# 成都市房地产评估报告信息摘要

成房估摘字第202311628626号

| | | | |
|---|---|---|---|
| 项目编号 | 同正评估报（2023）房第166号 | | |
| 项目名称 | 邓倩、王焕按份共有的位于温江区凤溪大道南段2033号15栋1单元32层3202号的1套住宅用房房地产市场价值估价 | | |
| 委托人 | 成都市温江区人民法院 | 作业日期 | 2023-09-05至2023-09-27 |
| 估价目的 | 司法鉴定价值评估 | 估价时点 | 2023-09-05 |
| 估价人员 | 文强，吕雷 | | |
| 估价方法 | 市场比较法 | 报告有效期 | 2024-09-26 |
| 权属证号 | 川（2017）温江区不动产权第0041903号 | | |
| 评估价值类型 | 评估总价值 | 评估价值 | 155.9647（万元） |
| 土地价值（万元） | | 建筑面积（㎡） | 128.79 |
| 土地面积（㎡） | 6.88 | 物业类型 | 住宅 |
| 备注 | | | |

# 四川省同正地产房地产估价有限责任公司

同正评估报（2023）房第 166 号

# 涉执房地产处置司法评估报告

**估价项目名称：** 邓倩、王焕按份共有的位于温江区凤溪大道南段 2033 号 15 栋 1 单元 32 层 3202 号的 1 套住宅用房房地产市场价值估价

**估价委托人：** 成都市温江区人民法院

**房地产估价机构：** 四川省同正地产房地产估价有限责任公司

**注册房地产估价师：** 文　强　　注册号：5120140027

吕　雷　　注册号：5120210161

**估价报告出具日期：** 2023 年 09 月 27 日

**估价报告编号：** 同正评估报（2023）房第 166 号

同正評估
Real Estate Appraisal
地址：四川省成都市鼓楼南街117号世界贸易中心A座17层1706室
电话：(028) 86780573 86615587 86619255 传真：(028) 8676 2702

# 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温江区凤溪大道南段 2033 号的 1 套住宅用房房地产的市场价值评估。

**估价对象：**邓倩、王焕按份共有（各占 50%）的位于成都市温江区凤溪大道南段 2033 号 15 栋 1 单元 32 层 3202 号 1 套住宅用房房地产，评估房屋建筑面积 128.79 ㎡，及其分摊的出让城镇住宅用地土地使用权面积 6.88 ㎡，房屋为钢混结构。

**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：**二〇二三年九月五日（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。

四川省同正房地产房地产估价有限责任公司
评估报告专用章

**估价方法：**比较法。

**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九月五日市场状况下房地产（含室内不可剥离的装饰装修）市场价值为 **1559647** 元，大写人民币壹佰伍拾伍万玖仟陆佰肆拾柒元整，具体如下：

房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

| 权属证明 | 买受人 | 房屋坐落 | 土地用途/房屋用途 | 所在楼层/总楼层 | 建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估值（元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 《成都市不动产登记信息查询结果》：川（2017）温江区不动产权第 0041903 号 | 王焕、邓倩 | 温江区凤溪大道南段 2033 号 15 栋 1 单元 32 层 3202 号 | 城镇住宅用地/住宅 | 32/32 不含地下 1 层 | 128.79 | 12110 | 1559647 |

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、保持现状使用前提下的房地产价值。

3、估价人员与估价委托人执行法官、申请方代表、辅拍机构工作人员于2023年09月05日共同对估价对象进行了实地查勘。实地查勘坐落为温江区凤溪大道南段2033号"恒大新城"15栋1单元32层3202号，与证载坐落一致。估价对象的具体坐落和实体状况由估价委托人执行法官、申请方代表、辅拍机构工作人员现场共同指认，并确定无遗漏和偏离，且具唯一性。

4、根据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》记载，本次估价对象房屋用途为住宅，土地使用权为出让城镇住宅用地，土地使用权终止日期为2083年3月20日，至价值时点（2023年09月05日）剩余年限约为59.54年。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、通讯及场地平整）。估价对象室内接通天然气。

5、本次估价中采用的房屋建筑面积、用途、土地使用权类型、土地用途、分摊土地面积、抵押、查封等信息以《成都市不动产登记信息查询结果》复印件记载信息为依据。

6、估价对象均暂未取得《不动产权证书》，本次设定估价对象完善手续后能够取得不动产权证书为假设前提，但估价结果中扣除了契税、印花税、工本费等办证时缴纳的相关税费。

7、本估价结果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、不可剥离的室内装修价值，不含室内可移动的家具家电等动产价值。

8、根据估价目的，本次估价没有考虑估价对象本身的抵押权、查封等权利限制对价值的影响。估价对象为邓倩、王焕按份共有（各占50%），本次估价未考虑共有方式对价格的影响。

9、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。

10、本次估价设定估价对象享有所在小区及楼栋的公共配套、公共空间的使用权及物业管理。

11、经实地查勘，估价对象已装修，空置状态。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严重影响估价价值的租赁协议。

现场根据物管公司介绍截止2023年9月已欠物管费20563.4元，经与法官沟通不考虑该项欠费，故本估价结果未扣除该欠费数额，且不考虑欠费影响。

12、本估价结果最终单价四舍五入保留至十位取整，总价四舍五入保留至个位取整，其最终估价结果以《房地产市场价值估价结果汇总表》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：刘晓

