

房地 产 估 价 报 告

Real Estate Appraisal Report

估价项目名称：

广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾 4 幢 2-3 号商业服务、地下室-1 层部分地下车位用房地产价值评估

估价委托人：

广元市朝天区人民法院

房地产估价机构：

四川大友房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：

何 强 中国注册房地产估价师（注册号：5120040093）

李鑫阳 中国注册房地产估价师（注册号：5120150050）

估价报告出具日期：2019 年 12 月 5 日

估价报告编号：川友房估 20190527 号



广元市朝天区人民法院：

受贵院的委托，本公司注册房地产估价师对下列估价对象进行了价值评估。

估价对象系广元东合时代房地产开发有限公司所有的位于广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾 4 幢 2-3 号商业服务和地下室-1 层地下车位用房地产【川（2017）广元市不动产权第 0007370 号、广房权证城字第 2014120300089 号，建筑面积合计为：2714.05 m²，估价对象占用（分摊）范围内土地系出让用地，详见估价结果一览表】。

估价目的：为委托人案件执行需要提供房地产市场价值参考依据。

价值时点：2019 年 12 月 4 日。

价值类型：采用市场价值标准评估的房地产市场价值。市场价值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。

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“估价的假设和限制条件”，于价值时点 2019 年 12 月 4 日的市场价值如下：

总 价（RMB）：¥1819.3（万元）[万元以下四舍五入]

（人民币大写金额：壹仟捌佰壹拾玖万叁仟元整）

估价结果一览表（单价按建筑面积计）

不动产证号	产权人	房屋坐落	所在层数	房屋用途	建筑面积（m ² ）	评估单价（元/m ² ）	总价（万元，万元以下四舍五入）
川（2017）广元市不动产权第 0007370 号		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾 4 幢 2-3 号	2	商业服务	576.07	12814	738.2
广房权证城字第 2014120300089 号		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-11	-1	地下车位	24.74	3583	15

广元东合时代房地产开发有限公所	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-11-1	-1	地下车位	17.12		
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-12	-1	地下车位	24.74	3583	15
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-12-1	-1	地下车位	17.12		
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-13	-1	地下车位	17.12	4206	14.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-13-1	-1	地下车位	17.12		
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-245	-1	地下车位	26.14	4629	12.1
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-254	-1	地下车位	24.74	4648	11.5
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-257	-1	地下车位	17.54	5929	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-258	-1	地下车位	17.54	5929	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-264	-1	地下车位	24.74	4648	11.5
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-270	-1	地下车位	24.74	4648	11.5
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-271	-1	地下车位	24.74	4648	11.5
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-273	-1	地下车位	24.74	4648	11.5
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-274	-1	地下车位	24.74	4648	11.5
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-277	-1	地下车位	17.12	6075	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-278	-1	地下车位	17.12	6075	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-280	-1	地下车位	17.12	6075	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-281	-1	地下车位	17.12	6075	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-282	-1	地下车位	17.12	6075	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-283	-1	地下车位	17.12	6075	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-284	-1	地下车位	17.12	6075	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-285	-1	地下车位	17.12	6075	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-286	-1	地下车位	17.12	6075	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-287	-1	地下车位	17.12	6075	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-288	-1	地下车位	17.12	6075	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-289	-1	地下车位	17.12	6075	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-295	-1	地下车位	17.54	5929	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-300	-1	地下车位	24.16	4760	11.5

