

# 涉执房地产处置司法评估报告

川龙达（2022）评字第 02002 号

估价项目名称：成都市金牛区西体路 1 号 1 栋 2 层 1 号  
成都市金牛区西体路 1 号 1 栋 1 层 1 号  
成都市金牛区西体路 1 号 1 栋 1 层 2 号  
商业房地产市场价值评估

估价委托人：成都市锦江区人民法院

房地产估价机构：四川省龙达房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：王艳梅 注册号：5120080043

邓开恩 注册号：5120040258

出具日期：二〇二二年一月二十六日

## 致估价委托人函

成都市锦江区人民法院：

受贵院委托，我公司组成专项评估小组对贵院所委托的房地产进行了评估。

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：坐落于成都市金牛区西体路 1 号 1 栋 2 楼 1 号的商业房地产，包括建筑面积 1320.19 平方米及应分摊的出让土地使用权面积 93.68 平方米。

估价对象 2：坐落于成都市金牛区西体路 1 号 1 栋 1 楼 1 号的商业房地产，包括建筑面积 43.40 平方米及应分摊的出让土地使用权面积 3.08 平方米。

估价对象 3：坐落于成都市金牛区西体路 1 号 1 栋 1 楼 2 号的商业房地产，包括建筑面积 60.57 平方米及应分摊的出让土地使用权面积 4.30 平方米。

价值时点：二〇二二年一月十九日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：本公司注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析委托人提供的资料以及实地查勘和市场调查取得的资料的基础上，对影响房地产市场价值的因素进行了综合分析，选用适宜的技术路线和估价方法，经过测算，结合估价经验，确定估价对象在满足本报告的“估价假设和限制条件”下，于价值时点二〇二二年一月十九日的市场价值如下：

币 种：人民币

评估单价：详见估价结果明细表

评估总价：2356.47 万元[佰元以下四舍五入]

大 写：贰仟叁佰伍拾陆万肆仟柒佰元整

估价结果明细表

估价对象	坐落	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
1	成都市金牛区西体路1号1栋2楼1号	商业	1320.19	15151	2000.22
2	成都市金牛区西体路1号1栋1楼1号	商业	43.4	34264	148.71
3	成都市金牛区西体路1号1栋1楼2号	商业	60.57	34264	207.54
合计			1424.16	/	2356.47

### 特别提示:

1、本估价结果对应的交易税费负担方式为:按照法律法规规定,转让方和受让方各自负担。

2、若财产处置成功,转让方需负担的税费主要为增值税及附加、个人所得税,受让方需负担的主要税费有契税、印花税,具体以税务部门核税为准。

3、本估价结果包括建筑物、应分摊的土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其功能相匹配的、保证建筑物正常使用的设施设备价值。

4、委托方在处置财产时可能涉及的费用有评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等,本估价结果不包含上述费用。

5、报告使用者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不承担责任。

6、本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,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。

7、因财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致,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,估价结果应当进行相应调整后才会使用。

8、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,若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后才会使用。

9、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价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。

报告使用者应仔细阅读和充分理解本报告的“估价假设和限制条件”，合理使用本次估价结果。估价结果报告随本函送达。

此函

四川省龙达房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：

联系电话：86623472

二〇二二年一月二十六日

# 目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	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.....	18
六、价值类型.....	18
七、估价原则.....	19
八、估价依据.....	19
九、估价方法.....	20
十、估价结果.....	21
十一、注册房地产估价师.....	21
十二、实地查勘期.....	22
十三、估价作业期.....	22
附    件.....	23
一、《成都市锦江区人民法院委托书》((2022)川0104执恢37号)复印件	
二、《成都市不动产登记信息查询结果》、《房屋租赁合同》复印件	
三、专业帮助的情况说明	
四、估价对象位置图	
五、估价对象实地查勘情况和相关照片	
六、房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件	
七、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

## 估价师声明

我们郑重声明：

一、 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

二、 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；

三、 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个人利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

四、 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行评估工作，撰写估价报告。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象《房屋租赁合同》复印件，成都市不动产登记中心提供了估价对象《成都市不动产登记信息查询结果》，我们对《房屋租赁合同》和《成都市不动产登记信息查询结果》所记载的内容进行了审慎的检查和实地查勘但未予核实。在无明显理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设其是合法、真实、准确和完整的。

