

房地产估价报告

估价项目名称：芦山县人民法院司法处置涉及的雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层A01号等281处（实地查勘为雨城区熊猫大道58号-1层76处）其它用途房地产市场价值评估

估价委托人：芦山县人民法院

房地产估价机构：四川鼎证资产房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：李荣良 注册号：5120040253

陈杰 注册号：5120070070

估价报告出具日期：二〇二二年八月二十九日

估价报告编号：川鼎证房评（2022）第8-16号

致估价委托人函

芦山县人民法院：

受贵院的委托，我公司对雅安尚东房地产开发有限公司单独所有的位于雅安市雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A01 号等 281 处（实地查勘为雨城区熊猫大道 58 号-1 层 76 处）其它用途的房地产(以下简称估价对象)进行了评估。为贵院执行雅安市商业银行股份有限公司芦山支行与雅安尚东房地产开发有限公司、王勇、雅安尚东碧海云天酒店管理有限公司金融借款合同纠纷一案提供房地产市场价值参考依据。

估价对象：估价对象为位于雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A01 号等 281 处（实地查勘为雨城区熊猫大道 58 号-1 层 76 处）其它用途房地产，本次估价范围包括估价对象的建筑物及其分摊的土地使用权。估价对象建成 2017 年，钢筋混凝土结构，《不动产权证书》证号：川（2019）雅安市不动产权第 0014077 号，建筑面积为 13615.34 m²及分摊土地使用权面积 9527.38 m²（本次评估对象建筑面积为 3668.15 m²），本次估价对象为其中 76 处，具体详见下表：

序号	所在层/总层数	房号	建筑面积（m ² ）	用途	现用途
1	-1/2	A02	52.48	其它	地下车位
2	-1/2	A03-AB	86.52	其它	地下车位
3	-1/2	A05	39.65	其它	地下车位
4	-1/2	A06	43.93	其它	地下车位
5	-1/2	A07	47.93	其它	地下车位
6	-1/2	A08	52.48	其它	地下车位
7	-1/2	A09	52.48	其它	地下车位
8	-1/2	A11	42.77	其它	地下车位
9	-1/2	A12	42.77	其它	地下车位
10	-1/2	A13	42.77	其它	地下车位
11	-1/2	A15	43.26	其它	地下车位
12	-1/2	A16	43.26	其它	地下车位
13	-1/2	A17	43.26	其它	地下车位
14	-1/2	A20	42.77	其它	地下车位
15	-1/2	A21	42.77	其它	地下车位
16	-1/2	A22	42.77	其它	地下车位
17	-1/2	A23-AB	79.31	其它	地下车位
18	-1/2	A24-AB	79.31	其它	地下车位
19	-1/2	A25	42.77	其它	地下车位
20	-1/2	A26	42.77	其它	地下车位

21	-1/2	A27	42.77	其它	地下车位
22	-1/2	A28	42.77	其它	地下车位
23	-1/2	A29	42.77	其它	地下车位
24	-1/2	A30	52.48	其它	地下车位
25	-1/2	A32	44.96	其它	地下车位
26	-1/2	A36	41.21	其它	地下车位
27	-1/2	A37	39.65	其它	地下车位
28	-1/2	A41	46.65	其它	地下车位
29	-1/2	A43	52.48	其它	地下车位
30	-1/2	A44	42.77	其它	地下车位
31	-1/2	A45	42.77	其它	地下车位
32	-1/2	A46	42.77	其它	地下车位
33	-1/2	A47	42.77	其它	地下车位
34	-1/2	A48	42.77	其它	地下车位
35	-1/2	A49	39.65	其它	地下车位
36	-1/2	A50	39.65	其它	地下车位
37	-1/2	A51	39.65	其它	地下车位
38	-1/2	A55	43.26	其它	地下车位
39	-1/2	A59	44.96	其它	地下车位
40	-1/2	A62	44.96	其它	地下车位
41	-1/2	A64	39.65	其它	地下车位
42	-1/2	A70	43.26	其它	地下车位
43	-1/2	A75	42.77	其它	地下车位
44	-1/2	A76	42.77	其它	地下车位
45	-1/2	B03-AB	86.52	其它	地下车位
46	-1/2	B06	43.26	其它	地下车位
47	-1/2	B07	43.26	其它	地下车位
48	-1/2	B08	43.26	其它	地下车位
49	-1/2	B09	43.26	其它	地下车位
50	-1/2	B10	43.26	其它	地下车位
51	-1/2	B14	41.99	其它	地下车位
52	-1/2	B16	34.99	其它	地下车位
53	-1/2	B17	52.48	其它	地下车位
54	-1/2	B18	64.89	其它	地下车位
55	-1/2	B20	34.99	其它	地下车位
56	-1/2	B27	43.26	其它	地下车位
57	-1/2	B33	52.48	其它	地下车位
58	-1/2	B44	43.26	其它	地下车位
59	-1/2	B47	43.26	其它	地下车位
60	-1/2	B48-AB	86.52	其它	地下车位
61	-1/2	B49	42.77	其它	地下车位
62	-1/2	B50	46.65	其它	地下车位
63	-1/2	B52	46.65	其它	地下车位
64	-1/2	B57	43.26	其它	地下车位
65	-1/2	B59	43.26	其它	地下车位

66	-1/2	B61	43.26	其它	地下车位
67	-1/2	B62	43.26	其它	地下车位
68	-1/2	B66	43.26	其它	地下车位
69	-1/2	B67	43.26	其它	地下车位
70	-1/2	B68	43.26	其它	地下车位
71	-1/2	B70	43.26	其它	地下车位
72	-1/2	B72-AB	86.52	其它	地下车位
73	-1/2	B75-AB	86.52	其它	地下车位
74	-1/2	B78-AB	86.52	其它	地下车位
75	-1/2	B79	39.65	其它	地下车位
76	-1/2	B81	39.65	其它	地下车位

