



四川省大竹县人民法院委托的位于广安市广安区城北岔马路片区 A2-2 “广安新天地（二期）”部分商业及住宅在建工程房地产市场价值评估

川同力达成房估报（2022）第 025 号

司法鉴定评估委托书号：（2021）大竹法技委字第 78 号

## 房地产司法鉴定估价报告

四川同力达成房地产土地资产评估有限公司

王福军 注册号 5120050122

胡 勇 注册号 5120040012

2022 年 1 月 18 日





## 致估价委托人函

四川省大竹县人民法院：

受贵院委托，我公司成立以注册房地产估价师胡勇为项目负责人的估价小组，依据现行法律、法规、政策、技术标准、估价委托人提供的资料和陈述的有关情况，经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在充分考虑影响在建工程房地产的各项因素的基础上，对广安市广安区城北岔马路片区 A2-2“广安新天地（二期）”部分商业及住宅在建工程房地产于现状利用条件下的市场价值进行鉴定估价。

1、估价目的：为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

2、估价对象：广安市万佳房地产开发有限责任公司位于广安市广安区城北岔马路片区 A2-2“广安新天地（二期）”部分商业及住宅在建工程房地产，估价对象总建筑面积为 14158.69 m<sup>2</sup>，所在项目整宗土地使用权面积为 51876 m<sup>2</sup>。估价对象包括建筑物、分摊的土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备价值。

3、价值时点：2021 年 12 月 1 日。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：假设开发法。

6、估价结果：估价人员进行周密的计算、分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点满足本报告“估价的假设前提和限制条件”下的估价结果为：

币种：人民币

评估总价：6371.68 万元

大写：陆仟叁佰柒拾壹万陆仟捌佰元整





估价对象在建工程房地产估价结果汇总表

序号	栋号	项目名称	项目位置	规划用途	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	1 栋	广安新天地 (二期)	广安市广安区城北岔马路片区 A2-2	商业、住宅	钢混	936.11	373.04
2	2 栋			住宅	钢混	192.71	87.62
3	3 栋			住宅	钢混	580.62	264.01
4	4 栋			住宅	钢混	551.38	259.82
5	5 栋			住宅	钢混	2846.14	1328.02
6	6 栋			住宅	钢混	2239.25	1038.41
7	7 栋			商业	钢混	1542.42	789.28
8	8 栋			商业、住宅	钢混	3323.32	1264.98
9	9 栋			商业、住宅	钢混	989.09	486.02
10	10 栋			商业	钢混	429.77	199.23
11	11 栋			商业	钢混	527.88	281.25
合计						14158.69	6371.68

在建工程房地产估价结果明细表

序号	权利人	项目坐落	项目名称	结构	设计用途	栋号	单元号	楼层	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	广安市万佳房地产 开发有限 责任公司	广安市广安区城北岔马路片区 A2-2	广安新天地 (二期)	钢混	商业	1	/	1	1-1	72.03	4497	32.39
2				钢混	商业	1	/	1	1-2	42.76	4497	19.23
3				钢混	商业	1	/	1	1-3	97.17	4497	43.70
4				钢混	商业	1	/	1	1-5	19.23	4497	8.65
5				钢混	商业	1	/	1	1-7	81.26	4497	36.54
6				钢混	商业	1	/	1	1-9	69.74	4497	31.36
7				钢混	商业	1	/	1	1-10	42.51	4497	19.12
8				钢混	商业	1	/	1	1-11	34.08	4497	15.33
9				钢混	商业	1	/	2	2-1	378.13	3261	123.31
1 栋商业小计										836.91		329.63
10	广安市万佳房地产 开发有限 责任公司	广安市广安区城北岔马路片区 A2-2	广安新天地 (二期)	钢混	商业	7	/	2	2-1	251.85	5328	134.19
11				钢混	商业	7	/	2	2-2	219.14	5328	116.76
12				钢混	商业	7	/	2	2-3	57.81	5328	30.80
13				钢混	商业	7	/	2	2-4	57.81	5328	30.80
14				钢混	商业	7	/	2	2-5	57.81	5328	30.80
15				钢混	商业	7	/	2	2-6	57.81	5328	30.80
16				钢混	商业	7	/	2	2-7	57.81	5328	30.80
17				钢混	商业	7	/	2	2-8	50.93	4912	25.02
18				钢混	商业	7	/	2	2-9	57.81	4912	28.40
19				钢混	商业	7	/	2	2-10	57.81	4912	28.40
20				钢混	商业	7	/	2	2-11	57.81	4912	28.40



21				钢混	商业	7	/	2	2-12	53.68	4912	26.37
22				钢混	商业	7	/	2	2-13	69.19	4912	33.99
23				钢混	商业	7	/	2	2-14	56.81	4912	27.91
24				钢混	商业	7	/	2	2-15	50.13	4912	24.62
25				钢混	商业	7	/	2	2-16	59.96	4912	29.45
26				钢混	商业	7	/	2	2-17	47.51	4912	23.34
27				钢混	商业	7	/	2	2-18	38.3	4912	18.81
28				钢混	商业	7	/	2	2-19	95.94	4912	47.13
29				钢混	商业	7	/	2	2-20	28.69	4912	14.09
30				钢混	商业	7	/	2	2-22	57.81	4912	28.40
7 栋商业小计										1542.42		789.28
31				钢混	商业	8	/	1	1-2	101.28	4497	45.55
32				钢混	商业	8	/	1	1-3	17.5	4497	7.87
33				钢混	商业	8	/	1	1-4	52.51	4497	23.61
34				钢混	商业	8	/	1	1-6	48.7	4497	21.90
35				钢混	商业	8	/	1	1-10	47.84	4636	22.18
36				钢混	商业	8	/	1	1-12	47.84	4636	22.18
37				钢混	商业	8	/	1	1-14	47.84	4636	22.18
38				钢混	商业	8	/	1	1-15	47.84	4636	22.18
39				钢混	商业	8	/	1	1-16	51.25	4636	23.76
40				钢混	商业	8	/	1	1-17	41	4636	19.01
41				钢混	商业	8	/	1	1-18	47.84	4636	22.18
42	广安	广安		钢混	商业	8	/	1	1-19	47.84	4636	22.18
43	市万	市广		钢混	商业	8	/	1	1-20	47.84	4636	22.18
44	佳房	安区	广安	钢混	商业	8	/	1	1-21	47.84	4636	22.18
45	地产	城北	新天地	钢混	商业	8	/	1	1-22	47.84	4636	22.18
46	开发	岔马	(二期)	钢混	商业	8	/	1	1-23	72.33	4636	33.53
47	有限	路片		钢混	商业	8	/	1	1-24	47.84	4636	22.18
48	责任	区		钢混	商业	8	/	1	1-25	47.84	4636	22.18
49	公司	A2-2		钢混	商业	8	/	1	1-26	47.84	4636	22.18
50				钢混	商业	8	/	1	1-27	43.28	4636	20.06
51				钢混	商业	8	/	1	1-28	48.98	4636	22.71
52				钢混	商业	8	/	1	1-29	47.84	4636	22.18
53				钢混	商业	8	/	1	1-30	57.22	4636	26.53
54				钢混	商业	8	/	1	1-31	103.52	4636	47.99
55				钢混	商业	8	/	2	2-1	30.98	3261	10.10
56				钢混	商业	8	/	2	2-2	142.94	3261	46.61
57				钢混	商业	8	/	2	2-3	24.68	3261	8.05
58				钢混	商业	8	/	2	2-4	69.04	3261	22.51
59				钢混	商业	8	/	2	2-5	63.01	3261	20.55
60				钢混	商业	8	/	2	2-6	61.2	3261	20.91





100	公司	A2-2		钢混	商业	10	/	1	1-11	50.59	4636	23.45
<b>10 栋商业小计</b>										<b>429.77</b>		<b>199.23</b>
101	广安	广安	广安 新天地 (二期)	钢混	商业	11	/	1	1-1	44.07	5328	23.48
102	市万	市广		钢混	商业	11	/	1	1-2	72.56	5328	38.66
103	佳房	安区		钢混	商业	11	/	1	1-3	70.83	5328	37.74
104	地产	城北		钢混	商业	11	/	1	1-4	69.92	5328	37.25
105	开发	岔马		钢混	商业	11	/	1	1-5	69	5328	36.76
106	有限	路片		钢混	商业	11	/	1	1-6	68.08	5328	36.27
107	责任	区		钢混	商业	11	/	1	1-7	67.17	5328	35.79
108	公司	A2-2		钢混	商业	11	/	1	1-8	66.25	5328	35.30
<b>11 栋商业小计</b>										<b>527.88</b>		<b>281.25</b>
109	广安 市万 佳房 地产 开发 有限 责任 公司	广安 市广 安区 城北 岔马 路片 区 A2-2	广安 新天 地 (二 期)	钢混	住宅	1	1	34	1-34-4	99.2	4376	43.41
<b>1 栋住宅小计</b>										<b>99.2</b>		<b>43.41</b>
110	广安	广安	广安 新天地 (二 期)	钢混	住宅	2	1	33	1-33-5	100.2	4705	47.14
111	市万	市广		钢混	住宅	2	1	34	1-34-1	92.51	4376	40.48
<b>2 栋住宅小计</b>										<b>192.71</b>		<b>87.62</b>
112	广安	广安	广安 新天地 (二 期)	钢混	住宅	3	1	33	1-33-2	96.73	4705	45.51
113	市万	市广		钢混	住宅	3	1	33	1-33-5	108.55	4705	51.07
114	佳房	安区		钢混	住宅	3	1	34	1-34-1	92.87	4376	40.64
115	地产	城北		钢混	住宅	3	1	34	1-34-6	92.87	4376	40.64
116	开发	岔马		钢混	住宅	3	2	33	2-33-5	96.73	4705	45.51
117	有限	路片		钢混	住宅	3	2	34	2-34-1	92.87	4376	40.64
117	责任	区		钢混	住宅	3	2	34	2-34-1	92.87	4376	40.64
117	公司	A2-2	钢混	住宅	3	2	34	2-34-1	92.87	4376	40.64	
<b>3 栋住宅小计</b>										<b>580.62</b>		<b>264.01</b>
118	广安	广安	广安 新天 地	钢混	住宅	4	1	31	1-31-1	84.69	4752	40.24
119	市万	市广		钢混	住宅	4	1	32	1-32-1	84.69	4705	39.85
120	佳房	安区		钢混	住宅	4	1	32	1-32-2	100.5	4705	47.29



121	地产 开发 有限 责任 公司	城北 岔马 路片 区 A2-2	(二 期)	钢混	住宅	4	1	32	1-32-4	99.18	4705	46.66
122				钢混	住宅	4	1	32	1-32-5	97.63	4705	45.93
123				钢混	住宅	4	1	32	1-32-6	84.69	4705	39.85
<b>4 栋住宅小计</b>										<b>551.38</b>		<b>259.82</b>
124	广安 市万 佳房 地产 开发 有限 责任 公司	广安 市广 安区 城北 岔马 路片 区 A2-2	广安 新天 地 (二 期)	钢混	住宅	5	1	1	1-1-2	120.56	4187	50.48
125				钢混	住宅	5	1	4	1-4-2	120.56	4423	53.32
126				钢混	住宅	5	1	17	1-17-2	120.56	4893	58.99
127				钢混	住宅	5	1	24	1-24-2	120.56	4846	58.42
128				钢混	住宅	5	1	24	1-24-3	116.23	4846	56.33
129				钢混	住宅	5	1	27	1-27-2	120.56	4799	57.86
130				钢混	住宅	5	1	27	1-27-4	116.23	4799	55.78
131				钢混	住宅	5	1	28	1-28-2	120.56	4752	57.29
132				钢混	住宅	5	1	28	1-28-4	116.23	4752	55.23
133				钢混	住宅	5	1	30	1-30-3	116.23	4752	55.23
134				钢混	住宅	5	1	30	1-30-4	116.23	4752	55.23
135				钢混	住宅	5	1	31	1-31-2	120.56	4752	57.29
136				钢混	住宅	5	1	31	1-31-3	116.23	4752	55.23
137				钢混	住宅	5	1	31	1-31-4	116.23	4752	55.23
138				钢混	住宅	5	1	32	1-32-2	120.56	4705	56.72
139				钢混	住宅	5	1	32	1-32-3	116.23	4705	54.69
140				钢混	住宅	5	1	32	1-32-4	116.23	4705	54.69
141				钢混	住宅	5	1	33	1-33-2	120.56	4705	56.72
142				钢混	住宅	5	1	33	1-33-3	116.23	4705	54.69
143				钢混	住宅	5	1	33	1-33-4	116.23	4705	54.69
144	钢混	住宅	5	1	33	1-33-6	83.37	4705	39.23			
145	钢混	住宅	5	1	34	1-34-1	83.37	4376	36.48			
146	钢混	住宅	5	1	34	1-34-3	116.23	4376	50.86			
147	钢混	住宅	5	1	34	1-34-4	116.23	4376	50.86			
148	钢混	住宅	5	1	34	1-34-6	83.37	4376	36.48			
<b>5 栋住宅小计</b>										<b>2846.14</b>		<b>1328.02</b>
149	广安 市万 佳房 地产 开发 有限 责任 公司	广安 市广 安区 城北 岔马 路片 区 A2-2	广安 新天 地 (二 期)	钢混	住宅	6	1	1	1-1-2	120.59	4187	50.49
150				钢混	住宅	6	1	3	1-3-2	120.59	4329	52.20
151				钢混	住宅	6	1	4	1-4-2	120.59	4423	53.34
152				钢混	住宅	6	1	14	1-14-2	120.59	4846	58.44
153				钢混	住宅	6	1	27	1-27-4	116.26	4799	55.79
154				钢混	住宅	6	1	29	1-29-2	120.59	4752	57.30
155				钢混	住宅	6	1	29	1-29-3	116.26	4752	55.25
156				钢混	住宅	6	1	29	1-29-4	116.26	4752	55.25
157				钢混	住宅	6	1	30	1-30-4	116.26	4752	55.25