		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-306	-1	地下车位	25.21	4562	11.5
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-313	-1	地下车位	25.21	4562	11.5
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-320	-1	地下车位	17.54	5929	10.4
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-324	-1	地下车位	24.74	4648	11.5
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-327	-1	地下车位	24.74	4648	11.5
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-345	-1	地下车位	24.74	4648	11.5
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-348	-1	地下车位	24.74	4648	11.5
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-351	-1	地下车位	24.74	4648	11.5
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-352	-1	地下车位	24.74	4648	11.5
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-354	-1	地下车位	24.74	4648	11.5
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-356	-1	地下车位	24.74	4648	11.5
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-357	-1	地下车位	24.74	4648	11.5
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-375	-1	地下车位	24.74	4648	11.5
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-393	-1	地下车位	24.74	4648	11.5
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-454	-1	地下车位	25.67	4480	11.5
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-458	-1	地下车位	25.67	4480	11.5
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-465	-1	地下车位	18.67	5570	10.4
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-482	-1	地下车位	26.61	4547	12.1
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-544	-1	地下车位	24.74	4648	11.5
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-561	-1	地下车位	18.67	5570	10.4
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-563	-1	地下车位	18.67	5570	10.4
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-564	-1	地下车位	18.67	5570	10.4
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-565	-1	地下车位	17.12	6075	10.4
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-567	-1	地下车位	19.14	5434	10.4
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-568	-1	地下车位	19.14	5434	10.4
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-591	-1	地下车位	17.12	6075	10.4
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-596	-1	地下车位	23.71	4850	11.5
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-599	-1	地下车位	17.12	6075	10.4

	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-696	-1	地下车位	17.89	5813	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-697	-1	地下车位	17.12	6075	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-698	-1	地下车位	19.45	5347	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-700	-1	地下车位	18.67	5570	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-703	-1	地下车位	17.12	6075	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-704	-1	地下车位	17.89	5813	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-853	-1	地下车位	23.71	4850	11.5
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-861	-1	地下车位	24.74	4648	11.5
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-880	-1	地下车位	24.74	4648	11.5
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-884	-1	地下车位	23.71	4850	11.5
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-885	-1	地下车位	23.71	4850	11.5
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-886	-1	地下车位	24.74	4648	11.5
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-889	-1	地下车位	24.74	4648	11.5
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-894	-1	地下车位	23.71	4850	11.5
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-901	-1	地下车位	24.74	4648	11.5
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-902	-1	地下车位	24.74	4648	11.5
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-904	-1	地下车位	23.71	4850	11.5
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-906	-1	地下车位	23.71	4850	11.5
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-909	-1	地下车位	16.34	6365	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-910	-1	地下车位	16.34	6365	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-911	-1	地下车位	16.34	6365	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-912	-1	地下车位	16.34	6365	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-913	-1	地下车位	17.12	6075	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-914	-1	地下车位	16.34	6365	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-915	-1	地下车位	16.34	6365	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-918	-1	地下车位	17.12	6075	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-923	-1	地下车位	24.74	4648	11.5
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-932	-1	地下车位	24.74	4648	11.5

	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-935	-1	地下车位	24.74	4648	11.5
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-939	-1	地下车位	24.16	4760	11.5
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-944	-1	地下车位	24.16	4760	11.5
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-945	-1	地下车位	17.89	5813	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-946	-1	地下车位	24.74	4648	11.5
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-947	-1	地下车位	28.01	4320	12.1
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-948	-1	地下车位	28.01	4320	12.1
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-964	-1	地下车位	18.79	5535	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-965	-1	地下车位	19.68	5285	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-966	-1	地下车位	18.79	5535	10.4
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-1019	-1	地下车位	23.71	4850	11.5
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-1031	-1	地下车位	23.71	4850	11.5
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-1094	-1	地下车位	23.71	4850	11.5
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-991	-1	地下车位	26.96	4488	12.1
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-630	-1	地下车位	24.74	4648	11.5
	合计			2714.05	/	1819.3

估价结果报告随本函发送，如有异议，请在十日内向我公司提出。本报告使用期限为：自本报告出具之日起壹年。

本报告有效期内，估价结果受报告的“估价的假设和限制条件”约束。报告使用人在使用本报告结果时，应当认真阅读报告全文，以便正确理解和应用估价结果。本报告由本公司负责解释。