估价目的:为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点:二〇二二年八月二十五日（根据委托人提供的四川省芦山县人民法院《司法鉴定委托书》出具时间为价值时点）。

价值类型:市场价值。

估价方法:比较法、收益法。

估价结果:我公司注册房地产估价师根据特定的估价目的,遵循公认的估价原则,按照严谨的估价程序,选用适当的估价方法,在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上,估价对象满足“估价假设和限制条件”的前提下在价值时点的市场价值为:

评估总价:¥474.02 万元

大写:人民币肆佰柒拾肆万零贰佰元整。详见下表:

房屋所有权人	坐落	所在层数	车位号	用途	建筑面积 (m ²)	评估单 (万元/个)	评估总额 (万元)
雅安尚东房地产开发有限公司	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A01 号等 281 处 (实地查勘为雨城区熊猫大道 58 号-1 层 76 处)	负一层	A02	其它	52.48	6.78	6.78
		负一层	A03-AB	其它	86.52	11.18	11.18
		负一层	A05	其它	39.65	5.12	5.12
		负一层	A06	其它	43.93	5.68	5.68
		负一层	A07	其它	47.93	6.19	6.19
		负一层	A08	其它	52.48	6.78	6.78
		负一层	A09	其它	52.48	6.78	6.78
		负一层	A11	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A12	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A13	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A15	其它	43.26	5.59	5.59

雅安尚东房地产开发有限公司	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A01 号等 281 处（实地查勘为雨城区熊猫大道 58 号-1 层 76 处）	负一层	A16	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	A17	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	A20	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A21	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A22	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A23-AB	其它	79.31	10.25	10.25
		负一层	A24-AB	其它	79.31	10.25	10.25
		负一层	A25	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A26	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A27	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A28	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A29	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A30	其它	52.48	6.78	6.78
		负一层	A32	其它	44.96	5.81	5.81
		负一层	A36	其它	41.21	5.32	5.32
		负一层	A37	其它	39.65	5.12	5.12
		负一层	A41	其它	46.65	6.03	6.03
		负一层	A43	其它	52.48	6.78	6.78
		负一层	A44	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A45	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A46	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A47	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A48	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A49	其它	39.65	5.12	5.12
		负一层	A50	其它	39.65	5.12	5.12
		负一层	A51	其它	39.65	5.12	5.12
		负一层	A55	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	A59	其它	44.96	5.81	5.81
		负一层	A62	其它	44.96	5.81	5.81
		负一层	A64	其它	39.65	5.12	5.12
		负一层	A70	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	A75	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A76	其它	42.77	5.53	5.53
负一层	B03-AB	其它	86.52	11.18	11.18		
负一层	B06	其它	43.26	5.59	5.59		
负一层	B07	其它	43.26	5.59	5.59		
负一层	B08	其它	43.26	5.59	5.59		
负一层	B09	其它	43.26	5.59	5.59		
负一层	B10	其它	43.26	5.59	5.59		
负一层	B14	其它	41.99	5.43	5.43		
负一层	B16	其它	34.99	4.52	4.52		
负一层	B17	其它	52.48	6.78	6.78		
负一层	B18	其它	64.89	8.38	8.38		

		负一层	B20	其它	34.99	4.52	4.52
雅安尚东房地产开发有限公司	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层A01号等281处（实地查勘为雨城区熊猫大道58号-1层76处）	负一层	B27	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	B33	其它	52.48	6.78	6.78
		负一层	B44	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	B47	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	B48-AB	其它	86.52	11.18	11.18
		负一层	B49	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	B50	其它	46.65	6.03	6.03
		负一层	B52	其它	46.65	6.03	6.03
		负一层	B57	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	B59	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	B61	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	B62	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	B66	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	B67	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	B68	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	B70	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	B72-AB	其它	86.52	11.18	11.18
		负一层	B75-AB	其它	86.52	11.18	11.18
		负一层	B78-AB	其它	86.52	11.18	11.18
		负一层	B79	其它	39.65	5.12	5.12
负一层	B81	其它	39.65	5.12	5.12		
合计	/	/	/	/	3668.15	/	474.02
估价师知悉的法定优先受偿款	拖欠建筑工程价款				/	/	0
	已抵押担保债权数额				/	/	0
	其他法定优先受偿款				/	/	0
	合计				/	/	0
市场价值	小写				/	/	474.02
	大写：人民币肆佰柒拾肆万零贰佰元整						
备注	1、估价对象市场价值=假定无法定优先受偿款的市场价值-估价师知悉的法定优先受偿款=474.02万元-0万元=474.02万元； 2、估价结果单价取整至元位，总价取整至百元位，币种为人民币。						

特别提示：1、根据估价人员现场调查了解，估价对象设有抵押权，尚未解除限制登记，根据川建房发[2011]89号《关于印发〈房地产司法鉴定评估指导意见〉》第三十五条记载：“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，故本次估价设定价值时点估价对象无他项权利限制。

2、根据估价人员现场调查了解，估价对象未被人民法院依法查封，依据中华人

民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）记载，“评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产原有的担保物权和其他优先受偿权”。故本次评估不考虑查封对估价对象价值的影响。

3、根据估价现场查勘，至价值时点，部分估价对象存在租赁情况，根据《中华人民共和国民法典》第七百二十五条规定【所有权变动不破租赁】“租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力”。故本次评估假设估价对象未设定租赁权，未考虑租赁对其价值的影响，并以此为假设前提进行评估。

