

司法执行涉及成都恒悦合能房地产开发有限公司
单独所有的位于成都市温江区团结渠东三路88号
“枫丹西悦一二期”的三套商业房地产及团结渠
东三路199号“枫丹西悦三期”的一套住宅房地
产市场价格评估

涉执房地产处置司法评估报告

中砧房估字[2024]第12039号

成都市房地产评估报告信息摘要



成房估摘字第202501551111号

项目编号	中法房估字[2024]第12039号		
项目名称	司法执行涉及成都恒悦合能房地产开发有限公司单独所有的位于成都市温江区团结渠东三路88号“枫丹西悦二期”的三套商业房地产及团结渠东三路199号“枫丹西悦三期”的一套住宅房地产市场价格评估		
委托人	成都市温江区人民法院	作业日期	2024-09-12至2024-12-31
估价目的	司法鉴定价值评估	估价时点	2024-09-14
估价人员	吴岳东, 高洪莉		
估价方法	市场比较法, 收益法	报告有效期	2025-12-30
权属证号	2023072415F90065, 2023082515F90001		
评估价值类型	评估总价值	评估价值	937.7 (万元)
土地价值 (万元)		建筑面积 (m²)	511.12
土地面积 (m²)	0	物业类型	商业, 住宅
备注			

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：司法执行涉及成都恒悦合能房地产开发有限公司单独所有的位于成都市温江区团结渠东三路88号“枫丹西悦一二期”的三套商业房地产及团结渠东三路199号“枫丹西悦三期”的一套住宅房地产市场价格评估

估价委托人：成都市温江区人民法院

估价机构：四川中砧土地房地产评估有限公司



估价报告编号：中砧房估字[2024]第12039号

注册房地产估价师：高洪莉（注册号5120180141）

吴岳东（注册号5120020083）

估价报告出具日期：2024年12月31日

致估价委托人函

成都市温江区人民法院：

受贵院的委托，我们对贵院执行的都江堰市金盾防护设备有限责任公司（以下简称“申请人”）与成都恒悦合能房地产开发有限公司（以下简称“被执行人”）建设工程合同纠纷一案中涉及的成都恒悦合能房地产开发有限公司单独所有的位于成都市温江区团结渠东三路 88 号“枫丹西悦一二期”2 栋 1 层 1 号、2 号、5 号的三套商业房地产（估价对象 1-3，实地查勘估价对象 1 街道号为团结渠东三路 132 号；估价对象 2 街道号为团结渠东三路 126、128 号；估价对象 3 未见街道号、房号，开间位于小区内部）及成都市温江区团结渠东三路 199 号“枫丹西悦三期”3 栋 1 单元 1 层 101 号（实地查勘未见单元号）的一套住宅房地产市场价格进行了评估，并已完成《涉执房地产处置司法评估报告》，现将报告主要内容函告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：

1、坐落：成都市温江区团结渠东三路 88 号“枫丹西悦一二期”2 栋 1 层 1 号、2 号、5 号的三套商业房地产（估价对象 1-3，实地查勘估价对象 1 街道号为团结渠东三路 132 号；估价对象 2 街道号为团结渠东三路 126、128 号；估价对象 3 未见街道号、房号，开间位于小区内部）及成都市温江区团结渠东三路 199 号“枫丹西悦三期”3 栋 1 单元 1 层 101 号的一套住宅房地产（实地查勘未见单元号）。

2、财产范围：包括估价对象的房屋所有权、分摊的土地使用权，以及满足上述估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施及室内不可移动的装饰装修，估价范围不包含室内动产、债权债务等其他财产或权益。

3、规模：包括总建筑面积 511.12 m²的房屋及分摊的土地使用权。

4、用途：估价对象 1-3 房屋用途为商业，土地用途为商服用地；估价对象

4 房屋用途为住宅，土地用途设定为住宅用地。

5、权属：估价对象房屋所有权和土地使用权属于成都恒悦合能房地产开发有限公司单独所有。

价值时点：2024 年 09 月 14 日。

价值类型：市场价格。

估价方法：收益法、比较法。

估价结果：估价人员根据估价目的、估价对象特征和国家有关政策、法规，遵循房地产估价原则，履行实地查勘、市场调查等必要的估价程序，选用适当的估价方法进行评定估算，确定估价对象在价值时点的估价结果如下：

评估总价小写：人民币 937.70 万元（保留至百位）；

评估总价大写：人民币玖佰叁拾柒万柒仟元整（佰元以下四舍五入）。

估价结果一览表

序号	《房产测绘成果报告》《委托书》登记地址	产权登记地址	用途	所在楼层	结构	建筑面积（㎡）	评估单价（元/㎡）	评估总价（万元）	权利人	权证编号
1	温江区团结渠东三路 88 号 2 栋 1 层 1 号	温江区团结渠东三路 132 号	商业	1F	剪力墙	139.96	22100	309.31	成都恒悦合能房地产开发有限公司	川（2023）温江区不动产权第 0056684 号
2	温江区团结渠东三路 88 号 2 栋 1 层 2 号	温江区团结渠东三路 126、128 号	商业	1F	剪力墙	129.8	27900	362.14		
3	温江区团结渠东三路 88 号 2 栋 1 层 5 号	温江区团结渠东三路 88 号 2 栋 1 单元 1 层 105 号	商业	1F	剪力墙	98.93	14100	139.49		
4	温江区团结渠东三路 199 号 3 栋 1 单元 1 层 101 号	温江区团结渠东三路 199 号 3 栋 1 单元 1 层 101 号	住宅	1F	钢混	142.43	8900	126.76		川（2023）温江区不动产权第 0046755 号
合计						511.12		937.70		

特别提示：

1、报告使用人应按照法律规定和报告载明的用途、限制的使用范围、使用时效使用本报告，对外发布和使用报告相关信息应依法保护各方当事人的隐私及商业秘密。否则，本机构和签字注册房地产估价师依法不承担责任。

2、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、如财产拍卖或者变卖日与本报告价值时点时间间隔较大，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况欠缴费用状况等与财产拍卖或者变卖时相应状况不一致，如发生明显变化，估价结果应当进行相应调整才能使用。

4、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象

状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整才能使用。

5、本次估价结果假设交易双方需缴纳的交易税费及相关手续费按照法律法规的规定，由转让人和买受人各自负担。办理过户过程中各种税费的承担请留意具体拍卖公告的相关规定。

6、估价委托人未明确估价对象是否存在税收、物业管理费等及其滞纳金等情况，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

