



房地产估价报告

(丹棱县)

估价报告编号： 川大林勤德（房）评（2021）法字第 F009 号

估价项目名称： 丹棱县人民法院司法处置涉及四川衡达房地产开发有限责任公司、丹棱大雅堂酒店有限公司位于丹棱县丹棱镇滨河南路商业步行街、丹棱镇大雅堂片区（大雅堂酒店）商业服务、车位用途房地产价值评估

估价委托人： 丹棱县人民法院

房地产估价机构： 四川大林勤德房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师： 陈敬芳 注册号 5120210050

叶 洪 注册号 5120040181

估价报告出具日期： 2021 年 6 月 15 日

四川大林勤德房地产土地评估有限责任公司

公司地址： 四川省绵阳市临园路东段 72 号 1 栋 7-1 号

联系电话：（0816）2339908 2226152

致估价委托人函

丹棱县人民法院：

承蒙委托，我公司根据现行国家和地方相关法律法规，按照国家规定的技术标准和程序，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，完成了本次估价项目。

估价目的：为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

估价对象：估价对象为四川衡达房地产开发有限责任公司、丹棱大雅堂酒店有限公司位于丹棱县丹棱镇滨河南路商业步行街、丹棱镇大雅堂片区（大雅堂酒店）的商业服务、车位用途房地产，建筑面积合计为 15942.68 平方米及其相应分摊的出让土地使用权面积。

价值时点：2021 年 5 月 24 日。

价值类型：本次估价的类型类型为公开市场价值。

估价方法：收益法、比较法。

估价结果：估价人员在贵单位提供的有关资料基础上，依据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国民法典》、《房地产估价规范》，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，详细分析影响房地产价格的各项因素，综合确定建筑面积合计为 15942.68 平方米及其相应分摊的出让土地使用权面积的估价对象在 **2021 年 5 月 24 日** 满足估价的假设和限制条件及报告使用说明条件下的估价结果如下表：

估价结果一览表

权利人	权属证书号	房号/车位号	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价	评估总价 (元)
四川衡达房地	川(2016)丹棱县不动产权第 0000245 号	1 幢 1-3 层 6 号	商业服务	523.67	5,589 元/m ²	2,926,586

产开发 有限责 任公司、 丹棱大 雅堂酒 店有限 公司	川(2016)丹棱县不动产权 第0000241号	1幢1-3层11号	商业 服务	523.67	5,781元/m ²	3,027,336
	川(2016)丹棱县不动产权 第0000242号	2幢1-3层6号	商业 服务	523.67	5,738元/m ²	3,004,610
	川(2016)丹棱县不动产权 第0000244号	2幢1-3层11号	商业 服务	523.67	5,612元/m ²	2,938,633
	川(2016)丹棱县不动产权 第0000240号	2幢1-3层16号	商业 服务	523.67	5,781元/m ²	3,027,336
	川(2016)丹棱县不动产权 第0000243号	2幢1-4层1号	商业 服务	1307.94	5,370元/m ²	7,023,638
丹棱大 雅堂酒 店有限 公司	丹棱房权证监证字第 0026391号 丹国用(2014)第0493号	3栋1单元9层	商业	1197.98	5,298元/m ²	6,346,898
	丹棱房权证监证字第 0026390号 丹国用(2014)第0503号	3栋1单元10层	商业	1691.18	4,584元/m ²	7,752,369
	丹棱房权证监证字第 0026398号 丹国用(2014)第0497号	3栋2单元2层	商业	707.33	6,133元/m ²	4,337,930
	丹棱房权证监证字第 0026399号 丹国用(2014)第0496号	3栋2单元3层	商业	707.33	5,538元/m ²	3,917,022
	丹棱房权证监证字第 0026400号 丹国用(2014)第0487号	3栋2单元4层	商业	707.33	5,298元/m ²	3,747,434
	丹棱房权证监证字第 0026401号 丹国用(2014)第0505号	3栋2单元5层	商业	517.18	5,298元/m ²	2,740,020
	丹棱房权证监证字第 0026404号 丹国用(2014)第0504号	3栋3单元1层	商业	623.39	9,612元/m ²	5,992,025
	丹棱房权证监证字第 0026389号 丹国用(2014)第0494号	3栋3单元2层	商业	701.46	6,342元/m ²	4,448,457
	丹棱房权证监证字第 0026406号 丹国用(2014)第0492号	3栋3单元3层	商业	701.46	5,410元/m ²	3,795,023
	丹棱房权证监证字第 0026407号 丹国用(2014)第0491号	3栋3单元4层	商业	701.46	5,298元/m ²	3,716,335
	丹棱房权证监证字第 0026403号 丹国用(2014)第0490号	3栋3单元5层	商业	555.32	5,298元/m ²	2,942,085
	川(2016)丹棱县不动产权 第0002001号	B区-1层323号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
	川(2016)丹棱县不动产权 第0002001号	B区-1层400号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000

川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 395 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 507 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 379 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 375 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 17 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 23 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 320 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 317 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 393 号车位	住宅	30.38	48,000 元/个	48,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 391 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 94 号车位	住宅	30.38	53,000 元/个	53,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 314 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 310 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 308 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 91 号车位	住宅	26.27	48,000 元/个	48,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 494 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 305 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 153 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 150 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 487 号车位	住宅	26.27	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 486 号车位	住宅	26.27	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 485 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000

川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 484 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 483 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 482 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 481 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 363 号车位	住宅	30.38	53,000 元/个	53,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 216 号车位	住宅	26.27	48,000 元/个	48,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 85 号车位	住宅	26.27	48,000 元/个	48,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 480 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 479 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 478 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 472 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 284 号车位	住宅	30.38	48,000 元/个	48,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 283 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 281 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 280 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 302 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 301 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 8 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 469 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 464 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 274 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 271 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000

川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 299 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 296 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 293 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 461 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 459 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 458 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 457 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 454 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 359 号车位	住宅	56.66	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 358 号车位	住宅	56.66	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 357 号车位	住宅	56.66	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 355 号车位	住宅	56.66	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 290 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 289 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 139 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 451 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 445 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 35 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 206 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 203 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 200 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 63 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000

川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 443 号车位	住宅	26.27	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 439 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 436 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 265 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 60 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 558 号车位	住宅	25.75	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 433 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 428 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 427 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 426 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 185 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 422 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 420 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 419 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 249 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 12 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 396 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 326 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 408 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 407 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 405 号车位	住宅	30.38	48,000 元/个	48,000
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 11 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个	50,000

川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层383号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2021)丹棱县不动产权第0000139号	B区负1层538号	其它	30.38	70,000元/个	70,000
川(2021)丹棱县不动产权第0000139号	B区负1层537号	其它	30.38	70,000元/个	70,000
川(2021)丹棱县不动产权第0000139号	B区负1层528号	其它	30.38	70,000元/个	70,000
川(2021)丹棱县不动产权第0000139号	B区负1层518号	其它	30.38	70,000元/个	70,000
川(2021)丹棱县不动产权第0000139号	B区负1层517号	其它	30.38	70,000元/个	70,000
川(2021)丹棱县不动产权第0000139号	B区负1层516号	其它	30.38	70,000元/个	70,000
川(2021)丹棱县不动产权第0000139号	B区负1层515号	其它	30.38	70,000元/个	70,000
川(2021)丹棱县不动产权第0000139号	B区负1层514号	其它	30.38	70,000元/个	70,000
川(2021)丹棱县不动产权第0000139号	B区负1层550号	其它	30.38	70,000元/个	70,000
川(2021)丹棱县不动产权第0000139号	B区负1层543号	其它	30.38	70,000元/个	70,000
川(2021)丹棱县不动产权第0000139号	B区负1层542号	其它	30.38	70,000元/个	70,000
川(2021)丹棱县不动产权第0000139号	B区负1层541号	其它	30.38	70,000元/个	70,000
合计	/	/	15942.68	/	77,067,737
评估价值大写	柒仟柒佰零陆万柒仟柒佰叁拾柒元整				
<p>备注:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、本次估价结果中带租约房屋评估单价是根据评估总价倒推测算得出,本次估价结果以评估总价为准。 2、估价对象3幢1单元10层证载建筑面积为1691.18平方米,其中包含11层509.18平方米的设备房面积,提请报告使用者注意。 3、估价的具体情况及相关专业意见,请见附后的估价报告,使用前请认真阅读本报告全文,并请特别关注其中的估价假设和限制条件。 4、估价结果含建筑物、土地使用权及附属设施设备价值。 5、估价结果只是作为涉案资产市场价值的量化判断,不能作为进入市场后所能获得的绝对值保证。 6、报告使用者如对报告存在异议,须在收到报告五日内提出,逾期视为认同本估价结果。 7、评估结果单价取整至元位,总价取整至元位,币种为人民币。 					

