之城地下 -1 层	037	车位	框架	29.92	11.52	/
8	魅力之城地下 -1 层	039	车位	框架	34.29	13.20	/
9	魅力之城地下 -1 层	041	车位	框架	31.66	12.19	/
10	魅力之城地下 -1 层	042	车位	框架	31.66	12.19	/
11	魅力之城地下 -1 层	043	车位	框架	33.04	12.72	/
12	魅力之城地下 -1 层	044	车位	框架	33.04	12.72	/
13	魅力之城地下 -1 层	045	车位	框架	33.04	12.72	/
14	魅力之城地下 -1 层	054	车位	框架	33.04	12.72	/
15	魅力之城地下 -1 层	055	车位	框架	33.04	12.72	/
16	魅力之城地下 -1 层	056	车位	框架	33.04	12.72	/
17	魅力之城地下 -1 层	057	车位	框架	33.04	12.72	/
18	魅力之城地下	058	车位	框架	33.04	12.72	/



	-1层						
19	魅力之城地下-1层	059	车位	框架	33.04	12.72	/
20	魅力之城地下-1层	060	车位	框架	33.04	12.72	/
21	魅力之城地下-1层	061	车位	框架	33.04	12.72	/
22	魅力之城地下-1层	062	车位	框架	33.04	12.72	/
23	魅力之城地下-1层	063	车位	框架	33.04	12.72	/
24	魅力之城地下-1层	068	车位	框架	34.29	13.20	/
25	魅力之城地下-1层	069	车位	框架	28.05	10.80	/
26	魅力之城地下-1层	072	车位	框架	29.30	11.28	/
27	魅力之城地下-1层	075	车位	框架	33.04	12.72	/
28	魅力之城地下-1层	076	车位	框架	33.04	12.72	/
29	魅力之城地下-1层	077	车位	框架	33.04	12.72	/
30	魅力之城地下-1层	078	车位	框架	33.04	12.72	/
31	魅力之城地下-1层	079	车位	框架	33.04	12.72	/
32	魅力之城地下-1层	080	车位	框架	33.04	12.72	/
33	魅力之城地下-1层	081	车位	框架	62.02	23.88	/
34	魅力之城地下-1层	083	车位	框架	62.02	23.88	/
35	魅力之城地下-1层	085	车位	框架	35.71	13.75	/
36	魅力之城地下-1层	086	车位	框架	34.29	13.20	/
37	魅力之城地下-1层	087	车位	框架	34.29	13.20	/
38	魅力之城地下-1层	088	车位	框架	34.29	13.20	/
39	魅力之城地下-1层	091	车位	框架	34.18	13.16	/
40	魅力之城地下-1层	092	车位	框架	32.86	12.65	/
41	魅力之城地下-1层	093	车位	框架	32.86	12.65	/
42	魅力之城地下-1层	094	车位	框架	32.86	12.65	/
43	魅力之城地下-1层	095	车位	框架	33.04	12.72	/
44	魅力之城地下-1层	096	车位	框架	30.23	11.64	/
45	魅力之城地下	097	车位	框架	24.00	9.24	/



