

司法执行涉及的资阳阳晨房地产开发有限公司所有的
位于资阳市雁江区建设西路 121 号“摩根时代”
共计 38 套的房屋及车库房地产市场价格评估

房地产估价报告

中砧房估字[2022]第 033 号

成都市房地产评估报告信息摘要



成房估摘字第202204555743号



项目编号	中砧房估字[2022]第033号		
项目名称	司法执行涉及的资阳阳晨房地产开发有限公司所有的位于资阳市雁江区建设西路121号“摩根时代”共计38套的房屋及车库房地产市场价格评估		
委托人	四川省资阳市中级人民法院	作业日期	2022-02-07至2022-03-30
估价目的	司法鉴定价值评估	估价时点	2022-03-14
估价人员	杨桦, 刘昌松		
估价方法	市场比较法, 收益法	报告有效期	2023-03-29
权属证号			
评估价值类型	评估总价值	评估价值	941.62 (万元)
土地价值 (万元)		建筑面积 (m ²)	1967.63
土地面积 (m ²)	0	物业类型	其他, 商业
备注	本次估价对象为资阳阳晨房地产开发有限公司所有的位于资阳市雁江区建设西路121号“摩根时代”共计38套的房屋及车库房地产 (包括10套总建筑面积978.59m ² 的营业用房及应分摊的土地使用权、28套总建筑面积989.04m ² 的车位和地下空间使用权), 仅以估价对象9“4(F)1-12”、估价对象7“3(F)2-2”、估价对象12“地1#40;F#41;-1-62”为例选取市场租售案例来测算其市场价值。		

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：司法执行涉及的资阳阳晨房地产开发有限公司所有的位于资阳市雁江区建设西路 121 号“摩根时代”共计 38 套的房屋及车库房地产市场价格评估

估价委托人：四川省资阳市中级人民法院



估价机构：四川中砧土地房地产评估有限公司

估价报告编号：中砧房估字[2022]第 033 号

注册房地产估价师：杨 桦（注册号 5120050075）

刘昌松（注册号 5120020112）

估价报告出具日期：2022 年 03 月 30 日

致估价委托人函

四川省资阳市中级人民法院：

受贵院的委托，我们对贵院在执行四川省第一建筑工程有限公司申请恢复执行资阳阳晨房地产开发有限公司建设工程合同纠纷一案中涉及的资阳阳晨房地产开发有限公司所有的位于资阳市雁江区建设西路 121 号“摩根时代”共计 38 套的房屋及车库房地产市场价格进行了评估，并已完成《涉执房地产处置司法评估报告》，现将报告主要内容函告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供估价对象市场价格参考依据。

估价对象：资阳阳晨房地产开发有限公司所有的位于资阳市雁江区建设西路 121 号“摩根时代”共计 38 套的房屋及车库房地产（包括 10 套总建筑面积 978.59 m²的营业用房及应分摊的土地使用权、28 套总建筑面积 989.04 m²的车位和地下空间使用权），含满足上述估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施及不可移动的装饰装修，估价范围不包含动产、债权债务等其他财产或权益。

价值时点：2022 年 03 月 14 日。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法、收益法。

结果：估价人员根据估价目的、估价对象特征和国家有关政策、法规，遵循房地产估价原则，履行实地查勘、市场调查等必要的估价程序，选用适当的估价方法进行评定估算，确定估价对象在价值时点的估价结果如下：

评估总价小写：人民币 **941.62** 万元（保留至百位）。

评估总价大写：人民币玖佰肆拾壹万陆仟贰佰元整（保留至百位）。

估价结果一览表

序号	房屋号	面积 (m ²)	产权证号	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	权利人	用途
1	3 (F) 1-1E	38.37	2015102002792	7,010.00	26.90	资阳阳晨	营业用房

2	3 (F) 1-25	62.08	2015102003371	6,800.00	42.21	房地产开发有限公司	营业用房		
3	3 (F) 1-23	56.05	2015102003174	7,092.00	39.75		营业用房		
4	3 (F) 1-26	75.86	2015102003346	7,400.00	56.14		营业用房		
5	3 (F) 1-29	28.24	2015102003310	7,570.00	21.38		营业用房		
6	3 (F) 1-24	83.02	2015102003229	7,190.00	59.69		营业用房		
7	3 (F) 2-2	364.24	201510200328X	8,450.00	307.78		营业用房		
8	3 (F) 2-3	195.21	2015102003266	8,080.00	157.73		营业用房		
9	4 (F) 1-12	39.48	2018-0001153	9,200.00	36.32		营业用房		
10	4 (F) 1-13	36.04	2018-0001152	9,620.00	34.67		营业用房		
商业小计		978.59			782.57				
序号	车位号	现场查看地面编号	面积 (m ²)	产权证号	评估单价 (元/m ²)	评估总价(万元)	权利人	用途	
11	地 1(F)-1-47	15	21.76	2015120904144	1,600.00	3.48	资阳阳晨房地产开发有限公司	车位	
12	地 1(F)-1-62	30	32.36	2015121001137	1,870.00	6.05		车位	
13	地 1(F)-1-316	285	21.89	2015121804167	1,570.00	3.44		车位	
14	地 1(F)-2-20	459	31.8	2015122501732	1,670.00	5.31		车位	
15	地 1(F)-2-21	460	31.8	2015122501652	1,690.00	5.37		车位	
16	地 1(F)-2-22	461	31.8	2015122501559	1,680.00	5.34		车位	
17	地 1(F)-2-23	462	63.61	2015122501596	1,495.00	9.51		车位	
18	地 1(F)-2-24	463	31.8	2015122501479	1,690.00	5.37		车位	
19	地 1(F)-2-32	471	64.2	201512230491X	1,500.00	9.63		车位	
20	地 1(F)-2-39	478	27.39	2015122304736	1,610.00	4.41		车位	
21	地 1(F)-2-59	498	30	2015122301666	1,700.00	5.10		车位	
22	地 1(F)-2-60	499	28.69	2015122301586	1,690.00	4.85		车位	
23	地 1(F)-2-61	500	24.1	2015122301494	1,520.00	3.66		车位	
24	地 1(F)-2-62	501	31.31	2015122301457	1,690.00	5.29		车位	
25	地 1(F)-2-63	502	31.29	2015122301328	1,690.00	5.29		车位	
26	地 1(F)-2-65	504	27.39	201512230096X	1,680.00	4.60		车位	
27	地 1(F)-2-66	505	27.39	2015122300934	1,700.00	4.66		车位	
28	地 1(F)-2-82	521	30	2015122300424	1,710.00	5.13		车位	
29	地 1(F)-2-83	522	61.8	2015122300393	1,490.00	9.21		车位	
30	地 1(F)-2-84	523	59.12	201512230037X	1,490.00	8.81		车位	
31	地 1(F)-2-85	524	30.42	2015122300344	1,690.00	5.14		车位	
32	地 1(F)-2-89	528	25.82	2015122205353	1,550.00	4.00		车位	
33	地 1(F)-2-90	529	32.24	2015122205273	1,690.00	5.45		车位	
34	地 1(F)-2-92	531	32.4	201512220517X	1,660.00	5.38		车位	
35	地 1(F)-2-93	532	30.42	2015122205144	1,660.00	5.05		车位	
36	地 1(F)-2-103	542	32.4	2015122204043	1,670.00	5.41		车位	
37	地 1(F)-2-105	544	26.98	2015122203857	1,400.00	3.78		车位	
38	地 1(F)-2-111	550	68.86	2015122201919	1,500.00	10.33		车位	
车位小计			989.04			159.05			
合计			1967.63			941.62			