4、估价对象《不动产权证书》记载坐落于雅安市雨城区熊猫大道尚东·碧海云地下室-1层 A01 号等 281 处，我公司估价人员现场查勘估价对象的地址应详见如下：

序号	委托人提供的估价对象位置明细	估价人员现场查看位置
1	雨城区熊猫大道尚东·碧海云地下室-1层 A02 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A02 号
2	雨城区熊猫大道尚东·碧海云地下室-1层 A03-AB	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A03-AB
3	雨城区熊猫大道尚东·碧海云地下室-1层 A05 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A05 号
4	雨城区熊猫大道尚东·碧海云地下室-1层 A06 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A06 号
5	雨城区熊猫大道尚东·碧海云地下室-1层 A07 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A07 号
6	雨城区熊猫大道尚东·碧海云地下室-1层 A08 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A08 号
7	雨城区熊猫大道尚东·碧海云地下室-1层 A09 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A09 号
8	雨城区熊猫大道尚东·碧海云地下室-1层 A11 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A11 号
9	雨城区熊猫大道尚东·碧海云地下室-1层 A12 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A12 号
10	雨城区熊猫大道尚东·碧海云地下室-1层 A13 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A13 号
11	雨城区熊猫大道尚东·碧海云地下室-1层 A15 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A15 号
12	雨城区熊猫大道尚东·碧海云地下室-1层 A16 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A16 号
13	雨城区熊猫大道尚东·碧海云地下室-1层 A17 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A17 号

14	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A20 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A20 号
15	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A21 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A21 号
16	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A22 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A22 号
17	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A23-AB 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A23-AB 号
18	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A24-AB 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A24-AB 号
19	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A25 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A25 号
20	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A26 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A26 号
21	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A27 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A27 号
22	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A28 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A28 号
23	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A29 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A29 号
24	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A30 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A30 号
25	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A32 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A32 号
26	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A36 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A36 号
27	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A37 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A37 号
28	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A41 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A41 号
29	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A43 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A43 号
30	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A44 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A44 号
31	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A45 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A45 号
32	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A46 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A46 号
33	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A47 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A47 号
34	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A48 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A48 号
35	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A49 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A49 号
36	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A50 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A50 号
37	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A51 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A51 号

38	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层A55号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层A55号
39	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层A59号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层A59号
40	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层A62号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层A62号
41	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层A64号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层A64号
42	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层A70号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层A70号
43	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层A75号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层A75号
44	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层A76号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层A76号
45	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B03-AB号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B03-AB号
46	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B06号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B06号
47	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B07号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B07号
48	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B08号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B08号
49	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B09号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B09号
50	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B10号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B10号
51	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B14号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B14号
52	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B16号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B16号
53	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B17	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B17
54	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B18号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B18号
55	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B20号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B20号
56	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B27号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B27号
57	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B33号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B33号
58	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B44号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B44号
59	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B47号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B47号
60	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B48-AB号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B48-AB号
61	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B49号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B49号

62	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B50号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B50号
63	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B52号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B52号
64	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B57号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B57号
65	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B59号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B59号
66	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B61号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B61号
67	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B62号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B62号
68	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B66号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B66号
69	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B67号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B67号
70	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B68号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B68号
71	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B70号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B70号
72	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B72-AB号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B72-AB号
73	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B75-AB号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B75-AB号
74	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B78-AB号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B78-AB号
75	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B79号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B79号
76	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层B81号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层B81号

以上估价对象具体坐落位置由估价委托人及各当事人现场指认并结合分层平面图确认登记地址与现场查勘地址一致，本次评估以此为假设前提。

5、本估价报告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。

6、本估价报告中的评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是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。

7、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，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

8、估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，请特别关注其中“估价假设和限制条件”的有关内容。

9、当事人、利害关系人对本估价报告有异议的，可以在收到本估价报告之日起五天内通过人民法院以书面形式向我公司提出。

10、本估价报告使用期限为壹年（自 2022 年 8 月 29 日起至 2023 年 8 月 28 日止）。

上述结论摘自川鼎证房评（2022）第 8-16 号《房地产估价报告》，应用时应认真阅读本估价报告书全文。

四川鼎证资产房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：李荣良

二〇二二年八月二十九日

目 录

一、估价师声明	13
二、估价假设和限制条件	14
（一）估价假设	14
（二）估价报告使用限制	19
三、房地产估价结果报告	21
（一）估价委托人	21
（二）房地产估价机构	21
（三）估价目的	21
（四）估价对象	21
（五）价值时点	26
（六）价值类型	26
（七）估价原则	27
（八）估价依据	28
（九）估价方法	29
（十）估价结果	32
（十一）注册房地产估价师	34
（十二）实地查勘期	34
（十三）估价作业期	34
四、附件	35
（一）房地产估价委托书	35
（二）四川省芦山县人民法院《司法鉴定委托书》[（2022）川 1826 技委 21 号]	35
（三）估价对象权属证明复印件等资料	35
（四）估价对象位置图	35
（五）估价对象实地查勘情况和相关照片	35
（六）估价机构营业执照、资质证书和估价师注册证书复印件	35
五、房地产估价技术报告	错误！未定义书签。
（一）估价对象描述与分析	错误！未定义书签。
《不动产权证》的具体内容	错误！未定义书签。
（二）市场背景描述与分析	错误！未定义书签。
（三）估价对象最高最佳利用分析	错误！未定义书签。
（四）估价方法适用性分析	错误！未定义书签。
（五）估价测算过程	错误！未定义书签。
（六）估价结果确定	错误！未定义书签。

一、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估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与本估价报告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、注册房地产估价师是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/T 50899-2013）和《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）（川建房发[2011]89 号）进行估价工作，撰写估价报告。

