

# 成都市房地产评估报告信息摘要



成房估摘字第202306537758号

项目编号	同正评估报(2023)房第091号		
项目名称	邹俊豪单独所有的位于成都市高新区盛华南路80号4栋-2层2015号 1个车位房地产市场价值评估		
委托人	成都市温江区人民法院	作业日期	2023-05-08至2023-06-02
估价目的	司法鉴定价值评估	估价时点	2023-05-08
估价人员	吕雷, 文强		
估价方法	市场比较法	报告有效期	2024-06-01
权属证号			
评估价值类型	评估总价值	评估价值	8.8 (万元)
土地价值 (万元)		建筑面积 (m <sup>2</sup> )	29.43
土地面积 (m <sup>2</sup> )	0	物业类型	其他
备注			

# 四川省同正房地产估价有限责任公司

同正评估报(2023)房第091号



## 房地产估价报告

估价项目名称：邹俊豪单独所有的位于成都市高新区盛华南  
路80号4栋-2层2015号1个车位房地产市  
场价值评估

估价委托人：成都市温江区人民法院

房地产估价机构：四川省同正房地产估价有限责任公司



注册房地产估价师：吕雷 注册号：5120210161

文强 注册号：5120140027

估价报告出具日期：2023年06月02日

估价报告编号：同正评估报(2023)房第091号

## 致估价委托人函

成都市温江区人民法院：

承蒙委托，我公司根据国家和住建部有关房地产估价规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，利用贵方提供的资料以及估价人员实地查勘和市场调查取得的资料，由估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估程序，选取公允的估价方法，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客观合理价格或价值进行估算和判定，完成了贵院委托的位于成都市高新区盛华南路 80 号的 1 个车位房地产的市场价值评估。

估价对象：邹俊豪单独所有的位于成都市高新区盛华南路 80 号 4 栋-2 层 2015 号的 1 个车位房地产，评估建筑面积 29.43 m<sup>2</sup>，剪力墙+框架结构，及其应分摊的土地使用权（因估价委托人未提供分户《国有土地使用证》，故其具体分摊土地使用权面积不详，设定为出让城镇住宅用地（地下车库））。

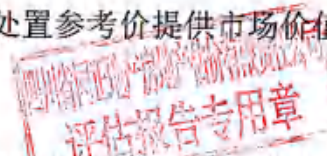
估价目的：为成都市温江区人民法院确定财产处置参考价提供市场价值参考依据，而评估估价对象房地产市场价值。

价值时点：二〇二三年五月八日（委托书未明确，本次以实地查勘日作为价值时点）。

价值类型：本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的前提下房地合一的市场价值。市场价值是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。

估价方法：估价对象车位采用比较法进行测算。

估价结果：本估价机构的估价人员按照必要的估价程序实施了实地查勘、市场调查，采用比较法进行了估算，最后确定在价值时点二〇二三年五月八日市场状况下房地产市场价值为 **88000** 元，大写人民币捌万捌仟元整。



## 房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

权属证明	权利人	房屋地址	所在楼层	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (万元/个)	评估值 (元)
《房屋信息查询记录》：川(2018)成都市不动产权第0428744号	邹俊豪	高新区盛华南路80号4栋-2层2015号	-2	车位	29.43	8.8	88000

### 特别提示：

1、本估价结果是在本次价值时点、估价目的下得出的房地产市场价值（市场价值是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），仅作为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不代表其实际成交价，其最终实际成交价应该以估价委托人根据相关程序进行拍卖成交时的最终结果为准。

2、本次估价反映的是估价对象按照规划用途、保持现状使用为前提的价值。

3、本次估价中采用的估价对象的建筑面积、规划用途等房屋信息以估价委托人提供的《房屋信息查询记录》（复印件）记载内容为依据。

4、本估价结果反映的是估价对象房地产价值，包含了土地使用权价值（含土地出让价款）、房屋固有的设施设备工程价值及不可剥离的室内装饰装修价值，不得与房屋分割处置。

5、本次估价未考虑估价对象本身抵押、查封、相邻权等权利对价值的影响。

6、本次估价结果反映的是按照法律法规规定、交易双方各自承担税费前提下的房地产市场价值，未考虑处置拍卖可能涉及的评估费、案件诉讼及执行费用、拍卖佣金、律师费及过户手续费等相关费用对估价结果的影响，不包含交易时应各自缴纳的契税、中介费、增值税及附加、土地增值税、过户费、印花税等相关税费以及可能存在的滞纳金等非正常状态下费用；未考虑评估增值产生的土地增值税的影响。

7、本次估价设定估价对象可以合理分配使用所在项目及楼栋的公共配套。

8、经与估价委托人执行法官沟通，估价人员与物业管理人员于2023年05月08日对估价对象进行了实地查勘；估价对象实际坐落为成都市高新区盛华南路80号“复地雍湖湾”4栋-2层2015号，车位悬挂有车位号，与权证记载的坐落一致。估价人员实地查勘时，本次估价范围和实体状况由物业管理人指认确认，并确定无遗漏和偏差，本次以实际坐落与权属证明记载一致为前提，且具唯一性。