二〇二三年九月二十七日

# 目　录

估价师声明 ---------- 5
估价的假设限制条件 ---------- 6
一、估价的假设条件 ---------- 6
（一）一般假设 ---------- 6
（二）未定事项假设 ---------- 7
（三）背离事实假设 ---------- 7
（四）不相一致假设 ---------- 7
（五）依据不足假设 ---------- 7
二、估价报告使用限制 ---------- 7
（一）估价结果的使用说明 ---------- 7
（二）其它说明 ---------- 9
（三）房地产估价报告使用提示 ---------- 9
房地产估价结果报告 ---------- 10
一、估价委托人 ---------- 10
二、房地产估价机构 ---------- 10
三、估价目的 ---------- 10
四、估价对象 ---------- 10
（一）估价范围 ---------- 10
（二）估价对象权益状况 ---------- 11
（三）估价对象区位状况 ---------- 15
（四）估价对象实物状况 ---------- 15
五、价值时点 ---------- 17
六、价值类型 ---------- 17
七、估价原则 ---------- 17
八、估价依据 ---------- 18
九、估价方法 ---------- 19
十、估价结果 ---------- 21
十一、注册房地产估价师 ---------- 22
十二、实地查勘期 ---------- 22
十三、估价作业期 ---------- 22

四川省同正房地产土地估价有限责任公司
评估报告专用章

附件 ---------- 23
估价委托书复印件 ---------- 24
估价对象地理位置图 ---------- 25
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） ---------- 26
估价对象权属证明复印件 ---------- 28
可比实例位置图及外观照片 ---------- 33
没有专业帮助和未依据相关专业意见的说明 ---------- 34
房地产估价机构营业执照及估价资质证书复印件 ---------- 35
注册房地产估价师资质证书复印件 ---------- 37

四川同正房地产咨询有限责任公司
评估报告专用章

# 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 |
|---|---|---|---|
| 文　强 | 5120140027 | | 2023 年 09 月 27 日 |
| 吕　雷 | 5120210161 | | 2023 年 09 月 27 日 |

二〇二三年九月二十七日

# 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2619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》、《网签合同信息查询记录》（复印件）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、《成都市不动产登记信息查询结果》记载估价对象房屋用途为住宅，估价对象与其它生活要素相结合，能满足设定使用年限内生活居住的正常进行。

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、本次估价中采用的房屋建筑面积、用途、土地使用权类型、土地用途、分摊土地面积、抵押、查封等信息以《成都市不动产登记信息查询结果》复印件记载信息为依据。

6、根据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》记载，本次估价对象房屋用途为住宅，土地使用权为出让城镇住宅用地，土地使用权终止日期为2083年3月20日，至价值时点（2023年09月05日）剩余年限约为59.54年。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、通讯及场地平整）。估价对象室内接通天然气。

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，能够满足居住的需要

为假设前提。

8、本次估价以估价对象合理享有使用所在楼栋公共配套、道路及楼梯通行权、地役权、公共空间为假设前提。

9、经实地查勘，估价对象为已装修，自住状态。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严重影响估价价值的租赁协议。现场根据物管公司介绍截止 2023 年 9 月已欠物管费 20563.4 元，经与法官沟通不考虑该项欠费，故本估价结果未扣除该欠费数额，且不考虑欠费影响。

10、提供的资料未记载居住权信息，根据估价目的，本次不考虑未能知悉居住权等权利状况的影响，设定估价委托人对估价对象拥有处置权。

11、本次估价没有考虑被执行人可能存在不配合交付的情况对估价结果的影响。

**（二）未定事项假设**

无未定事项假设

**（三）背离事实假设**

估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》、《网签合同信息查询记录》记载了估价对象已抵押，已查封，有限制登记信息，本次设定估价委托人拥有对估价对象的处置权，根据估价目的，本次以不考虑估价对象本身抵押、限制登记等对价值的影响为假设前提。

**（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，所在建筑物约建成于约 2015 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 09 月 27 日起为壹年（即有效期至 2024 年 09 月 26 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的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、测算单价均四舍五入保留至十位取整，总价四舍五入保留至个位取整，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。

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，不含室内可移动的家具家电等物品。

（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值，仅作为估价委托人提供参考依据，不代表其实际成交价。

四川省同正地产房地产估价有限责任公司

二〇二三年九月二十七日

# 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

本次估价对象为成都市温江区人民法院执行的（2023）川 0115 执 2619 号中国工商银行股份有限公司成都草市支行与邓倩、王焕、四川省仁基恒业投资有限公司公证债权文书一案中，需确定财产处置参考价，所涉及的邓倩、王焕按份共有（各占 50%）的位于温江区凤溪大道南段 2033 号 15 栋 1 单元 32 层 3202 号 1 套住宅用房房地产，评估房屋建筑面积 128.79 ㎡，钢混结构，及其分摊的出让城镇住宅用地土地使用权面积 6.88 ㎡。具体如下：

估价范围明细表

| 权证号 | 原权利人 | 买受人 | 房屋坐落 | 土地用途/房屋用途 | 所在楼层/总楼层 | 结构 | 建筑面积（㎡） | 分摊土地使用权面积（㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 《成都市不动产登记信息查询结果》：川（2017）温江区不动产权第 0041903 号 | 四川省仁基恒业投资有限公司 | 王焕、邓倩 | 温江区凤溪大道南段 2033 号 15 栋 1 单元 32 层 3202 号 | 城镇住宅用地/住宅 | 32/32 不含地下 1 层 | 钢混 | 128.79 | 6.88 |