特别提示:

1、报告使用人应按照法律规定和报告载明的用途、限制的使用范围、使用时效使用本报告，对外发布和使用报告相关信息应依法保护各方当事人的隐私及商业秘密。否则，本机构和签字注册房地产估价师依法不承担责任。

2、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，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。

3、如财产拍卖或者变卖日与本报告价值时点时间间隔较大，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴费用状况等与财产拍卖或者变卖时相应状况不一致，如发生明显变化，估价结果应当进行相应调整才能使用。

4、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，如果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才能使用。

5、本次估价结果假设交易双方需缴纳的交易税费（增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、所得税、土地增值税、契税、印花税等）及相关手续费按照法律法规的规定，由转让人和买受人各自负担。办理过户过程中各种税费的实际承担请留意具体拍卖公告的相关规定。

6、估价委托人未提供估价对象的《房屋所有权证》、《国用土地使用证》或《不动产权证书》，本次评估中估价对象的面积、房屋号或车位号、产权证号信息采用的估价委托人委托书所附的委托评估清单上信息（以上信息与产权信息查询资料一致）；估价对象的房屋坐落、房屋用途、房屋面积、查封情况、权证号、登记日期、权利人等信息根据被执行人相关人员提供的产权信息查询资料确定，本次假设委托评估清单和产权信息查询资料（复印件）披露的房地产相关状况、面积、权属资料信息与产权登记部门登记情况一致，与实体情况一致。

7、根据被执行人相关人员提供的产权信息查询资料，估价对象 1-10 登记房屋坐落为：资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代 3 号楼或 4 栋+房号，估价人员实地查勘未见门牌号，仅有 3、4 栋号，其中估价对象 2-6 有房号且与委托书所附的委托评估清单上基本一致，估价对象 1、7-10 无房号；据产权信息查询资料，估价对象 11-38 登记房屋坐落为：资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代+车位号，估价人员实地查勘车位地面编号与产调登记的车位号不一致；本次估价依据被执行人相关人员现场指认、相邻商业门牌号、被执行人相关人员提供的《摩根时代商业平面图（3、4 栋）》、《可处置资产（新）》中“剩余车位”的车位号和地面编号对应表等确定实地查勘地址与产权信息查询资料登记地址一致。

8、估价对象 2-5 均与前后相邻的商业打通隔墙组成一个商铺使用，提请报告使用人关注；其中估价对象 3 被现使用人（爱华鞋业）把临街的门用砖封了，仅留一个防盗门通行，现封墙上安装有燃气设施柜（非估价对象使用），如要拆除该墙，需先向燃气管理部门申请移除墙上的燃气设施柜。本评估结果考虑了拆除估价对象 3 封墙恢复原状的费用，未考虑移除燃气设施柜的费用，提请报告使用人关注。

9、估价对象 2、6、7 的部分（辛巴星钢琴部分）现场估价人员未能入内进行查勘，估价人员仅通过玻璃门对其室内可视部分的情况进行了观察，估价对象 2、6、7 户型根据被执行人提供的《摩根时代商业平面图（3 栋）》确定，提请使用人注意。

10、经估价人员实地查勘、估价委托人、被执行人相关人员介绍及提供的部分租赁合同，部分估价对象已出租，租期和租金情况各不相同，由于部分租赁合同签定日期在法院查封日之后，根据最高人民

最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体适用法律若干问题的解释(2021.1.1)第十四条“租赁房屋在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动，承租人请求房屋受让人继续履行原租赁合同的，人民法院应予支持。但租赁房屋具有下列情形或者当事人另有约定的除外：（一）房屋在出租前已设立抵押权，因抵押权人实现抵押权发生所有权变动的；（二）房屋在出租前已被人民法院依法查封的。”。经咨询承办法官意见，并根据估价委托人提供的相关执行笔录和租赁合同，本次评估考虑了部分估价对象（法官或笔录中要求带租拍卖的）租赁事项对评估结果的影响。具体情况如下表：

序号	房屋号	面积 (m ²)	产权证号	租赁方	租赁期限	租金单价 (元/月·m ²)	租金 (年)	拍卖方式
1	3 (F) 1-1E	38.37	2015102002792	骑士咖啡	2020.08.01-2023.07.31	13.03	6000	带租拍卖
2	3 (F) 1-25	62.08	2015102003371	荧光普 (美发) 后半段	2021.04.30-2024.04.30	19.97	14880	带租拍卖
3	3 (F) 1-23	56.05	2015102003174	爱华鞋业	2016.01.01-2022.12.31	29.52	19852	带租拍卖
4	3 (F) 1-26	75.86	2015102003346	纸上烤鱼	2017.9.1-2022.8.30	30	27312	带租拍卖
5	3 (F) 1-29	28.24	2015102003310	串串后半段	2021.9.1-2023.10.31	14.16	4800	未联系上租户，法官要求按带租拍卖
6	3 (F) 1-24	83.02	2015102003229	食坊	未租			
7	3 (F) 2-2	364.24	201510200328X	辛巴星钢琴	2017.12.1-2023.12.31	13.73	60000	带租拍卖
				清算组办公室	未租			
8	3 (F) 2-3	195.21	2015102003266	答案探案馆	2020.12.31-2025.12.31	26.64	62400	带租拍卖
9	4 (F) 1-12	39.48	2018-0001153	花店	2022.1.1-2023.12.31	30.4	14400	带租拍卖
10	4 (F) 1-13	36.04	2018-0001152	亲咕炸鸡	据笔录 2022-12-31 到期，缺合同	27.75	12000	带租拍卖

11、根据被执行人相关人员提供的的产权信息查询资料，估价对象 1-10 已抵押，估价对象 1-38 均已被查封，鉴于本次评估为司法执行评估，根据《房地产估价规范》、中国房地产估价师与房地产经纪人学会（中房学〔2021〕37 号）《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知》，设定其为正常权利状况、可转让，不考虑估价对象涉案且已抵押、被查封等事项对其价值的影响。

12、估价委托人未提供估价对象《国有土地使用证》，经被执行人相关人员和估价人员向当地不动产登记中心查询，估价对象所在小区占用土地性质为出让，用途为商业/住宅用地，面积为 41793.3 m²（净用地），终止日期:商业 2049 年 10 月 25 日，住宅 2079 年 10 月 25 日。估价对象房屋用途为营业用房、车位，本次估价设定估价对象所分摊土地使用权和地下空间使用权用途与房屋用途相对应。本次评估以此为假设前提进行测算。