	-1层						
46	魅力之城地下-1层	098	车位	框架	28.68	11.04	/
47	魅力之城地下-1层	099	车位	框架	63.64	24.50	/
48	魅力之城地下-1层	101	车位	框架	33.04	12.72	/
49	魅力之城地下-1层	102	车位	框架	54.86	21.12	/
50	魅力之城地下-1层	103	车位	框架	28.57	11.00	/
51	魅力之城地下-1层	105	车位	框架	34.29	13.20	/
52	魅力之城地下-1层	106	车位	框架	62.34	24.00	/
53	魅力之城地下-1层	108	车位	框架	62.34	24.00	/
54	魅力之城地下-1层	110	车位	框架	58.29	22.44	/
55	魅力之城地下-1层	112	车位	框架	58.29	22.44	/
56	魅力之城地下-1层	114	车位	框架	58.29	22.44	/
57	魅力之城地下-1层	116	车位	框架	72.73	28.00	/
58	魅力之城地下-1层	118	车位	框架	72.73	28.00	/
59	魅力之城地下-1层	119	车位	框架	67.53	26.00	/
60	魅力之城地下-1层	121	车位	框架	67.53	26.00	/
61	魅力之城地下-1层	123	车位	框架	67.53	26.00	/
62	魅力之城地下-1层	125	车位	框架	64.94	25.00	/
63	魅力之城地下-1层	127	车位	框架	64.94	25.00	/
64	魅力之城地下-1层	129	车位	框架	64.94	25.00	/
65	魅力之城地下-1层	131	车位	框架	34.91	13.44	/
66	魅力之城地下-1层	132	车位	框架	34.91	13.44	/
67	魅力之城地下-1层	134	车位	框架	34.29	13.20	/
68	魅力之城地下-1层	137	车位	框架	36.43	14.03	/
69	魅力之城地下-1层	139	车位	框架	35.71	13.75	/
70	魅力之城地下-1层	145	车位	框架	21.14	8.14	/
71	魅力之城地下-1层	148	车位	框架	30.00	11.55	/
72	魅力之城地下	151	车位	框架	30.72	11.83	/



	-1层						
73	魅力之城地下-1层	154	车位	框架	35.07	13.50	/
74	魅力之城地下-1层	173	车位	框架	34.29	13.20	/
75	魅力之城地下-1层	174	车位	框架	34.29	13.20	/
76	魅力之城地下-1层	197	车位	框架	33.04	12.72	/
77	魅力之城地下-1层	198	车位	框架	62.34	24.00	/
78	魅力之城地下-1层	200	车位	框架	62.34	24.00	/
79	魅力之城地下-1层	203	车位	框架	72.73	28.00	/
80	魅力之城地下-1层	205	车位	框架	68.57	26.40	/
81	魅力之城地下-1层	207	车位	框架	68.57	26.40	/
82	魅力之城地下-1层	001	车位	框架	31.43	12.10	/
83	魅力之城地下-1层	002	车位	框架	31.43	12.10	/
84	魅力之城地下-1层	005	车位	框架	34.29	13.20	/
85	魅力之城地下-1层	006	车位	框架	34.29	13.20	/
86	魅力之城地下-1层	008	车位	框架	25.71	9.90	/
87	魅力之城地下-1层	009	车位	框架	33.04	12.72	/
88	魅力之城地下-1层	022	车位	框架	31.43	12.10	/
89	魅力之城地下-1层	023	车位	框架	31.43	12.10	/
90	魅力之城地下-1层	025	车位	框架	37.14	14.30	/
91	魅力之城地下-1层	039	车位	框架	32.86	12.65	/
92	魅力之城地下-1层	040	车位	框架	22.86	8.80	/
93	魅力之城地下-1层	044	车位	框架	35.71	13.75	/
94	魅力之城地下-1层	045	车位	框架	35.71	13.75	/
95	魅力之城地下-1层	051	车位	框架	33.58	12.93	/
96	魅力之城地下-1层	055	车位	框架	35.71	13.75	/
97	魅力之城地下-1层	058	车位	框架	34.29	13.20	/
98	魅力之城地下-1层	059	车位	框架	25.71	9.90	/
99	魅力之城地下	061	车位	框架	25.71	9.90	/