2、本次估价对估价对象的查勘仅限于外观和使用状况，工程结构质量、木质工程、房地产被遮盖、未暴露及难以接触的部分、水、电、气或者其他设施设备均假定符合国家相关验收技术质量规范，本报告以此为估价假设。

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，假定估价对象能正常安全持续使用。

4、经现场查勘，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，在无相应面积测绘专业机构测量的情况下，假设房屋实际建筑面积与《成都市不动产登记信息查询结果》记载建筑面积一致，并以此为前提出具估价报告。

5、本报告假设估价对象能够正常、合法地进入市场进行交易，且估价对象的处置不受可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质的开支所约束，并以此为前提出具估价报告。

6、现场查勘时了解到估价对象存在租赁权，估价委托人提供了估价对象《房屋租赁合同》复印件。故本次估价考虑估价对象存在的租赁权、用益物权及占有使用情况对估价对象价格的影响，并以此为前提出具估价报告。

7、现场查勘时，估价对象存在租赁权，估价委托人及申请方未提供估价对象存在欠缴税金及相关费用的证明资料，故本次估价我们假设估价对象不

存在欠缴税金及相关费用（物业费、水电气费等及其滞纳金）情况，并以此为前提出具估价报告。

8、根据本次估价目的，假设估价对象在价值时点的市场状况为：

① 适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

② 熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

③ 谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

④ 不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

⑤ 公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

隐含条件：市场参与者集体的观念和行为习惯，包括不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；即不过于乐观又不过于保守；最高最佳利用；继续利用（对企业而言即持续经营）。

## （二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本次估价报告无未定事项假设。

## （三）背离事实假设

根据估价委托人提供的估价对象《成都市不动产登记信息查询结果》记载，估价对象于价值时点被抵押和查封。根据本次估价目的和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）第十三条规定，本次估价结果不考虑估价对象抵押、查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，并以此为前提出具估价报告。



#### （四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本次估价报告无不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

1、根据《成都市不动产登记信息查询结果》记载，估价对象为框剪结构，土地使用权终止日期为2048年6月30日，故本次估价所涉及的估价对象建筑物经济寿命晚于建设用地使用权使用期限，建设用地使用权到期后，土地使用权是否续期以及建筑物的残余价值是否补偿以《国有建设用地使用权出让合同》约定为准，本次估价未考虑土地使用权期限届满后是否续期以及建筑物残余价值的影响。

2、实地查勘时未见估价对象1“房号”号牌，估价对象2、3的“房号”号牌与《成都市不动产登记信息查询结果》记载不一致。实地查勘地址由物业方指认确定为《成都市不动产登记信息查询结果》记载房屋，假设实地查勘的估价对象与《成都市不动产登记信息查询结果》记载为同一房屋，本次评估以此为假设。

3、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，估价对象房屋建成年份为2011年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

### 二、估价报告使用限制及说明

1、本报告受估价假设限制，若发现并证实估价假设的依据与事实不符或产生变化时，本报告无效或做相应调整。

2、本报告仅为成都市锦江区人民法院在执行孙岷剑与成都庞氏餐饮娱乐有限公司，庞云，甘中玉公证债权文书一案中，确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。在确定财产处置参考价时，应全面阅读本报告，在充分理解本报告得出的房地产价值内涵的基础上，综合考虑估价对象的变现能力、市场接受程度等其他相关因素后，结合估价结果合理确定处置参考价。

3、委托方在处置财产时可能涉及的费用有评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等，本估价结果不包含上述费用。

4、本估价结果对应的交易税费负担方式为：按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。若财产处置成功，转让方需负担的税费主要为增值税及附加、个人所得税，受让方需负担的主要税费有契税、印花税，具体以税务部门核税为准。

5、本估价结果包括建筑物、应分摊的土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其功能相匹配的、保证建筑物正常使用的设施设备价值以及室内家具家电的价值。

