

四川省久源房地产土地估价有限公司

久源房估（2022）字第 180-1 号

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：杨博位于成都市高新区天府大道中段 177 号 28 栋 1 单元
2 层 1 号、2 号、3 号、4 号的商业房地产市场价格评估

估价委托人：成都市锦江区人民法院

房地产估价机构：四川省久源房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：徐 伟（注册号：5120210073）

孙岷剑（注册号：5120040547）

估价报告出具日期：2022 年 4 月 26 日

估价报告编号：久源房估（2022）字第 180-1 号

致估价委托人函

成都市锦江区人民法院：

承蒙委托，本公司注册房地产估价师依据《房地产估价规范》〔GB/T50291-2015〕、《房地产估价基本术语标准》〔GB/T50899—2013〕及国家相关法律、法规，完成了委估房地产市场价值评估工作。

一、**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、**估价对象：**估价对象为杨博名下的位于成都市高新区天府大道中段 177 号 28 栋 1 单元 2 层 1 号、2 号、3 号、4 号商业房地产(含其相应分摊的国有建设用地土地使用权、室内装饰装修以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)。估价对象建筑面积合计为 1079.51 m²，设计用途为商业，实际用途为商业，出让分摊土地使用权面积合计为 407.36 m²。

三、**价值时点：**2022 年 4 月 19 日。（依据估价委托人的委托目的，本报告价值时点为注册房地产估价师实地查勘日）。

四、**价值类型：**市场价格。

五、**估价方法：**比较法、收益法。

六、**估价结果：**

估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 4 月 19 日的估价结果如下（详见《估价结果明细表》）：

币 种：人民币

市场价格：2014.48 万元

大 写：贰仟零壹拾肆万肆仟捌佰元整

特别提示：

1. 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。

2. 本报告估价结果仅作为在本报告估价目的下的参考依据，对估价目的的实现不具有强制力。

3. 因本次评估为司法鉴定评估，根据《房地产司法鉴定评估指导意见》，司法鉴定评估中“评估价值的影响因素包括房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上的原有担保物权和其他优先受偿权”，即不考虑抵押、查封等因素的影响，本次评估未考虑上述因素对价值的影响，**在此提醒报告使用者注意。**

4. 估价委托人提供的由“四川省成都市国力公证处”出具的编号为“（2022）川国公证辅字第 29 号”《勘验调查报告》上载明截止 2022 年 3 月评估对象欠缴水费及电费合计 9614.83 元，注册房地产估价师查勘现场时（2022 年 4 月 19 日）通过对评估对象所在的物业管理中心（成都万科物业服务有限公司）工作人员询问得知评估对象至价值时点存在拖欠物业费、水电费等费用合计 191222.38 元。依据估价委托人提供的被执行人（杨博）与王文才、四川食秀餐饮服务有限公司签订的《商铺租赁合同》中关于租赁期间的物业使用费用（含物业管理费、水电费及其他费用）的规定承租期间，上述费用由承租人承担，故本次评估未考虑该事项对估价结果的影响，**并提醒报告使用者注意。**买受人应充分调查是否存在上述费用、费用金额及其承担方式，正确使用本次估价结果。

5. 本次评估，根据评估对象所在区域司法拍卖惯例，财产处置费用（如评估费、拍卖费、诉讼费用、律师费等费用）一般在司法拍卖结束后根据实际发生费用从财产处置价款中扣除。故本次评估结果未扣除相关财产处置费用，**在此提醒报告使用者注意。**

6. 本次评估，我们未考虑评估对象被迫转让及处置后可能存在的被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响，**在此提醒报告使用者注意。**

7. 请报告使用人完整阅读并正确理解本报告，对因错误理解或仅使用本报告中部分内容而导致的损失，本估价机构不承担责任。

估价结果明细表

币种：人民币

序号	产权证号	坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/ m ²)	评估总价 (万 元)
1	成房权证监证字第 4154676 号	成都市高新区天府大道中段 177 号 28 栋 1 单元 2 层 1 号	384.78	17470	672.21
2	成房权证监证字第 4154683 号	成都市高新区天府大道中段 177 号 28 栋 1 单元 2 层 2 号	228.86	17470	399.82
3	成房权证监证字第 4154686 号	成都市高新区天府大道中段 177 号 28 栋 1 单元 2 层 3 号	228.86	20230	462.98
4	成房权证监证字第 4154684 号	成都市高新区天府大道中段 177 号 28 栋 1 单元 2 层 4 号	237.01	20230	479.47
合计			1079.51	/	2014.48