以上内容摘自《涉执房地产处置司法评估报告》（中砧房估字〔2022〕第 033 号），欲了解本估价报告的全面情况，应认真阅读《涉执房地产处置司法评估报告》正文。



估价机构：四川中砧土地房地产评估有限公司

法定代表人：岳岳

2022 年 03 月 30 日

目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	6
估价假设和限制条件.....	7
一、本次估价的假设条件.....	7
二、本估价报告使用的限制条件.....	10
涉执房地产处置司法评估报告.....	13
一、估价委托人.....	13
二、房地产估价机构.....	13
三、估价目的.....	13
四、估价对象.....	13
五、价值时点.....	19
六、价值类型.....	20
七、估价原则.....	20
八、估价依据.....	22
九、估价方法.....	24
十、估价结果.....	27
十一、注册房地产估价师.....	28
十二、实地查勘期.....	28
十三、估价作业日期.....	28
十四、参与估价人员.....	28
附 件.....	29
1、（2021）川 20 执恢 42 号《四川省资阳市中级人民法院委托书》（复印件）。.....	29
2、被执行人相关人员提供的产权信息查询资料（复印件）。.....	29
3、《摩根时代商业平面图（3、4 栋）》。.....	29
4、估价对象位置图。.....	29
5、估价对象相关照片。.....	29
6、可比实例位置及照片。.....	29
7、估价对象实地查勘情况说明。.....	29
8、专业帮助情况和相关专业意见说明。.....	29
9、房地产估价机构营业执照和估价资质证书（复印件）。.....	29
10、注册房地产估价师估价资格证书（复印件）。.....	29

估价师声明

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陈述是真实的、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，但受到本估价报告中已说明的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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

注册房地产估价师

姓名	注册号	中国注册 房地产估价师 杨桦 NO:5120050075	签名日期
杨桦	5120050075		2022年3月30日
刘昌松	5120020112	刘昌松 NO:5120020112	2022年3月30日

(本页此行以下无正文)

估价假设和限制条件

一、本次估价的假设条件

（一）一般假设

- 1、假设价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。
- 2、假设不动产产权人已按国家、地方相关法律、法规履行取得估价对象占有、使用、收益和处分权利应履行的缴费义务，无欠费情况。
- 3、估价委托人未提供估价对象的《房屋所有权证》、《国用土地使用证》或《不动产权证书》，本次评估中估价对象的面积、房屋号或车位号、产权证号信息采用的估价委托人委托书所附的委托评估清单上信息（以上信息与产权信息查询资料一致）；估价对象的房屋坐落、房屋用途、房屋面积、查封情况、权证号、登记日期、权利人等信息根据被执行人相关人员提供的产权信息查询资料确定，本次假设委托评估清单和产权信息查询资料（复印件）披露的房地产相关状况、面积、权属资料信息与产权登记部门登记情况一致，与实体情况一致。
- 4、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与委托评估清单和产权信息查询资料记载建筑面积大体相当。本次估价假设其实体建筑面积与证载建筑面积一致。
- 5、估价人员对估价对象的现场查看仅限于其外观和使用状况，查看了估价对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查看了物业的内部装修，因受技术手段限制，未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，未对结构和基础等内在质量以及其他被遮盖、未暴露、难以接触到的部分进行查看，无理由怀疑估价对象存在安全、环境安全隐患，且未收集到相关专业鉴定资料。本报告假设估价对象内在质量符合国家有关标准、质量验收规范并足以维持其正常使用。

（二）未定事项假设

- 1、估价对象相关权属资料未记载房屋的建成年份，亦未取得其他证明其

建成年代的书面资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象建成年份为 2014 年左右，同时根据其建筑结构、装修风格、用材等综合判断其建成年代基本相符，本次假设估价对象建成年份为 2014 年，即使存在差异，亦不会对估价结果产生重大影响。

2、估价对象 2-5 均与前后相邻的商业打通隔墙组成一个商铺使用，提请报告使用人关注；其中估价对象 3 被现使用人（爱华鞋业）把临街的门用砖封了，仅留一个防盗门通行，现封墙上安装有燃气设施柜（非估价对象使用），如要拆除该墙，需先向燃气管理部门申请移除墙上的燃气设施柜。本评估结果考虑了拆除封墙恢复原状的费用，未考虑移除燃气设施柜的费用，提请报告使用人关注。

（三）背离事实假设

1、根据被执行人相关人员提供的的产权信息查询资料，估价对象 1-10 已抵押，估价对象 1-38 均已被查封，鉴于本次评估为司法执行评估，根据《房地产估价规范》、中国房地产估价师与房地产经纪人学会（中房学〔2021〕37 号）《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知》，设定其为正常权利状况、可转让，不考虑估价对象涉案且已抵押、被查封等事项对其价值的影响。

2、经估价人员实地查勘、估价委托人、被执行人相关人员介绍及提供的部分租赁合同，部分估价对象已出租，租期和租金情况各不相同，由于部分租赁合同签定日期在法院查封日之后，根据最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体适用法律若干问题的解释(2021.1.1)第十四条“租赁房屋在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动，承租人请求房屋受让人继续履行原租赁合同的，人民法院应予支持。但租赁房屋具有下列情形或者当事人另有约定的除外：（一）房屋在出租前已设立抵押权，因抵押权人实现抵押权发生所有权变动的；（二）房屋在出租前已被人民法院依法查封的。”。经咨询承办法官意见，并根据估价委托人提供的相关执行笔录和租赁合同，本次评估考虑了部分估价对象（法官或笔录中要求带租拍卖的）租赁事项对评估结果的

影响。具体情况如下表：

序号	房屋号	面积 (m ²)	产权证号	租赁方	租赁期限	租金单价 (元/月·m ²)	租金 (年)	拍卖方式
1	3 (F) 1-1E	38.37	2015102002792	骑士咖啡	2020.08.01-2023.07.31	13.03	6000	带租拍卖
2	3 (F) 1-25	62.08	2015102003371	荧光兽 (美发) 后半段	2021.04.30-2024.04.30	19.97	14880	带租拍卖
3	3 (F) 1-23	56.05	2015102003174	爱华鞋业	2016.01.01-2022.12.31	29.52	19852	带租拍卖
4	3 (F) 1-26	75.86	2015102003346	纸上烤鱼	2017.9.1-2022.8.30	30	27312	带租拍卖
5	3 (F) 1-29	28.24	2015102003310	串串后半段	2021.9.1-2023.10.31	14.16	4800	未联系上租户, 法官要求按带租拍卖
6	3 (F) 1-24	83.02	2015102003229	食坊	未租			
7	3 (F) 2-2	364.24	201510200328X	辛巴星钢琴	2017.12.1-2023.12.31	13.73	60000	带租拍卖
				清算组办公室	未租			
8	3 (F) 2-3	195.21	2015102003266	答案探案馆	2020.12.31-2025.12.31	26.64	62400	带租拍卖
9	4 (F) 1-12	39.48	2018-0001153	花店	2022.1.1-2023.12.31	30.4	14400	带租拍卖
10	4 (F) 1-13	36.04	2018-0001152	亲咕炸鸡	据笔录 2022-12-31 到期, 缺合同	27.75	12000	带租拍卖