158				钢混	住宅	6	1	31	1-31-2	120.59	4752	57.30
159				钢混	住宅	6	1	31	1-31-3	116.26	4752	55.25
160				钢混	住宅	6	1	31	1-31-4	116.26	4752	55.25
161				钢混	住宅	6	1	32	1-32-3	116.26	4705	54.70
162				钢混	住宅	6	1	32	1-32-4	116.26	4705	54.70
163				钢混	住宅	6	1	33	1-33-2	120.59	4705	56.74
164				钢混	住宅	6	1	33	1-33-3	116.26	4705	54.70
165				钢混	住宅	6	1	33	1-33-4	116.26	4705	54.70
166				钢混	住宅	6	1	34	1-34-3	116.26	4376	50.88
167				钢混	住宅	6	1	34	1-34-4	116.26	4376	50.88
6 栋住宅小计										2239.25		1038.41
168	广安市万佳房地产开发有限责任公司	广安市广安区城北岔马路片区 A2-2	广安新天地 (二期)	钢混	住宅	8	1	34	1-34-4	99.2	4376	43.41
8 栋住宅小计										99.2		43.41
169	广安市万佳房地产开发有限责任公司	广安市广安区城北岔马路片区 A2-2	广安新天地 (二期)	钢混	住宅	9	1	33	1-33-1	80.91	4705	38.07
170	广安市万佳房地产开发有限责任公司	广安市广安区城北岔马路片区 A2-2	广安新天地 (二期)	钢混	住宅	9	1	33	1-33-8	80.91	4705	38.07
9 栋住宅小计										161.82		76.14
合计										14158.69		6371.68

## 7、特别提示:

(1) 估价对象坐落、界址、范围由相关当事人指界、确认; 估价对象用途、范围、面积、规划指标等信息以相关当事人提供的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《评估拍卖财产清单》等资料记载数据和内容为估价依据, 估价对象建筑面积最终以相关部门综合竣工验收后的面积测绘报告为准, 若估价对象界址范



围、估价引用内容和数据发生变化，本次估价结果应作相应调整，特提请报告使用人注意。

(2) 本次评估估价范围为“广安新天地（二期）”在建工程，包括二期地上 170 套房产，含其分摊土地使用权，不包含已签约预售、申请方本次未申请处置的房地产。本次估价假设估价对象规划建设手续已按相关规定完善，本次估价假设估价对象应缴纳的各种税费已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕。并以此为估价前提，若上述情况发生变化，本次估价结果则做出相应的调整，特提请报告使用人注意。

(3) 在价值时点，根据估价人员现场查勘，估价对象部分商业已出租，由于估价委托人未提供估价对象的《房屋租赁合同》，我们无法知晓租赁合同的具体内容，故本次估价未考虑估价对象在价值时点存在的租赁情况对评估价值的影响，特提请报告使用人注意。

(4) 报告使用人在使用本估价报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

(5) 本估价报告使用期限为壹年，自估价报告出具之日 2022 年 1 月 18 日至 2023 年 1 月 17 日止。

此函

四川同力达成房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年一月十八日



## 目 录

估价师声明 .....	10
估价假设和限制条件 .....	11
估价结果报告 .....	16
一、估价委托人 .....	16
二、房地产估价机构 .....	16
三、估价目的 .....	16
四、估价对象 .....	16
五、价值时点 .....	28
六、价值类型 .....	29
七、估价原则 .....	30
八、估价依据 .....	31
九、估价方法 .....	33
十、估价结果 .....	34
十一、注册房地产估价师 .....	41
十二、实地查勘期 .....	41
十三、估价作业期 .....	41
估价对象风险提示 .....	42
附    件 .....	43
一、《四川省大竹县人民法院评估委托书》复印件	
二、估价对象位置示意图	
三、估价对象状况照片	
四、《评估拍卖财产清单》复印件	
五、估价对象《国有土地使用证》复印件	
六、估价对象《建设用地规划许可证》复印件	
七、估价对象《建设工程规划许可证》复印件	
八、估价对象《建筑工程施工许可证》复印件	
九、估价对象《商品房预售许可证》复印件	
十、评估机构营业执照和评估机构备案证书复印件	
十一、注册房地产估价师注册证书复印件	



## 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：

（一）我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

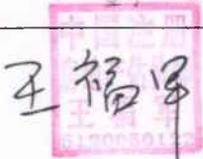
（二）本估价报告中的分析、意见和结论，是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受估价报告中已说明的估价的假设和限制条件的限制。

（三）我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人和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。

（四）我们是按照国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013 以及四川省《房地产司法鉴定评估指导意见》试行（川建房发〔2011〕89号）进行估价工作，撰写本估价报告。

（五）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

（六）参与本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	签字日期
王福军	5120050122		2022年1月18日
胡勇	5120040012		2022年1月18日



## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《评估拍卖财产清单》复印件，但未提供原件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。因估价委托人提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2、估价人员对估价对象进行了实地查勘，仅限于估价对象的外观和使用状况。由于我们未得到授权，也没有专业上的能力，估价人员未对估价对象建筑结构质量、木质工程、房地产被遮盖、未暴露以及难以接触的部分水、电或者其他设施设备等进行测试。但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行估价。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查核实的责任。若估价对象存在上述需进行专业检测的内部缺陷，在估价委托人提供相关资料验证后重新进行估价。本次估价以估价对象无建筑物基础、结构等建筑质量方面的重大问题为假设。

3、本次为四川省大竹县人民法院受理申请人达州市商业银行股份有限公司万源市支行与被执行人广安市万佳房地产开发有限责任公司、宜昌市万佳实业有限责任公司、段闵金融借款合同纠纷一案，而了解在建工程房地产市场价值提供参考依据为目的，本报告估价结果是在假设估价对象可以合法处置，在价值时点权利状态完整，不存在对外投资、出售、转让和其他限制该房地产权利或影响其公开市场价值的情形下得出；设定估价对象在价值时点无其他任何权属纠纷、他项权利限制和其它法定优先受偿的债权债务。



4、由于受专业限制，我们未对估价对象的建筑面积进行测量，估价对象坐落、界址、范围由相关当事人指界、确认；估价对象用途、范围、面积、规划指标等信息以相关当事人提供的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《评估拍卖财产清单》等资料记载数据和内容为估价依据，估价对象建筑面积最终应以相关部门综合竣工验收后的面积测绘报告为准，若估价对象界址范围、估价引用内容和数据发生变化，本次估价结果应作相应调整，特提请报告使用人注意。

5、截止价值时点，各估价对象未取得分摊土地的《国有土地使用证》，本次估价各估价对象分摊土地使用权状况按照相关当事人提供的“广安新天地（二期）”所在项目宗地《国有土地使用证》记载的信息设定。

6、根据估价人员实地查勘，估价对象所在项目于价值时点未竣工验收，根据本次估价目的，本次估价假设估价对象拍卖成交后能依法完成权属转移，并能够顺利完成竣工验收。

7、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即满足以下条件：

- (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，交易目的都是追求自身最大经济利益；
- (3) 交易双方都具有完全市场信息、知晓市场行情，以及对交易对象具有必要的专业知识、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；
- (4) 交易双方在适当的期间完成谈判和交易，以及在谈判期间物业价值保持稳定；
- (5) 市场供求关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

8、本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易



方式，以及可能发生的权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

9、估价对象能合理正常使用公共附属设施设备。

10、估价对象按照规划用途持续有效利用，是合法条件下的最佳用途，得到或将得到最有效运用，并与其他要素相结合，能满足设定使用年限内产生正常的、持续的收益。

### （二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本次估价无未定事项假设。

### （三）背离事实假设

1、在价值时点，估价对象存在查封情况。考虑到本次估价目的是为司法拍卖（变卖）提供价值参考依据，故本次未考虑估价对象已经存在的查封情况对其评估价值的影响。

2、在价值时点，根据估价人员现场查勘，估价对象部分商业已出租，由于估价委托人未提供估价对象的《房屋租赁合同》，我们无法知晓租赁合同的具体内容，故本次估价未考虑估价对象在价值时点存在的租赁情况对评估价值的影响。

### （四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本次估价无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

1、估价委托人和相关当事人没有提供估价对象建筑年代，经估价师实地查勘，估价对象房屋建筑年代为 2015 年代，本次评估我们据此设定估价对象房屋建成年份。鉴于注册房地产估价师的专业能力，我们无法确定其建成年代的准确性，对于估价对象的准确建成年代应以相关管理部门的档案资料为准。

2、因被执行人未到现场配合查勘工作，估价人员未能进入评估范围内的全部商业及住宅用途房地产内部进行查勘，据相关当事人介



绍，未入户查勘的房地产均为毛坯房，故对未入户查勘房地产的室内装修、配套设施及维护状况参考同栋已入户的相同户型房地产状况进行设定。如果设定的估价对象实物状况与实际不符，应据实调整估价结果或委托估价机构重新估价，特提请报告使用人注意。

## 二、估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年，即 2022 年 1 月 18 日至 2023 年 1 月 17 日。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本报告估价结果是指在目前房地产市场状况下，估价对象在规划利用条件下的房地产价值，包括建筑物价值及其分摊土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备价值。

3、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部和部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通知或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本估价报告需经本公司盖章及至少两名注册房地产估价师签字后有效。

5、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部份内容或者违规使用本估价报告和估价结果，所导致的有关损失或者法律后果由有关责任方自行承担，本估价机构及本估价报告签字估价师不承担任何责任。本公司保留对违规使用本估价报告和估价结果的有关责任方追究相关法律责任的权利。

6、如发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。否则，报告误差部分无效。

7、估价过程中遇到非估价人员执业水平和能力所能评定估算的不确定性因素，或有事项等，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正



常市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

8、本次估价所涉权属资料《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《评估拍卖财产清单》为相关当事人质证四川省大竹县人民法院认定的鉴定评估资料，估价依据及相关参数资料为注册房地产估价师调查核实的资料。

9、相关当事人对鉴定估价报告有异议的，可以自收到鉴定估价报告起 10 日内提出异议，超过该期间即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：四川省大竹县人民法院

### 二、房地产估价机构

机构名称：四川同力达成房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：杨勇军

住所：成都市武侯区一环路南一段12号书香榭5楼F座

统一社会信用代码：91510107759737008R

备案等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2019]0233号

有效期限：2019年07月22日至2022年07月22日

### 三、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围

广安市万佳房地产开发有限责任公司位于广安市广安区城北岔马路片区A2-2“广安新天地（二期）”部分商业及住宅在建工程房地产，估价对象总建筑面积为14158.69 m<sup>2</sup>，所在项目整宗土地使用权面积为51876 m<sup>2</sup>。估价对象包括建筑物、分摊的土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备价值。

#### （二）估价对象基本情况

##### 1、估价对象项目概况

估价对象项目名称为“广安新天地（二期）”，地块位于广安市广安区城北岔马路片区A2-2，与广安市城市中心商业圈直线距离约3.2公里。“广安新天地（二期）”项目规划为商业、住宅为一体的商住综合体。

“广安新天地（二期）”项目规划总建筑面积为227093.65平方米，其中地上建筑面积为206468.13 m<sup>2</sup>，地下建筑面积为20625.52 m<sup>2</sup>。净



用地面积为 51876 平方米。

## 2、估价对象权益状况

### (1) 权属登记状况

截至价值时点，估价对象所在项目已取得了《国有土地使用证》（广市国用（2013）第 04922 号）、《建设用地规划许可证》（地字第[5116012013000012]号）、《建设工程规划许可证》（建字第[5116012013000041]号）、《建筑工程施工许可证》（编号 512925201310180101）、《商品房预售许可证》（（2013）房预售证第 19 号、第 21 号、第 24 号、第 29 号、（2014）房预售证第 5 号、第 20 号）等权属及建设资料。权属资料登记情况如下：