	-1层						
100	魅力之城地下-1层	064	车位	框架	28.57	11.00	/
101	魅力之城地下-1层	065	车位	框架	34.29	13.20	/
102	魅力之城地下-1层	066	车位	框架	34.29	13.20	/
103	魅力之城地下-1层	069	车位	框架	33.04	12.72	/
104	魅力之城地下-1层	072	车位	框架	61.71	23.76	/
105	魅力之城地下-1层	074	车位	框架	61.71	23.76	/
106	魅力之城地下-1层	076	车位	框架	61.71	23.76	/
107	魅力之城地下-1层	078	车位	框架	61.71	23.76	/
108	魅力之城地下-2层	080	车位	框架	61.71	23.76	/
109	魅力之城地下-2层	082	车位	框架	56.57	21.78	/
110	魅力之城地下-2层	084	车位	框架	56.57	21.78	/
111	魅力之城地下-2层	086	车位	框架	56.57	21.78	/
112	魅力之城地下-2层	088	车位	框架	69.43	26.73	/
113	魅力之城地下-2层	090	车位	框架	69.43	26.73	/
114	魅力之城地下-2层	092	车位	框架	69.43	26.73	/
115	魅力之城地下-2层	094	车位	框架	69.43	26.73	/
116	魅力之城地下-2层	096	车位	框架	69.43	26.73	/
117	魅力之城地下-2层	098	车位	框架	69.43	26.73	/
118	魅力之城地下-2层	100	车位	框架	64.29	24.75	/
119	魅力之城地下-2层	102	车位	框架	64.29	24.75	/
120	魅力之城地下-2层	104	车位	框架	64.29	24.75	/
121	魅力之城地下-2层	106	车位	框架	61.71	23.76	/
122	魅力之城地下-2层	108	车位	框架	61.71	23.76	/
123	魅力之城地下-2层	110	车位	框架	34.29	13.20	/
124	魅力之城地下-2层	111	车位	框架	34.29	13.20	/
125	魅力之城地下-2层	112	车位	框架	34.29	13.20	/
126	魅力之城地下	113	车位	框架	35.71	13.75	/



	-2层						
127	魅力之城地下-2层	115	车位	框架	35.71	13.75	/
128	魅力之城地下-2层	116	车位	框架	35.71	13.75	/
129	魅力之城地下-2层	121	车位	框架	31.79	12.24	/
130	魅力之城地下-2层	122	车位	框架	23.71	9.13	/
131	魅力之城地下-2层	128	车位	框架	35.71	13.75	/
132	魅力之城地下-2层	129	车位	框架	35.71	13.75	/
133	魅力之城地下-2层	134	车位	框架	35.71	13.75	/
134	魅力之城地下-2层	135	车位	框架	35.71	13.75	/
135	魅力之城地下-2层	136	车位	框架	34.29	13.20	/
136	魅力之城地下-2层	137	车位	框架	34.29	13.20	/
137	魅力之城地下-2层	138	车位	框架	34.29	13.20	/
138	魅力之城地下-2层	139	车位	框架	28.05	10.80	/
139	魅力之城地下-2层	140	车位	框架	28.05	10.80	/
140	魅力之城地下-2层	141	车位	框架	52.29	20.13	/
141	魅力之城地下-2层	143	车位	框架	52.29	20.13	/
142	魅力之城地下-2层	145	车位	框架	58.60	22.56	/
143	魅力之城地下-2层	148	车位	框架	34.42	13.25	/
144	魅力之城地下-2层	149	车位	框架	71.43	27.50	/
145	魅力之城地下-2层	151	车位	框架	68.57	26.40	/
146	魅力之城地下-2层	153	车位	框架	62.34	24.00	/
147	魅力之城地下-2层	157	车位	框架	71.43	27.50	/
148	魅力之城地下-2层	159	车位	框架	34.42	13.25	/
149	魅力之城地下-2层	162	车位	框架	33.04	12.72	/
150	魅力之城地下-2层	163	车位	框架	27.43	10.56	/
151	魅力之城地下-2层	164	车位	框架	34.29	13.20	/
152	魅力之城地下-2层	165	车位	框架	34.29	13.20	/
153	魅力之城地下	166	车位	框架	77.14	29.70	/