7、根据估价对象的《成都市不动产登记信息查询结果》《房屋信息查询记录》《房产测绘成果报告书》记载，估价对象 1-3 产权登记地址为“温江区团结渠东三路 132 号；126、128 号；温江区团结渠东三路 88 号 2 栋 1 单元 1 层 105 号”，估价对象 1-3 测绘报告记载地址为“温江区团结渠东三路 88 号 2 栋 1 层 1 号、2 号、5 号”。估价人员实地查勘估价对象 1、2 街道号为团结渠东三路 132 号；126、128 号；估价对象未见街道号、房号且开间位于小区内部，目前作为小区物业用房使用。本次评估根据估价委托人代表、申请人代表现场指认、询问物业并结合《房地产平面图》，确定估价人员实地查勘地址、登记地址与测试地址、委托书地址一致，系同一标的物，提请报告使用人注意。

8、根据估价委托人提供的《房屋信息查询记录》记载，估价对象 4 登记地址为“温江区团结渠东三路 199 号 3 栋 1 单元 1 层 101 号”。估价人员实地查勘未见单元号，且询问物业了解该栋仅有一个单元。本次评估根据估价委托人代表、申请人代表现场指认及询问物业，确定估价人员实地查勘地址与登记地址一致，系同一标的物，提请报告使用人注意。

9、估价委托人未提供估价对象 4《国有土地使用权证》等土地信息资料，据估价人员实地查勘，估价对象所在“枫丹西悦三期”为商品房小区性质。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）第四条“商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让。”故本次估价以估价对象分摊土地以出让方式取得为前提，并根据“地随房走”原则设定其土地用途为出让住宅用地。

10、根据估价委托人和申请人介绍及估价人员实地查勘，估价对象 1 出租给“御听美”作营业用房使用，估价委托人提供的《租赁合同》记载，租赁期限自 2024 年 06 月 15 日起至 2028 年 06 月 14 日止，租金 41 元/㎡·月。估价对象 2 出租作为“闲都生鲜”作营业用房使用中，未提供相关租赁合同。经函询估价委托人，本次估价不考虑现状租赁事项对估价结果的影响，假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，提请报告使用人注意。

11、根据估价人员实地查勘，估价对象 3 不临街，开间位于小区内部。估价对象 3 与相邻商铺打通整体由物业作为“枫丹西悦客户服务中心”使用中，原始物理格局已改变，若需单独利用或转让，需恢复原有隔墙。经函询估价委托人，本次评估，不考虑室内物业格局变化对估价对象 3 市场价格的影响，且不考虑恢复室内隔墙的费用。

以上内容摘自《涉执房地产处置司法评估报告》（中砧房估字[2024]第 12039 号），欲了解本估价报告的全面情况，应认真阅读《涉执房地产处置司法评估报告》正文。

估价机构：四川中砧土地房地产评估有限公司

法定代表人：

2024 年 12 月 31 日

目 录

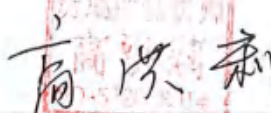
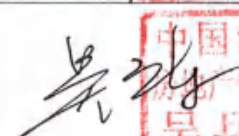
致估价委托人函	1
估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
一、本次估价的假设条件	6
二、本估价报告使用的限制条件	8
涉执房地产处置司法评估报告	11
一、估价委托人	11
二、房地产估价机构	11
三、估价目的	11
四、估价对象	11
五、价值时点	17
六、价值类型	17
七、估价原则	18
八、估价依据	19
九、估价方法	21
十、估价结果	22
十一、注册房地产估价师	24
十二、实地查勘期	24
十三、估价作业日期	24
十四、参与估价人员	24
附 件	25
1、(2024)川 0115 执 1374 号《成都市温江区人民法院委托书》(复印件)	25
2、估价对象《房屋信息查询记录》《成都市不动产登记信息查询结果》复印件	25
3、估价对象位置图	25
4、估价对象相关照片及可比实例照片	25
5、估价对象实地查勘情况说明	25
6、专业帮助情况和相关专业意见说明	25
7、房地产估价机构营业执照和备案证书(复印件)	25
8、注册房地产估价师估价资格证书(复印件)	25

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的陈述是真实的、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益关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利益关系人没有偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《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。

注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
高洪莉	5120180141		2024年12月31日
吴岳东	5120020083	 	2024年12月31日

（本页此行以下无正文）

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设条件

（一）一般假设

1、假设价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。

2、假设权利人已按国家、地方相关法律、法规履行取得估价对象占有、使用、收益和处分权利应履行的缴费义务，无欠费情况。

3、估价对象的 1-2《房屋信息查询记录》等资料（复印件）经法院授权后我公司去成都市温江区不动产登记中心调档取得，估价对象 3-4《房屋信息查询记录》《成都市不动产登记信息查询结果》等资料（复印件）由估价委托人提供，鉴于估价委托人（成都市温江区人民法院）的权威性，本机构估价人员未再自行到有关主管部门对权属证明材料和及其记载的内容进行核实，本次假设估价对象的《房屋信息查询记录》《成都市不动产登记信息查询结果》等资料（复印件）披露的房地产相关状况、面积、权属资料信息与产权登记部门登记情况一致，与实体情况一致。

4、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋信息查询记录》《成都市不动产登记信息查询结果》记载建筑面积大体相当。本次估价假设其实体建筑面积与证载建筑面积一致。

5、估价对象 1-3《房屋信息查询记录》规划用途为商业，实际作为商业用房使用；估价对象 4《房屋信息查询记录》规划用途为住宅，实际作为住宅用房使用；与登记用途基本一致。根据合法原则和最高最佳使用原则，并结合估价目的，本次估价假设估价对象保持登记用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳使用用途。

6、估价人员对估价对象的现场查看仅限于其外观和使用状况，查看了估价对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查看了物业的内部装修，因受技术

手段限制，未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，未对结构和基础等内在质量以及其他被遮盖、未暴露、难以接触到的部分进行查看，无理由怀疑估价对象存在安全、环境安全隐患，且未收集到相关专业鉴定资料。本报告假设估价对象内在质量符合国家有关标准、质量验收规范并足以维持其正常使用。

7、估价委托人未明确估价对象是否存在税收、物业管理费等及其滞纳金等情况，本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

（二）未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

（三）背离事实假设

1、根据估价委托人介绍和《成都市不动产登记信息查询结果》《房屋信息查询记录》记载，至价值时点，估价对象未设定抵押、已被成都市温江区人民法院查封，实际存在消极影响其市场价格的情形，鉴于本次估价为司法执行估价，根据《房地产估价规范》《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，设定其为正常权利状况、可转让，不考虑估价对象涉案且已查封等事项对其价值的影响。

2、根据估价委托人和申请人介绍及估价人员实地查勘，估价对象 1 出租给“御昕美”作营业用房使用，估价委托人提供的《租赁合同》记载，租赁期限自 2024 年 06 月 15 日起至 2028 年 06 月 14 日止，租金 41 元/㎡·月。估价对象 2 出租作为“闲都生鲜”作营业用房使用中，未提供相关租赁合同。经函询估价委托人，本次估价不考虑现状租赁事项对估价结果的影响，假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，提请报告使用人注意。