《国有土地使用证》									
序号	《国有土地使用证》证号	土地使用权人	座落	地号	地类（用途）	使用权类型	终止日期	使用权面积（m <sup>2</sup> ）	分摊面积（m <sup>2</sup> ）
1	广市国用（2013）第 04922 号	广安市万佳房地产开发有限责任公司	广安市广安区岔马路片区 A2-2	0510028	城镇混合住宅用地	出让	2052 年 11 月 14 日（商） 2082 年 11 月 14 日（住）	51876.00	51876.00

《建设用地规划许可证》								
序号	《建设用地规划许可证》证号	用地单位	用地项目名称	用地位置	用地性质	用地面积	建设规模	附图及附件名称
1	地字第 [5116012013000012] 号	广安市万佳房地产开发有限责任公司	广安新天地—江山多娇	广安市广安区城北岔马路片区	二类居住用地	伍万壹仟捌佰柒拾陆平方米	/	/

《建设工程规划许可证》						
序号	《建设工程规划许可证》证号	建设单位（个人）	建设项目名称	建设位置	建筑规模	附图及附件名称
1	建字第 [5116012013000041] 号	广安市万佳房地产开发有限	广安新天地二期（北山	广安区城北岔马路片	建设规模：总建筑面积 51876.00 平方米，其中地上 41876.00 平方米，地下 10000.00 平方米。	加盖“广安市住房和城乡建设局”建设规划附图



	责任公司	多娇	区	地下: 贰万零陆佰贰拾伍点伍 贰平方米)	纸审查专用章” 的总平面图
--	------	----	---	-------------------------	------------------

《建筑工程施工许可证》												
序号	《建筑工程施工许可证》证号	建设单位	工程名称	建设地址	建设规模	合同价格	勘察单位	设计单位	监理单位	施工单位	合同工期日期	备注
1	编号 5129 2520 1310 1801 01	广安市万佳房地产开发有限责任公司	广安新天地(二期) —江山多娇	广安市广安区城北岔马路片区 A2-2	227 093. 65 m <sup>2</sup>	38200 万元	北京中地大工程勘察设计院有限责任公司	重庆市得森建筑规划设计研究院有限公司	宜昌宏业工程项目管理有限公司	四川广安华泰交通建设工程有限公司	开工日期: 2013 年6 月30 日,竣 工日期: 2015 年1 月30 日	

《商品房预售许可证》							
序号	《商品房预售许可证》证号	售房单位	项目名称	房屋座落地点	预售总建筑面积	权利限制情况	预售对象
1	(2013) 房预售证 第19号	广安市万佳房地产开发有限责任公司	广安新天地(二期) —江山多娇	岔马路片区 A2-2 地块	40089.5 平 方米	商住混合	中国公民
2	(2013) 房预售证 第21号	广安市万佳房地产开发有限责任公司	广安新天地(二期) 江山多娇	广安区城北岔 马路	37634.51 平方米	商住混合	中国公民
3	(2013) 房预售证 第24号	广安市万佳房地产开发有限责任公司	广安新天地(二期) —江山多娇8号楼	广安区城北岔 马路片区 A2-2	19405.70 平方米	商住混合	中国公民



4	(2013) 房预售证 第29号	广安市万 佳房地产 开发有限 责任公司	广安新天地(二期) —江山多娇	岔马路片区 A2-2-2 地块	35164.10 平方米	商住混合	中国公民
5	(2014) 房预售证 第5号	广安市万 佳房地产 开发有限 责任公司	广安·新天地(二期) 江山多娇6#, 7#楼	广安区岔马路 片区 A2-2	57103.43 平方米	商住混合	中国公民
6	(2014) 房预售证 第20号	广安市万 佳房地产 开发有限 责任公司	广安·新天地(二期) 10、11、12、13、15 幢	广安区岔马路 片区 A2-2	8061.86 平 方米	商住混合	公众

### (2) 估价对象权益状况及使用状况

至价值时点,估价对象已被四川省大竹县人民法院查封,由于本次估价目的为涉案执行房地产处置司法评估,所以本次评估假设估价对象没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权。

### (三) 估价对象实物状况

#### (1) 土地实物状况

土地实物状况表

坐落	广安市广安区岔马路片区 A2-2	土地面积	土地面积 51876.00 m <sup>2</sup>
四至	东邻规划道路, 南邻规划道路, 西邻环城北路, 北邻规划道路	用途	商业用地
形状	规则, 对土地利用无影响	地形地势	地势平坦
土壤 地基	地基承受力好, 地质条件好	开发程度	宗地外已达“六通”(供水、排水、通气、通电、通路、通讯), 宗地内已达“六通”(供水、排水、通气、通电、通路、通讯)
土地利 用状况	作为估价对象房屋占地使用	使用管制	无

#### (2) 建筑物实物状况

估价对象设计用途为商业及住宅, 建筑结构为钢混, 1、2、3、5、6、8号楼规划总层数均为 34 层, 4 号楼规划总层数为 32 层, 9 号楼规划总层数为 33 层, 本次估价对象商业及住宅用房建筑面积合计 14 158.69 m<sup>2</sup>, 目前已修建完成且水电、燃气、电梯等配套设施较完善, 小区内绿化景观等室外工程也基本完工, 已达到入住条件, 维护状况一般, 各估价对象实地查勘状况详见下表。



房地产实物状况表

序号	坐落	栋号	单元号	楼层	房号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	装饰装修	空间布局
1	广安市广安区城北岔马路片区A2-2	1	/	1	1-1	72.03	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
2		1	/	1	1-2	42.76	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
3		1	/	1	1-3	97.17	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
4		1	/	1	1-5	19.23	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
5		1	/	1	1-7	81.26	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
6		1	/	1	1-9	69.74	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
7		1	/	1	1-10	42.51	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
8		1	/	1	1-11	34.08	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
9		1	/	2	2-1	378.13	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
10		7	/	2	2-1	251.85	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
11		7	/	2	2-2	219.14	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
12		7	/	2	2-3	57.81	外墙: 装饰墙砖 室内: 地砖地面, 涂料墙面及顶	/
13		7	/	2	2-4	57.81	外墙: 装饰墙砖 室内: 地砖地面, 涂料墙面及顶	/
14		7	/	2	2-5	57.81	外墙: 装饰墙砖 室内: 地砖地面, 涂料墙面及顶	/
15		7	/	2	2-6	57.81	外墙: 装饰墙砖 室内: 地砖地面, 涂料墙面及顶	/
16		7	/	2	2-7	57.81	外墙: 装饰墙砖 室内: 地砖地面, 涂料墙面及顶	/
17		7	/	2	2-8	50.93	外墙: 装饰墙砖 室内: 地砖地面, 涂料墙面及顶	/
18		7	/	2	2-9	57.81	外墙: 装饰墙砖 室内: 地砖地面, 涂料墙面及顶	/
19		7	/	2	2-10	57.81	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/



20	7	/	2	2-11	57.81	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
21	7	/	2	2-12	53.68	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
22	7	/	2	2-13	69.19	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
23	7	/	2	2-14	56.81	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
24	7	/	2	2-15	50.13	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
25	7	/	2	2-16	59.96	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
26	7	/	2	2-17	47.51	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
27	7	/	2	2-18	38.3	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
28	7	/	2	2-19	95.94	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
29	7	/	2	2-20	28.69	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
30	7	/	2	2-22	57.81	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
31	8	/	1	1-2	101.28	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
32	8	/	1	1-3	17.5	外墙: 装饰墙砖 室内: 地砖地面, 涂料墙面及顶	/
33	8	/	1	1-4	52.51	外墙: 装饰墙砖 室内: 地砖地面, 涂料墙面及顶	/
34	8	/	1	1-6	48.7	外墙: 装饰墙砖 室内: 地砖地面, 涂料墙面及顶	/
35	8	/	1	1-10	47.84	外墙: 装饰墙砖 室内: 地砖地面, 涂料墙面及顶	/
36	8	/	1	1-12	47.84	外墙: 装饰墙砖 室内: 地砖地面, 涂料墙面及顶	/
37	8	/	1	1-14	47.84	外墙: 装饰墙砖 室内: 地砖地面, 涂料墙面及顶	/
38	8	/	1	1-15	47.84	外墙: 装饰墙砖 室内: 地砖地面, 涂料墙面及顶	/
39	8	/	1	1-16	51.25	外墙: 装饰墙砖 室内: 地砖地面, 涂料墙面及顶	/
40	8	/	1	1-17	41	外墙: 装饰墙砖 室内: 地砖地面, 涂料墙面及顶	/



						室内: 地砖地面, 涂料墙面及顶	
41	8	/	1	1-18	47.84	外墙: 装饰墙砖 室内: 地砖地面, 涂料墙面及顶	/
42	8	/	1	1-19	47.84	外墙: 装饰墙砖 室内: 地砖地面, 涂料墙面及顶	/
43	8	/	1	1-20	47.84	外墙: 装饰墙砖 室内: 地砖地面, 涂料墙面及顶	/
44	8	/	1	1-21	47.84	外墙: 装饰墙砖 室内: 地砖地面, 涂料墙面及顶	/
45	8	/	1	1-22	47.84	外墙: 装饰墙砖 室内: 地砖地面, 涂料墙面及顶	/
46	8	/	1	1-23	72.33	外墙: 装饰墙砖 室内: 地砖地面, 涂料墙面及顶	/
47	8	/	1	1-24	47.84	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
48	8	/	1	1-25	47.84	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
49	8	/	1	1-26	47.84	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
50	8	/	1	1-27	43.28	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
51	8	/	1	1-28	48.98	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
52	8	/	1	1-29	47.84	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
53	8	/	1	1-30	57.22	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
54	8	/	1	1-31	103.52	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
55	8	/	2	2-1	30.98	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
56	8	/	2	2-2	142.94	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
57	8	/	2	2-3	24.68	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
58	8	/	2	2-4	69.04	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
59	8	/	2	2-5	63.01	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
60	8	/	2	2-6	64.2	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/



61	8	/	2	2-7	57.73	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
62	8	/	2	2-8	55.86	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
63	8	/	2	2-9	62.98	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
64	8	/	2	2-10	62.98	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
65	8	/	2	2-11	62.98	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
66	8	/	2	2-12	62.98	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
67	8	/	2	2-13	96.56	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
68	8	/	2	2-14	62.98	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
69	8	/	2	2-15	62.98	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
70	8	/	2	2-16	67.48	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
71	8	/	2	2-17	53.98	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
72	8	/	2	2-18	62.98	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
73	8	/	2	2-19	62.98	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
74	8	/	2	2-20	62.98	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
75	8	/	2	2-21	62.98	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
76	8	/	2	2-22	62.98	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
77	8	/	2	2-23	96.56	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
78	8	/	2	2-24	62.98	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
79	8	/	2	2-25	62.98	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
80	8	/	2	2-26	62.98	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
81	8	/	2	2-27	56.98	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/



						室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	
82	8	/	2	2-28	64.48	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
83	8	/	2	2-29	62.98	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
84	8	/	2	2-30	75.45	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
85	9	/	1	1-2	136.16	外墙: 装饰墙砖 室内: 地砖地面, 涂料墙面及顶	/
86	9	/	1	1-6	157	外墙: 装饰墙砖 室内: 地砖地面, 涂料墙面及顶	/
87	9	/	1	1-7	122.42	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
88	9	/	1	1-8	26.81	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
89	9	/	1	1-9	90.66	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
90	9	/	1	1-10	106.62	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
91	9	/	1	1-11	107.11	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
92	9	/	1	1-12	80.49	外墙: 装饰墙砖 室内: 地砖地面, 涂料墙面及顶	/
93	10	/	1	1-4	56.74	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
94	10	/	1	1-5	55.88	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
95	10	/	1	1-6	55.02	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
96	10	/	1	1-7	54.17	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
97	10	/	1	1-8	53.31	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
98	10	/	1	1-9	52.46	外墙: 装饰墙砖 室内: 地砖地面, 涂料墙面及顶	/
99	10	/	1	1-10	51.6	外墙: 装饰墙砖 室内: 地砖地面, 涂料墙面及顶	/
100	10	/	1	1-11	50.59	外墙: 装饰墙砖 室内: 地砖地面, 涂料墙面及顶	/
101	11	/	1	1-1	44.07	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/