此函

法定代表人签章：刘 钊

四川大友房地产评估咨询有限公司

2019年12月5日

房地产估价师声明	1
估价的假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象及其范围.....	6
五、价值时点	13
六、价值类型	14
七、估价依据	14
八、估价原则	15
九、估价方法及技术思路.....	15
十、估价结果	18
十一、实地查勘期.....	18
十二、估价作业期.....	18
十三、估价报告使用期限.....	18
十四、注册房地产估价师.....	18
本报告配套附件	19
1. 估价对象方位图及实景拍摄图；	
2. 《广元市朝天区人民法院委托书》【（2019）川 0812 执 243 号】及“拍卖评估明细”；	
3. 《估价对象实地查勘情况说明》复印件；	
4. 估价对象《不动产权证书》、《房屋所有权证》和《国有土地使用证》复印件；	
5. 本公司营业执照、资质证书及注册房地产估价师资格证书复印件；	
6. 其它有关附件。	

四川大友房地产评估咨询有限公司

2019 年 12 月 5 日

房地产估价师声明

Appraiser's Certification

我们郑重声明：

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说明的假设和限制条件的限制。

3. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人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. 我们依照中华人民共和国标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）和《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）（川建房发〔2011〕89号）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5. 我们力求在专业知识和业务能力范围内努力做到估价报告的准确性。没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

6. 我们均为四川大友房地产评估咨询有限公司的专职注册房地产估价师。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
何强	5120040093		2019年12月5日
李鑫阳	5120150050		2019年12月5日

估价的假设和限制条件

Assumptions and Limiting Conditions

一、估价的假设前提

(一) 一般假设

1. 在价值时点，估价委托人、被申请人提供的估价对象房地产权属、估价所必需的反映估价对象状况的资料真实、合法、有效，估价对象符合国家相关法律法规房地产转让的有关规定。

2. 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。

3. 房屋所有权人对估价对象合法拥有占有、使用、收益和处分的权利，至价值时点，本次评估以估价对象未发生任何形式的产权转移行为为估价假设前提。

4. 房屋所有权人因估价对象应缴纳的各项税费已按国家、省、市法律、法规及规章缴纳完毕，无欠缴税费情况。

5. 本次评估估价对象用途、面积、权属等系根据申请人提供的《广元市朝天区人民法院委托书》【(2019)川0812执243号】及“拍卖评估明细”、《不动产权证书》、《房屋所有权证》和《国有土地使用证》记载数据和内容为估价依据。我们对委托人和申请人提供的上述资料进行了审慎核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设委托人和申请人提供的上述资料合法、真实、准确、完整。

6. 我们已对房屋安全、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，假设估价对象能正常安全使用。

7. 由于受专业限制，我们未对估价对象房屋建筑面积进行专业测量，本次估价假设估价对象房屋建筑面积与《不动产权证书》、《房屋所有权证》、“拍卖评估明细”记载面积一致。

8. 估价对象为所在建筑物的部分，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

1、估价对象权属资料未记载房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，估价对象房屋建成年份约为 2012 年，本次估价对象房屋建成年份以实际调查为准。鉴于注册房地产估价师的能力，我们无法确定其建成年代的准确性，对于估价对象的准确建成年代应以相关管理部门的档案资料为准。

2、经委托人介绍，估价对象（车位）尚未办理国有土地分户手续，根据委托人提供的估价对象所在宗地《国有土地使用证》（大证）记载，本次评估设定估价对象占用（分摊）的土地使用权系出让用地。

（三）背离事实假设

在价值时点，估价对象已抵押、已被人民法院查封，根据本次估价目的和《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）相关规定，本次估价不考虑估价对象已被查封、债权债务关系及强制变现等因素对其市场价值的影响。

（四）不相一致假设

本次评估估价对象界址、范围由委托人、申请人代理人、被申请人代理人指界、确认；注册房地产估价师现场查勘时估价对象部分房号未见，

本次评估以委托人和申请人提供的《广元市朝天区人民法院委托书》【（2019）川0812执243号】及“拍卖评估明细”、《不动产权证书》、《房屋所有权证》和《国有土地使用证》界定标的物与注册房地产估价师实地查勘标的物为同一估价对象进行估价。

（五）依据不足假设

本次估价，委托人、被申请人不能提供估价对象的《不动产权证书》、《房屋所有权证》和《国有土地使用证》等权属资料原件，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的权属资料原件，故注册房地产估价师无法将委托人提供的上述复印件与原件进行核对，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次评估设定委托人提供的估价对象权属证书复印件与原件一致。