四川大林勤德房地产土地评估有限责任公司

法定代表人:叶洪

2021年6月15日

目 录

第一部分 估价师声明	1
第二部分 估价假设和限制条件	2
第三部分 估价结果报告	5
(一)、估价委托人	5
(二)、房地产估价机构	5
(三)、估价目的	5
(四)、估价对象	5
(五)、价值时点	17
(六)、价值类型	17
(七)、估价原则	18
(八)、估价依据	20
(九)、估价方法	20
(十)、估价结果	23
(十一)、注册房地产估价师	29
(十二)、实地查勘期	35
(十三)、估价作业期	35
第四部分 附件	36
1、 估价委托书复印件；	
2、 估价对象位置图、实地查勘情况及相关照片；	
3、 估价对象的权属资料复印件；	
4、 专业帮助情况和相关专业意见；	
5、 房地产估价机构营业执照、估价备案证书复印件；	
6、 注册房地产估价师的注册证书复印件。	

第一部分 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在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、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，但受到估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 4、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、从事房地产估价的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。

姓名	注册号	签章	日期
陈敬芳	5120210050		2021年6月15日
叶洪	5120040181		2021年6月15日

第二部分 估价假设和限制条件

一、估价假设

（一）一般假设

1、假设估价对象符合《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》的有关规定。

2、价值时点的房地产市场是公开、公平、自愿的均衡交易市场，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、本次估价以估价对象可合理享有配套设施（水、电等），不存在配套设施的争议为假设前提。

4、本次估价涉及的房屋结构、用途、面积、土地性质、用途及面积等信息以估价委托人提供的相关资料（详见本报告附件）为依据进行估价，本报告以估价委托人提供的资料合法、真实、完整为假设前提。

5、注册房地产估价师对估价对象的房屋结构、设备等安全情况、室内外污染情况、房屋使用情况等已进行了实地查勘，凭观察和感受没有发现不安全情况以及存在环境污染问题，注册房地产估价师无法对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行专业检测，并且由于房屋是否安全以及房屋有无污染这两方面的技术专业性强，未就此再进行专门的技术鉴定、也没有征求具体的专业意见，本次估价假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

（二）未定事项假设

估价对象的权属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，房屋建成年份约为 2014 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

（三）背离事实假设

根据估价人员调查，至价值时点，估价对象已涉及司法纠纷。根据川建房发[2011]89 号四川省住房和城乡建设厅关于印发《房地产司法鉴定评估指导意见》的通知记载：“拍卖房地产上原有的抵押权及其他担保物权，通常因拍卖(变卖)而消灭，注册房地产估价师通常不考虑其对价值的影响”。根据本报告估价目的，本次估价设定估价对象无他项权利限制，可以依法自由交易，不考虑权属纠纷、抵押权、其他担保物权和司法机关、行政机关查封或者以其他形式限制该资产权利等情形为假设前提条件。

估价对象 1 幢 1-3 层 11 号现出租，由于估价委托人提供的租赁合同上记载的租约期限短，故本次评估采用客观市场租金测算其价值，未考虑租约对评估价值的影响。

（四）不相一致假设

估价委托人提供的丹棱房权证监证字第 0026390 号《房屋所有权证》上记载的房屋所在层为 10 层，估价人员现场查看的房屋所在层为 10-11 层，本次估价是建立在上述不同房屋实为同一建筑物的基础之上。

（五）依据不足假设

本次估价没有依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1、估价对象的房屋建筑面积、土地面积、用途、房地产权属状况是根据估价委托人提供的资料为依据，我们无法确保本报告估价对象的建筑面积、用途和房地产权属状况与房地产权属登记部门所记载的上述内容有无差异，故本报告不能作为确定估价对象权属和面积的依据。

2、估价委托人提供的资料 and 陈述的情况直接影响我们的估价分析和

结论，因此估价委托人应对提供资料和陈述情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责；注册房地产估价师对所收集资料的真实性、准确性负责。因估价委托人提供的资料和陈述的情况失实造成评估结果有误的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

3、本报告估价结果为估价对象估价范围内的整体价值，包括房屋、附属设施设备和占用范围内应分摊的建设用地使用权的价值。估价对象如分割转让或与其他房地产合并转让，该结果应作相应调整或重新评估。

4、本报告使用期限为壹年（2021年6月15日起至2022年6月14日止），若在报告使用期限内，房地产市场变化较快、涨跌幅较大，或者估价对象本身的物理状况发生重大变化（如遭到损坏、损毁等），且这些变动会对估价结果产生重大影响时（如下跌幅度超过20%），本估价结果无效，应重新委托估价。

5、本报告使用期限内，为确定之估价目的服务，不得用于其他目的。未经房地产估价机构同意，本估价报告的全部或部分内容不得向估价委托人和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体。

6、本估价报告应与估价对象的合法权证一并使用方才有效，房地产估价机构仅对正确使用本报告者负责。

7、本估价报告由“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“房地产估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用者应严格按照本估价报告全部完整地应用，我们不对任何割裂使用的行为负责。否则由此引起的后果与本公司和注册房地产估价师无关。本报告经至少两名参加估价的注册房地产估价师签字及加盖房地产估价机构公章并作为一个整体时有效。

8、本报告估价结果是在满足假设条件下的结果，并按限制条件进行使用，如突破假设或限制条件，则本估价报告无效。

第三部分 估价结果报告

（一）、估价委托人

估价委托人：丹棱县人民法院

（二）、房地产估价机构

名称：四川大林勤德房地产土地评估有限责任公司

统一社会信用代码：91510703779842227K

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：叶洪

注册资本：（人民币）贰佰万元整

住所：绵阳市临园路东段72号1栋7-1号

成立日期：2005年10月13日

经营期限：2005年10月13日至长期

经营范围：房地产价格评估、资产评估、土地评估及相关业务咨询；打字、复印服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

估价备案等级：壹级

备案证书编号：川建房估备字[2018]0188号

有效期限：2018年11月13日至2021年11月13日

（三）、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据。

（四）、估价对象

1、估价范围

本次估价范围为四川衡达房地产开发有限责任公司、丹棱大雅堂酒店有限公司位于丹棱县丹棱镇滨河南路商业步行街、丹棱镇大雅堂片区（大

雅堂酒店)的商业服务、车位用途房地产,建筑面积合计为 15942.68 平方米及其相应分摊的出让土地使用权面积。

2、估价对象权益状况

(1) 权属状况

根据估价委托人提供的权属资料复印件,估价对象的权属内容登记如下:

(此页以下无正文)

