本资产评估报告依据中国资产评估执业准则编制

黄春德所持有的位于乐至县双河场乡街村的房地产市场价值

评估报告

正阳资评报（2021）93号

（共一册，第一册）

四川正阳资产评估事务所有限公司

二○二一年十一月二十九日

目 录

[第一部分 资产评估师声明 3](#_Toc88128673)

[第二部分 评估报告书摘要 5](#_Toc88128674)

[一、评估目的 5](#_Toc88128675)

[二、评估对象与评估范围 5](#_Toc88128676)

[三、价值类型 5](#_Toc88128677)

[四、评估基准日 5](#_Toc88128678)

[五、评估方法 5](#_Toc88128679)

[六、评估结论 5](#_Toc88128680)

[七、评估报告的特别说明事项 8](#_Toc88128681)

[八、评估报告使用限制的说明 10](#_Toc88128682)

[九、评估报告日 11](#_Toc88128683)

[第三部分 正 文 12](#_Toc88128684)

[一、委托人及其他资产评估报告使用人 12](#_Toc88128685)

[二、被评估单位 12](#_Toc88128686)

[三、评估目的 13](#_Toc88128687)

[四、评估对象及评估范围 13](#_Toc88128688)

[五、价值类型及定义 24](#_Toc88128689)

[六、评估基准日 24](#_Toc88128690)

[七、评估依据 24](#_Toc88128691)

[八、评估方法 26](#_Toc88128692)

[九、评估程序实施过程和情况 29](#_Toc88128693)

[十、评估假设 31](#_Toc88128694)

[十一、评估结论 31](#_Toc88128695)

[十二、资产评估报告的特别说明事项 34](#_Toc88128696)

[十三、评估报告使用限制的说明 36](#_Toc88128697)

[十四、评估报告日 37](#_Toc88128698)

[十五、资产评估机构及资产评估师 37](#_Toc88128699)

[第四部分 附 件 38](#_Toc88128700)

第一部分 资产评估师声明

我们郑重声明：

1. 本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。
2. 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。
3. 本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
4. 本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。
5. 资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估执业准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。
6. 评估对象涉及的资产由委托人、被评估单位共同指认后并经其釆用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。
7. 本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。
8. 资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注。
9. 本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制，充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

第二部分 评估报告书摘要

四川正阳资产评估事务所有限公司接受资阳农村商业银行股份有限公司、黄春德委托，根据有关法律、法规和资产评估执业准则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对委托人指定评估的黄春德所持有的房地产于评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的

为资阳农村商业银行股份有限公司、黄春德拟了解评估对象房地产市场价值提供价格参考依据。

二、评估对象与评估范围

本项目评估对象为：资阳农村商业银行股份有限公司、黄春德指定评估的黄春德所持有的房地产市场价值。

本项目评估范围为：资阳农村商业银行股份有限公司、黄春德指定评估的黄春德所持有的位于乐至县双河场乡街村幸福路的房地产共计61项，其中房屋建筑面积合计5,908.82㎡，分摊占地面积合计985.31㎡。评估对象资产基本情况见下表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 资产类别 | 坐落 | 资产项数 | 房屋建筑面积(㎡) | 分摊占地面积（㎡） |
| 1 | 营业用房 | 乐至县双河场乡街村幸福路 | 10 | 609.57 | 102.60 |
| 2 | 住宅 | 乐至县双河场乡街村幸福路 | 51 | 5,299.25 | 882.71 |
| 合计 | 　 |  61 | 5,908.82 |  985.31 |

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2021年10月18日。

五、评估方法

采用收益法、市场法等。

六、评估结论

资阳农村商业银行股份有限公司、黄春德指定评估的黄春德所持有的评估对象房地产（房屋建筑面积5,908.82㎡，分摊占地面积985.31㎡）在本项目评估目的之下，于评估基准日的评估总价为10,487,815.10元，大写人民币壹仟零肆拾捌万柒仟捌佰壹拾伍元壹角整。评估结果详细情况见下表：