9、实地查勘估价对象张贴有机动车辆车牌号，为“川ADD6060”，未停放机动车，由于估价委托人没有提供租赁合同，估价人员现场查勘时也没有收集到估价对象的具体租赁信息或资料。经与估价委托人沟通，本次不考虑若有的实际租约限制；经物业管理人咨询，估价对象未欠车位管理费。

故本次设定估价对象权利人未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或影响估价价值的租赁协议，且未拖欠水电气费、物管费及违约金等费用。

10、根据《中华人民共和国民法典》第二百七十六条规定，建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。

11、本估价结果仅供估价委托人将估价对象进行处置时提供客观市场价值参考依据，不能作为成交价格。由于估价对象的变现处置价格受多种因素的影响，存在着许多的不确定性，本估价机构和估价人员对估价对象所能实现的最终变现处置价格不承担任何责任。

12、测算单价四舍五入保留至仟位，总价四舍五入保留至元，其最终估价结果以《房地产市场价格估价结果汇总表》为准。

特此函告

附：1、估价报告书

2、附件

四川省同正地产房地产估价有限责任公司

法定代表人

刘娟印

二〇二三年六月二日

# 目 录

估价师声明	6
估价的假设限制条件	7
一、估价的假设条件	7
(一) 一般假设	7
(二) 未定事项假设	8
(三) 背离事实假设	8
(四) 不相一致假设	8
(五) 依据不足假设	8
二、估价报告使用限制	8
(一) 估价结果的使用说明	8
(二) 其它说明	10
(三) 房地产估价报告使用提示	10
房地产估价结果报告	11
一、估价委托人	11
二、房地产估价机构	11
三、估价目的	11
四、估价对象	11
(一) 估价范围	11
(二) 估价对象权益状况	12
(三) 估价对象区位状况	14
(四) 估价对象实物状况	14
五、价值时点	16
六、价值类型	16
七、估价原则	16
八、估价依据	18
九、估价方法	19
十、估价结果	20
十一、注册房地产估价师	20
十二、实地查勘期	21



十三、估价作业期	21
附件	22
估价委托书复印件	23
估价对象地理位置图	24
估价对象实地查勘情况、说明及照片（内部、外部、周围环境状况）	25
估价对象权属证明复印件	27
可比实例位置图及外观照片	28
没有专业帮助和未依据相关专业意见的说明	29
房地产估价机构营业执照及估价资质证书复印件	30
注册房地产估师资质证书复印件	32



## 估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件以及使用报告说明的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 4、我们按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、参与本房地产估价报告的专职注册房地产估价师具备相应的房地产市场分析能力。

姓名	注册号	签名	签名日期
吕雷	5120210161		2023年06月02日
文强	5120140027		2023年06月02日





# 估价的假设限制条件

## 一、估价的假设条件

### (一) 一般假设

1、本次估价以估价委托人提供的【(2023)川0115执89号《成都市温江区人民法院委托书》】(原件)、估价对象《成都市不动产登记信息查询结果》等记载的信息为估价依据。设定估价委托人提供的资料真实、合法、完整、有效为估价的假设前提。因上述资料失实造成估价结果有误，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2、估价对象作为车位用房，得到有效利用并能满足设定使用年限内生活配套(停车)使用的正常进行。

3、本次估价设定的房地产市场为稳定、正常、公开的市场。

4、估价人员对估价对象进行了实地查勘，仅限于估价对象的外观和使用状况。由于我们未得到授权，也没有专业上的能力，估价人员未对估价对象建筑结构质量、木质工程、房地产被遮盖、未暴露以及难以接触的部分水、电、电梯或者其他设施设备等进行测试。但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行估价。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查核实的责任。若估价对象存在上述需进行专业检测的内部缺陷，在估价委托人提供相关资料验证后重新进行估价。本次估价以估价对象无建筑物基础、结构等建筑质量方面的重大问题为假设前提。

5、本次估价中采用的估价对象的建筑面积、规划用途等房屋信息以估价委托人提供的《房屋信息查询记录》(复印件)记载内容为依据。

6、根据估价委托人提供的《房屋信息查询记录》显示，估价对象为取得方式为商品房购买，根据《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》(国土资源部令【2002】第11号)，商品住宅用地为出让取得，故本次设定土地权利性质为出让，土地用途与房屋用途一致，为出让城镇住宅用地(地下车库)，土地开发程度宗地外“六通”(通上下水、通电、通气、通路、通讯)、宗地内“六通一平”(通上下水、通电、通路、通气、通讯，场地平整)。估价对象室内未接通天然气。

7、本次估价以权利人对估价对象享有占有、使用的用益物权，能够满足正常使用的

需要为假设前提。

8、实地查勘估价对象张贴有机动车辆车牌号，为“川 ADD6060”，未停放机动车，由于估价委托人没有提供租赁合同，估价人员现场查勘时也没有收集到估价对象的具体租赁信息或资料。经与估价委托人沟通，本次不考虑若有的实际租约限制；经物业管理咨询，估价对象未欠车位管理费。故本次设定估价对象权利人未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或影响估价价值的租赁协议，且未拖欠水电气费、物管费及违约金等费用。