四川省久源房地产土地估价有限公司

法定代表人：

2022 年 4 月 26 日

目录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价的假设条件	2
二、本估价报告使用的限制条件	4
估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	16
六、价值类型	16
七、估价原则	16
八、估价依据	17
九、估价方法	19
十、估价结果的确定	21
十一、注册房地产估价师	22
十二、实地查勘期	22
十三、估价作业期	22
附 件	23
1. 估价对象内外部状况照片及地理位置图	
2. 《成都市锦江区人民法院委托书》（2022）川 0104 执恢 281 号复印件	
3. 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件	
4. 《房屋信息查询记录》复印件	
5. 《商铺租赁合同》、《勘验调查报告》复印件	
6. 房地产估价机构营业执照复印件	
7. 房地产估价机构备案证书复印件	
8. 注册房地产估价师注册证书复印件	

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：

1. 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。

2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经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. 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 中国注册房地产估价师徐伟已于 2022 年 4 月 19 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，中国注册房地产估价师孙岷剑参与本项目对本报告进行复核。

6. 参与本次估价项目的注册房地产估价师具备相关专业知识和相应的房地产市场分析能力。

7、参与本次估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
第一报告人 徐 伟	5120210073		2022 年 4 月 26 日
报告参与人 孙岷剑	5120040547		2022 年 4 月 26 日

估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

（一）一般假设

1. 估价对象法定用途为商业，现状用途为商业，本报告按估价对象为商业用房持续使用为估价假设前提。

2. 估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房屋信息查询记录》、《商铺租赁合同》、《勘验调查报告》均为复印件，未提供原件。注册房地产估价师在职权和能力范围内对估价委托人提供的估价对象的权属、用途等资料进行了尽职调查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价以委托人提供的与估价对象有关的权属证明、其它相关资料均合法、真实、准确和完整为假设前提。因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和注册房地产估价师不承担责任。

3. 注册房地产估价师并无国家认定的测绘资格，因此未对房屋建筑面积进行专业测量。在没有理由怀疑估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》所记载面积明显不符的前提下，本次评估所取估价对象的面积根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件为依据。

4. 注册房地产估价师于 2022 年 4 月 19 日对估价对象进行了实地查勘，但注册房地产估价师对估价对象的实地查勘仅限于在实地查勘时可观察到的估价对象外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，对于被遮盖和不能直接观察的部分，受专业能力范围限制，未做建筑物基础、结构及建筑质量等方面的专业检测和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。在无理由怀疑估价对象存在安全隐患的情况下，对被遮盖、未暴露及难以接触到的建筑物基础、房屋结构及其内部设施、设备，本报告假设其无重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

5. 注册房地产估价师对影响估价对象价格的估价对象所在地块的水文地质及土壤状况、是否存在有害物质或环境污染等给予了关注，受专业能力范围限制，未进行相关的专业鉴定、检测，在无理由怀疑其存在重大问题和瑕疵的情况下，假定不存在对房地产价值有重大不利影响的水文地质及土壤状况、有害物质或环境污染。

6. 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) 房地产交易符合国家相关法律、法规规定，能够自由在市场上交易；
- (2) 交易双方是自愿进行交易，交易目的是追求自身利益的最大化；
- (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) 不存在特殊买者的附加出价；
- (6) 交易双方负担各应负担的税费。

7. 估价对象为所在建筑物的一部分，本次估价以估价对象建筑物区分所有权的共有部分的通行权及水、公共照明、消防等附属设施设备的使用权，能被房屋所有权人、实际占有人合法享有为前提进行估价。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本次估价不存在未定事项假设。

（三）背离实际情况假设

经估价人员调查，至价值时点，估价对象已涉及司法纠纷。根据川建房发[2011]89号四川省住房和城乡建设厅关于印发《房地产司法鉴定评估指导意见》的通知记载：“拍卖房地产上原有的抵押权及其他担保物权，通常因拍卖(变卖)而消灭，注册房地产估价师通常不考虑其对价值的影响”，以及中房学【2021】37号中房学关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知第十三条记载：“涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿款的影响”。根据

本报告估价目的，本次估价设定估价对象无他项权利限制，可以依法自由交易，不考虑权属纠纷、抵押权、其他担保物权和司法机关、行政机关查封或者以其他形式限制该资产权利等情形为假设前提条件。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象《房屋所有权证》所载明地址为成都市高新区天府大道中段 177 号 28 栋 1 单元 2 层 1 号、2 号、3 号、4 号，依据估价委托人提供的成都市国力公正处出具的《勘验调查报告》（[2022]川国公证辅字第 29 号），原高新区天府大道中段 177 号 28 栋 1 单元 2 层 1 号、2 号实际变更为高新区世纪城路 198 号附 6032 号，原高新区天府大道中段 177 号 28 栋 1 单元 2 层 3 号、4 号实际变更为高新区世纪城路 198 号附 6034 号。本报告假设证载房屋与领勘人现场指认的房屋（高新区世纪城路 198 号附 6032 号、高新区世纪城路 198 号附 6034 号）具有同一性、唯一性，否则，本报告结果无效。