(四) 不相一致假设。

根据被执行人相关人员提供的产权信息查询资料，估价对象 1-10 登记房屋坐落为：资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代 3 号楼或 4 栋+房号，估价人员实地查勘未见门牌号，仅有 3、4 栋号，其中估价对象 2-6 有房号且与委托书所附的委托评估清单上基本一致，估价对象 1、7-10 无房号；据产权信息查询资料，估价对象 11-38 登记房屋坐落为：资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代+车位号，估价人员实地查勘车位地面编号与产调登记的车位号不一致；本次估价依据被执行人相关人员现场指认、相邻商业门牌号、被执行人相关人员提供的《摩根时代商业平面图 (3、4 栋)》、《可处置资产 (新)》中“剩余车位”的车位号和地面编号对应表等确定实地查勘地址与产权信息查询资料登记地址一致。

(五) 依据不足假设

1、估价委托人未提供估价对象《国有土地使用证》，经被执行人相关人员和估价人员向当地不动产登记中心查询，估价对象所在小区占用土地性质为出让，用途为商业/住宅用地，面积为 41793.3 m² (净用地)，终止日期:商业 2049 年 10 月 25 日，住宅 2079 年 10 月 25 日。估价对象房屋用途为营业用

房、车位，本次估价设定估价对象所分摊土地使用权和地下空间使用权用途与房屋用途相对应。本次评估以此为假设前提进行测算。

2、估价对象 2、6、7 的部分（辛巴星钢琴部分）现场估价人员未能入内进行查勘，估价人员仅通过玻璃门对其室内可视部分的情况进行了观察，估价对象 2、6、7 户型根据被执行人提供的《摩根时代商业平面图（3 栋）》确定，提请使用人注意。

二、本估价报告使用的限制条件

1、本报告仅供估价委托人四川省资阳市中级人民法院及法院认为应当知晓报告的当事人、利害关系人等使用，报告使用人应按照法律规定和报告载明的用途、限制的使用范围、使用时效使用本报告，对外发布和使用报告相关信息应依法保护各方当事人的隐私及商业秘密。否则，本机构和签字注册房地产估价师依法不承担责任。

2、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，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。

3、如财产拍卖或者变卖日与本报告价值时点时间间隔较大，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴费用状况等与财产拍卖或者变卖时相应状况不一致，如发生明显变化，估价结果应当进行相应调整才能使用。

4、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，如果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才能使用。

5、本次估价结果假设交易双方需缴纳的交易税费（增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、所得税、土地增值税、契税、印花税等）及相关手续费按照法律法规的规定，由转让人和买受人各自负担。办理过户过程中各种税费的实际承担请留意具体拍卖公告的相关规定。

6、本报告评估结果包括房屋建筑物所有权及应分摊的土地使用权和地下

空间使用权价格，估价对象分摊土地使用权和地下空间使用权为出让性质。房屋若与土地使用权和地下空间使用权分割处置，本报告估价结果无效。基于本次估价目的及要求，本次估价考虑了满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施及室内不可移动的装饰装修对估价结论的影响，估价范围不包含室内动产及债权债务等其他财产或权益。如估价委托人认为估价范围（或财产范围）与涉执财产处置范围不符，不得使用本报告，并应及时告知评估机构调整及处理意见。

7、基于本报告背离事实假设，本报告结果未考虑估价对象涉案且已抵押、已查封等事项对其价值的影响。报告使用人应自行根据其他途径或资料评判相关影响。

8、基于本报告不相一致假设，本报告结果是基于估价人员调查及综合多种信息判断实地查勘对象与估价对象为同一标的物，报告使用人如有其他证据证明估价对象非实地查勘对象，不得使用本报告结论。

9、注册房地产估价师实地调查，估价对象建成年份为 2014 年左右，但未取得确切依据资料，如报告使用人有确实证据证明本次估价对象房屋建成年份不符，应予以更正。

10、本报告经估价人员及估价机构签章后并作为一个整体方为有效。本估价报告包括致估价委托人函、注册房地产估价师声明、估价的假设和限制条件、涉执房地产处置司法评估报告和附件共五个部分，必须完整使用方为有效，不得随意分割使用。

11、估价报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经估价机构书面审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

12、未经估价委托人书面许可，本估价机构和注册房地产估价师不得将估价报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

13、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

14、所有本报告中所展示的地图、平面图及证件是为了形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以作他用，也不允许把它们与此估价报告分开来单独使

用。

15、若从估价报告完成之日起壹年内，并满足本估价报告中“估价的假设和限制条件及使用报告说明”时，本估价报告的有效期为壹年，即从 2022 年 03 月 30 日至 2023 年 03 月 29 日。

16、本估价报告解释权归四川中砧土地房地产评估有限公司所有。

（本页此行以下无正文）

涉执房地产处置司法评估报告

中砧房估字[2022]第 033 号

一、估价委托人

估价委托人：四川省资阳市中级人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：四川中砧土地房地产评估有限公司

法定代表人：吴岳东

住 所：四川省成都市高新区永丰路 21 号 5 层

统一社会信用代码：915101007280546776

备案等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2018]0144 号

有效期限：2021 年 04 月 06 号至 2024 年 04 月 06 号

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供估价对象市场价格参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象及其估价范围

资阳阳晨房地产开发有限公司所有的位于资阳市雁江区建设西路 121 号“摩根时代”共计 38 套的房屋及车库房地产（包括 10 套总建筑面积 978.59 m²的营业用房及应分摊的土地使用权、28 套总建筑面积 989.04 m²的车位和地下空间使用权），含满足上述估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施及不可移动的装饰装修，估价范围不包含动产、债权债务等其他财产或权益。

根据估价委托人提供的（2021）川 0112 执 4606 号《四川省资阳市中级人

《人民法院委托书》，委托我单位评估资产委托评估清单如下：

序号	房屋号	面积 (m ²)	产权证号	用途
1	3 (F) 1-1E	38.37	2015102002792	营业用房
2	3 (F) 1-25	62.08	2015102003371	营业用房
3	3 (F) 1-23	56.05	2015102003174	营业用房
4	3 (F) 1-26	75.86	2015102003346	营业用房
5	3 (F) 1-29	28.24	2015102003310	营业用房
6	3 (F) 1-24	83.02	2015102003229	营业用房
7	3 (F) 2-2	364.24	201510200328X	营业用房
8	3 (F) 2-3	195.21	2015102003266	营业用房
9	4 (F) 1-12	39.48	2018-0001153	营业用房
10	4 (F) 1-13	36.04	2018-0001152	营业用房
序号	车位号	面积 (m ²)	产权证号	用途
1	地 1(F)-1-47	21.76	2015120904144	车位
2	地 1(F)-1-62	32.36	2015121001137	车位
3	地 1(F)-1-316	21.89	2015121804167	车位
4	地 1(F)-2-20	31.8	2015122501732	车位
5	地 1(F)-2-21	31.8	2015122501652	车位
6	地 1(F)-2-22	31.8	2015122501559	车位
7	地 1(F)-2-23	63.61	2015122501596	车位
8	地 1(F)-2-24	31.8	2015122501479	车位
9	地 1(F)-2-32	64.2	201512230491X	车位
10	地 1(F)-2-39	27.39	2015122304736	车位
11	地 1(F)-2-59	30	2015122301666	车位
12	地 1(F)-2-60	28.69	2015122301586	车位
13	地 1(F)-2-61	24.1	2015122301494	车位
14	地 1(F)-2-62	31.31	2015122301457	车位
15	地 1(F)-2-63	31.29	2015122301328	车位
16	地 1(F)-2-65	27.39	201512230096X	车位
17	地 1(F)-2-66	27.39	2015122300934	车位
18	地 1(F)-2-82	30	2015122300424	车位
19	地 1(F)-2-83	61.8	2015122300393	车位
20	地 1(F)-2-84	59.12	201512230037X	车位
21	地 1(F)-2-85	30.42	2015122300344	车位
22	地 1(F)-2-89	25.82	2015122205353	车位
23	地 1(F)-2-90	32.24	2015122205273	车位
24	地 1(F)-2-92	32.4	201512220517X	车位
25	地 1(F)-2-93	30.42	2015122205144	车位
26	地 1(F)-2-103	32.4	2015122204043	车位
27	地 1(F)-2-105	26.98	2015122203857	车位
28	地 1(F)-2-111	68.86	2015122201919	车位