5、我公司注册房地产估价师于二〇二二年八月十六日已对本估价报告的估价对象进行了实地查勘。

6、参与本估价报告的注册房地产估价师具备相关金融专业知识和相应的房地产市场分析能力。

7、我们在本估价项目中没有得到本公司以外的重要专业帮助。

注册房地产估价师：

姓 名	注册号	签 名	签字日期
李荣良	5120040253		年 月 日
舒晓军	5120070070		年 月 日

二、估价假设和限制条件

（一）估价假设

1. 一般假设

（1）注册房地产估价师对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的关注，但我们并非确权部门，无法对该权属文件进行查证和确认，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，本次评估以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。

（2）注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘，我们无理由怀疑估价对象《不动产权证书》中记载的建筑面积的真实性，评估时我们以此数据进行相关估价工作。

（3）根据估价对象《不动产权证书》显示，估价对象记载用途为其它，我公司注册房地产估价师现场查勘其实际用途为地下车位，根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）要求，此次估价以估价对象保持法定用途持续使用为假设前提。

（4）注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并已对房屋安全、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使用。

（5）估价对象作为所在建筑物的一部分，本次估价以估价对象可合理使用所在建筑的水、电、附属设施设备等配套的使用权益为假设前提。

（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）自愿交易的买卖双方。
- （2）有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑物业性质和市场情形进行议价。
- （3）估价对象可以在公开市场上自由转让，买卖双方之间无任何利害关系。
- （4）在此期间房地产市场基本保持稳定。
- （5）不考虑特殊买家的额外出价。

(7)注册房地产估价师对估价对象的实地查勘仅限于估价对象于价值时点的外观和使用状况，无法对估价对象的隐蔽工程（地基、电气管线、供水管线等需要覆盖、掩盖的工程）、建筑结构质量等进行专业检测。注册房地产估价师对房屋安全、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，假设估价对象不存在房屋安全隐患及重大环境污染的情形。

(8)根据估价委托人提供《司法鉴定委托书》至价值时点（2022 年 08 月 25 日），估价对象未设定抵押权，无租赁权、无典权等他项权利，无权属纠纷，无法律、法规规定禁止按本次估价目的使用的其他情形。

2. 未定事项假设

(1)估价对象《不动产权证书》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，房屋建成年份为 2017 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

3. 背离事实假设

1、根据估价人员现场调查了解，估价对象设有抵押权，尚未解除限制登记，根据川建房发[2011]89 号《关于印发〈房地产司法鉴定评估指导意见〉》第三十五条记载：“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，故本次估价设定价值时点估价对象无他项权利限制。

2、根据估价人员现场调查了解，估价对象未被人民法院依法查封，依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）记载，“评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产原有的担保物权和其他优先受偿权”。故本次评估不考虑查封对估价对象价值的影响。

3、根据估价现场查勘，至价值时点，部分估价对象存在租赁情况，根据《中华人民共和国民法典》第七百二十五条规定【所有权变动不破租赁】“租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力”。故本次评估假设估价对象未设定租赁权，未考虑租赁对其价值的影响，并以此为假设前提进行评估。

4. 不相一致假设

估价对象《不动产权证书》记载其坐落于雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层A01号等281处，根据估价委托人现场指证以及估价人员现场查看地址为：雨城区熊猫大道58号-1层76处，具体详见如下：

序号	委托人提供的估价对象位置明细	估价人员现场查看位置
1	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层A02号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层A02号
2	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层A03-AB	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层A03-AB
3	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层A05号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层A05号
4	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层A06号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层A06号
5	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层A07号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层A07号
6	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层A08号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层A08号
7	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层A09号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层A09号
8	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层A11号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层A11号
9	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层A12号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层A12号
10	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层A13号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层A13号
11	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层A15号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层A15号
12	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层A16号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层A16号
13	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层A17号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层A17号
14	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层A20号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层A20号
15	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层A21号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层A21号
16	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层A22号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层A22号
17	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层A23-AB号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层A23-AB号
18	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层A24-AB号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层A24-AB号
19	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层A25号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层A25号
20	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层A26号	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层A26号
21	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天	雨城区熊猫大道58号1、2、3、4幢-1层A27号

	地下室-1 层 A27 号	
22	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A28 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A28 号
23	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A29 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A29 号
24	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A30 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A30 号
25	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A32 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A32 号
26	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A36 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A36 号
27	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A37 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A37 号
28	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A41 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A41 号
29	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A43 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A43 号
30	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A44 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A44 号
31	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A45 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A45 号
32	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A46 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A46 号
33	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A47 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A47 号
34	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A48 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A48 号
35	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A49 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A49 号
36	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A50 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A50 号
37	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A51 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A51 号
38	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A55 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A55 号
39	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A59 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A59 号
40	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A62 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A62 号
41	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A64 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A64 号
42	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A70 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A70 号
43	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A75 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A75 号
44	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A76 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 A76 号
45	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B03-AB 号

	地下室-1 层 B03-AB 号	
46	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 B06 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B06 号
47	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 B07 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B07 号
48	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 B08 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B08 号
49	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 B09 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B09 号
50	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 B10 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B10 号
51	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 B14 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B14 号
52	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 B16 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B16 号
53	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 B17	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B17
54	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 B18 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B18 号
55	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 B20 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B20 号
56	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 B27 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B27 号
57	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 B33 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B33 号
58	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 B44 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B44 号
59	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 B47 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B47 号
60	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 B48-AB 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B48-AB 号
61	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 B49 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B49 号
62	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 B50 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B50 号
63	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 B52 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B52 号
64	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 B57 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B57 号
65	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 B59 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B59 号
66	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 B61 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B61 号
67	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 B62 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B62 号
68	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 B66 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B66 号
69	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B67 号

