

成都精至诚房地产评估有限责任公司

CHENGDU JINGZHICHENG REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：成精房评[2025]报字第 03-0011 号

估价项目名称：成都市金牛区黄金东二路 66 号 6 栋 1 单元 11 楼 1101 号住宅用途房地产的市场价格评估

估价委托人：成都市温江区人民法院

估 价 机 构：成都精至诚房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：王 颖 注册号：5119980025

白 强 注册号：5120040146

估价报告出具日期：二〇二五年三月十八日



致估价委托人函

成都市温江区人民法院：

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

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。

二、估价对象：邓登慧所有的位于成都市金牛区黄金东二路 66 号 6 栋 1 单元 11 楼 1101 号的住宅用途房地产【包括房屋建筑物及其附属设施设备（水、电、气、视、讯、电梯等）和分摊的城镇住宅用地土地使用权价值价值，其中房屋建筑面积为：185.91 m²，不包括动产、债权债务和其他法定优先权利】。

三、价值时点：二〇二五年二月十八日

四、价值类型：市场价格

五、估价方法：比较法

六、估价结果：估价对象在价值时点并满足本报告所述价值定义及“估价假设和限制条件”的房地产市场价格为：

评估面积：185.91 平方米；

评估单价：人民币（小写）12,482 元/m²（取整）；

评估总价：人民币（小写）232.1 万元（仟元以下四舍五入）；

评估总价：人民币（大写）贰佰叁拾贰万壹仟元整。

估价对象估价结果一览表

币种：人民币

项目及结果		估价对象
估价对象 房屋信息	权利人	邓登慧
	证书号	监证 2403937
	房屋坐落	金牛区黄金东二路 66 号 6 栋 1 单元 11 楼 1101 号
	房屋用途	住宅
	建筑面积(m ²)	185.91
估价对象	总价（万元）	232.1



评估价格	仟元以下四舍五入	大写：贰佰叁拾贰万壹仟元整
	单价（元/m ² ）	12,482

七、特别提示：

（一）应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（二）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；

（三）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后才可使用；

（四）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后才可使用；

（五）当事人、利害关系人对本估价报告有异议的，可以在收到本估价报告之日起五天内通过人民法院以书面形式向我公司提出；

（六）本次估价结果未扣除司法处置过程发生的处置费用，房地产交易税费按照法律法规规定由转让人和买受人各自负担；

（七）报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。





目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	11
六、价值类型	12
七、估价原则	12
八、估价依据	13
九、估价方法	15
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	16
十三、估价作业期	16
附件	17
1、估价委托书（复印件）	
2、估价对象位置图	
3、估价对象实地查勘情况和相关照片	
4、可比实例位置图和外观照片	
5、估价对象权属证明（复印件）	
6、专业帮助情况和相关专业意见(本次评估没有相关专家及单位提供专业帮助)	
7、估价所依据的其他文件资料(本次评估没有引用其他专用文件资料)	
8、房地产估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）	
9、注册房地产估价师估价资格证书（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、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，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制；
- 3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害人没有偏见；
- 4、注册房地产估价师具备相关金融专业知识；
- 5、我公司注册房地产估价师和估价助理于二〇二五年二月十八日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘和相关市场调查工作；
- 6、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）和专项标准《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）等规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

注册房地产估价师： 王 颖（注册号：5119980025）

白 强（注册号：5120040146）

（此页以下空白部分无正文）



估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 注册房地产估价师对本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价对象的相关资料是合法、真实、准确和完整的。

(二) 注册房地产估价师对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素予以了关注，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、检查的情况下，假定估价对象房屋是安全和无环境污染的。

(三) 注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于估价对象在查勘日的外观和使用状况，注册房地产估价师无法对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行专业检测，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

(四) 本次估价以估价对象能够按法定用途持续有效使用为假设前提。

(五) 本次估价以估价对象能合理正常使用公共附属设施设备为假设前提。

(六) 估价对象于价值时点的估价结果为市场价格，以估价对象在市场上的平均交易价格为前提。

(七) 估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），本次评估假定估价对象不存在上述欠缴税金及相关费用。

(八) 估价委托人未书面明确涉执房地产评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费是否从财产处置价款中扣除，本次评估结果未扣除财产处置费。

