

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：中兴智业（2022）成房评第 D076 号

估价项目名称：成都市天府新区华阳街道南湖西路 175 号 46 栋的
196 个车位房地产市场价格价值评估

估价委托人：成都市锦江区人民法院

房地产估价机构：四川中兴智业房地产土地资产评估有限公司

注册房地产 估价师	姓名	注册号
	周娟娟	5120190033
	胡蓉	5120160082

估价报告提交日期：2022 年 10 月 28 日

致估价委托人函

成都市锦江区人民法院：

承蒙贵方委托，我公司本着勤勉尽责的估价职业素养，依据现行的法律、行政法规，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，认真分析掌握的估价资料，选用科学、适宜的估价方法，在综合考虑影响房地产价格因素的基础上，对估价对象在价值时点的客观合理价值或价格进行分析、测算和判断，并提供房地产估价专业意见。本次评估基本事项界定及估价结果如下：

估价对象：为四川成都瑞康建筑设计院位于成都市天府新区华阳街道南湖西路 175 号 46 栋的 196 个车位房地产（含水、电等配套设施及室内装饰装修），备案号：3425168 等（详见附件《网签合同信息查询记录》（复印件）），框架结构，建成年代约为 2012 年，所在楼层：-1 层、-2 层，规划用途：车位，实际用途：车位，车位数：196 个，建筑面积合计为 10147.03 m²，室内简单装修；估价对象土地系分摊占用国有土地使用权，目前尚未办理分户土地产权，其所在宗地的国有土地使用权基本情况为：权利性质：出让，土地用途：城镇住宅用地，土地使用权面积为 23544.99 m²，土地使用权终止日期分别为住宅：2079 年 06 月 18 日止，商业：2049 年 06 月 18 日止。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022 年 08 月 18 日。

价值类型：房地产市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：估价对象房地产在满足本次估价目的、估价假设条件、现状利用条件、市场环境和实物权益状况下，依据市场价值标准确定在价值时点（2022 年 08 月 18 日）的房地产估价结果为：

价值类型：市场价值

计价币种：人民币

评估总价：2180.07 万元[佰元以下四舍五入]

总价大写：贰仟壹佰捌拾万零柒佰元整

评估结果详见下表：

房地产估价结果明细表

币种：人民币

序号	买受人	网签备案号	所在楼层	房号	用途	建筑面积 (m ²)	估价结果	
							单价 (万元/个)	总价 (万元)
1	四川成都瑞康 建筑设计院	3425168	-1	1030	车位	58.11	14.14	14.14
2	四川成都瑞康 建筑设计院	3425195	-1	1031	车位	58.11	14.14	14.14
3	四川成都瑞康 建筑设计院	3425202	-1	1032	车位	58.11	14.14	14.14
4	四川成都瑞康 建筑设计院	3425211	-1	1033	车位	59.94	14.14	14.14
5	四川成都瑞康 建筑设计院	3425219	-1	1034	车位	64.84	14.43	14.43
6	四川成都瑞康 建筑设计院	3425228	-1	1035	车位	64.84	14.43	14.43
7	四川成都瑞康 建筑设计院	3425238	-1	1038	车位	59.94	14.14	14.14
8	四川成都瑞康 建筑设计院	3425245	-1	1060	车位	53.67	11.51	11.51
9	四川成都瑞康 建筑设计院	3425254	-1	1061	车位	53.67	11.51	11.51
10	四川成都瑞康 建筑设计院	3425258	-1	1063	车位	53.67	11.51	11.51
11	四川成都瑞康 建筑设计院	3425271	-1	1064	车位	53.67	12.09	12.09
12	四川成都瑞康 建筑设计院	3425279	-1	1142	车位	75.64	16.06	16.06
13	四川成都瑞康 建筑设计院	3425288	-1	1145	车位	52.6	12.09	12.09
14	四川成都瑞康 建筑设计院	3425296	-1	1146	车位	52.6	12.09	12.09
15	四川成都瑞康 建筑设计院	3425301	-1	1147	车位	52.6	12.09	12.09
16	四川成都瑞康 建筑设计院	3425307	-1	1154	车位	81.05	15.58	15.58
17	四川成都瑞康 建筑设计院	3425310	-1	1221	车位	22.43	7.02	7.02
18	四川成都瑞康 建筑设计院	3425321	-1	1274	车位	64.84	14.43	14.43
19	四川成都瑞康 建筑设计院	3425323	-1	1325	车位	64.84	14.43	14.43

20	四川成都瑞康 建筑设计院	3425325	-1	1326	车位	64.84	14.43	14.43
21	四川成都瑞康 建筑设计院	3425328	-1	1327	车位	64.84	14.43	14.43
22	四川成都瑞康 建筑设计院	3425330	-1	1328	车位	64.84	14.43	14.43
23	四川成都瑞康 建筑设计院	3425331	-1	1329	车位	64.84	14.43	14.43
24	四川成都瑞康 建筑设计院	3425333	-1	1330	车位	64.84	14.43	14.43
25	四川成都瑞康 建筑设计院	3425335	-1	1331	车位	64.84	14.43	14.43
26	四川成都瑞康 建筑设计院	3425337	-1	1338	车位	64.84	14.43	14.43
27	四川成都瑞康 建筑设计院	3425338	-1	1343	车位	22.43	7.02	7.02
28	四川成都瑞康 建筑设计院	3425339	-1	1418	车位	26.51	7.52	7.52
29	四川成都瑞康 建筑设计院	3425340	-1	1421	车位	26.51	7.52	7.52
30	四川成都瑞康 建筑设计院	3425341	-1	1499	车位	52.6	12.09	12.09
31	四川成都瑞康 建筑设计院	3435342	-1	1502	车位	22.43	7.02	7.02
32	四川成都瑞康 建筑设计院	3425343	-1	1503	车位	22.43	7.02	7.02
33	四川成都瑞康 建筑设计院	3425344	-1	1504	车位	27.47	7.16	7.16
34	四川成都瑞康 建筑设计院	3425170	-1	1507	车位	22.43	7.02	7.02
35	四川成都瑞康 建筑设计院	3425176	-1	1523	车位	81.05	15.58	15.58
36	四川成都瑞康 建筑设计院	3425181	-1	1627	车位	45.26	11.05	11.05
37	四川成都瑞康 建筑设计院	3425192	-1	1628	车位	52.6	12.09	12.09
38	四川成都瑞康 建筑设计院	3425201	-1	1629	车位	52.6	12.09	12.09
39	四川成都瑞康 建筑设计院	3425212	-1	1630	车位	52.6	12.09	12.09
40	四川成都瑞康 建筑设计院	3425221	-1	1679	车位	22.43	7.02	7.02
41	四川成都瑞康 建筑设计院	3425232	-1	1685	车位	64.84	14.43	14.43
42	四川成都瑞康 建筑设计院	3425243	-1	1703	车位	59.94	14.14	14.14

43	四川成都瑞康 建筑设计院	3425252	-1	1704	车位	59.94	14.14	14.14
44	四川成都瑞康 建筑设计院	3425264	-1	1848	车位	22.43	7.02	7.02
45	四川成都瑞康 建筑设计院	3425270	-2	2030	车位	58.11	12.81	12.81
46	四川成都瑞康 建筑设计院	3425275	-2	2031	车位	58.11	12.81	12.81
47	四川成都瑞康 建筑设计院	3425282	-2	2032	车位	58.11	12.81	12.81
48	四川成都瑞康 建筑设计院	3425287	-2	2033	车位	59.94	12.81	12.81
49	四川成都瑞康 建筑设计院	3425292	-2	2034	车位	64.84	13.07	13.07
50	四川成都瑞康 建筑设计院	3425298	-2	2035	车位	64.84	13.07	13.07
51	四川成都瑞康 建筑设计院	3425306	-2	2038	车位	59.94	12.81	12.81
52	四川成都瑞康 建筑设计院	3425309	-2	2039	车位	59.94	12.81	12.81
53	四川成都瑞康 建筑设计院	3425312	-2	2054	车位	59.94	12.81	12.81
54	四川成都瑞康 建筑设计院	3425314	-2	2055	车位	59.94	12.81	12.81
55	四川成都瑞康 建筑设计院	3425316	-2	2059	车位	49.54	10.37	10.37
56	四川成都瑞康 建筑设计院	3425318	-2	2060	车位	49.54	10.37	10.37
57	四川成都瑞康 建筑设计院	3425320	-2	2061	车位	49.54	10.37	10.37
58	四川成都瑞康 建筑设计院	3425324	-2	2063	车位	53.67	10.58	10.58
59	四川成都瑞康 建筑设计院	3425327	-2	2064	车位	53.67	10.58	10.58
60	四川成都瑞康 建筑设计院	3425329	-2	2068	车位	29.36	7.54	7.54
61	四川成都瑞康 建筑设计院	3425332	-2	2141	车位	64.84	13.07	13.07
62	四川成都瑞康 建筑设计院	3425334	-2	2142	车位	81.05	14.12	14.12
63	四川成都瑞康 建筑设计院	3425336	-2	2145	车位	75.64	13.85	13.85
64	四川成都瑞康 建筑设计院	3425149	-2	2146	车位	75.64	13.85	13.85
65	四川成都瑞康 建筑设计院	3425154	-2	2147	车位	49.54	10.37	10.37
66	四川成都瑞康	3425160	-2	2148	车位	49.54	10.37	10.37

	建筑设计院							
67	四川成都瑞康 建筑设计院	3425174	-2	2149	车位	49.54	10.37	10.37
68	四川成都瑞康 建筑设计院	3425180	-2	2150	车位	49.54	10.37	10.37
69	四川成都瑞康 建筑设计院	3425185	-2	2151	车位	75.64	13.85	13.85
70	四川成都瑞康 建筑设计院	3425190	-2	2152	车位	75.64	13.85	13.85
71	四川成都瑞康 建筑设计院	3425196	-2	2157	车位	81.05	14.12	14.12
72	四川成都瑞康 建筑设计院	3425200	-2	2161	车位	64.84	13.07	13.07
73	四川成都瑞康 建筑设计院	3425207	-2	2162	车位	64.84	13.07	13.07
74	四川成都瑞康 建筑设计院	3425215	-2	2163	车位	64.84	13.07	13.07
75	四川成都瑞康 建筑设计院	3425222	-2	2164	车位	64.84	13.07	13.07
76	四川成都瑞康 建筑设计院	3425227	-2	2175	车位	59.43	12.81	12.81
77	四川成都瑞康 建筑设计院	3425233	-2	2176	车位	64.84	13.07	13.07
78	四川成都瑞康 建筑设计院	3425241	-2	2196	车位	59.43	12.81	12.81
79	四川成都瑞康 建筑设计院	3425247	-2	2197	车位	64.84	13.07	13.07
80	四川成都瑞康 建筑设计院	3425253	-2	2198	车位	64.84	13.07	13.07
81	四川成都瑞康 建筑设计院	3425260	-2	2202	车位	34.41	8.1	8.1
82	四川成都瑞康 建筑设计院	3425266	-2	2203	车位	27.52	6.2	6.2
83	四川成都瑞康 建筑设计院	3425272	-2	2204	车位	34.41	8.1	8.1
84	四川成都瑞康 建筑设计院	3425277	-2	2205	车位	34.41	8.1	8.1
85	四川成都瑞康 建筑设计院	3425281	-2	2206	车位	27.52	6.2	6.2
86	四川成都瑞康 建筑设计院	3425285	-2	2211	车位	27.52	6.2	6.2
87	四川成都瑞康 建筑设计院	3425290	-2	2212	车位	27.52	6.2	6.2
88	四川成都瑞康 建筑设计院	3425295	-2	2213	车位	27.52	6.2	6.2
89	四川成都瑞康 建筑设计院	3425300	-2	2225	车位	22.43	6.08	6.08