3、根据估价人员实地查勘，估价对象 3 不临街，开间位于小区内部。估价对象 3 与相邻商铺打通整体由物业作为“枫丹西悦客户服务中心”使用中，原始物理格局已改变，若需单独利用或转让，需恢复原有隔墙。经函询估价委托人，本次评估，不考虑室内物业格局变化对估价对象 3 市场价格的影响，且不考虑恢复室内隔墙的费用。

（四）不相一致假设。

1、根据估价对象的《成都市不动产登记信息查询结果》《房屋信息查询记录》《房产测绘成果报告书》记载，估价对象 1-3 产权登记地址为“温江区团结渠东三路 132 号；126、128 号；温江区团结渠东三路 88 号 2 栋 1 单元 1 层 105 号”，估价对象 1-3 测绘报告记载地址为“温江区团结渠东三路 88 号 2 栋 1 层 1 号、2 号、5 号”。估价人员实地查勘估价对象 1、2 街道号为团结渠东三路 132 号；126、128 号；估价对象未见街道号、房号且开间位于小区内部，目前作为小区物业用房使用。本次评估根据估价委托人代表、申请人代表现场指认、询问物业并结合《房地产平面图》，确定估价人员实地查勘地址、登记地址与测试地址、委托书地址一致，系同一标的物，提请报告使用人注意。

2、根据估价委托人提供的《房屋信息查询记录》记载，估价对象 4 登记地址为“温江区团结渠东三路 199 号 3 栋 1 单元 1 层 101 号”。估价人员实地查勘未见单元号，且询问物业了解该栋仅有一个单元。本次评估根据估价委托人代表、申请人代表现场指认及询问物业，确定估价人员实地查勘地址与登记地址一致，系同一标的物，提请报告使用人注意。

（五）依据不足假设

1、估价委托人未提供估价对象 4《国有土地使用权证》等土地信息资料，根据估价人员实地查勘，估价对象所在“枫丹西悦三期”为商品房小区性质。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）第四条“商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让。”故本次估价以估价对象分摊土地以出让方式取得为前提，并根据“地随房走”原则设定其土地用途为出让住宅用地。

二、本估价报告使用的限制条件

1、本报告仅供估价委托人（成都市温江区人民法院）及法院认为应当知晓报告的当事人、利害关系人等使用，报告使用人应按照法律规定和报告载明

的用途、限制的使用范围、使用时效使用本报告，对外发布和使用报告相关信息应依法保护各方当事人的隐私及商业秘密。否则，本机构和签字注册房地产估价师依法不承担责任。

2、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、如财产拍卖或者变卖日与本报告价值时点时间间隔较大，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况欠缴费用状况等与财产拍卖或者变卖时相应状况不一致，如发生明显变化，估价结果应当进行相应调整才能使用。

4、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整才能使用。

5、本次估价结果假设交易双方需缴纳的交易税费及相关手续费按照法律法规的规定，由转让人和买受人各自负担。办理过户过程中各种税费的承担请留意具体拍卖公告的相关规定。

6、本报告估价结果包括房屋建筑物所有权及分摊的土地使用权价格，估价对象分摊的土地使用权为出让性质。房屋若与土地使用权分割处置，本报告估价结果无效。基于本次估价目的及要求，本次估价考虑了满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施及室内不可移动的装饰装修对估价结论的影响，估价范围不包含室内动产、债权债务等其他财产或权益。如估价委托人认为估价范围（或财产范围）与涉执财产处置范围不符，不得使用本报告，并应及时告知估价机构调整及处理意见。

7、本报告经估价人员及估价机构签章后并作为一个整体方为有效。本估价报告包括致估价委托人函、注册房地产估价师声明、估价的假设和限制条件、估价报告和附件共五个部分，必须完整使用方为有效，不得随意分割使用。

8、估价报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经估价机构书面审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

9、未经估价委托人书面许可，本估价机构和注册房地产估价师不得将估价报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

10、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

11、所有本报告中所展示的地图、平面图及证件是为了形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以作他用，也不允许把它们与此估价报告分开来单独使用。

12、若从估价报告完成之日起壹年内，并满足本估价报告中“估价的假设和限制条件及使用报告说明”时，本估价报告的有效期为壹年，即从 2024 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 30 日。

13、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。

14、本估价报告解释权归四川中砧土地房地产评估有限公司所有。

（本页此行以下无正文）。

涉执房地产处置司法评估报告

中砧房估字[2024]第 12039 号

一、估价委托人

估价委托人：成都市温江区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：四川中砧土地房地产评估有限公司

法定代表人：吴岳东

住 所：成都市高新区永丰路 21 号 5 层

统一社会信用代码：915101007280546776

备案等级：一级

证书编号：川建房估备字[2018]0144 号

有效期限：至 2027 年 03 月 14 号

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）估价对象及其估价范围

1、坐落：成都市温江区团结渠东三路 88 号“枫丹西悦一二期”2 栋 1 层 1 号、2 号、5 号的三套商业房地产（估价对象 1-3，实地查勘估价对象 1 街道号为团结渠东三路 132 号；估价对象 2 街道号为团结渠东三路 126、128 号；估价对象 3 未见街道号、房号，开间位于小区内部）及成都市温江区团结渠东三路 199 号“枫丹西悦三期”3 栋 1 单元 1 层 101 号的一套住宅房地产（实地查勘未见单元号）。

2、财产范围：包括估价对象的房屋所有权、分摊的土地使用权，以及满足上述估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施及室内不可移动的装饰装修，估价范围不包含室内动产、债权债务等其他财产或权益。

3、规模：包括总建筑面积 511.12 m²的房屋及分摊的土地使用权。

4、用途：估价对象 1-3 房屋用途为商业，土地用途为商服用地；估价对象 4 房屋用途为住宅，土地用途设定为住宅用地。

5、权属：估价对象房屋所有权和土地使用权属于成都恒悦合能房地产开发有限公司单独所有。

估价对象基本情况表

序号	《房产测绘成果报告书》 《委托书》登记地址	产权登记地址	用途	所在楼层	结构	建筑面积 (m ²)	权利人	权证编号
1	温江区团结渠东三路 88 号 2 栋 1 层 1 号	温江区团结渠东三路 132 号	商业	1F	剪力墙	139.96	成都恒悦合能房地产开发有限公司	川 (2023) 温江区不动产权第 0056684 号
2	温江区团结渠东三路 88 号 2 栋 1 层 2 号	温江区团结渠东三路 126、128 号	商业	1F	剪力墙	129.8		
3	温江区团结渠东三路 88 号 2 栋 1 层 5 号	温江区团结渠东三路 88 号 2 栋 1 单元 1 层 105 号	商业	1F	剪力墙	98.93		
4	温江区团结渠东三路 199 号 3 栋 1 单元 1 层 101 号	温江区团结渠东三路 199 号 3 栋 1 单元 1 层 101 号	住宅	1F	钢混	142.43		川 (2023) 温江区不动产权第 0046755 号
合计						511.12		