9、估价委托人提供的资料未记载抵押信息。根据本次估价目的，不考虑他项权利限制对价值的影响。

#### （二）未定事项假设

无未定事项假设

#### （三）背离事实假设

根据估价委托人提供的资料记载估价对象已被查封。根据估价目的，本次估价不考虑估价对象限制登记和查封的状况对评估价值的影响，设定估价委托人对估价对象拥有处置权。

#### （四）不相一致假设

无不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

1、根据估价委托人提供的有关资料，及估价师所能了解和知悉的范围内，估价对象房屋所有权及土地使用权不存在典权等他项权利及其他法定优先受偿款。本次估价以估价对象不存在典当等他项权利及其他法定优先受偿款为假设前提。

2、根据小区物业管理工作人员介绍，估价对象所在建筑物约建成于 2012 年。由于估价人员的专业能力，无法确定其建成年代的准确性，对于估价对象准确的建成年代应以查对房产主管部门的档案资料记载为准。本次以估价人员了解到的建成年代与房产主管部门的档案资料记载一致为假设前提。

## 二、估价报告使用限制

### （一）估价结果的使用说明

1、本报告是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的价值时点房



地产市场价值，市场价值是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。仅作为估价委托人确定财产处置参考价提供市场价值参考依据，不得当然作为市场的成交价格，不得用于其它目的和用途。

2、本报告有效使用期自估价报告出具之日即 2023 年 06 月 02 日起为壹年（即有效期至 2024 年 06 月 01 日止），请在有效期内使用，估价结果应与报告同时完整使用；若由于国家政策，经济环境及委估房产的实物状况、权益状况等因素发生重大变化，对估价结果产生严重影响时，应委托估价机构重新估价。

备注：重大变化包含但不限于以下对与估价对象同类型、同用途的房地产价格普遍产生巨大变化的以下因素：

#### （1）国家政策

税收政策（如增值税、房产税等与房地产相关的税种的征收条件重大变化）、房地产业政策（如土地出让政策、限购限贷政策、首付比例、不动产登记制度等的重大变化）等以及所在行政区划的大变动而造成地域性的土地市场供地结构、房地产投资环境等的重大变化。

#### （2）经济环境

宏观的国际经济形势、国家的经济环境、金融环境的重大变化（如金融危机、国际经济封锁等的突变）；

重大灾害类的事件发生对当地经济市场、房地产市场产生巨大影响（如地震、火山爆发、瘟疫、政局变化、核能、战争（不论宣战与否）、内乱、暴动或其他类似的武装叛乱）。

征收或者周边对生活、经营产生重大影响的规划改变（如新增知名学校、医院等人文设施或新增厌恶设施）。

#### （3）估价对象实物状况

估价对象实物发生改建、扩建，主体损坏、拆除、灭失、用途改变；

#### （4）估价对象权益状况

估价对象新增权属纠纷或者发生严重影响交易当事人心理喜好的意外事故（如凶杀、恐怖活动等）。

3、测算单价四舍五入保留至仟位，总价四舍五入保留至个位，计价单位元，币种人民币。

4、本次估价结果反映的是按照法律法规规定、交易双方各自承担税费前提下的房地产市场价格，未考虑若拍卖可能涉及的评估费、案件诉讼及执行费用、拍卖佣金、律师费及过户手续费等相关费用对估价结果的影响，为双方交易时各自承担应缴纳的契税、中介费、增值税及附加、土地增值税、过户费、印花税等相关税费及可能存在的滞纳金等非正常状态下费用前提下的价值，且没有考虑评估增值带来的土地增值税等影响。

5、本估价结果反映的是估价对象房地产的价值，其中房地产价值包含了土地使用权价值（含土地出让价款）、房屋固有的设施设备价值和不可剥离的室内装修价值，不得与房屋分割处置，否则本估价结果无效。

## （二）其它说明

1、估价委托人对所提供资料的真实性、完整性负责，估价机构仅对估价报告的操作程序和采用的估价方法的公允性负责。

2、本报告估价人员与估价委托人除委托估价关系外，无其它任何利害关系。

3、本报告未经本估价机构同意不得向估价委托人及有权审查部门之外的人员和单位提供，更不得在媒体上发表。

4、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。

5、本报告须待估价机构及估价人员签字盖章后方为有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

## （三）房地产估价报告使用提示

1、使用本估价报告时，应注意在待处置期间，估价对象因不可抗力或意外等原因引起的灭失、毁损而承担价值减少的风险对房屋质量可能引起的破坏带来的价值影响。

2、估价报告使用者应合理使用估价价值，关注拍卖房地产时强制处分、快速变现及费用等因素对最终可实现的拍卖价格的影响。

3、本估价结果是在本次价值时点、估价目的下得出的房地产市场价格，仅作为估价委托人提供参考依据，不代表其实际成交价。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：成都市温江区人民法院