6、二〇二二年一月十九日，我司估价人员与辅拍公司人员、物业方代表进行了现场查勘，并在现场查勘记录表中签字。

7、本报告使用期限自出具估价报告之日起为一年。使用期限：自二〇二二年一月二十六日起至二〇二三年一月二十五日止。

8、报告使用者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不承担责任。

9、本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，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。

10、因财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，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，估价结果应当进行相应调整后才会使用。

11、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，若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后才会使用。

12、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标

准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价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。

13、本报告未经我公司书面同意，不得向估价委托人、当事人以外的人员或单位提供，且报告的全部和部分内容不得发表于任何公开媒体上以及任何宣传资料中。

14、本报告须经估价人员和公司签章，并作为一个整体时有效。

15、本估价报告由四川省龙达房地产土地评估有限责任公司负责解释。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

成都市锦江区人民法院

## 二、房地产估价机构

机构名称：四川省龙达房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：廖磊

住所：成都市青羊区锣锅巷 122 号云龙大厦 1401 室

统一社会信用代码：915100007118940397

备案等级：贰级

证书编号：川建房估备字[2018]0089 号

有效期限：2021 年 01 月 27 日至 2024 年 01 月 27 日

## 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

### （一）估价范围

本次估价范围为：

估价对象 1：坐落于成都市金牛区西体路 1 号 1 栋 2 楼 1 号的商业房地产，包括建筑面积 1320.19 平方米及应分摊的出让土地使用权面积 93.68 平方米。

估价对象 2：坐落于成都市金牛区西体路 1 号 1 栋 1 楼 1 号的商业房地产，包括建筑面积 43.40 平方米及应分摊的出让土地使用权面积 3.08 平方米。

估价对象 3：坐落于成都市金牛区西体路 1 号 1 栋 1 楼 2 号的商业房地产，包括建筑面积 60.57 平方米及应分摊的出让土地使用权面积 4.30 平方米。

### （二）估价对象权益状况

根据委托人提供的《成都市不动产登记信息查询结果》记载，估价对象权益状况如下：

#### （1）房屋所有权人及房屋自然状况

估价对象 1：

权利人	房屋共有情况	房地坐落	不动产单元号	不动产权证书号	业务号	规划用途	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
庞云	单独所有	金牛区西体路1号1栋2楼1号	510106014002GB00089F00010085	监证2942939	权1924821	商业	框剪	1320.19

估价对象 2:

权利人	房屋共有情况	房地坐落	不动产单元号	不动产权证书号	业务号	规划用途	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
庞云	单独所有	金牛区西体路1号1栋1楼1号	510106014002GB00089F00010033	监证2942933	权1924817	商业	框剪	43.40

估价对象 3:

权利人	房屋共有情况	房地坐落	不动产单元号	不动产权证书号	业务号	规划用途	房屋结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
庞云	单独所有	金牛区西体路1号1栋1楼2号	510106014002GB00089F00010138	监证2942936	权1924819	商业	框剪	60.57

(2) 土地基本信息

估价对象 1:

不动产单元号	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	权利性质	土地使用期限	权利类型
510106014002GB00089W00000000	93.68	批发零售用地	出让	-2048/6/30	国有建设用地使用权

估价对象 2:

不动产单元号	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	权利性质	土地使用期限	权利类型
510106014002GB00089W00000000	3.08	批发零售用地	出让	-2048/6/30	国有建设用地使用权

估价对象 3:

不动产单元号	分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	权利性质	土地使用期限	权利类型
510106014002GB00089W00000000	4.30	批发零售用地	出让	-2048/6/30	国有建设用地使用权

(3) 估价对象抵押和查封登记信息

估价对象 1、2、3 抵押信息：

抵押信息

业务号	不动产登记证明号	被担保主 债权数额 (最高债 权数额) (万元)	债务履行期限 (债务确定期 间)	抵押权人	抵押人	登记 时间	状 态
抵 1903390	他权 1585138	490	2016-07-04 至 2016-10-03	双流聚源 中小企业 融资担保 有限公司	庞云	2016/ 7/7	有效
附记	/						
抵 1649424	他权 1429391	4200	2015-08-04 至 2020-08-31	中国工商 银行股份 有限公司 成都滨江 支行	甘忠玉, 庞云	2015/ 8/18	有效
附记	/						