90	四川成都瑞康 建筑设计院	3425304	-2	2276	车位	64.84	13.07	13.07
91	四川成都瑞康 建筑设计院	3425308	-2	2277	车位	64.84	13.07	13.07
92	四川成都瑞康 建筑设计院	3425311	-2	2278	车位	64.84	13.07	13.07
93	四川成都瑞康 建筑设计院	3425313	-2	2291	车位	59.94	12.81	12.81
94	四川成都瑞康 建筑设计院	3425316	-2	2296	车位	26.51	6.2	6.2
95	四川成都瑞康 建筑设计院	3425317	-2	2298	车位	87.16	14.38	14.38
96	四川成都瑞康 建筑设计院	3425319	-2	2299	车位	64.84	13.07	13.07
97	四川成都瑞康 建筑设计院	3425148	-2	2300	车位	64.84	13.07	13.07
98	四川成都瑞康 建筑设计院	3425152	-2	2301	车位	64.84	13.07	13.07
99	四川成都瑞康 建筑设计院	3425157	-2	2302	车位	87.16	14.38	14.38
100	四川成都瑞康 建筑设计院	3425163	-2	2309	车位	59.94	12.81	12.81
101	四川成都瑞康 建筑设计院	3425166	-2	2310	车位	64.84	13.07	13.07
102	四川成都瑞康 建筑设计院	3425173	-2	2335	车位	59.94	12.81	12.81
103	四川成都瑞康 建筑设计院	3425178	-2	2336	车位	59.94	12.81	12.81
104	四川成都瑞康 建筑设计院	3425183	-2	2342	车位	59.94	12.81	12.81
105	四川成都瑞康 建筑设计院	3425188	-2	2343	车位	59.94	12.81	12.81
106	四川成都瑞康 建筑设计院	3425193	-2	2344	车位	59.94	12.81	12.81
107	四川成都瑞康 建筑设计院	3425199	-2	2345	车位	59.94	12.81	12.81
108	四川成都瑞康 建筑设计院	3425205	-2	2346	车位	64.84	13.07	13.07
109	四川成都瑞康 建筑设计院	3425209	-2	2348	车位	59.43	12.81	12.81
110	四川成都瑞康 建筑设计院	3425216	-2	2351	车位	64.84	13.07	13.07
111	四川成都瑞康 建筑设计院	3425220	-2	2352	车位	64.84	13.07	13.07
112	四川成都瑞康 建筑设计院	3425226	-2	2353	车位	64.84	13.07	13.07
113	四川成都瑞康	3425231	-2	2354	车位	49.54	10.37	10.37

	建筑设计院							
114	四川成都瑞康 建筑设计院	3425236	-2	2357	车位	59.43	12.81	12.81
115	四川成都瑞康 建筑设计院	3425242	-2	2359	车位	59.43	12.81	12.81
116	四川成都瑞康 建筑设计院	3425248	-2	2363	车位	22.43	6.08	6.08
117	四川成都瑞康 建筑设计院	3425251	-2	2364	车位	72.94	13.59	13.59
118	四川成都瑞康 建筑设计院	3425257	-2	2365	车位	72.94	13.59	13.59
119	四川成都瑞康 建筑设计院	3425261	-2	2368	车位	64.84	13.07	13.07
120	四川成都瑞康 建筑设计院	3425265	-2	2369	车位	64.84	13.07	13.07
121	四川成都瑞康 建筑设计院	3425269	-2	2386	车位	64.84	13.07	13.07
122	四川成都瑞康 建筑设计院	3425273	-2	2387	车位	64.84	13.07	13.07
123	四川成都瑞康 建筑设计院	3425276	-2	2388	车位	64.84	13.07	13.07
124	四川成都瑞康 建筑设计院	3425280	-2	2389	车位	64.84	13.07	13.07
125	四川成都瑞康 建筑设计院	3425283	-2	2390	车位	64.84	13.07	13.07
126	四川成都瑞康 建筑设计院	3425286	-2	2465	车位	27.52	6.2	6.2
127	四川成都瑞康 建筑设计院	3425291	-2	2466	车位	22.43	6.08	6.08
128	四川成都瑞康 建筑设计院	3425294	-2	2468	车位	29.82	7.54	7.54
129	四川成都瑞康 建筑设计院	3425297	-2	2470	车位	45.26	9.65	9.65
130	四川成都瑞康 建筑设计院	3425150	-2	2473	车位	34.41	8.1	8.1
131	四川成都瑞康 建筑设计院	3425153	-2	2475	车位	29.82	7.54	7.54
132	四川成都瑞康 建筑设计院	3425155	-2	2499	车位	26.91	6.2	6.2
133	四川成都瑞康 建筑设计院	3425159	-2	2500	车位	45.26	9.65	9.65
134	四川成都瑞康 建筑设计院	3425162	-2	2501	车位	45.26	9.65	9.65
135	四川成都瑞康 建筑设计院	3425165	-2	2503	车位	22.43	6.08	6.08
136	四川成都瑞康 建筑设计院	3425167	-2	2504	车位	22.43	6.08	6.08

137	四川成都瑞康 建筑设计院	3425171	-2	2505	车位	22.43	6.08	6.08
138	四川成都瑞康 建筑设计院	3425175	-2	2507	车位	22.43	6.08	6.08
139	四川成都瑞康 建筑设计院	3425179	-2	2510	车位	24.47	6.08	6.08
140	四川成都瑞康 建筑设计院	3425181	-2	2512	车位	64.84	13.07	13.07
141	四川成都瑞康 建筑设计院	3425186	-2	2513	车位	64.84	13.07	13.07
142	四川成都瑞康 建筑设计院	3425189	-2	2514	车位	64.84	13.07	13.07
143	四川成都瑞康 建筑设计院	3425194	-2	2515	车位	64.84	13.07	13.07
144	四川成都瑞康 建筑设计院	3425198	-2	2519	车位	22.43	6.08	6.08
145	四川成都瑞康 建筑设计院	3425201	-2	2580	车位	32.42	8.1	8.1
146	四川成都瑞康 建筑设计院	3425206	-2	2581	车位	32.42	8.1	8.1
147	四川成都瑞康 建筑设计院	3425210	-2	2582	车位	32.42	8.1	8.1
148	四川成都瑞康 建筑设计院	3425214	-2	2583	车位	32.42	8.1	8.1
149	四川成都瑞康 建筑设计院	3425217	-2	2584	车位	32.42	8.1	8.1
150	四川成都瑞康 建筑设计院	3425223	-2	2585	车位	32.42	8.1	8.1
151	四川成都瑞康 建筑设计院	3425225	-2	2586	车位	32.42	8.1	8.1
152	四川成都瑞康 建筑设计院	3425230	-2	2587	车位	32.42	8.1	8.1
153	四川成都瑞康 建筑设计院	3425234	-2	2588	车位	64.84	13.07	13.07
154	四川成都瑞康 建筑设计院	3425237	-2	2589	车位	64.84	13.07	13.07
155	四川成都瑞康 建筑设计院	3425240	-2	2591	车位	32.42	8.1	8.1
156	四川成都瑞康 建筑设计院	3425244	-2	2593	车位	32.42	8.1	8.1
157	四川成都瑞康 建筑设计院	3425249	-2	2606	车位	37.31	8.26	8.26
158	四川成都瑞康 建筑设计院	3425250	-2	2608	车位	49.54	10.37	10.37
159	四川成都瑞康 建筑设计院	3425256	-2	2620	车位	45.26	9.65	9.65
160	四川成都瑞康	3425259	-2	2622	车位	52.6	10.58	10.58

	建筑设计院							
161	四川成都瑞康 建筑设计院	3425263	-2	2623	车位	52.6	10.58	10.58
162	四川成都瑞康 建筑设计院	3425267	-2	2624	车位	52.6	10.58	10.58
163	四川成都瑞康 建筑设计院	3425147	-2	2631	车位	81.05	14.12	14.12
164	四川成都瑞康 建筑设计院	3425151	-2	2640	车位	32.42	8.1	8.1
165	四川成都瑞康 建筑设计院	3425156	-2	2651	车位	32.42	8.1	8.1
166	四川成都瑞康 建筑设计院	3425161	-2	2652	车位	37.31	8.26	8.26
167	四川成都瑞康 建筑设计院	3425164	-2	2654	车位	40.37	8.42	8.42
168	四川成都瑞康 建筑设计院	3425169	-2	2655	车位	40.37	8.42	8.42
169	四川成都瑞康 建筑设计院	3425172	-2	2658	车位	34.41	8.1	8.1
170	四川成都瑞康 建筑设计院	3425177	-2	2659	车位	75.64	13.85	13.85
171	四川成都瑞康 建筑设计院	3425182	-2	2660	车位	64.84	13.07	13.07
172	四川成都瑞康 建筑设计院	3425187	-2	2661	车位	59.94	12.81	12.81
173	四川成都瑞康 建筑设计院	3425191	-2	2662	车位	49.54	10.37	10.37
174	四川成都瑞康 建筑设计院	3425197	-2	2673	车位	32.42	8.1	8.1
175	四川成都瑞康 建筑设计院	3425208	-2	2680	车位	22.43	6.08	6.08
176	四川成都瑞康 建筑设计院	3425213	-2	2685	车位	52.6	10.58	10.58
177	四川成都瑞康 建筑设计院	3425218	-2	2686	车位	64.84	13.07	13.07
178	四川成都瑞康 建筑设计院	3425224	-2	2687	车位	64.84	13.07	13.07
179	四川成都瑞康 建筑设计院	3425229	-2	2691	车位	64.84	13.07	13.07
180	四川成都瑞康 建筑设计院	3425235	-2	2692	车位	64.84	13.07	13.07
181	四川成都瑞康 建筑设计院	3425239	-2	2693	车位	64.84	13.07	13.07
182	四川成都瑞康 建筑设计院	3425246	-2	2694	车位	64.84	13.07	13.07
183	四川成都瑞康 建筑设计院	3425347	-2	2695	车位	64.84	13.07	13.07