## 二、房地产估价机构

机构名称：四川省同正地产房地产估价有限责任公司

地址：成都市鼓楼南街117号世贸中心A座1706室

法定代表人：刘晓娟

统一社会信用代码：91510000201851805M

资质等级：壹级

证书编号：川建房估备字【2019】0234号

有效期限：2022年06月23日—2025年06月23日

## 三、估价目的

为成都市温江区人民法院确定财产处置参考价提供市场价值参考依据。

## 四、估价对象

### （一）估价范围

本次估价范围为成都市温江区人民法院执行蔡忠光、陈浩与汪亮、邹俊豪合伙协议纠纷一案中，需确定财产处置参考价，委托我公司进行市场价值评估，所涉及的邹俊豪单独所有的位于成都市高新区盛华南路80号4栋-2层2015号1个车位房地产，建筑面积29.43 m<sup>2</sup>，剪力墙+框架结构，及其应分摊的设定为出让城镇住宅用地（地下车库）土地使用权（因估价委托人未提供分户《国有土地使用证》，故其具体分摊土地使用权面积不详）。具体如下：

估价范围一览表

权属证明	权利人	房屋地址	所在 楼层	规划 用途	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	分摊土地使用 权面积 (m <sup>2</sup> )
《房屋信息查询记录》： 川（2018）成都市不动 产权第0428744号	邹俊豪	高新区盛华南路 80号4栋-2层 2015号	-2	车位	剪力墙 +框架	29.43	/

经与估价委托人执行法官沟通，估价人员于2023年05月08日对估价对象进行了实地查勘；估价对象实际坐落为成都市高新区盛华南路80号“复地雍湖湾”4栋-2层2015号，车位悬挂有车位编号，与权证记载的坐落一致。估价人员实地查勘时，本次估价范围和实体状况由物业管理人員指认确认，并确定无遗漏和偏差，本次以实际坐落与权属证明记载一致为前提，且具唯一性。

根据估价委托人提供的《房屋信息查询记录》显示，估价对象为取得方式为商品房购买，根据《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》（国土资源部令【2002】第11号），商品住宅用地为出让取得，故本次设定土地权利性质为出让，土地用途与房屋用途一致，为出让城镇住宅用地（地下车库），土地开发程度宗地外“六通”（通上下水、通电、通气、通路、通讯）、宗地内“六通一平”（通上下水、通电、通路、通气、通讯，场地平整）。估价对象室内未接通天然气。

本次估价中采用的估价对象的建筑面积、规划用途等房屋信息以估价委托人提供的《房屋信息查询记录》（复印件）记载内容为依据。

## （二）估价对象权益状况

### 1、权属基本状况

估价对象为成都市温江区人民法院执行蔡忠光、陈浩与汪亮、邹俊豪合伙协议纠纷一案中，需确定财产处置参考价，所涉及的邹俊豪单独所有的位于成都市高新区盛华南路80号4栋-2层2015号1个车位房地产。根据估价委托人提供《房屋信息查询记录》（复印件），其权益基本状况为：

估价对象权益状况一览表

项目		权益状况
权属证明登记情况	用途	据《房屋信息查询记录》记载估价对象用途为车位。
	权利人	邹俊豪
	土地使用权	设定为出让城镇住宅用地（地下车库）
	共有情况	单独所有
其他权益情况	规划条件	估价对象房屋规划用途为车位，设定所在宗地土地使用权为国有出让城镇住宅用地（地下车库）
	用益物权	本次估价以权利人对估价对象享有占有、使用的用益物权，能够满足生活居住、泊车的需要为假设前提。
	担保物权	提供的资料未记载。根据本次估价目的，不考虑他项权利限制对价值的影响。

租赁或占用情况	实地查勘估价对象张贴有机动车辆车牌号，为“川ADD6060”，未停放机动车，由于估价委托人没有提供租赁合同，估价人员现场查勘时也没有收集到估价对象的具体租赁信息或资料。经与估价委托人沟通，本次不考虑若有的实际租约限制，故本次设定估价对象权利人未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或影响估价价值的租赁协议。
拖欠税费情况	经物业管理咨询，估价对象未欠车位管理费。
查封等形式限制权利情况	根据估价委托人提供的资料记载估价对象已被查封。根据估价目的，本次估价不考虑估价对象限制登记和查封的状况对评估价值的影响，设定估价委托人对估价对象拥有处置权。
权属清晰情况	取得权证，权属清晰

## 2、房屋及分摊土地登记状况

根据估价委托人提供的估价对象的《房屋信息查询记录》（复印件），其主要登记状况为：

### 估价对象《房屋信息查询记录》登记状况表（主要内容）

业务件号：2018112700F02156

验证码：SIKIW4 查询编号：146259250

基本信息										
所在区	街道	门牌	附号	栋号	单元	楼层	房号	规划用途	结构	建筑面积
高新区	盛华南路	80		4		-2	2015	车位	剪力墙+框架	29.43
所有权信息										
所有权人		证件号码				证书编号		份额		
邹俊豪		510703199611020018				川（2018）成都市不动产权第0428744号				
所有方式	单独所有	取得方式	商品房购买			取得时间		2018-12-04		
备注										
合同备案信息										
商品房订购时间		商品房合同拟定时间			2013-04-16		商品房合同备案时间		2013-07-22	
预售许可证号			8587			项目名称			复地·云阙二期	
买受人										
邹俊豪		身份证				510703199611020018				
出卖人										
成都上锦置业有限公司										
抵押信息										
无										