估价对象 1 查封登记信息：

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
2019082201F90661	成都市青羊区 人民法院	(2019)川 0105 执 6749 号, (2019)川 0105 执 6749 号	2019/8/22 11:30:53	现 势
2019080501F90640	成都高新技术 产业开发区人 民法院	(2019)川 0191 执 6256 号, (2019)川 0191 执 6256 号	2019/8/5 11:28:54	现 势
2019090501F90864	资阳市雁江区 人民法院	(2019)川 2002 执恢 224 号, (2019)川 2002 执恢 224 号	2019/9/5 13:14:26	现 势
2018101001F90526	成都市青羊区 人民法院	(2018)川 0105 民初 10860 号之一、10860 号 之二, (2018)川 0105 执保 1349 号、1349 号 之一	2018/10/10 16:01:40	现 势
2019030401F91521	成都高新技术 产业开发区人 民法院	(2019)川 0191 执 773 号, (2019)川 0191 执 773 号	2019/3/4 16:08:35	现 势

2018080201F90060	成都市青羊区人民法院	(2018)川0105执3584号, (2018)川0105执3584号	2018/8/2 9:44:18	现势
2020111901F90991	成都市温江区人民法院	(2020)川0115执1714号, (2020)川0115执1714号	2020/11/19 11:03:47	现势
2020042401F91990	成都市锦江区人民法院	(2017)川0104执1635号之三, (2017)川0104执1635号之三	/	现势
2019102801F91078	成都市青羊区人民法院	(2019)川0105执7746号, (2019)川0105执7746号	2019/10/28 13:53:40	现势
2020120401F91926	成都市锦江区人民法院	(2020)川0104执6666号, (2020)川0104执6666号	2020/12/4 13:12:23	现势
2021032301F91338	四川天府新区成都片区人民法院	(2021)川0192执597号, (2021)川0192执597号	2021/3/23 11:28:43	现势
2019030401F91513	成都高新技术产业开发区人民法院	(2019)川0191执774号, (2019)川0191执774号	2019/3/4 16:04:50	现势
2019101701F90629	成都市武侯区人民法院	(2019)川0107执4468号, (2019)川0107执4468号	2019/10/17 10:41:45	现势
2019032801F91258	成都市双流区人民法院	(2019)川0116执1116号, (2019)川0116执1116号	2019/3/28 14:42:18	现势

估价对象2查封登记信息:

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
2017122901F90230	成都高新技术产业开发区人民法院	(2017)川0191执6007号, (2017)川0191执6007号	2017/12/29 15:02:52	现势
2019082201F90661	成都市青羊区人民法院	(2019)川0105执6749号, (2019)川0105执6749号	2019/8/22 11:30:53	现势
2019080501F90640	成都高新技术产业开发区人民法院	(2019)川0191执6256号, (2019)川0191执6256号	2019/8/5 11:28:54	现势
2019090501F90864	资阳市雁江区人民法院	(2019)川2002执恢224号, (2019)川2002执恢224号	2019/9/5 13:14:26	现势
2020042401F91990	成都市锦江区人民法院	(2017)川0104执1635号之三, (2017)川0104执1635号之三	/	现势
2017012600F00826	四川省成都市青羊区人民法院	(2017)川0105民初78号之二	/	现势
2021032301F91390	四川天府新区成都片区人民法院	(2021)川0192执597号, (2021)川0192执597号	2021/3/23 11:33:23	现势

2018101001F90526	成都市青羊区人民法院	(2018)川0105民初10860号之一、10860号之二, (2018)川0105执保1349号、1349号之一	2018/10/10 16:01:40	现势
2018031201F90178	成都高新技术产业开发区人民法院	(2018)川0191执保325号, (2018)川0191民初2188号	2018/3/12 10:29:09	现势
2018031201F90181	成都高新技术产业开发区人民法院	(2018)川0191执保326号, (2018)川0191民初2185号	2018/3/12 11:01:10	现势
2019032801F91258	成都市双流区人民法院	(2019)川0116执1116号, (2019)川0116执1116号	2019/3/28 14:42:18	现势
2019031901F91508	成都高新技术产业开发区人民法院	(2019)川0191执773号之一, (2019)川0191执773号之一	2019/3/19 16:10:28	现势
2019031901F91519	成都高新技术产业开发区人民法院	(2019)川0191执774号之一, (2019)川0191执774号之一	2019/3/19 16:14:21	现势
2019101701F90629	成都市武侯区人民法院	(2019)川0107执4468号, (2019)川0107执4468号	2019/10/17 10:41:45	现势
2019102801F91108	成都市青羊区人民法院	(2019)川0105执7746号, (2019)川0105执7746号	2019/10/28 13:58:10	现势
2020111901F91011	成都市温江区人民法院	(2020)川0115执1714号, (2020)川0115执1714号	2020/11/19 11:06:37	现势