184	四川成都瑞康 建筑设计院	3425255	-2	2696	车位	64.84	13.07	13.07
185	四川成都瑞康 建筑设计院	3425203	-2	2697	车位	64.84	13.07	13.07
186	四川成都瑞康 建筑设计院	3425262	-2	2700	车位	64.84	13.07	13.07
187	四川成都瑞康 建筑设计院	3425268	-2	2703	车位	27.52	6.2	6.2
188	四川成都瑞康 建筑设计院	3425274	-2	2704	车位	27.52	6.2	6.2
189	四川成都瑞康 建筑设计院	3425278	-2	2705	车位	59.94	12.81	12.81
190	四川成都瑞康 建筑设计院	3425284	-2	2706	车位	59.94	12.81	12.81
191	四川成都瑞康 建筑设计院	3425289	-2	2707	车位	64.84	13.07	13.07
192	四川成都瑞康 建筑设计院	3425293	-2	2708	车位	32.42	8.1	8.1
193	四川成都瑞康 建筑设计院	3425299	-2	2709	车位	32.42	8.1	8.1
194	四川成都瑞康 建筑设计院	3425303	-2	2710	车位	35.12	8.1	8.1
195	四川成都瑞康 建筑设计院	3425302	-2	2711	车位	32.42	8.1	8.1
196	四川成都瑞康 建筑设计院	3425306	-2	2712	车位	32.42	8.1	8.1
合计						10147.03	/	2180.07

特别提示:

1. 本次评估是估价委托人因司法案件执行工作需要, 委托我公司对买受人四川成都瑞康建筑设计院位于成都市天府新区华阳街道南湖西路 175 号 46 栋的 196 个车位的市场价值进行评估。因此本次评估未考虑司法限制和本纠纷案对估价对象市场价值的影响, 并以此为本次估价的假设前提。

2. 截止估价期日, 估价对象尚未办理《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或《不动产权证书》, 本次评估以估价委托人提供的估价对象《网签合同信息查询记录》(复印件)作为估价对象房屋所有权登记状况的依据; 以申请执行人代理人提供的估价对象《成都市不动产登记信息查询信息》记载的内容作为确定估价对象所在宗地的权益状况的依据, 并以此内容设定估价对象国有土地使用权的权利性质及土地用途、终止日期等。**提请报告使用者关注!**

3. 根据估价委托人提供的《网签合同信息查询记录》（复印件）记载：估价对象登记地址为天府新区华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 层、-2 层。根据申请执行人代理人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》记载，估价对象所在宗地坐落于双流县华阳街道锦江社区，土地登记地址与《网签合同信息查询记录》（复印件）登记地址不一致。估价人员实地查勘地址为天府新区华阳街道南湖西路 175 号“南湖国际社区三期”-1 层、-2 层，未见栋号标识。估价人员实地勘查地址根据估价委托人、申请执行人代理人现场指界确定，并确认实地查勘房屋与估价对象《网签合同信息查询记录》（复印件）登记地址一致。本次评估据此设定估价对象现场查看地址与估价对象《网签合同信息查询记录》（复印件）登记地址一致。**提请报告使用人关注！**

4. 本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。

5. 估价报告使用期限：自 2022 年 10 月 28 日起至 2023 年 10 月 27 日止。

6. 本函主要内容源于中兴智业(2022)成房评第 D076 号《涉执房地产处置司法评估报告》，报告使用人应当认真阅读报告全文，以便正确理解和应用估价结果。本报告由我公司负责解释和说明。

7. 估价结果报告随函发送，如有异议，请估价委托人于五日内向我公司提出。

四川中兴智业房地产土地资产评估有限公司

法定代表人(签字)：

二〇二二年十月二十八日

目 录

估价师声明	14
估价假设和限制条件	15
一、估价假设	15
二、估价报告使用限制	16
三、估价报告和估价结果使用的特别提示:	18
房地产估价结果报告	20
一、估价委托人	20
二、估价机构	20
三、估价程序	20
四、估价对象	20
五、估价目的	32
六、实地查勘期	33
七、价值时点	33
八、价值类型	33
九、估价原则	34
十、估价依据	35
十一、估价方法	36
十二、估价结果	37
十三、估价作业期	46
十四、注册房地产估价师	46
十五、估价报告使用期限	47
房地产估价技术报告（另附估价技术报告及目录）	48
附 件	48
1. 房地产估价委托书	
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. 估价对象权属证明复印件	
5. 专业帮助情况和相关专业意见	
6. 估价所依据其他资料：《四川省成都市锦江区人民法院执行裁定书》及《被执行人财产附表》（复印件）	
7. 关于公司名称、业务备案变更等有关情况的《准予变更登记通知书》	
8. 房地产估价机构营业执照和资质证书复印件	
9. 注册房地产估价师估价资格证书复印件	

估价师声明

在我们的职业道德、专业知识和执业经验能力范围内，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估价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关系人没有偏见；
4. 注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]、《房地产估价基本术语》[GB/T50899-2013]的规定进行估价工作，撰写估价报告。

参加估价的注册房地产估价师：

姓 名	注册号	签 名	签名日期
周娟娟	5120190033		2022 年 10 月 28 日
胡 蓉	5120160082		2022 年 10 月 28 日

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1. 我们根据估价委托人提供的《网签合同信息查询记录》（复印件）及申请执行人代理人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》等资料作为确定估价对象房地产权属和登记状况的依据，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定注册房地产估价师此次收集的房地产权属证明材料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师未对估价对象房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，未发现估价对象房屋建筑面积与《网签合同信息查询记录》（复印件）记载内容存在明显不相当现象，假定查询的估价对象《网签合同信息查询记录》（复印件）登记房屋面积与实际面积一致。

3. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，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、检测的情况下，假定估价对象房屋基础、结构等方面无重大质量问题，环境污染在安全范围内，能正常使用。

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，即能满足以下条件：

- (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；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 注册房地产估价师现场拍摄的估价对象实物照片内容系由估价委托人、申请执行人代理人现场确定之评估范围的实物状况，在本报告中假设定其无遗漏和偏离。

6. 本次估价委托人未明确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），同时注册房地产估价师也未收集到与此相关的资料，故本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

(二) 未定事项假设

无

（三）背离事实假设

本次评估是估价委托人因司法案件执行工作需要，委托我公司对买受人四川成都瑞康建筑设计院位于成都市天府新区华阳街道南湖西路 175 号 46 栋 196 个车位的市场价值进行评估。因此本次评估未考虑司法限制和本纠纷案对估价对象市场价值的影响，并以此为本次估价的假设前提。

（四）不相一致假设

根据估价委托人提供《网签合同信息查询记录》（复印件）记载：估价对象登记地址为天府新区华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 层、-2 层。根据申请执行人代理人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》记载，估价对象所在宗地坐落于双流县华阳街道锦江社区，土地登记地址与《网签合同信息查询记录》（复印件）登记地址不一致。估价人员实地查勘地址为天府新区华阳街道南湖西路 175 号“南湖国际社区三期”-1 层、-2 层，未见栋号标识。估价人员实地勘查地址根据估价委托人、申请执行人代理人现场指界确定，并确认实地查勘地址与估价对象《网签合同信息查询记录》（复印件）登记地址一致。本次评估据此设定估价对象现场查看地址与估价对象《网签合同信息查询记录》（复印件）登记地址一致。

（五）依据不足假设

1. 截止估价期日，估价对象尚未办理《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或《不动产权证书》，本次评估以估价委托人提供的估价对象《网签合同信息查询记录》（复印件）作为估价对象房屋所有权登记状况的依据；以申请执行人代理人提供的估价对象《成都市不动产登记信息查询信息》记载的内容作为确定估价对象所在宗地的权益状况的依据，并以此内容设定估价对象国有土地使用权的权利性质为出让，土地用途为地下车位、终止日期为 2079 年 06 月 18 日。

2. 估价委托人提供的估价对象《网签合同信息查询记录》复印件）和其他相关资料均未记载估价对象房屋的建成时间。经注册房地产估价师实地调查，估价对象房屋建成年代约为 2012 年。本次估价以注册房地产估价师的实际调查为准，并以此为本次估价的假设前提。

二、估价报告使用限制

1. 本报告估价结果是采用市场价格标准，结合类似房地产市场前景分析作出的预测。未考虑快速变现等处分方式带来的影响，也没有考虑价值时点后国家宏观经济政策发生较大变化以及遇有不可抗力等因素对评估价格的影响。

2. 本报告估价结果为估价对象估价范围内的整体价值，包括房屋、附着物、装饰装修及其附属设施设备（水、电、讯等）和占用范围内分摊的土地使用权的价值。估价对象如分割转让或与其他房地产合并转让，该结果应作相应调整或重新评估。

3. 估价对象的房地产权属状况、房屋建筑面积和用途是根据查询的估价对象《网签合同信息查询记录》（复印件）、《成都市不动产登记信息查询结果》为依据，我们无法确保本报告估价对象的房地产权属状况、房屋建筑面积和用途与房地产权属登记部门“房地产登记簿”中所记载的上述内容有无差异，故本报告不能作为确定估价对象权属、面积、用途的依据。

4. 注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的物质实体外观和使用状况。由于我们未得到授权，也没有专业上的能力，注册房地产估价师未对估价对象内在建筑结构质量、其他隐蔽工程质量、建筑物地基及土壤基层地质环境条件、房地产被遮盖、未暴露及难以接触的部分、水、电、空调或者其他设施设备等进行测试，故注册房地产估价师无法判定估价对象建筑工程是否存在结构性损害等质量缺陷，并预测其缺陷损失价值。若估价对象存在上述需进行专业检测的内部缺陷，需估价委托人主动申报并提供相关资料原件后，经注册房地产估价师分析测算，本报告估价结果作相应的调整。

5. 本估价报告估价结果是估价对象在价值时点物质实体状况、权益状况、房地产市场供需状况下的评估价值。如估价对象的面积、用途、装修、土地使用年限、土地使用权取得方式、使用状态、权益状况以及估价目的、价值时点、房地产市场供需状况等影响房地产价格的因素发生变化，本估价报告的估价结论不成立。

6. 我们未对估价委托人提供的评估委托书等评估资料中承诺的相关事项进行调查确认，若估价委托人承诺事项不实，造成注册房地产估价师判定有误的，应调整估价结果或重新委托评估。

7. 本报告评估结果仅限于本次估价目的下提供房地产价值参考依据，不得用于其它交易活动；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。否则，因使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

8. 本估价报告包括：致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、估价技术报告（单列，并按国家相关法律法规规定提交和报备）、附件等六部分，上述六部分内容构成估价报告的完整整体，不能割裂分开使用，且须经我公司单位盖章及注册房

地产估价师签字后方为有效。另外估价报告的全部或部分内容复印件均无效。

9. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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。

10. 本估价报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差而与实际情况有出入时，须经我公司修改后方能生效；否则，报告中的误差部分无效。