(九) 估价委托人未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次估价假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。



(十) 本估价报告结果设定为交易双方按照相关法律法规规定各自承担税费下的价格。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

在价值时点，估价对象已被人民法院查封，根据本次估价目的和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》相关规定，本次估价不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权等因素对估价对象市场价格的影响。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

(一) 本次估价，估价委托人未能提供估价对象《房屋信息查询记录》原件，注册房地产估价师虽进行了审慎的检查但未与原件进行核对，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的复印件与原件内容一致。

(二) 估价对象《房屋信息查询记录》未记载估价对象建成年代，本次估价房屋建成年代以估价人员实地调查为准，即2008年，若对建成年代有异议，需到政府相关部门进一步核实。

六、估价报告使用限制

(一) 本估价报告和估价结果仅限于本次估价目的使用，即为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

(二) 本估价报告仅在特定的报告使用人实施估价目的所对应的经济行为时产生法律效力，报告使用人应正确使用本估价报告；本估价报告特定的使用人包括估价委托人、实施本次评估目的对应经济行为的当事人、法律法规规定有权使用估价报告的其他使用者。

(三) 本估价报告的使用期限为一年，自估价报告出具之日起计算（二〇二五年三月十八日至二〇二六年三月十七日）。如果报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。



(四) 本估价报告的解释权属于本房地产估价机构；未经本机构书面同意，估价报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

(五) 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字后有效。

(六) 本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价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。

(七) 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”仅供估价机构存档或有关管理部门查阅。

(八) 本次评估范围包括房屋建筑物及其附属设施设备和分摊的土地使用权价值，若分割处置，本估价结果无效。

(九) 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的资料真实性、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。

(十) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

(十一) 若发现本估价报告的文字、数字和图片因校印或其他原因出现误差，请通过本机构进行改正，否则相关误差部分无效。

(此页以下空白部分无正文)



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、估价机构

机构名称：成都精至诚房地产评估有限责任公司

法定代表人：万星富

住所：四川省成都市锦江区东大街牛王庙段 100 号 1 栋 1 单元 7 层 702 号-1 号

统一社会信用代码：91510108725383395R

资质等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2019]0261 号

有效期限：2022 年 11 月 03 日至 2025 年 11 月 03 日

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。

四、估价对象

(一) 估价对象财产范围

估价对象：邓登慧所有的位于成都市金牛区黄金东二路 66 号 6 栋 1 单元 11 楼 1101 号的住宅用途房地产【包括房屋建筑物及其附属设施设备（水、电、气、视、讯、电梯等）和分摊的城镇住宅用地土地使用权价值，其中房屋建筑面积为：185.91 m²，不包括动产、债权债务和其他法定优先权利】。

(二) 土地实物状况描述

估价对象	金牛区黄金东二路 66 号 6 栋 1 单元 11 楼 1101 号住宅用途房地产所在宗地。
四至	西北至：黄金路；东北临：黄金东一路；西南至：黄金东二路；东南至：蜀西南三路。（根据现场查勘）
分摊土地面积 (m ²)	/
形状	较规则四边形
地形、地势、地质、土壤	宗地地形较平坦，无影响建筑修建的不良地势、地质和水文状况，土壤无污染。



开发程度	宗地场外开发程度达“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯），场内开发程度达“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯及场地平整）
土地使用年限	/