(二) 估价对象的物质实体状况

1、建筑物的物质实体状况

估价对象位于资阳市雁江区建设西路 121 号“摩根时代”商住综合小区，该小区于 2014 年由资阳阳晨房地产开发有限公司开发建成并投入使用，该项目

为商住综合体，在商业布局上由两栋临建设南路的 4 层大型购物中心和南北、东西两条风情商业步行街组成，购物中心和商业街的 2 层通过回廊连接；住宅布局上由 8 栋 26 层高层住宅组成，呈半围合式布局，小区西面沿建设西路设置小区主入口，北面临中学路设置次入口，与风情商业街相连。小区环境较好，由四川安信达商业管理有限公司提供物业服务，小区内设有已连成一片的地下 2 层停车场，小区容积率 4.5，绿化率约 36%。

(1) 估价对象 1-10

估价对象 1-10 坐落资阳市雁江区建设西路 121 号“摩根时代”3 号楼 1 和 2 层、4 栋 1 层，用途为营业用房，总面积 978.69 m²，所在 3 号楼和 4 栋为地上 26 层、地下 2 层钢混结构的商住楼，约建成于 2014 年，呈条状布局，外观成新度约八成新。估价对象室内装修均由承租人自行装修，估价对象通水、电、视、讯、电梯等，经估价人员实地查勘，估价对象处于部分使用、部分空置状态，整体维护状况一般。具体情况如下表：

序号	房屋号	面积 (m ²)	产权证号	临街情况	所在楼层	租赁情况	层高、开间、进深及装修等状况
1	3 (F) 1-1E	38.37	2015102002792	临商业街内的便道	第 1 层	已租	已装修成两层，第一层层高约 2.4m，开间约 9.5m，进深约 3.4m；第二层层高约 2.4m，室内地面铺地砖或木地板，墙面及顶棚刷涂料。
2	3 (F) 1-25	62.08	2015102003371		第 1 层	已租	层高约 3m，开间约 8.3m，进深约 6.5m，已与前铺打通使用，因关门未能入内，通过玻璃门仅见室内地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，层板吊顶并刷乳胶漆。
3	3 (F) 1-23	56.05	2015102003174		第 1 层	已租	层高约 3m，开间约 5.4m，进深约 9 米，已与前铺打通使用，临街门被现使用人（爱华鞋业）用砖封了，仅留一个防盗门通行，室内地面铺地砖，墙面刷乳胶漆，层板吊顶并刷乳胶漆。
4	3 (F) 1-26	75.86	2015102003346		第 1 层	已租	层高约 4.75m，开间约 9.4m，进深约 6.6m，已与前铺打通使用，室内地面铺地砖或木地板，墙面及顶棚刷涂料。
5	3 (F) 1-29	28.24	2015102003310		第 1 层	已租	层高约 4.8m，开间约 6.9m，进深约 3.45m，已与前铺打通使用，室内地面铺地砖，墙面 1.2 米贴墙砖其上及顶棚刷涂料。
6	3 (F) 1-24	83.02	2015102003229		第 1 层	未租	层高约 3.9m，开间约 8.3m，进深约 9m，因关门未能入内，通过玻璃门仅见室内地面铺木地板，墙面刷涂料，层板吊顶并刷乳胶漆。
7	3 (F) 2-2	364.24	201510200328X	临商业街主路上的 2 层回廊	第 2 层	已租	层高约 4.3m，开间约 10.7 米，进深约 14.5 米，因关门未能入内，通过玻璃门仅见室内地面铺木地板，墙面刷涂料，层板吊顶并刷乳胶漆。
					第 2 层	未租	层高约 4.3m，开间约 10.3 米，进深约 14.5 米，因关门未能入内，通过玻璃门仅见室内地面铺木地板，墙面刷涂料，层板吊顶并刷乳胶漆。
8	3 (F) 2-3	195.21	2015102003266		第 2 层	已租	层高约 4.3m，开间约 7 米，进深约 20 米，室内地面铺地砖或木地板，墙面刷涂料，网格吊顶或刷乳胶漆。
9	4 (F) 1-12	39.48	2018-0001153	临商业街的支路	第 1 层	已租	层高约 3.1m，开间约 3.7m，进深约 9.7m，有独立卫生间，室内地面铺地砖，墙面及顶棚刷涂料。
10	4 (F) 1-13	36.04	2018-0001152		第 1 层	已租	层高约 3.8m，开间约 3.5m，进深约 9.2m，双面临街，有独立卫生间，室内地面铺地砖，墙面及顶棚刷涂料。

合计	978.59						
----	--------	--	--	--	--	--	--

(2) 估价对象 11-38

估价对象 11-38 坐落资阳市雁江区建设西路 121 号“摩根时代”负 1、2 层，用途为车位，总面积 989.04 m²，其分布在 -1、-2 层地下停车场各处，地上楼幢均为 28 层（含地下 2 层）钢混结构房屋，约建成于 2014 年，楼栋均呈条状布局，外观成新度约八成新。估价对象通水、电、视、讯、电梯等，配有消防栓、监控，室内地面为水泥地坪或通道环氧地坪（有破损），墙面及顶棚刷涂料，层高约 3.5 米。经估价人员实地查勘，估价对象处于部分使用、部分空置状态，整体维护状况一般。估价对象具体情况如下表：