11. 本估价报告未经我公司书面同意，不得向估价委托人、产权人和相关权益人以外的单位或个人提供，且报告的全部和部分内容及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

12. 本估价报告由四川中兴智业房地产土地资产评估有限公司负责解释。

三、估价报告和估价结果使用的特别提示：

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. 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；

5. 本次评估关注并恰当考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响；

6. 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；

7. 本估价报告使用者应充分阅读本估价报告，在认可本次估价结果形成的假设前提条件和影响估价对象价值的各种因素，合理使用估价结果，如本估价报告因误解或误用造成损失的，本公司不承担任何责任；

8. 在运用本估价报告时应符合“估价的假设和限制条件”所载明内容的要求，仅限于在报告应用有效期内、符合价格定义及报告明示的估价目的，逾期使用、不符“估价假设、估价报告应用限制条件”或用于非估价目的等，我公司和注册房地产估价师均不承担任何责任；

9. 有关估价对象的使用、处置方式及程序应符合国家、地方的有关法律、法规、文件、政策等规定要求。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：成都市锦江区人民法院

联系人：金可

联系电话：028-62561138

二、估价机构

机构名称：四川中兴智业房地产土地资产评估有限公司

营业执照统一社会信用代码：91510000744698405Y

法定代表人：张玉兴

房地产评估资格等级：国家壹级（证书编号：川建房估备字[2018]0095号）

资质有效期限：2021年02月10日至2024年02月10日

土地评估执业范围：全国范围内从事土地评估业务（备案编号：2020510173）

公司住所：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段1700号9栋1单元
21层2103、2105号

三、估价程序

1. 估价委托人出具房地产估价委托书，本公司受理估价委托，制定评估作业计划；
2. 向估价委托人列示本次评估所需资料，并对估价委托人提供的资料进行必要的审查；
3. 注册房地产估价师到估价对象现场进行实地查勘，作好实地查勘记录，增加对估价对象及其周边环境的感性认识；
4. 进行房地产市场调查，针对性的收集与估价对象房地产相关的市场资料；
5. 注册房地产估价师回公司对实地查勘记录、市场调查资料和估价委托人提供的评估资料进行分析整理，根据估价原则，确定估价技术路线，选用估价方法进行评估测算，对测算结果进行综合分析，并进行适当的技术处理得出估价结果；
6. 根据评估资料和估价规范的要求，撰写估价报告；
7. 估价报告经公司审核通过，出具房地产估价报告；
8. 交付估价报告，并保存估价资料。

四、估价对象

（一）估价对象范围界定

估价对象为四川成都瑞康建筑设计院位于成都市天府新区华阳街道南湖西路 175 号 46 栋的 196 个车位房地产，包括房屋、附着物、装饰装修及其附属设施设备（水、电、讯等）和占用范围内应分摊的出让国有土地使用权，房屋规划用途为车位，实际用途为车位，房屋建筑面积合计为 10147.03 m²；估价对象国有土地使用权设定：权利性质为出让，土地用途为地下车位、终止日期为 2079 年 06 月 18 日。

（二）估价对象权益状况

1. 房地产权属状况

（1）房屋所有权和共有权状况

根据估价委托人提供的《网签合同信息查询记录》（复印件）记载，估价对象房屋权属登记状况见下表：

序号	房屋地址	买受人	备案号	楼层	房号	结构	规划用途	建筑面积 (m ²)
1	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1030 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425168	-1	1030	框架	车位	58.11
2	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1031 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425195	-1	1031	框架	车位	58.11
3	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1032 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425202	-1	1032	框架	车位	58.11
4	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1033 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425211	-1	1033	框架	车位	59.94
5	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1034 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425219	-1	1034	框架	车位	64.84
6	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1035 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425228	-1	1035	框架	车位	64.84
7	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1038 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425238	-1	1038	框架	车位	59.94
8	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1060 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425245	-1	1060	框架	车位	53.67
9	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1061 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425254	-1	1061	框架	车位	53.67
10	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1063 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425258	-1	1063	框架	车位	53.67
11	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1064 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425271	-1	1064	框架	车位	53.67
12	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1142 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425279	-1	1142	框架	车位	75.64
13	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1145 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425288	-1	1145	框架	车位	52.6
14	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1146 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425296	-1	1146	框架	车位	52.6

15	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1147 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425301	-1	1147	框架	车位	52.6
16	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1154 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425307	-1	1154	框架	车位	81.05
17	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1221 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425310	-1	1221	框架	车位	22.43
18	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1274 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425321	-1	1274	框架	车位	64.84
19	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1325 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425323	-1	1325	框架	车位	64.84
20	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1326 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425325	-1	1326	框架	车位	64.84
21	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1327 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425328	-1	1327	框架	车位	64.84
22	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1328 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425330	-1	1328	框架	车位	64.84
23	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1329 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425331	-1	1329	框架	车位	64.84
24	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1330 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425333	-1	1330	框架	车位	64.84
25	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1331 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425335	-1	1331	框架	车位	64.84
26	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1338 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425337	-1	1338	框架	车位	64.84
27	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1343 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425338	-1	1343	框架	车位	22.43
28	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1418 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425339	-1	1418	框架	车位	26.51
29	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1421 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425340	-1	1421	框架	车位	26.51
30	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1499 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425341	-1	1499	框架	车位	52.6
31	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1502 号	四川成都瑞康建筑设计院	3435342	-1	1502	框架	车位	22.43
32	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1503 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425343	-1	1503	框架	车位	22.43
33	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1504 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425344	-1	1504	框架	车位	27.47
34	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1507 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425170	-1	1507	框架	车位	22.43
35	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1523 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425176	-1	1523	框架	车位	81.05
36	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1627 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425181	-1	1627	框架	车位	45.26
37	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1628 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425192	-1	1628	框架	车位	52.6
38	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 楼 1629 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425201	-1	1629	框架	车位	52.6

39	华阳街道南湖西路175号46栋-1楼1630号	四川成都瑞康建筑设计院	3425212	-1	1630	框架	车位	52.6
40	华阳街道南湖西路175号46栋-1楼1679号	四川成都瑞康建筑设计院	3425221	-1	1679	框架	车位	22.43
41	华阳街道南湖西路175号46栋-1楼1685号	四川成都瑞康建筑设计院	3425232	-1	1685	框架	车位	64.84
42	华阳街道南湖西路175号46栋-1楼1703号	四川成都瑞康建筑设计院	3425243	-1	1703	框架	车位	59.94
43	华阳街道南湖西路175号46栋-1楼1704号	四川成都瑞康建筑设计院	3425252	-1	1704	框架	车位	59.94
44	华阳街道南湖西路175号46栋-1楼1848号	四川成都瑞康建筑设计院	3425264	-1	1848	框架	车位	22.43
45	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2030号	四川成都瑞康建筑设计院	3425270	-2	2030	框架	车位	58.11
46	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2031号	四川成都瑞康建筑设计院	3425275	-2	2031	框架	车位	58.11
47	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2032号	四川成都瑞康建筑设计院	3425282	-2	2032	框架	车位	58.11
48	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2033号	四川成都瑞康建筑设计院	3425287	-2	2033	框架	车位	59.94
49	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2034号	四川成都瑞康建筑设计院	3425292	-2	2034	框架	车位	64.84
50	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2035号	四川成都瑞康建筑设计院	3425298	-2	2035	框架	车位	64.84
51	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2038号	四川成都瑞康建筑设计院	3425306	-2	2038	框架	车位	59.94
52	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2039号	四川成都瑞康建筑设计院	3425309	-2	2039	框架	车位	59.94
53	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2054号	四川成都瑞康建筑设计院	3425312	-2	2054	框架	车位	59.94
54	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2055号	四川成都瑞康建筑设计院	3425314	-2	2055	框架	车位	59.94
55	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2059号	四川成都瑞康建筑设计院	3425316	-2	2059	框架	车位	49.54
56	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2060号	四川成都瑞康建筑设计院	3425318	-2	2060	框架	车位	49.54
57	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2061号	四川成都瑞康建筑设计院	3425320	-2	2061	框架	车位	49.54
58	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2063号	四川成都瑞康建筑设计院	3425324	-2	2063	框架	车位	53.67
59	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2064号	四川成都瑞康建筑设计院	3425327	-2	2064	框架	车位	53.67
60	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2068号	四川成都瑞康建筑设计院	3425329	-2	2068	框架	车位	29.36
61	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2141号	四川成都瑞康建筑设计院	3425332	-2	2141	框架	车位	64.84
62	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2142号	四川成都瑞康建筑设计院	3425334	-2	2142	框架	车位	81.05

63	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2145 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425336	-2	2145	框架	车位	75.64
64	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2146 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425149	-2	2146	框架	车位	75.64
65	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2147 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425154	-2	2147	框架	车位	49.54
66	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2148 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425160	-2	2148	框架	车位	49.54
67	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2149 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425174	-2	2149	框架	车位	49.54
68	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2150 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425180	-2	2150	框架	车位	49.54
69	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2151 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425185	-2	2151	框架	车位	75.64
70	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2152 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425190	-2	2152	框架	车位	75.64
71	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2157 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425196	-2	2157	框架	车位	81.05
72	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2161 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425200	-2	2161	框架	车位	64.84
73	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2162 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425207	-2	2162	框架	车位	64.84
74	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2163 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425215	-2	2163	框架	车位	64.84
75	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2164 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425222	-2	2164	框架	车位	64.84
76	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2175 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425227	-2	2175	框架	车位	59.43
77	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2176 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425233	-2	2176	框架	车位	64.84
78	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2196 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425241	-2	2196	框架	车位	59.43
79	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2197 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425247	-2	2197	框架	车位	64.84
80	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2198 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425253	-2	2198	框架	车位	64.84
81	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2202 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425260	-2	2202	框架	车位	34.41
82	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2203 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425266	-2	2203	框架	车位	27.52
83	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2204 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425272	-2	2204	框架	车位	34.41
84	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2205 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425277	-2	2205	框架	车位	34.41
85	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2206 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425281	-2	2206	框架	车位	27.52
86	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2211 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425285	-2	2211	框架	车位	27.52

