

涉执房地产处置司法评估报告

(2025)川0115执恢260号

估价报告编号：

川天成房估(2025)第056H号

估价项目名称：

四川省成都市温江区春平路66号6栋1单元11层1105号住宅财
产处置参考价估价

估价委托人：

成都市温江区人民法院

房地产估价机构：

四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司 壹级

注册房地产估价师：

陈晓梅[注册号：5120210137]

丁永洪[注册号：5120060115]

估价报告出具日期：

二〇二五年五月七日

致估价委托人函

成都市温江区人民法院：

受贵院委托，我公司成立以注册房地产估价师陈晓梅为项目负责人的估价小组，依据现行法律、法规、政策、技术标准、贵院提供的资料和案件当事人陈述的有关情况，经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在充分考虑影响住宅价值各项因素基础上，对贵院（2025）川 0115 执恢 260 号《委托书》委托范围内的成都市温江区春平路 66 号 6 栋 1 单元 11 层 1105 号住宅于现状利用条件下的财产处置参考价进行了估价。

1. 估价对象：本次估价对象位于成都市温江区春平路 66 号（鹭湖宫 11 区）6 栋 1 单元 11 层 1105 号，《成都市不动产登记信息查询结果》记载不动产权证书号为川（2020）温江区不动产权第 0069997 号，房屋所有权人为刘长庚，单独所有，房屋性质为普通，钢混结构，规划用途住宅，建筑面积 83.96 m²，相应分摊国有出让城镇住宅用地使用权面积 3.57 m²，终止日期 2076/1/31。列入本次估价范围的是房屋（含与建筑主体不可剥离的装饰装修）、分摊的国有出让建设用地使用权、作为住宅利用必要的设备设施以及应分享的小区整体权益等。

2、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

3、价值时点：2025 年 4 月 29 日。

4、价值类型：市场价格。

5、估价方法：比较法

6、估价结果：估价人员进行周密的计算、分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点满足本报告“估价假设和限制条件”下的估价结果为：

建筑面积：83.96 m²

单价：RMB 8130 元/m²

总价：RMB 68.26 万元，大写：人民币陆拾捌万贰仟陆佰元整。

7、特别提示：（1）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。

（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）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。

(4) 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。

(5) 本估价报告使用期限为壹年，自估价报告出具之日 2025 年 5 月 7 日至 2026 年 5 月 6 日止。

此 函

四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司
法定代表人：丁永洪



二〇二五年五月七日

估价报告目录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	12
九、估价方法	13
十、估价结果	14
总价：RMB 68.26 万元，大写：人民币陆拾捌万贰仟陆佰元整。	14
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
估价报告附件	15
一、《成都市温江区人民法院委托书》（2025）川 0115 执恢 260 号（复印件）	15
二、估价对象位置图	15
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	15
四、估价对象权属证明复印件（《成都市不动产登记信息查询结果》）	15
五、专业帮助情况和相关专业意见说明	15
六、估价机构营业执照、估价机构备案证书复印件	15
七、注册房地产估价师注册证书复印件	15

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（一）我们在本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。

（二）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，但受估价报告中已说明的估价的假设和限制条件的限制。

（三）我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人和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。

（四）我们是按照国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》以及进行估价工作，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
陈晓梅	5120210137	陈晓梅	2025 年 5 月 7 日
丁永洪	5120060115	丁永洪	2025 年 5 月 7 日

估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《成都市不动产登记信息查询结果》，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全环境污染噪音等影响估价对象价值的重大因素给予了关注；限于客观原因，未对中央空调的技术参数和性能进行检测，仅通过实地勘察做出判断。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测的情况，假定估价对象能正常安全使用。

3、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，估价对象房屋建筑面积与《成都市不动产登记信息查询结果》记载建筑面积大体相当。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易，交易目的都是追求自身最大经济利益；
- (3) 交易双方都具有完全市场信息、知晓市场行情，以及对交易对象具有必要的专业知识、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；
- (4) 交易双方在适当的期间完成谈判和交易，以及在谈判期间物业价值保持稳定；
- (5) 市场供求关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

5、估价对象权属完整合法，能够自由地在市场交易，没有司法机关禁止交易的情形，出售时不附带任何他项权租赁权优先购买权、售后回租以及其他类似的可能影响其正常交易价值的权利约束和特殊条款，即产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