	地下室-1 层 B67 号	
70	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 B68 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B68 号
71	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 B70 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B70 号
72	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 B72-AB 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B72-AB 号
73	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 B75-AB 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B75-AB 号
74	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 B78-AB 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B78-AB 号
75	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 B79 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B79 号
76	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 B81 号	雨城区熊猫大道 58 号 1、2、3、4 幢-1 层 B81 号

以上估价对象具体坐落位置由估价委托人及各当事人现场指认并结合分层平面图确认登记地址与现场查勘地址一致，本次评估以此为假设前提。

5. 依据不足假设

1) 因估价委托人未能提供估价对象权属证明原件，因受档案查询资格限制，我们难以在登记部门对其权属证明复印件进行核对，本次估价设定其所提供的复印件与原件完全相符，估价委托对所提供的资料的真实性负责。提请报告使用人使用报告时查验其原件。

(二) 估价报告使用限制

1. 本次估价结果基于假设估价委托人提供的资料及陈述真实、合法、完整，若因估价委托人提供资料及陈述失实而造成估价结果有误，本公司及注册房地产估价师不承担相应责任。

2、本估价结果是根据公开市场原则确定的估价对象在价值时点（2022 年 8 月 25 日）的市场价值，适用于拍卖底价的处置方式，仅为人民法院确定财产处置价服务，不是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；

3. 本估价结果仅为贵院执行雅安市商业银行股份有限公司芦山支行与雅安尚东房地产开发有限公司、王勇、雅安尚东碧海云天酒店管理有限公司金融借款合同纠纷一案

案提供房地产市场价值参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

3. 本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场状况下的市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

4. 本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

5. 本估价报告估价结果包括房屋及其附属设施设备（不可移动部分）和分摊的国有建设用地使用权的价格，该分摊的国有建设用地使用权和附属的设施设备若与房屋分割处置，本估价结果无效。

6. 本估价报告包括“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告。本报告需至少两名注册房地产估价师签字、评估机构盖章并作为一个整体时有效。报告使用人应严格按照本估价报告完整地使用，我们不对任何割裂使用的行为负责。

7. 本估价报告使用期限为壹年（自 2022 年 8 月 29 日起至 2023 年 8 月 28 日止）。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。若超过使用期限使用本估价结果，我们对此造成的任何损失不承担责任。

三、房地产估价结果报告

（一）估价委托人

名称：芦山县人民法院

承办人：张鹏

联系电话：18095075181

（二）房地产估价机构

名称：四川鼎证资产房地产土地评估咨询有限公司

地址：成都市高新区一环路南三段 28 号 A 座 4 层

法定代表人：李荣良

资质等级：贰级

证书编号：川建房估备字[2018]0133 号

有效期限：2018 年 05 月 22 日至 2021 年 05 月 22 日

统一社会信用代码：91511800759745753U

（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而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

1. 估价对象基本状况

名称		雅安市雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A01 号等 281 处其它用途房地产（实地查勘为雨城区熊猫大道 58 号-1 层 76 处地下车位用途房地产）	
坐落		雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A01 号等 281 处（实地查勘为雨城区熊猫大道 58 号-1 层 76 处）	
范围		估价对象建筑物及其分摊的土地使用权	
规模	共有宗地面积（m ² ）	9527.38 m ²	
	建筑面积（m ² ）	13615.34 m ² （本次评估 3668.15 m ² ）	
用途	规划用途	城镇住宅用地、商服用地/其它	
	实际用途	城镇住宅用地、商服用地/其它	
权属	土地所有权		国有土地
	土地使用权	权利种类	建设用地使用权
		使用权类型	出让

	权利人	雅安尚东房地产开发有限公司
	房屋所有权	雅安尚东房地产开发有限公司

2. 估价对象权益状况

2.1 权益状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》（复印件），估价对象权属登记状况详见下表：

《不动产权证书》的具体内容

证号	川（2019）雅安市不动产权第 0014077 号
权利人	雅安尚东房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A01 号等 281 处
不动产单元号	511802 002004 GX00039 F00010001 等 281 个
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	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地、商服用地/其它
面积	宗地面积：9527.38 m ² /房屋建筑面积：13615.34 m ²
使用期限	2014 年 06 月 17 日起 2054 年 06 月 16 日止
权利其他状况	专有建筑面积：4002 m ² ，分摊建筑面积：9613.34 m ² 房屋结构：钢筋混凝土结构

委托人提供的《尚东·碧海云天项目车位抵押清单》的具体内容

序号	地址	实测产权面积（m ² ）
1	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A02 号	52.48
2	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A03-AB	86.52
3	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A05 号	39.65
4	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A06 号	43.93
5	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A07 号	47.93
6	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A08 号	52.48
7	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A09 号	52.48
8	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A11 号	42.77
9	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A12 号	42.77
10	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A13 号	42.77
11	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A15 号	43.26
12	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A16 号	43.26
13	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A17 号	43.26
14	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A20 号	42.77
15	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A21 号	42.77
16	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A22 号	42.77
17	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A23-AB 号	79.31
18	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A24-AB 号	79.31
19	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1 层 A25 号	42.77