87	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2212号	四川成都瑞康建筑设计院	3425290	-2	2212	框架	车位	27.52
88	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2213号	四川成都瑞康建筑设计院	3425295	-2	2213	框架	车位	27.52
89	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2225号	四川成都瑞康建筑设计院	3425300	-2	2225	框架	车位	22.43
90	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2276号	四川成都瑞康建筑设计院	3425304	-2	2276	框架	车位	64.84
91	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2277号	四川成都瑞康建筑设计院	3425308	-2	2277	框架	车位	64.84
92	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2278号	四川成都瑞康建筑设计院	3425311	-2	2278	框架	车位	64.84
93	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2291号	四川成都瑞康建筑设计院	3425313	-2	2291	框架	车位	59.94
94	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2296号	四川成都瑞康建筑设计院	3425316	-2	2296	框架	车位	26.51
95	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2298号	四川成都瑞康建筑设计院	3425317	-2	2298	框架	车位	87.16
96	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2299号	四川成都瑞康建筑设计院	3425319	-2	2299	框架	车位	64.84
97	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2300号	四川成都瑞康建筑设计院	3425148	-2	2300	框架	车位	64.84
98	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2301号	四川成都瑞康建筑设计院	3425152	-2	2301	框架	车位	64.84
99	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2302号	四川成都瑞康建筑设计院	3425157	-2	2302	框架	车位	87.16
100	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2309号	四川成都瑞康建筑设计院	3425163	-2	2309	框架	车位	59.94
101	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2310号	四川成都瑞康建筑设计院	3425166	-2	2310	框架	车位	64.84
102	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2335号	四川成都瑞康建筑设计院	3425173	-2	2335	框架	车位	59.94
103	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2336号	四川成都瑞康建筑设计院	3425178	-2	2336	框架	车位	59.94
104	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2342号	四川成都瑞康建筑设计院	3425183	-2	2342	框架	车位	59.94
105	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2343号	四川成都瑞康建筑设计院	3425188	-2	2343	框架	车位	59.94
106	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2344号	四川成都瑞康建筑设计院	3425193	-2	2344	框架	车位	59.94
107	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2345号	四川成都瑞康建筑设计院	3425199	-2	2345	框架	车位	59.94
108	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2346号	四川成都瑞康建筑设计院	3425205	-2	2346	框架	车位	64.84
109	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2348号	四川成都瑞康建筑设计院	3425209	-2	2348	框架	车位	59.43
110	华阳街道南湖西路175号46栋-2楼2351号	四川成都瑞康建筑设计院	3425216	-2	2351	框架	车位	64.84

111	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2352 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425220	-2	2352	框架	车位	64.84
112	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2353 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425226	-2	2353	框架	车位	64.84
113	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2354 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425231	-2	2354	框架	车位	49.54
114	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2357 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425236	-2	2357	框架	车位	59.43
115	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2359 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425242	-2	2359	框架	车位	59.43
116	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2363 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425248	-2	2363	框架	车位	22.43
117	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2364 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425251	-2	2364	框架	车位	72.94
118	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2365 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425257	-2	2365	框架	车位	72.94
119	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2368 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425261	-2	2368	框架	车位	64.84
120	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2369 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425265	-2	2369	框架	车位	64.84
121	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2386 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425269	-2	2386	框架	车位	64.84
122	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2387 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425273	-2	2387	框架	车位	64.84
123	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2388 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425276	-2	2388	框架	车位	64.84
124	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2389 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425280	-2	2389	框架	车位	64.84
125	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2390 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425283	-2	2390	框架	车位	64.84
126	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2465 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425286	-2	2465	框架	车位	27.52
127	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2466 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425291	-2	2466	框架	车位	22.43
128	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2468 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425294	-2	2468	框架	车位	29.82
129	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2470 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425297	-2	2470	框架	车位	45.26
130	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2473 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425150	-2	2473	框架	车位	34.41
131	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2475 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425153	-2	2475	框架	车位	29.82
132	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2499 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425155	-2	2499	框架	车位	26.91
133	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2500 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425159	-2	2500	框架	车位	45.26
134	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2501 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425162	-2	2501	框架	车位	45.26

135	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2503 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425165	-2	2503	框架	车位	22.43
136	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2504 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425167	-2	2504	框架	车位	22.43
137	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2505 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425171	-2	2505	框架	车位	22.43
138	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2507 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425175	-2	2507	框架	车位	22.43
139	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2510 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425179	-2	2510	框架	车位	24.47
140	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2512 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425181	-2	2512	框架	车位	64.84
141	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2513 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425186	-2	2513	框架	车位	64.84
142	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2514 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425189	-2	2514	框架	车位	64.84
143	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2515 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425194	-2	2515	框架	车位	64.84
144	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2519 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425198	-2	2519	框架	车位	22.43
145	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2580 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425201	-2	2580	框架	车位	32.42
146	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2581 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425206	-2	2581	框架	车位	32.42
147	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2582 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425210	-2	2582	框架	车位	32.42
148	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2583 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425214	-2	2583	框架	车位	32.42
149	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2584 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425217	-2	2584	框架	车位	32.42
150	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2585 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425223	-2	2585	框架	车位	32.42
151	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2586 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425225	-2	2586	框架	车位	32.42
152	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2587 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425230	-2	2587	框架	车位	32.42
153	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2588 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425234	-2	2588	框架	车位	64.84
154	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2589 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425237	-2	2589	框架	车位	64.84
155	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2591 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425240	-2	2591	框架	车位	32.42
156	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2593 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425244	-2	2593	框架	车位	32.42
157	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2606 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425249	-2	2606	框架	车位	37.31
158	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2608 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425250	-2	2608	框架	车位	49.54

159	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2620 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425256	-2	2620	框架	车位	45.26
160	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2622 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425259	-2	2622	框架	车位	52.6
161	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2623 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425263	-2	2623	框架	车位	52.6
162	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2624 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425267	-2	2624	框架	车位	52.6
163	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2631 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425147	-2	2631	框架	车位	81.05
164	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2640 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425151	-2	2640	框架	车位	32.42
165	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2651 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425156	-2	2651	框架	车位	32.42
166	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2652 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425161	-2	2652	框架	车位	37.31
167	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2654 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425164	-2	2654	框架	车位	40.37
168	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2655 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425169	-2	2655	框架	车位	40.37
169	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2658 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425172	-2	2658	框架	车位	34.41
170	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2659 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425177	-2	2659	框架	车位	75.64
171	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2660 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425182	-2	2660	框架	车位	64.84
172	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2661 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425187	-2	2661	框架	车位	59.94
173	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2662 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425191	-2	2662	框架	车位	49.54
174	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2673 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425197	-2	2673	框架	车位	32.42
175	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2680 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425208	-2	2680	框架	车位	22.43
176	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2685 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425213	-2	2685	框架	车位	52.6
177	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2686 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425218	-2	2686	框架	车位	64.84
178	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2687 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425224	-2	2687	框架	车位	64.84
179	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2691 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425229	-2	2691	框架	车位	64.84
180	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2692 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425235	-2	2692	框架	车位	64.84
181	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2693 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425239	-2	2693	框架	车位	64.84
182	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2694 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425246	-2	2694	框架	车位	64.84

183	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2695 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425347	-2	2695	框架	车位	64.84
184	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2696 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425255	-2	2696	框架	车位	64.84
185	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2697 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425203	-2	2697	框架	车位	64.84
186	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2700 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425262	-2	2700	框架	车位	64.84
187	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2703 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425268	-2	2703	框架	车位	27.52
188	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2704 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425274	-2	2704	框架	车位	27.52
189	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2705 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425278	-2	2705	框架	车位	59.94
190	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2706 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425284	-2	2706	框架	车位	59.94
191	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2707 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425289	-2	2707	框架	车位	64.84
192	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2708 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425293	-2	2708	框架	车位	32.42
193	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2709 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425299	-2	2709	框架	车位	32.42
194	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2710 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425303	-2	2710	框架	车位	35.12
195	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2711 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425302	-2	2711	框架	车位	32.42
196	华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-2 楼 2712 号	四川成都瑞康建筑设计院	3425306	-2	2712	框架	车位	32.42

根据上述《网签合同信息查询记录》（复印件）登记内容，可知估价对象房屋买受人为四川成都瑞康建筑设计院；根据委托人提供的相关资料，截止价值时点尚未办理不动产权属证书。

（2）土地使用权状况

根据委托人提供的相关资料，截止价值时点估价对象尚未办理分户国有土地使用证；根据申请执行人代理人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》，估价对象所在楼盘宗地土地使用权登记状况见下表：

成都市不动产登记信息查询结果					
权利人	证件种类	证件号	不动产权证书号	共有情况	登记时间
成都森宇实业集团有限公司	/	/	双国用（2009）字第 1784 号	单独所有	/
不动产单元号		510122051000GB00827W00000000			
土地坐落		双流县华阳街道锦江社区			
权利类型	权利性质	土地用途	使用权面积	使用期限	

			(平方米)	
国有建设用地使用权	出让	城镇住宅用地	23544.99	住宅：2079 年 06 月 18 日止； 商业：2049 年 06 月 18 日止

根据上述土地登记信息记载，可知估价对象所在楼盘宗地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地，使用期限分别为住宅：2079 年 06 月 18 日止，商业：2049 年 06 月 18 日止；土地所有权属于国家。

依据上述内容，结合估价对象房屋用途，设定估价对象国有土地使用权的权利性质为出让，土地用途为地下车位、终止日期为 2079 年 06 月 18 日。

2. 他项权利状况

(1) 用益物权设定情况

根据估价委托人提供的评估资料和注册房地产估价师查阅的相关资料，未发现估价对象存在用益物权的设定情况。

(2) 担保物权设定情况

根据估价委托人提供的《网签合同信息查询记录》（复印件）记载的抵押信息，至价值时点，估价对象未设定抵押权，未设定其他担保物权登记。

(3) 租赁或占有情况

根据注册房地产估价师实地查勘的情况，在价值时点估价对象房屋不存在租赁权。

(4) 拖欠税费情况

根据注册房地产估价师查询的资料以及调查了解，未发现拖欠税费的情况。

(5) 查封等其他他项权状况

根据估价委托人提供的（2022）川 0104 执 3298-1 号《四川省成都市锦江区人民法院执行裁定书》（复印件）记载，至价值时点估价对象存在司法查封，查封信息详见《四川省成都市锦江区人民法院执行裁定书》（复印件）。

（三）估价对象实体状况

1. 建筑物基本情况

根据注册房地产估价师实地查勘和调查了解，估价对象建筑物实物状况见下表：

房屋名称	“南湖国际社区三期”-1 层、-2 层的 196 个车位
房屋坐落	天府新区华阳街道南湖西路 175 号 46 栋-1 层、-2 层
建筑面积	合计 10147.03 平方米

规划用途/现用途	车位/车位							
所在楼房概况	建成时间	约 2012 年	建筑结构	框架结构	总层数	/	总高(约)	/米
	估价对象所在楼房为高层商住楼，外墙刷涂料，安装铝合金窗，整体外观较好。							
室内基本情况	估价对象为地下车位，室内布局：敞厅式布局，利用率较高，层高约 3.6 米。室内装修具体情况：水泥地面，墙面刷乳胶漆，天棚刷乳胶漆。							
内部配套设施完备程度、利用现状	配套设施较完善，达到“四通”（通上水、通下水、通电、通讯），使用情况正常。							
房屋使用、维护状况	房屋目前作为车位使用，维护保养较好，能持续正常使用。							
所在楼盘状况	所在楼盘品质较优，配套设施较齐全，环境条件一般，由专业物管负责管理，服务一般。							