估价人员与估价委托人执行法官、申请方代表、辅拍机构工作人员于 2023 年 09 月 05 日共同对估价对象进行了实地查勘。实地查勘坐落为温江区凤溪大道南段 2033 号“恒大新城”15 栋 1 单元 32 层 3202 号，与证载坐落一致。

估价对象的具体坐落和实体状况由估价委托人执行法官、申请方代表、辅拍机构工作人员现场共同指认，并确定无遗漏和偏离，且具唯一性。

实地查勘估价对象已装修，空置，室内无可移动家具家电等物品。故本次估价范围仅包含估价对象房屋及分摊的土地使用权、房屋内固有的设施设备以及室内不可剥离的装修工程。

根据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》和《网签合同信息查询记录》（复印件）记载，估价对象买受人为王焕、邓倩，仅进行商品房预告登记，尚未办理分户《不动产权证书》，权利人现登记为四川省仁基恒业投资有限公司。

根据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》记载，本次估价对象房屋用途为住宅，土地使用权为出让城镇住宅用地，土地使用权终止日期为 2083 年 3 月 20 日，至价值时点（2023 年 09 月 05 日）剩余年限约为 59.54 年。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、通讯及场地平整）。估价对象室内接通天然气。

本次估价中采用的房屋建筑面积、用途、土地使用权类型、土地用途、分摊土地面积、抵押、查封等信息以《成都市不动产登记信息查询结果》复印件记载信息为依据。

（二）估价对象权益状况

1、权属基本状况

本次估价对象为成都市温江区人民法院执行的（2023）川 0115 执 2619 号中国工商银行股份有限公司成都草市支行与邓倩、王焕、四川省仁基恒业投资有限公司公证债权文书一案中，需确定财产处置参考价，所涉及的邓倩、王焕按份共有（各占 50%）的位于温江区凤溪大道南段 2033 号 15 栋 1 单元 32 层 3202 号 1 套住宅用房房地产【见（2023）川 0115 执 2619 号《成都市温江区人民法院委托书》】，估价委托人提供了估价对象《成都市不动产登记信息查询结果》和《网签合同信息查询记录》复印件，其权益基本状况为：

权益状况一览表

| 项目 | | 权益状况 |
|---|---|---|
| 权属证明登记情况 | 房屋用途 | 房屋规划用途为住宅 |
| | 权利人 | 买受人为邓倩、王焕，仅进行商品房预告登记，尚未办理分户《不动产权证书》，权利人现登记为四川省仁基恒业投资有限公司 |
| | 共有情况 | 邓倩、王焕按份共有（各占50%） |
| 其他权益情况 | 规划条件 | 估价对象所在宗地为出让城镇住宅用地。 |
| | 用益物权 | 本次估价以权利人对估价对象住宅享有占有、使用的用益物权，能够满足生活居住的需要为假设前提。 |
| | 担保物权 | 根据《成都市不动产登记信息查询结果》记载，估价对象1有抵押登记信息，抵押权人为中国工商银行股份有限公司成都草市支行，有效状态，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 | 经实地查勘，估价对象已装修，空置状态。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严重影响估价价值的租赁协议。 |
| | 拖欠税费情况 | 现场根据物管公司介绍截止2023年9月已欠物管费20563.4元，经与法官沟通本次估价不考虑该项欠费，故本估价结果未扣除该欠费数额，且不考虑欠费影响。 |
| | 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查封，记载了限制登记信息，未记载居住权信息，根据估价目的，本次不考虑限制登记的影响，不考虑未能知悉居住权等状况的影响，设定估价委托人对估价对象拥有处置权。 |
| | 权属清晰情况 | 买受人为邓倩、王焕，仅进行商品房预告登记，尚未办理分户《不动产权证书》，权利人现登记为四川省仁基恒业投资有限公司 |

## 2、登记状况

估价委托人提供了估价对象《成都市不动产登记信息查询结果》和《网签合同信息查询记录》（复印件），登记状况如下：

**《成都市不动产登记信息查询结果》登记状况表**

业务件号：预0174207　　查询编号：2307051503740

| 房屋所有权人 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 权利人 | 证件种类 | 证件号 | 不动产权证明号 | 房屋共有情况 | 登记时间 |
| 四川省仁基恒业投资有限公司 | 统一社会信用代码 | 915101152018474000 | 川（2017）温江区不动产权第0041903号 | 按份共有（各占50%） | 2017/7/28 |

| 土地基本信息 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 不动产单元号 | 510115003005GB00008W00000000 | | | | |
| 权利类型 | | 权利性质 | 土地用途 | 分摊土地面积（m²） | 土地使用期限 |
| 国家建设用地使用权 | | 出让 | 城镇住宅用地 | 6.88 | -2083/3/20 |

| 房屋自然状况 | |
|---|---|
| 不动产单元号 | 510115003005GB00008F00030074 |
| 房屋坐落 | 温江区凤溪大道南段2033号15栋1单元32层3202号 |

| 权利类型 | 房屋性质 | 房屋结构 | 规划用途 | 建筑面积（㎡） |
|---|---|---|---|---|
| 国家建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 | 普通 | 钢混 | 住宅 | 128.79 |