102	11	/	1	1-2	72.56	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
103	11	/	1	1-3	70.83	外墙: 装饰墙砖 室内: 地砖地面, 涂料墙面及顶	/
104	11	/	1	1-4	69.92	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
105	11	/	1	1-5	69	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
106	11	/	1	1-6	68.08	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
107	11	/	1	1-7	67.17	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	/
108	11	/	1	1-8	66.25	外墙: 装饰墙砖 室内: 地砖地面, 涂料墙面及顶	/
109	1	1	34	1-34-4	99.2	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	2室2厅1厨 2卫
110	2	1	33	1-33-5	100.2	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	2室2厅1厨 2卫
111	2	1	34	1-34-1	92.51	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	3室2厅1厨 1卫
112	3	1	33	1-33-2	96.73	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	2室2厅1厨 1卫
113	3	1	33	1-33-5	108.55	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	2室2厅1厨 2卫
114	3	1	34	1-34-1	92.87	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	3室2厅1厨 1卫
115	3	1	34	1-34-6	92.87	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	3室2厅1厨 1卫
116	3	2	33	2-33-5	96.73	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	2室2厅1厨 1卫
117	3	2	34	2-34-1	92.87	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	3室2厅1厨 1卫
118	4	1	31	1-31-1	84.69	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	2室2厅1厨 1卫
119	4	1	32	1-32-1	84.69	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	2室2厅1厨 1卫
120	4	1	32	1-32-2	100.5	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	2室2厅1厨 2卫
121	4	1	32	1-32-4	99.18	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	2室2厅1厨 1卫
122	4	1	32	1-32-5	97.63	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	2室2厅1厨



						室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	1 卫
123	4	1	32	1-32-6	84.69	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面、搓砂抹平墙面及顶	2 室 2 厅 1 厨 1 卫
124	5	1	1	1-1-2	120.56	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面、搓砂抹平墙面及顶	3 室 2 厅 1 厨 2 卫
125	5	1	4	1-4-2	120.56	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面、搓砂抹平墙面及顶	3 室 2 厅 1 厨 2 卫
126	5	1	17	1-17-2	120.56	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面、搓砂抹平墙面及顶	3 室 2 厅 1 厨 2 卫
127	5	1	24	1-24-2	120.56	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面、搓砂抹平墙面及顶	3 室 2 厅 1 厨 2 卫
128	5	1	24	1-24-3	116.23	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面、搓砂抹平墙面及顶	3 室 2 厅 1 厨 2 卫
129	5	1	27	1-27-2	120.56	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面、搓砂抹平墙面及顶	3 室 2 厅 1 厨 2 卫
130	5	1	27	1-27-4	116.23	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面、搓砂抹平墙面及顶	3 室 2 厅 1 厨 2 卫
131	5	1	28	1-28-2	120.56	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面、搓砂抹平墙面及顶	3 室 2 厅 1 厨 2 卫
132	5	1	28	1-28-4	116.23	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面、搓砂抹平墙面及顶	3 室 2 厅 1 厨 2 卫
133	5	1	30	1-30-3	116.23	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面、搓砂抹平墙面及顶	3 室 2 厅 1 厨 2 卫
134	5	1	30	1-30-4	116.23	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面、搓砂抹平墙面及顶	3 室 2 厅 1 厨 2 卫
135	5	1	31	1-31-2	120.56	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面、搓砂抹平墙面及顶	3 室 2 厅 1 厨 2 卫
136	5	1	31	1-31-3	116.23	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面、搓砂抹平墙面及顶	3 室 2 厅 1 厨 2 卫
137	5	1	31	1-31-4	116.23	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面、搓砂抹平墙面及顶	3 室 2 厅 1 厨 2 卫
138	5	1	32	1-32-2	120.56	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面、搓砂抹平墙面及顶	3 室 2 厅 1 厨 2 卫
139	5	1	32	1-32-3	116.23	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面、搓砂抹平墙面及顶	3 室 2 厅 1 厨 2 卫
140	5	1	32	1-32-4	116.23	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面、搓砂抹平墙面及顶	3 室 2 厅 1 厨 2 卫
141	5	1	33	1-33-2	120.56	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面、搓砂抹平墙面及顶	3 室 2 厅 1 厨 2 卫
142	5	1	33	1-33-3	116.23	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面、搓砂抹平墙面及顶	3 室 2 厅 1 厨 2 卫



143	5	1	33	1-33-4	116.23	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	3室2厅1厨 2卫
144	5	1	33	1-33-6	83.37	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	2室2厅1厨 1卫
145	5	1	34	1-34-1	83.37	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	2室2厅1厨 1卫
146	5	1	34	1-34-3	116.23	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	3室2厅1厨 2卫
147	5	1	34	1-34-4	116.23	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	3室2厅1厨 2卫
148	5	1	34	1-34-6	83.37	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	2室2厅1厨 1卫
149	6	1	1	1-1-2	120.59	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	3室2厅1厨 2卫
150	6	1	3	1-3-2	120.59	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	3室2厅1厨 2卫
151	6	1	4	1-4-2	120.59	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	3室2厅1厨 2卫
152	6	1	14	1-14-2	120.59	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	3室2厅1厨 2卫
153	6	1	27	1-27-4	116.26	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	3室2厅1厨 2卫
154	6	1	29	1-29-2	120.59	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	3室2厅1厨 2卫
155	6	1	29	1-29-3	116.26	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	3室2厅1厨 2卫
156	6	1	29	1-29-4	116.26	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	3室2厅1厨 2卫
157	6	1	30	1-30-4	116.26	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	3室2厅1厨 2卫
158	6	1	31	1-31-2	120.59	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	3室2厅1厨 2卫
159	6	1	31	1-31-3	116.26	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	3室2厅1厨 2卫
160	6	1	31	1-31-4	116.26	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	3室2厅1厨 2卫
161	6	1	32	1-32-3	116.26	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	3室2厅1厨 2卫
162	6	1	32	1-32-4	116.26	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	3室2厅1厨 2卫
163	6	1	33	1-33-2	120.59	外墙: 装饰墙砖	3室2厅1厨



						室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	2 卫
164	6	1	33	1-33-3	116.26	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	3 室 2 厅 1 厨 2 卫
165	6	1	33	1-33-4	116.26	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	3 室 2 厅 1 厨 2 卫
166	6	1	34	1-34-3	116.26	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	3 室 2 厅 1 厨 2 卫
167	6	1	34	1-34-4	116.26	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	3 室 2 厅 1 厨 2 卫
168	8	1	34	1-34-4	99.2	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	2 室 2 厅 1 厨 2 卫
169	9	1	33	1-33-1	80.91	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	2 室 2 厅 1 厨 1 卫
170	9	1	33	1-33-8	80.91	外墙: 装饰墙砖 室内: 水泥地面, 搓砂抹平墙面及顶	2 室 2 厅 1 厨 1 卫

#### (四) 估价对象区位条件

##### (1) 位置

估价对象坐落于广安市广安区城北岔马路片区, 临环城北路二段、广花路, 其具体位置详见附件“估价对象位置图”。

##### (2) 交通

估价对象位于广安市广安区城北岔马路片区, 环城北路二段、广花路、洪州大道东段等构成区域主要道路, 道路通达度较优。估价对象距离公交站较近, 有 1 路、3 路、4 路、5 路、6 路、12 路、9A 路、13 路、夜 5 路等公交车途经, 交通便捷度较优。估价对象所在项目有地上及地下停车场, 停车便利度较优。

##### (3) 环境条件

自然环境: 估价对象位于广安市广安区城北岔马路片区, 无空气、噪声、水、固体废物等污染, 环境卫生状况一般。

人文环境: 估价对象周边多为居住小区, 靠近学校, 治安状况一般, 人文环境较优。

周边景观: 估价对象周边以居住小区为主, 环境质量一般。

##### (4) 住宅聚集度及商业繁华度

估价对象位于广安市广安区城北岔马路片区, 估价对象所处区域



分布有碧桂园·翡翠湾、广安新天地南区、米兰星空、御龙·栖山驿站等住宅小区，住宅聚集度较高，商业以小区底层商铺为主，所在区域人流量、车流量一般，商业繁华度一般。

#### （5）基础设施

估价对象所在区域已达到了“六通”（通路、通电、给水、排水、通讯、通气），基础设施完备，能满足日常经营及生活需求。

#### （6）公共服务设施

估价对象周边有北京景山学校广安二中实验学校、北辰小学校、广安二中、北仓路小学校、岔马路幼儿园等教育机构，有广安农商银行、中国邮政储蓄、中国建设银行、广安思源农商银行等金融机构，有广安区人民医院、广安宏州医院、好人家购物中心（龙马店）、时代购物中心、华冠超市、利民超市等公共服务设施，公共服务设施完善程度较完善。

### 五、价值时点

根据《房地产司法鉴定评估指导意见》试行（川建房发〔2011〕89号）第七十八条“房地产拍卖（变卖）鉴定评估的估价时点，原则上为评估委托之日或完成估价对象现场查勘之日，但鉴定评估委托书另有约定的除外。”此次估价对象现场查勘期为2021年12月1日，故本次估价的时点确定为2021年12月1日。

### 六、价值类型

（一）市场价值，是指估价对象适当经销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易在价值时点自愿进行交易的金额。

#### （二）价值内涵

本报告价值内涵为满足本估价报告“估价假设与限制条件”，遵循客观、独立、公开、合法原则，在价值时点2021年12月1日以估价对象在实际状况的市场价值，该价值内涵还包括：

- 1、本次估价范围为估价对象的商业及住宅在建工程房地产，包



括建筑物、分摊的土地使用权、室内装饰装修及附着在建筑物上与其功能相匹配的、不可移动的设施设备价值。

2、本次估价未考虑抵押、担保、租赁、典权、地役权、查封等其他权利限制、未来市场价值变化风险、特殊交易方式、不可抗力、短期强制处分等因素影响。

3、币种：人民币。

## 七、估价原则

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求注册房地产估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。“独立”就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；客观就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；公正就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直的估价。本次估价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，估价中没有受到任何单位任何人的影响，没有带着自己的情感、好恶和偏见，没有偏袒，实事求是，客观公正。

### 2、合法原则

估价结果应是依法判定的估价对象状况下的价值或价格。依据是依据有关法律、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、估价对象所在地的有关地方法规（民族自治地方有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政策和规章，以及不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用出让招标文件、国有建设用地使用权



出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)。

### 3、价值时点原则

估价结果应当是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。随着时间的推移,影响房地产价格的区位、实物、权益以及有关房地产法律法规、政策因素是不断变化的,房地产市场也是不断变化的,因此,不同房地产在不同的时间通常会有不同的价值,通常根据估价目的确定。

### 4、替代原则

估价结果应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应在合理范围内。根据经济学原理,在同一市场上相同的商品有相同的价格。房地产价格的形成一般也是如此,只是由于房地产的独一无二特性,使得完全相同的房地产几乎没有,但在同一房地产市场上,相似在房地产会有相近的价格。在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格,而要考虑相似房地产之间的价格比较,特别是同一估价机构,在同一城市,同一时期,同一估价目的,对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的差价。

### 5、最高最佳利用原则

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。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用。估价对象最高最佳利用状况的确定,应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同时,应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价,并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。最高最佳利用是在法律法规、政策和出让合同等允许范围内,估价对象达到最佳集约度、最佳规模、最佳用途、最佳档次,在所有具有经济可行性的利用中,能够使估价对象的价值达到最大的利用。

## 八、估价依据



### 1、本次估价主要依据的法律、法规和政策性文件

- (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》及其实施条例；
- (4) 《中华人民共和国拍卖法》；
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (6) 《城市房地产转让管理规定》（建设部令第96号）等相关法律法规；
- (7) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；
- (8) 《最高人民法院关于人民法院委托评估拍卖工作的若干规定》法释〔2011〕21号；
- (9) 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》法释〔2016〕18号；
- (10) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖变卖财产的规定》法释〔2004〕16号；
- (11) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》法释〔2009〕16号。

### 2、本次估价主要依据的估价技术标准

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- (3) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- (4) 《房地产司法鉴定评估指导意见》试行（川建房发〔2011〕89号）。

### 3、估价委托人提供的估价所需资料

- (1) 《四川省大竹县人民法院评估委托书》复印件；
- (2) 《评估拍卖财产清单》复印件；
- (3) 《国有土地使用证》复印件；
- (4) 《建设用地规划许可证》复印件；



(5) 《建设工程规划许可证》复印件;

(6) 《建筑工程施工许可证》复印件;

(7) 《商品房预售许可证》复印件;

(8) 估价委托人提供的其他相关资料。

#### 4、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

(1) 估价人员实地查勘及估价机构和估价人员掌握的相关信息资料;

(2) 估价对象所在区位的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

### 九、估价方法

#### 1、估价方法的定义

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、基准地价修正法。

**比较法:** 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:** 预测估价对象的未来收益, 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对象价值或价格的方法。

**成本法:** 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:** 求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值, 将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减, 或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

**基准地价修正法:** 在政府或其有关部门已公布基准地价的地区, 利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后



得到估价对象宗地价值或价格的方法。

## 2、估价方法与思路

估价对象商业及住宅用房在建工程房地产

(1) 估价对象为在建工程房地产，尚无收益产生，故本次估价不宜采用收益法。

(2) 估价对象为在建工程房地产，工程尚未全部完工，尚未进行综合竣工验收，所在区域缺乏与估价对象用途和现状相同或相似的内建工程房地产市场交易案例，故本次估价不宜采用比较法。

