



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN ASSETS LAND AND REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD.

•机密•

编号：鹏信房估字[2019]第CSC027号



防伪二维码

关于广元市苍溪县陵江镇江南二环路荣新江南
半岛1号滨江商业-1层地下车库房地产市场价格价值
评估

报告书

中国·深圳

SHENZHEN·CHINA

(ISO9001：2008质量管理体系认证)

地址：深圳市福田区福中路(彩田路口)福景大厦中座14楼

电话：(0755)82406288 83005988 82403555 82404555 82441777
82408555 82446555 82429222 82426222 82424222

传真：(0755)82420222

邮编：518026

Http: www.pengxin.com

E-mail: px@pengxin.com



房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

委托人：荣县人民法院

坐落：荣县河西新区荣州大道四段

(二) 房地产估价机构

名称：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

住所：深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦 3# 楼 14 楼 1401

法人代表：聂竹青

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200040

有效期限：2022 年 01 月 03 日止

联系电话：028-86789162

(三) 估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象基本情况

估价对象基本情况

基本状况	名称	广元市苍溪县陵江镇江南二环路荣新江南半岛 1 号滨江商业-1 层车库				
	坐落	广元市苍溪县陵江镇江南二环路荣新江南半岛 1 号滨江商业-1 层车库				
	范围	四川荣新房地产开发有限公司所有的位于广元市苍溪县陵江镇江南二环路荣新江南半岛 1 号滨江商业-1 层（根据地址证明，现变更为广元市苍溪县陵江镇江南干道二段 59 号荣新江南半岛 1 号滨江商业-1 层）建筑面积合计为 6219.27 平方米（共计 139 个车位）地下车库用房及其应分摊的地下空间使用权。				
	规模	土地面积	应分摊面积	建筑面积	6219.27 m ² （合计）	其他 /



用途	规划用途	/			设计用途	车库用房					
	登记用途	车库用房			实际用途	车库用房					
权属	土地所有权	国有土地	是			集体土地	/				
	土地使用权	权利种类	建设用地使用权	出让	是	划拨	/	租赁	/	宅基地使用权	/
				作价出资入股		/	其他	/	土地承包经营权	/	
		土地使用权人	四川荣新房地产开发有限公司								
	房屋所有权人	四川荣新房地产开发有限公司									

2、估价对象实物状况

		估价对象
名称		广元市苍溪县陵江镇江南二环路荣新江南半岛1号滨江商业-1层车库
坐落		广元市苍溪县陵江镇江南二环路荣新江南半岛1号滨江商业-1层
实际查勘地址		广元市苍溪县陵江镇江南干道二段59号荣新江南半岛1号滨江商业-1层车库
土地实物状况	土地使用权面积 (m ²)	应分摊面积
	四至	根据宗地图, 东北临国有储备土地, 东南临少屏二组, 西北临国有储备土地, 西南临江南干道二段
	用途	城镇住宅用地
	形状	不规则多边形, 对利用无不利影响
	地形地势	有较大起伏
	土壤地质	土壤状况良好
	开发程度	宗地外开发程度为“六通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气), 宗地内开发程度达到“六通一平”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整)
	其他	---
建筑物实物状况描述	建筑规模 (m ²)	6219.27
	建筑结构	钢混结构
	房屋现状用途	车库用房
	设施设备	设施设备一般
	总层数及评估楼层	总层数为2层, 位于第-1层
	层高(米)	约3.9米
	空间布局	地下车库, 已分割为标准车位, 使用方便
	建筑功能	通风、保温、隔热、隔声、防渗漏较好
	外观	外墙砖, 外观较好
	新旧程度(建成时间及维护保养)	2014年, 成新率约90%, 维护保养状况一般
装饰装修	外墙贴墙砖, 室内地面为地坪漆, 内墙及顶棚刷涂料	
其他	无	

估价对象	房屋所有权证号	建筑面积 (m ²)	车位个数 (个)	车位编号	其他情况
1	房权证苍权字第 201501681 号	386.07	9	-1-196 至 -1-204	-1-197 两测靠墙太近;