(三) 建筑物实物状况描述

名称	金牛区黄金东二路 66 号 6 栋 1 单元 11 楼 1101 号（百仁安盛）																				
建筑规模(面积)	185.91 m ²																				
建筑结构	框剪																				
设施设备	通水、电、气、视、讯、电梯																				
空间布局	电梯住宅，平层，室内布局为 3 室 2 厅 1 厨 2 卫																				
建筑功能	防水、保温、隔热、隔声一般，通风、采光、日照一般。																				
外观	为点式，造型普通																				
新旧程度	建成年份约为 2008 年，维护保养一般，成新率一般。																				
户梯比	2 梯 4 户																				
车位	地面、地下车位，车位基本够用。																				
物业管理	物业管理																				
装修档次	清水																				
室内装修状况	<table border="1"> <tr> <td>地面</td> <td>内墙</td> <td>天棚</td> </tr> <tr> <td>客厅 水泥地面找平</td> <td>白色腻子</td> <td>白色腻子</td> </tr> <tr> <td>卧室 水泥地面找平</td> <td>白色腻子</td> <td>白色腻子</td> </tr> <tr> <td>厨房 水泥地面找平</td> <td>水泥搓砂找平</td> <td>水泥搓砂找平</td> </tr> <tr> <td>卫生间 水泥地面找平</td> <td>水泥搓砂找平</td> <td>水泥搓砂找平</td> </tr> <tr> <td>门窗 入室为防盗门，塑钢窗。</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			地面	内墙	天棚	客厅 水泥地面找平	白色腻子	白色腻子	卧室 水泥地面找平	白色腻子	白色腻子	厨房 水泥地面找平	水泥搓砂找平	水泥搓砂找平	卫生间 水泥地面找平	水泥搓砂找平	水泥搓砂找平	门窗 入室为防盗门，塑钢窗。		
地面	内墙	天棚																			
客厅 水泥地面找平	白色腻子	白色腻子																			
卧室 水泥地面找平	白色腻子	白色腻子																			
厨房 水泥地面找平	水泥搓砂找平	水泥搓砂找平																			
卫生间 水泥地面找平	水泥搓砂找平	水泥搓砂找平																			
门窗 入室为防盗门，塑钢窗。																					

(四) 权益状况描述

1、房地产权益状况描述：

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1)

业务号：权1664233

查询编号：2502170101926

房屋所有权人					
权利人	证件种类	证件号码	不动产权证书号	房屋共有情况	登记时间
邓登慧	身份证	510107196501185814	监证2403937	单独所有	2010/8/8
分摊土地基本信息					
不动产单元号	510106005006GB00021F00060110				
权利类型	权利性质	土地用途	分摊土地面积(m ²)	土地使用期限	
/	/	/	/	/	
房屋自然状况					
不动产单元号	510106005006GB00021F00060110				



房地坐落		金牛区黄金东二路66号6栋1单元11楼1101号														
权利类型		房屋性质	房屋结构	规划用途	建筑面积(㎡)											
国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		普通	框剪	住宅	185.91											
附记(登记簿内容)		/														
居住权登记信息																
无																
预告登记信息																
无																
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(债权确定期限)	抵押权人	抵押人	登记时间	状态									
抵0776209	他权0776209	18	2008-04-11至 2018-04-11	中国建设银行股份有限公司成都锦城支行	邓登慧	2011/7/16	有效									
附记	/															
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										
2021070201F91370	成都市温江区人民法院	(2021)川0115执1038号, (2021)川0115执1038号			2021/7/2	现势										
2024073101F91259	成都市温江区人民法院	(2021)川0115执1038号之二, (2021)川0115执1038号之一			2021/7/2	现势										
限制信息																
无																

2、规划条件

估价对象所在区域规划为住宅、商业和公共服务设施用地。

3、用益物权设立情况

截止价值时点，估价对象未设立居住权、地役权等用益物权。

4、担保物权设立情况

截止价值时点，估价对象已设置抵押权。

5、租赁或占用情况

截止价值时点，估价对象为空置。

6、拖欠税费情况

截止价值时点，估价委托人未书面明确估价对象存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），本次评估假定估价对象不存在上述欠缴税金及相关费用。