6、估价对象未设立居住权，应享有公共部位的通行权、水电等共用设施及小区景观、绿化、配套设施的使用权。

7、估价委托人未明确估价对象在价值时点存在欠缴税金及相关费用，根据估价人员调查后发现估价对象存在欠缴物业费、垃圾费的情况，具体金额不详，除此之外，未

发现估价对象存在其他欠缴税金及相关费用等情形，本次估价没有扣除欠缴的物业服务费，即本次以估价对象不存在欠缴税费（含物业费、垃圾费）为估价前提。

二、本次估价未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本次估价无未定事项假设。

三、本次估价的背离事实假设

在价值时点，估价对象已被成都市温江区人民法院、青海省西宁市城西区人民法院、青海省西宁市城北区人民法院分别于 2021 年 4 月 26 日、2021 年 10 月 12 日、2024 年 7 月 12 日查封，状态现势。根据本次估价目的，不考虑估价对象已被查封因素影响。

四、本次估价不相一致假设

估价对象证载地址为温江区春平路 66 号 6 栋 1 单元 11 层 1105 号，实际查勘地址为温江区春平路 66 号 6 栋 11 层 1105 号，仅 1 个单元，未见单元号。估价委托人没有提供两者为同一地址的证明资料，本次估价假定证载地址与实际查勘地址为同一地址，即所指的均为同一标的物。

五、本次估价的依据不足假设

1、估价委托人未能提供估价对象《成都市不动产登记信息查询结果》原件，本次估价假定其复印件内容与原件内容完全一致。

2、估价对象《成都市不动产登记信息查询结果》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2016 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年，即 2025 年 5 月 7 日至 2026 年 5 月 6 日。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、估价结果为住宅市场价格，包括房屋（含与建筑主体不可剥离的装饰装修）、分摊的国有出让建设用地使用权、作为住宅利用必要的设备设施以及应分享的小区整体权益等，遵循权利主体一致原则，分割处置该估价结果无效。

3、本估价报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、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，估价技术报告根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给相关主管部门审查使用。

5、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部和部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通知或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部分内容或者违规使用本估价报告和估价结果，所导致的有关损失或者法律后果由有关责任方自行承担，本估价机构及本估价报告签字估价师不承担任何责任。本公司保留对违规使用本估价报告和估价结果的有关责任方追究相关法律责任的权利。

7、估价过程中遇到非估价人员执业水平和能力所能评定估算的不确定性因素、或有事项等，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

8、本次估价所涉权属资料《成都市不动产登记信息查询结果》为人民法院转交的司法评估资料，估价依据及相关参数资料为注册房地产估价师调查核实的资料。

9、特别事项说明：

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 此次估价由估价委托人成都市温江区人民法院组织我司、被执行人指定人员于2025年4月29日共同查勘现场，案件申请人由于个人原因未到场，法院工作人员、被执行人指定人员在现场查勘表上进行签字确认。

(5) 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。

(6) 按照《中房学关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》规定，人民法院未书面明确财产处置费用从财产处置后的价款中扣除的，评估结果应当扣除财产处置费用。但根据当地以往同类涉执房地产处置惯例，财产处置费用都是在财产处置价款中予以扣除，故本次估价结果未扣除涉执房地产处置过程中产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：成都市温江区人民法院

联系人及电话：杨冬林，19182136825

二、房地产估价机构

机构名称：四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：丁永洪

经营地址：成都市成华区建材路 39 号

统一社会信用代码：91510105771677693P

备案等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2017]0008 号

资质有效期：2023 年 04 月 25 日至 2026 年 04 月 25 日

经营范围：房地产估价、咨询服务；土地管理业；资产评估。（依法须批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）

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）估价对象界定

受成都市温江区人民法院（2025）川 0115 执恢 260 号《委托书》的委托，对贵院执行平勇与刘长庚借款合同纠纷一案中，确定财产处置参考价涉及位于成都市温江区春平路 66 号（鹭湖宫 11 区）6 栋 1 单元 11 层 1105 号住宅，《成都市不动产登记信息查询结果》记载不动产权证书号为川（2020）温江区不动产权第 0069997 号，房屋所有权人为刘长庚，单独所有，房屋性质为普通，钢混结构，规划用途住宅，建筑面积 83.96 m²，相应分摊国有出让城镇住宅用地使用权面积 3.57 m²，终止日期 2076/1/31。列入本次估价范围的是房屋（含与建筑主体不可剥离的装饰装修）、分摊的国有出让建设用地使用权、作为住宅利用必要的设备设施以及应分享的小区整体权益等。