					-1-198 一测靠墙太近
2	房权证苍权字第 201501683 号	2836.67	63	-1-206 至-1-268	-1-265 无法单独使用； -1-264 实际与平面图不符； -1-220 一测靠墙太近
3	房权证苍权字第 201501685 号	391.96	8	-1-270 至-1-277	-1-267 一测靠墙太近； -1-271 两测靠墙太近
4	房权证苍权字第 201501689 号	438.48	10	-1-281 至-1-290	/
5	房权证苍权字第 201501691 号	1540.77	35	-1-292 至-1-326	-1-297 一测靠墙太近
6	房权证苍权字第 201501693 号	214.28	5	-1-328 至-1-332	/
7	房权证苍权字第 201501695 号	112.33	3	-1-334 至-1-336	-1-334 一测靠墙太近
8	房权证苍权字第 201501697 号	298.71	6	-1-338 至-1-343	-1-342 两测靠墙太近

3、估价对象权益状况

(1) 土地权益状况描述

①土地所有权状况

估价对象系出让国有土地，所有权属国家。

②土地利用现状：宗地外开发程度达到“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内开发程度达“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气及场地平整）。

(2) 房地产权益状况

①房屋所有权状况

根据估价委托人提供的估价对象《房屋所有权证》复印件记载，估价对象房屋所

有权状况如下表所示：

估价对象	房屋所有权人	房屋坐落	《房屋所有权证》号	总楼层	所在层数	规划用途	结构	建筑面积 (m ²)	共有情况	登记
1	四川荣新房地产开发有限公司	陵江镇江南二环路	房权证苍权字第 201501681 号	2	-1	车库	钢混结构	386.07	单独所有	2015/08/27
2			房权证苍权字第 201501683 号			车库		2836.67		
3			房权证苍权字第 201501685 号			车库		391.96		
4			房权证苍权字第 201501689 号			车库		438.48		
5			房权证苍权字第 201501691 号			车库		1540.77		
6			房权证苍权字第			车库		214.28		



			201501693 号							
7			房权证苍权字第 201501695 号			车库		112.33		
8			房权证苍权字第 201501697 号			车库		298.71		

②土地使用权状况

根据委托人提供的估价对象所在宗地国土证复印件记载，其权属信息如下。

估价对象	土地使用权人	座落	土地使用证号	地号	图号	地类(用途)	使用权类型	使用权面积(m ²)	终止日期	登记日期
	四川荣新房地产开发有限公司	苍溪县陵江镇江南二环路	苍国用(2015)第00676号	5108241001234567890	/	城镇住宅用地	出让	1757.91	2080年7月28日	2015/5/7

委托方未提供分户《国有土地使用证》。

③出租及利用情况

根据实地查勘，估价对象由物业管理临时运营，临停短租，正常使用。

④物业管理情况

专业物业管理。

(3) 他项权情况

根据委托人提供的《他项权证》复印件记载，如下：

《他项权证》	苍房他字第 2015002079 号		
房屋他项权利人	荣县农村信用合作联社		
房屋所有权人	四川荣新房地产开发有限公司		
房屋所有权证号	201501681；等 8 证		
房屋坐落	陵江镇江南二环路		
权利种类	最高额抵押		
权利价值(元)	7000000.00 元		
填发日期	2015 年 11 月 20 日		
附记	借款人：荣县森信农林开发有限公司		
	抵押金额：12438500 元		
	产权证号	产权人	土地证号
	201501691	四川荣新房地产开发有限公司	
	201501689	四川荣新房地产开发有限公司	
	201501683	四川荣新房地产开发有限公司	
	201501681	四川荣新房地产开发有限公司	



	201501697	四川荣新房地产开发有限公司	
	201501685	四川荣新房地产开发有限公司	(2015)第00672
	201501695	四川荣新房地产开发有限公司	
	201501693	四川荣新房地产开发有限公司	