《不动产权证书》登记表

证号	川（2016）丹棱县不动产权第 0000245 号	川（2016）丹棱县不动产权第 0000241 号	川（2016）丹棱县不动产权第 0000242 号	川（2016）丹棱县不动产权第 0000244 号	川（2016）丹棱县不动产权第 0000240 号	川（2016）丹棱县不动产权第 0000243 号
权利人	四川衡达房地产开发有限责任公司 丹棱大雅堂酒店有限公司	丹棱大雅堂酒店有限公司 四川衡达房地产开发有限责任公司	四川衡达房地产开发有限责任公司 丹棱大雅堂酒店有限公司	丹棱大雅堂酒店有限公司 四川衡达房地产开发有限责任公司	丹棱大雅堂酒店有限公司 四川衡达房地产开发有限责任公司	丹棱大雅堂酒店有限公司 四川衡达房地产开发有限责任公司
共有情况	按份共有	按份共有	按份共有	按份共有	按份共有	按份共有
坐落	丹棱县丹棱镇滨河南路（商业步行街 1 幢 1-3 层 6 号）	丹棱县丹棱镇滨河南路（商业步行街 1 幢 1-3 层 11 号）	丹棱县丹棱镇滨河南路（商业步行街 2 幢 1-3 层 6 号）	丹棱县丹棱镇滨河南路（商业步行街 2 幢 1-3 层 11 号）	丹棱县丹棱镇滨河南路（商业步行街 2 幢 1-3 层 16 号）	丹棱县丹棱镇滨河南路（商业步行街 2 幢 1-4 层 1 号）
不动产单元号	511424 002001 GB00004 F00030091	511424 002001 GB00004 F00030092	511424 002001 GB00004 F00040021	511424 002001 GB00004 F00040022	511424 002001 GB00004 F00040020	511424 002001 GB00004 F00040019
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	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	出让/市场化商品房	出让/市场化商品房	出让/市场化商品房	出让/市场化商品房	出让/市场化商品房
用途	批发零售用地/商业服务	批发零售用地/商业服务	批发零售用地/商业服务	批发零售用地/商业服务	批发零售用地/商业服务	批发零售用地/商业服务
面积	共有宗地面积 7773.5 m ² /房屋建筑面积 523.67 m ²	共有宗地面积 7773.5 m ² /房屋建筑面积 523.67 m ²	共有宗地面积 7773.5 m ² /房屋建筑面积 523.67 m ²	共有宗地面积 7773.5 m ² /房屋建筑面积 523.67 m ²	共有宗地面积 7773.5 m ² /房屋建筑面积 523.67 m ²	共有宗地面积 7773.5 m ² /房屋建筑面积 1307.94 m ²
使用期限	2013 年 08 月 31 日起 2053 年 08 月 31 日止	2013 年 08 月 31 日起 2053 年 08 月 31 日止	2013 年 08 月 31 日起 2053 年 08 月 31 日止	2013 年 08 月 31 日起 2053 年 08 月 31 日止	2013 年 08 月 31 日起 2053 年 08 月 31 日止	2013 年 08 月 31 日起 2053 年 08 月 31 日止
权利其他状况	土地使用权面积 442.52 m ² 房屋结构：混合结构 房屋总层数：4，房屋所在层：1-3 持证方式：共同持证	土地使用权面积 442.52 m ² 房屋结构：混合结构 房屋总层数：4，房屋所在层：1-3 持证方式：共同持证	土地使用权面积 442.52 m ² 房屋结构：混合结构 房屋总层数：4，房屋所在层：1-3 持证方式：共同持证	土地使用权面积 442.52 m ² 房屋结构：混合结构 房屋总层数：4，房屋所在层：1-3 持证方式：共同持证	土地使用权面积 442.52 m ² 房屋结构：混合结构 房屋总层数：4，房屋所在层：1-3 持证方式：共同持证	土地使用权面积 1105.26 m ² 房屋结构：混合结构 房屋总层数：4，房屋所在层：1-4 持证方式：共同持证

《房屋所有权证》登记表一

证号	丹棱房权证监证字第 0026391号	丹棱房权证监证字第 0026390号	丹棱房权证监证字第 0026398号	丹棱房权证监证字第 0026399号	丹棱房权证监证字第 0026400号	丹棱房权证监证字第 0026401号
房屋所有权人	丹棱大雅堂酒店有限公司	丹棱大雅堂酒店有限公司	丹棱大雅堂酒店有限公司	丹棱大雅堂酒店有限公司	丹棱大雅堂酒店有限公司	丹棱大雅堂酒店有限公司
共有情况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
房屋坐落	丹棱镇大雅堂片区(大雅堂酒店)3栋1单元9/10层	丹棱镇大雅堂片区(大雅堂酒店)3栋1单元10/10层	丹棱镇大雅堂片区(大雅堂酒店)3栋2单元2/5层	丹棱镇大雅堂片区(大雅堂酒店)3栋2单元3/5层	丹棱镇大雅堂片区(大雅堂酒店)3栋2单元4/5层	丹棱镇大雅堂片区(大雅堂酒店)3栋2单元5/5层
登记时间	2014-01-26	2014-01-26	2014-01-26	2014-01-26	2014-01-26	2014-01-26
规划用途	商业	商业	商业	商业	商业	商业
总层数	11(含地下1层)	11(含地下1层)	11(含地下1层)	11(含地下1层)	11(含地下1层)	11(含地下1层)
建筑面积(m ²)	1197.98	1691.18	707.33	707.33	707.33	517.18

《房屋所有权证》登记表二

证号	丹棱房权证监证字第0026404号	丹棱房权证监证字第0026389号	丹棱房权证监证字第0026406号	丹棱房权证监证字第0026407号	丹棱房权证监证字第0026403号
房屋所有权人	丹棱大雅堂酒店有限公司	丹棱大雅堂酒店有限公司	丹棱大雅堂酒店有限公司	丹棱大雅堂酒店有限公司	丹棱大雅堂酒店有限公司
共有情况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
房屋坐落	丹棱镇大雅堂片区(大雅堂酒店)3栋3单元1/5层	丹棱镇大雅堂片区(大雅堂酒店)3栋3单元2/5层	丹棱镇大雅堂片区(大雅堂酒店)3栋3单元3/5层	丹棱镇大雅堂片区(大雅堂酒店)3栋3单元4/5层	丹棱镇大雅堂片区(大雅堂酒店)3栋3单元5/5层
登记时间	2014-01-26	2014-01-26	2014-01-26	2014-01-26	2014-01-26
规划用途	商业	商业	商业	商业	商业
总层数	11(含地下1层)	11(含地下1层)	11(含地下1层)	11(含地下1层)	11(含地下1层)
建筑面积(m ²)	623.39	701.46	701.46	701.46	555.32

《国有土地使用证》登记表一

证号	丹国用(2014)第0493号	丹国用(2014)第0503号	丹国用(2014)第0497号	丹国用(2014)第0496号	丹国用(2014)第0487号	丹国用(2014)第0505号
房屋所有权人	丹棱大雅堂酒店有限公司	丹棱大雅堂酒店有限公司	丹棱大雅堂酒店有限公司	丹棱大雅堂酒店有限公司	丹棱大雅堂酒店有限公司	丹棱大雅堂酒店有限公司
座落	丹棱大雅堂片区(大雅堂酒店)3栋1单元9/10层	丹棱大雅堂片区(大雅堂酒店)3栋1单元10/10层	丹棱大雅堂片区(大雅堂酒店)3栋2单元2/5层	丹棱大雅堂片区(大雅堂酒店)3栋2单元3/5层	丹棱大雅堂片区(大雅堂酒店)3栋2单元4/5层	丹棱大雅堂片区(大雅堂酒店)3栋2单元5/5层
地类(用途)	商业	商业	商业	商业	商业	商业
使用权类型	出让	出让	出让	出让	出让	出让

终止日期	2052年8月31日	2052年8月31日	2052年8月31日	2052年8月31日	2052年8月31日	2052年8月31日
分摊使用权面积	482.31 m ²	680.87 m ²	284.77 m ²	284.77 m ²	284.77 m ²	208.22 m ²

《国有土地使用证》登记表二

证号	丹国用(2014)第0504号	丹国用(2014)第0494号	丹国用(2014)第0492号	丹国用(2014)第0491号	丹国用(2014)第0490号
房屋所有权人	丹棱大雅堂酒店有限公司	丹棱大雅堂酒店有限公司	丹棱大雅堂酒店有限公司	丹棱大雅堂酒店有限公司	丹棱大雅堂酒店有限公司
座落	丹棱大雅堂片区(大雅堂酒店) 3栋3单元1/5层	丹棱大雅堂片区(大雅堂酒店) 3栋3单元2/5层	丹棱大雅堂片区(大雅堂酒店) 3栋3单元3/5层	丹棱大雅堂片区(大雅堂酒店) 3栋3单元4/5层	丹棱大雅堂片区(大雅堂酒店) 3栋3单元5/5层
地类(用途)	商业	商业	商业	商业	商业
使用权类型	出让	出让	出让	出让	出让
终止日期	2052年8月31日	2052年8月31日	2052年8月31日	2052年8月31日	2052年8月31日
分摊使用权面积	250.98 m ²	282.41 m ²	282.41 m ²	282.41 m ²	223.57 m ²

《房屋查询结果》登记表一

证号	川(2016)丹棱县不动产权第0002001号									
权利人	丹棱大雅堂酒店有限公司									
房屋坐落	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层323 号车位	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层400 号车位	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层395 号车位	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层507 号车位	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层379 号车位	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层375 号车位	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层17号 车位	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层23号 车位	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层320 号车位	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层317 号车位
规划用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
建筑面积(m ²)	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38