二、限制条件

1. 本报告估价结果，仅用于为委托人案件执行需要提供房地产市场价值参考依据，不得作其他用途。

2. 本报告估价结果包括房屋所有权及其占用（分摊）的土地使用权价值，该土地使用权若与房屋所有权分割处置，本估价结果无效。

3. 本估价报告书由“致估价委托人函”、“房地产估价师声明”、“估价的假设和限制条件及使用报告说明”、“估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告，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，所导致可能发生的损失，本估价机构不承担责任。

4. 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，国家和地方政策、房地产市场或估价对象状况发生重大变化、本报告假设前提变化等，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

5. 本报告未经本公司同意，不得向委托人以外的人员或单位提供，并不得公开发表。

6. 本估价报告全部文件必须配套使用，并经估价人员和本公司盖章后

生效。

三、使用报告说明

1. 本公司保留除房地产评估结果外，因打印、校核失误个别文字勘误纠正的权利。
2. 根据有关规定，本次评估估价技术报告不提供给委托人，供本公司存档及有关管理部门查阅。

四川大友房地产评估咨询有限公司

2019年12月5日

房地产估价结果报告

一、估价委托人

广元市朝天区人民法院

二、估价机构

机构名称：四川大友房地产评估咨询有限公司

法定代表人：刘钊

机构住所：成都市武侯区二环路南四段 51 号莱蒙置地广场 2 栋第 7 层 07 号

营业执照注册号：91510107725387089J 号

资质等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2019]0249 号

有效期限：2019 年 9 月 29 日至 2022 年 9 月 29 日

三、估价目的

为委托人案件执行需要提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象及其范围

估价对象系广元东合时代房地产开发有限公司所有的位于广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾 4 幢 2-3 号商业服务和地下室-1 层地下车位用房地产【川（2017）广元市不动产权第 0007370 号、广房权证城字第 2014120300089 号，建筑面积合计为：2714.05 m²，估价对象占用（分摊）范围内土地系出让用地，详见估价结果一览表】。

（一）估价对象实物状况

1. 建筑物实物状况：

提供的相关权属资料，经委托人、申请人代理人、被申请人代理人指界确认、注册房地产估价师实地查勘，估价对象均位于广元市利州区东坝

办事处直国路御锦湾商住小区项目内。其建筑物实物状况如下：

估价对象（4幢2-3号商业服务）：

估价对象所在大楼系2012年左右竣工并交付使用的31层钢筋混凝土结构商住楼，楼房外墙干挂石材，内部配消防栓、烟感喷淋等设施和电梯。估价对象位于所在大楼2层部分，本次评估建筑面积576.07平方米，规划用途为商业服务，现空置，层高约4米，系敞厅式设计布局。室内水泥砂浆地面，内墙面抹灰找平，天棚挂腻子。估价对象上下水、电、讯均通，维护保养状况较好，属完好房。

估价对象（-1层地下车位部分）：

估价对象所在大楼系2012年左右竣工并交付使用的钢筋混凝土结构商住楼，地上部分为住宅，地下层为地下车位等。大楼内部配消防栓、烟感喷淋等设施和多部电梯。地下1层层高约4米，估价对象地下车位位于大楼地下1层部分，地下车位建筑面积为2137.98平方米，共计100个地下车位。估价对象现空置。地下车位部分：环氧树脂地面，内墙面及天棚刷涂料。估价对象上下水、电、讯均通，维护保养状况较好，均属完好房。

2. 土地实物状况：

（1）估价对象土地坐落、用途、面积、使用权类型、土地使用年期：根据被申请人提供的《国有土地使用证》（大证）记载，估价对象所在宗地位于广元市利州区东坝办事处直国路御锦湾，地类（用途）为商业、住宅用地，土地使用权终止日期为商业2049年09月07日、住宅2069年09月07日。