居住权登记信息

无

预告登记信息

| 权利人 | 证件种类 | 证件号 | 不动产权证明号 | 房屋共有情况 | 登记时间 | 状态 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 邓倩 | 身份证 | 510781198602189422 | 成预 0089117 | / | 2015/4/27 | 有效 |
| 王焕 | 身份证 | 510105198605193014 | 成预 0089116 | / | 2015/4/27 | 有效 |

抵押信息

| 业务号 | 不动产登记证明号 | 被担保主债权数额（最高债权数额）（万元） | 债务履行期限（债券确定期间） | 抵押权人 | 抵押人 | 登记时间 | 状态 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 预 0174208 | 预抵 0144671 | 57 | 2015-03-02 至 2045-03-02 | 中国工商银行股份有限公司成都草市支行 | 王焕/邓倩 | 2015/4/27 | 有效 |

查封登记

| 业务号 | 查封机关 | 查封文号 | 法律文书送达时间 | 状态 |
|---|---|---|---|---|
| 2017062315F00682 | 成都市金牛区人民法院 | （2017）川 0106 执 972-1 号 | / | 现势 |
| 2019123015F90188 | 成都市金牛区人民法院 | （2019）川 0106 执 8513 号之一，（2019）川 0106 执 8513 号之一 | 2019/12/30 13:39:07 | 现势 |
| 2022110315F90457 | 四川自由贸易试验区人民法院 | （2022）川 0193 执 6702 号之一，（2022）川 0193 执 6702 号 | 2022/11/3 15:42:31 | 现势 |
| 2018082015F90003 | 成都高新技术产业开发区人民法院 | （2018）川 0191 执 3949 号，（2018）川 0191 执 3949 号 | 2018/8/20 10:10:51 | 现势 |
| 2023060815F90107 | 四川省崇州市人民法院 | （2023）川 0184 执 562 号，（2023）川 0184 执 562 号 | 2023/6/8 10:23:34 | 现势 |
| 2021060315F90435 | 四川省汶川县人民法院 | （2018）川 3221 执 62 号之一，（2018）川 3221 执 62 号之一 | 2018/6/14 15:19:41 | 现势 |

限制信息

无

变动记录

| 业务号 | 权利人 | 登记类型 | 登记原因 | 登记时间 | 状态 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2023060815F90107 | / | 轮候查封 | 查封登记 | 2023/6/8 | 现势 |
| 2022110315F90457 | / | 轮候查封 | 查封登记 | 2022/11/3 | 现势 |
| 2021060315F90435 | / | 轮候查封 | 查封登记 | 2021/6/4 | 现势 |
| 2021060315F90435 | / | 轮候查封 | 查封注销登记 | 2021/6/4 | 有效 |
| 2019123015F90188 | / | 轮候查封 | 查封登记 | 2019/12/31 | 现势 |
| 2018082015F90003 | / | 轮候查封 | 查封登记 | 2018/8/22 | 现势 |
| 2018061415F90007 | / | 轮候查封 | 查封登记 | 2018/6/15 | 历史 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2017072115F00412 | 四川省仁基恒业投资有限公司 | 首次登记 | 商品房新建 | 2017/7/28 | 有效 |
| 2017062315F00682 | / | 查封 | 查封登记 | 2017/6/26 | 现势 |
| 预 0174208 | 中国工商银行股份有限公司成都草市支行 | 预告登记 | 预购商品房抵押预告登记设立 | 2015/4/27 | 有效 |
| 预 0174207 | 王焕/邓倩 | 预告登记 | 预购商品房预告登记设立 | 2015/4/27 | 有效 |

**《网签合同信息查询记录》登记状况表**

**验证码：46QNBK　　查询编号：164801178**

| 网签（或备案）号 | 231527 | 网签（或备案）类型 | 商品房合同备案 | 网签（或备案）时间 | 2015-02-05 |
|---|---|---|---|---|---|

房屋信息

| 房屋地址 | 栋号 | 单元 | 楼层 | 房号 | 结构 | 用途 | 建筑面积 | | | 成交价 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 套内 | 公摊 | 合计 | |
| 温江区凤溪大道南段 2033 号 15 栋 1 单元 32 楼 3202 号 | 15 | 1 | 32 | 3202 | 钢混 | 住宅 | 103.17 | 25.62 | 128.79 | 815516 |

出卖人

| 名称 | 证件类型 | 证件号码 |
|---|---|---|
| 四川省仁基恒业投资有限公司 | 营业执照注册号 | |

买受人

| 名称 | 证件类型 | 证件号码 | 份额 |
|---|---|---|---|
| 王焕 | 身份证 | 510105198605193014 | 50% |
| 邓倩 | 身份证 | 510781198602189422 | 50% |
| 合同备注 | | | |

付款信息

| 付款类型 | 商业贷款 | 贷款银行 | 中国工商银行股份有限公司成都草市支行 | 贷款年限 | 30 年 |
|---|---|---|---|---|---|