(3) 因估价对象为商业及住宅用房地产，完工程度较高，采用成本法不能反映其客观合理价值，故本次估价不宜采用成本法。

(4) 估价对象所在同一供需圈内，与估价对象预期完工状态类似商业及住宅用房地产项目较多，估价对象商业及住宅用房地产预期开发价值、续建成本易于确定和把握，故本次估价可采用假设开发法。

综上所述，经综合分析本次评估采用假设开发法求取估价对象中商业及住宅用房在建工程房地产的市场价值。

## 3、测算过程

假设开发法测算过程：

(1) 采用比较法求取估价对象商业及住宅用房地产开发完成后价值；

(2) 求取估价对象商业及住宅用房地产未来正常开发成本、税费等；

(3) 求取估价对象商业及住宅用房在建工程房地产的市场价值。

## 十、估价结果

估价人员在认真分析估价委托人提供的资料，以及注册房地产估价师实地查勘和市场调查取得资料的基础上，对影响估价对象房地产价值的因素进行了综合分析，采用假设开发法测算，确定估价对象在价值时点满足本报告“估价的假设前提和限制条件”下的估价结果为：

币种：人民币



评估总价：6371.68 万元

大写：陆仟叁佰柒拾壹万陆仟捌佰元整

## 估价对象在建工程房地产估价结果汇总表

序号	栋号	项目名称	项目位置	规划用途	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	1 栋	广安新天地 (二期)	广安市广安区城北岔马路片区 A2-2	商业、住宅	钢混	936.11	373.04
2	2 栋			住宅	钢混	192.71	87.62
3	3 栋			住宅	钢混	580.62	264.01
4	4 栋			住宅	钢混	551.38	259.82
5	5 栋			住宅	钢混	2846.14	1328.02
6	6 栋			住宅	钢混	2239.25	1038.41
7	7 栋			商业	钢混	1542.42	789.28
8	8 栋			商业、住宅	钢混	3323.32	1264.98
9	9 栋			商业、住宅	钢混	989.09	486.02
10	10 栋			商业	钢混	429.77	199.23
11	11 栋			商业	钢混	527.88	281.25
合计		/	/	/	/	14158.69	6371.68

## 在建工程房地产估价结果明细表

序号	权利人	项目坐落	项目名称	结构	设计用途	栋号	单元号	楼层	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	广安市万佳房地产开发有限责任公司	广安市广安区城北岔马路片区 A2-2	广安新天地 (二期)	钢混	商业	1	/	1	1-1	72.03	4497	32.39
2				钢混	商业	1	/	1	1-2	42.76	4497	19.23
3				钢混	商业	1	/	1	1-3	97.17	4497	43.70
4				钢混	商业	1	/	1	1-5	19.23	4497	8.65
5				钢混	商业	1	/	1	1-7	81.26	4497	36.54
6				钢混	商业	1	/	1	1-9	69.74	4497	31.36
7				钢混	商业	1	/	1	1-10	42.51	4497	19.12
8				钢混	商业	1	/	1	1-11	34.08	4497	15.33
9				钢混	商业	1	/	2	2-1	378.13	3261	123.31
1 栋商业小计										836.91		329.63
10	广安市万佳房地产开发有限责任公司	广安市广安区城北岔马路片区 A2-2	广安新天地 (二期)	钢混	商业	7	/	2	2-1	251.85	5328	134.19
11				钢混	商业	7	/	2	2-2	219.14	5328	116.76
12				钢混	商业	7	/	2	2-3	57.81	5328	30.80
13				钢混	商业	7	/	2	2-4	57.81	5328	30.80
14				钢混	商业	7	/	2	2-5	57.81	5328	30.80
15				钢混	商业	7	/	2	2-6	57.81	5328	30.80
16				钢混	商业	7	/	2	2-7	57.81	5328	30.80
17				钢混	商业	7	/	2	2-8	50.93	4912	25.02
18				钢混	商业	7	/	2	2-9	57.81	4912	28.40



19				钢混	商业	7	/	2	2-10	57.81	4912	28.40
20				钢混	商业	7	/	2	2-11	57.81	4912	28.40
21				钢混	商业	7	/	2	2-12	53.68	4912	26.37
22				钢混	商业	7	/	2	2-13	69.19	4912	33.99
23				钢混	商业	7	/	2	2-14	56.81	4912	27.91
24				钢混	商业	7	/	2	2-15	50.13	4912	24.62
25				钢混	商业	7	/	2	2-16	59.96	4912	29.45
26				钢混	商业	7	/	2	2-17	47.51	4912	23.34
27				钢混	商业	7	/	2	2-18	38.3	4912	18.81
28				钢混	商业	7	/	2	2-19	95.94	4912	47.13
29				钢混	商业	7	/	2	2-20	28.69	4912	14.09
30				钢混	商业	7	/	2	2-22	57.81	4912	28.40
7栋商业小计										1542.42		789.28
31	广安 市万 佳房 地产 开发 有限 责任 公司	广安 市广 安区 城北 岔马 路片 区 A2-2	广安 新天 地 (二 期)	钢混	商业	8	/	1	1-2	101.28	4497	45.55
32				钢混	商业	8	/	1	1-3	17.5	4497	7.87
33				钢混	商业	8	/	1	1-4	52.51	4497	23.61
34				钢混	商业	8	/	1	1-6	48.7	4497	21.90
35				钢混	商业	8	/	1	1-10	47.84	4636	22.18
36				钢混	商业	8	/	1	1-12	47.84	4636	22.18
37				钢混	商业	8	/	1	1-14	47.84	4636	22.18
38				钢混	商业	8	/	1	1-15	47.84	4636	22.18
39				钢混	商业	8	/	1	1-16	51.25	4636	23.76
40				钢混	商业	8	/	1	1-17	41	4636	19.01
41				钢混	商业	8	/	1	1-18	47.84	4636	22.18
42				钢混	商业	8	/	1	1-19	47.84	4636	22.18
43				钢混	商业	8	/	1	1-20	47.84	4636	22.18
44				钢混	商业	8	/	1	1-21	47.84	4636	22.18
45				钢混	商业	8	/	1	1-22	47.84	4636	22.18
46				钢混	商业	8	/	1	1-23	72.33	4636	33.53
47				钢混	商业	8	/	1	1-24	47.84	4636	22.18
48				钢混	商业	8	/	1	1-25	47.84	4636	22.18
49				钢混	商业	8	/	1	1-26	47.84	4636	22.18
50				钢混	商业	8	/	1	1-27	43.28	4636	20.06
51	钢混	商业	8	/	1	1-28	48.98	4636	22.71			
52	钢混	商业	8	/	1	1-29	47.84	4636	22.18			
53	钢混	商业	8	/	1	1-30	57.22	4636	26.53			
54	钢混	商业	8	/	1	1-31	103.52	4636	47.99			
55	钢混	商业	8	/	2	2-1	30.98	3261	10.10			
56	钢混	商业	8	/	2	2-2	142.94	3261	46.61			
57	钢混	商业	8	/	2	2-3	24.68	3261	8.05			
58	钢混	商业	8	/	2	2-4	69.04	3261	22.51			



59				钢混	商业	8	/	2	2-5	63.01	3261	20.55
60				钢混	商业	8	/	2	2-6	64.2	3261	20.94
61				钢混	商业	8	/	2	2-7	57.73	3261	18.83
62				钢混	商业	8	/	2	2-8	55.86	3261	18.22
63				钢混	商业	8	/	2	2-9	62.98	3261	20.54
64				钢混	商业	8	/	2	2-10	62.98	3261	20.54
65				钢混	商业	8	/	2	2-11	62.98	3261	20.54
66				钢混	商业	8	/	2	2-12	62.98	3261	20.54
67				钢混	商业	8	/	2	2-13	96.56	3261	31.49
68				钢混	商业	8	/	2	2-14	62.98	3261	20.54
69				钢混	商业	8	/	2	2-15	62.98	3261	20.54
70				钢混	商业	8	/	2	2-16	67.48	3261	22.01
71				钢混	商业	8	/	2	2-17	53.98	3261	17.60
72				钢混	商业	8	/	2	2-18	62.98	3261	20.54
73				钢混	商业	8	/	2	2-19	62.98	3261	20.54
74				钢混	商业	8	/	2	2-20	62.98	3261	20.54
75				钢混	商业	8	/	2	2-21	62.98	3261	20.54
76				钢混	商业	8	/	2	2-22	62.98	3261	20.54
77				钢混	商业	8	/	2	2-23	96.56	3261	31.49
78				钢混	商业	8	/	2	2-24	62.98	3261	20.54
79				钢混	商业	8	/	2	2-25	62.98	3261	20.54
80				钢混	商业	8	/	2	2-26	62.98	3261	20.54
81				钢混	商业	8	/	2	2-27	56.98	3261	18.58
82				钢混	商业	8	/	2	2-28	64.48	3261	21.03
83				钢混	商业	8	/	2	2-29	62.98	3261	20.54
84				钢混	商业	8	/	2	2-30	75.45	3261	24.60
<b>8 栋商业小计</b>										<b>3224.12</b>		<b>1221.57</b>
85	广安	广安	广安 新天地 (二期)	钢混	商业	9	/	1	1-2	136.16	5535	75.36
86	市万	市广		钢混	商业	9	/	1	1-6	157	5535	86.90
87	佳房	安区		钢混	商业	9	/	1	1-7	122.42	4636	56.75
88	地产	城北		钢混	商业	9	/	1	1-8	26.81	4636	12.43
89	开发	岔马		钢混	商业	9	/	1	1-9	90.66	4636	42.03
90	有限	路片		钢混	商业	9	/	1	1-10	106.62	4636	49.43
91	责任	区		钢混	商业	9	/	1	1-11	107.11	4636	49.66
92	公司	A2-2		钢混	商业	9	/	1	1-12	80.49	4636	37.32
<b>9 栋商业小计</b>										<b>827.27</b>		<b>409.88</b>
93	广安	广安	广安	钢混	商业	10	/	1	1-4	56.74	4636	26.30
94	市万	市广	新天	钢混	商业	10	/	1	1-5	55.88	4636	25.91
95	佳房	安区	地	钢混	商业	10	/	1	1-6	55.02	4636	25.51
96	地产	城北	(二	钢混	商业	10	/	1	1-7	54.17	4636	25.11
97	开发	岔马	期)	钢混	商业	10	/	1	1-8	53.31	4636	24.71



98	有限	路片		钢混	商业	10	/	1	1-9	52.46	4636	24.32
99	责任	区		钢混	商业	10	/	1	1-10	51.6	4636	23.92
100	公司	A2-2		钢混	商业	10	/	1	1-11	50.59	4636	23.45
<b>10 栋商业小计</b>										<b>429.77</b>		<b>199.23</b>
101	广安	广安	广安新天地 (二期)	钢混	商业	11	/	1	1-1	44.07	5328	23.48
102	市万	市广		钢混	商业	11	/	1	1-2	72.56	5328	38.66
103	佳房	安区		钢混	商业	11	/	1	1-3	70.83	5328	37.74
104	地产	城北		钢混	商业	11	/	1	1-4	69.92	5328	37.25
105	开发	岔马		钢混	商业	11	/	1	1-5	69	5328	36.76
106	有限	路片		钢混	商业	11	/	1	1-6	68.08	5328	36.27
107	责任	区		钢混	商业	11	/	1	1-7	67.17	5328	35.79
108	公司	A2-2		钢混	商业	11	/	1	1-8	66.25	5328	35.30
<b>11 栋商业小计</b>										<b>527.88</b>		<b>281.25</b>
109	广安	广安	广安	钢混	住宅	1	1	34	1-34-4	99.2	4376	43.41
<b>1 栋住宅小计</b>										<b>99.2</b>		<b>43.41</b>
110	广安	广安	广安新天地 (二期)	钢混	住宅	2	1	33	1-33-5	100.2	4705	47.14
111	市万	市广		钢混	住宅	2	1	34	1-34-1	92.51	4376	40.48
<b>2 栋住宅小计</b>										<b>192.71</b>		<b>87.62</b>
112	广安	广安	广安新天地 (二期)	钢混	住宅	3	1	33	1-33-2	96.73	4705	45.51
113	市万	市广		钢混	住宅	3	1	33	1-33-5	108.55	4705	51.07
114	佳房	安区		钢混	住宅	3	1	34	1-34-1	92.87	4376	40.64
115	地产	城北		钢混	住宅	3	1	34	1-34-6	92.87	4376	40.64
116	开发	岔马		钢混	住宅	3	2	33	2-33-5	96.73	4705	45.51
117	有限	路片		钢混	住宅	3	2	34	2-34-1	92.87	4376	40.64
<b>3 栋住宅小计</b>										<b>580.62</b>		<b>264.01</b>
118	广安	广安	广安	钢混	住宅	4	1	31	1-31-1	84.69	4752	40.24