序号	车位号	现场查看地面编号	所在楼层	车位类型	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	长*宽(m)	备注
11	地 1(F)-1-47	15	-1	微型车位	21.760	8.360	3.6*2.3	左右侧均为其他车位，后方临挡墙，长度较短，长约 3.31m
12	地 1(F)-1-62	30	-1	标准车位	32.360	12.420	5.4*2.3	左侧墙，右侧临其他车位，左后有垂直墙档，宽 2.08m，后方紧临六栋 2 单元的出口门。
13	地 1(F)-1-316	285	-1	微型车位	21.890	8.400	3.8*2.2	两侧均为墙，长约 3.3m、宽约 2.21m
14	地 1(F)-2-20	459	-2	标准车位	31.800	12.190	5.3*2.3	楼梯下，左侧其他车位，右侧为墙
15	地 1(F)-2-21	460	-2	标准车位	31.800	12.190	5.3*2.3	楼梯下，两侧均为其他车位
16	地 1(F)-2-22	461	-2	标准车位	31.800	12.190	5.3*2.3	楼梯下，左侧为柱，右侧其他车位
17	地 1(F)-2-23	462	-2	子母车位	63.610	24.280	10.26*2.3	两侧均为其他车位，右前有柱，后车位右侧为墙
18	地 1(F)-2-24	463	-2	标准车位	31.800	12.190	5.3*2.3	左侧墙，右侧临其他车位，
19	地 1(F)-2-32	471	-2	子母车位	64.200	24.610	10.70*2.3	两侧均为其他车位，右前有柱，
20	地 1(F)-2-39	478	-2	标准车位	27.390	10.500	5.0*2.1	左侧墙，右侧临其他车位，左侧有地台，进口宽约 1.74m
21	地 1(F)-2-59	498	-2	标准车位	30.000	11.500	5.0*2.3	两侧均为其他车位，左前有柱，
22	地 1(F)-2-60	499	-2	标准车位	28.690	11.000	5.0*2.2	左侧其他车位，右侧为墙，
23	地 1(F)-2-61	500	-2	微型车位	24.100	9.240	4.2*2.3	两侧均为墙
24	地 1(F)-2-62	501	-2	标准车位	31.310	12.000	5.0*2.4	左侧为墙，右侧其他车位，右前有柱，但挺宽敞
25	地 1(F)-2-63	502	-2	标准车位	31.290	11.900	5.0*2.4	左侧其他车位，右侧为墙，左前有柱
26	地 1(F)-2-65	504	-2	标准车位	27.390	10.500	5.0*2.1	左侧墙，右侧临其他车位，进口宽约 2.1m
27	地 1(F)-2-66	505	-2	标准车位	27.390	10.500	5.0*2.1	左右侧均为其他车位，右前有挡墙，宽约 2.1m
28	地 1(F)-2-82	521	-2	标准车位	30.000	11.500	5.0*2.3	两侧为其他车位
29	地 1(F)-2-83	522	-2	子母车位	61.800	23.620	10.30*2.3	左侧为墙，右侧其他车位，
30	地 1(F)-2-84	523	-2	子母车位	59.120	22.660	10.30*2.2	左侧其他车位，右侧为墙，后车位内地面有下水铁栅栏观测口
31	地 1(F)-2-85	524	-2	标准车位	30.420	11.660	5.3*2.2	左侧为墙，右侧其他车位，
32	地 1(F)-2-89	528	-2	微型车位	25.820	9.900	4.5*2.2	左右侧均为其他车位，后有挡墙
33	地 1(F)-2-90	529	-2	标准车位	32.240	12.360	5.15*2.4	左侧为墙，右侧其他车位，
34	地 1(F)-2-92	531	-2	标准车位	32.400	12.420	5.4*2.3	左侧为墙，右侧其他车位，左前有挡柱，入口宽度约 1.94m
35	地 1(F)-2-93	532	-2	标准车位	30.420	11.660	5.3*2.2	左侧其他车位，右侧为墙，右前有挡柱，入口宽度约 1.8m
36	地 1(F)-2-103	542	-2	标准车位	32.400	12.420	5.4*2.3	左侧为墙，右侧其他车位，左前、左后均有挡柱，入口宽度约 2.06m
37	地 1(F)-2-105	544	-2	微型车位	26.980	10.340	4.7*2.2	左右侧均为其他车位，后方临挡墙，长度较短，长约 3.25m

38	地 1(F)-2-111	550	-2	子母车位	68.860	26.400	11.0*2.4	左右侧均为其他车位，前车位左侧有柱
----	--------------	-----	----	------	--------	--------	----------	-------------------

2、所在宗地的实体状况

宗地位置	估价对象所在宗地为资阳市雁江区建设西路 121 号“摩根时代”商住综合小区占地。
用途、性质及使用期限	估价委托人未提供估价对象《国有土地使用证》，经被执行人相关人员和估价人员向当地不动产登记中心查询，估价对象所在小区占用土地性质为出让，用途为商业/住宅用地，面积为 41793.3 m ² （净用地），终止日期:商业 2049 年 10 月 25 日，住宅 2079 年 10 月 25 日。本次估价以估价对象分摊土地使用权和地下空间使用权系出让方式取得为假设前提，提请报告使用人注意。估价对象房屋用途为营业用房、车位，本次估价设定估价对象所分摊土地使用权和地下空间使用权用途与房屋用途相对应。
宗地四至	经估价人员实地查勘，估价对象所在宗地北临政府西路，西临建设西路、南临建设南路二段、东临规划道路。
地形地势	估价对象所在宗地形状较规则，地势平坦。
基础设施完备度	至价值时点，估价对象所在宗地开发程度达到宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地内已完全开发，通水、电、气、视、讯。
宗地利用情况	估价对象所在宗地为资阳市雁江区建设西路 121 号“摩根时代”商住综合小区，规划建筑均已建成，正常使用中。
土壤地质状况	无不良土壤地质状况。

（三）估价对象权属登记状况

1、根据委托评估清单和产权信息查询资料，估价对象登记情况如下（具体登记信息详见附件）：

序号	房屋坐落	房屋用途	房屋面积 (m ²)	是否查封	产权证号	权利人
1	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代 3 号楼 3 (F) 1-1E	营业用房	38.37	是	2015102002792	资阳晨房地产开发有限公司
2	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代 3 号楼 3 (F) 1-25	营业用房	62.08	是	2015102003371	
3	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代 3 号楼 3 (F) 1-23	营业用房	56.05	是	2015102003174	
4	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代 3 号楼 3 (F) 1-26	营业用房	75.86	是	2015102003346	
5	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代 3 号楼 3 (F) 1-29	营业用房	28.24	是	2015102003310	
6	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代 3 号楼 3 (F) 1-24	营业用房	83.02	是	2015102003229	
7	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代 3 号楼 3 (F) 2-2	营业用房	364.24	是	201510200328X	
8	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代 3 号楼 3 (F) 2-3	营业用房	195.21	是	2015102003266	
9	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代 4 栋 4 (F) 1-12	营业用房	39.48	是	2018-0001153	
10	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代 4 栋 4 (F) 1-13	营业用房	36.04	是	2018-0001152	
11	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代地 1(F)-1-47	车位	21.76	是	2015120904144	
12	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代地 1(F)-1-62	车位	32.36	是	2015121001137	
13	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代地 1(F)-1-316	车位	21.89	是	2015121804167	
14	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代地 1(F)-2-20	车位	31.8	是	2015122501732	
15	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代地 1(F)-2-21	车位	31.8	是	2015122501652	
16	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代地 1(F)-2-22	车位	31.8	是	2015122501559	
17	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代地 1(F)-2-23	车位	63.61	是	2015122501596	
18	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代地 1(F)-2-24	车位	31.8	是	2015122501479	
19	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代地 1(F)-2-32	车位	64.2	是	201512230491X	
20	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代地 1(F)-2-39	车位	27.39	是	2015122304736	
21	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代地 1(F)-2-59	车位	30	是	2015122301666	