（二）估价对象权属权益状况

1、估价对象产权状况

根据估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》，其权属、用途等基本情况详见下表：

估价对象产权登记情况一览表

业务号：2020112615F90632

查询编：2504281502918

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
刘长庚	身份证	630104198705242515	川(2020)温江区不动产权第0069997号		单独所有	2020/12/2
分摊土地基本信息						
不动产单元号		510115009017GB00040F00190054				
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	3.57	-2076/1/31		
房屋自然状况						
不动产单元号		510115009017GB00040F00190054				
房地坐落		温江区春平路66号6栋1单元11层1105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	83.96	
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	
2024071215F90112	青海省西宁市城北区人民法院	(2024)青0105执恢124号之一， (2024)青0105执恢124号		2024/7/12 10:43:36	现势	
2021101315F90028	青海省西宁市城西区人民法院	(2021)青0104执1664号，(2021)青0104执1664号		2021/10/12 9:21:18	现势	
2024031215F90125	成都市温江区人民法院	(2024)川0115执恢112号，(2024)川0115执恢112号		2021/4/26 11:07:43	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

2024071215 F90112	/	轮候查封	查封登记	2024/7/12	现势
2024031215 F90125	/	查封	查封登记	2024/3/12	现势
2024031215 F90125	/	查封	查封注销登记	2024/3/12	有效
2021101315 F90028		轮候查封	查封登记	2021/10/13	现势
2021042615 F90175	/	查封	查封登记	2021/4/26	历史
2020112615 F90632	刘长庚	转移登记	商品房购买	2020/12/2	有效
2018020615 F00752	四川置信 实业有限 公司	首次登记	商品房新建	2018/4/13	无效

2、估价对象权益状况

估价对象房屋所有权人为刘长庚，共有情况为单独所有，估价对象占用宗地属国家所有，刘长庚通过购买商品房方式取得出让土地使用权，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权终止日期为 2076 年 1 月 31 日，截至价值时点土地使用权剩余使用年限 50.76 年。

在价值时点，估价对象已被成都市温江区人民法院、青海省西宁市城西区人民法院、青海省西宁市城北区人民法院分别于 2021 年 4 月 26 日、2021 年 10 月 12 日、2024 年 7 月 12 日查封，状态现势。

估价对象除存在上述查封权利限制外，不存在其他权利限制利用的情形。

（三）估价对象实物状况

估价委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》及估价人员实地查勘，估价对象房屋实物状况如下表：

估价对象实物状况表

土地实物状况			
土地使用者	刘长庚	座 落	成都市温江区春平路 66 号 6 栋 1 单元 11 层 1105 号（实际查勘地址为温江区春平路 66 号 6 栋 11 层 1105 号，仅 1 个单元，未见单元号）
分摊土地面积 (m²)	3.57	用 途	城镇住宅用地
四 至	东至白鹭路、北至紫薇街、南至春平路、西至春水路		
形 状	较规则	地形地势	地势较平坦
土 壤	未受过污染	开发程度	宗地外“六通”，宗地内“六通一平”
地质条件	地下水对钢筋无侵蚀作用，无不良地质现象，地基承载力和稳定性好		

建筑物实物状况						
楼盘名称	鹭湖官 11 区		坐 落	成都市温江区春平路 66 号 6 栋 1 单元 11 层 1105 号		
建筑结构	钢混		建成年代	2016 年	面积 (m²)	83.96
临街状况	所在大楼临街, 房屋背街		朝 向	东	物业类别	商品房、封闭式小区
所在楼栋	6 栋		梯户比	2 梯 4 户 (1101、1102、1103、1105 号房)	所在楼层/总楼层	11/27 (含地下 1 层)
户 型	2 室 2 厅 1 厨 1 卫 1 阳		净 高	吊顶后约 2.8m	利用现状	自用
设备设施	垂直交通	2 部电梯, 2 部楼梯				
	安防系统	消防栓、烟感, 小区监控、单元门禁系统				
	管 线	室内光纤、通讯、水、电管线暗敷、燃气管明敷				
	基础设施	小区道路、上水、下水、电、气、光纤、讯、网络通				
装修状况	外 墙	墙砖				
	公共通道	步行梯地面为水泥地面, 墙面及顶乳胶漆; 电梯间地砖地面, 墙面贴砖, 顶棚部分吊顶				
	内 墙	客厅: 硅藻泥饰面 卧室: 硅藻泥饰面 厨房: 墙砖 卫生间: 墙砖				
	屋 顶	客厅: 乳胶漆 (阴角线) 卧室: 乳胶漆 厨房: 扣板 卫生间: 扣板				
	地 面	客厅、卧室: 地砖 (含地暖) 厨房: 地砖 卫生间: 地砖				
	门 窗	入户防盗门、室内木门、铝合金窗				
	结 构	地基无不均匀沉降, 墙面无裂缝现象, 尚未发现主体结构受损				
建筑完损情况	装饰装修	装饰装修维护保养情况较好, 可持续使用				
	设 备	正常利用				
	建筑综合成新率	综合建筑物的设计使用年限、地基与墙面、主体结构、配套设施设备、维护保养状况等因素, 判断建筑物为完好房。				
	物业管理	专业物管, 成都合达联行物业管理公司				