| 序号 | 资产名称 | 房屋权证编号 | 结构 | 建成年份 | 建筑规模 | 土地权证编号 | 分摊占地面积（㎡） | 评估结果 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 建筑面积(㎡) | 套内建筑面积(㎡) | 单价(元/㎡) | 总价(元) |
| 1 | 1幢1号营业用房 | 乐房权证乐至县字第201603633号 | 底框 | 2013年 | 49.82 | 46.57 | 乐国用(2014)第4569号 | 8.61 | 3,300.00 | 164,406.00 | 幸福路45号 |
| 2 | 1幢2号营业用房 | 乐房权证乐至县字第201603634号 | 底框 | 2013年 | 51.22 | 47.88 | 乐国用(2014)第4570号 | 8.75 | 3,200.00 | 163,904.00 | 幸福路47号 |
| 3 | 1幢3号营业用房 | 乐房权证乐至县字第201603636号 | 底框 | 2013年 | 51.22 | 47.88 | 乐国用(2014)第4571号 | 8.75 | 3,200.00 | 163,904.00 | 幸福路49号 |
| 4 | 1幢4号营业用房 | 乐房权证乐至县字第201603639号 | 底框 | 2013年 | 60.08 | 56.16 | 乐国用(2014)第4572号 | 10.26 | 3,190.00 | 191,655.20 | 幸福路51号 |
| 5 | 1幢5号营业用房 | 乐房权证乐至县字第201603640号 | 底框 | 2013年 | 40.89 | 38.22 | 乐国用(2014)第4573号 | 6.98 | 3,230.00 | 132,074.70 | 幸福路53号 |
| 6 | 1幢6号营业用房 | 乐房权证乐至县字第201603605号 | 底框 | 2013年 | 80.04 | 74.82 | 乐国用(2014)第4574号 | 13.67 | 2,870.00 | 229,714.80 | 幸福路55号 |
| 7 | 1幢7号营业用房 | 乐房权证乐至县字第201603608号 | 底框 | 2013年 | 70.18 | 65.60 | 乐国用(2014)第4575号 | 11.40 | 2,870.00 | 201,416.60 | 幸福路57号 |
| 8 | 2幢1号营业用房 | 乐房权证乐至县字第201603548号 | 底框 | 2013年 | 54.74 | 51.66 | 乐国用(2014)第4596号 | 9.08 | 3,630.00 | 198,706.20 | 幸福路21号 |
| 9 | 2幢5号营业用房 | 乐房权证乐至县字第201603550号 | 底框 | 2013年 | 52.07 | 49.14 | 乐国用(2014)第4600号 | 8.63 | 3,630.00 | 189,014.10 | 幸福路29号 |
| 10 | 2幢8号营业用房 | 乐房权证乐至县字第201603553号 | 底框 | 2013年 | 99.31 | 93.72 | 乐国用(2014)第4603号 | 16.47 | 3,600.00 | 357,516.00 | 幸福路35、37号 |
| 11 | 1幢1-2-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603565号 | 混合 | 2013年 | 110.14 | 97.72 | 乐国用(2014)第4576号 | 18.86 | 1,560.00 | 171,818.40 | 1栋1-2-2号 |
| 12 | 1幢1-2-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603558号 | 混合 | 2013年 | 109.64 | 97.28 | 乐国用(2014)第4577号 | 18.72 | 1,560.00 | 171,038.40 | 1栋1-2-1号 |
| 13 | 1幢1-3-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603557号 | 混合 | 2013年 | 110.14 | 97.72 | 乐国用(2014)第4578号 | 18.86 | 1,650.00 | 181,731.00 | 1栋1-3-2号 |
| 14 | 1幢1-3-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603631号 | 混合 | 2013年 | 109.64 | 97.28 | 乐国用(2014)第4579号 | 18.72 | 1,650.00 | 180,906.00 | 1栋1-3-1号 |
| 15 | 1幢1-4-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603563号 | 混合 | 2013年 | 110.14 | 97.72 | 乐国用(2014)第4580号 | 18.86 | 1,560.00 | 171,818.40 | 1栋1-4-2号 |
| 16 | 1幢1-4-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603568号 | 混合 | 2013年 | 109.64 | 97.28 | 乐国用(2014)第4581号 | 18.72 | 1,560.00 | 171,038.40 | 1栋1-4-1号 |
| 17 | 1幢1-5-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603571号 | 混合 | 2013年 | 110.14 | 97.72 | 乐国用(2014)第4582号 | 18.86 | 1,480.00 | 163,007.20 | 1栋1-5-2号 |
| 18 | 1幢1-5-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603574号 | 混合 | 2013年 | 109.64 | 97.28 | 乐国用(2014)第4583号 | 18.72 | 1,480.00 | 162,267.20 | 1栋1-5-1号 |
| 19 | 1幢1-6-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603579号 | 混合 | 2013年 | 110.14 | 97.72 | 乐国用(2014)第4584号 | 18.86 | 1,400.00 | 154,196.00 | 1栋1-6-2号 |
| 20 | 1幢1-6-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603583号 | 混合 | 2013年 | 109.64 | 97.28 | 乐国用(2014)第4585号 | 18.72 | 1,400.00 | 153,496.00 | 1栋1-6-1号 |
| 21 | 1幢2-2-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603602号 | 混合 | 2013年 | 116.07 | 102.31 | 乐国用(2014)第4586号 | 19.56 | 1,550.00 | 179,908.50 | 1栋2-2-2号 |
| 22 | 1幢2-2-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603607号 | 混合 | 2013年 | 86.09 | 75.88 | 乐国用(2014)第4587号 | 14.38 | 1,560.00 | 134,300.40 | 1栋2-2-1号 |
| 23 | 1幢2-3-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603615号 | 混合 | 2013年 | 116.07 | 102.31 | 乐国用(2014)第4588号 | 19.56 | 1,630.00 | 189,194.10 | 1栋2-3-2号 |
| 24 | 1幢2-3-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603560号 | 混合 | 2013年 | 86.09 | 75.88 | 乐国用(2014)第4589号 | 14.38 | 1,650.00 | 142,048.50 | 1栋2-3-1号 |
| 25 | 1幢2-4-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603638号 | 混合 | 2013年 | 116.07 | 102.31 | 乐国用(2014)第4590号 | 19.56 | 1,550.00 | 179,908.50 | 1栋2-4-2号 |
| 26 | 1幢2-4-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603641号 | 混合 | 2013年 | 86.09 | 75.88 | 乐国用(2014)第4591号 | 14.38 | 1,560.00 | 134,300.40 | 1栋2-4-1号 |
| 27 | 1幢2-5-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603642号 | 混合 | 2013年 | 116.07 | 102.31 | 乐国用(2014)第4592号 | 19.56 | 1,470.00 | 170,622.90 | 1栋2-5-2号 |
| 28 | 1幢2-5-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603643号 | 混合 | 2013年 | 86.09 | 75.88 | 乐国用(2014)第4593号 | 14.38 | 1,480.00 | 127,413.20 | 1栋2-5-1号 |
| 29 | 1幢2-6-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603644号 | 混合 | 2013年 | 116.07 | 102.31 | 乐国用(2014)第4594号 | 19.56 | 1,380.00 | 160,176.60 | 1栋2-6-2号 |
| 30 | 1幢2-6-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603645号 | 混合 | 2013年 | 86.09 | 75.88 | 乐国用(2014)第4595号 | 14.38 | 1,400.00 | 120,526.00 | 1栋2-6-1号 |
| 31 | 2幢1-2-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603596号 | 混合 | 2013年 | 105.44 | 91.34 | 乐国用(2014)第4606号 | 17.48 | 1,740.00 | 183,465.60 | 2栋1-2-2号 |
| 32 | 2幢1-4-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603591号 | 混合 | 2013年 | 99.90 | 86.54 | 乐国用(2014)第4611号 | 16.56 | 1,740.00 | 173,826.00 | 2栋1-4-1号 |
| 33 | 2幢1-5-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603584号 | 混合 | 2013年 | 99.90 | 86.54 | 乐国用(2014)第4613号 | 16.56 | 1,650.00 | 164,835.00 | 2栋1-5-1号 |
| 34 | 2幢1-6-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603581号 | 混合 | 2013年 | 105.44 | 91.34 | 乐国用(2014)第4614号 | 17.48 | 1,560.00 | 164,486.40 | 2栋1-6-2号 |
| 35 | 2幢1-6-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603578号 | 混合 | 2013年 | 99.90 | 86.54 | 乐国用(2014)第4615号 | 16.56 | 1,560.00 | 155,844.00 | 2栋1-6-1号 |
| 36 | 2幢2-2-3号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603566号 | 混合 | 2013年 | 118.69 | 108.49 | 乐国用(2014)第4618号 | 19.68 | 1,740.00 | 206,520.60 | 2栋2-2-1号 |
| 37 | 2幢2-3-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603570号 | 混合 | 2013年 | 121.21 | 110.79 | 乐国用(2014)第4620号 | 20.10 | 1,830.00 | 221,814.30 | 2栋2-3-2号 |
| 38 | 2幢2-3-3号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603576号 | 混合 | 2013年 | 118.69 | 108.49 | 乐国用(2014)第4621号 | 19.68 | 1,830.00 | 217,202.70 | 2栋2-3-1号 |
| 39 | 2幢2-4-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603580号 | 混合 | 2013年 | 121.21 | 110.79 | 乐国用(2014)第4623号 | 20.10 | 1,740.00 | 210,905.40 | 2栋2-4-2号 |
| 40 | 2幢2-4-3号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603585号 | 混合 | 2013年 | 118.69 | 108.49 | 乐国用(2014)第4624号 | 19.68 | 1,740.00 | 206,520.60 | 2栋2-4-1号 |
| 41 | 2幢2-5-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603588号 | 混合 | 2013年 | 105.48 | 96.41 | 乐国用(2014)第4625号 | 17.49 | 1,650.00 | 174,042.00 | 2栋2-5-3号 |
| 42 | 2幢2-5-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603590号 | 混合 | 2013年 | 121.21 | 110.79 | 乐国用(2014)第4626号 | 20.10 | 1,650.00 | 199,996.50 | 2栋2-5-2号 |
| 43 | 2幢2-5-3号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603593号 | 混合 | 2013年 | 118.69 | 108.49 | 乐国用(2014)第4627号 | 19.68 | 1,650.00 | 195,838.50 | 2栋2-5-1号 |
| 44 | 2幢2-6-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603594号 | 混合 | 2013年 | 105.48 | 96.41 | 乐国用(2014)第4628号 | 17.49 | 1,560.00 | 164,548.80 | 2栋2-6-3号 |
| 45 | 2幢2-6-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603597号 | 混合 | 2013年 | 121.21 | 110.79 | 乐国用(2014)第4629号 | 20.10 | 1,560.00 | 189,087.60 | 2栋2-6-2号 |
| 46 | 2幢2-6-3号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603600号 | 混合 | 2013年 | 118.69 | 108.49 | 乐国用(2014)第4630号 | 19.68 | 1,560.00 | 185,156.40 | 2栋2-6-1号 |
| 47 | 3幢1-4-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603609号 | 混合 | 2013年 | 108.88 | 93.51 | 乐国用(2014)第4644号 | 17.62 | 1,740.00 | 189,451.20 | 3栋1-4-1号 |
| 48 | 3幢1-4-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603611号 | 混合 | 2013年 | 75.84 | 65.14 | 乐国用(2014)第4645号 | 12.27 | 1,760.00 | 133,478.40 | 3栋1-4-2号 |
| 49 | 3幢1-5-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603612号 | 混合 | 2013年 | 108.88 | 93.51 | 乐国用(2014)第4646号 | 17.62 | 1,650.00 | 179,652.00 | 3栋1-5-1号 |
| 50 | 3幢1-5-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603616号 | 混合 | 2013年 | 75.84 | 65.14 | 乐国用(2014)第4647号 | 12.27 | 1,660.00 | 125,894.40 | 3栋1-5-2号 |
| 51 | 3幢1-6-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603625号 | 混合 | 2013年 | 75.84 | 65.14 | 乐国用(2014)第4649号 | 12.27 | 1,570.00 | 119,068.80 | 3栋1-6-2号 |
| 52 | 3幢2-4-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603627号 | 混合 | 2013年 | 115.93 | 94.23 | 乐国用(2014)第4652号 | 18.79 | 1,740.00 | 201,718.20 | 3栋2-4-1号 |
| 53 | 3幢2-5-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603569号 | 混合 | 2013年 | 115.93 | 94.23 | 乐国用(2014)第4653号 | 18.79 | 1,650.00 | 191,284.50 | 3栋2-5-1号 |
| 54 | 3幢2-6-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603573号 | 混合 | 2013年 | 115.93 | 94.23 | 乐国用(2014)第4654号 | 18.79 | 1,560.00 | 180,850.80 | 3栋2-6-1号 |
| 55 | 4幢1-4-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603592号 | 混合 | 2013年 | 86.51 | 74.64 | 乐国用(2014)第4668号 | 14.25 | 1,660.00 | 143,606.60 | 4栋2-4-2号 |
| 56 | 4幢1-5-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603572号 | 混合 | 2013年 | 86.51 | 74.64 | 乐国用(2014)第4670号 | 14.25 | 1,580.00 | 136,685.80 | 4栋2-5-2号 |
| 57 | 4幢1-6-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603610号 | 混合 | 2013年 | 86.51 | 74.64 | 乐国用(2014)第4672号 | 14.25 | 1,490.00 | 128,899.90 | 4栋2-6-2号 |
| 58 | 4幢2-3-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603620号 | 混合 | 2013年 | 80.16 | 67.68 | 乐国用(2014)第4676号 | 13.20 | 1,750.00 | 140,280.00 | 4栋1-3-2号 |
| 59 | 4幢2-5-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603628号 | 混合 | 2013年 | 88.40 | 74.64 | 乐国用(2014)第4679号 | 14.56 | 1,580.00 | 139,672.00 | 4栋1-5-1号 |
| 60 | 4幢2-6-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603630号 | 混合 | 2013年 | 88.40 | 74.64 | 乐国用(2014)第4681号 | 14.56 | 1,490.00 | 131,716.00 | 4栋1-6-1号 |
| 61 | 4幢2-6-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603632号 | 混合 | 2013年 | 80.16 | 67.68 | 乐国用(2014)第4682号 | 13.20 | 1,490.00 | 119,438.40 | 4栋1-6-2号 |
| 合 计 | 　 | 　 | 5,908.82 |  | 　 | 985.31 |  | 10,487,815.10 | 　 |

七、评估报告的特别说明事项

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估时，我们未考虑评估对象资产可能存在的抵押、担保、租赁等他项权利的限制，并设定其不存在其他未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重大期后事项。

无。

（五）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况。

无。

（六）其他需要说明的特别事项

1.本评估项目评估对象均由委托人或被评估方现场指认，并依据委托人或被评估方对评估对象的相关表述、现场指认及提供的产权证明资料等对评估对象实物进行了必要的核实、拍照。本次评估时，我们无理由怀疑委托人或被评估方对评估对象相关表述和现场指认的真实性，假设委托人或被评估方对评估对象的相关表述和现场指认真实无误，也不存在误导、隐瞒或故意舞弊等违背诚实信用原则的行为。

2.资产评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估方提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估方提供的有关经济行为文件，有关资产权属文件、证件及其他资料，有关法律文件的真实合法为前提。