限制登记信息		
限制登记单位	限制登记文书号	限制登记文书送达时间
成都市温江区人民法院	(2023)川0115执89号, (2023)川0115执89号	2023-02-13
其他信息		
是否征收	否	
历史变动信息		
所有权人	取得方式	取得时间
邹俊豪	商品房购买	2018-12-04

本次设定《房屋信息查询记录》(复印件)中记载的建筑面积为合法评估建筑面积,与【(2023)川0115执89号《成都市温江区人民法院委托书》】委托的估价范围一致。

### (三) 估价对象区位状况

地理位置	估价对象地处高新区盛华南路80号“复地雍湖湾”小区,距世豪广场约700米,属于高新区大源片区,地理位置佳。
道路通达度	区域内道路主要有:天府二街、盛华南路、南华路、天府三街等主干道以及康华路、南华巷、乐华路等支道,路网较密集,路面状况良好。距最近公交天府二街中站约20米,通行26路、131路、167路、185路、817路、819路、G185路等多路公交车,距最近地铁5号线大源站约500米,公共交通便利度优。
外部配套设施	估价对象周边分布有成都高新大源学校、成都天府实验学校、成都高新海尔森医院、桂溪社区卫生服务中心等医疗教育配套,还有世豪广场广场以及各餐饮娱乐、酒店、零售车位网点、公交站、地铁站、超市、银行网点、幼儿园、便利店、医疗诊所等生活配套设施。
周围环境	估价对象属于高新区大源片区,周边多为同类型高层商品房小区,居住人口密集,人文环境好。

### (四) 估价对象实物状况

#### 1、土地实物状况

土地实物状况表

估价对象	高新区盛华南路80号4栋-2层2015号车位用房所分摊占用土地。
四至	估价对象占用土地系分摊土地,实地查勘楼盘所在宗地四至为:东侧临盛华南路,西侧临大源中央公园,南侧临天府三街,北侧临天府二街。
土地使用权面积	未提供国土证,面积不详
形状	小区所在宗地土地形状呈规则矩形,对项目布局无影响。
规划及限制条件	设定估价对象所在宗地土地利用类型出让城镇住宅用地(地下车库)土地使用权。
地形、地势、水文、土壤及工程地质	宗地地形平坦;无影响建筑修建的不良地势、地质、土壤和水文状况。



开发程度	土地开发程度宗地外“六通”（通上下水、通电、通气、通路、通讯）、宗地内“六通一平”（通上下水、通电、通气、通路、通讯，场地平整）；地面已做硬化处理。估价对象室内未接通天然气。
------	---

## 2、建筑物实物状况

估价对象位于成都市高新区盛华南路80号“复地雍湖湾”小区，由成都上锦置业有限公司投资修建，云南俊发物业服务有限公司负责物业管理，根据小区物业管理工作人员介绍，小区约建成于2012年，由32栋高层住宅楼及别墅住宅楼组成，总建筑面积约230000 m<sup>2</sup>，占地面积63000 m<sup>2</sup>，绿化率30%，容积率0.6。小区配置绿植、游乐设施，环境优越；小区东侧临盛华南路，西侧临大源中央公园，南侧临天府三街，北侧临天府二街。

小区人车分流，-1至-2层共约2500个地下停车位，车位比约为1:1，地下停车场分别有1个出口及2个出入口。该小区共设1个宽约4米的车库出口及2个宽约6米的车库出入口。车库内车道宽约6米，两柱之间设计为单个车位、或2、3辆并联车位；车位分为微型、标准及大型车位三类层高约4.5米；配置墙柱设有警示标、广角镜、进出入自动识别系统、消防系统、监控系统、通风、照明以及人行通道等设施。

### (2) 估价对象建筑物实物状况

估价对象位于地下-2层2015号车位，车位号清晰；剪力墙+框架结构。

其建筑物实物状况为：

估价对象建筑物实物状况表

建筑结构	剪力墙+框架	建成年代	2012年	利用现状	实地查勘估价对象悬挂有机动车牌，为“川ADD6060”，未停放机动车
建筑类型	高层住宅楼	所在楼层/总楼层	-2/31层	总单元数	1
用途	车位	建筑面积	29.43 m <sup>2</sup>	实际尺寸(米)	约2.5*6
净层高	约4.5米	平面形状	矩形	车位类型	标准车位
距车辆出入口距离	约15米	距离电梯口位置	约30米	配套设施	设有警示标、广角镜、减速梗、导向箭头、车位导向牌、消防、通风管等。
室内装修状况	室内	地面	内墙	天棚	其他
	室内	地坪漆	涂料	涂料	单元电梯可直达地下室
物业管理	云南俊发物业服务有限公司		实际观察成新率	约九成新	

## 五、价值时点

二〇二三年五月八日（委托书未明确，本次以实地查勘之日作为价值时点）

## 六、价值类型

1、本估价结果是在本次价值时点、估价目的下得出的房地产市场价格，仅作为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不代表其实际成交价，其最终实际成交价应该以估价委托人根据相关程序进行拍卖成交时的最终结果为准。