限制登记信息

| 查封机关 | 查封文号 | 限制登记文书送达时间 |
|---|---|---|
| 成都市金牛区人民法院 | （2017）川 0106 执保 972-1 号，（2017）川 0106 民初 2687 号 | 2017-06-23 |
| 成都市金牛区人民法院 | （2019）川 0106 执 8513 号之一，（2019）川 0106 执 8513 号之一 | 2019-12-30 |
| 成都高新技术产业开发区人民法院 | 送达回证，其他文书，（2018）川 0191 执 3949 号，（2018）川 0191 执 3949 号 | 2018-08-17 |
| 四川省汶川县人民法院 | （2018）川 3221 执 62 号之一，（2018）川 3221 执 62 号之一 | 2018-06-14 |

| | | |
|---|---|---|
| 四川省崇州市人民法院 | （2023）川 0184 执 562 号，（2023）川 0184 执 562 号 | 2023-6-8 |
| 四川自由贸易试验区人民法院 | （2022）川 0193 执 6702 号之一，（2022）川 0193 执 6702 号 | 2022-11-03 |

| 抵押信息 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 抵押件号 | 抵押权人 | 债务人 | 抵押面积（平方米） | 被担保主债权数额（最高债权数额）（万元） | 债务履行期限（债券确定期间） | 状态 | 权力设定时间 |
| 预 0174208 | 中国工商银行股份有限公司成都草市支行 | 邓倩，王焕 | 128.79 | 570，000 | 2015-03-02 至 2045-03-02 | 有效 | 2015-03-16 |

本次设定估价委托人提供的估价对象《成都市不动产登记信息查询结果》（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 2619 号《成都市温江区人民法院委托书》】委托的估价范围一致。

《成都市不动产登记信息查询结果》的查询时间 2023 年 07 月 05 日，本次价值时点为 2023 年 09 月 05 日，根据估价目的，设定估价对象价值时点的登记信息与查询时间一致。

（三）估价对象区位状况

| | | |
|---|---|---|
| 地理位置 | 估价对象位于凤溪大道南段与凤凰街交汇路口东南侧 70 米处，地铁 17 号线明光站附近。 | |
| 交通 | 道路情况 | 区域内主要道路有凤溪大道南段、骑士大道双堰路段、东坡路西五段、凤凰街、旺辉南一路等，对外交通便利。 |
| | 公共交通 | 所在小区最近的地铁明光站站点约 300 米，附近通行有温江定制 08 路、347 路、772A 路[夜间]等多路公交车，距离最近的地铁 17 号线明光站约 400 米，公交便捷度较好。 |
| 环境 | 周边环境 | 小区近临隆基泰和紫檀锦西府、恒大未来城 3 期、中南云樾、新尚尚院等住宅小区，该项目周边街道绿化较好，小区周围环境相对较好。 |
| | 微观环境 | 估价对象楼栋位于小区边缘，楼栋不临街。客厅西北向面朝小区中庭，景观相对较好。 |
| 配套设施 | 区域内有成都合生汇、新光天地(成都店)、伊藤洋华堂(温江店)、星河 WORLD 科创城公园、成都新世纪外国语学校(光华分校)、温江嘉祥英卓恩幼儿园、涌泉卫生院社区服务点等生活配套设施以及各色餐饮娱乐休闲场所，公共服务设施较齐全。 | |

（四）估价对象实物状况

1、建筑物实物状况

（1）所在楼盘简介

实地查勘估价对象所在楼盘为“恒大新城”，位于成都市温江区凤溪大道与骑士大

道交汇处，据物业管理人员介绍约建成于2015年，由恒大地产集团成都有限公司投资修建，金碧物业有限公司成都分公司进行物业管理。小区由17栋高层住宅楼及1栋多层商业楼围合而成，共设2个出入口，占地面积约11.8万㎡，建筑面积约47万㎡，绿化率40%，容积率约3.9，配套花园绿化、人工水景、健身区域、地下停车。东临规划道路、南临恒大新城二期、西邻凤溪大道南段、北临凤凰街。

（2）估价对象建筑物实物状况

估价对象位于15栋1单元32层3202号，建筑面积128.79㎡，估价对象所在的15栋处于该小区南侧边缘位置，不临路。外墙面砖配铝合金窗。其建筑物实物状况为：

建筑物实物状况表

| 建筑结构 | | 钢混 | 建成年代 | 约2015年 | 利用现状 | 已装修，空置 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 建筑类型 | | 高层电梯住宅楼 | 所在楼层/总楼层 | 32/32不含地下1层 | 楼房平面形状 | 单幢形 |
| 总单元数 | | 1 | 梯户数 | 2电梯4户 | 户型结构 | 平层 |
| 外墙 | | 面砖 | 朝向 | 客厅朝西北 | 临街状况 | 不临街 |
| 小区档次 | | 中档住宅小区 | 平面布置 | 3室2厅1厨2卫2阳台 | 净层高 | 约3米 |
| 维护保养 | | 较好 | 设施设备 | 水、电、气、讯等 | 其它 | 据调查，该房屋交房状态为精装标准。 |
| 室内装修状况 | | 地面 | | 内墙 | 天棚 | 备注 |
| | 客厅 | 地砖 | | 乳胶漆 | 乳胶漆 | 客厅带阳台 |
| | 卧室 | 木地板 | | 乳胶漆 | 乳胶漆 | 主卧带卫生间 |
| | 厨房 | 地砖 | | 瓷砖 | 铝扣板 | 橱柜、厨具 |
| | 卫生间 | 地砖 | | 瓷砖 | 铝扣板 | 全套洁具 |
| | 门窗 | 入户防盗门，室内包木门，铝合金窗 | | | | |
| | 室内设施 | 卫生间配洁具；厨房含厨具。全屋未配备可移动的家具家电等物品。 | | | | |
| 物业管理 | | 金碧物业有限公司成都分公司 | | 实际观察成新率 | 约八五成新 | |