《房屋查询结果》登记表二

证号	川(2016)丹棱县不动产权第0002001号									
权利人	丹棱大雅堂酒店有限公司									
房屋坐落	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层393	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层391	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层94号	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层314	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层310	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层308	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层91号	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层494	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层305	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层153

	号车位	号车位	车位	号车位	号车位	号车位	车位	号车位	号车位	号车位
规划用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
建筑面积(m ²)	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	26.27	30.38	30.38	30.38

《房屋查询结果》登记表三

证号	川(2016)丹棱县不动产权第0002001号									
权利人	丹棱大雅堂酒店有限公司									
房屋坐落	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层150 号车位	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层487 号车位	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层486 号车位	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层485 号车位	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层484 号车位	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层483 号车位	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层482 号车位	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层481 号车位	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层363 号车位	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层216 号车位
规划用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
建筑面积(m ²)	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	26.27	30.38	30.38	30.38

《房屋查询结果》登记表四

证号	川(2016)丹棱县不动产权第0002001号									
权利人	丹棱大雅堂酒店有限公司									
房屋坐落	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层85号 车位	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层480 号车位	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层479 号车位	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层478 号车位	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层472 号车位	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层284 号车位	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层283 号车位	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层281 号车位	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层280 号车位	丹棱县大雅堂 片区南岸首席 B区-1层302 号车位
规划用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
建筑面积(m ²)	26.27	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38

《房屋查询结果》登记表五

证号	川(2016)丹棱县不动产权第0002001号									
权利人	丹棱大雅堂酒店有限公司									
房屋坐落	丹棱县大雅堂 片区南岸首席	丹棱县大雅堂 片区南岸首席	丹棱县大雅堂 片区南岸首席	丹棱县大雅堂 片区南岸首席	丹棱县大雅堂 片区南岸首席	丹棱县大雅堂 片区南岸首席	丹棱县大雅堂 片区南岸首席	丹棱县大雅堂 片区南岸首席	丹棱县大雅堂 片区南岸首席	丹棱县大雅堂 片区南岸首席

	B区-1层301号车位	B区-1层8号车位	B区-1层469号车位	B区-1层464号车位	B区-1层274号车位	B区-1层271号车位	B区-1层299号车位	B区-1层296号车位	B区-1层293号车位	B区-1层461号车位
规划用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
建筑面积(m ²)	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38

《房屋查询结果》登记表六

证号	川(2016)丹棱县不动产权第0002001号									
权利人	丹棱大雅堂酒店有限公司									
房屋坐落	丹棱县大雅堂片区南岸首席B区-1层459号车位	丹棱县大雅堂片区南岸首席B区-1层458号车位	丹棱县大雅堂片区南岸首席B区-1层457号车位	丹棱县大雅堂片区南岸首席B区-1层454号车位	丹棱县大雅堂片区南岸首席B区-1层359号车位	丹棱县大雅堂片区南岸首席B区-1层358号车位	丹棱县大雅堂片区南岸首席B区-1层357号车位	丹棱县大雅堂片区南岸首席B区-1层355号车位	丹棱县大雅堂片区南岸首席B区-1层290号车位	丹棱县大雅堂片区南岸首席B区-1层289号车位
规划用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
建筑面积(m ²)	30.38	30.38	30.38	30.38	56.66	56.66	56.66	56.66	30.38	30.38

《房屋查询结果》登记表七

证号	川(2016)丹棱县不动产权第0002001号									
权利人	丹棱大雅堂酒店有限公司									
房屋坐落	丹棱县大雅堂片区南岸首席B区-1层139号车位	丹棱县大雅堂片区南岸首席B区-1层451号车位	丹棱县大雅堂片区南岸首席B区-1层445号车位	丹棱县大雅堂片区南岸首席B区-1层35号车位	丹棱县大雅堂片区南岸首席B区-1层206号车位	丹棱县大雅堂片区南岸首席B区-1层203号车位	丹棱县大雅堂片区南岸首席B区-1层200号车位	丹棱县大雅堂片区南岸首席B区-1层63号车位	丹棱县大雅堂片区南岸首席B区-1层443号车位	丹棱县大雅堂片区南岸首席B区-1层439号车位
规划用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
建筑面积(m ²)	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	26.27	30.38

《房屋查询结果》登记表八

证号	川(2016)丹棱县不动产权第0002001号									
权利人	丹棱大雅堂酒店有限公司									
房屋坐落	丹棱县大雅	丹棱县大雅	丹棱县大雅	丹棱县大雅	丹棱县大雅	丹棱县大雅	丹棱县大雅	丹棱县大雅	丹棱县大雅	丹棱县大雅

	堂片区南岸 首席 B 区-1 层 436 号车 位	堂片区南岸 首席 B 区-1 层 265 号车 位	堂片区南岸 首席 B 区-1 层 60 号车位	堂片区南岸 首席 B 区-1 层 558 号车 位	堂片区南岸 首席 B 区-1 层 433 号车 位	堂片区南岸 首席 B 区-1 层 428 号车 位	堂片区南岸 首席 B 区-1 层 427 号车 位	堂片区南岸 首席 B 区-1 层 426 号车 位	堂片区南岸 首席 B 区-1 层 185 号车 位	堂片区南岸 首席 B 区-1 层 422 号车 位	堂片区南岸 首席 B 区-1 层 420 号车 位
规划用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
建筑面积(m ²)	30.38	30.38	30.38	25.75	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38

《房屋查询结果》登记表九

权利人	丹棱大雅堂酒店有限公司										
证号	川(2016)丹棱县不动产权第 0002001 号										川(2021)丹棱县不动 产权第 0000139 号
房屋坐落	丹棱县大雅 堂片区南岸 首席 B 区-1 层 419 号车 位	丹棱县大雅 堂片区南岸 首席 B 区-1 层 249 号车 位	丹棱县大雅 堂片区南岸 首席 B 区-1 层 12 号车 位	丹棱县大雅 堂片区南岸 首席 B 区-1 层 396 号车 位	丹棱县大雅 堂片区南岸 首席 B 区-1 层 326 号车 位	丹棱县大雅 堂片区南岸 首席 B 区-1 层 408 号车 位	丹棱县大雅 堂片区南岸 首席 B 区-1 层 407 号车 位	丹棱县大雅 堂片区南岸 首席 B 区-1 层 405 号车 位	丹棱县大雅 堂片区南岸 首席 B 区-1 层 11 号车 位	丹棱县大雅 堂片区南岸 首席 B 区-1 层 383 号车 位	丹棱县齐乐镇滨河南 路(南岸首席 B 区)地 下车位负 1 层 538 号
规划用途	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	其它
建筑面积(m ²)	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38

《房屋查询结果》登记表十

证号	川(2021)丹棱县不动产权第 0000139 号										
权利人	丹棱大雅堂酒店有限公司										
房屋坐落	丹棱县齐乐 镇滨河南路 (南岸首席 B 区)地下车 位负 1 层 537 号	丹棱县齐乐 镇滨河南路 (南岸首席 B 区)地下车 位负 1 层 528 号	丹棱县齐乐 镇滨河南路 (南岸首席 B 区)地下车 位负 1 层 518 号	丹棱县齐乐 镇滨河南路 (南岸首席 B 区)地下车 位负 1 层 517 号	丹棱县齐乐 镇滨河南路 (南岸首席 B 区)地下车 位负 1 层 516 号	丹棱县齐乐 镇滨河南路 (南岸首席 B 区)地下车 位负 1 层 515 号	丹棱县齐乐 镇滨河南路 (南岸首席 B 区)地下车 位负 1 层 514 号	丹棱县齐乐 镇滨河南路 (南岸首席 B 区)地下车 位负 1 层 550 号	丹棱县齐乐 镇滨河南路 (南岸首席 B 区)地下车 位负 1 层 543 号	丹棱县齐乐 镇滨河南路 (南岸首席 B 区)地下车 位负 1 层 542 号	丹棱县齐乐 镇滨河南路 (南岸首席 B 区)地下车 位负 1 层 541 号
规划用途	其它	其它	其它	其它	其它	其它	其它	其它	其它	其它	其它
建筑面积(m ²)	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38	30.38