市场价值是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、本次估价结果是按照法律法规规定、以交易双方各自承担交易中发生的各项税费为前提，未考虑处置拍卖可能涉及的评估费、案件诉讼及执行费用、拍卖佣金、律师费及过户手续费等相关费用对估价结果的影响，不包含交易时应缴纳的契税、中介费、增值税及附加、土地增值税、过户费、印花税等相关税费以及可能存在的滞纳金等非正常状态下费用；未考虑土地增值税对价值的影响。

3、据估价委托人提供的资料，未记载抵押信息，但记载估价对象已查封。根据本次估价目的，不考虑他项权利限制对价值的影响；也不考虑估价对象限制登记和查封的状况对评估价值的影响，设定估价委托人对估价对象拥有处置权。

4、实地查勘估价对象张贴有机动车辆车牌号，为“川 ADD6060”；未停放机动车，由于估价委托人没有提供租赁合同，估价人员现场查勘时也没有收集到估价对象的具体租赁信息或资料。经与估价委托人沟通，本次不考虑若有的实际租约限制，故本次设定估价对象权利人未与任何一方签署针对于估价对象的无限期或影响估价价值的租赁协议。

5、本估价结果反映的是估价对象房地产的价值，其中房地产价值包含了土地使用权价值（含土地出让价款）、房屋固有的设施设备价值和不可剥离的室内装修价值，不得与房屋分割处置，否则本估价结果无效。

6、计价单位币种为人民币，本估价结果中单价四舍五入保留至仟位取整，总价四舍五入保留至元。

## 七、估价原则

根据房地产估价规范及估价对象的具体状况，本次估价过程中，我们遵循的主要原

则有：

1、客观、独立、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。

#### 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。本次估价以估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》记载内容体现合法原则。

#### 3、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，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，并能给估价对象带来最高价值的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次。它的一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果，根据城市总体规划及估价对象现实的区位条件，我们认为估价对象的规划用途为其最佳用途，即本次估价以权属证明资料登载用途为最高最佳利用，并保持现状继续使用为原则。

#### 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。

根据经济学理论，在同一个市场中，具有相同的使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格，并在此价格基础上进行交易情况修正、交易时间修正、区域因素修正和个别因素修正。本次估价采用的估价方法体现了这一原则。

#### 5、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。

估价实际上是求取估价对象在某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。本次估价以实地查勘之日为价值时点。

总之，在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，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估价委托人的商业秘密。

## 八、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令256号）
- 4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号）
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）
- 6、《司法鉴定程序通则》【司法部令第132号】
- 7、《关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门协助执行若干问题的通知》
- 8、《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国民事诉讼法行政诉论法》
- 9、《四川省高级人民法院对外委托鉴定管理办法（试行）》
- 10、《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）
- 11、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》、《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）、《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》
- 12、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）以及四川省建设厅及有关部门颁布的有关法规政策文件
- 13、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学【2021】37号）
- 14、【（2023）川0115执89号《成都市温江区人民法院委托书》】（原件）
- 15、《成都市不动产登记信息查询结果》（复印件）
- 16、估价人员实地查勘所得资料
- 17、成都市近期房地产市场交易资料及技术参数

## 九、估价方法

### (一) 估价方法的选择

根据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015），房地产价值基本估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法。估价方法的选择应按照房地产估价规范，根据当地房地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点（用途性质）以及估价目的等，选择适当的估价方法。

本次测算在估价方法的选择上，根据估价对象具体情况，列出各种估价方法的适用性分析，详见下表：

估价方法	理论上是否适用	客观上是否适用	选取/不选取的理由
比较法	适用	适用	适用于在同一供需圈内，市场成交较活跃的房地产估价。经市场调查，估价对象所在片区近期同类型车位的成交案例能够满足比较法测算要求，故宜采用比较法。
收益法	适用	不适用	适用于有收益的房地产估价。估价对象为单个机动车位，虽可出租产生收益，但是其收益、管理成本、费用等不易剥离，不能客观反映其市场价值，加之交易市场丰富，采用比较法完全能够客观、真实反映其价值，故不采用收益法。
假设开发法	不适用	不适用	根据估价目的本次设定为保持现状持续使用，不考虑具备投资开发或再开发潜力，不符合假设开发法的适用范围；估价对象为建成房地产，符合城市规划设计，结合本次估价目的，故其理论和实际操作均无法选用假设开发法。
成本法	不适用	不适用	是一种积算价格，适用既无收益又很少发生交易的房地产估价。估价对象作为机动车位，交易较活跃，故不宜采用成本法。

故估价对象采用比较法进行测算。

### (二) 简要测算过程

比较法原理：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。

$$\text{计算公式： } P = \frac{\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i}{n}$$

其中：

P—估价对象房地产价格

n--选取的可比实例个数

X<sub>i</sub>—第 i 个可比实例的价格

ai、bi、ci—第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数  
我们采用比较法测算估价对象车位的市场价值，其测算结果符合估价规范的要求和  
市场行情，故直接采用比较法测算价格作为最终结果，即估价对象评估单价为 8.8 万元/  
个（四舍五入保留至仟位取整）。