	-2层						
154	魅力之城地下-2层	169	车位	框架	46.86	18.04	/
155	魅力之城地下-2层	171	车位	框架	68.57	26.40	/
156	魅力之城地下-2层	173	车位	框架	77.14	29.70	/
157	魅力之城地下-2层	175	车位	框架	34.29	13.20	/
158	魅力之城地下-2层	177	车位	框架	77.14	29.70	/
159	魅力之城地下-2层	183	车位	框架	33.04	12.72	/
160	魅力之城地下-2层	184	车位	框架	33.04	12.72	/
161	魅力之城地下-2层	185	车位	框架	33.04	12.72	/
162	魅力之城地下-2层	186	车位	框架	33.04	12.72	/
163	魅力之城地下-2层	187	车位	框架	33.04	12.72	/
164	魅力之城地下-2层	188	车位	框架	33.04	12.72	/
165	魅力之城地下-2层	189	车位	框架	33.04	12.72	/
166	魅力之城地下-2层	190	车位	框架	33.04	12.72	/
167	魅力之城地下-2层	191	车位	框架	33.04	12.72	/
168	魅力之城地下-2层	192	车位	框架	33.04	12.72	/
169	魅力之城地下-2层	193	车位	框架	33.04	12.72	/
170	魅力之城地下-2层	194	车位	框架	33.04	12.72	/
171	魅力之城地下-2层	195	车位	框架	33.04	12.72	/
172	魅力之城地下-2层	196	车位	框架	33.04	12.72	/
173	魅力之城地下-2层	197	车位	框架	33.04	12.72	/
174	魅力之城地下-2层	203	车位	框架	33.04	12.72	/
175	魅力之城地下-2层	204	车位	框架	33.04	12.72	/
176	魅力之城地下-2层	205	车位	框架	68.57	26.40	/
177	魅力之城地下-2层	207	车位	框架	34.29	13.20	/
178	魅力之城地下-2层	208	车位	框架	31.79	12.24	/
179	魅力之城地下-2层	209	车位	框架	34.29	13.20	/
180	魅力之城地下	210	车位	框架	28.57	11.00	/



	-2层						
181	魅力之城地下-2层	212	车位	框架	68.57	26.40	/
182	魅力之城地下-2层	214	车位	框架	33.04	12.72	/
183	魅力之城地下-2层	218	车位	框架	33.04	12.72	/
184	魅力之城地下-2层	219	车位	框架	33.04	12.72	/
185	魅力之城地下-2层	221	车位	框架	33.04	12.72	/
186	魅力之城地下-2层	224	车位	框架	33.04	12.72	/
187	魅力之城地下-2层	225	车位	框架	33.04	12.72	/
188	魅力之城地下-2层	226	车位	框架	33.04	12.72	/
189	魅力之城地下-2层	227	车位	框架	33.04	12.72	/
190	魅力之城地下-2层	228	车位	框架	33.04	12.72	/
191	魅力之城地下-2层	229	车位	框架	33.04	12.72	/
192	魅力之城地下-2层	230	车位	框架	34.29	13.20	/
193	魅力之城地下-2层	231	车位	框架	34.29	13.20	/
194	魅力之城地下-2层	232	车位	框架	34.29	13.20	/
195	魅力之城地下-2层	233	车位	框架	34.29	13.20	/
196	魅力之城地下-2层	234	车位	框架	34.29	13.20	/
197	魅力之城地下-2层	235	车位	框架	34.29	13.20	/
198	魅力之城地下-2层	236	车位	框架	34.29	13.20	/
199	魅力之城地下-2层	238	车位	框架	34.29	13.20	/
200	魅力之城地下-2层	239	车位	框架	34.29	13.20	/
201	魅力之城地下-2层	240	车位	框架	34.29	13.20	/
202	魅力之城地下-2层	241	车位	框架	31.79	12.24	/
203	魅力之城地下-2层	244	车位	框架	35.71	13.75	/
204	魅力之城地下-2层	245	车位	框架	35.71	13.75	/
205	魅力之城地下-2层	246	车位	框架	35.71	13.75	/
206	魅力之城地下-2层	247	车位	框架	28.57	11.00	/
207	魅力之城地下	248	车位	框架	28.57	11.00	/