(2) 他项权利状况

估价对象于价值时点部分已设定了抵押、租赁权。

(3) 其它权利状况

估价对象于价值时点涉及了司法纠纷。

3、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

土地实物状况表

座落	丹棱县丹棱镇滨河南路商业步行街 1、2 幢	丹棱镇大雅堂片区（大雅堂酒店）3 幢
使用权面积	分摊土地使用权面积合计为 3317.86 平方米	分摊土地使用权面积合计为 3547.49 平方米
四至	东至丹棱大雅堂酒店有限公司，南、西均至道路，北至滨河南路	东北、东南均至大雅堂酒店公司开发用地，西南至沿笔架山道路，西北至大雅堂广场道路
形状	估价对象所在楼盘为既有项目用地，土地形状对估价对象规划利用无影响	估价对象所在楼盘为既有项目用地，土地形状对估价对象规划利用无影响
规划限制条件	估价对象所在区域的土地利用类型主要为商业用地	估价对象所在区域的土地利用类型主要为商业用地
地形、地势	宗地地形平坦，无影响建筑修建的不良地势	宗地地形平坦，无影响建筑修建的不良地势
地质、土壤	地基承载力较好，地质条件较好	地基承载力较好，地质条件较好
开发程度	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），宗地内开发程度达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气，场地平整）	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），宗地内开发程度达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气，场地平整）

(2) 建筑物实物状况

估价对象建筑物实物状况表一

证载坐落	丹棱县丹棱镇滨河南路（商业步行街 1 幢 1-3 层 6 号）	丹棱县丹棱镇滨河南路（商业步行街 1 幢 1-3 层 11 号）	丹棱县丹棱镇滨河南路（商业步行街 2 幢 1-3 层 6 号）	丹棱县丹棱镇滨河南路（商业步行街 2 幢 1-3 层 11 号）	丹棱县丹棱镇滨河南路（商业步行街 2 幢 1-3 层 16 号）	丹棱县丹棱镇滨河南路（商业步行街 2 幢 1-4 层 1 号）
建筑面积	523.67 平方米	523.67 平方米	523.67 平方米	523.67 平方米	523.67 平方米	1307.94 平方米

建筑结构	混合	混合	混合	混合	混合	混合
建成时间	约 2014 年	约 2014 年	约 2014 年	约 2014 年	约 2014 年	约 2014 年
所在建筑物情况	经实地查勘，所在建筑物外墙为墙砖，所在层为 1-3 层	经实地查勘，所在建筑物外墙为墙砖，所在层为 1-3 层	经实地查勘，所在建筑物外墙为墙砖，所在层为 1-3 层	经实地查勘，所在建筑物外墙为墙砖，所在层为 1-3 层	经实地查勘，所在建筑物外墙为墙砖，所在层为 1-3 层	经实地查勘，所在建筑物外墙为墙砖，所在层为 1-4 层
估价对象实体状况及室内装修情况	现用作经营“未来教育”，进户玻璃门，室内地面部分地砖，部分木地板，墙面、天花板乳胶漆。卫生间地面地砖，墙砖及顶，扣板吊顶	现用作经营“红顶茶楼”、“莹光文化传媒”，“红顶茶楼”进户玻璃门，室内地面地砖，墙面墙纸，天花板造型吊顶。“莹光文化传媒”进户玻璃门，室内地面地砖，墙面乳胶漆，石膏矿棉板吊顶	现用作经营“小象湾国际婴幼儿托育中心”，进户玻璃门，室内地面木地板，墙面、天花板乳胶漆	现用作经营“云水涧茶楼”，进户玻璃门，室内地面地砖，墙面墙纸，天花板造型吊顶。卫生间地面地砖，墙砖及顶，天花板乳胶漆	现用作经营“灯饰城”，进户玻璃门，室内地面地砖，墙面、天花板乳胶漆	现空置，配置有电梯，进户玻璃门，地面毛地坪，墙面、天花板部分乳胶漆，部分水泥抹面
设计用途	商业服务	商业服务	商业服务	商业服务	商业服务	商业服务
实际用途	商业	商业	商业	商业	商业	商业
维护、保养、利用现状、使用情况	至价值时点，估价对象为出租，维护保养情况较好，能正常使用	至价值时点，估价对象为出租，维护保养情况较好，能正常使用	至价值时点，估价对象为出租，维护保养情况较好，能正常使用	至价值时点，估价对象为出租，维护保养情况较好，能正常使用	至价值时点，估价对象为使用中，维护保养情况较好，能正常使用	至价值时点，估价对象为空置，维护保养情况较好，能正常使用
内部配套设施完备程度	内部配套设施较完善，达到通水、通电、通讯、通路					
工程质量	合格					
综合成新率	根据实地查勘建筑物实际新旧程度，结合建筑物建成时间、建筑物设计使用年限、维护保养等因素，判断建筑物综合成新率为八-九成新					

估价对象建筑物实物状况表二

证载坐落	丹棱镇大雅堂片区（大雅堂酒店）3 栋 1 单元 9/10 层	丹棱镇大雅堂片区（大雅堂酒店）3 栋 1 单元 10/10 层	丹棱镇大雅堂片区（大雅堂酒店）3 栋 2 单元 2/5 层	丹棱镇大雅堂片区（大雅堂酒店）3 栋 2 单元 3/5 层	丹棱镇大雅堂片区（大雅堂酒店）3 栋 2 单元 4/5 层	丹棱镇大雅堂片区（大雅堂酒店）3 栋 2 单元 5/5 层
建筑面积	1197.98 平方米	1691.18 平方米（包含 11 层 509.18 平方米的设备房）	707.33 平方米	707.33 平方米	707.33 平方米	517.18 平方米
建筑结构	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土
建成时间	约 2014 年	约 2014 年	约 2014 年	约 2014 年	约 2014 年	约 2014 年

所在建筑物情况	经实地查勘，所在建筑物外墙为玻璃幕墙，所在层为第9层	经实地查勘，所在建筑物外墙为玻璃幕墙，所在层为第10、11层	经实地查勘，所在建筑物外墙为玻璃幕墙，所在层为第2层	经实地查勘，所在建筑物外墙为玻璃幕墙，所在层为第3层	经实地查勘，所在建筑物外墙为玻璃幕墙，所在层为第4层	经实地查勘，所在建筑物外墙为玻璃幕墙，所在层为第5层
估价对象实体状况及室内装修情况	现空置，配置有电梯，室内地面水泥地坪，墙面、天花板水泥抹面	现空置，配置有电梯，10层室内地面水泥地坪，墙面、天花板水泥抹面；11层设备房室内地面水泥地坪，墙面部分刷白，部分水泥抹面，天花板水泥抹面	现用作经营“桔子娱乐KTV”，配置有电梯，室内地面地砖，装饰墙面，天花板装饰吊顶	现用作经营“四川汉乾文化旅游发展有限公司”，进户玻璃门，室内地面部分地砖，部分地毯，墙面部分乳胶漆，部分木质装饰，天花板部分装饰吊顶，部分乳胶漆，卫生间地面地砖，墙砖及顶，天花板石膏板吊顶	现空置，配置有电梯，室内地面毛地坪，墙面、天花板水泥抹面	现空置，配置有电梯，室内地面毛地坪，墙面、天花板水泥抹面
设计用途	商业	商业	商业	商业	商业	商业
实际用途	商业	商业	商业	商业	商业	商业
维护、保养、利用现状、使用情况	至价值时点，估价对象为空置，维护保养情况较好，能正常使用	至价值时点，估价对象10层为空置，11层使用中，维护保养情况较好，能正常使用	至价值时点，估价对象为出租，维护保养情况较好，能正常使用	至价值时点，估价对象为出租，维护保养情况较好，能正常使用	至价值时点，估价对象为空置，维护保养情况较好，能正常使用	至价值时点，估价对象为空置，维护保养情况较好，能正常使用
内部配套设施完备程度	内部配套设施较完善，达到通水、通电、通讯、通路					
工程质量	合格					
综合成新率	根据实地查勘建筑物实际新旧程度，结合建筑物建成时间、建筑物设计使用年限、维护保养等因素，判断建筑物综合成新率为八-九成新					