### 十、估价结果




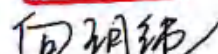
本估价机构的估价人员按照必要的估价程序实施了实地查勘、市场调查，采用比较  
法进行了估算，最后确定估价对象在价值时点二〇二三年五月八日（估价委托书未明确，  
以实地查勘之日作为价值时点）市场状况下房地产市场价值为 **88000** 元，大写人民币捌  
万捌仟元整。

房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

权属证明	权利人	房屋地址	所在 楼层	规划用 途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (万元/个)	评估值 (元)
《房屋信息查询记 录》：川（2018）成 都市不动产权第 0428744 号	邹俊豪	高新区盛华南路 80 号 4 栋-2 层 2015 号	-2	车位	29.43	8.8	88000

### 十一、注册房地产估价师及参与人

	姓名	注册号	签名	签名日期
项目负责人	吕雷	5120210161		2023年06月02日
项目审核人	文强	5120140027		2023年06月02日
项目复核人	陈亭	5120000085		2023年06月02日
参与人	向玥纯	/		2023年06月02日

## 十二、实地查勘期

二〇二三年五月八日

## 十三、估价作业期

二〇二三年五月八日至二〇二三年六月二日

四川省同正地产房地产估价有限责任公司



二〇二三年六月二日

## 附 件

- 1、估价委托书复印件
- 2、估价对象地理位置图
- 3、估价对象实地查勘情况说明及照片（内部、外部、周围环境状况）
- 4、估价对象权属证明复印件
- 5、可比实例位置图及外观照片
- 6、没有专业帮助和未依据相关专业意见的说明
- 7、房地产估价机构营业执照及估价资质证书复印件
- 8、注册房地产估价师资质证书复印件