3.委托人和被评估方对所提供评估资料负完全的法律责任，对委托评估资产的完整性、合法性和真实性负责；对其提供的数据、权属证明文件及其他相关资料等全部文件资料的真实性、合法性承担法律责任。

4.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；当资产价格标准发生变化，且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值。

5.本资产评估报告所揭示的评估结论是评估基准日评估对象价值的公允反映。评估机构对评估报告日以后评估对象价值发生重大变化不承担任何责任。评估结果仅作为委托人实现评估目的时进行参考的基础，并非对实际经济行为发生时的价格保证。

6.在评估过程中，我们未能考虑评估对象资产在权属转移变更登记过程中可能产生的费用及税金等因素对评估结果的影响。

7.在评估过程中，由于未取得评估对象资产的专业检测和鉴定资料，评估人员对评估对象资产的相关描述，仅是评估人员对评估对象资产的直观观察和调查了解。我们对评估对象房屋的结构安全、环境污染等影响评估对象价值或价格的重大因素给予了关注，我们无理由怀疑评估对象存在安全隐患，假设其建筑物的基础、结构等方面无重大质量问题，建筑物本身对环境没有重大负面影响，其没有安全及环境污染等方面的隐患，评估对象资产的实际状况应按专业机构的专业检测和鉴定结果为准。

8.本报告评估结论是反映评估对象在本项目评估目的之下，根据交易假设、公开市场假设和持续使用假设等假设条件确定的市场价值，没有考虑评估对象承担或可能承担的抵押担保事宜，以及特定的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述评估目的等条件以及评估中遵循的假设条件等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效。

八、评估报告使用限制的说明

（一）本评估报告的评估结论仅能用于本报告所载明的评估目的和用途使用，不得作为其他行为目的和用途使用。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（三）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（五）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（六）本资产评估报告所列评估结论有效期限从评估基准日起为一年，即在2021年10月18日起到2022年10月17日止的期限内使用有效。

（七）本资产评估报告在评估机构签字盖章后，依据法律法规的有关规定发生法律效力。

（八）本资产评估报告包含若干附件文件，所有附件文件亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。但本资产评估报告的附件与评估报告正文配套使用方有效。

九、评估报告日

本评估报告日期为2021年11月29日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

第三部分 正 文

资阳农村商业银行股份有限公司、黄春德：

本公司（四川正阳资产评估事务所有限公司）接受你们委托，按照法律、行政法规和资产评估执业准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法、市场法等，按照必要的评估程序，对你们指定评估的评估对象资产在2021年10月18日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及结果报告如下。

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人

1.委托人1

单位名称：资阳农村商业银行股份有限公司。

统一社会信用代码：915120026627719478。

住所：资阳市雁江区雁城路一段5号。

法定代表人：刘刚。

经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据承兑与贴现；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；从事银行卡（借记卡）业务；代理收付款项及代理保险业务；经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。（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）。

（以上信息摘自国家企业信用信息公示系统）

2.委托人2

姓名：黄春德。

（二）其他资产评估报告使用人

包括资产评估委托合同约定的法律、法规规定的其他相关当事人等。

二、被评估方

姓名：黄春德。

三、评估目的

为资阳农村商业银行股份有限公司、黄春德拟了解评估对象房地产市场价值提供价格参考依据。

四、评估对象及评估范围

本项目评估对象为：资阳农村商业银行股份有限公司、黄春德指定评估的黄春德所持有的房地产市场价值。

本项目评估范围为：资阳农村商业银行股份有限公司、黄春德指定评估的黄春德所持有的位于乐至县双河场乡街村幸福路的房地产共计61项，其中房屋建筑面积合计5,908.82㎡，分摊占地面积合计985.31㎡。