(二) 估价对象物质实体状况

1、建筑物物质实体状况

坐落	成都市温江区团结渠东三路 88 号“枫丹西悦一二期”的三套商业房地产及团结渠东三路 199 号“枫丹西悦三期”的一套住宅房地产		
建筑面积	总建筑面积为 511.12 m ²		
建筑结构	剪力墙、钢混		
总楼层	住宅 15 层，商业 32 层	所在楼层	均为 1 层
建成年代	估价对象 1-3：2020 年；估价对象 4：2019 年		
规划用途	估价对象 1-3 为商业；估价对象 4 为住宅	实际用途	商业；住宅
所在建筑物 实物情况	项目名称：“枫丹西悦”小区。 开发建设：该小区由成都恒悦合能房地产开发有限公司开发建成并投入使用，其中估价对象 1-3 所在的枫丹西悦一二期于 2020 年建成，估价对象 4 所在的枫丹西悦三期于 2019 年建成。 物管状况：现由成都合能物业管理有限公司提供专业物业服务，物业费为商业 6 元/m²·月，住宅 2.65 元/m²·月，项目内部管理较好。 楼宇布局：楼栋大致呈条形状。 楼层分布：估价对象 1-3 所在楼栋地上 1-2 层为商业，2 层以上为办公、公寓；估价对象 4 所在楼栋地上 1-15 层均为住宅。。 外观：楼栋外墙刷涂料、贴墙砖。 成新情况：外观成新度较好，约九成新。 公共配套设施：配备有消防设施、安保设施、24 小时监控等公共配套设施。 临街状况：估价对象 1-3 楼栋临街，临团结渠东三路；估价对象 4 楼栋不临街，临小区园景。 垂直交通：楼栋有步梯、电梯通行，住宅楼栋 2 梯 2 户。		
估价对象 实物情况	估价对象位于温江区团结渠东三路 88 号 2 栋 1 层 1 号、2 号、5 号；团结渠东三路 199 号 3 栋 1 单元 1 层 101 号。 规划用途：商业、住宅。 建筑面积：总建筑面积为 511.12 m²，估价对象 1-4 建筑面积分别为 139.96 m²、129.8		

	m²、98.93m²、142.43m²。 昭示性：估价对象1-2周边无遮挡，昭示性较好；估价对象3不直接临街，开间位于小区内部，昭示性较差。 空间布局：估价对象1-3为平层，估价对象4为跃层。 户型：户型较规则，布局合理，其中估价对象4户型为2室1厅1厨3卫。 层高：估价对象1、3层高为4米，估价对象2层高为8米，估价对象4层高约3米。 装饰状况： 估价对象1：目前出租给“御听美”作营业用房使用，入户为玻璃推拉门，室内地面铺地砖，墙面部分刷乳胶漆、部分贴墙纸，顶棚为石膏板吊顶。 估价对象2：目前出租给“闲都生鲜”作营业用房使用，入户为卷帘门。室内地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，顶棚为木栅栏吊顶。 估价对象3：目前与相邻商铺打通共同作为物业办公用房使用，入户为玻璃推拉门、塑钢窗。室内地面铺地砖，墙面部分刷乳胶漆、部分为装饰墙，顶棚为石膏板吊顶。 估价对象4：入户为防盗门、塑钢窗。室内为毛坯，未装修。地面为水泥地坪，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
设备设施	水、电、视、讯、光纤齐全，配备消防喷淋、排烟管道、消防栓等。
使用情况	根据估价委托人介绍及估价人员实地查勘，估价对象1出租给“御听美”作营业用房使用、估价对象2出租给“闲都生鲜”作营业用房使用、估价对象3与相邻商铺打通共同作为物业办公用房使用、估价对象4为空置状况。
维护、保养	整体维护、保养状况较好。

2、所在宗地实体状况

宗地位置	估价对象1-3所在宗地为成都市温江区团结渠东三路88号“枫丹西悦一二期”小区占地，估价对象4所在宗地为成都市温江区团结渠东三路199号“枫丹西悦三期”小区占地。
用途、性质、面积及使用期限	根据估价对象1-3《成都市不动产登记信息查询结果》《房屋信息查询记录说明》记载，估价对象1-3分摊土地使用权登记用途为商服用地，使用权类型为出让，土地终止日期为2056年12月07日；估价委托人未提供估价对象4《国有土地使用权证》等相关土地信息资料，据估价人员实地查勘，估价对象所在“枫丹西悦三期”为商品房小区性质。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）第四条“商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让。”故本次估价以估价对象分摊土地以出让方式取得为前提，并根据“地随房走”原则设定其土地用途为出让住宅用地。
宗地四至	据估价人员现场调查，估价对象1-3“枫丹西悦一二期”所在宗地西北临其他宗地，东北临团结渠东三路，西南临科惠路，东南临春江路辅路。估价对象4“枫丹西悦三期”所在宗地西北临其他宗地，东北临科锦南二路，西南临科锦南三路，东南临团结渠东三路。
地形地势	估价对象所在宗地形状较规则，对地块利用无不利影响；宗地地势较平坦，对地块利用无不利影响。
地质土壤	所在宗地无不良地质现象，土壤状况良好，无污染情况。
基础设施完备度	至价值时点，估价对象所在宗地开发程度达到宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路、场地平整）。
宗地利用情况	估价对象所在宗地上为估价对象所在楼栋占地，规划建筑已建成，并投入正常使用。

（三）估价对象权益状况

1、估价对象1《房屋信息查询记录》登记情况如下：

业务件号：2023082515F90001

查询编号：199838291

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
温江区	团结渠东三路132号							商业	剪力墙	139.96
所有权信息										

所有权人		证件号码		证书编号	份额
成都恒悦合能房地产开发有 限公司		91510115MA62LATE0Q		川（2023）温江区不动产 权第 0056684 号	
所有方式	单独所有	取得方式	商品房新建	取得时间	2023-08-25
备注					
合同备案信息					
无					
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民初5946号之一， (2023)川0115执保952号		2023-07-21	

2、估价对象 2《房屋信息查询记录》登记情况如下：

业务件号：2023082515F90001

查询编号：199838551

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
温江区	团结渠东三路 126 号、 团结渠东三路 128 号							商业	剪力墙	129.8
所有权信息										
所有权人		证件号码				证书编号			份额	
成都恒悦合能房地产开发有 限公司		91510115MA62LATE0Q				川（2023）温江区不动产 权第 0056684 号				
所有方式	单独所有	取得方式		商品房新建		取得时间			2023-08-25	
备注										
合同备案信息										
无										
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 执保 952 号， (2023)川 0115 民初 5946 号之一					2023-07-21			