20	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A26 号	42.77
21	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A27 号	42.77
22	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A28 号	42.77
23	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A29 号	42.77
24	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A30 号	52.48
25	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A32 号	44.96
26	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A36 号	41.21
27	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A37 号	39.65
28	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A41 号	46.65
29	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A43 号	52.48
30	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A44 号	42.77
31	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A45 号	42.77
32	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A46 号	42.77
33	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A47 号	42.77
34	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A48 号	42.77
35	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A49 号	39.65
36	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A50 号	39.65
37	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A51 号	39.65
38	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A55 号	43.26
39	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A59 号	44.96
40	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A62 号	44.96
41	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A64 号	39.65
42	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A70 号	43.26
43	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A75 号	42.77
44	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A76 号	42.77
45	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B03-AB 号	86.52
46	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B06 号	43.26
47	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B07 号	43.26
48	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B08 号	43.26
49	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B09 号	43.26
50	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B10 号	43.26
51	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B14 号	41.99
52	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B16 号	34.99
53	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B17	52.48
54	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B18 号	64.89
55	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B20 号	34.99
56	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B27 号	43.26
57	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B33 号	52.48
58	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B44 号	43.26
59	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B47 号	43.26
60	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B48-AB 号	86.52
61	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B49 号	42.77
62	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B50 号	46.65
63	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B52 号	46.65
64	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B57 号	43.26

65	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B59 号	43.26
66	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B61 号	43.26
67	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B62 号	43.26
68	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B66 号	43.26
69	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B67 号	43.26
70	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B68 号	43.26
71	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B70 号	43.26
72	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B72-AB 号	86.52
73	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B75-AB 号	86.52
74	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B78-AB 号	86.52
75	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B79 号	39.65
76	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 B81 号	39.65
合计		3668.15

2.2 他项权利状况

①根据估价人员现场调查了解，估价对象设有抵押权，尚未解除限制登记，根据川建房发[2011]89号《关于印发〈房地产司法鉴定评估指导意见〉》第三十五条记载：“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，故本次估价设定价值时点估价对象无他项权利限制。

②根据估价人员现场调查了解，估价对象未被人民法院依法查封，依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）记载，“评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产原有的担保物权和其他优先受偿权”。故本次评估不考虑查封对估价对象价值的影响。

③根据估价现场查勘，至价值时点，部分估价对象存在租赁情况，根据《中华人民共和国民法典》第七百二十五条规定【所有权变动不破租赁】“租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力”。故本次评估假设估价对象未设定租赁权，未考虑租赁对其价值的影响，并以此为假设前提进行评估。

2.3 土地实物状况

估价对象	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A01 号等 281 处（实地查勘为雨城区熊猫大道 58 号-1 层 76 处）
项目	
土地使用权人	雅安尚东房地产开发有限公司
座落	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A01 等 281 处
宗地面积	9527.38 m ²
地类（用途）	城镇住宅用地、商服用地

使用权类型	出让
终止日期	2054 年 06 月 16 日
宗地四至	详见估价对象所在项目《宗地图》。
宗地形状	所在宗地形状规则，但对土地利用无不良影响。
地形地势	该宗地地势平坦，无明显坡度。
地基	该宗地地基承载力较强，无不良地质现象，地基地质条件适于建筑。
土地开发程度	宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路和场地平整）。

2.4 建筑物基本状况

项目	估价对象	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A01 号等 281 处（实地查勘为雨城区熊猫大道 58 号-1 层 76 处）
	实地查勘地址	雅安市雨城区熊猫大道 58 号-1 层 76 处
	总楼层	2 层
	所在楼层	-1 层
	房屋层高	约 5 米
	规划用途	地下室
	实际用途	地下车位
	房屋结构	钢筋混凝土
	利用现状	部分出租，部分闲置
	建筑面积	13615.34 m ² （本次评估 3668.15 m ² ）
	装修状况	地面为环氧树脂地坪，墙顶刷漆。
	空间布局	规则
	建成年代	2017
	维护保养	良好
	工程质量	合格
	成新率	根据估价人员现场查勘，估价对象的综合成新率约为 95%

5. 估价对象区位状况

注册房地产估价师经过现场调查了解，确定估价对象区位状况如下：

位置状况	坐落	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A01 号等 281 处（实地查勘为雨城区熊猫大道 58 号-1 层 76 处）
	方位	估价对象位于新老城区中间，雨城区东方向。
	临街状况	估价对象临街进出口位置为支路。
	所在楼层/总楼层	-1/2
交通状况	道路通达度	估价对象周边有新华街、熊猫大道、雅州大道等，路面平坦，道路通达度好。
	公交便捷度	估价对象所在区域有 1 路、5 路、7 路、13 路等多路公交车途经此地，无交通管制情况。从整体来看，交通便捷度

		发达。
	对外交通便利度	估价对象距雅安客运车站约 3 公里，对外交通便利。
	交通管制	周边道路均为双向通行，无单行道。
	停车方便程度	估价对象所在周边公共停车区域较多。
周围环境状况	自然环境	估价对象所在区域内无固定污染源，无明显粉尘和噪音污染，环境状况较好。
	人文环境	该区域规划主要以商业服务为主。无不良人文环境破坏因素；
	人车流量	人、车流量较大。
外部配套设施状况	外部基础设施	所在区域路道路、给水、排水、电力、天然气、通信（电话、互联网、光纤电视）等基础设施管网齐全。
	外部公共服务设施	估价对象周围分布着万达广场、中国人民银行、雅安市体育馆、雅安市科技馆、掌门面、碧海云天大酒店、雅安市检察院、雅安市国税局等公共配套设施较完善。

（五）价值时点

根据本次估价目的，以委托人提供的四川省芦山县人民法院《司法鉴定委托书》出具时间 2022 年 08 月 25 日为价值时点。

（六）价值类型

本次估价结果的价值内涵为：

（1）所谓房地产公开市场价值，是指在公开、公平的均衡市场条件下，有心甘情愿的买方和心甘情愿的卖方在公开市场上经过自愿、公平、公正、公开、理智、谨慎的讨价还价后达成的市场价格。其公开市场价值为下列交易条件下最可能实现的市场价格：①交易双方是在公开、公平的均衡市场上自愿地进行交易的；②交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益；③交易双方具有必要的专业知识，并充分了解熟悉交易对象；④交易双方掌握充分必要的市场信息；⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；⑥交易条件公开并不具有排他性；⑦不存在特殊买家的附加出价。