（一）评估对象资产基本情况：

1.土地基本状况描述

| 序号 | 名称 | 土地产权证号 | 土地使用权人 | 宗地号 | 坐落及四至 | 面积(㎡) |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 1幢1号营业用房占地 | 乐国用(2014)第4569号 | 黄春德 | 08-04-0563 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南、西南临通道，西北邻冷家坝村八社，东北邻街道 | 8.61 |
| 2 | 1幢2号营业用房占地 | 乐国用(2014)第4570号 | 黄春德 | 08-04-0563 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南、西南临通道，西北邻冷家坝村八社，东北邻街道 | 8.75  |
| 3 | 1幢3号营业用房占地 | 乐国用(2014)第4571号 | 黄春德 | 08-04-0563 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南、西南临通道，西北邻冷家坝村八社，东北邻街道 | 8.75  |
| 4 | 1幢4号营业用房占地 | 乐国用(2014)第4572号 | 黄春德 | 08-04-0563 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南、西南临通道，西北邻冷家坝村八社，东北邻街道 | 10.26  |
| 5 | 1幢5号营业用房占地 | 乐国用(2014)第4573号 | 黄春德 | 08-04-0563 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南、西南临通道，西北邻冷家坝村八社，东北邻街道 | 6.98  |
| 6 | 1幢6号营业用房占地 | 乐国用(2014)第4574号 | 黄春德 | 08-04-0563 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南、西南临通道，西北邻冷家坝村八社，东北邻街道 | 13.67  |
| 7 | 1幢7号营业用房占地 | 乐国用(2014)第4575号 | 黄春德 | 08-04-0563 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南、西南临通道，西北邻冷家坝村八社，东北邻街道 | 11.40  |
| 8 | 2幢1号营业用房占地 | 乐国用(2014)第4596号 | 黄春德 | 08-04-0564 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东临街道，南临过道，西临通道，北临街道 | 9.08  |
| 9 | 2幢5号营业用房占地 | 乐国用(2014)第4600号 | 黄春德 | 08-04-0564 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东临街道，南临过道，西临通道，北临街道 | 8.63  |
| 10 | 2幢8号营业用房占地 | 乐国用(2014)第4603号 | 黄春德 | 08-04-0564 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东临街道，南临过道，西临通道，北临街道 | 16.47  |
| 11 | 1幢1-2-1号住宅占地 | 乐国用(2014)第4576号 | 黄春德 | 08-04-0563 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南、西南临通道，西北邻冷家坝村八社，东北邻街道 | 18.86  |
| 12 | 1幢1-2-2号住宅占地 | 乐国用(2014)第4577号 | 黄春德 | 08-04-0563 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南、西南临通道，西北邻冷家坝村八社，东北邻街道 | 18.72  |
| 13 | 1幢1-3-1号住宅占地 | 乐国用(2014)第4578号 | 黄春德 | 08-04-0563 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南、西南临通道，西北邻冷家坝村八社，东北邻街道 | 18.86  |
| 14 | 1幢1-3-2号住宅占地 | 乐国用(2014)第4579号 | 黄春德 | 08-04-0563 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南、西南临通道，西北邻冷家坝村八社，东北邻街道 | 18.72  |
| 15 | 1幢1-4-1号住宅占地 | 乐国用(2014)第4580号 | 黄春德 | 08-04-0563 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南、西南临通道，西北邻冷家坝村八社，东北邻街道 | 18.86  |
| 16 | 1幢1-4-2号住宅占地 | 乐国用(2014)第4581号 | 黄春德 | 08-04-0563 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南、西南临通道，西北邻冷家坝村八社，东北邻街道 | 18.72  |
| 17 | 1幢1-5-1号住宅占地 | 乐国用(2014)第4582号 | 黄春德 | 08-04-0563 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南、西南临通道，西北邻冷家坝村八社，东北邻街道 | 18.86  |
| 18 | 1幢1-5-2号住宅占地 | 乐国用(2014)第4583号 | 黄春德 | 08-04-0563 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南、西南临通道，西北邻冷家坝村八社，东北邻街道 | 18.72  |
| 19 | 1幢1-6-1号住宅占地 | 乐国用(2014)第4584号 | 黄春德 | 08-04-0563 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南、西南临通道，西北邻冷家坝村八社，东北邻街道 | 18.86  |
| 20 | 1幢1-6-2号住宅占地 | 乐国用(2014)第4585号 | 黄春德 | 08-04-0563 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南、西南临通道，西北邻冷家坝村八社，东北邻街道 | 18.72  |
| 21 | 1幢2-2-1号住宅占地 | 乐国用(2014)第4586号 | 黄春德 | 08-04-0563 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南、西南临通道，西北邻冷家坝村八社，东北邻街道 | 19.56  |
| 22 | 1幢2-2-2号住宅占地 | 乐国用(2014)第4587号 | 黄春德 | 08-04-0563 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南、西南临通道，西北邻冷家坝村八社，东北邻街道 | 14.38  |
| 23 | 1幢2-3-1号住宅占地 | 乐国用(2014)第4588号 | 黄春德 | 08-04-0563 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南、西南临通道，西北邻冷家坝村八社，东北邻街道 | 19.56  |
| 24 | 1幢2-3-2号住宅占地 | 乐国用(2014)第4589号 | 黄春德 | 08-04-0563 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南、西南临通道，西北邻冷家坝村八社，东北邻街道 | 14.38  |
| 25 | 1幢2-4-1号住宅占地 | 乐国用(2014)第4590号 | 黄春德 | 08-04-0563 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南、西南临通道，西北邻冷家坝村八社，东北邻街道 | 19.56  |
| 26 | 1幢2-4-2号住宅占地 | 乐国用(2014)第4591号 | 黄春德 | 08-04-0563 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南、西南临通道，西北邻冷家坝村八社，东北邻街道 | 14.38  |
| 27 | 1幢2-5-1号住宅占地 | 乐国用(2014)第4592号 | 黄春德 | 08-04-0563 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南、西南临通道，西北邻冷家坝村八社，东北邻街道 | 19.56  |
| 28 | 1幢2-5-2号住宅占地 | 乐国用(2014)第4593号 | 黄春德 | 08-04-0563 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南、西南临通道，西北邻冷家坝村八社，东北邻街道 | 14.38  |
| 29 | 1幢2-6-1号住宅占地 | 乐国用(2014)第4594号 | 黄春德 | 08-04-0563 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南、西南临通道，西北邻冷家坝村八社，东北邻街道 | 19.56  |
| 30 | 1幢2-6-2号住宅占地 | 乐国用(2014)第4595号 | 黄春德 | 08-04-0563 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南、西南临通道，西北邻冷家坝村八社，东北邻街道 | 14.38  |
| 31 | 2幢1-2-1号住宅占地 | 乐国用(2014)第4606号 | 黄春德 | 08-04-0564 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东临街道，南临过道，西临通道，北临街道 | 17.48  |
| 32 | 2幢1-4-2号住宅占地 | 乐国用(2014)第4611号 | 黄春德 | 08-04-0564 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东临街道，南临过道，西临通道，北临街道 | 16.56  |
| 33 | 2幢1-5-2号住宅占地 | 乐国用(2014)第4613号 | 黄春德 | 08-04-0564 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东临街道，南临过道，西临通道，北临街道 | 16.56  |
| 34 | 2幢1-6-1号住宅占地 | 乐国用(2014)第4614号 | 黄春德 | 08-04-0564 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东临街道，南临过道，西临通道，北临街道 | 17.48  |
| 35 | 2幢1-6-2号住宅占地 | 乐国用(2014)第4615号 | 黄春德 | 08-04-0564 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东临街道，南临过道，西临通道，北临街道 | 16.56  |
| 36 | 2幢2-2-3号住宅占地 | 乐国用(2014)第4618号 | 黄春德 | 08-04-0564 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东临街道，南临过道，西临通道，北临街道 | 19.68  |
| 37 | 2幢2-3-2号住宅占地 | 乐国用(2014)第4620号 | 黄春德 | 08-04-0564 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东临街道，南临过道，西临通道，北临街道 | 20.10  |
| 38 | 2幢2-3-3号住宅占地 | 乐国用(2014)第4621号 | 黄春德 | 08-04-0564 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东临街道，南临过道，西临通道，北临街道 | 19.68  |
| 39 | 2幢2-4-2号住宅占地 | 乐国用(2014)第4623号 | 黄春德 | 08-04-0564 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东临街道，南临过道，西临通道，北临街道 | 20.10  |
| 40 | 2幢2-4-3号住宅占地 | 乐国用(2014)第4624号 | 黄春德 | 08-04-0564 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东临街道，南临过道，西临通道，北临街道 | 19.68  |
| 41 | 2幢2-5-1号住宅占地 | 乐国用(2014)第4625号 | 黄春德 | 08-04-0564 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东临街道，南临过道，西临通道，北临街道 | 17.49  |
| 42 | 2幢2-5-2号住宅占地 | 乐国用(2014)第4626号 | 黄春德 | 08-04-0564 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东临街道，南临过道，西临通道，北临街道 | 20.10  |
| 43 | 2幢2-5-3号住宅占地 | 乐国用(2014)第4627号 | 黄春德 | 08-04-0564 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东临街道，南临过道，西临通道，北临街道 | 19.68  |
| 44 | 2幢2-6-1号住宅占地 | 乐国用(2014)第4628号 | 黄春德 | 08-04-0564 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东临街道，南临过道，西临通道，北临街道 | 17.49  |
| 45 | 2幢2-6-2号住宅占地 | 乐国用(2014)第4629号 | 黄春德 | 08-04-0564 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东临街道，南临过道，西临通道，北临街道 | 20.10  |
| 46 | 2幢2-6-3号住宅占地 | 乐国用(2014)第4630号 | 黄春德 | 08-04-0564 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东临街道，南临过道，西临通道，北临街道 | 19.68  |
| 47 | 3幢1-4-1号住宅占地 | 乐国用(2014)第4644号 | 黄春德 | 08-04-0565 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南临街道，西南邻冷家坝村八社、杨与财，西北临过道，东北临街道 | 17.62  |
| 48 | 3幢1-4-2号住宅占地 | 乐国用(2014)第4645号 | 黄春德 | 08-04-0565 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南临街道，西南邻冷家坝村八社、杨与财，西北临过道，东北临街道 | 12.27  |
| 49 | 3幢1-5-1号住宅占地 | 乐国用(2014)第4646号 | 黄春德 | 08-04-0565 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南临街道，西南邻冷家坝村八社、杨与财，西北临过道，东北临街道 | 17.62  |
| 50 | 3幢1-5-2号住宅占地 | 乐国用(2014)第4647号 | 黄春德 | 08-04-0565 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南临街道，西南邻冷家坝村八社、杨与财，西北临过道，东北临街道 | 12.27  |
| 51 | 3幢1-6-2号住宅占地 | 乐国用(2014)第4649号 | 黄春德 | 08-04-0565 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南临街道，西南邻冷家坝村八社、杨与财，西北临过道，东北临街道 | 12.27  |
| 52 | 3幢2-4-1号住宅占地 | 乐国用(2014)第4652号 | 黄春德 | 08-04-0565 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南临街道，西南邻冷家坝村八社、杨与财，西北临过道，东北临街道 | 18.79  |
| 53 | 3幢2-5-1号住宅占地 | 乐国用(2014)第4653号 | 黄春德 | 08-04-0565 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南临街道，西南邻冷家坝村八社、杨与财，西北临过道，东北临街道 | 18.79  |
| 54 | 3幢2-6-1号住宅占地 | 乐国用(2014)第4654号 | 黄春德 | 08-04-0565 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南临街道，西南邻冷家坝村八社、杨与财，西北临过道，东北临街道 | 18.79  |
| 55 | 4幢1-4-2号住宅占地 | 乐国用(2014)第4668号 | 黄春德 | 08-04-0566 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南临街道，西南临街道，西北临过道，东北邻李建军 | 14.25  |
| 56 | 4幢1-5-2号住宅占地 | 乐国用(2014)第4670号 | 黄春德 | 08-04-0566 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南临街道，西南临街道，西北临过道，东北邻李建军 | 14.25  |
| 57 | 4幢1-6-2号住宅占地 | 乐国用(2014)第4672号 | 黄春德 | 08-04-0566 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南临街道，西南临街道，西北临过道，东北邻李建军 | 14.25  |
| 58 | 4幢2-3-2号住宅占地 | 乐国用(2014)第4676号 | 黄春德 | 08-04-0566 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南临街道，西南临街道，西北临过道，东北邻李建军 | 13.20  |
| 59 | 4幢2-5-1号住宅占地 | 乐国用(2014)第4679号 | 黄春德 | 08-04-0566 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南临街道，西南临街道，西北临过道，东北邻李建军 | 14.56  |
| 60 | 4幢2-6-1号住宅占地 | 乐国用(2014)第4681号 | 黄春德 | 08-04-0566 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南临街道，西南临街道，西北临过道，东北邻李建军 | 14.56  |
| 61 | 4幢2-6-2号住宅占地 | 乐国用(2014)第4682号 | 黄春德 | 08-04-0566 | 乐至县双河场乡街村。估价对象宗地所在地块东南临街道，西南临街道，西北临过道，东北邻李建军 | 13.20  |

(续表)

| 序号 | 地类（用途） | 土地所有权 | 使用权类型 | 终止日期 | 剩余使用年限 | 基础设施完备度 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 商服 | 国有土地 | 出让 | 2052年7月16日 | 30.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 2 | 商服 | 国有土地 | 出让 | 2052年7月16日 | 30.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 3 | 商服 | 国有土地 | 出让 | 2052年7月16日 | 30.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 4 | 商服 | 国有土地 | 出让 | 2052年7月16日 | 30.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 5 | 商服 | 国有土地 | 出让 | 2052年7月16日 | 30.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 6 | 商服 | 国有土地 | 出让 | 2052年7月16日 | 30.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 7 | 商服 | 国有土地 | 出让 | 2052年7月16日 | 30.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 8 | 商服 | 国有土地 | 出让 | 2052年7月16日 | 30.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 9 | 商服 | 国有土地 | 出让 | 2052年7月16日 | 30.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 10 | 商服 | 国有土地 | 出让 | 2052年7月16日 | 30.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 11 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 12 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 13 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 14 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 15 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 16 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 17 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 18 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 19 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 20 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 21 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 22 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 23 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 24 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 25 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 26 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 27 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 28 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 29 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 30 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 31 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 32 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 33 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 34 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 35 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 36 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 37 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 38 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 39 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 40 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 41 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 42 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 43 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 44 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 45 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 46 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 47 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 48 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 49 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 50 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 51 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 52 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 53 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 54 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 55 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 56 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 57 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 58 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 59 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 60 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |
| 61 | 住宅 | 国有土地 | 出让 | 2082年7月16日 | 60.74年 | 宗地外达到“五通”(通水、通电、通路、通讯、通气) |