7、查封等限制权力情况

截止价值时点，估价对象已被查封。

8、权属清晰情况

截至价值时点，估价对象权属清晰。



（五）估价对象区位状况

位置状况	坐落	成都市金牛区黄金东二路 66 号 6 栋 1 单元 11 楼 1101 号住宅用途房地产
	方位	成都市西北面三环路以外、绕城高速以内，中档住宅区
	与有关重要场所距离	与附近公共服务设施、交通站点距离近。
	临街状况	不临街
	所处楼栋	小区内部，临小区景观。
	楼层	总楼层 18 层，所在楼层为 11 层。
	朝向	西南
交通状况	道路状况	附近主要道路有黄金东一路、黄金东二路、黄金路、蜀西南三路等主次干道，道路状况较优，交通流量较大。
	出入可利用的交通工具	有非机动车、机动车、公交车等。附近有 212、54、89、206、733 路等公交车，交通便捷度较优。
	交通管制	无
	停车方便程度	附近有停车场，路边停车点，停车较方便。
外部配套设施状况	基础设施	供水、供电、供气、通路、通信等基础设施完备。
	公共服务设施	附近三公里内有： 学校：成都市蜀西实验学校、成都市金科路小学校、成都市泡桐树中学（百仁分校）等； 医院：金牛区蜀西社区卫生服务站、成都怡宁医院等； 银行：中国银行（成都黄金路支行）、中国邮政储蓄银行（黄金路支行）、中国民生银行（成都金牛花园社区支行）等； 商超市：万裕生活广场、大榕华购物超市、舞东风（金牛花园分店）等； 农贸市场：高家农贸市场（金科苑东路）、土桥菜市场等； 周边公共服务设施基本完备。
周围环境状况	自然环境	周边主要为建成区，自然环境一般。
	人文环境	周边主要为普通住宅区，治安状况稳定，人文环境一般。
	景观	无特殊景观

五、价值时点

二〇二五年二月十八日

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》相关规定，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点，因此本报告确定估价对象实地查勘之日二〇二五年二月十八日为价值时点。



六、价值类型

名称：市场价格。

定义及内涵：市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

本次采用的市场价格是指估价对象于价值时点在市场上的平均交易价格。该价格内涵包括：

1、估价对象用途为住宅，权属清晰，无所有权和使用权异议，设定无他项权利限制。

2、本次估价范围包括房屋建筑物及其附属设施设备(水、电、气、视、讯、电梯等)和分摊的土地使用权价值，不包括动产、债权债务和其他法定优先权利；

3、本估价报告确定的市场价格为交易双方按相关法律法规各自承担税费下的价格。

4、本次估价结果为估价对象在满足“估价假设和限制条件”下的房地产市场价格。

5、币种为人民币。

七、估价原则

此次估价遵循以下原则：

(一) 独立、客观、公正原则

要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。即估价机构和估价师在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，不带着自己的情感、喜恶和偏好，不偏袒相关当事人中的任何一方，按照事物的本来面目，凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德，坚持原则，公平正直，实事求是地进行估价。

(二) 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。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：1、在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；2、在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；3、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；4、其他方面。

(三) 最高最佳使用原则



要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。最高最佳使用具体包括下列 3 个方面：
1、最佳用途；2、最佳规模；3、最佳集约度。

（四）替代原则

要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。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类似房地产进行比较，任何买者不会接受比市场上的正常价格过高的价格成交，任何卖者不会接受比市场上的正常价格过低的价格成交，最终是类似的房地产，价格相互牵掣，相互接近。

（五）价值时点原则

房地产估价结论具有很强的时间性和时效性。由于影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，从而房地产价格和价值也是不断变化的。随着时间流逝，房地产自身状况也在发生变化。

价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。即在该价值时点，估价对象的实物、权益、区位状况，所处市场环境、国家地方有关房地产业政策等因素影响下，所确定的估价对象价值。

八、估价依据

（一）估价所依据的有关法律、法规和政策

1、《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号，2021 年 1 月 1 日施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日施行）；

5、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（法释〔2004〕15 号，2020 年 12 月 23 日修正，2005 年 1 月 1 日起施行）；



- 6、《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，2020年12月23日修正，2005年1月1日起施行）；
- 7、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日公布）；
- 8、《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日施行）；
- 9、《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，2017年1月1日起施行）；
- 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，2012年1月1日起施行）；
- 11、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号，2009年11月20日施行）；
- 12、《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发〔2007〕5号，2007年9月1日施行）；
- 13、《四川省高级人民法院四川省住房和城乡建设厅关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》（川高法〔2011〕99号，2011年3月3日）；
- 14、《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》、《四川省高级人民法院委托评估、拍卖、变卖管理办法》（川高法〔2011〕177号，于2011年2月17日由省高级人民法院审判委员会第2次会议通过）；
- 15、其他相关法律、法规、规章、规范性文件及司法解释。

（二）估价相关技术标准

- 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、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号，自2021年9月1日起施行）；
- 4、《房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》（川建房发〔2011〕89号，自2011年3月22日起施行）。