## 成都市温江区人民法院 委托书

(2023)川0115执89号

四川省同正房地产估价有限责任公司：

我院在执行蔡忠光,陈浩与汪亮,邹俊豪 合伙协议纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

四川省成都市高新区盛华南路80号4栋-2层2015号车位。





### 估价对象照片



临路状况



估价对象权证坐落门牌号



小区大门



栋号



地下停车场出入口



地下停车场状况



估价对象车位状况



## 实地查勘说明

我（们）对估价对象进行了实地查勘。

估价职务	实地查勘人员姓名	实地查勘时间	签名
注册房地产估价师	吕雷	2023年05月08日	
房地产估价助理	向玥纯	2023年05月08日	向玥纯

### 房屋信息查询记录

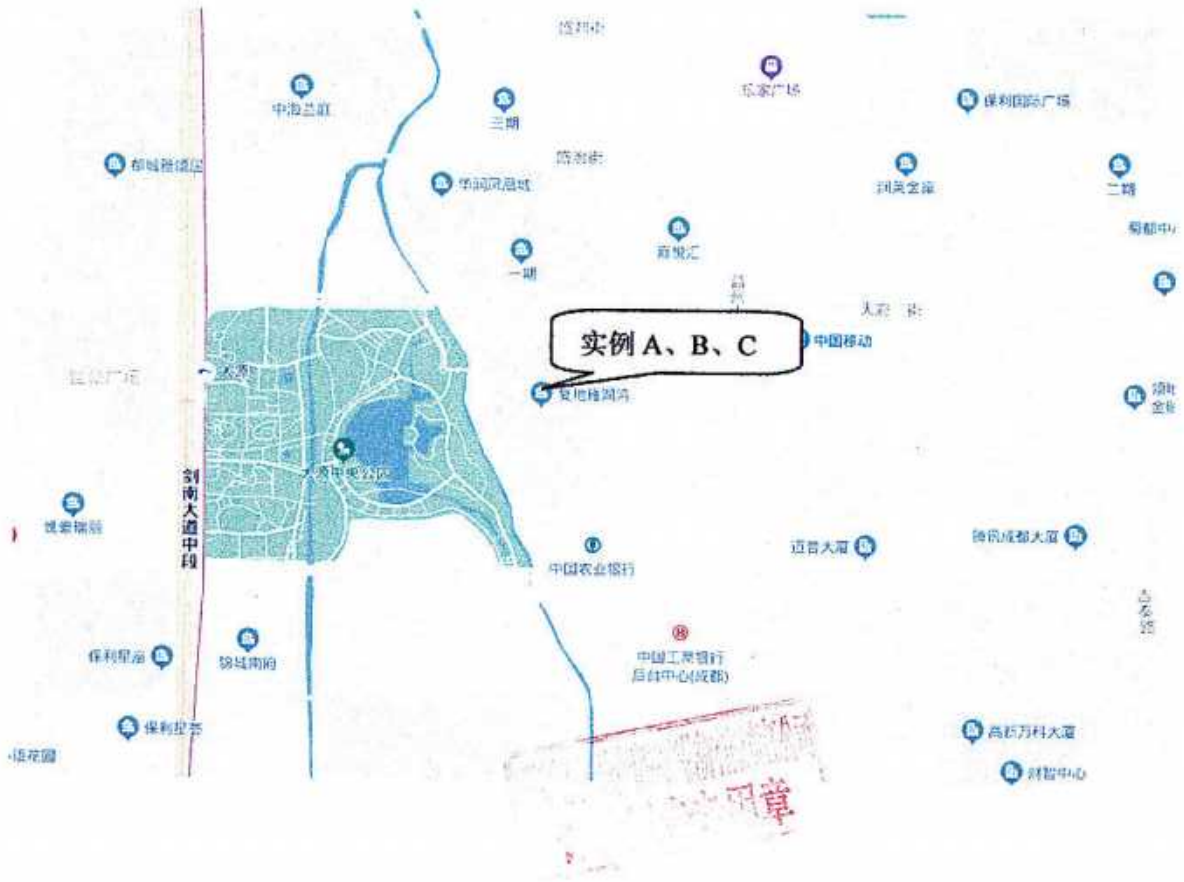
业务编号: 2018112700P02165

权证号: 51X184 查询编号: 146289990

房坐落	幢号	门牌	层号	单元	套号	单元	房号	建筑面积	结构	现状面积
高新区	成华南路	99		1		-2	2015	车位	剪力墙+框架	27.43
所有权信息										
所有人			证件号码			证书编号			价款	
10楼A			510703199611020018			川(2018)成都市不动产权第0128744号				
取得方式		取得方式		商品购买		取得时间		2015-12-04		
备注										
合同备案信息										
商品房预售时间		商品房合同拟定时间		2013-04-15		商品房合同备案时间		2013-07-22		
预售许可证号		5287		项目名称		复地·云间二南				
买受人										
买受人		身份证			510703199611020018					
出卖人										
成都上博置业有限公司										
抵押信息										
无										
限制登记信息										
限制登记单位				限制登记文书文号				限制登记文书送达时间		
成都市温江区人民法院				(2023)川0115执59号、(2023)川0115执89号				2023-02-14		
其他信息										
是否征收		否								
历史交易										
所有人			取得方式			取得时间				
郭俊洋			商品购买			2015-12-04				

查询平台: 成都个人住房信息系统  
打印日期: 温江住房查询机  
查询时间: 2023-04-06 15:19:09  
温馨提示:

## 可比实例位置图



## 可比实例照片



实例 A、B、C

## 没有专业帮助和未依据相关专业意见的说明

1、 估价师对估价对象进行了实地查勘，并对估价对象实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但估价人员对估价对象的查勘，仅限于估价对象的外观和使用状况。由于我们未得到授权，也没有专业上的能力，估价人员未对估价对象建筑结构质量、木质工程、房地产被遮盖、未暴露以及难以接触的部分水、电、电梯或者其他设施设备等进行测试。但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人及房屋所有权人提供的资料进行估价。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查核实的责任。若估价对象存在上述需进行专业检测的内部缺陷，在估价委托人提供相关资料验证后，本次报告估价结果应作相应的调整。本次估价以估价对象无建筑物基础、结构、设施设备维护保养等建筑质量方面的重大问题为估价的假设前提。

2、 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

3、 本次估价未依据相关的专业意见。

四川省同正房地产估价有限责任公司

二〇二三年六月二日





# 营业执照

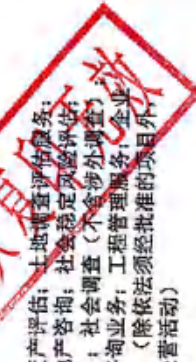
(副本) 副本编号 1-1

统一社会信用代码  
91510000201851805M

扫描二维码即可查询  
国家企业信用信息公示公  
示系统了解更多  
登记、备案、许可、  
监管信息



**名称** 四川省同正地产估价有限责任公司  
**类型** 有限责任公司(自然人投资或控股)  
**法定代表人** 刘晓娟  
**注册资本** 贰佰万元整  
**成立日期** 1994年02月01日  
**住所** 成都市鼓楼南街117号A座1706室



**经营范围** 一般项目：房地产评估；资产评估；土地调查评估服务；不动产登记代理服务；房地产咨询；社会稳定风险评估；市场调查（不含涉外调查）；社会调查（不含涉外调查）；环境保护服务；工程造价咨询业务；工程管理服务；企业管理咨询；市场营销策划。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



登记机关

2023年2月23日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>  
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国  
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。  
国家市场监督管理总局监制



中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：四川省同正房地产估价有限责任公司

法定代表人：刘晓娟  
(执行事务合伙人)

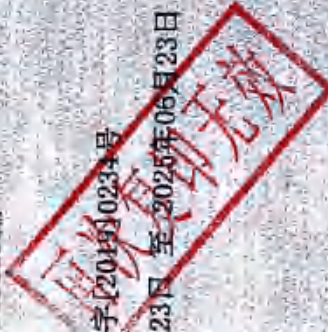
住所：成都市鼓楼南街117号A座1706室

统一社会信用代码：91510000201851805M


备案等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2018]0234号

有效期限：2022年06月23日至2025年06月23日



中华人民共和国住房和城乡建设部制

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。</p> <p>本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。</p> <p>This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p> <p>The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.</p>	
 <p>No. 00246419</p>	
<p><b>房地产评估报告</b></p> <p>同正评估报(2024)房第01号</p>	

<p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。</p> <p>本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。</p> <p>This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.</p> <p>The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.</p>	
 <p>No. 00287944</p>	
<p><b>房地产评估报告</b></p> <p>同正评估报(2024)房第01号</p>	