2.房屋建筑物基本状况描述

| 序号 | 名称 | 房屋产权证号 | 房屋所有权人 | 共有情况 | 共有人 | 坐落 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 1幢1号营业用房 | 乐房权证乐至县字第201603633号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村1幢1号(幸福路45号) |
| 2 | 1幢2号营业用房 | 乐房权证乐至县字第201603634号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村1幢2号(幸福路47号) |
| 3 | 1幢3号营业用房 | 乐房权证乐至县字第201603636号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村1幢3号(幸福路49号) |
| 4 | 1幢4号营业用房 | 乐房权证乐至县字第201603639号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村1幢4号(幸福路51号) |
| 5 | 1幢5号营业用房 | 乐房权证乐至县字第201603640号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村1幢5号(幸福路53号) |
| 6 | 1幢6号营业用房 | 乐房权证乐至县字第201603605号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村1幢6号(幸福路55号) |
| 7 | 1幢7号营业用房 | 乐房权证乐至县字第201603608号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村1幢7号(幸福路57号) |
| 8 | 2幢1号营业用房 | 乐房权证乐至县字第201603548号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村2幢1号(幸福路21号) |
| 9 | 2幢5号营业用房 | 乐房权证乐至县字第201603550号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村2幢5号(幸福路29号) |
| 10 | 2幢8号营业用房 | 乐房权证乐至县字第201603553号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村2幢8号(幸福路35、37号) |
| 11 | 1幢1-2-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603565号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村1幢1-2-1号(1栋1-2-2号) |
| 12 | 1幢1-2-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603558号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村1幢1-2-2号(1栋1-2-1号) |
| 13 | 1幢1-3-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603557号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村1幢1-3-1号(1栋1-3-2号) |
| 14 | 1幢1-3-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603631号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村1幢1-3-2号(1栋1-3-1号) |
| 15 | 1幢1-4-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603563号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村1幢1-4-1号(1栋1-4-2号) |
| 16 | 1幢1-4-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603568号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村1幢1-4-2号(1栋1-4-1号) |
| 17 | 1幢1-5-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603571号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村1幢1-5-1号(1栋1-5-2号) |
| 18 | 1幢1-5-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603574号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村1幢1-5-2号(1栋1-5-1号) |
| 19 | 1幢1-6-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603579号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村1幢1-6-1号(1栋1-6-2号) |
| 20 | 1幢1-6-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603583号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村1幢1-6-2号(1栋1-6-1号) |
| 21 | 1幢2-2-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603602号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村1幢2-2-1号(1栋2-2-2号) |
| 22 | 1幢2-2-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603607号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村1幢2-2-2号(1栋2-2-1号) |
| 23 | 1幢2-3-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603615号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村1幢2-3-1号(1栋2-3-2号) |
| 24 | 1幢2-3-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603560号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村1幢2-3-2号(1栋2-3-1号) |
| 25 | 1幢2-4-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603638号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村1幢2-4-1号(1栋2-4-2号) |
| 26 | 1幢2-4-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603641号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村1幢2-4-2号(1栋2-4-1号) |
| 27 | 1幢2-5-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603642号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村1幢2-5-1号(1栋2-5-2号) |
| 28 | 1幢2-5-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603643号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村1幢2-5-2号(1栋2-5-1号) |
| 29 | 1幢2-6-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603644号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村1幢2-6-1号(1栋2-6-2号) |
| 30 | 1幢2-6-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603645号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村1幢2-6-2号(1栋2-6-1号) |
| 31 | 2幢1-2-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603596号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村2幢1-2-1号(2栋1-2-2号) |
| 32 | 2幢1-4-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603591号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村2幢1-4-2号(2栋1-4-1号) |
| 33 | 2幢1-5-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603584号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村2幢1-5-2号(2栋1-5-1号) |
| 34 | 2幢1-6-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603581号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村2幢1-6-1号(2栋1-6-2号) |
| 35 | 2幢1-6-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603578号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村2幢1-6-2号(2栋1-6-1号) |
| 36 | 2幢2-2-3号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603566号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村2幢2-2-3号(2栋2-2-1号) |
| 37 | 2幢2-3-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603570号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村2幢2-3-2号(2栋2-3-2号) |
| 38 | 2幢2-3-3号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603576号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村2幢2-3-3号(2栋2-3-1号) |
| 39 | 2幢2-4-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603580号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村2幢2-4-2号(2栋2-4-2号) |
| 40 | 2幢2-4-3号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603585号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村2幢2-4-3号(2栋2-4-1号) |
| 41 | 2幢2-5-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603588号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村2幢2-5-1号(2栋2-5-3号) |
| 42 | 2幢2-5-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603590号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村2幢2-5-2号(2栋2-5-2号) |
| 43 | 2幢2-5-3号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603593号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村2幢2-5-3号(2栋2-5-1号) |
| 44 | 2幢2-6-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603594号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村2幢2-6-1号(2栋2-6-3号) |
| 45 | 2幢2-6-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603597号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村2幢2-6-2号(2栋2-6-2号) |
| 46 | 2幢2-6-3号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603600号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村2幢2-6-3号(2栋2-6-1号) |
| 47 | 3幢1-4-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603609号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村3幢1-4-1号(3栋1-4-1号) |
| 48 | 3幢1-4-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603611号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村3幢1-4-2号(3栋1-4-2号) |
| 49 | 3幢1-5-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603612号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村3幢1-5-1号(3栋1-5-1号) |
| 50 | 3幢1-5-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603616号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村3幢1-5-2号(3栋1-5-2号) |
| 51 | 3幢1-6-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603625号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村3幢1-6-2号(3栋1-6-2号) |
| 52 | 3幢2-4-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603627号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村3幢2-4-1号(3栋2-4-1号) |
| 53 | 3幢2-5-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603569号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村3幢2-5-1号(3栋2-5-1号) |
| 54 | 3幢2-6-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603573号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村3幢2-6-1号(3栋2-6-1号) |
| 55 | 4幢1-4-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603592号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村4幢1-4-2号(4栋2-4-2号) |
| 56 | 4幢1-5-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603572号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村4幢1-5-2号(4栋2-5-2号) |
| 57 | 4幢1-6-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603610号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村4幢1-6-2号(4栋2-6-2号) |
| 58 | 4幢2-3-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603620号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村4幢2-3-2号(4栋1-3-2号) |
| 59 | 4幢2-5-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603628号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村4幢2-5-1号(4栋1-5-1号) |
| 60 | 4幢2-6-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603630号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村4幢2-6-1号(4栋1-6-1号) |
| 61 | 4幢2-6-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603632号 | 黄春德 | 单独所有 | 无 | 乐至县双河场乡街村4幢2-6-2号(4栋1-6-2号) |

(续表)

| 序号 | 建筑面积(㎡) | 套内建筑面积(㎡) | 商铺 | 层数/总层数 | 建成年份 | 建筑结构 | 规划和登记用途 | 实际用途 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 宽 | 长 |
| 1 | 49.82 | 46.57 | 3.57  | 14.40  | 1/6 | 2013年 | 底框 | 营业用房 | 营业用房 |
| 2 | 51.22  | 47.88  | 3.90  | 14.40  | 1/6 | 2013年 | 底框 | 营业用房 | 营业用房 |
| 3 | 51.22  | 47.88  | 3.90  | 14.40  | 1/6 | 2013年 | 底框 | 营业用房 | 营业用房 |
| 4 | 60.08  | 56.16  | 3.90  | 14.40  | 1/6 | 2013年 | 底框 | 营业用房 | 营业用房 |
| 5 | 40.89  | 38.22  | 4.20  | 9.10  | 1/6 | 2013年 | 底框 | 营业用房 | 营业用房 |
| 6 | 80.04  | 74.82  | 3.90  | 16.00  | 1/6 | 2013年 | 底框 | 营业用房 | 营业用房 |
| 7 | 70.18  | 65.60  | 4.10  | 16.00  | 1/6 | 2013年 | 底框 | 营业用房 | 营业用房 |
| 8 | 54.74  | 51.66  | 4.10  | 12.60  | 1/6 | 2013年 | 底框 | 营业用房 | 营业用房 |
| 9 | 52.07  | 49.14  | 3.90  | 12.60  | 1/6 | 2013年 | 底框 | 营业用房 | 营业用房 |
| 10 | 99.31  | 93.72  | 6.90  | 16.80  | 1/6 | 2013年 | 底框 | 营业用房 | 营业用房 |
| 11 | 110.14  | 97.72  |  |  | 2/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 12 | 109.64  | 97.28  |  |  | 2/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 13 | 110.14  | 97.72  |  |  | 3/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 14 | 109.64  | 97.28  |  |  | 3/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 15 | 110.14  | 97.72  |  |  | 4/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 16 | 109.64  | 97.28  |  |  | 4/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 17 | 110.14  | 97.72  |  |  | 5/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 18 | 109.64  | 97.28  |  |  | 5/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 19 | 110.14  | 97.72  |  |  | 6/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 20 | 109.64  | 97.28  |  |  | 6/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 21 | 116.07  | 102.31  |  |  | 2/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 22 | 86.09  | 75.88  |  |  | 2/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 23 | 116.07  | 102.31  |  |  | 3/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 24 | 86.09  | 75.88  |  |  | 3/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 25 | 116.07  | 102.31  |  |  | 4/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 26 | 86.09  | 75.88  |  |  | 4/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 27 | 116.07  | 102.31  |  |  | 5/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 28 | 86.09  | 75.88  |  |  | 5/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 29 | 116.07  | 102.31  |  |  | 6/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 30 | 86.09  | 75.88  |  |  | 6/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 31 | 105.44  | 91.34  |  |  | 2/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 32 | 99.90  | 86.54  |  |  | 4/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 33 | 99.90  | 86.54  |  |  | 5/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 34 | 105.44  | 91.34  |  |  | 6/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 35 | 99.90  | 86.54  |  |  | 6/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 36 | 118.69  | 108.49  |  |  | 2/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 37 | 121.21  | 110.79  |  |  | 3/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 38 | 118.69  | 108.49  |  |  | 3/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 39 | 121.21  | 110.79  |  |  | 4/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 40 | 118.69  | 108.49  |  |  | 4/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 41 | 105.48  | 96.41  |  |  | 5/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 42 | 121.21  | 110.79  |  |  | 5/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 43 | 118.69  | 108.49  |  |  | 5/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 44 | 105.48  | 96.41  |  |  | 6/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 45 | 121.21  | 110.79  |  |  | 6/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 46 | 118.69  | 108.49  |  |  | 6/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 47 | 108.88  | 93.51  |  |  | 4/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 48 | 75.84  | 65.14  |  |  | 4/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 49 | 108.88  | 93.51  |  |  | 5/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 50 | 75.84  | 65.14  |  |  | 5/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 51 | 75.84  | 65.14  |  |  | 6/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 52 | 115.93  | 94.23  |  |  | 4/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 53 | 115.93  | 94.23  |  |  | 5/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 54 | 115.93  | 94.23  |  |  | 6/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 55 | 86.51  | 74.64  |  |  | 4/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 56 | 86.51  | 74.64  |  |  | 5/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 57 | 86.51  | 74.64  |  |  | 6/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 58 | 80.16  | 67.68  |  |  | 3/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 59 | 88.40  | 74.64  |  |  | 5/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 60 | 88.40  | 74.64  |  |  | 6/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |
| 61 | 80.16  | 67.68  |  |  | 6/6 | 2013年 | 混合 | 成套住宅 | 成套住宅 |