估价对象建筑物实物状况表三

证载坐落	丹棱镇大雅堂片区（大雅堂酒店）3栋3单元1/5层	丹棱镇大雅堂片区（大雅堂酒店）3栋3单元2/5层	丹棱镇大雅堂片区（大雅堂酒店）3栋3单元3/5层	丹棱镇大雅堂片区（大雅堂酒店）3栋3单元4/5层	丹棱镇大雅堂片区（大雅堂酒店）3栋3单元5/5层	丹棱县大雅堂片区、齐乐镇滨河南路南岸首席B区地下-1层车位
建筑面积	623.39平方米	701.46平方米	701.46平方米	701.46平方米	555.32平方米	合计3204.97平方米
建筑结构	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土
建成时间	约2014年	约2014年	约2014年	约2014年	约2014年	约2014年

所在建筑物情况	经实地查勘，所在建筑物外墙为玻璃幕墙，所在层为第1层	经实地查勘，所在建筑物外墙为玻璃幕墙，所在层为第2层	经实地查勘，所在建筑物外墙为玻璃幕墙，所在层为第3层	经实地查勘，所在建筑物外墙为玻璃幕墙，所在层为第4层	经实地查勘，所在建筑物外墙为玻璃幕墙，所在层为第5层	经实地查勘，所在建筑物外墙为墙砖，所在层为地下负1层（共计103个车位）
估价对象实体状况及室内装修情况	现用作经营“衡达·南岸首席”售房部，进户玻璃门，室内地面部分地砖，部分木地板，墙面部分墙纸，部分乳胶漆，天花板部分造型吊顶，部分乳胶漆	现用作经营“九和养生”，室内地面地砖，墙面部分乳胶漆，部分装饰墙面，天花板部分石膏板吊顶，部分刷漆	现用作经营“丹棱红舞鞋”，进户玻璃门，室内地面部分地砖，部分木地板，墙面、天花板乳胶漆；卫生间地面地砖，墙砖及顶，扣板吊顶	现用作员工宿舍，室内地面部分地砖，部分木地板，墙面乳胶漆，天花板部分石膏矿棉板吊顶，部分扣板吊顶	现用作办公室，室内地面部分地砖，部分木地板，墙面乳胶漆，石膏板吊顶	地面水泥地坪，墙面、天花板刷白
设计用途	商业	商业	商业	商业	商业	住宅
实际用途	商业	商业	商业	商业	商业	地下车位
维护、保养、利用现状、使用情况	至价值时点，估价对象为自用，维护保养情况较好，能正常使用	至价值时点，估价对象为出租，维护保养情况较好，能正常使用	至价值时点，估价对象为出租，维护保养情况较好，能正常使用	至价值时点，估价对象为自用，维护保养情况较好，能正常使用	至价值时点，估价对象为自用，维护保养情况较好，能正常使用	至价值时点，估价对象为使用中，维护保养情况较好，能正常使用
内部配套设施完备程度	内部配套设施较完善，达到通水、通电、通讯、通路					
工程质量	合格					
综合成新率	根据实地查勘建筑物实际新旧程度，结合建筑物建成时间、建筑物设计使用年限、维护保养等因素，判断建筑物综合成新率为八-九成新					

（此页以下无正文）

4、估价对象区位状况

根据注册房地产估价师现场查勘，估价对象区位状况具体见下表：

估价对象区位状况表

位 置 状 况	坐落及方位	估价对象位于丹棱县丹棱镇滨河南路商业步行街、丹棱镇大雅堂片区（大雅堂酒店），坐落及方位较好
	商业繁华度	估价对象周边区域分布有万景大雅城购物中心、家乐购、音乐派 KTV、太平洋电影城、海洋之星儿童主题乐园等，商业繁华度较高。附近居住小区众多，含万景大雅城、南岸首席、大雅小区等，人口分布较密集
	临街状况	估价对象所在楼宇临街
交 通 条 件	道路状况	区域内有滨河南路、山谷路、素翁路、笔架路、新南西路、齐乐大道等街道，道路等级和路网密度较高，道路通达度较高
	出入可利用交通工具	区域内有公交车、旅游专线车通达，交通便捷度较高
	交通管制情况	无交通限制
基础设施状况		所在区域内水、电、气、视、讯、路、宽带网等城市基础设施配套完善
公共配套设施		周边区域分布有大雅堂公园、齐乐公园、丹棱客运中心站、宝贝家蒙台梭利幼儿园、银行、市场、邮局、派出所等，其所在区域公共服务设施较完善
周围环境和景观		自然环境：区域无明显污染，空气质量较好，环境较好 人文环境：周围人口密度较高，区域治安状况良好 景观：有公共绿化分布，景观较好 综上所述，估价对象周围环境较好，景观较好

（五）、价值时点

本次评估的价值时点确定为现场查勘日，即 2021 年 5 月 24 日。

（六）、价值类型

1、价值类型：市场价值，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。

2、价值内涵：

（1）用途：商业服务、车位；

（2）估价范围包括估价对象实物及权益，其土地及建筑物的实物状况、权益状况见本估价报告实物状况及权益状况描述；

（3）在满足“估价的假设前提和限制条件”的前提下，估价结果包含与估价对象房屋附属设施设备价值，但不含可移动财产；

（4）本报告确定的价格为交易双方各自依法承担应缴纳税费下的价

格；

(5) 本报告估价结果未考虑未来不可抗力及短期强制处分等因素对其价格的影响；

(6) 计价币种：人民币。

(七)、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公正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。

“独立”，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，凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。“客观”，注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”，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，坚持原则、公平正直地进行估价。

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。

房地产估价应依据有关法律、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；估价对象所在地的地方性法规；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部门规章和政策，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。

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。

房地产估价实际上是求取估价对象在其一时点上的价值或价格，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

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。

根据经济学理论，在同一个市场中，具有相同的使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格，以房地产市场价格为导向，利用实际发生、经过市场“检验”的类似房地产成交价格进行交易情况修正、交易日期调整（市场状况调整）、区域因素、个别因素和权益因素调整（房地产状况调整），求得房地产的价值或价格。

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。

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。它的一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。最高最佳利用分析的前提条件有维持现状继续使用、更新改造再予以利用、改变用途再予以利用、改变规模再予以利用、重新开发再予以利用。

根据上述判定标准，遵循合法原则并结合估价对象从设计及使用情况，同时结合城市总体规划及估价对象现实的区位条件，我们认为估价对象按照证载用途，并维持继续使用体现最高最佳使用原则。

总之，在估价过程中，以国家及地方有关法律、法规为依据，坚持真

实性、科学性、公平性和可行性原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确。

（八）、估价依据

1、国家及地方相关法律、法规、文件

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》；
- （4）《中华人民共和国资产评估法》；
- （5）国家其它相关法律、法规和政策。

2、房地产估价相关技术规程

- （1）《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- （2）《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- （3）《房地产司法鉴定评估指导意见》；
- （4）《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

3、估价委托人提供的有关资料：

- （1）评估委托书；
- （2）估价对象权属资料复印件；
- （3）《商业租赁合同》；
- （3）其他相关资料。

4、我公司所掌握的丹棱县房地产市场的有关资料及估价人员实地查勘、调查所获取的资料。

（九）、估价方法

1、估价方法的介绍

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法，假设开发法等。

比较法是指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。

收益法是指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换为价值得到估价价值或价格的方法。

成本法是指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。

假设开发法是指求得估价对象后续开发必要的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。

2、估价方法的选择依据

本次估价依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）要求，根据区域该类房地产市场发展状况，结合估价对象的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

估价对象所在区域商业用房的房地产交易市场不活跃，类似的交易案例欠缺，故本次估价不宜采用比较法对估价对象商业用房进行评估；估价对象所在区域商住密集程度较高，配套较成熟，周边与估价对象类似的地下车位较多，类似的交易案例易于获取，故本次估价宜采用比较法对估价对象地下车位进行评估。

估价对象所在区域分布有较多类似商业用房，商业配套设施用房较完善，房地产租赁市场较活跃，类似物业的租金易于获取，故本次估价宜采用收益法对估价对象商业用房进行评估；估价对象所在区域类似的地下车位主要以自用或转售赚取增值收益为主，其租金水平较低，不能体现出估价对象正常的市场价值，故本次估价不宜采用收益法对估价对象地下车位进行评估。

假设开发法适于待开发房地产估价，而估价对象为已建成并投入使用的房地产，在符合规划设计条件的前提下已办理房屋权属登记，并在现状

设计用途下持续使用，在合法前提下为最高最佳使用，故不宜采用假设开发法进行估价。

估价对象为流动性较好的房地产，影响价格高低主要的因素是房地产市场供求关系，而不是房地产开发建设成本高低，运用成本法计算出来结果不能反应其市场接受程度，故不宜采用成本法进行评估。