（2）估价对象土地形状、地形、地势、工程地质状况：经注册房地产估价师实地查勘，估价对象所在宗地形状较规则，利于项目规划布局和土地利用；地形、地势平缓无明显坡度；地基承载力较强，无不良地质条件。至价值时点，宗地上已修建商业、住宅、车位用房等。

(3) 土地开发程度：经注册房地产估价师实地查勘，至价值时点，估价对象所在宗地上已修建商业、住宅、车位用房等，土地开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯）、宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通讯、通电、通路、场地平整）；根据委托人提供的资料，估价对象所在宗地接城市供水、排水系统，雨水、污水分流处理，供电接城市电网，供气接天然气管网，固定电话、网络接城市通讯网，移动讯号全覆盖。

(二) 估价对象权益状况

1. 房地产权益状况：

根据被申请人提供的估价对象《不动产权证书》、《房屋所有权证》，估价对象房屋权属登记状况如下：

估价对象（4 栋 2 层 2-3 号）

不动产权证书号：川（2017）广元市不动产权第 0007370 号，权利人：广元东合时代房地产开发有限公司，共有情况：单独所有，坐落：广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾 4 幢 2-3 号，不动产单元号：510802009012GB00002F00200373，权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质：/市场化商品房，用途：商服用地/商业服务，面积：共用宗地面积 75254.51 平方米/房屋建筑面积 576.07 平方米，使用期限：国有建设用地使用权 2049 年 09 月 07 日止，权利其他状况：分摊土地使用权面积：163.39 平方米；房屋结构：钢筋混凝土结构；专有建筑面积：441.58 平方米，分摊建筑面积：134.49 平方米；房屋总层数：31 层，所在层数：第 2 层。

估价对象（-1 层地下车位）

根据被申请人提供的《房屋所有权证》（大证），房屋所有权证号：广房权证城字第 2014120300089 号，房屋所有权人：广元东合时代房地产开发有限公司，共有情况：单独所有；房屋坐落：广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室，登记时间：2014 年 12 月 16 日，规划用途：仓库、

地下车位, 营业用房, 房屋状况:

房屋状况	总层数	建筑面积 (平方米)	套内建筑面积 (平方米)
	1	9890.81	4762.99
	1	28557.26	14682.34
	1	3802.61	3127.39

本次评估估价对象为上述权属证书中的部分车位。根据委托人提供的《拍卖评估明细》等相关资料, 估价对象车位权属明细如下表:

不动产证号	产权人	房屋坐落	所在层数	房屋用途	建筑面积 (m ²)
广房权证城字第 2014120300089号	广元东合时代 房地产 开发有 限公司	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-11	-1	地下车位	24.74
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-11-1	-1	地下车位	17.12
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-12	-1	地下车位	24.74
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-12-1	-1	地下车位	17.12
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-13	-1	地下车位	17.12
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-13-1	-1	地下车位	17.12
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-245	-1	地下车位	26.14
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-254	-1	地下车位	24.74
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-257	-1	地下车位	17.54
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-258	-1	地下车位	17.54
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-264	-1	地下车位	24.74
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-270	-1	地下车位	24.74
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-271	-1	地下车位	24.74
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-273	-1	地下车位	24.74
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-274	-1	地下车位	24.74
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-277	-1	地下车位	17.12
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-278	-1	地下车位	17.12
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-280	-1	地下车位	17.12
广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-281	-1	地下车位	17.12		

	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-282	-1	地下车位	17.12
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-283	-1	地下车位	17.12
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-284	-1	地下车位	17.12
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-285	-1	地下车位	17.12
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-286	-1	地下车位	17.12
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-287	-1	地下车位	17.12
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-288	-1	地下车位	17.12
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-289	-1	地下车位	17.12
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-295	-1	地下车位	17.54
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-300	-1	地下车位	24.16
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-306	-1	地下车位	25.21
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-313	-1	地下车位	25.21
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-320	-1	地下车位	17.54
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-324	-1	地下车位	24.74
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-327	-1	地下车位	24.74
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-345	-1	地下车位	24.74
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-348	-1	地下车位	24.74
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-351	-1	地下车位	24.74
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-352	-1	地下车位	24.74
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-354	-1	地下车位	24.74
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-356	-1	地下车位	24.74
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-357	-1	地下车位	24.74
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-375	-1	地下车位	24.74
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-393	-1	地下车位	24.74
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-454	-1	地下车位	25.67
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-458	-1	地下车位	25.67