119	市万 佳房 地产 开发 有限 责任 公司	市广 安区 城北 岔马 路片 区 A2-2	新天 地 (二 期)	钢混	住宅	4	1	32	1-32-1	84.69	4705	39.85
120				钢混	住宅	4	1	32	1-32-2	100.5	4705	47.29
121				钢混	住宅	4	1	32	1-32-4	99.18	4705	46.66
122				钢混	住宅	4	1	32	1-32-5	97.63	4705	45.93
123				钢混	住宅	4	1	32	1-32-6	84.69	4705	39.85
<b>4 栋住宅小计</b>										<b>551.38</b>		<b>259.82</b>
124	广安 市万 佳房 地产 开发 有限 责任 公司	广安 市广 安区 城北 岔马 路片 区 A2-2	广安 新天 地 (二 期)	钢混	住宅	5	1	1	1-1-2	120.56	4187	50.48
125				钢混	住宅	5	1	4	1-4-2	120.56	4423	53.32
126				钢混	住宅	5	1	17	1-17-2	120.56	4893	58.99
127				钢混	住宅	5	1	24	1-24-2	120.56	4846	58.42
128				钢混	住宅	5	1	24	1-24-3	116.23	4846	56.33
129				钢混	住宅	5	1	27	1-27-2	120.56	4799	57.86
130				钢混	住宅	5	1	27	1-27-4	116.23	4799	55.78
131				钢混	住宅	5	1	28	1-28-2	120.56	4752	57.29
132				钢混	住宅	5	1	28	1-28-4	116.23	4752	55.23
133				钢混	住宅	5	1	30	1-30-3	116.23	4752	55.23
134				钢混	住宅	5	1	30	1-30-4	116.23	4752	55.23
135				钢混	住宅	5	1	31	1-31-2	120.56	4752	57.29
136				钢混	住宅	5	1	31	1-31-3	116.23	4752	55.23
137				钢混	住宅	5	1	31	1-31-4	116.23	4752	55.23
138				钢混	住宅	5	1	32	1-32-2	120.56	4705	56.72
139				钢混	住宅	5	1	32	1-32-3	116.23	4705	54.69
140				钢混	住宅	5	1	32	1-32-4	116.23	4705	54.69
141				钢混	住宅	5	1	33	1-33-2	120.56	4705	56.72
142				钢混	住宅	5	1	33	1-33-3	116.23	4705	54.69
143				钢混	住宅	5	1	33	1-33-4	116.23	4705	54.69
144	钢混	住宅	5	1	33	1-33-6	83.37	4705	39.23			
145	钢混	住宅	5	1	34	1-34-1	83.37	4376	36.48			
146	钢混	住宅	5	1	34	1-34-3	116.23	4376	50.86			
147	钢混	住宅	5	1	34	1-34-4	116.23	4376	50.86			
148	钢混	住宅	5	1	34	1-34-6	83.37	4376	36.48			
<b>5 栋住宅小计</b>										<b>2846.14</b>		<b>1328.02</b>
149	广安 市万 佳房 地产 开发 有限 责任 公司	广安 市广 安区 城北 岔马 路片 区	广安 新天 地 (二 期)	钢混	住宅	6	1	1	1-1-2	120.59	4187	50.49
150				钢混	住宅	6	1	3	1-3-2	120.59	4329	52.20
151				钢混	住宅	6	1	4	1-4-2	120.59	4423	53.34
152				钢混	住宅	6	1	14	1-14-2	120.59	4846	58.44
153				钢混	住宅	6	1	27	1-27-4	116.26	4799	55.79
154				钢混	住宅	6	1	29	1-29-2	120.59	4752	57.30
155				钢混	住宅	6	1	29	1-29-3	116.26	4752	55.25

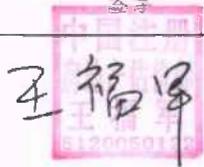


156	公司	A2-2		钢混	住宅	6	1	29	1-29-4	116.26	4752	55.25
157				钢混	住宅	6	1	30	1-30-4	116.26	4752	55.25
158				钢混	住宅	6	1	31	1-31-2	120.59	4752	57.30
159				钢混	住宅	6	1	31	1-31-3	116.26	4752	55.25
160				钢混	住宅	6	1	31	1-31-4	116.26	4752	55.25
161				钢混	住宅	6	1	32	1-32-3	116.26	4705	54.70
162				钢混	住宅	6	1	32	1-32-4	116.26	4705	54.70
163				钢混	住宅	6	1	33	1-33-2	120.59	4705	56.74
164				钢混	住宅	6	1	33	1-33-3	116.26	4705	54.70
165				钢混	住宅	6	1	33	1-33-4	116.26	4705	54.70
166				钢混	住宅	6	1	34	1-34-3	116.26	4376	50.88
167				钢混	住宅	6	1	34	1-34-4	116.26	4376	50.88
<b>6 栋住宅小计</b>										<b>2239.25</b>		<b>1038.41</b>
168	广安市万佳房地产开发有限责任公司	广安市广安区城北岔马路片区 A2-2	广安新天地 (二期)	钢混	住宅	8	1	34	1-34-4	99.2	4376	43.41
<b>8 栋住宅小计</b>										<b>99.2</b>		<b>43.41</b>
169	广安市万佳房地产开发有限责任公司	广安市广安区城北岔马路片区 A2-2	广安新天地 (二期)	钢混	住宅	9	1	33	1-33-1	80.91	4705	38.07
170				钢混	住宅	9	1	33	1-33-8	80.91	4705	38.07
<b>9 栋住宅小计</b>										<b>161.82</b>		<b>76.14</b>
<b>合计</b>										<b>14158.69</b>		<b>6371.68</b>



## 十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师见下表：

姓名	注册号	签字	签字日期
王福军	5120050122		2022年1月18日
胡勇	5120040012		2022年1月18日

## 十二、实地查勘期

本次估价对估价对象的现场查勘期为2021年12月1日。

## 十三、估价作业期

本次估价作业期为自受理估价委托之日2021年12月1日至估价报告出具之日2022年1月18日止。



## 估价对象风险提示

(一)根据估价委托人要求对估价对象房地产在价值时点的市场价值进行评估,本报告仅供估价委托人了解估价对象的市场价值提供参考依据。

(二)估价对象的房地产市场状况可能随时间变化而变化,这期间若房地产市场有较大的变动造成估价对象市场价值下降会形成预期风险,提请报告使用人注意。

(三)估价人员建议定期或者在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价值进行再评估。

(四)本次估价根据四川省大竹县人民法院出具的《评估委托书》对估价对象在价值时点的市场价值进行评估,本次估价是以提供给估价机构的估价对象无权属纠纷为假设前提,对基于产权上的纠纷估价机构不予承担任何责任。

(五)本报告不作为权属确认的依据。



## 附 件

- 一、《四川省大竹县人民法院评估委托书》复印件
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象状况照片
- 四、估价对象《评估拍卖财产清单》复印件
- 五、估价对象《国有土地使用证》复印件
- 六、估价对象《建设用地规划许可证》复印件
- 七、估价对象《建设工程规划许可证》复印件
- 八、估价对象《建筑工程施工许可证》复印件
- 九、估价对象《商品房预售许可证》复印件
- 十、评估机构营业执照和评估机构备案证书复印件
- 十一、注册房地产估价师注册证书复印件



## 四川省大竹县人民法院 评估委托书

(2021)大竹法技委字第78号

四川同力达成房地产土地资产评估有限公司：

本院受理申请人达州市商业银行股份有限公司万源市支行与被执行人广安市万佳房地产开发有限责任公司、宜昌市万佳实业有限责任公司、段闵金融借款合同纠纷一案，需要对被执行人广安市万佳房地产开发有限责任公司、宜昌市万佳实业有限责任公司、段闵名下房产的现有价值予以评估，根据最高人民法院《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条第一款的规定，请委派两名有评估资质的工作人员对以下资产进行评估：

确定被执行人广安市万佳房地产开发有限责任公司、宜昌市万佳实业有限责任公司、段闵名下房产的的市场价值（标的物情况详见移送清单。基准日：以现场勘验日为准。勘验时提前与本院司法辅助办公室郑文茗联系，电话 15983876800）。以上房产详细信息见移送评估材料，如需测绘由你公司自行委托有资质的测绘公司进行测绘。

请你公司收到我院的《评估委托书》之日起30日内完成评估工作，并提出书面评估结论并签字盖章，如因案情疑难重大复杂需延长评估期限需经过我院同意，评估报告一式六份（为了便于扫描，不能粘连）寄或送到本院司法辅助办公室郑文茗处。

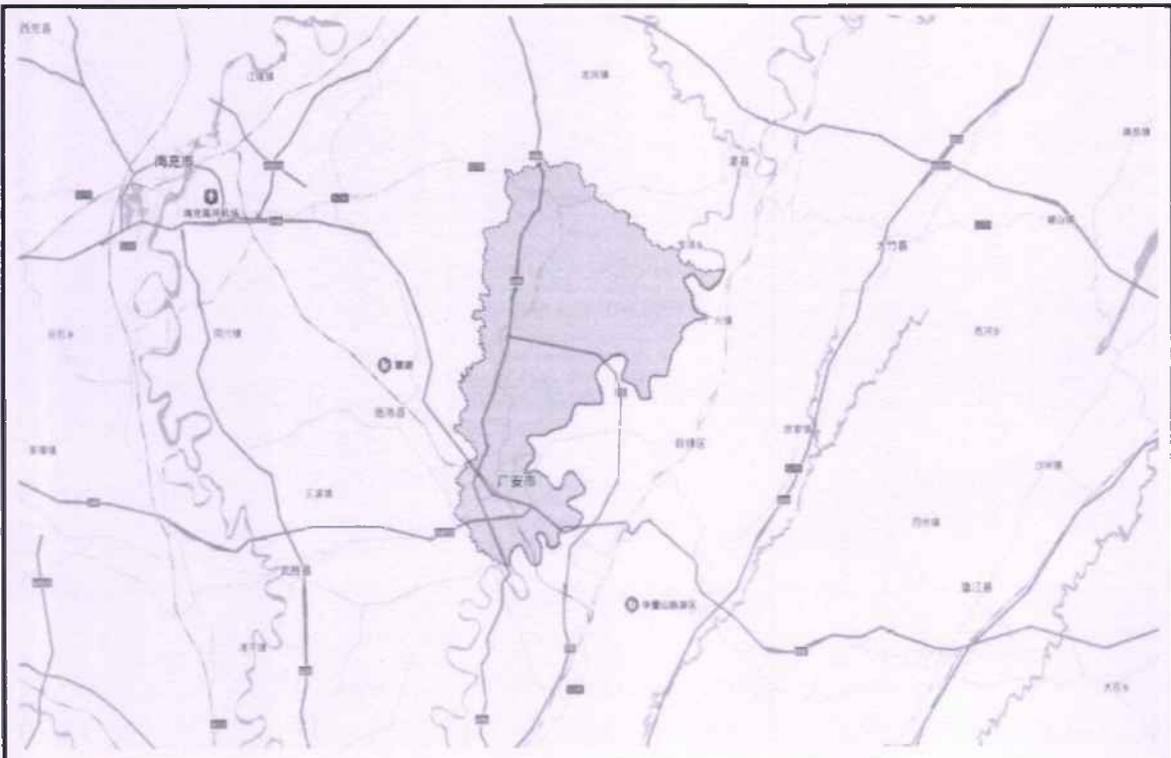
特此委托。





### 估价对象位置示意图

坐落：广安市广安区城北岔马路片区 A2-2



◆估价对象所在市(区)方位图



◆估价对象位置图



### 估价对象状况照片

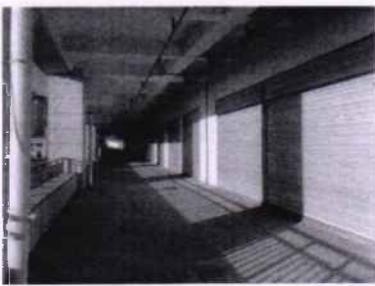
项目名称：广安市广安区城北岔马路片区 A2-2“广安新天地（二期）”部分商业及住宅在建工程房地产

		
◆ 估价对象临街状况	◆ 估价对象临街状况	◆ 估价对象商业用房现状
		
◆ 估价对象商业用房现状	◆ 估价对象商业用房现状	◆ 估价对象商业用房现状
		
◆ 估价对象商业用房现状	◆ 估价对象商业用房现状	◆ 估价对象商业用房现状
		
◆ 估价对象商业用房现状	◆ 估价对象商业用房现状	◆ 估价对象商业用房现状

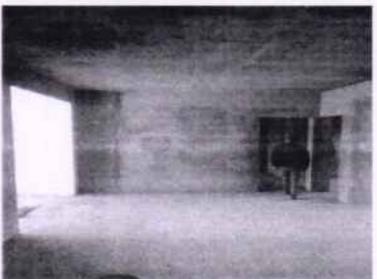
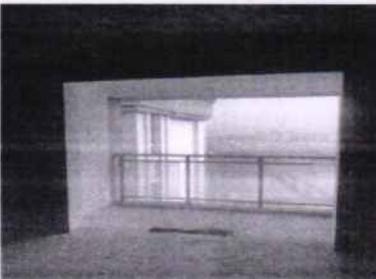
拍摄人员：朱胤