2. 土地基本情况

根据注册房地产估价师实地查勘和调查了解，估价对象土地实物状况见下表：

土地名称	“南湖国际社区三期”-1 层、-2 层的 196 个车位占用的国有土地						
座落	天府新区华阳街道南湖西路 175 号						
土地用途	城镇住宅用地	面积(m ²)	合计	使用权类型	出让	终止日期	住宅：2079 年 06 月 18 日止； 商业：2049 年 06 月 18 日止
四至	/						
宗地形状	所在地块形状较规则，对规划布局无影响。						
基础设施	六通（通电、通气、通上水、通下水、通讯、通路），能满足正常使用。						
土地平整程度	所在地块已建成住宅小区，实现场地平整。						
地势、地质、水文状况	估价对象所在地块地势平坦，无特殊地质、水文状况，对正常使用无影响。						
规划限制	城镇住宅用地						

（五）区位状况

估价对象	“南湖国际社区三期” 1 层、-2 层的 196 个车位房地产	
位置	坐落及方位	天府新区华阳街道南湖西路 175 号 46 栋
	临街状况	不临街
	朝向	/
	楼层	-1 层、-2 层

居家购物条件		估价对象位于天府新区华阳街道南湖西路，区域内有大量已建成楼盘，如南湖锦苑、南湖世纪、清河小区、南湖半岛、清河庭苑等。目前区域商服配套设施较完善，区域内有红旗超市、百姓家常智选超市、盒马鲜生等购物超市及沿街商铺。整体来看，商业繁华度较优，区域内居家购物较优。
交通条件	道路等级及路网条件	估价对象所在区域内分布有剑南大道南段、南湖西路、南湖东路、华江路等市政主次道路通过，区域内道路等级和路网密度较高，道路通达状况较好。
	公共交通及对内交通状况	区域内有 546 路 A 路、T201 路、T202 路、T215 路、TG07 路、TG10 路、512 路、541 路等多路公交车路线，距离地铁 5 号线二江寺站约 650 米，交通方便，公共交通条件优。
	对外交通状况	估价对象距华阳客运中心约 2.7 公里，距双流站约 6 公里，距成都双流国际机场约 11 公里，对外交通便捷度较优。
	交通管制情况	相邻街道为双向、单行通行，无特殊交通管制。
	停车方便程度	估价对象所在小区内设有地下停车场，停车方便。
城市基础设施状况		估价对象所在区域基础设施完善，具备“六通”（通电、通气、通上水、通下水、通讯、通路），且条件较好。
公共服务设施	教育机构	区域内有南湖光亚幼儿园、沐童锦江社区幼儿园、天府新区第四小学、成都市天府新区华阳实验小学、双流中学协和实验初中等分布在区域内。
	医疗机构	区域周边分布有安德南湖卫康综合门诊部、四川宝石花医院、成都市天府新区人民医院等。
	金融机构	区域周边分布有中国建设银行、中国民生银行（南湖国际社区支行）、泸州银行、中国银行（成都南湖大道支行）等在该区域及其周边均设有营业网点或 ATM。
周围环境和景观	自然环境	估价对象区域内有南湖湿地公园、道路绿化和小区绿化，自然环境条件较好。
	人文环境	该区域内商业、住宅小区较多，人口密度较大，人流量较大。区域治安状况良好。
	景观	估价对象所在区域为较成熟商住区，目前城市景观较优。

五、估价目的

因估价委托人司法案件执行需要提供房地产市场价值参考依据，根据《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》的相关规定，特委托我公司对四川成都瑞康建筑设计院所有的位于成都市天府新区华阳街道南湖西路 175 号 46 栋的 196 个车位的市场价值进行评估。

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

六、实地查勘期

注册房地产估价师于 2022 年 08 月 18 日进入现场，并于当日完成实地查勘。

七、价值时点

根据估价目的和估价对象的特点，确定本次价值时点为完成实地查勘之日，即：2022 年 08 月 18 日。

八、价值类型

（一）价值名称

根据估价目的，本次估价是对估价对象房地产市场价值进行评估，因此本次估价的名称为市场价值。

（二）价值定义

市场价值指某种房地产在市场上的平均交易价格。房地产由于具有独一无二性，没有相同房地产的大量成交价格，所以房地产的市场价值应是以一些类似房地产的大量成交价格为基础测算的，但不能对这些成交价格直接采用平均的方法进行计算，而是在平均之前要剔除偶然的和不正常的因素造成的价格偏差，并清除房地产之间的状况不同造成的价格差异。

（三）价值内涵

本报告价值内涵为：房地产市场价值是指在价值时点，满足本报告“估价的假设前提和限制条件”，估价对象区位、实物、权益状况下，交易双方各自依法承担应缴纳的税费，以人民币为计价单位的评估价值。具体内容如下：

1、估价对象财产范围：包含房屋、附着物、装饰装修及其配套设施设备（水、电、讯等）和占用范围内应分摊的出让国有建设用地使用权，但不包含家具家电、机器设备、债权债务、特许经营权等非房地产（不动产）类财产。

2、估价对象权益界定：

(1)房屋权属状况：以估价委托人提供的《网签合同信息查询记录》（复印件）记载的相关内容确定；

(2)土地权利界定：估价对象土地系占用的土地使用权，依据本次估价假设条件，估价对象国有土地使用权设定为土地权利性质为出让，土地用途为地下车位、终止日期为 2079 年 06 月 18 日。

(3)他项权利状况：至价值时点，估价对象存在司法限制、无其他他项权利限制，结合本次估

价目的和假设条件，本次评估未考虑司法限制和其他他项权利限制的影响；

(4) 交易税费负担方式：按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担；

(5) 财产处置费用：本次评估结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，也未考虑其对评估结果的影响。

(6) 欠缴税金及相关费用：根据本次估价假设条件，设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用（指税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）。

(7) 估价对象收益年期：按房屋经济耐用年限和土地剩余年期综合确定。

3、房地产基础设施条件：所在区域开发程度已达到“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），室内已达到“四通”（通上水、通下水、通电、通讯）。

4、最高最佳使用：通过对估价对象的最高最佳使用分析，认为对估价对象房地产保持现状、继续使用最为有利，故本次估价以保持现状为前提估价。

5、本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、短期强制处分、不可抗力等因素对其价格的影响。

6、币种：人民币，单价单位：万元/个，总价单位：万元。

九、估价原则

房地产价格是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响所形成的，而这些因素又经常处于变动之中，根据房地产估价有关规范规定，结果本次估价目的和估价对象的具体情况，在估价过程中主要遵循了以下估价原则：

（一）独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求估价机构和估价师站在中立的立场上，实事求是、公开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。

（二）合法原则

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。“依法”是指不仅要依据有关法律、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，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院私有部门颁布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府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

（三）价值时点原则

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。

估价通常仅是求取估价对象在某个特定时间上的价格，而且这个特定时间不是注册房地产估价师可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这个特定时间就是价值时点。

(四) 替代原则

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。

类似房地产是指与估价对象房地产的区位，用途、权利性质、规模、档次、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

(五) 最高最佳使用原则

最高最佳利用原则要求估价结果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，包括最佳的用途、规模、档次等。

十、估价依据

(一) 相关法律、法规

1. 《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号，2020 年 5 月 28 日颁布）；
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 日修正）；
3. 《中华人民共和国城市土地管理法》（主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日修正）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，2016 年 7 月 2 日颁布）；
5. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2015-04-24 修正）；
6. 《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[2011]21 号）；
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》（2020 年 12 月 23 日修正）；
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）；
9. 国家其它有关房地产评估的法律、法规和政策。

(二) 相关估价国家标准和技术规范要求

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. 《房地产司法鉴定评估指导意见》(川建房发[2011]89号)；
4. 《关于规范房地产司法鉴定评估的通知》(川高法[2011]99号)；
5. 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37号)；
6. 《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 《成都市锦江区人民法院委托书》[(2022)川0104执3298号]；
2. 《网签合同信息查询记录》(复印件)；
3. 《四川省成都市锦江区人民法院执行裁定书》及《被执行人财产附表》(复印件)；
4. 其他相关资料。

(四) 申请执行人代理人提供的有关资料

1. 《成都市不动产登记信息查询结果》；

(五) 注册房地产估价师现场收集的资料

1. 估价对象实地查勘表；
2. 注册房地产估价师进行市场调查收集的与估价对象类似房地产市场资料。

(六) 估价机构收集、整理和掌握的评估资料

1. 公司建立的内部数据库资料；
2. 公司市场调研资料，整理的市场分析与预测资料；
3. 评估过程中运用的测算模版、主要参数及成本、费用、税金等方面的资料。

十一、估价方法

(一) 估价方法的定义

现行《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》中确定的基本估价方法有比较法、成本法、假设开发法等。

1. 比较法是指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。

2. 收益法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。

3. 成本法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。

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的必要支出及应得利润得到估价对象估价价值或价格的方法。

（二）估价方法的选用

估价方法的选用应按照现行《房地产估价规范》的要求，根据估价对象所在区域的房地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，合理选择估价方法。

1. 估价对象作为车位用途房地产，与估价对象同类房地产交易案例较多，且交易案例容易获取，因此适宜采用比较法。

2. 估价对象作为车位用途房地产，虽然与估价对象同类房地产有市场租赁案例，但目前区域类似车位租金收益率相对较低，加之未来潜在收益不好掌握，故不宜采用收益法进行评估。

3. 估价对象现状为车位用途房地产，现状用途与合法用途一致，且功能配套，房屋成新率较优，加之受合法利用的限制，没有改造利用的潜力，因此不适宜选用假设开发法。

4. 估价对象作为车位用途房地产，所在区域房地产市场发展相对成熟，其房地产价值主要受市场影响较大，不是建筑物和土地价值简单加减构成，同时估价对象不是整栋的房屋，房屋开发成本及分摊土地成本不易把握，因此不宜采用成本法进行评估。

据上述分析，本次估价采用比较法求取估价对象在价值时点的市场价值。

（三）估价测算的简要内容

1. 本次估价技术路线

根据本次估价目的，本次评估估价对象房地产市场价值。

2. 比较法操作步骤：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。

比较法基本公式：比较价值=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

十二、估价结果

估价对象房地产在满足本次估价目的、估价假设条件、现状利用条件、市场环境和实物权益状况下，经综合分析测算，确定在价值时点(2022 年 08 月 18 日)的房地产估价结果为：

价值类型：市场价值

计价币种：人民币

评估总价：2180.07 万元[佰元以下四舍五入]