（二）房地产区位状况

评估对象资产位于乐至县双河场乡街村幸福路。区域内有幸福路、Y423乡道，道路通达度较好，商业繁华度一般，人口流量一般，交通便捷度一般，公用服务设施基本齐全，区域内营业用房利用率一般。上述评估对象所在区域为较成熟的商业、住宅区，周边商业设施及生活配套设施完善度一般，居住及商业氛围一般，结合评估对象所处位置，预计未来一段时期内评估对象区位状况将保持现状平稳发展，评估对象周边主要经营项目为餐饮、日用百货等经营业态。

五、价值类型及定义

由于资阳农村商业银行股份有限公司、黄春德拟了解评估对象房地产市场价值，本次评估目的是为委托人拟了解评估对象房地产市场价值提供价格参考依据。因此，本报告评估的是评估对象资产在评估基准日依据本报告所列评估目的的市场价格。本次评估采用的价值类型为市场价值。

市场价值：是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象资产在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

六、评估基准日

本项目评估基准日为2021年10月18日（本次资产评估基准日由委托人根据相关经济行为确定）。

七、评估依据

本次评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，以及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

1.《资产评估委托合同》、《委托评估清单》；

2.其他行为依据。

（二）主要法律、法规依据

1.《中华人民共和国民法典》；

2.《中华人民共和国资产评估法》；

3.《国有资产评估管理办法》；

4.《国有资产评估管理办法施行细则》；

5.其他法律、法规依据。

（三）评估准则依据

1.《资产评估基本准则》；

2.《资产评估职业道德准则》；

3.《资产评估执业准则—资产评估报告》；

4.《资产评估执业准则—资产评估程序》；

5.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；

6.《资产评估执业准则—不动产》；

7.《资产评估执业准则—资产评估档案》；

8.《资产评估价值类型指导意见》；

9.《资产评估对象法律权属指导意见》；

10.《资产评估机构业务质量控制指南》；

11.其他相关准则。

（四）资产权属依据

1.评估对象资产《房屋所有权证》；

2.评估对象资产《国有土地使用证》；

3.《委托评估清单》；

4.委托人及被评估单位的现场指认；

5.评估人员现场查看记录资料；

6.其他有关产权的依据。

（五）评估取价及参考依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 《四川省建设工程工程量清单计价定额》；
3. 当地近期房地产的租赁、买卖市场交易、市场报价等行情信息资料和工程造价资料等；
4. 委托人提供的与评估价格有关的其他资料；
5. 资阳市投资项目行政事业性收费（基金）的相关文件规定；
6. 国家有关部门发布的统计资料及技术标准资料；
7. 资产评估人员现场查看、记录等资料；
8. 其他有关调查、询价及参考资料。

八、评估方法

（一）评估方法的选择

根据资产评估执业准则相关规定，执行资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

收益法，是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称，即通过估算评估对象资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定评估对象价值的评估方法。目前市场上有与评估对象营业用房相同或类似房地产的租金案例，并能够预测其未来独立收益，故对于评估对象营业用房可以选用收益法进行评估。

市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。目前市场上有与评估对象成套住宅相同或类似房地产的交易案例，可以进行比较修正，故对于评估对象成套住宅可以选用市场法进行评估。

成本法，是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。重置成本是指以现时价格水平重新购置或者重新建造与评估对象相同或者具有同等功能的全新资产所发生的全部成本。重置成本分为复原重置成本和更新重置成本。虽然评估对象资产具有一定的可重置性，但评估对象为已建成的可独立使用的房地产，成本和价值的对应关系并不非常紧密，故不宜选用成本法进行评估。

假设开发法，是指将开发完成后的不动产价值减去后续开发的必要支出及应得利润从而得到评估对象价值的方法。假设开发法本质是以不动产的预期开发后的价值为导向求取评估对象的价值。假设开发法，也称剩余法、倒算法或者预期开发法。评估对象作为已建成的房屋，其地上建筑物已达到最高最佳使用，无后续开发价值，故不宜选用假设开发法进行评估。

基准地价修正法，是指利用基准地价和基准地价修正体系等信息，按照替代原理，将待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照基准地价修正体系选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取评估对象在评估基准日价值的评估方法。基准地价修正法也称基准地价系数修正法。评估对象作为可以独立使用的房地产，非成片或单宗土地使用权，其分摊占地使用权与评估对象资产具有不可分割性，故不宜选用基准地价修正法进行评估。

综上所述，评估人员根据资产评估执业准则和评估对象的特征、现状情况进行分析，决定分别采用收益法、市场法进行评估，并结合评估目的和评估人员的经验，对形成的初步价值结论进行分析，在综合考虑初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理评估结论。

（二）选用的评估方法

1.收益法

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称，即根据预期原则，将评估对象未来若干年的纯收益通过一定的报酬率将其还原成评估基准日的现值的一种方法。因评估对象区域内同类型商业物业的租赁情况较多，租金案例较易收集，故本次评估营业用房可采用收益法对评估对象房地产进行测算。

收益法计算公式为：

①基本公式：

或

V-收益价值（元或元/㎡）；

-未来第i年的净收益（元或元/㎡)；

-未来第i年的报酬率（％)；

n-收益期（年)；

-期末转售收益（元或元/㎡)；

-期末报酬率（％)；

t-持有期（年)。

②当净收益每年按照一定比率递增且收益期限为有限年的计算公式为：

或

V-估价对象在价值时点的收益价值；

A-估价对象未来各期的净收益；

Y-估价对象未来各期的报酬率（折现率）；

n(t)-估价对象的收益期或持有期，预计在正常市场和运营状况下估价对象未来可获取净收益的时间，即自价值时点起至估价对象未来不能获取净收益时或转售时止的时间；

g-净收益逐年递增的比率。

此公式的假设前提是：①净收益未来第1年为A，此后按比率g逐年递增；②报酬率为Y，且g≠Y[g=Y时，]③收益期为有限年n。

2.市场法

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称，即根据与评估对象相似的房地产成交价格来求取评估对象价值或价格的方法，它是选取数宗真实成交且符合一定条件的类似房地产，将它们与估价对象进行比较，根据它们之间的差异对成交价格进行适当处理后得到估价对象价值或价格的方法。与估价对象相似的房地产，也称为估价对象的类似房地产，简称类似房地产，是指与估价对象的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。真实成交且符合一定条件的类似房地产，简称可比实例，是指交易实例中交易方式适合估价目的、成交日期接近价值时点、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的估价对象的类似房地产。比较法的本质是以房地产的市场价格为导向来求取房地产的价值或价格。比较法的理论依据是房地产价格形成的替代原理，即在同一个房地产市场上相似的房地产有相近的价格。目前市场上有与评估对象成套住宅相同或类似房地产的交易案例可以分析利用，故对于评估对象成套住宅可以选用市场法进行评估。

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

比较价值=可比实例成交价格×××××

比较价值=可比实例成交价格×××××

九、评估程序实施过程和情况

资产评估人员从2021年11月4日至2021年11月29日对评估对象涉及的资产进行了评估。根据法律、法规和资产评估执业准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

经与委托人接洽，对本评估项目的背景进行了解，与委托人充分协商，明确与本评估项目相关事项，包括委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者，确定评估目的，确定评估对象及评估范围，确定评估基准日，选择恰当的价值类型，明确评估报告使用限制，在充分评价项目风险基础上，接受评估项目委托，并与委托人协商制定相应评估计划。

（二）评估准备

根据项目总体安排，拟定评估方案、确定项目负责人和各专业负责人，编制评估具体计划及组织实施项目培训。指导委托人和被评估单位进行资产清查和收集、准备评估资料等。

（三）资产清查及现场调查

在委托人确定评估范围的基础上，由委托人、被评估方及本公司的资产评估人员等一起，对评估对象资产进行现场观察，确定评估对象资产是否存在，了解评估对象资产的位置、区域环境、规划情况和建造时间、结构、装饰装修、权属性质、使用维护等情况；房屋建筑面积是否正确，有无改扩建的情况，对房屋结构、装饰装修、附属设施、现时用途等进行观察，了解维护保养情况；对分摊占地的登记面积、登记用途、四至、使用权性质、终止日期进行核实，并调查其现实用途、开发程度、场地条件、区域环境条件、交通条件等；调查房地产的他项权利状况，包括是否进行租赁及是否设定抵押权，有无产权纠纷，近期规划情况等，形成资产评估现场工作记录。

（四）资料收集和分析

根据委托人提供的相关资料及现场查看情况，收集评估对象权属证明资料，类似房地产近期交易行情、成交价格、租金价格及市场报价资料，当地基准地价及其修正体系资料等，评估对象资产的建设、装饰装修和使用维护、管理资料等。对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理。根据评估目的、方法及评估对象资产现状，考虑评估技术路线。

（五）评定估算

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，开展评定估算工作，对各类资产评估初步结果进行汇总形成初步评估结论；在此基础上对初步评估结果进行评估结论综合分析，进行内部复核，并与委托人交换意见后，确定最终评估结果。

