

本报告依据中国资产评估准则编制
人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

四川省成都市中级人民法院拟确定财产处置参考价
涉及的达州市东福商贸有限公司所属的康乐巷333号附
12、14、15号三套商业用房

资 产 评 估 报 告

川博大评字[2022]第033号
评估基准日:2022年05月31日
资产评估报告日:2022年06月21日
(共1册,第1册)

四川博大资产评估事务所有限责任公司

地址:成都市草市街38号

邮政编码:610017

电话:028-86638681

传真:028-86636381

资产评估报告目录

声明	1
资产评估报告·摘要	3
资产评估报告·正文	7
一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	7
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	8
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程及情况	12
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制说明	19
十三、评估报告日	20
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	20
评估报告附件	21

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

六、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、本资产评估报告的签字资产评估师已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

八、本公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本资产评估报告使用人应当充分考虑本资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

九、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

四川省成都市中级人民法院拟确定财产处置参考价
涉及的达州市东福商贸有限公司所属的康乐巷 333 号
附 12、14、15 号三套商业用房
资产评估报告·摘要

川博大评字[2022]第 033 号

四川博大资产评估事务所有限责任公司接受四川省成都市中级人民法院的委托,就其拟确定财产处置参考价涉及的达州市东福商贸有限公司所属的康乐巷 333 号附 12、14、15 号三套商业用房在评估基准日的市场价值进行了评估,现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下:

一、**评估目的:**为四川省成都市中级人民法院确定财产处置参考价提供资产市场价值参考依据。

二、**评估对象及评估范围:**本报告涉及的评估对象为达州市东福商贸有限公司所属的康乐巷 333 号附 12、14、15 号三套商业用房的
市场价值,评估范围为:康乐巷 333 号附 12 号,建筑面积 50.34 m²,
分摊国有商业用地使用权面积 6.89 m²;康乐巷 333 号附 14 号,建筑
面积 56.45 m²,分摊国有商业用地使用权面积 7.94 m²;康乐巷 333
号附 15 号,建筑面积 56.45 m²,分摊国有商业用地使用权面积 7.94
m²。

三、**价值类型:**市场价值。

四、**评估基准日:**本项目资产评估基准日是现场查看日期 2022
年 05 月 31 日。

五、**评估方法:**收益法

六、**评估结论及其使用有效期:**

四川省成都市中级人民法院委托评估的达州市东福商贸有限公司所属的康乐巷 333 号附 12、14、15 号三套商业用房在评估基准日 2022 年 05 月 31 日的评估总价为:人民币 1,094,900.00 元,大写:人民币壹佰零玖万肆仟玖佰元整(取整至百位)。

估价明细表

序号	《房屋所有权证》证号	房屋所有人	房屋坐落	所在楼层	规划用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	达川区房权证达字第 201408120247	达州市东福商贸有限公司	达川区翠屏街道康乐巷 333 号附 12 号 (东升园)	1	商业	50.34	6,860	34.53
2	达川区房权证达字第 201408120238	达州市东福商贸有限公司	达川区翠屏街道康乐巷 333 号附 14 号 (东升园)	1	商业	56.45	6,640	37.48
3	达川区房权证达字第 201408120236	达州市东福商贸有限公司	达川区翠屏街道康乐巷 333 号附 15 号 (东升园)	1	商业	56.45	6,640	37.48
合计	/	/	/	/	/	163.24	/	109.49

评估结论使用有效期：自 2022 年 05 月 31 日起至 2023 年 05 月 30 日止。

七、对评估结论产生影响的特别事项说明：

1. 本次评估，四川省成都市中级人民法院仅向我机构提供了评估委托书[(2022)川 01 执恢 155 号]，未向我机构提供评估对象房屋产权证、国有土地使用权证等相关权属资料，评估人员通过在达州市达川区人民政府政务服务中心房屋管理局处现场调取达州市智慧房产服务平台查询到的房屋信息摘要对权属进行核实，但无法确认信息摘要的内容与不动产登记部门的登记信息一致，故本报告仅对评估对象的市场价值进行评估，对评估对象的权属不发表意见，提请报告使用者注意。

2. 评估人员在现场勘察过程中发现，评估对象仅街道号、栋号、楼层及房号与房屋信息摘要一致，但未见街道号附属门牌号（即未见

附 12 号、14 号、15 号门牌)。在通过物业管理人员的介绍,及房屋信息摘要的记录与评估对象的栋号、楼层和评估对象卷帘门上的房屋编号,结合评估对象旁边的商业用房业主提供的不动产权证书记录的登记信息,综合判断评估对象的位置,由于被执行人无法联系且未能到场指认评估对象的准确位置,评估公司不能绝对保证评估对象与证载地址为同一房产。若证载地址的房屋与本次评估对象不一致,本次评估报告结论无效,提请报告使用者注意。