(四) 估价对象区位状况

估价对象位于成都市温江区春平路 66 号 6 栋 1 单元 11 层 1105 号, 根据估价人员实地查勘, 估价对象的主要区位状况详见下表:

估价对象区位状况一览表

位置状况	坐 落	成都市温江区春平路 66 号 6 栋 I 单元 11 层 1105 号
	方 位	成都市西面
	距商业中心	距国色天乡奥特莱斯 (江宁南路店) 约 1.2KM
	距政府机关	距温江区万春镇政府约 1.3KM
	临街状况	所在大楼临街, 房屋背街
	城市规划	住宅、商业
	栋号、楼层	6 栋 11 楼
	朝 向	东
交通状况	道路状况	由春平路、江顺路、白鹭路、紫薇街组成区域路网, 沥青路面, 道路畅通。
	公共交通	区域内 1km 有 W25、W28、W26 路、温江观光 03 线通过, 距离黄石地铁站约 2km, 以及有出租车通过
	距客运站	距温江万春客运换乘站约 3.5KM, 距成名高速/S 8 入口 2.2KM
	距机场	距成都双流机场约 22.9KM
	交通管制	不限行
	停车便利度	设有地下停车, 附近路面可临时停车
环境状况	自然环境	距国色天乡 1.1KM, 江安河约 400M, 小区内绿化率较高, 环境卫生状况较好,
	人文环境	商品房小区, 居民素质较高, 犯罪率低
	噪音治安	噪音污染较低, 治安良好
	空气质量	空气质量良好
外部配套	基础设施	通上水, 通下水、通气、通电、通讯、通路等
	公共服务设施	区域内有成都市农村商业银行 (万春支行)、中国邮政储蓄银行 (万春营业所)、万春学

设施	校、温江区仁爱幼儿园、成都市温江区东大街第一小学校(北校区)、成都市第五人民医院、好好鲜生活超市、国色天香、奥特乐(国色天乡奥特莱斯江宁南路店)、国色天乡奥特莱斯(江宁南路店)等公服设施,基本能满足小区居民生活需求。
周边居民小区状况	周边分布鹭湖宫7区西区、国色天香住宅三期、国色天乡庆典城、鹭湖宫-13区B、万科·悦享园等小区,入住率较高。

五、价值时点

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见》(试行)第十条“价值时点一般以人民法院明确的时点为准。人民法院未明确价值时点的,一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点”,此次估价对象实地查勘完成之日为2025年4月29日,故本次估价的时点确定为2025年4月29日。

六、价值类型

(一)价值标准:市场价格,指估价对象经适当营销后,由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方,以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

(二)价值内涵:本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”,遵循客观、独立、公开、合法原则,以合法用途,在价值时点2025年4月29日于现状条件下的市场价格,该价值内涵还包括:

1、本次估价财产范围为房屋(含与建筑主体不可剥离的装饰装修)、分摊的国有出让建设用地使用权、作为住宅利用必要的设备设施以及应分享的小区整体权益等。

2、本次估价结果未扣除涉执房地产处置过程中产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用,不考虑房地产拍卖(变卖)成交后的税费及税费的转移负担和可能存在的欠缴税金及相关税费(含物业费、垃圾费等)对估价结果的影响。

3、本次估价未考虑抵押、查封等他项权利限制、未来市场价格变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

4、币种:人民币

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求注册房地产估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“独立”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响,应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价;客观就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见,应按