估价对象3查封登记信息:

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
2017122901F90230	成都高新技术产业开发区人民法院	(2017)川0191执6007号, (2017)川0191执6007号	2017/12/29 15:02:52	现势
2019082201F90661	成都市青羊区人民法院	(2019)川0105执6749号, (2019)川0105执6749号	2019/8/22 11:30:53	现势
2019080501F90640	成都高新技术产业开发区人民法院	(2019)川0191执6256号, (2019)川0191执6256号	2019/8/5 11:28:54	现势
2019090501F90864	资阳市雁江区人民法院	(2019)川2002执恢224号, (2019)川2002执恢224号	2019/9/5 13:14:26	现势
2018101001F90526	成都市青羊区人民法院	(2018)川0105民初10860号之一、10860号之二, (2018)川0105执保1349号、1349号之一	2018/10/10 16:01:40	现势
2017012600F00826	四川省成都市青羊区人民法院	(2017)川0105民初78号之二	/	现势
2020042401F91990	成都市锦江区人民法院	(2017)川0104执1635号之三, (2017)川0104执1635号之三	/	现势



2019102801F91097	成都市青羊区人民法院	(2019)川0105执7746号, (2019)川0105执7746号	2019/10/28 13:55:47	现势
2019101701F90629	成都市武侯区人民法院	(2019)川0107执4468号, (2019)川0107执4468号	2019/10/17 10:41:45	现势
2020120401F91926	成都市锦江区人民法院	(2020)川0104执6666号, (2020)川0104执6666号	2020/12/4 13:12:23	现势
2018031201F90178	成都高新技术产业开发区人民法院	(2018)川0191执保325号, (2018)川0191民初2188号	2018/3/12 10:29:09	现势
2018031201F90181	成都高新技术产业开发区人民法院	(2018)川0191执保326号, (2018)川0191民初2185号	2018/3/12 11:01:10	现势
2021032301F91355	四川天府新区成都片区人民法院	(2021)川0192执597号, (2021)川0192执597号	2021/3/23 11:30:31	现势
2019032801F91258	成都市双流区人民法院	(2019)川0116执1116号, (2019)川0116执1116号	2019/3/28 14:42:18	现势
2019031901F91508	成都高新技术产业开发区人民法院	(2019)川0191执773号之一, (2019)川0191执773号之一	2019/3/19 16:10:28	现势
2019031901F91519	成都高新技术产业开发区人民法院	(2019)川0191执774号之一, (2019)川0191执774号之一	2019/3/19 16:14:21	现势
2020111901F91003	成都市温江区人民法院	(2020)川0115执1714号, (2020)川0115执1714号	2020/11/19 11:05:19	现势

#### (4) 租赁状况

根据估价委托人提供的《房屋租赁合同》，估价对象 1 中的 573.6 平方米和估价对象 2 于 2018 年 11 月 28 日出租给成都麦德格光学眼镜有限公司，租赁期限至 2029 年 1 月 30 日，月租金为 67870 元，每半年支付一次，第三年开始隔年递增 6%，其他详情见《房屋租赁合同》。

估价对象 3 存在事实租赁，估价委托人未提供《房屋租赁合同》。

#### (三) 估价对象实物状况

估价对象 1、2:

实地查勘地址	成都市金牛区西体路 1 号 1 栋 2 层 1 号、成都市金牛区西体路 1 号 1 栋 1 层附 1 号。				
备注	实地查勘时未见估价对象 1 “房号” 号牌，估价对象 2 的 “房号” 号牌与《成都市不动产登记信息查询结果》记载不一致。				
建筑结构	框剪	建成年代	约 2011 年	实际用途	商业
总层数	19 含地下 2 层	所在楼层	1-2	户型结构	平层
外墙	墙砖、涂料	装修档次	普通	临街状况	临街