（三）估价委托人提供的估价所需资料

- 1、成都市温江区人民法院委托书；
- 2、《房屋信息查询记录》复印件。

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料



- 1、实地查勘记录；
- 2、影响估价对象的区位、实物和权益状况的资料；
- 3、估价对象类似房地产交易、租赁、成本等相关资料；
- 4、经济社会发展及房地产市场状况资料；
- 5、对估价对象价格有普遍影响的资料；
- 6、公司内部资料。

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：

估价方法	方法定义	是否选取	估价方法确定分析
比较法	比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法；较具体地说，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。	选取	估价对象规划用途为住宅，区域类似房地产交易市场较为活跃，有一定的可比实例可供参考，故本次评估可选取比较法对估价对象进行估价。
收益法	收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法；较具体地说，是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。	不选取	估价对象作为住宅房地产，近年受供需市场影响，住宅房地产交易市场价格变动较大，而住宅租赁市场相对平稳，使其租售比失衡，所以采用收益法确定的评估价格不能客观反应其市场价格，故本次估价不宜采用收益法。
成本法	成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值或价格的方法；较具体地说，是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。	不选取	估价对象规划用途为住宅，为整栋建筑物的一部分，其价值主要由市场供求关系决定，与建造成本没有必然联系。故本次评估不宜选取成本法对估价对象进行估价。
假设开发法	假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值或价格的方法；较具体地说，是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。	不选取	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房地产，无升级改造计划，不适用假设开发法。

(二) 选用比较法求取估价对象的基本计算公式及估价思路

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进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦计算比较价值。

十、估价结果

估价对象在价值时点二〇二五年二月十八日并满足本报告所述价值定义及“估价假设和限制条件”的房地产市场价格为：

评估面积：185.91 平方米；

评估单价：人民币（小写）12,482 元/m²（取整）；

评估总价：人民币（小写）232.1 万元（仟元以下四舍五入）；

评估总价：人民币（大写）贰佰叁拾贰万壹仟元整。

估价对象估价结果一览表

币种：人民币

项目及结果		估价对象	估价对象
估价对象 房屋信息	权利人	邓登慧	
	证书号	监证 2403937	
	房屋坐落	金牛区黄金东二路 66 号 6 栋 1 单元 11 楼 1101 号	
	房屋用途	住宅	
	建筑面积 (m ²)	185.91	
估价对象 评估价格	总价 (万元) 仟元以下四舍五入	232.1	大写：贰佰叁拾贰万壹仟元整
	单价 (元/m ²)	12,482	

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
王 颖	5119980025		2025 年 3 月 18 日
白 强	5120040146		2025 年 3 月 18 日

参与估价人员：秦萍

十二、实地查勘期

二〇二五年二月十八日

十三、估价作业期

二〇二五年二月十四日至二〇二五年三月十八日

成都精至诚房地产评估有限责任公司

二〇二五年三月十八日





附 件

- 1、估价委托书（复印件）
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4、可比实例位置图和外观照片
- 5、估价对象权属证明（复印件）
- 6、专业帮助情况和相关专业意见(本次评估没有相关专家及单位提供专业帮助)
- 7、估价所依据的其他文件资料(本次评估没有引用其他专用文件资料)
- 8、房地产估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）
- 9、注册房地产估价师估价资格证书（复印件）



成都市温江区人民法院

委托书

(2024)川 0115 执恢 740 号

成都精至诚房地产评估有限责任公司：

我院在执行红岭创投电子商务股份有限公司与邓登慧，
刘卫 借款合同纠纷一案中，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：