2、土地实物状况

| | |
|---|---|
| 估价对象 | 成都市温江区凤溪大道南段2033号15栋1单元32层3202号住宅用房所分摊占用的土地使用权。 |
| 四至 | 估价对象占用土地系分摊土地，实地查勘小区占用土地四至大致为：东临规划道路、南临恒大新城二期、西邻凤溪大道南段、北临凤凰街。 |
| 分摊土地面积（㎡） | 6.88 |
| 形状 | 小区所在宗地土地形状呈规则矩形 |
| 规划及限制条件 | 估价对象所在宗地为出让城镇住宅用地。 |
| 地形、地势、水文、土壤及工程地质 | 宗地地势平坦；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 | 宗地外开发程度达到“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内开发程度达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整），地面已做硬化处理。估价对象室内接通天然气。 |

**五、价值时点**

二〇二三年九月五日（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值，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。

3、本次估价未考虑估价对象本身抵押、查封、居住权等他项权利及共有方式对价值的影响。

4、经实地查勘，估价对象为已装修，自住状态。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严重影响估价价值的租赁协议。现场根据物管公司介绍截止 2023 年 9 月已欠物管费 20563.4 元，经与法官沟通不考虑该项欠费，故本估价结果未扣除该欠费数额，且不考虑欠费影响。

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。

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十位取整，总价四舍五入保留至个位取整。

**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》和《网签合同信息查询记录》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时的状况为准。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、《中华人民共和国刑事诉讼法》、《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国行政诉讼法》

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》（法释〔2004〕16 号）、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18 号）、《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）、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）、《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释〔2019〕19 号）

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 2619 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》、《网签合同信息查询记录》（复印件）

16、估价人员实地查勘所得资料

17、温江区近期房地产市场交易资料及技术参数

## 九、估价方法

### （一）估价方法选用

根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，房地产的基本估价方法有比较法、收益

法、成本法、假设开发法。

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。

计算公式：$P=(\sum_{i=1}^{n} X_i a_i b_i c_i)/n$

其中：

P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

Xi—第 i 个可比实例的价格

ai、bi、ci—第 i 个可供可比实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

$$V=\sum_{i=1}^{n}\frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

其中：

V--表示估价对象在价值时点的收益价格，即现值

Ai--表示未来第 i 年的净收益

Y--表示报酬率

n--表示房地产的收益年限

四川省同正房地产估价有限责任公司
评估报告专用章

成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本和折旧，将重置成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。建筑物的折旧包括物质折旧、功能折旧和外部折旧。

公式：评估值=重置成本-物资折旧-功能折旧-外部折旧

=重置成本×成新率

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。

P=(P 完成-C 后续)×[1/（1+Y）ⁿ]

其中，P--待估在建工程的价格

n—后续开发经营期

Y--折现率

P 完成--开发完成后价值

C 后续--后续开发的必要支出

**（二）选择估价方法的依据**

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。估价对象所在区域近期同类型房屋的成交案例能够满足比较法测算要求，能客观反映估价对象市场价值，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。估价对象为住宅用房，可出租产生收益，但住宅出租收益因室内配套家具家电档次和齐全度等因素影响存在较大差异，不易从收益中剥离；而且估价对象为所在小区单套住宅房地产，其管理成本也不易从总成本中剥离，故不宜采用收益法。 |
| 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 | 适用既无收益又很少发生交易的房地产估价。估价对象作为住宅用房，交易活跃，不符合成本法适用范围，故不宜采用成本法。 |

四川同正土地房地产估价有限责任公司
评估报告专用章

根据估价对象实际情况，我们对住宅采用比较法进行测算。

**（二）简要测算过程**

我们采用了比较法对本次估价对象进行了评估测算，测算结果符合市场行情及估价规范的要求，结合估价对象实际情况以及市场状况分析，我们认为测算结果（含室内不可剥离的装饰装修）能够客观反映其市场价值，故直接作为最终估价结果。

## 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九月五日（委托书未明确，本次以实地查勘之日作为价值时点）市场状况下房地产（含室内不可剥离的装饰装修）市场价值为 **1559647** 元，大写人民币壹佰伍拾伍万玖仟陆佰肆拾柒元整，具体如下：

房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

| 权属证明 | 买受人 | 房屋坐落 | 土地用途/房屋用途 | 所在楼层/总楼层 | 建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估值（元） |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 《成都市不动产登记信息查询结果》：川（2017）温江区不动产权第0041903号 | 王焕、邓倩 | 温江区凤溪大道南段2033号15栋1单元32层3202号 | 城镇住宅用地/住宅 | 32/32不含地下1层 | 128.79 | 12110 | 1559647 |

## 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 | 文　强 | 5120140027 | | 2023年09月27日 |
| 项目复核人 | 吕　雷 | 5120210161 | | 2023年09月27日 |
| 项目审核人 | 陈　亭 | 5120000085 | | 2023年09月27日 |
| 参与人 | 向玥纯 | / | | 2023年09月27日 |

## 十二、实地查勘期

二〇二三年九月五日

## 十三、估价作业期

二〇二三年九月五日至二〇二三年九月二十七日

四川省同正地产房地产估价有限责任公司

二〇二三年九月二十七日

# 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

四川省同正地产房地产估价有限责任公司
评估报告专用章

/

# 成都市温江区人民法院
# 委托书

(2023)川0115执2619号

四川省同正地产房地产估价有限责任公司：

我院在执行中国工商银行股份有限公司成都草市支行与邓倩,王焕,四川省仁基恒业投资有限公司 公证债权文书一案中，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：