22	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代地 1(F)-2-60	车位	28.69	是	2015122301586
23	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代地 1(F)-2-61	车位	24.1	是	2015122301494
24	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代地 1(F)-2-62	车位	31.31	是	2015122301457
25	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代地 1(F)-2-63	车位	31.29	是	2015122301328
26	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代地 1(F)-2-65	车位	27.39	是	201512230096X
27	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代地 1(F)-2-66	车位	27.39	是	2015122300934
28	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代地 1(F)-2-82	车位	30	是	2015122300424
29	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代地 1(F)-2-83	车位	61.8	是	2015122300393
30	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代地 1(F)-2-84	车位	59.12	是	201512230037X
31	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代地 1(F)-2-85	车位	30.42	是	2015122300344
32	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代地 1(F)-2-89	车位	25.82	是	2015122205353
33	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代地 1(F)-2-90	车位	32.24	是	2015122205273
34	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代地 1(F)-2-92	车位	32.4	是	201512220517X
35	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代地 1(F)-2-93	车位	30.42	是	2015122205144
36	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代地 1(F)-2-103	车位	32.4	是	2015122204043
37	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代地 1(F)-2-105	车位	26.98	是	2015122203857
38	资阳市雁江区建设西路 121 号摩根时代地 1(F)-2-111	车位	68.86	是	2015122201919

2、估价对象其他权利限制等事项

估价对象其他权利限制登记情况详见附件。

根据被执行人相关人员提供的的产权信息查询资料，估价对象 1-10 已抵押，估价对象 1-38 均已被查封，鉴于本次评估为司法执行评估，根据《房地产估价规范》、中国房地产估价师与房地产经纪人学会（中房学〔2021〕37 号）《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知》，设定其为正常权利状况、可转让，不考虑估价对象涉案且已抵押、被查封等事项对其价值的影响。

经估价人员实地查勘、估价委托人、被执行人相关人员介绍及提供的部分租赁合同，部分估价对象已出租，租期和租金情况各不相同，由于部分租赁合同签定日期在法院查封日之后，根据最高人民法院关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释(2021.1.1)第十四条“租赁房屋在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动，承租人请求房屋受让人继续履行原租赁合同的，人民法院应予支持。但租赁房屋具有下列情形或者当事人另有约定的除外：（一）房屋在出租前已设立抵押权，因抵押权人实现抵押权发生所有权变动的；（二）房屋在出租前已被人民法院依法查封的。”。经咨询承办法官意见，并根据估价委托人提供的相关执行笔录和租赁合同，本次评估考虑

了部分估价对象（法官或笔录中要求带租拍卖的）租赁事项对评估结果的影响。具体情况如下表：

序号	房屋号	面积 (m ²)	产权证号	租赁方	租赁期限	租金单价 (元/月·m ²)	租金 (年)	拍卖方式
1	3 (F) 1-1E	38.37	2015102002792	骑士咖啡	2020.08.01-2023.07.31	13.03	6000	带租拍卖
2	3 (F) 1-25	62.08	2015102003371	荧光兽 (美发) 后半段	2021.04.30-2024.04.30	19.97	14880	带租拍卖
3	3 (F) 1-23	56.05	2015102003174	爱华鞋业	2016.01.01-2022.12.31	29.52	19852	带租拍卖
4	3 (F) 1-26	75.86	2015102003346	纸上烤鱼	2017.9.1-2022.8.30	30	27312	带租拍卖
5	3 (F) 1-29	28.24	2015102003310	串串后半段	2021.9.1-2023.10.31	14.16	4800	未联系上租户，法官要求按带租拍卖
6	3 (F) 1-24	83.02	2015102003229	食坊	未租			
7	3 (F) 2-2	364.24	201510200328X	辛巴星钢琴	2017.12.1-2023.12.31	13.73	60000	带租拍卖
				清算组办公室	未租			
8	3 (F) 2-3	195.21	2015102003266	答案探案馆	2020.12.31-2025.12.31	26.64	62400	带租拍卖
9	4 (F) 1-12	39.48	2018-0001153	花店	2022.1.1-2023.12.31	30.4	14400	带租拍卖
10	4 (F) 1-13	36.04	2018-0001152	亲咕炸鸡	据笔录 2022-12-31 到期，缺合同	27.75	12000	带租拍卖

(四) 估价对象所在区位状况

区位状况	估价对象位于资阳市雁江区建设西路 121 号“摩根时代”商住综合小区，地处资阳市中心城区，区域位置好。
商服繁华度	区域内分布有摩根时代商业步行街、达高国际商业广场等大型购物场所，及社区沿街底商，人流量大，商服繁华度好。
同类物业聚集度	区域内分布有达高国际商业广场、禾邦广场、翡翠丽都商业步行街等购物场所；有九曲·南桥嘉苑、时代阳光等配备有地下停车场的住宅小区，同类物业聚集度较好。
交通便捷度	区域有建设南路二段、建设西路等交通主次干道，有 4 路、5 路、7 路、8 路、14 路、144 路等公交线路通过，交通便捷度较好。
环境状况	区域内车流量较大，有噪音、空气污染，环境状况一般。
公共配套设施	区域内分布有资阳市第一人民医院、资阳市雁江区中医医院、资阳市雁江区人民医院等医疗设施；有资阳市雁江二小、雁江一中、资阳市师范学校、各银行网点等教育金融服务设施，公共服务配套设施完善。
基础设施配套	区域内通水、电、气、视、讯，基础设施齐全。
楼栋、楼层、临街状况	估价对象 1-10 所在楼栋为商住楼，钢混结构，共 28 层（地上 26 层，地下 2 层），地上 1-2 层为商业，地上其余楼层为住宅，地下为车库，估价对象 1-6 为第一层临商业街便道的商铺、估价对象 7、8 为第二层临商业街主路上 2 层回廊的商业、估价对象 7、8 为第一层临商业街的支路的商业。估价对象 11-13 位于地下-1 层、估价对象 14-38 位于地下-2 层。

五、价值时点

1、本次价值时点为 2022 年 03 月 14 日。

2、《四川省资阳市中级人民法院委托书》（（2021）川 20 执恢 42 号）

未明确价值时点。根据中国房地产估价师与房地产经纪人学会（中房学

(2021) 37 号)《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知》，本次估价以估价人员实地查勘日期作为价值时点。

六、价值类型

(一) 价值定义

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》、《房地产估价基本术语标准》和《房地产估价规范》的有关规定，结合本次估价目的和估价对象的具体情况，本次估价价值类型为市场价格。

根据《房地产估价基本术语标准》，市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。

(二) 价值内涵

1、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原理确定的估价对象在价值时点的实际状况，并满足本报告书“估价的假设和限制条件及使用报告说明”时的市场价格。

2、本次估价结果设定交易双方需缴纳的交易税费(增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、所得税、土地增值税、契税、印花税等)及相关手续费由交易双方依法各自承担。

3、本报告估价结果包括房屋建筑物所有权及应分摊的土地使用权和地下空间使用权价格，估价对象分摊土地使用权和地下空间使用权为出让性质。本次估价考虑了满足估价对象使用功能且无法从建筑物主体剥离的附属设施及室内不可移动的装饰装修对估价结论的影响，估价范围不包含室内动产及债权债务等其他财产或权益。