（六）编制和提交评估报告

由项目负责人按最终评估结果，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，撰写并形成评估报告初稿，经内部审核确定后，由首席资产评估师签发资产评估报告书；在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人提交资产评估报告书。

十、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它明确限定了资产评估外部环境，即资产是被置于市场交易之中。

（二）公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象在评估基准日在公开市场上进行正常公平交易的价值，公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

（三）持续使用假设

持续使用假设是指进行资产评估时，需根据被评估资产按目前的用途和使用方式等情况继续使用，或者经修理后可按原用途继续使用。持续假设要求资产评估师在评估时不仅强调现在持续使用，更重要的是未来持续使用，并依此确定资产评估方法、依据和相关参数等。

十一、评估结论

资阳农村商业银行股份有限公司、黄春德指定评估的黄春德所持有的评估对象房地产（房屋建筑面积5,908.82㎡，分摊占地面积985.31㎡）在本项目评估目的之下，于评估基准日的评估总价为10,487,815.10元，大写人民币壹仟零肆拾捌万柒仟捌佰壹拾伍元壹角整。评估结果详细情况见下表：

| 序号 | 资产名称 | 房屋权证编号 | 结构 | 建成年份 | 建筑规模 | 土地权证编号 | 分摊占地面积（㎡） | 评估结果 | 备注 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 建筑面积(㎡) | 套内建筑面积(㎡) | 单价(元/㎡) | 总价(元) |
| 1 | 1幢1号营业用房 | 乐房权证乐至县字第201603633号 | 底框 | 2013年 | 49.82 | 46.57 | 乐国用(2014)第4569号 | 8.61 | 3,300.00 | 164,406.00 | 幸福路45号 |
| 2 | 1幢2号营业用房 | 乐房权证乐至县字第201603634号 | 底框 | 2013年 | 51.22 | 47.88 | 乐国用(2014)第4570号 | 8.75 | 3,200.00 | 163,904.00 | 幸福路47号 |
| 3 | 1幢3号营业用房 | 乐房权证乐至县字第201603636号 | 底框 | 2013年 | 51.22 | 47.88 | 乐国用(2014)第4571号 | 8.75 | 3,200.00 | 163,904.00 | 幸福路49号 |
| 4 | 1幢4号营业用房 | 乐房权证乐至县字第201603639号 | 底框 | 2013年 | 60.08 | 56.16 | 乐国用(2014)第4572号 | 10.26 | 3,190.00 | 191,655.20 | 幸福路51号 |
| 5 | 1幢5号营业用房 | 乐房权证乐至县字第201603640号 | 底框 | 2013年 | 40.89 | 38.22 | 乐国用(2014)第4573号 | 6.98 | 3,230.00 | 132,074.70 | 幸福路53号 |
| 6 | 1幢6号营业用房 | 乐房权证乐至县字第201603605号 | 底框 | 2013年 | 80.04 | 74.82 | 乐国用(2014)第4574号 | 13.67 | 2,870.00 | 229,714.80 | 幸福路55号 |
| 7 | 1幢7号营业用房 | 乐房权证乐至县字第201603608号 | 底框 | 2013年 | 70.18 | 65.60 | 乐国用(2014)第4575号 | 11.40 | 2,870.00 | 201,416.60 | 幸福路57号 |
| 8 | 2幢1号营业用房 | 乐房权证乐至县字第201603548号 | 底框 | 2013年 | 54.74 | 51.66 | 乐国用(2014)第4596号 | 9.08 | 3,630.00 | 198,706.20 | 幸福路21号 |
| 9 | 2幢5号营业用房 | 乐房权证乐至县字第201603550号 | 底框 | 2013年 | 52.07 | 49.14 | 乐国用(2014)第4600号 | 8.63 | 3,630.00 | 189,014.10 | 幸福路29号 |
| 10 | 2幢8号营业用房 | 乐房权证乐至县字第201603553号 | 底框 | 2013年 | 99.31 | 93.72 | 乐国用(2014)第4603号 | 16.47 | 3,600.00 | 357,516.00 | 幸福路35、37号 |
| 11 | 1幢1-2-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603565号 | 混合 | 2013年 | 110.14 | 97.72 | 乐国用(2014)第4576号 | 18.86 | 1,560.00 | 171,818.40 | 1栋1-2-2号 |
| 12 | 1幢1-2-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603558号 | 混合 | 2013年 | 109.64 | 97.28 | 乐国用(2014)第4577号 | 18.72 | 1,560.00 | 171,038.40 | 1栋1-2-1号 |
| 13 | 1幢1-3-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603557号 | 混合 | 2013年 | 110.14 | 97.72 | 乐国用(2014)第4578号 | 18.86 | 1,650.00 | 181,731.00 | 1栋1-3-2号 |
| 14 | 1幢1-3-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603631号 | 混合 | 2013年 | 109.64 | 97.28 | 乐国用(2014)第4579号 | 18.72 | 1,650.00 | 180,906.00 | 1栋1-3-1号 |
| 15 | 1幢1-4-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603563号 | 混合 | 2013年 | 110.14 | 97.72 | 乐国用(2014)第4580号 | 18.86 | 1,560.00 | 171,818.40 | 1栋1-4-2号 |
| 16 | 1幢1-4-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603568号 | 混合 | 2013年 | 109.64 | 97.28 | 乐国用(2014)第4581号 | 18.72 | 1,560.00 | 171,038.40 | 1栋1-4-1号 |
| 17 | 1幢1-5-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603571号 | 混合 | 2013年 | 110.14 | 97.72 | 乐国用(2014)第4582号 | 18.86 | 1,480.00 | 163,007.20 | 1栋1-5-2号 |
| 18 | 1幢1-5-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603574号 | 混合 | 2013年 | 109.64 | 97.28 | 乐国用(2014)第4583号 | 18.72 | 1,480.00 | 162,267.20 | 1栋1-5-1号 |
| 19 | 1幢1-6-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603579号 | 混合 | 2013年 | 110.14 | 97.72 | 乐国用(2014)第4584号 | 18.86 | 1,400.00 | 154,196.00 | 1栋1-6-2号 |
| 20 | 1幢1-6-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603583号 | 混合 | 2013年 | 109.64 | 97.28 | 乐国用(2014)第4585号 | 18.72 | 1,400.00 | 153,496.00 | 1栋1-6-1号 |
| 21 | 1幢2-2-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603602号 | 混合 | 2013年 | 116.07 | 102.31 | 乐国用(2014)第4586号 | 19.56 | 1,550.00 | 179,908.50 | 1栋2-2-2号 |
| 22 | 1幢2-2-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603607号 | 混合 | 2013年 | 86.09 | 75.88 | 乐国用(2014)第4587号 | 14.38 | 1,560.00 | 134,300.40 | 1栋2-2-1号 |
| 23 | 1幢2-3-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603615号 | 混合 | 2013年 | 116.07 | 102.31 | 乐国用(2014)第4588号 | 19.56 | 1,630.00 | 189,194.10 | 1栋2-3-2号 |
| 24 | 1幢2-3-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603560号 | 混合 | 2013年 | 86.09 | 75.88 | 乐国用(2014)第4589号 | 14.38 | 1,650.00 | 142,048.50 | 1栋2-3-1号 |
| 25 | 1幢2-4-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603638号 | 混合 | 2013年 | 116.07 | 102.31 | 乐国用(2014)第4590号 | 19.56 | 1,550.00 | 179,908.50 | 1栋2-4-2号 |
| 26 | 1幢2-4-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603641号 | 混合 | 2013年 | 86.09 | 75.88 | 乐国用(2014)第4591号 | 14.38 | 1,560.00 | 134,300.40 | 1栋2-4-1号 |
| 27 | 1幢2-5-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603642号 | 混合 | 2013年 | 116.07 | 102.31 | 乐国用(2014)第4592号 | 19.56 | 1,470.00 | 170,622.90 | 1栋2-5-2号 |
| 28 | 1幢2-5-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603643号 | 混合 | 2013年 | 86.09 | 75.88 | 乐国用(2014)第4593号 | 14.38 | 1,480.00 | 127,413.20 | 1栋2-5-1号 |
| 29 | 1幢2-6-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603644号 | 混合 | 2013年 | 116.07 | 102.31 | 乐国用(2014)第4594号 | 19.56 | 1,380.00 | 160,176.60 | 1栋2-6-2号 |
| 30 | 1幢2-6-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603645号 | 混合 | 2013年 | 86.09 | 75.88 | 乐国用(2014)第4595号 | 14.38 | 1,400.00 | 120,526.00 | 1栋2-6-1号 |
| 31 | 2幢1-2-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603596号 | 混合 | 2013年 | 105.44 | 91.34 | 乐国用(2014)第4606号 | 17.48 | 1,740.00 | 183,465.60 | 2栋1-2-2号 |
| 32 | 2幢1-4-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603591号 | 混合 | 2013年 | 99.90 | 86.54 | 乐国用(2014)第4611号 | 16.56 | 1,740.00 | 173,826.00 | 2栋1-4-1号 |
| 33 | 2幢1-5-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603584号 | 混合 | 2013年 | 99.90 | 86.54 | 乐国用(2014)第4613号 | 16.56 | 1,650.00 | 164,835.00 | 2栋1-5-1号 |
| 34 | 2幢1-6-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603581号 | 混合 | 2013年 | 105.44 | 91.34 | 乐国用(2014)第4614号 | 17.48 | 1,560.00 | 164,486.40 | 2栋1-6-2号 |
| 35 | 2幢1-6-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603578号 | 混合 | 2013年 | 99.90 | 86.54 | 乐国用(2014)第4615号 | 16.56 | 1,560.00 | 155,844.00 | 2栋1-6-1号 |
| 36 | 2幢2-2-3号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603566号 | 混合 | 2013年 | 118.69 | 108.49 | 乐国用(2014)第4618号 | 19.68 | 1,740.00 | 206,520.60 | 2栋2-2-1号 |
| 37 | 2幢2-3-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603570号 | 混合 | 2013年 | 121.21 | 110.79 | 乐国用(2014)第4620号 | 20.10 | 1,830.00 | 221,814.30 | 2栋2-3-2号 |
| 38 | 2幢2-3-3号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603576号 | 混合 | 2013年 | 118.69 | 108.49 | 乐国用(2014)第4621号 | 19.68 | 1,830.00 | 217,202.70 | 2栋2-3-1号 |
| 39 | 2幢2-4-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603580号 | 混合 | 2013年 | 121.21 | 110.79 | 乐国用(2014)第4623号 | 20.10 | 1,740.00 | 210,905.40 | 2栋2-4-2号 |
| 40 | 2幢2-4-3号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603585号 | 混合 | 2013年 | 118.69 | 108.49 | 乐国用(2014)第4624号 | 19.68 | 1,740.00 | 206,520.60 | 2栋2-4-1号 |
| 41 | 2幢2-5-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603588号 | 混合 | 2013年 | 105.48 | 96.41 | 乐国用(2014)第4625号 | 17.49 | 1,650.00 | 174,042.00 | 2栋2-5-3号 |
| 42 | 2幢2-5-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603590号 | 混合 | 2013年 | 121.21 | 110.79 | 乐国用(2014)第4626号 | 20.10 | 1,650.00 | 199,996.50 | 2栋2-5-2号 |
| 43 | 2幢2-5-3号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603593号 | 混合 | 2013年 | 118.69 | 108.49 | 乐国用(2014)第4627号 | 19.68 | 1,650.00 | 195,838.50 | 2栋2-5-1号 |
| 44 | 2幢2-6-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603594号 | 混合 | 2013年 | 105.48 | 96.41 | 乐国用(2014)第4628号 | 17.49 | 1,560.00 | 164,548.80 | 2栋2-6-3号 |
| 45 | 2幢2-6-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603597号 | 混合 | 2013年 | 121.21 | 110.79 | 乐国用(2014)第4629号 | 20.10 | 1,560.00 | 189,087.60 | 2栋2-6-2号 |
| 46 | 2幢2-6-3号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603600号 | 混合 | 2013年 | 118.69 | 108.49 | 乐国用(2014)第4630号 | 19.68 | 1,560.00 | 185,156.40 | 2栋2-6-1号 |
| 47 | 3幢1-4-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603609号 | 混合 | 2013年 | 108.88 | 93.51 | 乐国用(2014)第4644号 | 17.62 | 1,740.00 | 189,451.20 | 3栋1-4-1号 |
| 48 | 3幢1-4-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603611号 | 混合 | 2013年 | 75.84 | 65.14 | 乐国用(2014)第4645号 | 12.27 | 1,760.00 | 133,478.40 | 3栋1-4-2号 |
| 49 | 3幢1-5-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603612号 | 混合 | 2013年 | 108.88 | 93.51 | 乐国用(2014)第4646号 | 17.62 | 1,650.00 | 179,652.00 | 3栋1-5-1号 |
| 50 | 3幢1-5-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603616号 | 混合 | 2013年 | 75.84 | 65.14 | 乐国用(2014)第4647号 | 12.27 | 1,660.00 | 125,894.40 | 3栋1-5-2号 |
| 51 | 3幢1-6-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603625号 | 混合 | 2013年 | 75.84 | 65.14 | 乐国用(2014)第4649号 | 12.27 | 1,570.00 | 119,068.80 | 3栋1-6-2号 |
| 52 | 3幢2-4-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603627号 | 混合 | 2013年 | 115.93 | 94.23 | 乐国用(2014)第4652号 | 18.79 | 1,740.00 | 201,718.20 | 3栋2-4-1号 |
| 53 | 3幢2-5-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603569号 | 混合 | 2013年 | 115.93 | 94.23 | 乐国用(2014)第4653号 | 18.79 | 1,650.00 | 191,284.50 | 3栋2-5-1号 |
| 54 | 3幢2-6-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603573号 | 混合 | 2013年 | 115.93 | 94.23 | 乐国用(2014)第4654号 | 18.79 | 1,560.00 | 180,850.80 | 3栋2-6-1号 |
| 55 | 4幢1-4-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603592号 | 混合 | 2013年 | 86.51 | 74.64 | 乐国用(2014)第4668号 | 14.25 | 1,660.00 | 143,606.60 | 4栋2-4-2号 |
| 56 | 4幢1-5-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603572号 | 混合 | 2013年 | 86.51 | 74.64 | 乐国用(2014)第4670号 | 14.25 | 1,580.00 | 136,685.80 | 4栋2-5-2号 |
| 57 | 4幢1-6-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603610号 | 混合 | 2013年 | 86.51 | 74.64 | 乐国用(2014)第4672号 | 14.25 | 1,490.00 | 128,899.90 | 4栋2-6-2号 |
| 58 | 4幢2-3-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603620号 | 混合 | 2013年 | 80.16 | 67.68 | 乐国用(2014)第4676号 | 13.20 | 1,750.00 | 140,280.00 | 4栋1-3-2号 |
| 59 | 4幢2-5-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603628号 | 混合 | 2013年 | 88.40 | 74.64 | 乐国用(2014)第4679号 | 14.56 | 1,580.00 | 139,672.00 | 4栋1-5-1号 |
| 60 | 4幢2-6-1号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603630号 | 混合 | 2013年 | 88.40 | 74.64 | 乐国用(2014)第4681号 | 14.56 | 1,490.00 | 131,716.00 | 4栋1-6-1号 |
| 61 | 4幢2-6-2号住宅 | 乐房权证乐至县字第201603632号 | 混合 | 2013年 | 80.16 | 67.68 | 乐国用(2014)第4682号 | 13.20 | 1,490.00 | 119,438.40 | 4栋1-6-2号 |
| 合 计 | 　 | 　 | 5,908.82 |  | 　 | 985.31 |  | 10,487,815.10 | 　 |