3、估价对象 3《成都市不动产登记信息查询结果》登记情况如下：

业务号：2023082515F90001

查询编号：2407051502049

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
成都恒悦合能房地产开发有限公司	营业执照	91510115MA62LATE0Q	川（2023）温江区不动产权第 0056684 号	单独所有	2023/8/25
土地基本信息					
不动产单元号			510115002005GB00073W00000000		
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	商服用地	4.11	-2056/12/7	
房屋自然状况					
不动产单元号	510115002005GB00073F00020005				
房屋坐落	温江区团结渠东三路 88 号 2 栋 1 单元 1 层 105 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）使用权		剪力墙	商业	98.93	

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					
无					
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
2024032215F90150	成都市温江区人民法院	(2024)川0115执1374号， 川0115执1374号		2024/3/22 11:05:41	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
2024032215F90150	/	查封	查封登记	2024/3/22	现势
2023082515F90001	成都恒悦合能房地产开发有限公司	首次登记	商品房新建	2023/8/25	有效

4、估价对象 4《房屋信息查询记录》登记情况如下：

业务件号：2023072415F90065

查询编号：208226855

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
温江区	团结渠东三路 199 号			3	1	1	101	住宅	钢混	142.43
所有权信息										
所有权人		证件号码				证书编号			份额	
成都恒悦合能房地产开发有 限公司		91510115MA62LATE0Q				川（2023）温江区不动产 权第 0046755 号				
所有方式	单独所有	取得方式		商品房新建			取得时间		2023-07-26	
备注										
合同备案信息										
无										
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		(2024)川 0115 执保 1562 号， (2024)川 0115 民初 3632 号之一					2024-06-04			

本次估价所涉及的房地产所有权人、用途、面积等权属信息均以估价对象的《房屋信息查询记录说明》《成都市不动产登记信息查询结果》记载信息为依据。

5、其他权利状况

用益物权设立情况：根据估价对象的 1-3《成都市不动产登记信息查询结果》《房屋信息查询记录说明》记载，估价对象 1-3 分摊土地使用权为出让方式取得，用途为商服用地，土地剩余年限为 32.25 年，估价委托人未明确估价

对象 1-3 是否存在地役权等其他用益物权，本次评估假设估价对象 1-3 无地役权等其他用益物权；估价委托人未提供估价对象 4 的《国有土地使用证》等相关土地信息资料，据前述本次估价设定估价对象分摊土地使用权系出让方式取得，其分摊土地用途为住宅用地，未设定地役权、居住权等其他用益物权。

担保物权设立情况：估价委托人和申请人介绍和《成都市不动产登记信息查询结果》《房屋信息查询记录说明》记载，估价对象未设定抵押。

租赁或占用情况：根据估价委托人和申请人介绍及估价人员实地查勘，估价对象 1 出租给“御昕美”作营业用房使用，估价委托人提供的《租赁合同》记载，租赁期限自 2024 年 06 月 15 日起至 2028 年 06 月 14 日止，租金 41 元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 。估价对象 2 出租作为“闲都生鲜”作营业用房使用中，未提供相关租赁合同。经函询估价委托人，本次估价不考虑现状租赁事项对估价结果的影响，假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

拖欠税费情况：估价委托人未明确估价对象是否存在税收、物业管理费等相关费用，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

查封等限制权利情况：根据估价委托人介绍和《成都市不动产登记信息查询结果》《房屋信息查询记录说明》记载，截止价值时点，估价对象已被成都市温江区人民法院查封。根据《房地产估价规范》《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》和本次估价目的，本次评估假设估价对象不存在对外投资入股、转让，不存在司法及行政机关依法裁定、决定查封和其他限制该房地产权利或影响其公开市场价格的情形。

权属清晰情况：根据估价委托人提供的《房屋信息查询记录说明》《成都市不动产登记信息查询结果》，估价对象权属清晰，设定无权属纠纷的情况。

（四）估价对象所在区位状况

坐落位置	估价对象位于温江区城区北侧，靠近成名高速，区域内业态多为住宅和商业，配套较成熟，人流量一般，交通较便利，区域位置较好。
楼栋楼层状况	估价对象所在楼栋呈条形，估价对象 1-4 均位于第 1 层。
临街状况	估价对象 1-3 楼栋临街，临团结渠东三路；估价对象 4 楼栋不临街，临小区园景。
商服繁华度	区域内有红旗连锁、新光天地、合生汇、等商服设施，区域内配套设施较齐全，人流量一般，商服繁华度一般。
交通便捷度	区域有科慧路、农科路等主次干道通过，临近“科慧路”公交站，有温江 w11 路、温江

	w17路等多条公交线路通过，距离地铁站约南熏大道月2公里，交通便捷度较好。
同类物业聚集度	区域内分布有品润金樽府、锦汇城等住宅楼盘物业，入住率较高，住宅、商业同类物业聚集度较好。
环境状况	自然环境：区域内车流量较大，有一定的噪音、粉尘颗粒污染，自然环境一般。 人文环境：位于温江区城区范围内，治安和周围社会环境较好，人文环境较好。 景观：周边景观一般。综合来看，环境状况一般。
公共服务配套	区域内分布有成都市农林科学院、四川农业大学、农科城学校。成都市第五人民医院等教育医疗设施，公共服务配套设施较完善。
基础设施配套	区域内通水、电、气、视、讯，基础设施齐全。

五、价值时点

1、本次价值时点为2024年09月14日。

2、（2024）川0115执1374号《成都市温江区人民法院委托书》未明确价值时点。根据中国房地产估价师与房地产经纪人学会（中房学〔2021〕37号）《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知》，本次估价以估价人员实地查勘日期作为价值时点。

六、价值类型

（一）价值定义

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》和《房地产估价规范》的有关涉执司法评估规定，结合本次估价目的和估价对象的具体情况，本次估价价值类型为市场价格。

根据《房地产估价基本术语标准》，市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。

（二）价值内涵

1、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原理确定的估价对象在价值时点的实际状况，并满足本报告书“估价的假设和限制条件及使用报告说明”时的市场价格。

2、本次估价结果设定交易双方需缴纳的交易税费及相关手续费由交易双方依法各自承担。

3、本报告估价结果包括房屋建筑物所有权及分摊的土地使用权价格，土地使用权为出让性质。本次估价考虑了满足估价对象使用功能且无法从建筑物

主体剥离的附属设施及室内不可移动的装饰装修对估价结论的影响，估价范围不包含室内动产、债权债务等其他财产或权益。

4、币种为人民币。

七、估价原则

根据《房地产估价基本术语标准》、《房地产估价规范》，结合估价对象的具体情况，本次估价过程中，遵循的主要原则有：

（一）独立客观公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，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。