照事物的本来面目、实事求是地进行估价；公正就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的估价。本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，估价中没有受到任何单位任何人的影响，没有带着自己的情感、好恶和偏见，没有偏袒，实事求是，客观公正。

2、合法原则

估价结果应是依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依据是依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释、估价对象所在地的有关地方法规（民族自治地方有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政策和规章，以及不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）；本次估价按估价对象以现状用途作为住宅进行估价是合法原则的具体体现。

3、价值时点原则

估价结果应当是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。随着时间的推移，影响房地产价格的区位、实物、权益以及有关房地产法律法规、政策因素是不断变化的，房地产市场也是不断变化的，因此，不同房地产在不同的时间通常会有不同的价值，通常根据估价目的确定。

4、替代原则

估价结果应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应在合理范围内。根据经济学原理，在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一房地产市场上，相似在房地产会有相近的价格。在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，特别是同一估价机构，在同一城市，同一时期，同一估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的差价。本次估价中比较法中价格比较就是替代原则的具体体现。

5、最高最佳利用原则

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。

最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。最高最佳利用是在法律法规、政策和出让合同等允许范围内，估价对象达到最佳集约度、最佳规模、最佳用途、最佳档次，在所有具有经济可行性的利用中，能够使估价对象的价值达到最大的利用。本次估价依据合法原则确定估价对象以现状用途作为住宅为最高最佳利用。

八、估价依据

1、本次估价主要依据的法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(5) 《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第 96 号，2001 年 7 月 23 日建设部第 45 次常务会议审议通过，自发布之日起施行）；

(6) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

(7) 《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）；

(8) 《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；

2、本次估价主要依据的估价技术标准

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

(3) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）。

3、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》（2025）川0115执恢260号；

(2) 《成都市不动产登记信息查询结果》；

(3) 估价委托人提供的其他相关资料。

4、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

(1) 估价人员实地查勘及估价机构和估价人员掌握的相关信息资料；

(2) 估价对象所在区位的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

1、估价方法选择

根据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等其他估价方法。根据估价委托人提供的资料、估价目的和估价对象特点，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘，针对本次估价对象为住宅房地产，结合对房地产估价的方法进行适应性分析后，确定采用比较法为本次估价方法进行估价，其理由为：

估价对象所处区域为成都市温江区，区域内居住小区数量多，分布广，配套设施齐全，同类或类似住宅交易市场信息相对丰富齐全，市场发展相对成熟，同一供需圈的同类型房地产成交记录相对较多，交易相关信息易取得，运用比较法能充分体现其客观市场价值，故比较法为本次估价选用的最优最佳方法。

2、估价方法定义

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格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于同类房地产数量较多，经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

3、估价参数及测算过程

比较法：在估价对象的同一供需圈内根据估价目的，选择与估价对象房地产相似、交易方式适合、成交日期与价值时点相近、成交价格尽量为正常价格的三个类似房地产作为可比实例，在建立比较基础后价格的基础上，进行了交易情况修正、市场状况和房地产状况调整后采用算术平均法得出估价对象房地产价格。

十、估价结果

估价人员在认真分析估价委托人提供的资料，以及注册房地产估价师实地查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响估价对象价值的因素进行了综合分析，采用比较法测算，确定估价对象在价值时点的市场价格为：

建筑面积：83.96 m²

单价：RMB 8130 元/m²

总价：RMB 68.26 万元，大写：人民币陆拾捌万贰仟陆佰元整。

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师见下表：

姓 名	注 册 号	签 名	签名日期
陈晓梅	5120210137	陈晓梅	2025 年 5 月 7 日
丁永洪	5120060115	丁永洪	2025 年 5 月 7 日

十二、实地查勘期

本次估价对估价对象的实地查勘期为 2025 年 4 月 29 日。

十三、估价作业期

本次估价作业期为自受理估价委托之日 2025 年 4 月 28 日至估价报告出具之日 2025 年 5 月 7 日止。

估价报告附件

- 一、《成都市温江区人民法院委托书》（2025）川 0115 执恢 260 号（复印件）
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、估价对象权属证明复印件（《成都市不动产登记信息查询结果》）
- 五、专业帮助情况和相关专业意见说明
- 六、估价机构营业执照、估价机构备案证书复印件
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件