根据委托人提供的《执行裁决书》记载，估价对象已被查封，至价值时点，估价对象已被查封、抵押。

4、估价对象区位状况

估价对象		估价对象
证载地址		陵江镇江南二环路
位置状况	方位	位于苍溪县陵江镇江南干道二段
	与相关场所的距离 (同类物业聚集度)	位于江南干道二段，周边主要有苍溪星泓美好广场、帝景豪庭、广明如意诚等，区域车库物业较多。
	临街状况	临江南干道二段和杜里路，二面临街，临街状况较好
	朝向	/
	楼层	-1层
交通状况	道路状况	区域有江南干道二段、杜里路、少屏路、泰和大街等交通主次干道，道路通达度好
	对内交通便捷度	区域内有2路、4路内环、4路外环等公交线路，交通便捷度一般
	对外交通通达度	距苍溪县汽车站约1.5公里，对外交通便捷一般
	交通管制情况	无交通管制
	停车方便程度	小区自配停车位，停车较方便
	车库出入便捷度	2个出入口，人车分流，出入方便
周围环境	停车收费情况	标准车位包月200元，3个小时以内3元，3小时以上每小时加收1元
	自然环境	周边绿化一般，空气质量较好，无固定污染源
	人文环境	人口密度一般，人流量一般，治安状况好
外部配套设施状况	景观	街头绿化
	基础设施	宗地内已达到“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路），配设市政供电，自来水进水管、排污管与城市管网相连
	公共服务设施	区域内苍溪三生酒店、帝景商务酒店、中国工商银行、农村商业银行、广元市贵商村镇银行、苍溪县第二人民医院、苍溪县人民医院、苍溪县中医院、苍溪县职业高级中学、苍溪天立学校、苍溪县状元桥小学校等配套设施，公共配套设施齐全，基础设施齐全，周边公共配套设施较齐全
未来变化趋势		估价对象所在区域为苍溪县陵江镇，为新开发区，周边新楼盘较多，随着经济发展，住宅环境将会进一步提高，对车位需求将进一步增加。

(五) 价值时点

二〇一九年五月八日【根据《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行），价值时点确定为注册房地产估价师实际查勘之日】。



（六）价值类型

价值名称：市场价值

价值内涵：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。

1、用途：法定用途；

2、本次估价范围包括估价对象实物及权益、与房屋不可分离附属设施设备，但不含可移动财产；

3、本报告确定的价格为交易双方按相关法规的规定负担各自应负担税费下的价格；

4、适当营销，即以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

5、熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

6、谨慎行事。即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

7、不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行交易的，买方不是急于购买，卖方不是急于出售，同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买，卖方不是被迫地卖给特定的买方；

8、公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行交易的，没有特殊或特别的关系，不是关联交易；

9、本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、不可抗力及短期强制处分等因素对其价格的影响；

10、币种为人民币。

（七）估价原则

本次估价以独立、客观、公正为工作原则，以合法原则、价值时点原则、最高最



佳利用原则、替代原则、谨慎性原则为操作性原则。

1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目，实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。遵循合法原则，并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

3、价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论具有很强的时间性和时效性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点发生的



现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值进点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的价值。

4、替代原则

遵循替代原则，评估价值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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为在同一个市场上如果有两个以上价格不同的相同商品同时存在时，则理性的买者会购买其中价格最低的；或者反过来，如果有两个以上价格相同的相似商品同时存在时，则理性的买者会购买其中效用最大的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也是如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者的不会接受比市场上相似的房地产正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格想到牵制的结果，是他们的价格相互接近。

5、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用必须满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。



实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

（八）估价依据

本次评估依据国家、四川省和广元市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、法律、法规、规章和政策文件

- （1）《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号 2007 年 10 月 1 日起实施）；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 72 号 2007 年 8 月 30 日修订）；
- （3）《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》；
- （4）《中华人民共和国资产评估法》（主席令 12 届第 46 号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
- （5）《城市房地产转让管理规定》；
- （6）《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》；
- （7）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）；
- （8）《司法鉴定程序通则》；
- （9）关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 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）《四川省高级人民法院委托评估、拍卖、变卖管理办法》；



(12) 《四川省高级人民法院委托鉴定管理办法》；

(13) 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）。

2、技术规程

(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、估价委托人提供的资料

(1) 估价委托人提供的《荣县人民法院司法评估委托书》（〔2019〕荣县法技委字第28号）；

(2) 估价委托人提供的《四川省荣县人民法院执行裁定书》（〔2018〕川0321执1320号之一）；

(3) 估价委托人提供的权属资料及《地址证明》、《说明》；

(4) 其他委托人提供的资料。

4、其他资料

(1) 估价人员现场勘察调查获得的实况和资料；

(2) 估价机构及估价人员掌握的广元市房地产市场的相关信息资料；

(3) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

（九）估价方法

1、估价技术路线与估价方法的选用

房地产估价的常用方法有比较法、假设开发法、成本法等。估价方法的选用应参照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》，根据当地该类资产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

(1) 估价对象为地下车库用房，区域内或类似区域类似房地产交易活跃，案例较多，故本次评估宜采用比较法进行估价。



(2) 估价对象为地下车库用房，类似物业租金低且增长较慢，租售比例失衡，收益法不能客观反映估价对象的价值，故本次评估不宜采用收益法。

(3) 成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价，是在求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格基础上，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价对象为地下车库用房，位于城市建成区，房地产市场发育良好，成本溢价较高，不宜采用成本法进行估价。