总价大写：贰仟壹佰捌拾万零柒佰元整

评估结果详见下表：

房地产估价结果明细表

币种：人民币

序呈	买受人	备案号	所在楼层	房号	用途	建筑面积 (m ²)	估价结果	
							单价 (万元/个)	总价 (万元)
1	四川成都瑞康建筑设计院	3425168	-1	1030	车位	58.11	14.14	14.14
2	四川成都瑞康建筑设计院	3425195	-1	1031	车位	58.11	14.14	14.14
3	四川成都瑞康建筑设计院	3425202	-1	1032	车位	58.11	14.14	14.14
4	四川成都瑞康建筑设计院	3425211	-1	1033	车位	59.94	14.14	14.14
5	四川成都瑞康建筑设计院	3425219	-1	1034	车位	64.84	14.43	14.43
6	四川成都瑞康建筑设计院	3425228	-1	1035	车位	64.84	14.43	14.43
7	四川成都瑞康建筑设计院	3425238	-1	1038	车位	59.94	14.14	14.14
8	四川成都瑞康建筑设计院	3425245	-1	1060	车位	53.67	11.51	11.51
9	四川成都瑞康建筑设计院	3425254	-1	1061	车位	53.67	11.51	11.51
10	四川成都瑞康建筑设计院	3425258	-1	1063	车位	53.67	11.51	11.51
11	四川成都瑞康建筑设计院	3425271	-1	1064	车位	53.67	12.09	12.09
12	四川成都瑞康建筑设计院	3425279	-1	1142	车位	75.64	16.06	16.06
13	四川成都瑞康建筑设计院	3425288	-1	1145	车位	52.6	12.09	12.09
14	四川成都瑞康建筑设计院	3425296	-1	1146	车位	52.6	12.09	12.09

15	四川成都瑞康 建筑设计院	3425301	-1	1147	车位	52.6	12.09	12.09
16	四川成都瑞康 建筑设计院	3425307	-1	1154	车位	81.05	15.58	15.58
17	四川成都瑞康 建筑设计院	3425310	-1	1221	车位	22.43	7.02	7.02
18	四川成都瑞康 建筑设计院	3425321	-1	1274	车位	64.84	14.43	14.43
19	四川成都瑞康 建筑设计院	3425323	-1	1325	车位	64.84	14.43	14.43
20	四川成都瑞康 建筑设计院	3425325	-1	1326	车位	64.84	14.43	14.43
21	四川成都瑞康 建筑设计院	3425328	-1	1327	车位	64.84	14.43	14.43
22	四川成都瑞康 建筑设计院	3425330	-1	1328	车位	64.84	14.43	14.43
23	四川成都瑞康 建筑设计院	3425331	-1	1329	车位	64.84	14.43	14.43
24	四川成都瑞康 建筑设计院	3425333	-1	1330	车位	64.84	14.43	14.43
25	四川成都瑞康 建筑设计院	3425335	-1	1331	车位	64.84	14.43	14.43
26	四川成都瑞康 建筑设计院	3425337	-1	1338	车位	64.84	14.43	14.43
27	四川成都瑞康 建筑设计院	3425338	-1	1343	车位	22.43	7.02	7.02
28	四川成都瑞康 建筑设计院	3425339	-1	1418	车位	26.51	7.52	7.52
29	四川成都瑞康 建筑设计院	3425340	-1	1421	车位	26.51	7.52	7.52
30	四川成都瑞康 建筑设计院	3425341	-1	1499	车位	52.6	12.09	12.09
31	四川成都瑞康 建筑设计院	3435342	-1	1502	车位	22.43	7.02	7.02
32	四川成都瑞康 建筑设计院	3425343	-1	1503	车位	22.43	7.02	7.02
33	四川成都瑞康 建筑设计院	3425344	-1	1504	车位	27.47	7.16	7.16
34	四川成都瑞康 建筑设计院	3425170	-1	1507	车位	22.43	7.02	7.02
35	四川成都瑞康 建筑设计院	3425176	-1	1523	车位	81.05	15.58	15.58
36	四川成都瑞康 建筑设计院	3425181	-1	1627	车位	45.26	11.05	11.05
37	四川成都瑞康 建筑设计院	3425192	-1	1628	车位	52.6	12.09	12.09

38	四川成都瑞康 建筑设计院	3425201	-1	1629	车位	52.6	12.09	12.09
39	四川成都瑞康 建筑设计院	3425212	-1	1630	车位	52.6	12.09	12.09
40	四川成都瑞康 建筑设计院	3425221	-1	1679	车位	22.43	7.02	7.02
41	四川成都瑞康 建筑设计院	3425232	-1	1685	车位	64.84	14.43	14.43
42	四川成都瑞康 建筑设计院	3425243	-1	1703	车位	59.94	14.14	14.14
43	四川成都瑞康 建筑设计院	3425252	-1	1704	车位	59.94	14.14	14.14
44	四川成都瑞康 建筑设计院	3425264	-1	1848	车位	22.43	7.02	7.02
45	四川成都瑞康 建筑设计院	3425270	-2	2030	车位	58.11	12.81	12.81
46	四川成都瑞康 建筑设计院	3425275	-2	2031	车位	58.11	12.81	12.81
47	四川成都瑞康 建筑设计院	3425282	-2	2032	车位	58.11	12.81	12.81
48	四川成都瑞康 建筑设计院	3425287	-2	2033	车位	59.94	12.81	12.81
49	四川成都瑞康 建筑设计院	3425292	-2	2034	车位	64.84	13.07	13.07
50	四川成都瑞康 建筑设计院	3425298	-2	2035	车位	64.84	13.07	13.07
51	四川成都瑞康 建筑设计院	3425306	-2	2038	车位	59.94	12.81	12.81
52	四川成都瑞康 建筑设计院	3425309	-2	2039	车位	59.94	12.81	12.81
53	四川成都瑞康 建筑设计院	3425312	-2	2054	车位	59.94	12.81	12.81
54	四川成都瑞康 建筑设计院	3425314	-2	2055	车位	59.94	12.81	12.81
55	四川成都瑞康 建筑设计院	3425316	-2	2059	车位	49.54	10.37	10.37
56	四川成都瑞康 建筑设计院	3425318	-2	2060	车位	49.54	10.37	10.37
57	四川成都瑞康 建筑设计院	3425320	-2	2061	车位	49.54	10.37	10.37
58	四川成都瑞康 建筑设计院	3425324	-2	2063	车位	53.67	10.58	10.58
59	四川成都瑞康 建筑设计院	3425327	-2	2064	车位	53.67	10.58	10.58
60	四川成都瑞康 建筑设计院	3425329	-2	2068	车位	29.36	7.54	7.54
61	四川成都瑞康	3425332	-2	2141	车位	64.84	13.07	13.07

	建筑设计院							
62	四川成都瑞康 建筑设计院	3425334	-2	2142	车位	81.05	14.12	14.12
63	四川成都瑞康 建筑设计院	3425336	-2	2145	车位	75.64	13.85	13.85
64	四川成都瑞康 建筑设计院	3425149	-2	2146	车位	75.64	13.85	13.85
65	四川成都瑞康 建筑设计院	3425154	-2	2147	车位	49.54	10.37	10.37
66	四川成都瑞康 建筑设计院	3425160	-2	2148	车位	49.54	10.37	10.37
67	四川成都瑞康 建筑设计院	3425174	-2	2149	车位	49.54	10.37	10.37
68	四川成都瑞康 建筑设计院	3425180	-2	2150	车位	49.54	10.37	10.37
69	四川成都瑞康 建筑设计院	3425185	-2	2151	车位	75.64	13.85	13.85
70	四川成都瑞康 建筑设计院	3425190	-2	2152	车位	75.64	13.85	13.85
71	四川成都瑞康 建筑设计院	3425196	-2	2157	车位	81.05	14.12	14.12
72	四川成都瑞康 建筑设计院	3425200	-2	2161	车位	64.84	13.07	13.07
73	四川成都瑞康 建筑设计院	3425207	-2	2162	车位	64.84	13.07	13.07
74	四川成都瑞康 建筑设计院	3425215	-2	2163	车位	64.84	13.07	13.07
75	四川成都瑞康 建筑设计院	3425222	-2	2164	车位	64.84	13.07	13.07
76	四川成都瑞康 建筑设计院	3425227	-2	2175	车位	59.43	12.81	12.81
77	四川成都瑞康 建筑设计院	3425233	-2	2176	车位	64.84	13.07	13.07
78	四川成都瑞康 建筑设计院	3425241	-2	2196	车位	59.43	12.81	12.81
79	四川成都瑞康 建筑设计院	3425247	-2	2197	车位	64.84	13.07	13.07
80	四川成都瑞康 建筑设计院	3425253	-2	2198	车位	64.84	13.07	13.07
81	四川成都瑞康 建筑设计院	3425260	-2	2202	车位	34.41	8.1	8.1
82	四川成都瑞康 建筑设计院	3425266	-2	2203	车位	27.52	6.2	6.2
83	四川成都瑞康 建筑设计院	3425272	-2	2204	车位	34.41	8.1	8.1
84	四川成都瑞康 建筑设计院	3425277	-2	2205	车位	34.41	8.1	8.1

85	四川成都瑞康 建筑设计院	3425281	-2	2206	车位	27.52	6.2	6.2
86	四川成都瑞康 建筑设计院	3425285	-2	2211	车位	27.52	6.2	6.2
87	四川成都瑞康 建筑设计院	3425290	-2	2212	车位	27.52	6.2	6.2
88	四川成都瑞康 建筑设计院	3425295	-2	2213	车位	27.52	6.2	6.2
89	四川成都瑞康 建筑设计院	3425300	-2	2225	车位	22.43	6.08	6.08
90	四川成都瑞康 建筑设计院	3425304	-2	2276	车位	64.84	13.07	13.07
91	四川成都瑞康 建筑设计院	3425308	-2	2277	车位	64.84	13.07	13.07
92	四川成都瑞康 建筑设计院	3425311	-2	2278	车位	64.84	13.07	13.07
93	四川成都瑞康 建筑设计院	3425313	-2	2291	车位	59.94	12.81	12.81
94	四川成都瑞康 建筑设计院	3425316	-2	2296	车位	26.51	6.2	6.2
95	四川成都瑞康 建筑设计院	3425317	-2	2298	车位	87.16	14.38	14.38
96	四川成都瑞康 建筑设计院	3425319	-2	2299	车位	64.84	13.07	13.07
97	四川成都瑞康 建筑设计院	3425148	-2	2300	车位	64.84	13.07	13.07
98	四川成都瑞康 建筑设计院	3425152	-2	2301	车位	64.84	13.07	13.07
99	四川成都瑞康 建筑设计院	3425157	-2	2302	车位	87.16	14.38	14.38
100	四川成都瑞康 建筑设计院	3425163	-2	2309	车位	59.94	12.81	12.81
101	四川成都瑞康 建筑设计院	3425166	-2	2310	车位	64.84	13.07	13.07
102	四川成都瑞康 建筑设计院	3425173	-2	2335	车位	59.94	12.81	12.81
103	四川成都瑞康 建筑设计院	3425178	-2	2336	车位	59.94	12.81	12.81
104	四川成都瑞康 建筑设计院	3425183	-2	2342	车位	59.94	12.81	12.81
105	四川成都瑞康 建筑设计院	3425188	-2	2343	车位	59.94	12.81	12.81
106	四川成都瑞康 建筑设计院	3425193	-2	2344	车位	59.94	12.81	12.81
107	四川成都瑞康 建筑设计院	3425199	-2	2345	车位	59.94	12.81	12.81
108	四川成都瑞康	3425205	-2	2346	车位	64.84	13.07	13.07