（五）依据不足假设

1.由于估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及《房屋信息查询记录》未记载估价对象房屋的建成年代，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年代为 2005 年，本次评估我们据此设定估价对象房屋建成年代为 2005 年。

2.估价委托人提供的产权资料均无估价对象平面图，估价师未能对估价对象平面布局进行证实核对。本报告假设估价对象平面布局与规划设计一致，无违规改扩建情况。

3.由于估价委托人未提供估价对象所在宗地《国有建设用地使用权出让合同》，注册房地产估价师虽进行了尽职调查，但难以查证和取得估价对象出让合同，无法确定出让合同是否约定土地使用权期间届满后是否无偿收回土地使用权及地上建筑物，根据本次估价目的，本次评估设定估价对象土地使用权期间届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物，故本次未评估考虑土地使用期限届满后建筑物的残余价值，提请本报告使用者注意。

二、本估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告仅用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

2. 本报告估价结果包括房屋及分摊的土地使用权价值。该土地使用权若与房屋分割处置，本报告结果无效。

3. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不应视为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。

4. 估价委托人提供的由“四川省成都市国力公证处”出具的编号为“（2022）川国力证辅字第 29 号”《勘验调查报告》上载明截止 2022 年 3 月评估对象欠缴水费及电费合计 9614.83 元，注册房地产估价师查勘现场时（2022 年 4 月 19 日）通过对评估对象所在的物业管理中心（成都万科物业服务服务有限公司）工作人员询问得知评估对象至价值时点存在拖欠物业费、水电费等费用合计 191222.38 元。依据估价委托人提供的被执行人（杨博）与王文才、四川食秀餐饮服务有限公司签订的《商铺租赁合同》中关于租赁期间的物业使用费用（含物业管理费、水电费及其他费用）的规定承租期间上述费用由承租人承担，故本次评估未考虑该事项对估价结果的影响，并提醒报告使用者注意。买受人应充分调查是否存在上述费用、费用金额及其承担方式，正确使用本次估价结果。

5. 本报告使用期限自报告出具之日起一年内（自 2022 年 4 月 26 日起至 2023 年 4 月 25 日止）有效，超过估价报告使用期限使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

6. 本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中的部分内容，所导致的损失本估价机构不承担责任。

7. 本估价报告原件加盖本机构鲜章和在本机构注册的房地产估价师签名盖章方为有效，复印件以及缺乏鲜章、签名的报告无效。若使用复印件以及缺乏本机构鲜章、签名件的估价报告，自负所产生的一切法律后果，本估价机构及估价人员不负任何责任。

三、需要特别说明事项

1. 本估价报告是在价值时点和本次估价目的下，估价对象在保持现有使用状态以及

未改变房屋结构、使用用途等情况下的估价结论。如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，估价对象的面积、用途、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、房地产政策重大调整、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果应作相应调整或委托估价机构重新估价。

2. 估价委托人提供的《商铺租赁合同》上载明被执行人（杨博）与王文才订立的租赁期限为 2019 年 4 月 8 日起至 2029 年 7 月 7 日止，被执行人（杨博）与四川食秀餐饮服务有限责任公司订立的租赁期限为 2018 年 7 月 25 日起至 2023 年 8 月 24 日止。考虑本年度剩余租期较短，故本次评估未考虑该事项（本年度租赁事项）对评估对象价值的影响。

3. 依据《房地产估价规范》〔GB/T50291-2015〕规定，采用收益法估价时：“有租约限制且评估出租人权益的，已出租部分在租赁期间应按合同租金确定租金收入，未出租部分和已出租部分在租赁期间届满后应按市场租金确定租金收入”。评估对象分别出租于王文才、四川食秀餐饮服务有限责任公司进行使用（租期不一致、租金水平不一致），故本次估价对象（成都市高新区天府大道中段 177 号 28 栋 1 单元 2 层 1 号、2 号与成都市高新区天府大道中段 177 号 28 栋 1 单元 2 层 3 号、4 号）的市场价格有一定差异。

4. 注册房地产估价师徐伟于 2022 年 4 月 19 日对估价对象进行了实地查勘。注册房地产估价师对估价对象的查勘，仅限于估价对象的外观和使用状况。若估价对象存在需进行专业检测的内部缺陷，对估价委托人提供的相关资料进行验证后，本报告评估值价格应作相应的调整。

5. 估价委托人未书面明确财产处置费用是否从财产处置价款中扣除，根据注册房地产估价师对当地涉执司法处置费用的调查，当地交易惯例财产处置费用一般从财产处置价款中扣除，结合估价委托人介绍，本次处置费用也按惯例从处置价款中扣除，故本次评估结果未将上述费用扣除，特此说明。