	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-465	-1	地下车位	18.67
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-482	-1	地下车位	26.61
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-544	-1	地下车位	24.74
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-561	-1	地下车位	18.67
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-563	-1	地下车位	18.67
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-564	-1	地下车位	18.67
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-565	-1	地下车位	17.12
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-567	-1	地下车位	19.14
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-568	-1	地下车位	19.14
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-591	-1	地下车位	17.12
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-596	-1	地下车位	23.71
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-599	-1	地下车位	17.12
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-696	-1	地下车位	17.89
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-697	-1	地下车位	17.12
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-698	-1	地下车位	19.45
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-700	-1	地下车位	18.67
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-703	-1	地下车位	17.12
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-704	-1	地下车位	17.89
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-853	-1	地下车位	23.71
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-861	-1	地下车位	24.74
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-880	-1	地下车位	24.74
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-884	-1	地下车位	23.71
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-885	-1	地下车位	23.71
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-886	-1	地下车位	24.74
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-889	-1	地下车位	24.74
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-894	-1	地下车位	23.71

	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-901	-1	地下车位	24.74
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-902	-1	地下车位	24.74
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-904	-1	地下车位	23.71
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-906	-1	地下车位	23.71
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-909	-1	地下车位	16.34
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-910	-1	地下车位	16.34
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-911	-1	地下车位	16.34
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-912	-1	地下车位	16.34
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-913	-1	地下车位	17.12
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-914	-1	地下车位	16.34
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-915	-1	地下车位	16.34
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-918	-1	地下车位	17.12
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-923	-1	地下车位	24.74
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-932	-1	地下车位	24.74
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-935	-1	地下车位	24.74
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-939	-1	地下车位	24.16
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-944	-1	地下车位	24.16
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-945	-1	地下车位	17.89
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-946	-1	地下车位	24.74
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-947	-1	地下车位	28.01
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-948	-1	地下车位	28.01
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-964	-1	地下车位	18.79
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-965	-1	地下车位	19.68
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-966	-1	地下车位	18.79
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-1019	-1	地下车位	23.71
	广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-1031	-1	地下车位	23.71

		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-1094	-1	地下车位	23.71
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-991	-1	地下车位	26.96
		广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾地下室(-1)-630	-1	地下车位	24.74
合计					2137.98

2. 估价对象（车位）土地权益状况：

根据被申请人提供的《国有土地使用证》（大证）资料，估价对象土地权属登记状况如下：

国有土地使用证	土地使用权人	座落	地类（用途）	使用权类型	终止日期	宗地面积（m ² ）
广国用（2010）第 2545 号	广元东合时代房地产开发有限公司	广元市利州区东坝办事处苴国路	商业、住宅用地	出让	商业 2049 年 9 月 7 日 住宅 2079 年 9 月 7 日	75254.51

估价对象（车位）系上述宗地上的部分房地产，经申请人介绍，至价值时点，估价对象（车位）尚未办理国有土地分户手续。根据上述估价对象宗地《国有土地使用证》（大证）资料记载，本次评估设定估价对象占用（分摊）的土地使用权系出让用地。

3. 他项权利状况：

至价值时点，估价对象已抵押，已被人民法院查封。本公司注册房地产估价师实地查勘时，估价对象为空置。

（三）估价对象区位状况

估价对象位于广元市利州区东坝办事处苴国路御锦湾，所在楼盘临苴国路，北距利州东路约 600 米，南距绵谷路约 150 米，东距东苑路约 600 米。区域内分布有恒星城、启明星花园、广旺花苑、御都苑、翡翠城等住宅小区，布局有八二一中学、广元中学、广元市利州中学等教育机构；有青林医院、广元雪峰医院、广元市妇幼保健院等医疗机构，周边有工商银行、建设银行、中国银行、农业银行等金融机构营业网点，以及万达广场、百利城、美好家园、母婴购物中心购物场所。估价对象所在区域配套设施和城市公共服务设施完善，商业气氛较浓厚；利州东路、绵谷路、东苑路等主次干道纵横交错，道路通达度高，区域内有：2 路、4 路、8 路等多路公交车从区域内经过，并就近设有站点，交通便捷度较高。