拍摄日期：2021年12月1日

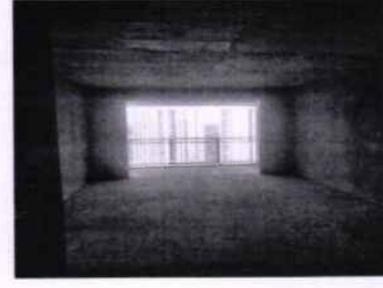


		
◆ 估价对象商业用房现状	◆ 估价对象商业用房现状	◆ 估价对象商业用房现状
		
◆ 估价对象商业用房现状	◆ 估价对象商业用房现状	◆ 估价对象商业用房现状
		
◆ 估价对象商业用房现状	◆ 估价对象商业用房现状	◆ 估价对象商业用房现状
		
◆ 估价对象商业用房现状	◆ 估价对象商业用房现状	◆ 估价对象商业用房现状



		
◆估价对象住宅用房现状	◆估价对象住宅用房现状	◆估价对象住宅用房现状
		
◆估价对象住宅用房现状	◆估价对象住宅用房现状	◆估价对象住宅用房现状
		
◆估价对象住宅用房现状	◆估价对象住宅用房现状	◆估价对象住宅用房现状
		
◆估价对象住宅用房现状	◆估价对象住宅用房现状	◆估价对象住宅用房现状



		
◆估价对象住宅用房现状	◆估价对象住宅用房现状	◆估价对象住宅用房现状
		
◆估价对象住宅用房现状	◆估价对象住宅用房现状	◆估价对象住宅用房现状
		
◆估价对象住宅用房现状	◆估价对象住宅用房现状	◆估价对象住宅用房现状
		
◆估价对象住宅用房现状	◆估价对象住宅用房现状	◆估价对象住宅用房现状



## 评估拍卖财产清单

### 一、广安市万佳房地产开发有限责任公司所有的财产

#### 1. 位于广安市广安区广安·新天地（二期）的房屋227套

序号	栋号	单元	楼层	房屋编号	规划用途	预测建筑面积
1	2	1	34	1-34-4	住宅	99.2
2	8	1	33	1-33-5	住宅	100.2
3	8	1	34	1-34-1	住宅	92.51
4	9	1	34	1-34-4	住宅	99.2
5	10		1	1-1	商业	72.03
6	10		1	1-2	商业	42.76
7	10		1	1-3	商业	97.17
8	10		1	1-5	商业	19.23
9	10		1	1-7	商业	81.26
10	10		1	1-9	商业	69.74
11	10		2	2-1	商业	378.13
12	10		1	1-10	商业	42.51
13	10		1	1-11	商业	34.08
14	11		1	1-1	商业	21.97
15	11		1	1-2	商业	101.28
16	11		1	1-3	商业	17.5
17	11		1	1-4	商业	52.51
18	11		1	1-5	商业	47.86
19	11		1	1-6	商业	48.7
20	11		1	1-7	商业	52.23
21	11		1	1-8	商业	42.42
22	11		1	1-9	商业	47.84
23	11		2	2-1	商业	30.98
24	11		2	2-2	商业	142.94
25	11		2	2-3	商业	24.68



26	11		2	2-4	商业	69.04
27	11		2	2-5	商业	63.01
28	11		2	2-6	商业	64.2
29	11		2	2-7	商业	57.73
30	11		2	2-8	商业	55.86
31	11		2	2-9	商业	62.98
32	11		1	1-10	商业	47.84
33	11		1	1-11	商业	47.84
34	11		1	1-12	商业	47.84
35	11		1	1-13	商业	72.33
36	11		1	1-14	商业	47.84
37	11		1	1-15	商业	47.84
38	11		1	1-16	商业	51.25
39	11		1	1-17	商业	41
40	11		1	1-18	商业	47.84
41	11		1	1-19	商业	47.84
42	11		1	1-20	商业	47.84
43	11		1	1-21	商业	47.84
44	11		1	1-22	商业	47.84
45	11		1	1-23	商业	72.33
46	11		1	1-24	商业	47.84
47	11		1	1-25	商业	47.84
48	11		1	1-26	商业	47.84
49	11		1	1-27	商业	43.28
50	11		1	1-28	商业	48.98
51	11		1	1-29	商业	47.84
52	11		1	1-30	商业	57.22
53	11		1	1-31	商业	103.52
54	11		2	2-10	商业	62.98
55	11		2	2-11	商业	62.98



56	11		2	2-12	商业	62.98
57	11		2	2-13	商业	96.56
58	11		2	2-14	商业	62.98
59	11		2	2-15	商业	62.98
60	11		2	2-16	商业	67.48
61	11		2	2-17	商业	53.98
62	11		2	2-18	商业	62.98
63	11		2	2-19	商业	62.98
64	11		2	2-20	商业	62.98
65	11		2	2-21	商业	62.98
66	11		2	2-22	商业	62.98
67	11		2	2-23	商业	96.56
68	11		2	2-24	商业	62.98
69	11		2	2-25	商业	62.98
70	11		2	2-26	商业	62.98
71	11		2	2-27	商业	56.98
72	11		2	2-28	商业	64.48
73	11		2	2-29	商业	62.98
74	11		2	2-30	商业	75.45
75	12		2	2-1	商业	251.85
76	12		2	2-2	商业	219.14
77	12		2	2-3	商业	57.81
78	12		2	2-4	商业	57.81
79	12		2	2-5	商业	57.81
80	12		2	2-6	商业	57.81
81	12		2	2-7	商业	59.19
82	12		2	2-8	商业	50.93
83	12		2	2-9	商业	57.81
84	12		2	2-10	商业	57.81
85	12		2	2-11	商业	57.81



86	12		2	2-12	商业	53.68
87	12		2	2-13	商业	69.19
88	12		2	2-14	商业	56.81
89	12		2	2-15	商业	50.13
90	12		2	2-16	商业	59.96
91	12		2	2-17	商业	47.51
92	12		2	2-18	商业	38.3
93	12		2	2-19	商业	95.94
94	12		2	2-20	商业	28.69
95	12		2	2-22	商业	57.81
96	12		2	2-23	商业	57.81
97	13		1	1-1	商业	44.07
98	13		1	1-2	商业	72.56
99	13		1	1-3	商业	70.83
100	13		1	1-4	商业	69.92
101	13		1	1-5	商业	69
102	13		1	1-6	商业	68.08
103	13		1	1-7	商业	67.17
104	13		1	1-8	商业	66.25
105	15		1	1-11	商业	50.59
106	15		1	1-2	商业	54.29
107	15		1	1-3	商业	61.73
108	15		1	1-4	商业	56.74
109	15		1	1-5	商业	55.88
110	15		1	1-6	商业	55.02
111	15		1	1-7	商业	54.17
112	15		1	1-8	商业	53.31
113	15		1	1-9	商业	52.46
114	15		1	1-10	商业	51.6
115	1幢	1	5	1-5-7	住宅	96.01



116	1幢	1	33	1-33-1	住宅	80.91
117	1幢	1	33	1-33-8	住宅	80.91
118	4幢	1	1	1-1-2	住宅	120.59
119	4幢	X	2	1-2-2	住宅	120.59
120	4幢	1	3	1-3-2	住宅	120.59
121	4幢	1	4	1-4-2	住宅	120.59
122	4幢	1	4	1-4-3	住宅	116.26
123	4幢	X	4	1-4-4	住宅	116.26
124	4幢	1	5	1-5-3	住宅	116.26
125	4幢	X	6	1-6-3	住宅	116.26
126	4幢	1	14	1-14-2	住宅	120.59
127	4幢	X	18	1-18-2	住宅	120.59
128	4幢	X	24	1-24-4	住宅	116.26
129	4幢	X	25	1-25-4	住宅	116.26
130	4幢	X	26	1-26-4	住宅	116.26
131	4幢	X	27	1-27-2	住宅	120.59
132	4幢	X	27	1-27-3	住宅	116.26
133	4幢	1	27	1-27-4	住宅	116.26
134	4幢	X	28	1-28-2	住宅	120.59
135	4幢	X	28	1-28-3	住宅	116.26
136	4幢	X	28	1-28-4	住宅	116.26
137	4幢	1	29	1-29-2	住宅	120.59
138	4幢	1	29	1-29-3	住宅	116.26
139	4幢	1	29	1-29-4	住宅	116.26
140	4幢	X	30	1-30-2	住宅	120.59
141	4幢	X	30	1-30-3	住宅	116.26
142	4幢	1	30	1-30-4	住宅	116.26
143	4幢	1	31	1-31-2	住宅	120.59
144	4幢	1	31	1-31-3	住宅	116.26
145	4幢	1	31	1-31-4	住宅	116.26



146	4幢	X	1	32	1-32-2	住宅	120.59
147	4幢		1	32	1-32-3	住宅	116.26
148	4幢		1	32	1-32-4	住宅	116.26
149	4幢		1	33	1-33-2	住宅	120.59
150	4幢		1	33	1-33-3	住宅	116.26
151	4幢		1	33	1-33-4	住宅	116.26
152	4幢	X	1	33	1-33-5	住宅	95.8
153	4幢	X	1	34	1-34-1	住宅	83.38
154	4幢		1	34	1-34-3	住宅	116.26
155	4幢		1	34	1-34-4	住宅	116.26
156	4幢	X	1	34	1-34-6	住宅	83.38
157	5幢		1	1	1-1-2	住宅	120.56
158	5幢	X	1	1	1-1-3	住宅	136.01
159	5幢	X	1	2	1-2-2	住宅	120.56
160	5幢	X	1	3	1-3-4	住宅	116.23
161	5幢		1	4	1-4-2	住宅	120.56
162	5幢	X	1	4	1-4-3	住宅	116.23
163	5幢	X	1	4	1-4-4	住宅	116.23
164	5幢	X	1	5	1-5-4	住宅	116.23
165	5幢	X	1	14	1-14-2	住宅	120.56
166	5幢	X	1	14	1-14-4	住宅	116.23
167	5幢		1	17	1-17-2	住宅	120.56
168	5幢	X	1	22	1-22-2	住宅	120.56
169	5幢		1	24	1-24-2	住宅	120.56
170	5幢		1	24	1-24-3	住宅	116.23
171	5幢	X	1	24	1-24-4	住宅	116.23
172	5幢	X	1	25	1-25-2	住宅	120.56
173	5幢	X	1	25	1-25-3	住宅	116.23
174	5幢	X	1	25	1-25-4	住宅	116.23
175	5幢	X	1	26	1-26-4	住宅	116.23



176	5幢	1	27	1-27-2	住宅	120.56
177	5幢	1	27	1-27-3	住宅	116.23
178	5幢	1	27	1-27-4	住宅	116.23
179	5幢	1	28	1-28-2	住宅	120.56
180	5幢	1	28	1-28-3	住宅	116.23
181	5幢	1	28	1-28-4	住宅	116.23
182	5幢	1	29	1-29-2	住宅	120.56
183	5幢	1	29	1-29-3	住宅	116.23
184	5幢	1	29	1-29-4	住宅	116.23
185	5幢	1	30	1-30-2	住宅	120.56
186	5幢	1	30	1-30-3	住宅	116.23
187	5幢	1	30	1-30-4	住宅	116.23
188	5幢	1	31	1-31-2	住宅	120.56
189	5幢	1	31	1-31-3	住宅	116.23
190	5幢	1	31	1-31-4	住宅	116.23
191	5幢	1	32	1-32-2	住宅	120.56
192	5幢	1	32	1-32-3	住宅	116.23
193	5幢	1	32	1-32-4	住宅	116.23
194	5幢	1	33	1-33-2	住宅	120.56
195	5幢	1	33	1-33-3	住宅	116.23
196	5幢	1	33	1-33-4	住宅	116.23
197	5幢	1	33	1-33-6	住宅	83.37
198	5幢	1	34	1-34-1	住宅	83.37
199	5幢	1	34	1-34-3	住宅	116.23
200	5幢	1	34	1-34-4	住宅	116.23
201	5幢	1	34	1-34-6	住宅	83.37
202	6幢	1	31	1-31-1	住宅	84.69
203	6幢	1	32	1-32-1	住宅	84.69
204	6幢	1	32	1-32-2	住宅	100.5
205	6幢	1	32	1-32-4	住宅	99.18