四川省成都市温江区凤溪大道南段2033号15栋1单元32楼3202号。

2023年09月04日

# 估价对象地理位置图

# 估价对象照片

临路状况

小区门牌号

小区大门

建筑物外观

单元门

电梯间

入户门牌号

入户门

四川信同正房地产估价有限责任公司
评估报告专用章

室内状况

室内状况

厨　房

卫生间

# 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 | 文　强 | 2023 年 09 月 05 日 | 文强 |
| 房地产估价助理 | 向玥纯 | 2023 年 09 月 05 日 | |

# 成都市不动产登记信息查询结果
## （单个不动产单元登记信息）

业务号：预0174207　　查询编号：2307051503740

| | |
|---|---|
| 查询申请人 | 成都市温江区人民法院（史成刚） |
| 证件种类 | 人民法院执行公务证 |
| 证件号 | [redacted] |

| 权利人 | 证件种类 | 证件号 | [redacted] | 房屋共有情况 | 登记时间 |
|---|---|---|---|---|---|
| 四川省仁基恒业投资有限公司 | 企业法人营业执照 | 91510115201847400O | 川[redacted] | 单独所有 | 2017/7/28 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 不动产单元号 | 510115003005GB00008W00000000 | | | |
| 权利类型 | 权利性质 | 土地用途 | 分摊土地面积（平方米） | 土地使用期限 |
| 国有建设用地使用权 | 出让 | 城镇住宅用地 | 6.88 | 2083/3/20 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 不动产单元号 | 510115003005GB00008F00030074 | | | |
| 房地坐落 | 温江区凤溪大道南段2033号15栋1单元32层3202号 | | | |
| 权利类型 | 房屋性质 | 房屋结构 | 规划用途 | 建筑面积（平方米） |
| 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 | 普通 | 钢混 | 住宅 | 128.79 |
| 附记（登记簿内容） | / | | | |

| |
|---|
| 无 |

| 权利人 | 证件种类 | 证件号 | 不动产权证明号 | 房屋共有情况 | 登记时间 | 状态 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 邓倩 | 身份证 | 510781198602189422 | 成顶0089117 | / | 2015/4/27 | 有效 |

打印人：温江陈敏　　打印时间：2023-7-5 12:47:47

第1页/ 共3页

查询编号：2307051503740

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 王换 | 身份证 | 510105198605193014 | 成预0089116 | / | 2015/4/27 | 有效 |

[redacted]

| 业务号 | 不动产登记证明号 | 被担保主债权数额（最高债权数额）（万元） | 债务履行期限（债权确定期间） | 抵押权人 | 抵押人 | 登记时间 | 状态 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 预0174208 | 预抵0144671 | 57 | 2015-03-02至2045-03-02 | 中国工商银行股份有限公司成都草市支行 | 王换/邓俊 | 2015/4/27 | 有效 |
| 附记 | / | | | | | | |

[redacted]

| 业务号 | 查封机关 | [redacted] | [redacted]文书送达时间 | 状态 |
|---|---|---|---|---|
| 2017062315F00682 | 成都市金牛区人民法院 | （2017[redacted] | / | 现势 |
| 2019123015F90188 | 成都市金牛区人民法院 | （2019）川0106执8513号之一，（2019）川0106执8513号之一 | 2019/12/30 13:39:07 | 现势 |
| 2022110315F90457 | 四川自由贸易试验区人民法院 | （2022）川0193执6702号之一，（2022）川0193执6702号 | 2022/11/3 15:42:31 | 现势 |
| 2018082015F90003 | 成都高新技术产业开发区人民法院 | （2018）川0191执3949号，（2018）川0191执3949号 | 2018/8/20 10:10:51 | 现势 |
| 2023060815F90107 | 四川省崇州市人民法院 | （2023）川0184执562号，（2023）川0184执562号 | 2023/6/8 10:23:34 | 现势 |
| 2021060315F90435 | 四川省汶川县人民法院 | （2018）川3221执62号之一，（2018）川3221执62号之一 | 2018/6/14 15:19:41 | 现势 |

[redacted]

无

[redacted]

| 业务号 | 权利人 | 登记类型 | 登记原因 | 登记时间 | 状态 |
|---|---|---|---|---|---|
| 2023060815F90107 | / | 轮候查封 | 查封登记 | 2023/6/8 | 现势 |
| 2022110315F90457 | / | 轮候查封 | 查封登记 | 2022/11/3 | 现势 |
| 2021060315F90435 | / | 轮候查封 | 查封登记 | 2021/6/4 | 现势 |

打印人：温江陈敏　　打印时间：2023-7-5 12:47:47

第2页/ 共3页

查询编号：2307051503740

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2021060315F0 0435 | / | 轮候查封 | 查封注销登记 | 2021/6/4 | 有效 |
| 2019123015F0 0188 | / | 轮候查封 | 查封登记 | 2019/12/31 | 现势 |
| 2018082015F0 0003 | / | 轮候查封 | 查封登记 | 2018/8/22 | 现势 |
| 2018061415F0 0007 | / | 轮候查封 | 查封登记 | 2018/6/15 | 历史 |
| 2017072115F0 0412 | 四川省仁源恒业投资有限公司 | 首次登记 | 商品房新建 | 2017/7/28 | 有效 |
| 2017062315F0 0682 | / | 查封 | [illegible] | 2017/6/26 | 现势 |
| 预0174208 | 中国工商银行股份有限公司成都草市支行 | 预告登记 | 预购商[illegible] | 2015/4/27 | 有效 |
| 预0174207 | 王焕/邓倩 | 预告登记 | 预购商[illegible] | 2015/4/27 | 有效 |