3. 通过物业管理人员介绍,截止评估基准日,评估对象康乐巷 333 号附 14 号已租赁给叶家湾社区用于微型消防站,康乐巷 333 号附 15 号已租赁给个人用于经营麻将馆,康乐巷 333 号附 12 号目前由物业管理公司使用,租赁情况不明确。由于本案被执行方未到场,评估人员结合现场走访了解,康乐巷 333 号附 15 号租赁与个人用于经营麻将馆,但承租方表示未与被执行人方区签订租赁合同,而康乐巷 333 号附 12、14 号无法确认是否存在租赁情况,故本次评估中,未考虑租赁情况的影响。另外,评估人员查询到的房屋信息摘要显示,评估对象均存在查封的情况,根据《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》本次评估未考虑评估对象的查封情况对评估结论的影响,提请报告使用者注意。

4. 因现场勘查时本案件被执行人未到场,故评估范围以四川省成都市中级人民法院委托书[(2022)川 01 执恢 155 号]、评估人员查询的房屋信息摘要记载以及评估人员现场查看核实并经申请方律师签字确认的范围为准。

5. 在现场勘察时,由于康乐巷 333 号附 14 号无法进入室内,房屋的装修情况无法确定,通过物业管理人员介绍,该房屋装修情况与康乐巷 333 号附 15 号档次规模相当,故本次评估中,假设康乐巷 333 号附 14 号与附 15 号装修档次一致。若与实际情况不符,本案当事方在收到评估报告书后 5 个工作日内提出异议,并组织协调重新勘察现场,在完成现场装修情况勘察工作后,评估机构对评估结论应做相应调整,提请报告使用者注意。

6. 在现场勘察过程中,评估对象康乐巷 333 号附 12 号(东升园)目前作为物业管理办公室在使用,评估对象康乐巷 333 号附 14 号(东

升园)目前作为社区微型消防站在使用。通过现场走访调查,及在物业管理处核实,康乐巷 333 号附 12 号(东升园)为评估对象所在小区唯一物业管理用房,而康乐巷 333 号附 14 号(东升园)作为消防配套用房租赁给社区使用。因本次评估对象的实际用途为小区配套用房,可能造成评估对象处置后,评估对象所属小区的物业管理工作无法正常开展及配套设施不全引起的相关纠纷,提请报告使用者关注。

谨提请本资产评估报告使用人注意:以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论,应当阅读资产评估报告正文。

四川省成都市中级人民法院拟确定财产处置参考价涉及的达州市东福商贸有限公司所属的康乐巷 333 号附 12、14、15 号三套商业用房
资产评估报告·正文

川博大评字[2022]第 033 号

四川省成都市中级人民法院：

四川博大资产评估事务所有限责任公司接受贵院的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法评估，按照必要的评估程序，对贵院拟确定财产处置参考价涉及的达州市东福商贸有限公司所属的康乐巷 333 号附 12、14、15 号三套商业用房在评估基准日 2022 年 05 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者概况

- 1、本次评估的委托方：四川省成都市中级人民法院
- 2、产权持有人：达州市东福商贸有限公司
- 3、其他评估报告使用者：包括本次评估目的所涉及到的国家法律、法规规定的有关行政管理部门。

二、评估目的

为四川省成都市中级人民法院确定财产处置参考价提供资产市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

1、本报告涉及的评估对象为达州市东福商贸有限公司所属的康乐巷 333 号附 12、14、15 号三套商业用房的市場价值，评估范围为：康乐巷 333 号附 12 号，建筑面积 50.34 m²，分摊国有商业用地使用权面积 6.89 m²；康乐巷 333 号附 14 号，建筑面积 56.45 m²，分摊国有商业用地使用权面积 7.94 m²；康乐巷 333 号附 15 号，建筑面积 56.45 m²，分摊国有商业用地使用权面积 7.94 m²。

2、委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围

一致。

委估资产主要情况：

纳入评估的评估对象位于达州市达川区康乐巷 333 号附 12、14、15 号。评估人员在申请方律师及四川省成都市中级人民法院工作人员的陪同下于 2022 年 5 月 31 日进行了现场查勘。实物状况见下表：