（2）本报告估价结果为估价对象在价值时点不考虑他项权利等限制条件影响的价值，按照《不动产权证书》记载的其它用途（实地查勘为地下车位）持续使用的价值，包含建筑物所有权价值、所分摊土地使用权价值、不可分割的装饰装修和附属设施设备价值，但不含可移动资产价值。

（3）估价对象土地使用权类型为出让，土地开发程度为宗地外“六通”，宗地内

“六通一平”。

（4）本估价结果考虑了区域、结构、用途，并考虑了环境、户外公共设施的影响，未考虑未来市场变化风险、自然灾害和强制处分等非正常因素的影响。

（5）据估价对象的《不动产权证书》记载，土地使用权终止日期为 2054 年 06 月 16 日，至价值时点止，其剩余土地使用年期为 31.83 年。

（6）币种：人民币。

因此，本估价结果为估价对象在价值时点时满足上述价值定义和本估价报告中“估价的假设和限制条件”下的房地产公开客观市场价值。

（七）估价原则

本次估价遵守以下估价原则：

1. 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2. 合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。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。

3. 最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

4. 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

5. 替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（八）估价依据

1、相关的法律、法规：

- （1）《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日颁布）；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年修正）（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》（2019 年修正）（中华人民共和国主席令第 32 号）；
- （4）《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日）（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- （5）全国人大常委会、国务院、最高人民法院、住建部、自然资源部以及成都市人民政府有关部门颁布的其他有关房地产评估的法规和政策文件。

2、相关估价国家标准和技术规范：

- （1）《房地产估价规范》（GB/T50291~2015）；
- （2）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899~2013）；
- （3）《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）川建房发[2011]89 号；
- （4）《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）；
- （5）《人民法院委托评估规范》（法办[2018]273 号）；
- （6）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、估价委托人及相关当事人提供的相关资料：

- （1）四川省芦山县人民法院《司法鉴定委托书》〔（2022）川 1826 技委 21 号〕；
- （2）四川省芦山县人民法院《委托鉴定书附表》
- （3）《不动产权证书》；
- （4）《尚东碧海云天项目车位抵押清单》（雅商行（芦山支行）2020002 号）；

4、估价人员收集和掌握的资料

- (1) 估价对象实地查勘记录；
- (2) 估价人员收集的与估价对象类似房地产市场资料；
- (3) 公司内部数据库资料；
- (4) 评估过程中运用的测算表、主要参数等其他方面的资料。

（九）估价方法

1. 估价方法简介

房地产估价的常用方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法、基准地价修正法等。

比较法：是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。由于比较法是利用实际发生、已被市场“检验”过的类似房地产的成交价格来求取估价对象的价值，按理说，它是一种最直接、最有说服力的估价方法，其测算结果易于被人们理解、认可或接受。比较法的理论依据是房地产价格形成的替代原理，这种方法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产。比较法估价需要具备的条件是在价值时点的近期有较多的类似房地产的交易。

收益法：预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。根据将预测的未来收益转换为价值的方式不同，即资本化方式的不同，收益法分为直接资本化法和报酬资本化法。直接资本化法是预测估价对象未来某一年的某种收益，然将其除以适当的资本化率或者乘以适当的收益乘数来求取估价对象价值的方法；报酬资本化法是一种现金流量折现法，即房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。收益法是以预期原理为基础的，这种方法适用的估价对象是有经济收益或潜在经济收益的房地产，不限于估价对象本身现在是否有收益，只要估价对象所属的这类房地产有获取收益的能力即可，但对于政府办公楼、学校、公园等公用、公益房地产的估价，收益法一般不适用。收益法估价需要具备的条件是房地产未来的收益和风险都能够准确地量化（预测）。

成本法：是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法；成本法也可以说是以房地产价格各个组成部分的累加为基础来求取房地产价值的方法。成本法的理论依据是生产费用价值论，这种方法适用的估价对象是新近开发建设完成的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、正在开发建设的房地产、计划开发建设的房地产；对于很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产均特别适用成本法估价；单纯建筑物的估价通常也采用成本法。

假设开发法：是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。假设开发法是一种实用而科学的估价方法，其理论依据与收益法相同，是预期原理。这种方法适用的估价对象是凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的。

基准地价修正法：是在政府确定公布了基准地价的地区，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适当调整来求取估价对象宗地价格的方法。是土地价格的重要估价方法之一。

2. 本次估价方法的选用

2.1 本次对象为正常使用的其它用途房地产，其方法适用性分析如下：

比较法：估价对象实际用途作为地下车位，所在区域内与其用途相同或相似的房地产交易案例较多，交易资料较易收集，故本次估价宜采用比较法进行评估。

收益法：估价对象实际用途作为车位，与估价对象同类房地产市场租赁案例较多，且目前区域房屋租赁市场发育健全，未来潜在收益好掌握，房地产的客观收益能够较易确定，故宜采用收益法进行评估。

成本法：成本法适用既无收益又很少发生交易的房地产估价，估价对象作为已建成的房地产，成本法已不能真实的反应估价对象受市场供需关系影响下的市场价值，因此不适宜采用成本法。

假设开发法:估价对象为已建成的房地产,不属于具有潜在开发价值的房地产,故本次评估不采用假设开发法。

综合以上分析,结合本公司掌握的有关资料及估价对象的具体情况,本次对估价对象采用比较法和收益法进行测算,但因该区域车位的租售比率普遍偏低,通过收益法测算出的价格与其客观市场价格水平差异较大,不能客观的体现估价对象的市场价值。故本次估价结果舍去收益法对车位估价结果,最后以比较法得出估价对象公开市场价值。