206	6幢	1	32	1-32-5	住宅	97.63
207	6幢	1	32	1-32-6	住宅	84.69
208	7幢	1	33	1-33-2	住宅	96.73
209	7幢	1	33	1-33-5	住宅	108.56
210	7幢	1	34	1-34-1	住宅	92.87
211	7幢	1	34	1-34-6	住宅	92.87
212	7幢	2	33	2-33-5	住宅	96.73
213	7幢	2	34	2-34-1	住宅	92.87
214	14幢		1-2	101	商业	98.24
215	14幢		1-2	102	商业	136.16
216	14幢		1-2	103	商业	236.87
217	14幢		1-2	104	商业	134.16
218	14幢		1-2	105	商业	130.97
219	14幢		1-2	106	商业	157
220	14幢		1-2	107	商业	122.42
221	14幢		1	108	商业	26.81
222	14幢		1-2	109	商业	90.66
223	14幢		1-2	110	商业	106.62
224	14幢		1-2	111	商业	107.11
225	14幢		1	112	商业	80.49
226	14幢		1	113	商业	75.21
227	14幢		1-2	114	商业	193.71

## 2. 位于广安市广安区广安·新天地（三期）的房屋4套

序号	栋号	单元	楼层	房屋编号	规划用途	预测建筑面积
1	1幢		2	202	商业	382.25
2	1幢		1	附1号	商业	103.11
3	1幢		1	附2号	商业	156.91
4	2幢		1	附23号	商业	92.99



广商 国用 2013 ) 第 04922 号

土地使用权人	广安市万隆房地产开发有限责任公司		
座落	广安市广安区金马路片区A3-7		
地号	0510028	图号	
地类(用途)	城镇混合住宅用地(商住)		
使用权类型	出让	终止日期	2052年11月24日
使用权面积	51876.00 M <sup>2</sup>	其中	自用面积 0.00 M <sup>2</sup>
		中	分摊面积 51876.00 M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

广安市人民政府 (章)  
2013 年 5 月 3 日

2013 年 5 月 3 日

广安市国土资源局 (章)  
2013 年 5 月 3 日

中华人民共和国

## 建设用地规划许可证

地字第 [5114012013000012] 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关  
2013 年 5 月 23 日

No. 0000464

用地单位	广安市万隆房地产开发有限责任公司
用地项目名称	广安新天地—江山多娇
用地位置	广安区城北金马路片区
用地性质	二类居住用地
用地面积	伍万壹仟捌佰柒拾陆平方米
建设规模	
附图及附件名称	

### 遵守事项

- 一 本证是城乡规划行政主管部门核发，建设项目应符合城乡规划法律法规的规定。
- 二 凭本证，向有关部门申请办理用地手续，占补土地时，应依法进行土地复垦。
- 三 本证发证机关审核时，本证的内容及证不得随意变更。
- 四 本证所附的附图与附件由发证机关负责，本证是核发规划许可证的依据。



No 0011456

## 中华人民共和国 建设工程规划许可证

编号: 512923201311200001

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定, 经审核, 本建设工程符合城乡规划要求, 颁发此证。

发证机关   
日期 2013年9月26日

建设单位(个人)	广安市万佳房地产开发有限责任公司
建设项目名称	广安·新天地(二期)江山多娇
建设位置	广安城北嘉宁路片区
建设规模	规划建筑占地面积陆伍万平方米 (其中地上: 贰万肆仟陆佰陆拾陆平方米; 地下: 贰万零陆佰零陆平方米)

所附文件名称  
加盖“广安市住房和城乡建设局规划图纸审查专用章”的总平面图。

### 遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核, 建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的, 均属违法建设。
- 三、本证发证机关对, 本证的核发权不予随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权检查本证, 建设单位(个人)有义务交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定, 与本证具有同等法律效力。

## 中华人民共和国 建筑工程施工许可证

编号: 51292320131120010

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定, 经审查, 本建设工程符合施工条件, 准予施工。

发证机关   
日期 2013年10月18日

建设单位	广安市万佳房地产开发有限责任公司
工程名称	广安新天地(二期)——江山多娇
建设地址	广安市广安城北嘉宁路片区A2-2
建设规模	山地, 2270肆.865亩, 26900 100%
合同总价	88900万
监理单位	北京中地工程咨询有限公司广安分公司
设计单位	重庆大学设计研究院
监理单位	重庆建设监理(集团)有限公司
建设单位	四川广安华安建筑劳务有限公司
项目负责人	李代刚

### 遵守事项

- 一、本证发放施工现场, 作为准予施工的法律凭证。
- 二、未取得本证或未按照本证规定进行施工的, 均属违法建设。
- 三、建设单位主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内有效, 逾期不办理延期手续, 不办理延期手续的, 逾期超过三个月的, 本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设, 按照《中华人民共和国城乡规划法》的规定予以处罚。



## 商品房预售许可证

### FORWARD-SELL LICENCE FOR COMMODITY HOUSE

销售单位: 广安市万佳房地产开发有限公司  
 SELLER: 广安市万佳房地产开发有限公司

项目名称: 广安新天地(一期)江山御府  
 PROJECT NAME: 广安新天地(一期)江山御府

房屋预售地点: 广安新街5号A2-2地块  
 LOCATION: 广安新街5号A2-2地块

房屋用途性质: 商住混合  
 USAGE: 商住混合

预售总建筑面积: 35160.00 平方米(幢号: 1#楼, 155楼, 9#楼, 200楼, 10#楼, 都100m<sup>2</sup>套)  
 TOTAL CONSTRUCTION AREA: 35160.00 SQUARE METERS/BLOCK NO. 1#楼, 155楼, 9#楼, 200楼, 10#楼, 都100m<sup>2</sup>套

预售对象: 中国公民  
 BUYER: 中国公民

权利限制情况: 预售  
 AUTHORITY LIMITATION: 预售

注: 项目已作在建工程抵押。  
 2015.1.17

15楼, 9#楼在建工程已预售。  
 2015.1.29

经审查, 批准以上所列  
 AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房房屋公开预售  
 COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL

发证机关  
 二〇一五年一月二十九日

四川省建设厅印制

## 商品房预售许可证

### FORWARD-SELL LICENCE FOR COMMODITY HOUSE

销售单位: 广安市万佳房地产开发有限公司  
 SELLER: 广安市万佳房地产开发有限公司

项目名称: 广安新天地(一期)江山御府  
 PROJECT NAME: 广安新天地(一期)江山御府

房屋预售地点: 广安新街5号A2-2地块  
 LOCATION: 广安新街5号A2-2地块

房屋用途性质: 商住混合  
 USAGE: 商住混合

预售总建筑面积: 60099.5 平方米(幢号: 2#楼, 5#楼)  
 TOTAL CONSTRUCTION AREA: 60099.5 SQUARE METERS/BLOCK NO. 2#楼, 5#楼

预售对象: 中国公民  
 BUYER: 中国公民

权利限制情况: 预售  
 AUTHORITY LIMITATION: 预售

注: 项目已作在建工程抵押。  
 2015.1.17

2#楼在建工程已预售。  
 2015.1.29

经审查, 批准以上所列  
 AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

商品房房屋公开预售  
 COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL

发证机关  
 二〇一五年一月二十九日

四川省建设厅印制



## 商品房预售许可证

### FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODITY HOUSE

售房单位: **广安市万佳房地产开发有限公司**  
 SELLER: **广安市万佳房地产开发有限公司**

(2014) 房预售证第 21 号  
 NO. FYSZD:

项目名称: **广安新天地(一期)江山多娇**  
 PROJECT NAME:

房屋预售地点: **广安区城北安石街**  
 LOCATION:

房屋用途性质: **商住混合**  
 USAGE:

预售总建筑面积: **27624.0** 平方米(幢号: **4#楼、住宅187套, 6#楼、住宅190套**) 共 **2** 套  
 TOTAL CONSTRUCTION AREA: SQUARE METERS(BLOCK NO. SETS)

权利限制情况: **预售**  
 AUTHORITY LIMITATION:

预售对象: **中国公民**  
 BUYER:

**经审查, 批准以上所列**  
 AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

**商品房屋公开预售**  
 COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL

四川省建设厅印制

发证机关  
 二〇一四年一月二十日

## 商品房预售许可证

### FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODITY HOUSE

售房单位: **广安市万佳房地产开发有限公司**  
 SELLER:

(2014) 房预售证第 5 号  
 NO. FYSZD:

项目名称: **广安新天地(二期)江山多娇60、7#楼**  
 PROJECT NAME:

房屋预售地点: **广安区合马路片区A2-2**  
 LOCATION:

房屋用途性质: **商住混合**  
 USAGE:

预售总建筑面积: **57103.43** 平方米(幢号: **60、7#**) 共 **590** 套  
 TOTAL CONSTRUCTION AREA: SQUARE METERS(BLOCK NO. ) SETS

权利限制情况: **预售**  
 AUTHORITY LIMITATION:

预售对象: **中国公民**  
 BUYER:

**经审查, 批准以上所列**  
 AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

**商品房屋公开预售**  
 COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL

四川省建设厅印制

发证机关  
 二〇一四年三月十日



## 商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODITY HOUSE

售房单位: **广安市万德房地产开发有限公司**  
 SELLER: **广安市万德房地产开发有限公司**
2014 房预售证第 24 号  
NO. FYSZD

项目名称: **广安新天地(一期)10、11、12、13、15幢**  
 PROJECT NAME: **广安新天地(一期)10、11、12、13、15幢**

房屋坐落地点: **广安区铁山坪片区A2-2**  
 LOCATION: **广安区铁山坪片区A2-2**

房屋用途性质: **商住混合**  
 USAGE: **商住混合**

预售总建筑面积: **1905.20** 平方米(幢号: **8**)共**200**套  
 TOTAL CONSTRUCTION AREA: **1905.20** SQUARE METERS/BLOCK NO. **8** SETS

权利限制情况: **预售**  
 AUTHORITY LIMITATION: **预售**

预售对象: **中国公民**  
 BUYER: **中国公民**

**经审查, 批准以上所列**  
 AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

**商品房屋公开预售**  
 COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL

四川省建设厅印制  
 2014年11月17日

## 商品房预售许可证

FORWARD SELL LICENCE FOR COMMODITY HOUSE

售房单位: **广安市万佳房地产开发有限责任公司**  
 SELLER: **广安市万佳房地产开发有限责任公司**
2014 房预售证第 20 号  
NO. FYSZD

项目名称: **广安新天地(二期)10、11、12、13、15幢**  
 PROJECT NAME: **广安新天地(二期)10、11、12、13、15幢**

房屋坐落地点: **广安区岔马路行片区A2-2**  
 LOCATION: **广安区岔马路行片区A2-2**

房屋用途性质: **商住混合**  
 USAGE: **商住混合**

预售总建筑面积: **8061.86** 平方米(幢号**13、15**)共**126**套  
 TOTAL CONSTRUCTION AREA: **8061.86** SQUARE METERS/BLOCK NO. **13、15** SETS

权利限制情况: **预售**  
 AUTHORITY LIMITATION: **预售**

预售对象: **公众**  
 BUYER: **公众**

**经审查, 批准以上所列**  
 AFTER EXAMINATION, THE ABOVE MENTIONED

**商品房屋公开预售**  
 COMMODITY HOUSES ALLOWED FOR FORWARD SELL

四川省建设厅印制  
 2014年11月17日



成都市武侯区信用信息公示系统 <http://a.cdsh.gov.cn> 查询代码: 02C1749Y4

成都市武侯区信用信息公示系统 <http://www.gsxt.gov.cn>



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91510107759737008R

扫描二维码登录  
国家企业信用信息公示  
系统,了解更多登  
记、备案、许可、  
监管信息。



名称 四川同力达成房地产土地资产评估有限公司

注册资本 (人民币)叁佰万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年4月16日

法定代表人 杨勇军

营业期限 2004年4月16日至永久

经营范围 房地产土地资产评估; 房地产价格评估; 土地评估及咨询服务。(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)

住所 成都市武侯区一环路南一段12号书香阁5楼F座

登记机关



市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：四川同力达成房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：杨勇军  
(执行事务合伙人)

住所：成都市武侯区一环路南二段12号书香榭5楼F座

统一社会信用代码：91510107759737008R

备案等级：壹级

证书编号：川建房估备字[2019]0233号

有效期限：2019年07月22日至2022年07月22日



中华人民共和国住房和城乡建设部制



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00251103

姓名 / Full name

王福军

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

510622196402180031

注册号 / Registration No.

5120050122

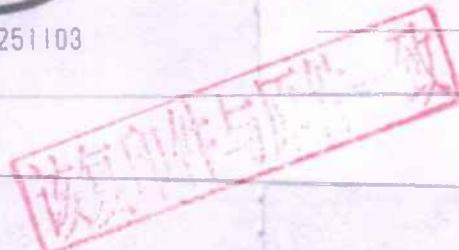
执业机构 / Employer

四川同力达成房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-7-6

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00238888

姓名 / Full name

胡勇

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

51010219701017497X

注册号 / Registration No.

5120040012

执业机构 / Employer

四川同力达成房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-12-8

持证人签名 / Bearer's signature