6. 本次评估注册房地产估价师关注了涉执房地产被迫转让及处置后可能出现被执行

人不自愿配合交付房屋的情况，但未收集到确凿依据，故未考虑该因素对估价结果的不利影响，敬请报告使用者注意。

7. 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依法不承担责任。

8. 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会使用。

9. 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。

10. 本报告使用者使用报告过程中如发现本报告内的文字、数字因校印或其它原因出现差错时，请及时通知本估价机构进行更正。对存在差错的文字、数字进行错误理解而造成损失的，责任由报告使用者自行承担。

11. 本报告解释权归四川省久源房地产土地估价有限公司。

(本页以下无正文)

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：成都市锦江区人民法院

联系人：杜驰

二、房地产估价机构

机构名称：四川省久源房地产土地估价有限公司

住所：乐山市市中区嘉兴路 356 号 3 楼

法定代表人：马泽军

估价机构备案等级：贰级

备案证书编号：川建房估备字[2019]0222 号

备案证书有效期：2022 年 03 月 17 日至 2025 年 03 月 17 日

统一社会信用代码：915111007623305830

联系电话：(028)38289538 15328777555

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) 估价对象财产范围

估价对象为杨博名下的位于成都市高新区天府大道中段 177 号 28 栋 1 单元 2 层 1 号、2 号、3 号、4 号商业房地产(含其相应分摊的国有建设用地土地使用权、室内装饰装修以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)。估价对象建筑面积合计为 1079.51 m²，设计用途为商业，实际用途为商业，出让分摊土地使用权面积合计为 407.36 m²。

(二) 估价对象名称

杨博名下的位于成都市高新区天府大道中段 177 号 28 栋 1 单元 2 层 1 号、2 号、3

号、4 号的商业房地产。

（三）估价对象坐落

成都市高新区天府大道中段 177 号 28 栋 1 单元 2 层 1 号、2 号、3 号、4 号。

（四）估价对象基本状况

1. 土地基本状况

坐落	成都市高新区天府大道中段 177 号 28 栋 1 单元 2 楼 1 号、2 号、3 号、4 号				
权利人	杨博	分摊土地使用权面积 (m ²)	合计 407.36	使用权类型	出让
土地用途	商业用地	实际用途	商业	土地终止日期	2043 年 12 月 27 日
地形	较规则多边形	地势	平坦，与相邻地块无明显地势差	地质	良好，未发现地基不均匀沉降
开发程度	“六通一平”，即：通上水、下水、通电、通气、通讯、通道路，场地平整。				
宗地四至	东邻世纪城路，南、西、北均邻其他建筑				

2. 建筑物基本状况

楼盘名称	/	建筑面积 (m ²)	合计 1079.51	建筑结构	框架
竣工日期	2005 年	户型	隔成单间（现作为茶楼及餐饮进行使用）	用途	商业
通风采光	较好	层高	约 3.3 米	利用现状	出租
房屋总层数/所在楼层	2/4(含地下 1 层)	平面布局	平层，规则合理	外墙装修	墙砖
装修档次	简单装修	临街宽深比	较合理	朝向	东南
设备设施	楼梯、通上水、下水、通电、通气、通道路、通通讯。				
内部装修状况	入户为玻璃推拉门，内墙面部分贴墙砖、部分贴墙纸、部分刷乳胶漆，地面铺地砖、木地板，顶棚部分为木工板吊顶				
成新率	于 2005 年建成，至价值时点已有 17 年，根据国家有关同类结构房屋的经济耐用年限的规定和估价对象已使用的年限，结合注册房地产估价师实地勘察，确定综合成新率为 87%。				
维护保养状况	较好				

（五）估价对象权益状况

1. 估价对象登记状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及《房屋信息查询

记录》等复印件，估价对象的权属登记状况详见下表：

土地使用权：

序号	土地使用权人	证号	坐落	用途	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m ²)
1	杨博	成高国用(2015)第 38232 号	成都高新区天府大道中段 177 号 28 栋 1 单元 2 楼 1 号	商业用地	出让	2043 年 12 月 27 日	145.20
2	杨博	成高国用(2015)第 38233 号	成都高新区天府大道中段 177 号 28 栋 1 单元 2 楼 2 号	商业用地	出让	2043 年 12 月 27 日	86.36
3	杨博	成高国用(2015)第 38234 号	成都高新区天府大道中段 177 号 28 栋 1 单元 2 楼 3 号	商业用地	出让	2043 年 12 月 27 日	86.36
4	杨博	成高国用(2015)第 38235 号	成都高新区天府大道中段 177 号 28 栋 1 单元 2 楼 4 号	商业用地	出让	2043 年 12 月 27 日	89.44
合计		---	---	---	---	---	407.36