成都市金牛区黄金东二路 66 号 6 栋 1 单元 11 楼 1101 号。



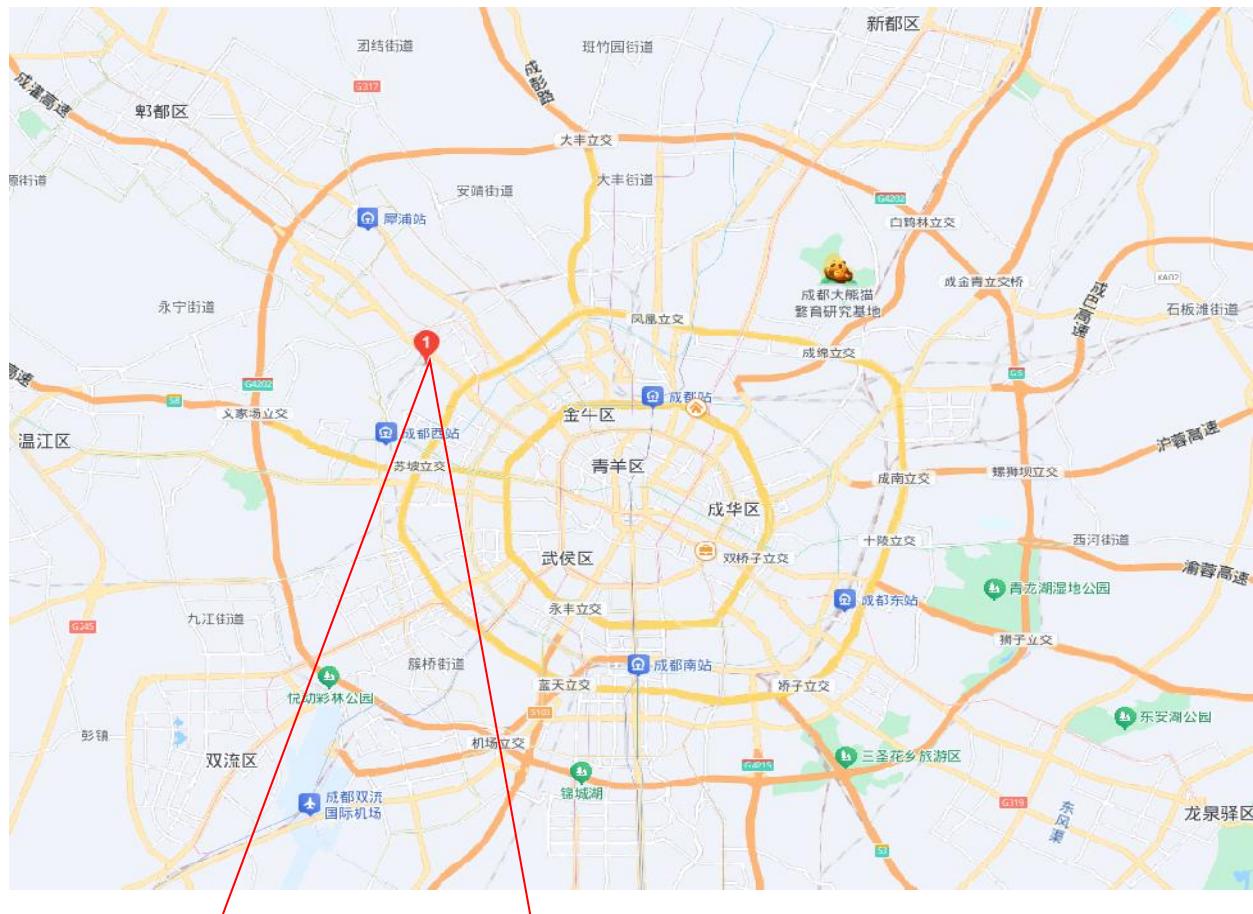
承 办 人：石凌云 联系电话：

联 系 人：杨冬林 联系电话：19182136825

本院地址：



位置示意图





实地查勘情况和相关照片

注册房地产估价师王颖及估价人员秦萍对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘和相关市场调查工作。



估价对象小区外道路



估价对象小区入口



所在小区名称



街道门牌号



所在小区环境



所在大楼外观



栋号



单元号



房号



入户门



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



估价对象室内



临窗环境



注册房地产估价师

拍照时间：2025 年 2 月 18 日



可比实例位置示意图



可比实例外观照片



可比实例 A 外观



可比实例 B 外观



可比实例 C 外观



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：权1664233

集体件号：JT20250217070

查询编号：2502170101926

查询申请信息												
查询申请人	温江区人民法院(杨冬林)											
证件种类	人民法院执行公务证											
证件号	WJ0175											
房屋所有权人												
权利人	证件种类	证件号	不动产权证书号	房屋共有情况	登记时间							
邓登慧	身份证	510107196501185814	监证2403937	单独所有	2010/8/6							
分摊土地基本信息												
不动产单元号	510106005006GB00021F00060110											
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								
/	/	/	/	/								
房屋自然状况												
不动产单元号	510106005006GB00021F00060110											
房地坐落	金牛区黄金东二路66号6栋1单元11楼1101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	框架	住宅	185.91								
附记(登记簿内容)	/											
居住权登记信息												
无												
预告登记信息												
无												
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(债权确定期间)	抵押权人	抵押人							
					登记时间							
					状态							