十二、资产评估报告的特别说明事项

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估时，我们未考虑评估对象资产可能存在的抵押、担保、租赁等他项权利的限制，并设定其不存在其他未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重大期后事项。

无。

（五）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况。

无。

（六）其他需要说明的特别事项

1.本评估项目评估对象均由委托人或被评估方现场指认，并依据委托人或被评估方对评估对象的相关表述、现场指认及提供的产权证明资料等对评估对象实物进行了必要的核实、拍照。本次评估时，我们无理由怀疑委托人或被评估方对评估对象相关表述和现场指认的真实性，假设委托人或被评估方对评估对象的相关表述和现场指认真实无误，也不存在误导、隐瞒或故意舞弊等违背诚实信用原则的行为。

2.资产评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估方提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估方提供的有关经济行为文件，有关资产权属文件、证件及其他资料，有关法律文件的真实合法为前提。

3.委托人和被评估方对所提供评估资料负完全的法律责任，对委托评估资产的完整性、合法性和真实性负责；对其提供的数据、权属证明文件及其他相关资料等全部文件资料的真实性、合法性承担法律责任。

4.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；当资产价格标准发生变化，且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值。

5.本资产评估报告所揭示的评估结论是评估基准日评估对象价值的公允反映。评估机构对评估报告日以后评估对象价值发生重大变化不承担任何责任。评估结果仅作为委托人实现评估目的时进行参考的基础，并非对实际经济行为发生时的价格保证。

6.在评估过程中，我们未能考虑评估对象资产在权属转移变更登记过程中可能产生的费用及税金等因素对评估结果的影响。

7.在评估过程中，由于未取得评估对象资产的专业检测和鉴定资料，评估人员对评估对象资产的相关描述，仅是评估人员对评估对象资产的直观观察和调查了解。我们对评估对象房屋的结构安全、环境污染等影响评估对象价值或价格的重大因素给予了关注，我们无理由怀疑评估对象存在安全隐患，假设其建筑物的基础、结构等方面无重大质量问题，建筑物本身对环境没有重大负面影响，其没有安全及环境污染等方面的隐患，评估对象资产的实际状况应按专业机构的专业检测和鉴定结果为准。

8.本报告评估结论是反映评估对象在本项目评估目的之下，根据交易假设、公开市场假设和持续使用假设等假设条件确定的市场价值，没有考虑评估对象承担或可能承担的抵押担保事宜，以及特定的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述评估目的等条件以及评估中遵循的假设条件等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效。

十三、评估报告使用限制的说明

（一）本评估报告的评估结论仅能用于本报告所载明的评估目的和用途使用，不得作为其他行为目的和用途使用。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（三）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（五）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（六）本资产评估报告所列评估结论有效期限从评估基准日起为一年，即在2021年10月18日起到2022年10月17日止的期限内使用有效。

（七）本资产评估报告在评估机构签字盖章后，依据法律法规的有关规定发生法律效力。

（八）本资产评估报告包含若干附件文件，所有附件文件亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。但本资产评估报告的附件与评估报告正文配套使用方有效。

十四、评估报告日

本评估报告日期为2021年11月29日。

十五、资产评估机构及资产评估师

四川正阳资产评估事务所有限公司（盖章）

地址：四川·资阳

法定代表人（签章）：

资产评估师（签章）：

第四部分 附 件

1. 《资产评估委托合同》复印件；
2. 评估对象资产位置图及现场查看照片；
3. 评估对象资产《房屋所有权证》复印件；
4. 评估对象资产《国有土地使用证》复印件；
5. 资产评估机构《营业执照》复印件；
6. 资产评估机构备案文件复印件；
7. 资产评估人员资格证书复印件。