(4) 假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税金和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。该方法主要对新开发或潜在开发价值的房地产进行估价。估价对象为已经建成投入使用房地产物业，其合法前提下最高最佳利用方式为地下车库用房，不具备重新开发的条件，因此本次估价不宜采用假设开发法。

综上所述，根据估价对象设计用途和估价目的，本次估价采用比较法对估价对象进行测算，最后分析出估价对象在价值时点的市场价值。

2、估价方法定义及公式

比较法的定义为：选取一定数量的可比实例，将他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。

步骤：①搜集交易实例；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计算比较价值。

公式：比较价值=可比实例房地产的交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

(十) 估价结果

经过市场调查和实地查勘，根据相关资料和有关政策法规，并遵循房地产估价原则，选用比较法确定委托估价对象在价值时点二〇一九年五月八日的评估市场价值为：



币 种：人民币

综合平均单价：人民币（小写）1205.61 元/m²（保留到小数点后两位）

人民币（大写）壹仟贰佰零伍元陆角壹分每平方米

评估总价：人民币（小写）7,498,000 元（仟位取整）

人民币（大写）柒佰肆拾玖万捌仟元整

估价结果一览表

序号	门牌号	所有权人	房屋坐落	房产证号	证载建筑面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	幢号	楼层	评估单价 (元/个)
1	-1-196	四川荣新房地产开发有限公司	陵江镇江南二环路	房权证苍权字第 201501681 号	386.07	34.92	9.9	1号滨江商业	-1	49000
2	-1-197					34.92	9.9	1号滨江商业	-1	45000
3	-1-198					32.57	9.24	1号滨江商业	-1	47000
4	-1-199					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
5	-1-200					34.92	9.9	1号滨江商业	-1	51000
6	-1-201					57.11	16.2	1号滨江商业	-1	59000
7	-1-202					57.11	16.2	1号滨江商业	-1	59000
8	-1-203					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
9	-1-204					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
10	-1-206	四川荣新房地产开发有限公司	陵江镇江南二环路	房权证苍权字第 201501683 号	2836.67	63.46	18	1号滨江商业	-1	59000
11	-1-207					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	53000
12	-1-208					63.46	18	1号滨江商业	-1	57000
13	-1-209					63.46	18	1号滨江商业	-1	57000
14	-1-210					34.92	9.9	1号滨江商业	-1	49000
15	-1-211					34.92	9.9	1号滨江商业	-1	49000
16	-1-212					34.92	9.9	1号滨江商业	-1	51000
17	-1-213					34.92	9.9	1号滨江商业	-1	49000
18	-1-214					44.84	9.9	1号滨江商业	-1	55000
19	-1-215					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
20	-1-216					34.92	9.9	1号滨江商业	-1	51000
21	-1-217					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
22	-1-218					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
23	-1-219					34.92	9.9	1号滨江商业	-1	49000
24	-1-220					31.01	8.8	1号滨江商业	-1	47000
25	-1-221					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
26	-1-222					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
27	-1-223					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
28	-1-224					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
29	-1-225					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000



30	-1-226					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
31	-1-227					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
32	-1-228					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
33	-1-229					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
34	-1-230					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
35	-1-231					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
36	-1-232					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
37	-1-233					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
38	-1-234					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
39	-1-235					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
40	-1-236					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
41	-1-237					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
42	-1-238					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
43	-1-239					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
44	-1-240					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
45	-1-241					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
46	-1-242					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
47	-1-243					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
48	-1-244					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
49	-1-245					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
50	-1-246					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
51	-1-247					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
52	-1-248					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
53	-1-249					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
54	-1-250					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
55	-1-251					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
56	-1-252					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
57	-1-253					34.92	9.9	1号滨江商业	-1	49000
58	-1-254					34.92	9.9	1号滨江商业	-1	51000
59	-1-255					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
60	-1-256					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
61	-1-257					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
62	-1-258					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
63	-1-259					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
64	-1-260					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
65	-1-261					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
66	-1-262					57.11	16.2	1号滨江商业	-1	57000
67	-1-263					57.11	16.2	1号滨江商业	-1	59000
68	-1-264					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	51000
69	-1-265					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	48000
70	-1-266					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	53000
71	-1-267					57.11	16.2	1号滨江商业	-1	55000