打印人：谢昕

打印时间：2025-2-17 13:03:28

第1页/共3页



查询编号：2502170101926

抵077620 9	他权0776209	18	2008-04-11 至2018-04-1 1	中国建设银行股份有限公司成 都锦城支行	邓登慧	2011/7/ 16	有效
附记 /							
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			
2021070201F91370	成都市温江区人民法 院	(2021)川0115执1038号.(2021) 川0115执1038号	2021/7/2 11:43:2 7	现势			
2024073101F91259	成都市温江区人民法 院	(2021)川0115执1038号之二 , (2021)川0115执1038号之 一	2024/7/31 11:40: 33	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		
20240731 01F91259	/	查封	查封登记	2024/7/31	现势		
20210702 01F91370	/	查封	查封登记	2021/7/2	现势		
抵077620 9	中国建设银行股份 有限公司成都锦城 支行	一般抵押	一般抵押设立	2011/7/16	有效		
权166423 3	邓登慧	转移登记	购买商品房（住宅）	2010/8/6	有效		
权156029 7	四川华电明科电力 设备制造有限公司	初始登记	商品房新建	2009/12/29	无效		

打印人：谢昕

打印时间：2025-2-17 13:03:28

第2页/共3页

查询编号：2502170101926



查询范围：

成都市23个区(市)县（天府新区、高新区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、东部新区、青白江区、新都区、温江区、双流区、郫都区、简阳市、都江堰市、彭州市、邛崃市、崇州市、金堂县、新津区、大邑县、蒲江县）已办理不动产登记的不动产登记信息。

查询说明：

1. 查询时点：2025-02-17 13:02:04，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。

仅供核验

仅供核验



打印人：谢昕

打印时间：2025-2-17 13:03:28

第3页/共3页



统一社会信用代码
91510108725383395R

营执照

扫描二维码
了解更多企业
信息



名 称 成都精至诚房地产评估有限责任公司
类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法 定 代 表 人 万星富
经 营 范 围 房地产评估；资产评估（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；土地评估（取得相关行政许可后方可开展经营活动）；土地评估、工程造价、评估及信息咨询；房地产经纪；房地产开发、转让、信息咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

注 册 资 本 贰佰万元整
成 立 日 期 2001年01月09日
营 业 期 限 2001年01月09日至 长期
住 所 四川省成都市锦江区东大街牛王庙段
100号1栋1单元7层702号-1号（自编号）

登 记 机 关

2020 年







机 构 名 称	成都精至诚房地产评估有限责任公司		
法 定 代 表 人 (执行事务合伙人)	万星富		
住 所	成都市锦江区东大街牛王庙段100号1栋1单元7层702号-1号		
邮 政 编 码	610015		
联 系 电 话	028-86278738		
统一社会信用代码	91510108725383395R		
组 织 形 式	有限责任公司（自然人投资或控股）		
成 立 日 期	2001年01月09日		
注 册 资 本 (出资数额)	200万元人民币		
备 案 等 级	壹级		
证 书 编 号	川建房估备字[2019]0261号		
有 效 期 限	2022年11月03日至2025年11月03日		

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。





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.



No. 00282700

姓 名 / Full name

王颖

性 别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

510102197206176168

注 册 号 / Registration No.

5119980025

执业机构 / Employer

成都精至诚房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2025-12-20

持证人签名 / Bearer's signature



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.



No. 00336512

姓 名 / Full name

白强

性 别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

510102196903252117

注 册 号 / Registration No.

5120040146

执业机构 / Employer

成都精至诚房地产评估有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2028-03-02

持证人签名 / Bearer's signature