查询说明：

1. 查询时点：2023-07-05 12:44:43，本次查询结果表示在查询时点的不动产登记信息。
2. 查询人和使用单位可登录“成都市不动产登记中心网上办事大厅”，选择“查档核验”进行验证。
3. 查询方式：人工窗口查询。

成都市规划和自然资源局
成都市不动产登记中心
不动产登记资料
查询专用章
2023年07月05日

打印人：温江陈敏

打印时间：2023-7-5 12:47:47

# 网签合同信息查询记录

验证码：46QNBK 查询编号：164801178

**基本信息**

| 网签（或备案）号 | 231527 | 网签（或备案）类型 | 商品房合同备案 | 网签（或备案）时间 | 2015-02-05 |
|---|---|---|---|---|---|

**房屋信息**

| 房屋地址 | 栋号 | 单元 | 楼层 | 房号 | 结构 | 用途 | 建筑面积 | | | 成交价 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 套内 | 公摊 | 合计 | |
| 温江区凤溪大道南段2033号15栋1单元32楼3202号 | 15 | 1 | 32 | 3202 | 钢混 | 住宅 | 103.17 | 25.62 | 128.79 | 815516 |

**出卖人**

| 名称 | 证件类型 | 证件号码 |
|---|---|---|
| 四川省仁基恒业投资有限公司 | 营业执照注册号 | |

**买受人**

| 名称 | 证件类型 | 证件号码 | 份额 |
|---|---|---|---|
| 王焕 | 身份证 | 510105198605193014 | 50% |
| 邓倩 | 身份证 | 510781198602189422 | 50% |

合同备注

**付款信息**

| 付款类型 | 商业贷款 | 贷款银行 | 中国工商银行股份有限公司成都草市支行 | 贷款年限 | 30年 |
|---|---|---|---|---|---|

**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 |
|---|---|---|
| 成都市金牛区人民法院 | （2017）川0106执保972-1号，（2017）川0106民初2687号 | 2017-06-23 |
| 成都市金牛区人民法院 | （2019）川0106执8513号之一，（2019）川0106执8513号之一 | 2019-12-30 |
| 成都高新技术产业开发区人民法院 | 送达回证，其他文书，(2018)川0191执3949号，(2018)川0191执3949号 | 2018-08-17 |
| 四川省汶川县人民法院 | （2018）川3221执62号之一，（2018）川3221执62号之一 | 2018-06-14 |
| 四川省崇州市人民法院 | （2023）川0184执562号，（2023）川0184执562号 | 2023-06-08 |
| 四川自由贸易试验区人民法院 | （2022）川0193执6702号之一，（2022）川0193执6702号 | 2022-11-03 |

**抵押信息**

第1页/共2页

| 抵押件号 | 抵押权人 | 债务人 | 抵押面积（平方米） | 被担保债权数额（元） | 债务履行期限 | 状态 | 权利设定时间 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 预0174208 | 中国工商银行股份有限公司成都草市支行 | 邓倩，王焕 | 128.79 | 570,000 | 2015-03-02至2045-03-02 | 有效 | 2015-03-16 |

**查询平台：成都个人住房信息系统**
**打印机构：温江住房查档机**
**查询时点：** 2023-09-01 15:53:04
**特别提示：**
1、此记录表示在上述查询时点该房屋签约备案的相关情况。
2、该结果不加盖查询业务印章，其内容可通过登录“成都市住房和城乡建设局”官方网站，选择“查询结果在线验证”功能进行验证，验证有效期为一年，自查询时间起算。

# 可比实例位置图

# 可比实例照片

四川同正房地产资产评估有限责任公司
评估报告专用章

实例 A

实例 B

实例 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。

四川省同正地产房地产估价有限责任公司

二〇二三年九月二十七日

地址：四川省成都市鼓楼南街117号世界贸易中心A座17层1706室
电话：(028) 86780573 86615587 86619255 传真：(028) 8676 2702

统一社会信用代码
91510000201851805M

# 营业执照

（副 本） 副本编号：1-1

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　四川省同正地产房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

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）；环保咨询服务；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)

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

登记机关　成都市青羊区行政审批局

2023年8月30日

再次复印无效

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：四川省同正地产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[2019]0234号

有 效 期 限：2022年06月23日 至 2025年06月23日

发证机关：四川省住房和城乡建设厅

中华人民共和国住房和城乡建设部制

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部
发证机关

No. 00287944

姓 名 / Full name

文强

性 别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

510126197808160818

注 册 号 / Registration No.

5120140027

执业机构 / Employer

四川省同正地产房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2026-03-14

持证人签名 / Bearer's signature

房地产评估报告
同正评估报(202 3)房第16号

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部
发证机关

No. 00246419

姓 名 / Full name

吕鑫

性 别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

340881199009261815

注 册 号 / Registration No.

5120210161

执业机构 / Employer

四川省同正地产房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2024-5-7

持证人签名 / Bearer's signature

房地产评估报告
同正评估报(2023)房第16号