小区名称	东升教育花园（东升园）
证载地址	康乐巷 333 号附 12 号 H 栋 1 层 1-12 号
实地查勘地址	康乐巷 333 号 H 栋 1 层 12 号
建筑面积	50.34
规划用途	商业
总楼层	8 层
所在楼层	第 1 层
建筑结构	混合结构
建筑物外观	呈较规则矩形，外墙面砖
层高	约 5.5 米
临街状况	临小区内部道路
建成年代	2007 年
通风、采光	通风、采光较好
装修状况	室内装修情况为：入户外层卷帘门内层铝合金推拉门，室内地面玻化地砖，内墙面刷乳胶漆，天棚刷乳胶漆；卫生间地面防滑地砖，内墙面贴墙砖到顶，天棚刷乳胶漆
设施设备	通水、电；电话、网络综合布线
维护保养状况	维护保养一般，成新率为 80%，属完好房
利用现状	物业管理公司使用
商业配套	门卫、地面停车场等商业配套
物业管理	有专业物管进行管理
备注	/

小区名称	东升教育花园（东升园）
证载地址	康乐巷 333 号附 14 号 I 栋 1 层 1-2 号
实地查勘地址	康乐巷 333 号 I 栋 1 层 2 号

建筑面积	56.45
规划用途	商业
总楼层	8层
所在楼层	第1层
建筑结构	混合结构
建筑物外观	呈较规则矩形，外墙面砖
层高	约4.5米
临街状况	临小区内部道路
建成年代	2007年
通风、采光	通风、采光较好
装修状况	/
设施设备	通水、电；电话、网络综合布线
维护保养状况	维护保养一般，成新率为80%，属完好房
利用现状	叶家湾社区用于微型消防站
商业配套	门卫、地面停车场等商业配套
物业管理	有专业物管进行管理
备注	未能进入室内

小区名称	东升教育花园（东升园）
证载地址	康乐巷333号附15号I栋1层1-3号
实地查勘地址	康乐巷333号I栋1层3号
建筑面积	56.45
规划用途	商业
总楼层	8层
所在楼层	第1层
建筑结构	混合结构
建筑物外观	呈较规则矩形，外墙面砖
层高	约4.5米
临街状况	临小区内部道路
建成年代	2007年
通风、采光	通风、采光较好

装修状况	室内装修情况为：入户外层卷帘门内层铝合金推拉门，室内地面玻化地砖，内墙面刷乳胶漆，天棚矿棉板吊顶
设施设备	通水、电；电话、网络综合布线
维护保养状况	维护保养一般，成新率为 80%，属完好房
利用现状	个人麻将馆经营
商业配套	门卫、地面停车场等商业配套
物业管理	有专业物管进行管理
备注	/

四、价值类型

根据本次评估目的，价值类型设定为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是现场查看日期 2022 年 05 月 31 日。

六、评估依据

本次资产评估工作所遵循的评估依据主要有：

（一）经济行为依据

四川省成都市中级人民法院委托书〔(2022)川 01 执恢 155 号〕。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；

2、《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）；

3、《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》、《四川省高级人民法院委托评估拍卖和变卖管理办法》（川高法〔2011〕177 号）；

4、最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定（法释〔2019〕19 号）；

5、最高人民法院印发《关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作

若干问题的规定》的通知（法[2020]202号）；

6、其他法律法规。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号；
- 2、《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36号；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35号；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37号；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2018〕38号；
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；
- 11、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》中评协〔2019〕14号。

（四）资产权属依据

1. 四川省成都市中级人民法院委托书〔(2022)川01执恢155号〕；
2. 房屋信息查询记录；
3. 土地登记卡复印件。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》及《资产评估业务手册》；
- 2、资产评估专业人员现场勘察相关资料、市场调查资料；
- 3、资产评估专业人员市场调查取得的与评估相关的资料；
- 4、评估资讯网；
- 5、评估机构及评估人员掌握的其他相关信息资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为收益法。

（二）评估方法的选择理由

按照《资产评估准则》和《资产评估操作规范意见(试行)》等评估法规规章的规定,评估方法一般有市场法、收益法和收益法等三种方法。评估过程中根据评估对象、选择的价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种方法的适用性,恰当选择一种或多种方法进行评估。

市场法是选取一定数量的可比实例,将它们与评估对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

收益法是预测评估对象的未来收益,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评估对象价值或价格的方法。