五、价值时点

2019年12月4日。

以完成估价对象实地查勘之日为本估价项目的价值时点。

六、价值类型

（一）价值类型：

本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。市场价值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。

（二）价值内涵：

本报告的市场价值内涵为：满足本报告“估价的假设和限制条件”，估价对象包括房屋所有权及其占用（分摊）的国有土地使用权，在价值时点，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市场价值。

七、估价依据

1. 《广元市朝天区人民法院委托书》【（2019）川0812执243号】及”拍卖评估明细”；
2. 《中华人民共和国物权法》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》；
6. 《城市房地产转让管理规定》；
7. 《不动产登记暂行条例》（国务院令第656号）；
8. 《房屋登记办法》（建设部令168号）；
9. 《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第63号）；
10. 《商品房销售管理办法》（建设部令第88号）；
11. 《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

12. 《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》；
13. 《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）；
14. 《司法鉴定程序通则》；
15. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
16. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
17. 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》（试行）的通知（川建房发〔2011〕89号）；
18. 委托人提供的估价对象有关权属要件和相关资料；
19. 国家和地方其它相关法律、法规和政策；
20. 本公司掌握和搜集的有关房地产开发、交易市场资料及实地查勘、调查所获取的资料。

八、估价原则

本次估价遵循以下原则：

1. 独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，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的原则；
2. 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；
3. 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；
4. 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；
5. 最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

九、估价方法及技术思路

（一）估价方法的定义

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基

准地价修正法。

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。

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。

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。

基准地价修正法：在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

（二）估价方法与思路

1. 选用估价方法的理由：

估价对象（2层商业）：

估价对象系商业用房地产，在同一供需圈内，缺乏与估价对象类似房地产转让案例，故不采用比较法；估价对象系已建成的商业用房地产，不属于具有开发或再开发潜力的房地产，故不采用假设开发法；估价对象系商业用房地产，采用成本法测算结果不能客观体现其市场价值，故不采用成本法；在同一供需圈内，与估价对象类似房地产租赁较活跃，类似房地产租赁案例较易收集，客观收益易于把握，可采用收益法。经综合分析，本次估价采用收益法求取估价对象 2 层商业用房地产在价值时点的市场价值。

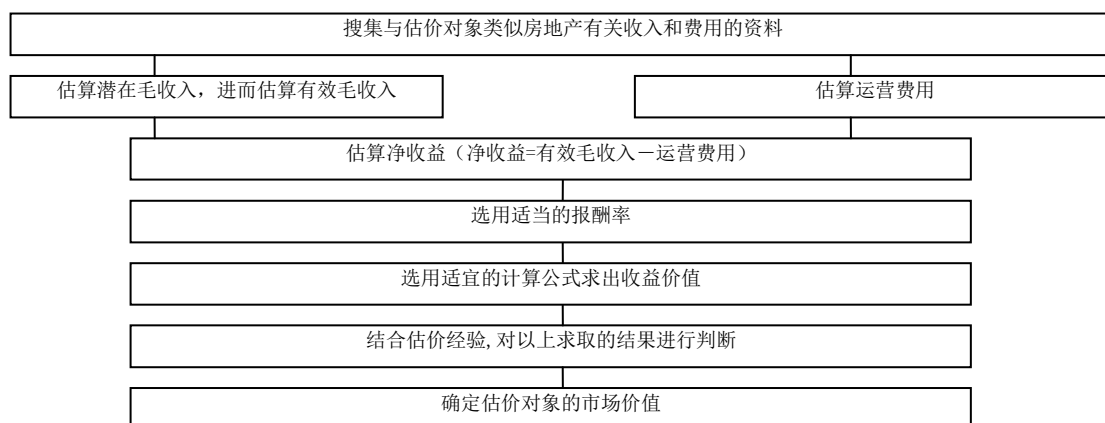
估价对象（-1 层地下车位）：

估价对象系地下车位用房地产，在同一供需圈内，与估价对象类似房地产市场交易活跃，类似房地产转让案例较易收集，市场依据充分，可采用比较法；估价对象系已建成的地下车位用房地产，不属于具有开发或再开发潜力的房地产，且未来客观净收益难以把握，成本费用难以确定，不宜采用假设开发法、收益法和成本法。经综合分析，本次估价采用比较法。