	-2层						
208	魅力之城地下-2层	249	车位	框架	28.57	11.00	/
209	魅力之城地下-2层	252	车位	框架	31.79	12.24	/
210	魅力之城地下-2层	253	车位	框架	35.71	13.75	/
211	魅力之城地下-2层	254	车位	框架	35.71	13.75	/
212	魅力之城地下-2层	255	车位	框架	35.71	13.75	/
213	魅力之城地下-2层	256	车位	框架	35.71	13.75	/
214	魅力之城地下-2层	257	车位	框架	35.71	13.75	/
215	魅力之城地下-2层	259	车位	框架	34.29	13.20	/
216	魅力之城地下-2层	260	车位	框架	34.29	13.20	/
217	魅力之城地下-2层	263	车位	框架	28.57	11.00	/
218	魅力之城地下-2层	264	车位	框架	28.57	11.00	/
219	魅力之城地下-2层	265	车位	框架	28.57	11.00	/
220	魅力之城地下-2层	266	车位	框架	34.29	13.20	/
221	魅力之城地下-2层	267	车位	框架	34.29	13.20	/
222	魅力之城地下-2层	268	车位	框架	34.29	13.20	/
223	魅力之城地下-2层	269	车位	框架	34.29	13.20	/
224	魅力之城地下-2层	270	车位	框架	34.29	13.20	/
合计					9,214.99	3,547.72	/

(2) 估价对象其他权利状况

1) 抵押权情况

根据估价委托人提供的资料及介绍,截止价值时点,估价对象未设立抵押权。

2) 租赁权情况

根据注册房地产估价师实地查勘及相关当事人介绍,截止价值时点,部分估价对象已出租第三方使用。

3) 权利限制情况

根据估价委托人提供的资料及介绍,截止价值时点,估价对象未办理初始登



记，未被查封。

4) 欠缴税金及相关费用情况

根据估价委托人提供的资料及介绍，未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用的情况。

2. 估价对象实物状况

项目简介：根据当事人介绍，估价对象所在项目为射洪市魅力之城，其为商住一体综合项目。所在项目部分房源需返迁，其余房源可售。据当事人介绍，整个项目因修建与规划设计不符，可能涉及补缴相应费用，故尚未完成竣工验收备案也未办理初始登记。

(1) 建筑物实物状况.

建筑物基本状况-实物状况 1								
序号	建筑面积合计(m ²)	建筑结构	所在楼层/地下总楼层	建成年代	新旧程度	层高	车位数量(个)	
							标准车位	子母车位
1-224	9,214.99	钢混	-1、-2/-2	约 2018 年	九成新	约 3.9m	166	58

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	空间布局	出入口状况
1-224	墙砖外墙；车位：地坪漆地面、乳胶漆墙面至顶	水电、消防、电梯、监控、自动道闸等设施设备齐全	部分出租，维护保养状况一般	地下车位	1 个出口、1 个入口

(2) 土地实物状况

土地基本状况-实物状况							
序号	实地查勘所在项目坐落	土地面积(m ²)	形状	地形地势	地质土壤	实地查勘项目四至	开发程度
1	射洪市魅力之城地下-1、-2层	据《建设用地规划许可证》记载，估价对象所在项目净用地面积 11047.67 m ² (壹万壹仟零肆拾柒点陆柒平方米)	较规则	属丘陵地形，周边地势有一定起伏	土壤地质条件良好	东至今力华庭小区；西至洪达家鑫路；南至建筑物；北至虹桥路	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

估价对象坐落于射洪县虹桥路 441 号，所在小区为“魅力之城”，估价对象



车位位于负 1 层、负 2 层，其具体位置详见附件“估价对象位置图”。

(2) 交通

估价对象位于射洪县虹桥路 441 号，虹桥路、洪达家鑫路、文化路等构成该区域的主要交通路网，道路通达度较优。距离公交站较近，区域内有 3 条线路公交车途经，距离射洪客运站 2.7 公里，公共交通较便捷。估价对象所在项目配备有地下车位，且车位数量较多，，停车便利度较优。