成都市温江区人民法院

委托书

(2025)川0115执恢260号

四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司：

我院在执行平勇与刘长庚 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：

成都市温江区春平路66号6栋1单元11层1105号房屋。

2025年04月28日

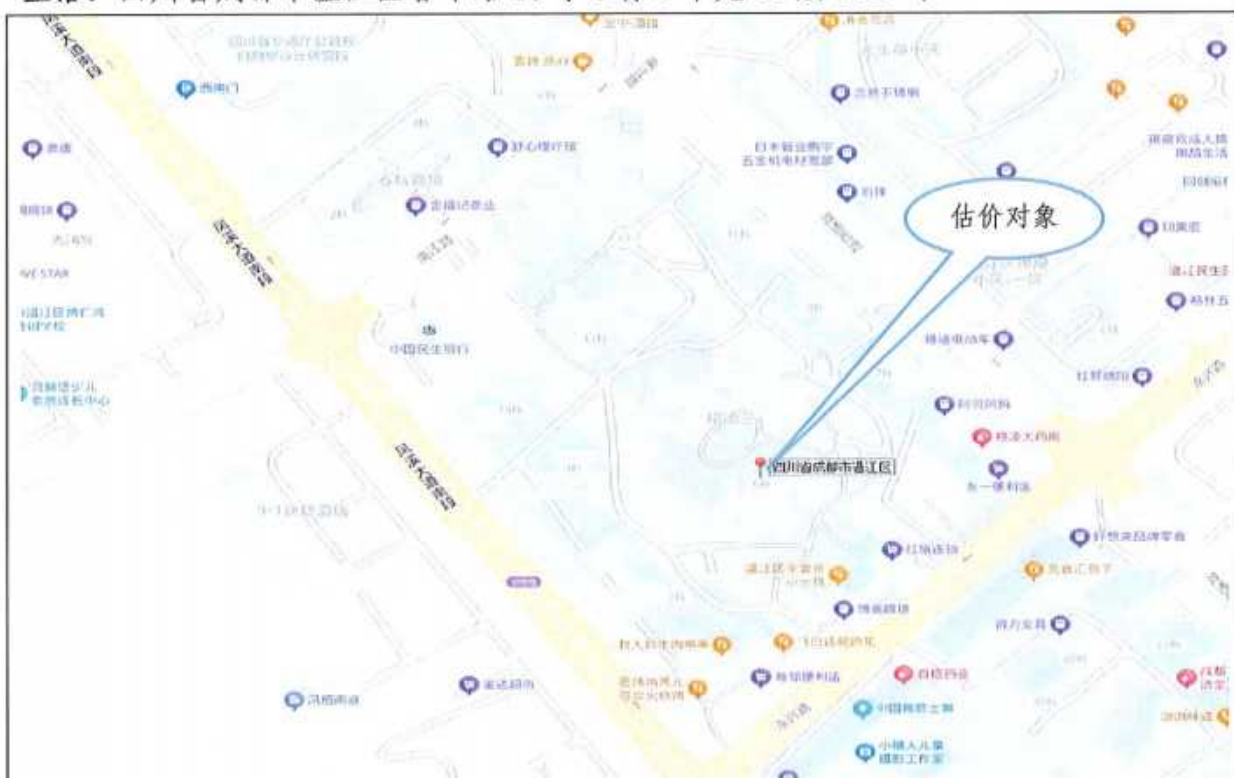
承办人：石凌云 联系电话：

联系人：杨冬林 联系电话：19182136825

本院地址：

估价对象位置图

坐落：四川省成都市温江区春平路 66 号 6 栋 1 单元 11 层 1105 号



◆ 估价对象位置图



◆ 估价对象所在市方位图

估价对象实地查勘情况和相关照片

受委托，估价委托人因确定财产处置参考价事宜，委托我司对该项经济行为所涉及的位于四川省四川省成都市温江区春平路 66 号 6 栋 1 单元 11 层 1105 号住宅市场价格进行估价，注册房地产估价师陈晓梅和估价助理人员吕荣湘于 2025 年 4 月 29 日进行实地查勘，对区位状况、实物状况和权益状况进行了观察、询问、检查和核对，并拍摄了反映估价对象内部状况、外部状况和周围环境状况的照片，形成了实地查勘记录。