房屋所有权：

序号	房屋所有权人	权证号	坐落	楼层/总楼层	规划用途	建筑面积 (m ²)
1	杨博	成房权证监证字第 4154676 号	成都市高新区天府大道中段 177 号 28 栋 1 单元 2 层 1 号	1/4 (含地下 1 层)	商业	384.78
2	杨博	成房权证监证字第 4154683 号	成都市高新区天府大道中段 177 号 28 栋 1 单元 2 层 2 号	1/4 (含地下 1 层)	商业	228.86
3	杨博	成房权证监证字第 4154686 号	成都市高新区天府大道中段 177 号 28 栋 1 单元 2 层 3 号	1/4 (含地下 1 层)	商业	228.86
4	杨博	成房权证监证字第 4154684 号	成都市高新区天府大道中段 177 号 28 栋 1 单元 2 层 4 号	1/4 (含地下 1 层)	商业	237.01
合计		---	---	---	---	1079.51

其它权利状况：

房屋信息查询记录

基本信息										
所在区	街道	门牌	附号	栋号	单元	楼层	房号	规划用途	结构	建筑面积
高新区	天府大道中段	177		28	1	2	1	商业	框架	384.78
所有权信息										
所有权人		证件号码			证号编号			份额		
杨博		513030198601100830			监证 4154676					
所有方式	单独所有		取得方式		商品房购买			取得时间		2014-9-15
备注										
合同备案信息										
商品房订购时间		商品房合同拟定时间		2014/9/4	商品房合同备案时间			2014/9/4		
预售许可证号		5074	项目名称			地下车库及独立商业				
买受人										
杨博		身份证			513030198601100830					
出卖人										
成都世纪城新国际会展中心有限公司										
抵押信息										
权利设定时间	抵押权人	债务人			抵押面积 (平方米)	被担保 债权数 额(元)	债务履行期 限	状态	抵押件号	
2018/3/9	大连银行股份有限公司成都分行	四川锦龙建筑工程有限公司			2260.02	21,600,000	2018-03-08 至 2019-03-01	有效	2018030900F018 38	
2018/3/12	大连银行股份有限公司成都分行	四川蓝天网架钢结构工程有限公司			2206.02	57,600,000	2018-03-08 至 2019-03-01	有效	2018031200F021 56	
限制登记信息										
限制登记单位			限制登记文书文号				限制登记文书送达时间			
成都市锦江区人民法院			(2020)川0104执4677号, (2020)川0104执4677号				2020/9/25			
四川省成都市中级人民法院			(2020)川01执1897号之二, (2020)川01执1897号				2020/12/23			
其他信息										
是否征收		否				是否农房		否		
历史变动信息										
所有权人		取得方式			取得时间					
杨博		商品房购买			2014-9-15					

房屋信息查询记录

业务件号：权 2763182

验证码：72H3ZU 查询编号：91433971

基本信息

所在区	街道	门牌	附号	栋号	单元	楼层	房号	规划用途	结构	建筑面积
高新区	天府大道中段	177		28	1	2	2	商业	框架	228.86
所有权信息										
所有权人		证件号码			证号编号			份额		
杨博		513030198601100830			监证 4154683					
所有方式	单独所有		取得方式	商品房购买			取得时间	2014-9-15		
备注										
合同备案信息										
商品房订购时间		商品房合同拟定时间		2014/9/4	商品房合同备案时间			2014/9/4		
预售许可证号	5074		项目名称			地下车库及独立商业				
买受人										
杨博		身份证			513030198601100830					
出卖人										
成都世纪城新国际会展中心有限公司										
抵押信息										
权利设定时间	抵押权人		债务人		抵押面积(平方米)	被担保债权数额(元)	债务履行期限	状态	抵押件号	
2018/3/9	大连银行股份有限公司成都分行		四川锦龙建筑工程有限公司		2260.02	21,600,000	2018-03-08 至 2019-03-01	有效	20180309 00F01838	
2018/3/12	大连银行股份有限公司成都分行		四川蓝天网架钢结构工程有限公司		2206.02	57,600,000	2018-03-08 至 2019-03-01	有效	20180312 00F02156	
限制登记信息										
限制登记单位			限制登记文书文号				限制登记文书送达时间			
成都市锦江区人民法院			(2020)川0104执4677号, (2020)川0104执4677号				2020/9/25			
四川省成都市中级人民法院			(2020)川01执1897号之二, (2020)川01执1897号				2020/12/23			
其他信息										
是否征收	否				是否农房			否		
历史变动信息										
所有权人		取得方式			取得时间					
杨博		商品房购买			2014-9-15					