	建筑设计院							
109	四川成都瑞康 建筑设计院	3425209	-2	2348	车位	59.43	12.81	12.81
110	四川成都瑞康 建筑设计院	3425216	-2	2351	车位	64.84	13.07	13.07
111	四川成都瑞康 建筑设计院	3425220	-2	2352	车位	64.84	13.07	13.07
112	四川成都瑞康 建筑设计院	3425226	-2	2353	车位	64.84	13.07	13.07
113	四川成都瑞康 建筑设计院	3425231	-2	2354	车位	49.54	10.37	10.37
114	四川成都瑞康 建筑设计院	3425236	-2	2357	车位	59.43	12.81	12.81
115	四川成都瑞康 建筑设计院	3425242	-2	2359	车位	59.43	12.81	12.81
116	四川成都瑞康 建筑设计院	3425248	-2	2363	车位	22.43	6.08	6.08
117	四川成都瑞康 建筑设计院	3425251	-2	2364	车位	72.94	13.59	13.59
118	四川成都瑞康 建筑设计院	3425257	-2	2365	车位	72.94	13.59	13.59
119	四川成都瑞康 建筑设计院	3425261	-2	2368	车位	64.84	13.07	13.07
120	四川成都瑞康 建筑设计院	3425265	-2	2369	车位	64.84	13.07	13.07
121	四川成都瑞康 建筑设计院	3425269	-2	2386	车位	64.84	13.07	13.07
122	四川成都瑞康 建筑设计院	3425273	-2	2387	车位	64.84	13.07	13.07
123	四川成都瑞康 建筑设计院	3425276	-2	2388	车位	64.84	13.07	13.07
124	四川成都瑞康 建筑设计院	3425280	-2	2389	车位	64.84	13.07	13.07
125	四川成都瑞康 建筑设计院	3425283	-2	2390	车位	64.84	13.07	13.07
126	四川成都瑞康 建筑设计院	3425286	-2	2465	车位	27.52	6.2	6.2
127	四川成都瑞康 建筑设计院	3425291	-2	2466	车位	22.43	6.08	6.08
128	四川成都瑞康 建筑设计院	3425294	-2	2468	车位	29.82	7.54	7.54
129	四川成都瑞康 建筑设计院	3425297	-2	2470	车位	45.26	9.65	9.65
130	四川成都瑞康 建筑设计院	3425150	-2	2473	车位	34.41	8.1	8.1
131	四川成都瑞康 建筑设计院	3425153	-2	2475	车位	29.82	7.54	7.54

132	四川成都瑞康 建筑设计院	3425155	-2	2499	车位	26.91	6.2	6.2
133	四川成都瑞康 建筑设计院	3425159	-2	2500	车位	45.26	9.65	9.65
134	四川成都瑞康 建筑设计院	3425162	-2	2501	车位	45.26	9.65	9.65
135	四川成都瑞康 建筑设计院	3425165	-2	2503	车位	22.43	6.08	6.08
136	四川成都瑞康 建筑设计院	3425167	-2	2504	车位	22.43	6.08	6.08
137	四川成都瑞康 建筑设计院	3425171	-2	2505	车位	22.43	6.08	6.08
138	四川成都瑞康 建筑设计院	3425175	-2	2507	车位	22.43	6.08	6.08
139	四川成都瑞康 建筑设计院	3425179	-2	2510	车位	24.47	6.08	6.08
140	四川成都瑞康 建筑设计院	3425181	-2	2512	车位	64.84	13.07	13.07
141	四川成都瑞康 建筑设计院	3425186	-2	2513	车位	64.84	13.07	13.07
142	四川成都瑞康 建筑设计院	3425189	-2	2514	车位	64.84	13.07	13.07
143	四川成都瑞康 建筑设计院	3425194	-2	2515	车位	64.84	13.07	13.07
144	四川成都瑞康 建筑设计院	3425198	-2	2519	车位	22.43	6.08	6.08
145	四川成都瑞康 建筑设计院	3425201	-2	2580	车位	32.42	8.1	8.1
146	四川成都瑞康 建筑设计院	3425206	-2	2581	车位	32.42	8.1	8.1
147	四川成都瑞康 建筑设计院	3425210	-2	2582	车位	32.42	8.1	8.1
148	四川成都瑞康 建筑设计院	3425214	-2	2583	车位	32.42	8.1	8.1
149	四川成都瑞康 建筑设计院	3425217	-2	2584	车位	32.42	8.1	8.1
150	四川成都瑞康 建筑设计院	3425223	-2	2585	车位	32.42	8.1	8.1
151	四川成都瑞康 建筑设计院	3425225	-2	2586	车位	32.42	8.1	8.1
152	四川成都瑞康 建筑设计院	3425230	-2	2587	车位	32.42	8.1	8.1
153	四川成都瑞康 建筑设计院	3425234	-2	2588	车位	64.84	13.07	13.07
154	四川成都瑞康 建筑设计院	3425237	-2	2589	车位	64.84	13.07	13.07
155	四川成都瑞康	3425240	-2	2591	车位	32.42	8.1	8.1

	建筑设计院							
156	四川成都瑞康 建筑设计院	3425244	-2	2593	车位	32.42	8.1	8.1
157	四川成都瑞康 建筑设计院	3425249	-2	2606	车位	37.31	8.26	8.26
158	四川成都瑞康 建筑设计院	3425250	-2	2608	车位	49.54	10.37	10.37
159	四川成都瑞康 建筑设计院	3425256	-2	2620	车位	45.26	9.65	9.65
160	四川成都瑞康 建筑设计院	3425259	-2	2622	车位	52.6	10.58	10.58
161	四川成都瑞康 建筑设计院	3425263	-2	2623	车位	52.6	10.58	10.58
162	四川成都瑞康 建筑设计院	3425267	-2	2624	车位	52.6	10.58	10.58
163	四川成都瑞康 建筑设计院	3425147	-2	2631	车位	81.05	14.12	14.12
164	四川成都瑞康 建筑设计院	3425151	-2	2640	车位	32.42	8.1	8.1
165	四川成都瑞康 建筑设计院	3425156	-2	2651	车位	32.42	8.1	8.1
166	四川成都瑞康 建筑设计院	3425161	-2	2652	车位	37.31	8.26	8.26
167	四川成都瑞康 建筑设计院	3425164	-2	2654	车位	40.37	8.42	8.42
168	四川成都瑞康 建筑设计院	3425169	-2	2655	车位	40.37	8.42	8.42
169	四川成都瑞康 建筑设计院	3425172	-2	2658	车位	34.41	8.1	8.1
170	四川成都瑞康 建筑设计院	3425177	-2	2659	车位	75.64	13.85	13.85
171	四川成都瑞康 建筑设计院	3425182	-2	2660	车位	64.84	13.07	13.07
172	四川成都瑞康 建筑设计院	3425187	-2	2661	车位	59.94	12.81	12.81
173	四川成都瑞康 建筑设计院	3425191	-2	2662	车位	49.54	10.37	10.37
174	四川成都瑞康 建筑设计院	3425197	-2	2673	车位	32.42	8.1	8.1
175	四川成都瑞康 建筑设计院	3425208	-2	2680	车位	22.43	6.08	6.08
176	四川成都瑞康 建筑设计院	3425213	-2	2685	车位	52.6	10.58	10.58
177	四川成都瑞康 建筑设计院	3425218	-2	2686	车位	64.84	13.07	13.07
178	四川成都瑞康 建筑设计院	3425224	-2	2687	车位	64.84	13.07	13.07

179	四川成都瑞康 建筑设计院	3425229	-2	2691	车位	64.84	13.07	13.07
180	四川成都瑞康 建筑设计院	3425235	-2	2692	车位	64.84	13.07	13.07
181	四川成都瑞康 建筑设计院	3425239	-2	2693	车位	64.84	13.07	13.07
182	四川成都瑞康 建筑设计院	3425246	-2	2694	车位	64.84	13.07	13.07
183	四川成都瑞康 建筑设计院	3425347	-2	2695	车位	64.84	13.07	13.07
184	四川成都瑞康 建筑设计院	3425255	-2	2696	车位	64.84	13.07	13.07
185	四川成都瑞康 建筑设计院	3425203	-2	2697	车位	64.84	13.07	13.07
186	四川成都瑞康 建筑设计院	3425262	-2	2700	车位	64.84	13.07	13.07
187	四川成都瑞康 建筑设计院	3425268	-2	2703	车位	27.52	6.2	6.2
188	四川成都瑞康 建筑设计院	3425274	-2	2704	车位	27.52	6.2	6.2
189	四川成都瑞康 建筑设计院	3425278	-2	2705	车位	59.94	12.81	12.81
190	四川成都瑞康 建筑设计院	3425284	-2	2706	车位	59.94	12.81	12.81
191	四川成都瑞康 建筑设计院	3425289	-2	2707	车位	64.84	13.07	13.07
192	四川成都瑞康 建筑设计院	3425293	-2	2708	车位	32.42	8.1	8.1
193	四川成都瑞康 建筑设计院	3425299	-2	2709	车位	32.42	8.1	8.1
194	四川成都瑞康 建筑设计院	3425303	-2	2710	车位	35.12	8.1	8.1
195	四川成都瑞康 建筑设计院	3425302	-2	2711	车位	32.42	8.1	8.1
196	四川成都瑞康 建筑设计院	3425306	-2	2712	车位	32.42	8.1	8.1
合计						10147.03	/	2180.07

十三、估价作业期

本次估价作业期为：自 2022 年 08 月 18 日至 2022 年 10 月 28 日止。

十四、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
周娟娟	5120190033		2022 年 10 月 28 日
胡 蓉	5120160082		2022 年 10 月 28 日

十五、估价报告使用期限

由于估价对象所在区域近段时期车位房地产市场发展相对平稳，波动不大。根据现行《房地产估价规范》的相关规定，确定本次房地产估价报告使用期限为：自 2022 年 10 月 28 日起至 2023 年 10 月 27 日止。

本估价结果报告必须与本房地产估价报告的其它部份配套使用，不得单独使用。

四川中兴智业房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年十月二十八日

房地产估价技术报告（另附估价技术报告及目录）

附 件

1. 房地产估价委托书
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. 估价对象权属证明复印件
5. 专业帮助情况和相关专业意见
6. 估价所依据其他资料：《四川省成都市锦江区人民法院执行裁定书》及《被执行人财产附表》复印件
7. 关于公司名称、业务备案变更等有关情况的《准予变更登记通知书》
8. 房地产估价机构营业执照和资质证书复印件
9. 注册房地产估价师估价资格证书复印件