具体包括三个方面：“独立”是要求房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，而不要受任何单位和个人的非法干预。“客观”是要求房地产估价师要从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，而不要带着自己的好恶、情感和偏见。“公正”是要求房地产估价师要公平正直地进行估价，而不要偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

（二）合法原则

合法原则要求房地产估价价值是在依法判定的估价对象状态下的价值或价格。

具体包括三个方面：合法产权方面，以房地产权属证书、权属档案的记载或者其他合法证件为依据；合法使用方面，以使用管制（如城市规划、土地用途管制等）为依据；合法处分方面，以法律、行政法规或合同等允许的处分方式为依据。

本次估价以估价对象《房屋信息查询记录说明》《成都市不动产登记信息查询结果》登记内容作为确定估价对象用途、性质、面积的依据，符合合法原则。

（三）替代原则

替代原则要求房地产估价结果与估价对象类似的房地产在同等条件下的价值或价格的偏差在合理范围内。

类似房地产是指其实物、权益、区位状况均与估价对象的实物、权益、区位状况相同或相当的房地产。具体说，类似房地产是指在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面与估价对象相同或相当，并与估价对象处在同一供求范围内的房地产。同一供求范围是指与估价对象具有替代关系，价格会相互影响的其他房地产的区域范围。具有相同或相似区域、位置和相同用途、容积率的房地产，其价值也应趋于一致。本次估价对象采用的比较法及收益法中确定客观租金就是替代原则的具体应用。

（四）价值时点原则

价值时点原则要求房地产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。

（2024）川 0115 执 1374 号《成都市温江区人民法院委托书》未明确价值时点。根据中国房地产估价师与房地产经纪人学会（中房学〔2021〕37号）《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知》，本次估价以估价人员实地查勘日期作为价值时点。

（五）最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳利用状态下的价值或价格。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

本次估价以估价对象按《房屋信息查询记录说明》《成都市不动产登记信息查询结果》登记的商业用途、住宅用途继续使用为其最高最佳利用方式。

八、估价依据

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号）。
- 2、《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32号）。
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号）。
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第74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、最高人民法院《关于人民法院对外委托司法鉴定管理规定》。

7、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）。

8、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）。

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）。

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）。

11、其他相关法律、法规。

（二）估价标准和指导意见

1、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

2、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

3、最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）。

4、中国房地产估价师与房地产经纪人学会（中房学〔2021〕37号）《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知》。

（三）估价委托人提供的资料

1、（2024）川0115执1374号《成都市温江区人民法院委托书》。

2、估价对象《房屋信息查询记录说明》《成都市不动产登记信息查询结果》复印件。

3、估价委托人提供的估价对象其他相关资料。

（四）估价机构掌握的估价资料

1、估价人员调查了解并收集的当地房地产市场信息，动态及相关政策、文件等。

2、估价人员实地查看所获取的估价对象口岸位置、建筑物外观、成新度

等资料。

3、估价机构掌握的其他与估价有关的资料。

九、估价方法

（一）估价思路和估价方法

根据《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），房地产估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法以及其他估价方法。

1、比较法是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，对可比实例成交价进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2、收益法是预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象的价值或价格的方法。

3、成本法是测算估价对象在价值时点的重置价格或重建价格和折旧，将重置价格或重建价格减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

4、假设开发法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后的必要支出及应得利润得到估价对象的价值或价格的方法。

（二）估价方法的选用和估价思路

估价人员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，最终选取收益法、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	是否选择的依据	是否选用
比较法	比较法能直接反映房地产的市场状态，是房地产估价方法体系中最简单、最直观、最常用的一种方法，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。估价对象 1-3 为商业房地产，所在区域内近期公开市场上同类型商业房地产市场交易案例较少，且难以收集，不满足采用比较法的条件，故不宜采用比较法；估价对象 4 为住宅房地产，所在区域内同类型住宅房地产有一定交易案例，可采用比较法。	估价对象 1-3 不选用；估价对象 4 选用
收益法	收益或有潜在收益的房地产估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法，由于估价对象 1-3 为商业房地产，可视为具有潜在收益的物业，可采用出租的方式获取未来收益，其客观收入和客观费用可参照的市场上同类房地产的收入和费用水平数据可取得，可采用收益法测算其价值；估价对象 4 为住宅房地产，可视为具有潜在收益的物业，可采用出租的方式获取未来收益，其客观收入和	估价对象 1-3 选用；估价对象 4 不选用

	客观费用可参照的市场上同类房地产的收入和费用水平数据可取得，可采用收益法测算其价值。但由于目前住宅房地产租赁和售卖交易市场发展水平处于极不均衡的状态，以及住宅房地产具有消费品与投资品的双重属性，其收益价值难以客观反映其市场价格，故本次估价对象 4 不采用收益法。	
成本法	在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。成本法特别适用于既无收益又很少发生交易的房地产和单纯的建筑物。由于估价对象 1-3 为商业房地产；估价对象 4 为住宅房地产。其价格受市场供需影响较大，受建造成本影响较小，不宜采用成本法。	均不选用
假设开发法	具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；由于估价对象 1-3 为已建成的商业房地产，估价对象 4 为已建成的住宅房地产，目前使用情况下，已达最高最佳利用，不宜采用假设开发法。	均不选用

综上根据当地同类房地产市场状况，并结合项目具体特点及估价目的等，本次估价对象 1-3 采用收益法、估价对象 4 采用比较法作为基础估价方法。

（三）估价简要测算过程

收益法：

（1）选择具体估价方法。根据估价规范，收益法具体估价方法应区分报酬资本化法或直接资本化法，并应优先采用报酬资本化法，本次评估根据估价对象的实际情况选用报酬资本化法；

（2）测算收益期或持有期。根据土地使用剩余期限和建筑物剩余经济寿命进行测算，合理确定收益期或持有期；

（3）测算未来收益。通过采集的租赁收益数据测算估价对象未来预期有效毛收入、运营费用， $\text{年有效毛收入} - \text{年运营费用} = \text{年净收益}$ ；

（4）确定报酬率或资本化率、收益乘数。采用安全利率加风险调整值法求取报酬率：安全利率选用中国人民银行公布的一年期定期存款利率。通过对区域经济状况和房地产市场状况分析以及估价对象类似房地产的未来预期收益的不确定性，确定其风险调整值包括投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿、投资带来的优惠，由此得到的报酬率；