4、币种为人民币。

七、估价原则

根据《房地产估价基本术语标准》、《房地产估价规范》，结合估价对象的具体情况，本次估价过程中，遵循的主要原则有：

(一) 独立客观公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，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。

具体包括三个方面：“独立”是要求房地产估价师要凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，而不要受任何单位和个人的非法干预。“客观”是要求房地产估价师要从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，而不要带着自己的好恶、情感和偏见。“公正”是要求房地产估价师要公平正直地进行估价，而不要偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

（二）合法原则

合法原则要求房地产估价价值是在依法判定的估价对象状态下的价值或价格。

具体包括三个方面：合法产权方面，以房地产权属证书、权属档案的记载或者其他合法证件为依据；合法使用方面，以使用管制（如城市规划、土地用途管制等）为依据；合法处分方面，以法律、行政法规或合同等允许的处分方式为依据。

本次估价以估价委托人委托书所附的委托评估清单和被执行人相关人员提供的产权信息查询资料的登记内容作为确定估价对象用途、性质、面积等的依据，符合合法原则。

（三）替代原则

替代原则要求房地产估价结果与估价对象类似的房地产在同等条件下的价值或价格的偏差在合理范围内。

类似房地产是指其实物、权益、区位状况均与估价对象的实物、权益、区位状况相同或相当的房地产。具体说，类似房地产是指在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面与估价对象相同或相当，并与估价对象处在同一供求范围内的房地产。同一供求范围是指与估价对象具有替代关系，价格会相互影响的其他房地产的区域范围。具有相同或相似区域、位置和相同用途、容积率的房地产，其价值也应趋于一致。本次估价采用的比较法就是替代原则的具

体应用。

（四）价值时点原则

价值时点原则要求房地产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。

《四川省资阳市中级人民法院委托书》（（2021）川 20 执恢 42 号）未明确价值时点。根据中国房地产估价师与房地产经纪人学会（中房学（2021）37 号）《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知》，本次估价以估价人员实地查勘日期作为价值时点。

（五）最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求房地产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。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、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。

本评估报告认为估价对象保持登记用途继续使用最为有利，本次估价以估价对象按营业用房、车位用途继续使用为其最高最佳利用方式。

八、估价依据

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）。
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）。
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号）。
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）。
- 6、最高人民法院《关于人民法院对外委托司法鉴定管理规定》。
- 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（法释〔2004〕16 号）。

8、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）。

9、最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定（法释〔2016〕18号）。

10、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）。

11、其他相关法律、法规。

（二）估价标准和指导意见

1、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

2、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

3、最高人民法院办公厅中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）。

4、中国房地产估价师与房地产经纪人学会（中房学〔2021〕37号）《关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知》。

（三）估价委托人提供的资料

1、（2021）川20执恢42号《四川省资阳市中级人民法院委托书》。

2、被执行人相关人员提供的产权信息查询资料（复印件）。

3、《摩根时代商业平面图（3、4栋）》。

4、估价委托人提供的相关执行笔录和租赁合同（复印件）。

5、估价委托人提供的估价对象其他相关资料。

（四）估价机构掌握的估价资料

1、估价人员调查了解并收集的当地房地产市场信息，动态及相关政策、文件等。

2、估价人员实地查看所获取的估价对象口岸位置、建筑物外观、成新度等资料。

3、估价机构掌握的其他与估价有关的资料。

九、估价方法

（一）估价思路和估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），房地产估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法以及其他估价方法。

1、比较法是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未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象的价值或价格的方法。

3、成本法是测算估价对象在价值时点的重置价格或重建价格和折旧，将重置价格或重建价格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后的必要支出及应得利润得到估价对象的价值或价格的方法。

（二）估价方法的选用和估价思路

比较法能直接反映房地产的市场状态，是房地产估价方法体系中最简单、最直观、最常用的一种方法，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。估价对象 1-10 登记用途为营业用房，实际也作为营业用房使用，所在区域内近期同类房地产市场交易案例较少，且难以收集，故不宜采用比较法；估价对象 11-38 为车位房地产，所在区域内同类型车位房地产交易案例较多，可采用比较法。

具有收益或有潜在收益的房地产估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法，估价对象 1-10 登记用途为营业用房，实际也作为营业用房使用，其作为具有收益的物业，可采用出租的方式获取未来收益，其客观收入和客观费用可

参照市场上同类房地产的收入和费用水平数据，可采用收益法；估价对象 11-38 作为车位房地产，可视为具有潜在收益的物业，可采用出租的方式获取未来收益，其客观收入和客观费用可参照的市场上同类房地产的收入和费用水平数据可取得，可采用收益法测算其价值。但由于目前所在区域车位类房产租赁价格水平和售卖交易市场价格水平处于极不均衡的状态，其收益价值难以客观反映其市场价格，故本次估价对象车位不采用收益法。

在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。成本法特别适用于既无收益又很少发生交易的房地产和单纯的建筑物。估价对象作为营业用房和车位，其价格受市场供需影响较大，受建造成本影响较小，不宜采用成本法。

具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；由于估价对象为已建成的营业用房、车位房地产，在目前使用情况下，已达到最高最佳利用，不宜采用假设开发法。

综上，根据当地同类房地产市场状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，本次对估价对象 1-10 营业用房选取收益法、对估价对象 11-38 车位房地产采用比较法进行评估。

（三）估价方法运用的具体步骤

1、收益法：

（1）选择具体估价方法：根据估价对象的实际情况选用报酬资本化法或直接资本化法；

（2）测算收益期或持有期：根据土地使用剩余期限和建筑物剩余经济寿命进行测算，合理确定收益期或持有期；

（3）测算未来收益：通过采集的租赁收益数据测算估价对象未来预期有效毛收入、运营费用， $\text{年有效毛收入} - \text{年运营费用} = \text{年净收益}$ ；

（4）确定报酬率或资本化率、收益乘数：采用安全利率加风险调整值法求取报酬率：安全利率选用中国人民银行公布的一年期定期存款利率。通过对区域经济状况和房地产市场状况分析以及估价对象类似房地产的未来预期收益

的不确定性，确定其风险调整值包括投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿、投资带来的优惠，由此得到的报酬率；

(5) 计算收益价值

基本公式：

$$V = \sum_{i=1}^n A_i / (1 + Y_i)^i$$

其中：V—采用收益法评估的房地产价值；

A_i —未来第 i 年的预期净收益额；

Y_i —未来第 i 年的报酬率；

n —收益年限。

2、比较法：

(1) 搜集交易案例。通过市场调查，从房地产市场中搜集成交房地产交易案例；

(2) 选取可比实例。从搜集的交易实例中选取至少三个位置接近、近期成交、与估价对象相似、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的交易案例，作为可比实例；

(3) 建立比较基础。对可比实例的成交价格进行标准化处理，包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位；

(4) 进行交易情况修正。如有特殊交易情况的案例，应进行交易情况修正，消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差；

(5) 进行市场状况调整。消除成交日期与价值时点的市场状况不同造成的价格差异；

(6) 进行房地产状况调整。消除可比实例与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整；

(7) 计算比较价值。

基本公式：估价对象比较价格=可比实例价格×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