成本法是测算评估对象在评估基准日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评估对象价值或价格的方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,以及三种评估基本方法的适用条件,本次评估选用的评估方法为收益法。评估方法选择理由简述如下:

考虑评估对象房地产所属区域类似房地产市场交易不活跃,市场化程度较低,较难收集相关成交可比实例,故本次评估不可采用市场法;

评估对象可以通过出租获取收益,且类似用途的租赁市场较为成熟,故本次评估宜采用收益法进行评估;

成本法主要适用于房地产市场交易量较少及市场发展不成熟的地区,但由于成本法无法客观的反映商业用房的市场价值,故成本法对求取评估对象价值适用性较差,本次评估不采用成本法进行评估;

根据以上分析,本次评估确定采用收益法进行评估。

根据本次评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,本项目宜采用收益法进行评估。

八、评估程序实施过程及情况

(一)明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案,明确委托人和其他资产评估报告使用人、产权持有人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评

估业务基本事项。

(二)接受评估委托书

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定接受委托书。

(三)编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

(四)现场调查

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘、勘查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(五)收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

(六)评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

(七)编制出具评估报告

项目负责人在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

(八)整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

(一) 评估基准假设

1. 交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2. 公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：(1) 市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(2) 市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(3) 市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；(4) 市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；(5) 市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；(6) 市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3. 持续使用基准假设

持续使用假设是假设评估对象正处于使用状态，且这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

(二) 评估条件假设

1. 委估的资产的权属清楚，不存在抵押、担保他项权利；

2. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重变化；

3. 委估资产所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

4. 本次评估的资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

5. 评估对象的质量符合国家有关技术标准，并能良好维护保养；

6. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

四川省成都市中级人民法院委托评估的达州市东福商贸有限公司所属的康乐巷 333 号附 12、14、15 号三套商业用房在评估基准日 2022 年 05 月 31 日的评估总价为：人民币 1,094,900.00 元，大写：人民币壹佰零玖万肆仟玖佰元整（取整至百位）。

估价明细表

序号	《房屋所有权证》证号	房屋所有人	房屋坐落	所在楼层	规划用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	达川区房权证达字第 201408120247	达州市东福商贸有限公司	达川区翠屏街道康乐巷 333 号附 12 号（东升园）	1	商业	50.34	6,860	34.53
2	达川区房权证达字第 201408120238	达州市东福商贸有限公司	达川区翠屏街道康乐巷 333 号附 14 号（东升园）	1	商业	56.45	6,640	37.48
3	达川区房权证达字第 201408120236	达州市东福商贸有限公司	达川区翠屏街道康乐巷 333 号附 15 号（东升园）	1	商业	56.45	6,640	37.48
合计	/	/	/	/	/	163.24	/	109.49

评估结论使用有效期：自 2022 年 05 月 31 日起至 2023 年 05 月 30 日止。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任

本次评估中，不存在引用其他评估机构出具的评估结论的情况。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估，四川省成都市中级人民法院仅向我机构提供了评估委托书[(2022)川01执恢155号]，未向我机构提供评估对象房屋产权证、国有土地使用权证等相关权属资料，评估人员通过在达州市达川区人民政府政务服务中心房屋管理局处现场调取达州市智慧房产服务平台查询到的房屋信息摘要对权属进行核实，但无法确认信息摘要的内容与不动产登记部门的登记信息一致，故本报告仅对评估对象的市场价值进行评估，对评估对象的权属不发表意见，提请报告使用者注意。

(三) 评估程序受到限制的情形

在现场勘察时，由于康乐巷333号附14号无法进入室内，房屋的装修情况无法确定，通过物业管理人员介绍，该房屋装修情况与康乐巷333号附15号档次规模相当，故本次评估中，假设康乐巷333号附14号与附15号装修档次一致。若与实际情况不符，本案当事方在收到评估报告书后5个工作日内提出异议，并组织协调重新勘察现场，在完成现场装修情况勘察工作后，评估机构对评估结论应做相应调整，提请报告使用者注意。

(四) 评估资料不完整的情形

本次评估，除权属资料不完整外，不存在其他资料不完整情形。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

通过物业管理人员介绍，截止评估基准日，评估对象康乐巷333号附14号已租赁给叶家湾社区用于微型消防站，康乐巷333号附15号已租赁给个人用于经营麻将馆，康乐巷333号附12号目前由物业管理公司使用，租赁情况不明确。由于本案被执行方未到场，评估人员结合现场走访了解，康乐巷333号附15号租赁与个人用于经营麻将馆，但承租方表示未与被执行人方签订租赁合同，而康乐巷333号附12、14号无法确认是否存在租赁情况，故本次评估中，未考虑租赁情况的影响。另外，评估人员查询到的房屋信息摘要显示，评估对象均存在查封的情况，根据《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》本次评估未考虑评估对象的查封情况对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