72	-1-268	四川荣新房地产开发有限公司	陵江镇江南二环路	房权证苍权字第 201501 685 号	391.96	57.11	16.2	1号滨江商业	-1	55000
73	-1-270					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	53000
74	-1-271					34.92	9.9	1号滨江商业	-1	45000
75	-1-272					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
76	-1-273					57.11	16.2	1号滨江商业	-1	57000
77	-1-274					57.11	16.2	1号滨江商业	-1	59000
78	-1-275					63.46	18	1号滨江商业	-1	59000
79	-1-276					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
80	-1-277					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	53000
81	-1-281					四川荣新房地产开发有限公司	陵江镇江南二环路	房权证苍权字第 201501 689 号	438.48	34.92
82	-1-282	44.84	12.72	1号滨江商业	-1					55000
83	-1-283	44.84	12.72	1号滨江商业	-1					55000
84	-1-284	44.84	12.72	1号滨江商业	-1					55000
85	-1-285	44.84	12.72	1号滨江商业	-1					55000
86	-1-286	44.84	12.72	1号滨江商业	-1					55000
87	-1-287	44.84	12.72	1号滨江商业	-1					53000
88	-1-288	44.84	12.72	1号滨江商业	-1					55000
89	-1-289	44.84	12.72	1号滨江商业	-1					55000
90	-1-290	44.84	12.72	1号滨江商业	-1					55000
91	-1-292	四川荣新房地产开发有限公司	陵江镇江南二环路	房权证苍权字第 201501 691 号	1540.77	44.84	12.72	1号滨江商业	-1	53000
92	-1-293					57.11	16.2	1号滨江商业	-1	59000
93	-1-294					57.11	16.2	1号滨江商业	-1	57000
94	-1-295					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	53000
95	-1-296					34.92	9.9	1号滨江商业	-1	51000
96	-1-297					34.92	9.9	1号滨江商业	-1	45000
97	-1-298					63.46	18	1号滨江商业	-1	59000
98	-1-299					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
99	-1-300					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
100	-1-301					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
101	-1-302					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
102	-1-303					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	53000
103	-1-304					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
104	-1-305					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
105	-1-306					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	51000
106	-1-307					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
107	-1-308					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
108	-1-309					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
109	-1-310					34.92	12.72	1号滨江商业	-1	55000
110	-1-311					34.92	12.72	1号滨江商业	-1	55000
111	-1-312					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
112	-1-313					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
113	-1-314					34.92	9.9	1号滨江商业	-1	49000
		32.57	9.24	1号滨江商业	-1	49000				



114	-1-315					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	53000
115	-1-316					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
116	-1-317					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
117	-1-318					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
118	-1-319					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
119	-1-320					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
120	-1-321					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
121	-1-322					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
122	-1-323					34.92	9.9	1号滨江商业	-1	51000
123	-1-324					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
124	-1-325					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
125	-1-326					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
126	-1-328	四川荣新房地产开发 有限公司	陵江镇 江南二 环路	房权证 苍权字 第 201501 693号	214.28	44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
127	-1-329					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
128	-1-330					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
129	-1-331					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	53000
130	-1-332					34.92	9.9	1号滨江商业	-1	49000
131	-1-334	四川荣新房地产开发 有限公司	陵江镇 江南二 环路	房权证 苍权字 第 201501 695号	112.33	32.57	9.24	1号滨江商业	-1	47000
132	-1-335					44.84	12.72	1号滨江商业	-1	53000
133	-1-336					34.92	9.9	1号滨江商业	-1	49000
134	-1-338	四川荣新房地产开发 有限公司	陵江镇 江南二 环路	房权证 苍权字 第 201501 697号	298.71	44.84	12.72	1号滨江商业	-1	55000
135	-1-339					63.46	18	1号滨江商业	-1	59000
136	-1-340					63.46	18	1号滨江商业	-1	57000
137	-1-341					34.92	9.9	1号滨江商业	-1	47000
138	-1-342					34.92	9.9	1号滨江商业	-1	45000
139	-1-343					57.11	16.2	1号滨江商业	-1	57000
合计						6219.27	6219.27			7498000



(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈实	5120170076		2019年7月11日
金小龙	5120160058		2019年7月11日

(十二) 实地查勘期

二〇一九年五月八日进入现场，并于当日完成实地查勘。

(十三) 估价作业期

二〇一九年五月七日（荣县人民法院司法评估委托书出具之日）至二〇一九年七月十一日。