

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：位于四川省达州市大竹县白塔街道迎宾路 298 号豪斯-东蓝宽境商业、车位、住宅房地产市场价值估价报告

估价委托人：开江县人民法院

房地产估价机构：四川鼎诚房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：薛原 注册号：5120150122

傅剑 注册号：5119960042

估价报告编号：川鼎诚房评（2022）字第 07-0044 号

估价报告出具日期：二〇二二年七月十八日



致估价委托人函

开江县人民法院：

受贵院委托，我公司遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照国家规定的技术标准和程序，结合估价对象的权益状况、实物状况及所在区域市场状况，对估价对象在价值时点的市场价值进行了专业分析、测算和判断，完成了估价对象的市场价值评估工作。

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：本报告估价对象为位于四川省达州市大竹县白塔街道迎宾路 298 号豪斯-东蓝宽境(详见估价对象市场价值评估结果一览表)商业、车位、住宅房地产，产权登记建筑面积合计为 6454.08 平方米（含其分摊的土地使用权，装饰装修及附属设施设备。），估价对象具体评估范围和登记状况详见表 1。

三、价值时点：2022 年 07 月 07 日

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：估价对象在价值时点 2022 年 07 月 07 日满足本报告“估价的假设和限制条件”及“价值类型”条件下的市场价值为：1525.68 万元（人民币），金额大写：壹仟伍佰贰拾伍万陆仟捌佰元整人民币。详见表 1。

表 1 估价对象市场价值评估结果一览表

序号	权证号/房屋唯一号	产权人	房屋坐落	用途	楼层	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	/	四川豪斯置业有限公司	达州市大竹县白塔街道迎宾路 298 号豪斯-东蓝宽境 2 幢 1-5 号	商业	1	106.1	7940	84.24
2	/	四川豪斯置业有限公司	达州市大竹县白塔街道迎宾路 298 号	商业	2	174.59	5905	103.1

			豪斯-东蓝宽境 2 幢 2-1 号					
3	/	四川豪斯置业有限公司	达州市大竹县白塔 街道迎宾路 298 号 豪斯-东蓝宽境 2 幢 2-2 号	商业	2	181.04	5905	106.9
4	/	四川豪斯置业有限公司	达州市大竹县白塔 街道迎宾路 298 号 豪斯-东蓝宽境 6 幢 2-25-4 号	住宅	25	74.91	5867	43.95
小计						536.64		338.19
序号	权证 号/房 屋唯 一号	产权人	房屋坐落 (车位号)	用途	楼 层	建筑面 积 (m ²)	评估单 价 (元/ m ²)	评估总价 (万元)
1	/	四川豪斯置业有限公司	3	车位	-1	34.00	2029	6.9
2	/	四川豪斯置业有限公司	4	车位	-1	34.00	2029	6.9
3	/	四川豪斯置业有限公司	6	车位	-1	34.00	2029	6.9
4	/	四川豪斯置业有限公司	10	车位	-1	34.00	2029	6.9
5	/	四川豪斯置业有限公司	11	车位	-1	34.00	2029	6.9
6	/	四川豪斯置业有限公司	12	车位	-1	34.00	2029	6.9
7	/	四川豪斯置业有限公司	13	车位	-1	34.00	2029	6.9
8	/	四川豪斯置业有限公司	17	车位	-1	23.36	2106	6.555
9	/	四川豪斯置业有限公司	20	车位	-1	34.00	2029	6.9
10	/	四川豪斯置业有限公司	21	车位	-1	34.00	2029	6.9
11	/	四川豪斯置业有限公司	22	车位	-1	34.00	2029	6.9
12	/	四川豪斯置业有限公司	27	车位	-1	32.59	2117	6.9
13	/	四川豪斯置业有限公司	28	车位	-1	32.59	2117	6.9
14	/	四川豪斯置业有限公司	29	车位	-1	32.59	2117	6.9
15	/	四川豪斯置业有限公司	30	车位	-1	32.59	2117	6.9
16	/	四川豪斯置业有限公司	31	车位	-1	32.59	2117	6.9
17	/	四川豪斯置业有限公司	34	车位	-1	32.59	2117	6.9
18	/	四川豪斯置业有限公司	35	车位	-1	32.59	2117	6.9
19	/	四川豪斯置业有限公司	36	车位	-1	34.00	2029	6.9
20	/	四川豪斯置业有限公司	37	车位	-1	34.00	2029	6.9
21	/	四川豪斯置业有限公司	57	车位	-1	32.59	2117	6.9
22	/	四川豪斯置业有限公司	60	车位	-1	32.59	2117	6.9
23	/	四川豪斯置业有限公司	61	车位	-1	32.59	2117	6.9
24	/	四川豪斯置业有限公司	67	车位	-1	32.59	2117	6.9
25	/	四川豪斯置业有限公司	70	车位	-1	32.59	2117	6.9
26	/	四川豪斯置业有限公司	74	车位	-1	31.17	2214	6.9
27	/	四川豪斯置业有限公司	75	车位	-1	31.17	2214	6.9
28	/	四川豪斯置业有限公司	78	车位	-1	34.00	2029	6.9