综上所述，并根据估价对象的具体情况，本次估价采用收益法、比较法对估价对象进行测算。

3、估价技术路线

收益法：估价对象可通过出租产生年纯收益。本次估价拟将未来各年的收益以适当的报酬率折现到价值时点以求取现值。运用收益法的技术路线和步骤是：搜集与验证有关租金、营业收入和营业费用等的市场客观水平资料，加以分析判断；预测未来各期的潜在毛收入；考虑有效使用率及客观空置率等后估算有效毛收入；估算正常运营费用；预计净收益；选择适当的报酬率；运用适当的收益法计算公式，计算估价对象的收益价值。其计算公式为：

收益价值=未来第 1 年收益折现+未来第 2 年收益折现+.....最末一年收益折现

比较法：估价对象区域近年来房地产市场较为成熟，类似物业交易实例较多，适宜采用比较法进行评估。通过搜集分析近期市场交易资料，从中选取三个与估价对象处于同一供需圈内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相类似的房地产交易实例作为可比实例，通过对其进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整）后，求取估价对象的比较价值，其计算公式为：

比较价值=可比实例成交价格×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

（十）、估价结果

注册房地产估价师根据现行国家和地方相关法律法规，按照国家规定的技术标准和程序，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜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，满足本报告所述价值类型及估价的假设和限制条件下，确定估价对象在价值时点的估价结果如下：

1、估价对象市场价值的确定

根据房地产评估技术规范及估价对象具体情况，我们采用收益法、比较法对估价对象进行了测算，其结果见下表：

权属证书号	房号/车位号	用途	建筑面积(m ²)	评估单价
川(2016)丹棱县不动产权第0000245号	1幢1-3层6号	商业服务	523.67	5,589元/m ²
川(2016)丹棱县不动产权第0000241号	1幢1-3层11号	商业服务	523.67	5,781元/m ²
川(2016)丹棱县不动产权第0000242号	2幢1-3层6号	商业服务	523.67	5,738元/m ²
川(2016)丹棱县不动产权第0000244号	2幢1-3层11号	商业服务	523.67	5,612元/m ²
川(2016)丹棱县不动产权第0000240号	2幢1-3层16号	商业服务	523.67	5,781元/m ²
川(2016)丹棱县不动产权第0000243号	2幢1-4层1号	商业服务	1307.94	5,370元/m ²
丹棱房权证监证字第0026391号 丹国用(2014)第0493号	3栋1单元9层	商业	1197.98	5,298元/m ²
丹棱房权证监证字第0026390号 丹国用(2014)第0503号	3栋1单元10层	商业	1691.18	4,584元/m ²
丹棱房权证监证字第0026398号 丹国用(2014)第0497号	3栋2单元2层	商业	707.33	6,133元/m ²
丹棱房权证监证字第0026399号 丹国用(2014)第0496号	3栋2单元3层	商业	707.33	5,538元/m ²
丹棱房权证监证字第0026400号 丹国用(2014)第0487号	3栋2单元4层	商业	707.33	5,298元/m ²
丹棱房权证监证字第0026401号 丹国用(2014)第0505号	3栋2单元5层	商业	517.18	5,298元/m ²

丹棱房权证监证字第 0026404号 丹国用(2014)第0504号	3栋3单元1层	商业	623.39	9,612元/m ²
丹棱房权证监证字第 0026389号 丹国用(2014)第0494号	3栋3单元2层	商业	701.46	6,342元/m ²
丹棱房权证监证字第 0026406号 丹国用(2014)第0492号	3栋3单元3层	商业	701.46	5,410元/m ²
丹棱房权证监证字第 0026407号 丹国用(2014)第0491号	3栋3单元4层	商业	701.46	5,298元/m ²
丹棱房权证监证字第 0026403号 丹国用(2014)第0490号	3栋3单元5层	商业	555.32	5,298元/m ²
川(2016)丹棱县不动产权 第0002001号	B区-1层323号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川(2016)丹棱县不动产权 第0002001号	B区-1层400号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川(2016)丹棱县不动产权 第0002001号	B区-1层395号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川(2016)丹棱县不动产权 第0002001号	B区-1层507号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川(2016)丹棱县不动产权 第0002001号	B区-1层379号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川(2016)丹棱县不动产权 第0002001号	B区-1层375号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川(2016)丹棱县不动产权 第0002001号	B区-1层17号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川(2016)丹棱县不动产权 第0002001号	B区-1层23号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川(2016)丹棱县不动产权 第0002001号	B区-1层320号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川(2016)丹棱县不动产权 第0002001号	B区-1层317号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川(2016)丹棱县不动产权 第0002001号	B区-1层393号车位	住宅	30.38	48,000元/个
川(2016)丹棱县不动产权 第0002001号	B区-1层391号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川(2016)丹棱县不动产权 第0002001号	B区-1层94号车位	住宅	30.38	53,000元/个
川(2016)丹棱县不动产权 第0002001号	B区-1层314号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川(2016)丹棱县不动产权 第0002001号	B区-1层310号车位	住宅	30.38	50,000元/个

川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层308号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层91号车位	住宅	26.27	48,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层494号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层305号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层153号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层150号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层487号车位	住宅	26.27	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层486号车位	住宅	26.27	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层485号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层484号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层483号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层482号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层481号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层363号车位	住宅	30.38	53,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层216号车位	住宅	26.27	48,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层85号车位	住宅	26.27	48,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层480号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层479号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层478号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层472号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层284号车位	住宅	30.38	48,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层283号车位	住宅	30.38	50,000元/个

川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层281号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层280号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层302号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层301号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层8号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层469号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层464号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层274号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层271号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层299号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层296号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层293号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层461号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层459号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层458号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层457号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层454号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层359号车位	住宅	56.66	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层358号车位	住宅	56.66	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层357号车位	住宅	56.66	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层355号车位	住宅	56.66	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层290号车位	住宅	30.38	50,000元/个

川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层289号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层139号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层451号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层445号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层35号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层206号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层203号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层200号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层63号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层443号车位	住宅	26.27	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层439号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层436号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层265号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层60号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层558号车位	住宅	25.75	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层433号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层428号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层427号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层426号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层185号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层422号车位	住宅	30.38	50,000元/个
川（2016）丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层420号车位	住宅	30.38	50,000元/个

川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 419 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 249 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 12 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 396 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 326 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 408 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 407 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 405 号车位	住宅	30.38	48,000 元/个
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 11 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个
川（2016）丹棱县不动产权第 0002001 号	B 区-1 层 383 号车位	住宅	30.38	50,000 元/个
川（2021）丹棱县不动产权第 0000139 号	B 区负 1 层 538 号	其它	30.38	70,000 元/个
川（2021）丹棱县不动产权第 0000139 号	B 区负 1 层 537 号	其它	30.38	70,000 元/个
川（2021）丹棱县不动产权第 0000139 号	B 区负 1 层 528 号	其它	30.38	70,000 元/个
川（2021）丹棱县不动产权第 0000139 号	B 区负 1 层 518 号	其它	30.38	70,000 元/个
川（2021）丹棱县不动产权第 0000139 号	B 区负 1 层 517 号	其它	30.38	70,000 元/个
川（2021）丹棱县不动产权第 0000139 号	B 区负 1 层 516 号	其它	30.38	70,000 元/个
川（2021）丹棱县不动产权第 0000139 号	B 区负 1 层 515 号	其它	30.38	70,000 元/个
川（2021）丹棱县不动产权第 0000139 号	B 区负 1 层 514 号	其它	30.38	70,000 元/个
川（2021）丹棱县不动产权第 0000139 号	B 区负 1 层 550 号	其它	30.38	70,000 元/个
川（2021）丹棱县不动产权第 0000139 号	B 区负 1 层 543 号	其它	30.38	70,000 元/个
川（2021）丹棱县不动产权第 0000139 号	B 区负 1 层 542 号	其它	30.38	70,000 元/个
川（2021）丹棱县不动产权第 0000139 号	B 区负 1 层 541 号	其它	30.38	70,000 元/个