(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：估价对象治安状况一般，人文环境一般。

周边景观：估价对象周边以街景绿化为主，景观一般。

(4) 住宅聚集度及车位需求度

估价对象所处区域内有怡景明居、山水汶苑、今力华庭、紫光尚城等住宅小区分布，住宅聚集度较高。估价对象周边小区多配备有地下车位，且车位数量较多，车位需求度一般。

(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

估价对象周边有射洪市新协和医院、射洪同仁医院、射洪百信医院等医疗卫生机构，有遂宁市商业银行 24 小时自助银行服务（射洪新阳街支行）、中国工商银行 24 小时自助银行（文化路）、射洪市农村商业银行（24h 自助银行）等金融网点，有苦中乐学校、射洪市第四小学校、遂宁市卫校等教育培训机构，公共服务设施完善程度较高。

(7) 区位优势分析

估价对象位于射洪县虹桥路 441 号，虹桥路、洪达家鑫路、文化路等构成该区域的主要交通路网，道路通达度较优。距离公交站较近，区域内有 3 条线路公交车途经，距离射洪客运站 2.7 公里，公共交通较便捷。周边分布有较多住宅小



区，住宅聚集度较高，周边小区多配备地下车位，且车位数量较多，车位需求度一般，公共设施配套较完备。估价对象的区位状况综合评价为较优。

五、价值时点

二〇二二年四月二十九日。

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完成之日二〇二二年四月二十九日为价值时点。

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四月二十九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等财产价值。

3. 估价对象建筑物规划用途为车位，据前述本次估价分摊土地使用权用途设定为车位（地下空间）使用权，，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) 估价委托人提供的有关资料

1. 《射洪市人民法院委托书》[(2022)川0922执229号]及附件《魅力之城负一层可销售车位(107个含子母车位)附件五》《魅力之城负二层可销售车位(177个含子母车位)附件五》；

2. 《建设用地规划许可证》复印件；
3. 《建设工程规划许可证》复印件；
4. 《建筑工程施工许可证》复印件；
5. 《商品房预售许可证》复印件；
6. 《房屋分层、分户各类面积测算统计表》复印件；
7. 估价委托人提供的其他资料；

(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. 射洪市房地产市场信息；
4. 射洪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，最终选取比较法对估价对象房地产进行估价，具体分析如下表：

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，所在区域类似房地产交易较为活跃，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。	估价对象用途为住宅小区配套车位，所在区域类似商品房小区均配有地下车位，购买者多以自用为主，租金收益难以确定；且地下车库通常整体经营，而作为地下车库个别车位，各项收益参数较难准确把握，运营收益难以准确分割。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，估价对象为已完成开发的住宅配套车位，无升级改造计划，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配套车位房地产，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进行交易情况调整；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：1858.10 万元

大 写 金 额：壹仟捌佰伍拾捌万壹仟元整

估价对象基本状况及详细估价结果见表一。

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		二〇二二年六月三十日
李梦妃	5120190053		二〇二二年六月三十日

参加本次估价的其他估价人员为：刘浩。

十二、实地查勘期

二〇二二年四月二十九日。

十三、估价作业期

二〇二二年四月十五日至二〇二二年六月三十日。



附件

1. 《射洪市人民法院委托书》〔(2022)川0922执229号〕及附件《魅力之城负一层可销售车位(107个子母车位)附件五》、《魅力之城负二层可销售车位(177个子母车位)附件五》复印件；
 2. 估价对象位置示意图；
 3. 估价对象现场照片；
 4. 估价对象权属证明(《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》、《房屋分层、分户各类面积测算统计表》)复印件；
 5. 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)；
 6. 房地产估价机构营业执照复印件；
 7. 房地产估价机构备案证书复印件；
 8. 注册房地产估价师注册证书复印件。