空间布局	一层入口大厅，二层大厅、门诊室、办公室、休息厅、卫生间。	层高 (m)	约 3.6m	一层入口开间和进深 (m)	开间约 5.5m，进深约 11.6m。
使用及维护状况	一般	完损状况	2 层空置部分有石膏板、门框破损。	设施设备	水、电、光纤、宽带、中央空调、电梯 3 部。
室内装修状况	一层入口大厅和二层大厅作为门诊部的接待处，地面为地砖，墙面为墙砖和石膏装饰板，天棚为石膏板及造型吊顶；门诊室、休息厅及通道地面为地砖、墙面为乳胶漆，天棚为石膏板吊顶，门诊室与通道之间设有玻璃隔断；办公室地面为木地板，墙面为乳胶漆，天棚为扣板吊顶；卫生间地面为地砖，墙面为墙砖，天棚为扣板吊顶；二层空置部分地面为地砖，墙面及天棚的石膏板已破损，部分门框因门被拆走破损，天棚上有些许电线悬下。				
	门窗	入户双开玻璃门、铁门，室内木门、玻璃门，玻璃窗。			
使用状况	1 层及 2 层一部分作为眼科门诊部使用。				
环境	区域商业氛围较好				
其他	路边设有路面停车位				
利用现状	√出租          自用          √空置				
宗地状况	估价对象所在宗地东临建筑物，南临通锦桥路，西临西体路与通锦桥路交叉路口，北临西体路。宗地形状规则，宗地内地势平坦，地质状况较好，宗地开发程度达“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整）。				
备注	现场查勘时，估价对象 1 一部分空置，一部分为眼科门诊场所，眼科门诊场所部分与估价对象 2 连通。估价对象 2 作为眼科门诊的入口大厅使用。				

估价对象 3:

实地查勘地址	成都市金牛区西体路 1 号 1 栋 1 层附 2 号。				
备注	估价对象“房号”号牌与《成都市不动产登记信息查询结果》记载不一致。				
建筑结构	框剪	建成年代	2011 年	实际用途	商业
建筑类型	高层	所在楼层	1	户型结构	平层
外墙	墙砖	装修档次	普通	临街状况	临街
空间布局	营业厅、厨房、卫生间	层高 (m)	约 3.6m	开间和进深 (m)	开间约 4.1m，进深约 14m。
使用及维护状况	较好	完损状况	无损坏	设施设备	水、电、气、光纤、宽带。
室内装修状况		地面	内墙		天棚
	营业厅	地砖	瓷砖、水泥、涂料		油漆、涂料
	厨房	地砖	瓷砖		油漆、涂料
	卫生间	地砖	瓷砖		乳胶漆
	门窗	卷帘门。			
使用状况	目前出租给餐馆使用。				
其他	路边设有路面停车位				

宗地状况	估价对象所在宗地东临建筑物，南临通锦桥路，西临西体路与通锦桥路交叉口，北临西体路。宗地形状规则，宗地内地势平坦，地质状况较好，宗地开发程度达“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整）。
------	---

#### （四）估价对象区位状况

地理位置	估价对象位于成都市西北面，一环路内。
交通	区域主要道路有西体路、金仙桥路等，路面状况较好，通行能力较强；附近通行 3 路、7 路、93 路等公交车，公交便捷度好。
环境	区域环境较好，周边分布有“川铁大厦”、“通锦大厦”、“金双小区”等众多楼盘。
配套设施	附近分布有圣心幼儿园、青羊体育中心、成都市西体路小学校等、及各银行网点、邮政电信营业网点、餐饮娱乐等生活配套设施。

### 五、价值时点

本次估价以完成估价对象实地查勘之日二〇二二年一月十九日为价值时点。

### 六、价值类型

（一）本报告价值类型为市场价值。

市场价值标准，是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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额，满足以下特征：

1、适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

2、熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

3、谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

4、不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买(不是非买不可)，卖方不是急于出售(不是非卖不可)，同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