收益法是通过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折现到价值时点，求取估价对象的收益价值。该方法在房地产市场较发育、租赁实例较多的地区比较实用，其估价结果与市场价格相近，准确性较高。本次评估采用此结果为最终结论。

比较法是根据替代原则，以市场上已成交的类似房地产可比实例，通过对其进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整）后，求取估价对象的比较价值。该方法在房地产市场较发育、交易实例较多的地区比较实用，其估价结果与市场价格相近，准确性较高。本次评估采用此结果为最终结论。

2、估价结果

经过综合分析，确定位于丹棱县丹棱镇滨河南路商业步行街、丹棱镇大雅堂片区（大雅堂酒店），建筑面积合计为 15942.68 平方米及其相应分摊的出让土地使用权面积的估价对象在价值时点严格满足估价的假设和限制条件前提下的估价结果如下：

估价结果一览表

权利人	权属证书号	房号/车位号	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价	评估总价 (元)
四川衡达房地产开发有限责任公司、丹棱大雅堂酒店有限公司	川(2016)丹棱县不动产权第0000245号	1幢1-3层6号	商业服务	523.67	5,589元/m ²	2,926,586
	川(2016)丹棱县不动产权第0000241号	1幢1-3层11号	商业服务	523.67	5,781元/m ²	3,027,336
	川(2016)丹棱县不动产权第0000242号	2幢1-3层6号	商业服务	523.67	5,738元/m ²	3,004,610
	川(2016)丹棱县不动产权第0000244号	2幢1-3层11号	商业服务	523.67	5,612元/m ²	2,938,633
	川(2016)丹棱县不动产权第0000240号	2幢1-3层16号	商业服务	523.67	5,781元/m ²	3,027,336
	川(2016)丹棱县不动产权第0000243号	2幢1-4层1号	商业服务	1307.94	5,370元/m ²	7,023,638
丹棱大雅堂酒店有限公司	丹棱房权证监证字第0026391号 丹国用(2014)第0493号	3栋1单元9层	商业	1197.98	5,298元/m ²	6,346,898
	丹棱房权证监证字第0026390号 丹国用(2014)第0503号	3栋1单元10层	商业	1691.18	4,584元/m ²	7,752,369

丹棱房权证监证字第 0026398号 丹国用(2014)第0497号	3栋2单元2层	商业	707.33	6,133元/m ²	4,337,930
丹棱房权证监证字第 0026399号 丹国用(2014)第0496号	3栋2单元3层	商业	707.33	5,538元/m ²	3,917,022
丹棱房权证监证字第 0026400号 丹国用(2014)第0487号	3栋2单元4层	商业	707.33	5,298元/m ²	3,747,434
丹棱房权证监证字第 0026401号 丹国用(2014)第0505号	3栋2单元5层	商业	517.18	5,298元/m ²	2,740,020
丹棱房权证监证字第 0026404号 丹国用(2014)第0504号	3栋3单元1层	商业	623.39	9,612元/m ²	5,992,025
丹棱房权证监证字第 0026389号 丹国用(2014)第0494号	3栋3单元2层	商业	701.46	6,342元/m ²	4,448,457
丹棱房权证监证字第 0026406号 丹国用(2014)第0492号	3栋3单元3层	商业	701.46	5,410元/m ²	3,795,023
丹棱房权证监证字第 0026407号 丹国用(2014)第0491号	3栋3单元4层	商业	701.46	5,298元/m ²	3,716,335
丹棱房权证监证字第 0026403号 丹国用(2014)第0490号	3栋3单元5层	商业	555.32	5,298元/m ²	2,942,085
川(2016)丹棱县不动产权 第0002001号	B区-1层323号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权 第0002001号	B区-1层400号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权 第0002001号	B区-1层395号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权 第0002001号	B区-1层507号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权 第0002001号	B区-1层379号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权 第0002001号	B区-1层375号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权 第0002001号	B区-1层17号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权 第0002001号	B区-1层23号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权 第0002001号	B区-1层320号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000

川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层317号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层393号车位	住宅	30.38	48,000元/个	48,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层391号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层94号车位	住宅	30.38	53,000元/个	53,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层314号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层310号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层308号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层91号车位	住宅	26.27	48,000元/个	48,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层494号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层305号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层153号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层150号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层487号车位	住宅	26.27	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层486号车位	住宅	26.27	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层485号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层484号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层483号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层482号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层481号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层363号车位	住宅	30.38	53,000元/个	53,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层216号车位	住宅	26.27	48,000元/个	48,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层85号车位	住宅	26.27	48,000元/个	48,000

川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层480号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层479号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层478号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层472号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层284号车位	住宅	30.38	48,000元/个	48,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层283号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层281号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层280号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层302号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层301号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层8号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层469号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层464号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层274号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层271号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层299号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层296号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层293号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层461号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层459号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层458号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层457号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000

川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层454号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层359号车位	住宅	56.66	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层358号车位	住宅	56.66	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层357号车位	住宅	56.66	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层355号车位	住宅	56.66	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层290号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层289号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层139号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层451号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层445号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层35号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层206号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层203号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层200号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层63号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层443号车位	住宅	26.27	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层439号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层436号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层265号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层60号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层558号车位	住宅	25.75	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层433号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000

川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层428号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层427号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层426号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层185号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层422号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层420号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层419号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层249号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层12号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层396号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层326号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层408号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层407号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层405号车位	住宅	30.38	48,000元/个	48,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层11号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2016)丹棱县不动产权第0002001号	B区-1层383号车位	住宅	30.38	50,000元/个	50,000
川(2021)丹棱县不动产权第0000139号	B区负1层538号	其它	30.38	70,000元/个	70,000
川(2021)丹棱县不动产权第0000139号	B区负1层537号	其它	30.38	70,000元/个	70,000
川(2021)丹棱县不动产权第0000139号	B区负1层528号	其它	30.38	70,000元/个	70,000
川(2021)丹棱县不动产权第0000139号	B区负1层518号	其它	30.38	70,000元/个	70,000
川(2021)丹棱县不动产权第0000139号	B区负1层517号	其它	30.38	70,000元/个	70,000
川(2021)丹棱县不动产权第0000139号	B区负1层516号	其它	30.38	70,000元/个	70,000

川(2021)丹棱县不动产权第0000139号	B区负1层515号	其它	30.38	70,000元/个	70,000
川(2021)丹棱县不动产权第0000139号	B区负1层514号	其它	30.38	70,000元/个	70,000
川(2021)丹棱县不动产权第0000139号	B区负1层550号	其它	30.38	70,000元/个	70,000
川(2021)丹棱县不动产权第0000139号	B区负1层543号	其它	30.38	70,000元/个	70,000
川(2021)丹棱县不动产权第0000139号	B区负1层542号	其它	30.38	70,000元/个	70,000
川(2021)丹棱县不动产权第0000139号	B区负1层541号	其它	30.38	70,000元/个	70,000
合计	/	/	15942.68	/	77,067,737
评估价值大写	柒仟柒佰零陆万柒仟柒佰叁拾柒元整				
备注： 1、本次估价结果中带租约房屋评估单价是根据评估总价倒推测算得出，本次估价结果以评估总价为准。 2、估价对象3幢1单元10层证载建筑面积为1691.18平方米，其中包含11层509.18平方米的设备房面积，提请报告使用者注意。 3、估价的具体情况及相关专业意见，请见估价报告，使用前请认真阅读本报告全文，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。 4、估价结果含建筑物、土地使用权及附属设施设备价值。 5、估价结果只是作为涉案资产市场价值的量化判断，不能作为进入市场后所能获得的绝对值保证。 6、报告使用者如对报告存在异议，须在收到报告五日内提出，逾期视为认同本估价结果。 7、评估结果单价取整至元位，总价取整至元位，币种为人民币。					

(十一)、注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	日期
陈敬芳	5120210050		2021年6月15日
叶洪	5120040181		2021年6月15日

(十二)、实地查勘期

自2021年5月24日起至2021年5月24日止。

(十三)、估价作业期

自2021年5月24日起至2021年6月15日止。

第四部分 附件

- 1、估价委托书复印件；
- 2、估价对象位置图、实地查勘情况及相关照片；
- 3、估价对象的权属资料复印件；
- 4、专业帮助情况和相关专业意见；
- 5、房地产估价机构营业执照、估价备案证书复印件；
- 6、注册房地产估价师的注册证书复印件。