(六)期后事项

本次评估中，不存在期后事项。

(七)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

评估人员在现场勘察过程中发现，评估对象仅街道号、栋号、楼层及房号与房屋信息摘要一致，但未见街道号附属门牌号（即证载地址为康乐巷 333 号附 12 号，现场仅有康乐巷 333 号，未见附 12 号门牌）。在通过物业管理人员的介绍，及房屋信息摘要的记录与评估对象的栋号、楼层和评估对象卷帘门上的房屋编号，结合评估对象旁边的商业用房业主提供的不动产权证书记录的登记信息，综合判断评估对象的位置，由于被执行人无法联系且未能到场指认评估对象的准确位置，评估公司不能绝对保证评估对象与证载地址为同一房产。若证载地址的房屋与本次评估对象不一致，本次评估报告结论无效，提请报告使用者注意。

(八)其他需要说明的事项

1、在现场勘察过程中，评估对象康乐巷 333 号附 12 号（东升园）目前作为物业管理办公室在使用，评估对象康乐巷 333 号附 14 号（东升园）目前作为社区微型消防站在使用。通过现场走访调查，及在物业管理处核实，康乐巷 333 号附 12 号（东升园）为评估对象所在小区唯一物业管理用房，而康乐巷 333 号附 14 号（东升园）作为消防配套用房租赁给社区使用。结合本次评估对象的实际用途（配套用房），鉴于后期评估对象处置后，评估对象所属小区可能造成物业管理工作无法正常开展及配套设施不全引起的相关纠纷，提请报告使用者注意。

2、本次评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，我公司参加评估人员与委托人与产权持有人无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业规范。

3、本次评估中所涉及的有关权属证明资料、法律文件和相关资料以四川省成都市中级人民法院提供的资料为依据；所采用的主要参数以四川省成都市中级人民法院提供的相关资料记载的数据为依据。委托人应对其所提供资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任，对评估对象的安全性和完整性负责。本评估机构和评估人员对本评估报告符合《资产评估基本准则》和《资产评估职业道德准则》的规定负责。恰当使用

评估报告是委托人和相关当事方的责任。

4、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、本评估结论为评估基准日的公开市场价格，本评估报告使用人应明确该评估结论的假设和限制条件。

6、本次评估未考虑评估对象被查封对评估结论的影响，特提请报告使用者注意。

7、本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响，特提请报告使用者注意。

8、对于纳入本次评估范围内的商业用房的评估，评估人员到现场尽可能地察看了其外观和使用、维护情况，但限于检测手段，对内在质量未进行任何技术测试。因此，对被评估对象的评估值仅建立在委托方提供的资料和评估人员职业判断基础上，对上述房屋可能存在的隐形损坏不发表任何意见，亦不能保证评估对象可能存在的上述因素对评估值的影响，特提请报告使用者注意。

9、因现场勘查时本案件被执行人未到场，故评估范围以四川省成都市中级人民法院委托书[(2022)川01执恢155号]、评估人员查询的房屋信息摘要记载以及评估人员现场查看核实并经申请方律师签字确认的范围为准。

10、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，并进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告的使用范围

1. 本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人、及本次评估目的涉及的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2. 本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3. 本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年，若在有效期内，由于宏观经济条件及评估对象发生变化，当这些变化对评估结论产生影响时，应由本评估机构对评估结果进行相应调整或重新委托评估机构评估。

4. 本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

(二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及相关资产评估专业人员不承担责任。

(三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1. 本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

2. 本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会

成立。

3. 本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明,并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、评估报告日

2022年06月21日

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

四川博大资产评估事务所有限责任公司

资产评估师:

中国·成都

二〇二二年六月二十一日

资产评估师:

评估报告附件

- 附件一：评估明细表；
- 附件二：评估对象实物照片；
- 附件三：四川省成都市中级人民法院委托书[(2022)川01执恢155号]；
- 附件四：房屋信息查询记录；
- 附件五：土地登记卡复印件；
- 附件六：签名资产评估师的承诺函；
- 附件七：资产评估机构备案文件或者资格证明文件(复印件)；
- 附件八：资产评估机构的营业执照(复印件)；
- 附件九：签字资产评估师的职业资格证书登记卡(复印件)。