注册房地产估价师：



2025 年 5 月 7 日

估价对象状况照片

项目名称：四川省成都市温江区春平路 66 号 6 栋 1 单元 11 层 1105 号住宅财产处置参考价估价

		
◆ 估价对象周边状况	◆ 估价对象小区大门	◆ 估价对象街道号、小区名字
		
◆ 估价对象小区环境	◆ 估价对象建筑外观	◆ 估价对象栋号、房号
		
◆ 估价对象入户门	◆ 估价对象客厅状况	◆ 估价对象厨房状况
		
◆ 估价对象卧室状况	◆ 估价对象卫生间状况	◆ 现场查勘人员

拍摄人员：吕荣湘

拍摄日期：2025 年 4 月 29 日

查询编号: 2504281502918

第1页 / 共2页

查询编号: 2504281502918

业务号	查封机关	查封文号	法律文书送达时间	状态
2024071215F90112	青海省西宁市城北区人民法院	(2024)青0105执恢124号之一, (2024)青0105执恢124号	2024/7/12 10:43:36	现势
2021101315F90028	青海省西宁市城西区人民法院	(2021)青0104执1664号, (2021)青0104执1664号	2021/10/12 9:21:18	现势
2024031215F90125	成都市温江区人民法院	(2024)川0115执恢112号, (2024)川0115执恢112号	2021/4/26 11:07:43	现势

2027.4.25

无

不动产

业务号	权利人	登记类型	登记原因	登记时间	状态
2024071215F90112	/	轮候查封	查封	2024/7/12	现势
2024031215F90125	/	查封	查封	2024/3/12	现势
2024031215F90125	/	查封	查封注销登记	2024/3/12	有效
2021101315F90028	/	轮候查封	查封登记	2021/10/13	现势
2021042615F90175	/	查封	查封登记	2021/4/26	历史
2020112615F90632	刘长庚	转移登记	商品房购买	2020/12/2	有效
2018020615F00752	四川置信实业有限公司	首次登记	商品房新建	2018/4/13	无效

查询说明:

1. 查询时点: 2025-04-28 11:16:51, 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: 2025-4-28 11:16:30

估价专业帮助和相关专业意见说明

受委托，估价委托人因确定财产处置参考价事宜，委托我司对该项经济行为所涉及的位于四川省成都市温江区春平路 66 号 6 栋 1 单元 11 层 1105 号住宅市场价格进行估价，在估价中，有关估价的专业帮助和相关专业意见说明如下：

1、估价人员对估价对象现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，鉴于技术手段和专业限制，估价人员未对估价对象的建筑质量、被遮盖未暴露及难以接触的部分、水、电或者其他设施设备等进行测试，未对估价对象房屋安全、环境污染、建筑面积、财务状况等情况进行检测测量与审计，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患及内部质量缺陷情况下，假定估价对象能正常利用，且与估价对象权属证明资料、估价委托人提供的资料和陈述情况基本一致。若对该部分内容存在疑问，建议估价委托人聘请具有相应资质资格的专业机构或专家对房屋安全、质量缺陷、环境污染、建筑面积先行鉴定或检测测量，对财务状况先行审计。

2、估价人员具有司法评估方面的基本专业技术能力，本次估价不存难以解决的复杂、疑难、特殊的估价技术等问题，故未寻求相关估价专家或单位提供专业帮助。

综上所述，本次估价没有专业帮助和未依据相关专业意见。

四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司





统一社会信用代码
9151010777677623H

营业执照



名称 四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 丁永洪

经营范围 房地产估价、咨询服务、土地管理业、资产管理、《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 叁佰万元整

成立日期 2005年03月01日

住所 成都市青羊区清波路141、143号2楼1号

登记机关

2024年10月22日



国家市场监督管理总局监制

http://www.gsxt.gov.cn



房地产估价机构备案证书

机构名称：四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司

住 所：成都市青羊区清波路141、143号3楼1号

法定代表人：丁永洪

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：91510105771677693P
(或营业执照注册号)

成立日期：2005-03-01

备案等级：一级

注册资本：300万元

证书编号：川建房估备字[2017]0008号

有效期至：至2026年04月25日



发证机关：

四川省住房和城乡建设厅

2024年12月3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. 00316868

姓名 / Full name

陈晓梅

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

510322198903162068

注册号 / Registration No.

5120210137

执业机构 / Employer

四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-03-27

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. 00317616

姓名 / Full name

王永洪

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

513029197509050071

注册号 / Registration No.

5120060115

执业机构 / Employer

四川天成房地产土地资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-04-17

持证人签名 / Bearer's signature