2.2 比较法估价就是选择与估价对象处在同一供需圈内,并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产,通过对可比实例的分析、比较、修正,确定估价对象的市场价值。具体操作步骤如下:

- (1) 搜集交易案例
- (2) 选取可比实例
- (3) 建立比较基础
- (4) 进行交易情况修正
- (5) 进行市场状况调整
- (6) 进行房地产状况调整
- (7) 求取比准价值。

$$\text{计算公式: } P = (\sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i) / n$$

其中:

P—估价对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X_i —第 i 个可比实例的价格

a_i 、 b_i 、 c_i —第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

3. 本次估价技术路线的确定

本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价而评估房地产市场价值,依据《房

地产估价规范》房地产市场价格等于市场价值。

（十）估价结果

我公司注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适当的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，估价对象满足“估价假设和限制条件”的前提下在价值时点的市场价值为：

估价结果一览表

房屋所有权人	坐落	所在层数	车位号	用途	建筑面积 (m ²)	评估单 (万元/个)	评估总额 (万元)
雅安尚东房地产开发有限公司	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A01 号等 281 处（实地查勘为雨城区熊猫大道 58 号-1 层 76 处）	负一层	A02	其它	52.48	6.78	6.78
		负一层	A03-AB	其它	86.52	11.18	11.18
		负一层	A05	其它	39.65	5.12	5.12
		负一层	A06	其它	43.93	5.68	5.68
		负一层	A07	其它	47.93	6.19	6.19
		负一层	A08	其它	52.48	6.78	6.78
		负一层	A09	其它	52.48	6.78	6.78
		负一层	A11	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A12	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A13	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A15	其它	43.26	5.59	5.59
负一层	A16	其它	43.26	5.59	5.59		
雅安尚东房地产开发有限公司	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A01 号等 281 处（实地查勘为雨城区熊猫大道 58 号-1 层 76 处）	负一层	A17	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	A20	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A21	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A22	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A23-AB	其它	79.31	10.25	10.25
		负一层	A24-AB	其它	79.31	10.25	10.25
		负一层	A25	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A26	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A27	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A28	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A29	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A30	其它	52.48	6.78	6.78
		负一层	A32	其它	44.96	5.81	5.81
		负一层	A36	其它	41.21	5.32	5.32
		负一层	A37	其它	39.65	5.12	5.12
		负一层	A41	其它	46.65	6.03	6.03
		负一层	A43	其它	52.48	6.78	6.78
负一层	A44	其它	42.77	5.53	5.53		

		负一层	A45	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A46	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A47	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A48	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A49	其它	39.65	5.12	5.12
		负一层	A50	其它	39.65	5.12	5.12
		负一层	A51	其它	39.65	5.12	5.12
		负一层	A55	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	A59	其它	44.96	5.81	5.81
		负一层	A62	其它	44.96	5.81	5.81
		负一层	A64	其它	39.65	5.12	5.12
		负一层	A70	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	A75	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	A76	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	B03-AB	其它	86.52	11.18	11.18
		负一层	B06	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	B07	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	B08	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	B09	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	B10	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	B14	其它	41.99	5.43	5.43
		负一层	B16	其它	34.99	4.52	4.52
		负一层	B17	其它	52.48	6.78	6.78
		负一层	B18	其它	64.89	8.38	8.38
		负一层	B20	其它	34.99	4.52	4.52
雅安尚东房地产开发有限公司	雨城区熊猫大道尚东·碧海云天地下室-1层 A01 号等 281 处（实地查勘为雨城区熊猫大道 58 号-1 层 76 处）	负一层	B27	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	B33	其它	52.48	6.78	6.78
		负一层	B44	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	B47	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	B48-AB	其它	86.52	11.18	11.18
		负一层	B49	其它	42.77	5.53	5.53
		负一层	B50	其它	46.65	6.03	6.03
		负一层	B52	其它	46.65	6.03	6.03
		负一层	B57	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	B59	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	B61	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	B62	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	B66	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	B67	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	B68	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	B70	其它	43.26	5.59	5.59
		负一层	B72-AB	其它	86.52	11.18	11.18
负一层	B75-AB	其它	86.52	11.18	11.18		

		负一层	B78-AB	其它	86.52	11.18	11.18
		负一层	B79	其它	39.65	5.12	5.12
		负一层	B81	其它	39.65	5.12	5.12
合计	/	/		/	3668.15	/	474.02
估价师知悉的法定优先受偿款	拖欠建筑工程价款				/	/	0
	已抵押担保债权数额				/	/	0
	其他法定优先受偿款				/	/	0
	合计				/	/	0
市场价值	小写				/	/	474.02
	大写：人民币肆佰柒拾肆万零贰佰元整						
备注	1、估价对象市场价值=假定无法定优先受偿款的市场价值-估价师知悉的法定优先受偿款=474.02万元-0万元=474.02万元； 2、估价结果单价取整至元位，总价取整至百元位，币种为人民币。						

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签字日期
李荣良	5120040253		年 月 日
舒晓军	5120070070		年 月 日

（十二）实地查勘期

自2022年08月16日起至2022年08月16日止。

（十三）估价作业期

自2022年08月16日起至2022年8月29日止。

四、附件

- （一）房地产估价委托书
- （二）四川省芦山县人民法院《司法鉴定委托书》[（2022）川 1826 技委 21 号]
- （三）估价对象权属证明复印件等资料
- （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）估价机构营业执照、资质证书和估价师注册证书复印件