5、公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易

的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或者特别的关系，不是关系交易；

隐含条件：市场参与者集体的观念和行为，包括不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；即不过于乐观又不过于保守；最高最佳利用；继续利用(对企业而言即持续经营)。

## (二) 价值内涵：

1、本次估价以估价对象应缴纳的各种税费能按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和其它法律保护依据为假设前提进行估价。

2、在满足“估价假设和限制条件”的前提下，包含估价对象建筑物、分摊的土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备价值。

3、估价结果对应的交易税费负担方式为：按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。

## 七、估价原则

(一) 独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公正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：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。

(三) 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态下的价值或价格的原则。

(四) 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。

(五) 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。

## 八、估价依据

(一) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

(二) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；

(三) 《中华人民共和国民法典》；

- (四) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (五) 《中华人民共和国资产评估法》;
- (六) 《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);
- (七) 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号);
- (八) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号);
- (九) 《房地产司法鉴定评估指导意见》(试行)(川建房发〔2011〕89号);
- (十) 《关于规范房地产司法鉴定评估的通知》(川高法〔2011〕99号);
- (十一) 关于印发《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)估价技术指引的通知(成房评协〔2016〕05号);
- (十二) 国家和省市房地产估价相关其他法律、法规、政策和规范;
- (十三) 《成都市不动产登记信息查询结果》、《房屋租赁合同》及其他资料;
- (十四) 《成都市锦江区人民法院委托书》((2022)川0104执恢37号);
- (十五) 估价人员实地查勘资料;
- (十六) 本公司掌握的房地产价格资料和实地调查的有关情况。

## 九、估价方法

### (一) 估价方法

本次估价选用比较法、收益法。

估价方法适用性分析详见“估价技术报告”。

### (二) 估价方法定义

比较法：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。

收益法：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。

### （三）估价测算的简要内容

#### A、比较法估价测算的简要内容：

1、从交易实例中选取与估价对象类似的三个可比实例；2、建立比较基础；3、进行交易情况修正；4、进行市场状况调整；5、进行房地产状况调整；6、计算比较价值或价格。

#### 计算公式：

估价对象房地产的比较价值或价格 = 可比实例房地产的价值或价格 × 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

#### B、收益法估价测算的简要内容：

1、搜集有关收入和费用的资料；2、测算潜在毛收入；3、测算有效毛收入；4、测算运营费用；5、测算净收益；6、选用适当的报酬率；7、确定收益期；8、计算收益价值。

计算公式：
$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

V：收益价值。

$A_i$ ：未来第 i 年的净收益。

$Y_i$ ：未来第 i 年的报酬率（%）。

n：收益期（年）。

## 十、估价结果

估价人员根据估价委托人提供的资料以及估价人员实地查勘和市场调查取得的资料，遵照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求采用比较法和收益法进行了分析测算，在价值时点估价对象市场价值评估结果如下：

币种：人民币

评估单价：详见估价结果明细表

评估总价：2356.47 万元[佰元以下四舍五入]

大 写：贰仟叁佰伍拾陆万肆仟柒佰元整

估价结果明细表

估价对象	坐落	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)
1	成都市金牛区西体路1号1栋2楼1号	商业	1320.19	15151	2000.22
2	成都市金牛区西体路1号1栋1楼1号	商业	43.4	34264	148.71
3	成都市金牛区西体路1号1栋1楼2号	商业	60.57	34264	207.54
合计			1424.16	/	2356.47

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王艳梅	5120080043		年 月 日
邓开恩	5120040258		年 月 日

十二、实地查勘期

二〇二二年一月十九日至二〇二二年一月十九日

十三、估价作业期

二〇二二年一月十九日至二〇二二年一月二十六日

四川省龙达房地产土地评估有限责任公司

二〇二二年一月二十六日

## 附 件

- 一、《成都市锦江区人民法院委托书》（（2022）川 0104 执恢 37 号）复印件
- 二、《成都市不动产登记信息查询结果》、《房屋租赁合同》复印件
- 三、专业帮助的情况说明
- 四、估价对象位置图
- 五、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 六、房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件
- 七、注册房地产估价师估价资格证书复印件