房屋信息查询记录

业务件号：权 2763187

验证码：TWQ26M 查询编号：91434000

基本信息										
所在区	街道	门牌	附号	栋号	单元	楼层	房号	规划用途	结构	建筑面积

高新区	天府大道中段	177		28	1	2	3	商业	框架	228.86
所有权信息										
所有权人		证件号码			证号编号			份额		
杨博		513030198601100830			监证 4154686					
所有方式	单独所有	取得方式		商品房购买			取得时间		2014-9-15	
备注										
合同备案信息										
商品房订购时间		商品房合同拟定时间		2014/9/4		商品房合同备案时间		2014/9/4		
预售许可证号		5074		项目名称			地下车库及独立商业			
买受人										
杨博		身份证			513030198601100830					
出卖人										
成都世纪城新国际会展中心有限公司										
抵押信息										
权利设定时间	抵押权人	债务人		抵押面积(平方米)	被担保债权数额(元)	债务履行期限	状态	抵押件号		
2018/3/9	大连银行股份有限公司成都分行	四川锦龙建筑工程有限公司		2260.02	21,600,000	2018-03-08至 2019-03-01	有效	2018030900F01838		
2018/3/12	大连银行股份有限公司成都分行	四川蓝天网架钢结构工程有限公司		2206.02	57,600,000	2018-03-08至 2019-03-01	有效	2018031200F02156		
限制登记信息										
限制登记单位		限制登记文书文号				限制登记文书送达时间				
成都市锦江区人民法院		(2020)川0104执4677号, (2020)川0104执4677号				2020/9/25				
四川省成都市中级人民法院		(2020)川01执1897号, (2020)川01执1897号				2020/12/18				
四川省成都市中级人民法院		(2020)川01执1897号之二, (2020)川01执1897号				2020/12/23				
其他信息										
是否征收	否			是否农房			否			
历史变动信息										
所有权人		取得方式			取得时间					
杨博		商品房购买			2014-9-15					

房屋信息查询记录

业务件号：权 2763190

验证码：X0DZ85 查询编号：91434016

基本信息										
所在区	街道	门牌	附号	栋号	单元	楼层	房号	规划用途	结构	建筑面积
高新区	天府大道中段	177		28	1	2	4	商业	框架	237.01
所有权信息										
所有权人		证件号码			证号编号			份额		
杨博		513030198601100830			监证 4154684					
所有方式	单独所有	取得方式	商品房购买			取得时间	2014-9-15			
备注										
合同备案信息										
商品房订购时间		商品房合同拟定时间	2014/9/4	商品房合同备案时间	2014/9/4					
预售许可证号	5074	项目名称			地下车库及独立商业					
买受人										
杨博	身份证			513030198601100830						
出卖人										
成都世纪城新国际会展中心有限公司										
抵押信息										
权利设定时间	抵押权人	债务人		抵押面积(平方米)	被担保债权数额(元)	债务履行期限	状态	抵押件号		
2018/3/9	大连银行股份有限公司成都分行	四川锦龙建筑工程有限公司		2260.02	21,600,000	2018-03-08 至 2019-03-01	有效	2018030900F01838		
2018/3/12	大连银行股份有限公司成都分行	四川蓝天网架钢结构工程有限公司		2206.02	57,600,000	2018-03-08 至 2019-03-01	有效	2018031200F02156		
限制登记信息										
限制登记单位		限制登记文书文号				限制登记文书送达时间				
成都市锦江区人民法院		(2020)川0104执4677号, (2020)川0104执4677号				2020/9/25				
四川省成都市中级人民法院		(2020)川01执1897号之二, (2020)川01执1897号				2020/12/23				
其他信息										
是否征收	否			是否农房	否					
历史变动信息										
所有权人	取得方式			取得时间						
杨博	商品房购买			2014-9-15						

2. 他项权益状况

(1) 担保物权设立情况：详见上表抵押信息。

(2) 查封和权利限制情况：已查封。

(3) 租赁情况：已出租。

(4) 拖欠税费情况：估价委托人提供的由“四川省成都市国力公证处”出具的编号为“(2022)川国公证辅字第 29 号”《勘验调查报告》上载明截止 2022 年 3 月评估对象欠缴水费及电费合计 9614.83 元，注册房地产估价师查勘现场时（2022 年 4 月 19 日）通过对评估对象所在的物业管理中心（成都万科物业服务有限公司）工作人员询问得知评估对象至价值时点存在拖欠物业费、水电费等费用合计 191222.38 元。依据估价委托人提供的被执行人（杨博）与王文才、四川食秀餐饮服务有限公司签订的《商铺租赁合同》中关于租赁期间的物业使用费用（含物业管理费、水电费及其他费用）的规定承租期间上述费用由承租人承担，故本次评估未考虑该事项对估价结果的影响，**并提醒报告使用者注意。**