（5）计算收益价值。

根据《房地产估价规范》条文说明 4.3.2-4.3.5 条：鉴于收益期较长，通常难以准确预测该期限内各年净收益的情况，宜采用持有加转售模式来估价。估价对象收益期较长，结合估价对象实际情况，本次评估采用报酬资本化法下的持有加转售模式，基本公式：

$$V = \sum_{i=1}^t A_i / (1 + Y_i)^i + V_t / (1 + Y_t)^t$$

其中：V—收益价值（元/m²）；

A_i—期间收益（元/m²）；

V_t—持有期末转售收益（元/m²）；

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）；

Y_t—持有期末报酬率（%）；

t—持有期（年）。

比较法：

（1）搜集交易案例。通过市场调查，从房地产市场中搜集成交房地产交易案例；

（2）选取可比实例。从搜集的交易实例中选取至少三个位置接近、近期成交、与估价对象相似、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的交易案例，作为可比实例；

（3）建立比较基础。对可比实例的成交价格进行标准化处理，包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位；

（4）进行交易情况修正。如有特殊交易情况的案例，应进行交易情况修正，消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差；

（5）进行市场状况调整。消除成交日期与价值时点的市场状况不同造成的价格差异；

（6）进行房地产状况调整。消除可比实例与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整；

（7）计算比较价值。

基本公式：估价对象比较价格=可比实例房地产的交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数。

十、估价结果

经上述估价程序和估价方法测算后，并结合估价经验和对影响房地产市场

价格因素的分析，最终确定估价对象在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件及使用报告说明”下，于 2024 年 09 月 14 日的市场价格如下：

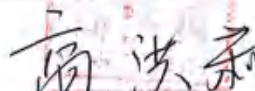
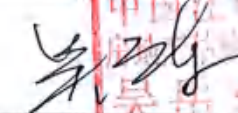
评估总价小写：人民币 **937.70** 万元（保留至百位）；

评估总价大写：人民币玖佰叁拾柒万柒仟元整（佰元以下四舍五入）。

估价结果一览表

序号	《房产测绘成果报告书》《委托书》登记地址	产权登记地址	用途	所在楼层	结构	建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估总价 (万元)	权利人	权证编号
1	温江区团结渠东三路 88 号 2 栋 1 层 1 号	温江区团结渠东三路 132 号	商业	1F	剪力墙	139.96	22100	309.31	成都恒悦合能房地产开发有限公司	川（2023）温江区不动产权第 0056684 号
2	温江区团结渠东三路 88 号 2 栋 1 层 2 号	温江区团结渠东三路 126、128 号	商业	1F	剪力墙	129.8	27900	362.14		
3	温江区团结渠东三路 88 号 2 栋 1 层 5 号	温江区团结渠东三路 88 号 2 栋 1 单元 1 层 105 号	商业	1F	剪力墙	98.93	14100	139.49		
4	温江区团结渠东三路 199 号 3 栋 1 单元 1 层 101 号	温江区团结渠东三路 199 号 3 栋 1 单元 1 层 101 号	住宅	1F	钢混	142.43	8900	126.76		川（2023）温江区不动产权第 0046755 号
合计						511.12		937.70		

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
高洪莉	5120180141		2024 年 12 月 31 日
吴岳东	5120020083		2024 年 12 月 31 日

十二、实地查勘期

2024 年 09 月 14 日。

十三、估价作业日期

2024 年 09 月 12 日到 2024 年 12 月 31 日。

十四、参与估价人员

协助人员：晏昀

四川中砧土地房地产评估有限公司

法定代表人：

2024 年 12 月 31 日

附 件

- 1、（2024）川 0115 执 1374 号《成都市温江区人民法院委托书》（复印件）。
- 2、估价对象《房屋信息查询记录》《成都市不动产登记信息查询结果》（复印件）。
- 3、估价对象位置图。
- 4、估价对象相关照片及可比实例照片。
- 5、估价对象实地查勘情况说明。
- 6、专业帮助情况和相关专业意见说明。
- 7、房地产估价机构营业执照和备案证书（复印件）。
- 8、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 1374 号

四川中砧土地房地产评估有限公司：

我院在执行都江堰市金盾防护设备有限责任公司与成都恒悦合能房地产开发有限公司建设工程合同纠纷一案中，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：

成都市温江区团结渠东三路 88 号 2 栋 1 层 1 号、5 号、2 号房屋、成都市温江区团结渠东三路 199 号 3 栋 1 单元 101 号房屋

2024 年 09 月 12 日



承办人：石法官 联系电话：

联系人：杨冬林 联系电话：028-28776052

本院地址：成都市温江区杨柳西南段 758 号



房屋信息查询记录

业务件号: 2023082515F90001

验证码: 7W8P41 查询编号: 199838291

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
温江区	团结渠东三路132号							商业	剪力墙	139.96
所有权信息										
所有权人			证件号码		证书编号			份额		
成都恒悦合能房地产开发有限公司			91510115MA62LATE0Q		川(2023)温江区不动产权第0056684号					
所有方式	单独所有	取得方式	商品房新建		取得时间		2023-08-25			
备注										
合同备案信息										
无										
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民初5946号之一; (2023)川0115执保952号				2023-07-21			
其他信息										
是否征收		否								
历史变动信息										
无										

查询平台: 成都个人住房信息系统

打印机构: 房产交易中心

查询时点: 2024-07-04 13:24:14

特别提示:

1、此记录表示在上述查询时点该房屋的相关情况。

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。



房屋信息查询记录

业务件号: 2023082515F90001

验证码: V3K0UG 查询编号: 199838551

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
温江区	团结渠东三路126号、团结渠东三路128号							商业	剪力墙	129.8
所有权信息										
所有权人			证件号码			证书编号			份额	
成都恒悦合能房地产开发有限公司			91510115MA62LATE0Q			川(2023)温江区不动产权第0056684号				
所有方式	单独所有	取得方式	商品房新建			取得时间	2023-08-25			
备注										
合同备案信息										
无										
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执保952号、(2023)川0115民初5946号之一				2023-07-21			
其他信息										
是否征收	否									
历史变动信息										
无										

查询平台: 成都个人住房信息系统

打印机构: 房产交易中心

查询时点: 2024-07-04 13:25:40

特别提示:

1、此记录表示在上述查询时点该房屋的相关情况。

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。

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: 2023082515F90001

查询编号: 2407051502049

查询申请信息					
查询申请人		温江区人民法院（史成康）			
证件种类		人民法院执行公务证			
证件号		WJFY-004			
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
成都恒悦合能房地 产开发有限公司	营业执照	91510115MA62 LATE0Q	川（2023）温江区不动产 权第0056684号	单独所有	2023/8/25
土地基本信息					
不动产单元号		510115002005GB00073W000000000			
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	商服用地	4.11	- 2056/12/7
房屋自然状况					
不动产单元号		510115002005GB00073F00020005			
房地坐落		温江区团结果东三路88号2栋1单元1层105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			剪力墙	商业	98.93
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					
无					
查封登记					