2. 估价技术思路及测算过程：

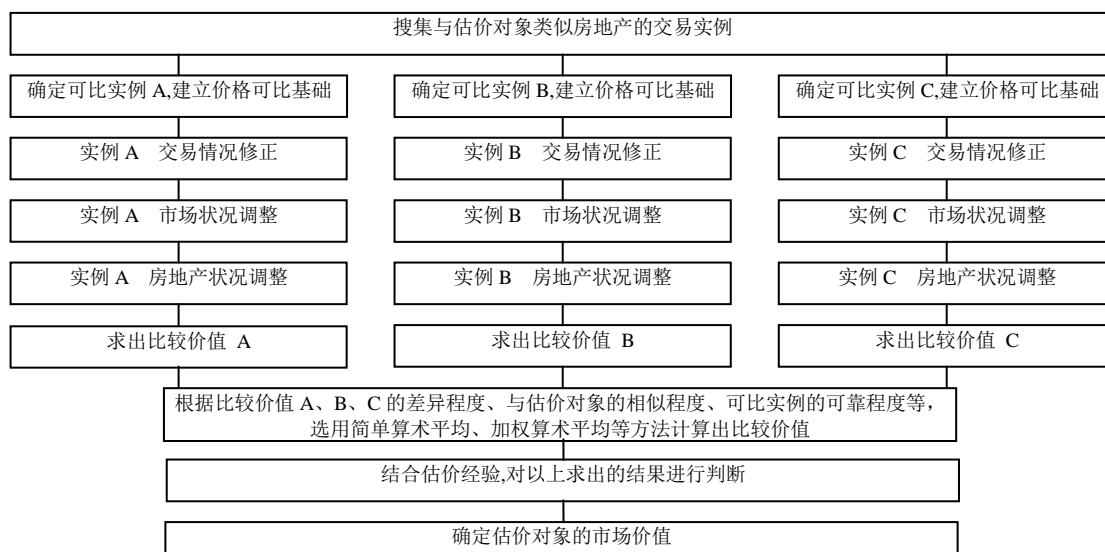
估价对象（2层商业）：

收益法



估价对象（-1层地下车位）：

比较法



十、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，采用比较法和收益法，经过测算，结合估价经验，确定估价对象在满足本报告的“估价的假设和限制条件”，于价值时点 2019 年 12 月 4 日的市场价值如下：

总 价（RMB）：¥1819.3（万元）[万元以下四舍五入]

（人民币大写金额：壹仟捌佰壹拾玖万叁仟元整）

详见估价结果一览表

十一、实地查勘期

2019 年 12 月 4 日至 2019 年 12 月 4 日。

十二、估价作业期

2019 年 11 月 21 日至 2019 年 12 月 5 日。

十三、估价报告使用期限

2019 年 12 月 5 日至 2020 年 12 月 4 日。

十四、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
何 强	5120040093		2019 年 12 月 5 日
李鑫阳	5120150050		2019 年 12 月 5 日

四川大友房地产评估咨询有限公司

2019 年 12 月 5 日

本报告配套附件

1. 估价对象方位图及实景拍摄图；
2. 《广元市朝天区人民法院委托书》【（2019）川 0812 执 243 号】及“拍卖评估明细”复印件；
3. 《估价对象实地查勘情况说明》复印件；
4. 估价对象《不动产权证书》、《房屋所有权证》和《国有土地使用证》复印件；
5. 本公司营业执照、资质证书及注册房地产估价师资格证书复印件；
6. 其它有关附件。