(六) 估价对象区位状况

估价对象区位状况详见下表：

位置	估价对象	成都市高新区天府大道中段 177 号 28 栋 1 单元 2 层 1 号、2 号、3 号、4 号
	坐落及方位	坐落于成都市高新区天府大道中段 177 号，属成都市高新区
	与相关场所距离（商服繁华度）	临近成都世纪城新国际会展中心，该区段地处成都市武侯区较繁华的商业区域，人口密集，各种大型商场、金融机构、快餐业、商业网点林立，商业氛围较好，人流量较大。
	临街状况	临世纪城路
	所在楼层/总层数	2 层/4 层（含地下 1 层）
交通条件	道路等级及路网条件	区域有世纪城路、天府大道中段等市政主干道、生活型混合干道及支路，路网密集，道路通达度较高。
	公共交通及对内交通状况	区域内有地铁 1 号线及 18 号线、有 84 路、102 路、115 路、G85 路、G92 路等多路公交车通行，公共交通方便。
	对外交通状况	距成都绕城高速约 1.7 公里，对外交通便捷度较便捷。
	交通管制情况	无
	停车方便程度	有地面及地下停车位，车位较充足。
	交通收费情况	临停小车起价 6 元/2 小时，2 小时以后每小时 2 元。
城市基础设施状况	所在区域内水、电、气、视、讯、路、宽带网等城市基础设施配套完善。	

公共服务设施	教育机构：成都高新区世纪城幼儿园、成都市第七中心高新校区、成都市中和中学高中部等教育机构。 医疗机构：高新区中和社区卫生服务中心、四川现代医院（高新院区）等医疗机构。 金融机构：中国农业银行（成都世纪城支行）、中国邮政储蓄银行（新会展支行）等各金融机构均在该区域设有营业网点或分理处。
周围环境和景观	自然环境：所在区域无明显污染，空气质量状况较好；周边社区环境较好。 人文环境：人口密度较大，各年龄段人口构成较均衡，收入及文化水平较高。区域治安状况良好，相邻房地产多作为普通商住项目。 景观：街边绿化。

五、价值时点

2022 年 4 月 19 日。（依据估价委托人的委托目的，本报告价值时点为注册房地产估价师实地查勘日）。

六、价值类型

1. 价值定义：本次为司法处置估价，选用市场价格作为本次估价的类型。市场价格简称市场价或市价，是一般价格（平均价格），是现实市场状况下较多成交价格经综合处理后的正常、一般交易价格，即市场价格是对现实市场状况下正常成交价格的反映。

2. 价值内涵：

（1）在价值时点，满足本报告“估价假设和限制条件”，包含房屋所有权及其占用范围内应分摊的国有土地使用权、配套设施设备及不可剥离的装饰装修等的价格，不含动产、特许经营权等的价格；

（2）交易双方依法承担交易过程中各自应缴纳的税费；

（3）未考虑设定抵押权、司法查封等限制条件对房地产价格的影响；

（4）评估单价以建筑面积计价，币种为人民币。

七、估价原则

本次估价遵循以下估价原则：

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正

直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2. 合法原则

所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。在考虑估价对象的用途时，应以合法利用、合法交易、合法处置为前提。评估报告充分考虑了估价对象权属合法取得、合法使用以及今后合法处分，并以此作为本项评估的前提。

3. 价值时点原则

房地产市场处于不断变化之中，其价格具有很强的时间性。本次估价对房地产的市场情况及其本身状况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

4. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。在房地产市场中也是如此，即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，然后对其间的差别作适当的修正，确定待估房地产的市场价值。

5. 最高最佳利用原则

房地产估价中所确定的客观合理价格或价值，其实质是房地产的经济价值，它体现在房地产的使用过程中。在考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行、能使估价对象发挥最高价值的利用状态。

八、估价依据

1. 本次估价所依据的有关法律、法规、司法解释和部门规章

(1) 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第四十五号，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》(1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第二十九号公布、2019 年 8 月 26 日修正，2020 年 1 月 1 日起实施)；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 41 号、2019 年 8 月 26 日修正，2020 年 1 月 1 日起实施)；
- (4) 《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》(2009 年 8 月 24 日法释(2009)16 号)；
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；
- (6) 《中华人民共和国民事诉讼法》(主席令第 75 号)；
- (7) 《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》(法释[2009]7 号)；
- (8) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第 55 号)；
- (9) 《不动产登记暂行条例》(国务院令第 656 号，2015 年 3 月 1 日起实施)；
- (10) 《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令 63 号，2016 年 1 月 1 日起实施)；
- (11) 《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》(2013 年 4 月 1 日施行)；
- (12) 《全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005 年 10 月 1 日施行)；
- (13) 《司法鉴定程序通则》(司法部 132 号令、2016 年 5 月 1 日起施行)；
- (14) 《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(2009)16 号)；
- (15) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释[2004]16 号)；
- (16) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5 号)；
- (17) 《四川省高级人民法院、四川省住房和城乡建设厅关于规范房地产司法鉴定评估工作的通知》(川高法[2011]99 号)；
- (18) 其他相关法律、法规、规章、规范性文件及司法解释。