打印人：陈静

打印时间: 2024-7-5 10:51:41

第1页/共2页

查询编号：2407051502049

业务号	查封机关	查封文号	法律文书送达时间	状态	
2024032215F90150	成都市温江区 人民法院	(2024)川0115执1374号, (2024)川0115执1374号	2024/3/22 11:05:41	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
2024032215F90150	/	查封	查封登记	2024/3/22	现势
2023082515F90001	成都恒悦合能房地产开发有限公司	首次登记	商品房新建	2023/8/25	有效

查询说明：

- 1.查询时点：2024-07-05 10:51:01，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。



打印人：陈静

打印时间：2024-7-5 10:51:41

房屋信息查询记录

业务件号: 2023072415F90065

验证码: 4X1998 查询编号: 208226855

基本物业										
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
温江区	团结渠东	路199号		3	1	1	101	住宅	钢混	142.43
所有权信息										
所有权人			证件号码		证书编号			份额		
成都恒悦合隆房地产开发有限公司			815101150621A1104		川(2021)温江区不动产证第0046755号					
所有方式	单独所有	取得方式	商品房新建		取得时间	2023-07-26				
备注										
合同备案信息										
无										
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			(2024)川0115执保1562号、(2024)川0115民初3632号之一				2024-06-01			
其他信息										
是否征收	否									
历史变动信息										
无										

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: 2024-09-06 15:16:24

特别提示:

1. 此记录表示在上述查询时点房屋的相关情况。
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。

估价对象所在区位示意图



估价对象位于成都市温江区的位置示意图



估价对象照片



估价对象 1-3 楼栋临街状况



估价对象 1-3 楼栋临街状况



估价对象 1-3 建筑物外观



估价对象 1 街道号



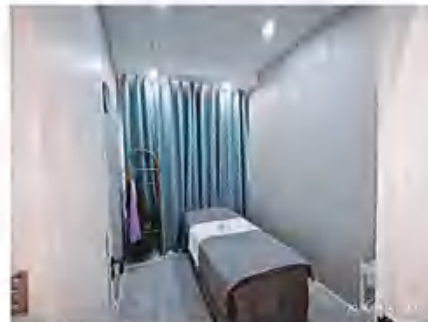
估价对象 2 街道号



估价对象 1 入户



估价对象 1 室内状况



估价对象 1 室内状况



估价对象 2-8 入户



估价对象 2 入户



估价对象 2 室内状况



估价对象 2 室内状况



估价对象 2 室内状况



估价对象 3 入户



估价对象 3 室内状况



估价对象 3 室内状况



估价对象 3 室内状况



估价对象 4 临街状况



估价对象 4 小区大门



估价对象 4 街道号



估价对象 4 建筑物外观



估价对象 4 栋号



估价对象 4 房号



估价对象 4 室内状况



估价对象 4 室内状况



估价对象 4 室内状况



估价人员

估价对象 4 可比实例照片



可比实例 A



可比实例 B



可比实例 C

可比实例位置示意图



估价对象实地查勘情况说明

本机构估价人员注册房地产估价师高洪莉、评估人员晏昀于2024年09月14日对估价对象现场进行了实地查勘，申请人代表、法院代表见证了实地查勘工作。对由估价委托人提供估价对象的《房产登记信息查询情况》《不动产权利及其他事项登记信息》等资料记载内容与房地产实体进行观察核实，对环境进行了考察，进行了拍照取证，对相关市场信息进行了调查。

根据估价对象的《成都市不动产登记信息查询结果》《房屋信息查询记录》《房产测绘成果报告书》记载，估价对象1-3产权登记地址为“温江区团结渠东三路132号；126、128号；温江区团结渠东三路88号2栋1单元1层105号”，估价对象1-3测绘报告记载地址为“温江区团结渠东三路88号2栋1层1号、2号、5号”。估价人员实地查勘估价对象1、2街道号为团结渠东三路132号；126、128号；估价对象未见街道号、房号且开间位于小区内部，目前作为小区物业用房使用。本次评估根据估价委托人代表、申请人代表现场指认、询问物业并结合《房地产平面图》，确定估价人员实地查勘地址、登记地址与测试地址、委托书地址一致，系同一标的物，提请报告使用人注意。

根据估价委托人提供的《房屋信息查询记录》记载，估价对象4登记地址为“温江区团结渠东三路199号3栋1单元1层101号”。估价人员实地查勘未见单元号，且询问物业了解该栋仅有一个单元。本次评估根据估价委托人代表、申请人代表现场指认及询问物业，确定估价人员实地查勘地址与登记地址一致，系同一标的物，提请报告使用人注意。

初步判断实地查勘的估价对象位置、建筑面积等与资料记载基本吻合，但未进行专业测量。

估价人员对建筑物地面、结构进行了表面观察，无理由怀疑其存在结构安全隐患，故假定估价对象符合安全规范，可以正常利用。

专业帮助情况和相关专业意见说明

鉴于本次估价对象为商业、住宅房地产，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和相关专业知识。故本估价报告的完成过程未寻求其他行业的专业人员提供重要专业帮助，亦没有寻求机构外人员对本估价报告提供重要专业帮助。

（本页此行以下无正文）



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
915101007280546776



名称 四川中砧土地房地产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 吴岳东
经营范围 许可项目：城市规划和编制（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；房屋拆迁服务；房地产经纪；规划设计管理；工程管理服务；财务咨询；市场调查（不含涉外调查）；社会稳定风险评估；环保咨询服务；信息技术咨询服务；破产清算服务；企业管理咨询（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 2001年04月25日
营业期限 2001年04月25日至长期
住所 四川省成都市高新区永丰路21号5层



登记机关

2022年1月29日

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。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

中砧房估字[2024]第12039号

项目使用。再次复印无效
四川中砧土地房地产评估有限公司



房地产估价机构备案证书

机构名称：四川中砧土地房地产评估有限公司
住 所：成都市高新区永丰路21号5层
法定代表人：吴岳东 **组织形式：**有限责任公司（自然人投资或控股）
统一社会信用代码：915101007280546776 **成立日期：**2001-04-25
备案等级：一级 **注册资本：**200万元
证书编号：川建房估备字[2018]0144号
有限期限：至2027年03月14日

中砧房估字[2024]第12039号



发证机关：

四川省住房和城乡建设厅

2024年2月14日

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. 00331336

姓名 / Full name

高洪莉

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

511528199410080644

注册号 / Registration No.

5120180141

执业机构 / Employer

四川中砧土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-10-23

持证人签名 / Bearer's signature

高洪莉



中砧房估字[2024]第 12039 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.



No. 00295641

姓名 / Full name

吴岳东

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

512923197703245758

注册号 / Registration No.

5120020083

执业机构 / Employer

四川中砧土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2026-07-26

持证人签名 / Bearer's signature

吴岳东