2. 本次估价采用的技术规范、规程及指导意见

- (1) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》；
- (2) 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》；
- (3) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2017）；
- (4) 《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）（川建房发[2011]89 号）；
- (5) 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（中房学【2021】

37 号）。

3. 估价委托人提供的有关资料

- (1) 成都市锦江区人民法院司法评估委托书（2022）川 0104 执恢 281 号原件；
- (2) 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；
- (3) 《房屋信息查询记录》复印件；
- (4) 《商铺租赁合同》、《勘验调查报告》复印件。

4. 估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的其他有关资料。

- (1) 估价人员实地查勘收集整理的相关资料；
- (2) 估价对象所在区域的土地、房地产市场状况及同类房地产市场交易等数据资料；
- (3) 估价对象所在区域行政规划、地理环境、经济发展等相关资料；
- (4) 其他相关资料。

九、估价方法

（一）估价方法的选择

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》，通行的房地产估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价方法的定义详见下表：

可选估价方法	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。
假设开发法	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价值或价格的方法。
成本法	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。

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘及对周边房地产市场进行调查后，本项估价中，选择估价方法适用性分析如下：

可选估价方法	估价方法是否选择理由分析	是否选取
比较法	估价对象周边同类型房地产市场较活跃，类似房地产成交案例较多，较易收集可比实例资料。故本次评估可选取比较法对估价对象进行估价。	选取
收益法	收益法适宜用于收益性房地产评估，即为有现实经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象为商业用途房地产，属收益型房地产，目前已出租，且周边同类房地产租赁市场活跃，租金收益资料易收集，故本次评估可选取收益法进行估价。	选取
假设开发法	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的商业房地产，无升级改造计划，不适用假设开发法。	不选取
成本法	估价对象为位于成熟区域的商业房地产，市场租赁较为活跃，运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象市场价值，故不选取成本法进行评估。	不选取

（二）测算过程简介

1. 比较法测算过程简介

（1）估价技术路线：选取合适的交易案例，进行各项因素比较修正，得出估价对象的比较价格。

（2）比较法计算公式：

估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

（3）测算步骤：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数平均数得出估价对象的比较价格。

2. 收益法测算过程简介

(1) 估价技术路线：

本次评估选用全寿命模式报酬资本化法进行估价，收益法的基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中 V——收益价格（元/m²）

A_i——未来第 I 年的净收益（元/m²）

Y——报酬率（%）

n——收益期（年）

(2) 基于租赁收入测算净收益的基本公式为：

净收益=有效毛收入-运营费用

测算步骤：

- A、选择具体估价方法；
- B、测算收益期或持有期；
- C、测算未来收益；
- D、确定报酬率或资本化率、收益乘数；
- E、计算收益价值

十、估价结果的确定

根据本次估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，采用适当的方法进行评估。经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价值因素的分析，确定估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下的估价结果如下（详见《估价结果明细表》）：

币 种：人民币

市场价格：2014.48 万元

大 写：贰仟零壹拾肆万肆仟捌佰元整

估价结果明细表

币种：人民币

序号	产权证号	坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	成房权证监证字第 4154676 号	成都市高新区天府大道中段 177 号 28 栋 1 单元 2 层 1 号	384.78	17470	672.21
2	成房权证监证字第 4154683 号	成都市高新区天府大道中段 177 号 28 栋 1 单元 2 层 2 号	228.86	17470	399.82
3	成房权证监证字第 4154686 号	成都市高新区天府大道中段 177 号 28 栋 1 单元 2 层 3 号	228.86	20230	462.98
4	成房权证监证字第 4154684 号	成都市高新区天府大道中段 177 号 28 栋 1 单元 2 层 4 号	237.01	20230	479.47
合计			1079.51	/	2014.48

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
第一报告人 徐 伟	5120210073		2022 年 4 月 26 日
报告参与人 孙岷剑	5120040547		2022 年 4 月 26 日

十二、实地查勘期

2022 年 4 月 19 日

十三、估价作业期

2022 年 4 月 19 日—2022 年 4 月 26 日

四川省久源房地产土地估价有限公司

2022 年 4 月 26 日

附 件

1. 估价对象内外部状况照片及地理位置图
2. 《成都市锦江区人民法院委托书》（2022）川 0104 执恢 281 号复印件
3. 《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件
4. 《房屋信息查询记录》复印件
5. 《商铺租赁合同》、《勘验调查报告》复印件
6. 房地产估价机构营业执照复印件
7. 房地产估价机构备案证书复印件
8. 注册房地产估价师注册证书复印件