29	/	四川豪斯置业有限公司	79	车位	-1	34.00	2029	6.9
30	/	四川豪斯置业有限公司	80	车位	-1	34.00	2029	6.9
31	/	四川豪斯置业有限公司	82	车位	-1	34.00	2029	6.9
32	/	四川豪斯置业有限公司	83	车位	-1	34.00	2029	6.9
33	/	四川豪斯置业有限公司	85	车位	-1	34.00	2029	6.9
34	/	四川豪斯置业有限公司	91	车位	-1	30.13	2176	6.555
35	/	四川豪斯置业有限公司	92	车位	-1	30.13	2176	6.555
36	/	四川豪斯置业有限公司	93	车位	-1	26.20	2502	6.555
37	/	四川豪斯置业有限公司	94	车位	-1	26.20	2502	6.555
38	/	四川豪斯置业有限公司	96	车位	-1	28.82	2274	6.555
39	/	四川豪斯置业有限公司	97	车位	-1	28.82	2274	6.555
40	/	四川豪斯置业有限公司	99	车位	-1	24.70	2654	6.555
41	/	四川豪斯置业有限公司	101	车位	-1	34.00	2029	6.9
42	/	四川豪斯置业有限公司	102	车位	-1	34.00	2029	6.9
43	/	四川豪斯置业有限公司	103	车位	-1	24.70	2654	6.555
44	/	四川豪斯置业有限公司	104	车位	-1	24.70	2654	6.555
45	/	四川豪斯置业有限公司	105	车位	-1	34.00	2029	6.9
46	/	四川豪斯置业有限公司	106	车位	-1	24.70	2654	6.555
47	/	四川豪斯置业有限公司	107	车位	-1	24.70	2654	6.555
48	/	四川豪斯置业有限公司	108	车位	-1	34.00	2029	6.9
49	/	四川豪斯置业有限公司	109	车位	-1	34.00	2029	6.9
50	/	四川豪斯置业有限公司	110	车位	-1	34.00	2029	6.9
51	/	四川豪斯置业有限公司	111	车位	-1	34.00	2029	6.9
52	/	四川豪斯置业有限公司	115	车位	-1	31.17	2214	6.9
53	/	四川豪斯置业有限公司	124	车位	-1	32.59	2117	6.9
54	/	四川豪斯置业有限公司	125	车位	-1	32.59	2117	6.9
55	/	四川豪斯置业有限公司	128	车位	-1	32.59	2117	6.9
56	/	四川豪斯置业有限公司	137	车位	-1	32.59	2117	6.9
57	/	四川豪斯置业有限公司	141	车位	-1	34.00	2029	6.9
58	/	四川豪斯置业有限公司	142	车位	-1	28.23	2322	6.555
59	/	四川豪斯置业有限公司	144	车位	-1	26.95	2432	6.555
60	/	四川豪斯置业有限公司	145	车位	-1	26.95	2432	6.555
61	/	四川豪斯置业有限公司	146	车位	-1	31.17	2214	6.9
62	/	四川豪斯置业有限公司	147	车位	-1	23.36	2806	6.555
63	/	四川豪斯置业有限公司	148	车位	-1	23.36	2806	6.555
64	/	四川豪斯置业有限公司	149	车位	-1	23.36	2806	6.555
65	/	四川豪斯置业有限公司	150	车位	-1	20.32	3226	6.555
66	/	四川豪斯置业有限公司	151	车位	-1	20.32	3226	6.555
67	/	四川豪斯置业有限公司	152	车位	-1	29.51	2221	6.555
68	/	四川豪斯置业有限公司	154	车位	-1	34.00	2029	6.9
69	/	四川豪斯置业有限公司	155	车位	-1	34.00	2029	6.9
70	/	四川豪斯置业有限公司	156	车位	-1	34.00	2029	6.9

71	/	四川豪斯置业有限公司	170	车位	-1	70.84	1218	8.625
72	/	四川豪斯置业有限公司	171	车位	-1	34.00	2029	6.9
73	/	四川豪斯置业有限公司	172	车位	-1	31.17	2214	6.9
74	/	四川豪斯置业有限公司	173	车位	-1	31.17	2214	6.9
75	/	四川豪斯置业有限公司	174	车位	-1	31.17	2214	6.9
76	/	四川豪斯置业有限公司	175	车位	-1	31.17	2214	6.9
77	/	四川豪斯置业有限公司	176	车位	-1	34.00	2029	6.9
78	/	四川豪斯置业有限公司	180	车位	-1	34.00	2029	6.9
79	/	四川豪斯置业有限公司	181	车位	-1	34.00	2029	6.9
80	/	四川豪斯置业有限公司	183	车位	-1	34.00	2029	6.9
81	/	四川豪斯置业有限公司	191	车位	-1	31.17	2214	6.9
82	/	四川豪斯置业有限公司	195	车位	-1	31.17	2214	6.9
83	/	四川豪斯置业有限公司	196	车位	-1	31.17	2214	6.9
84	/	四川豪斯置业有限公司	197	车位	-1	31.17	2214	6.9
85	/	四川豪斯置业有限公司	198	车位	-1	31.17	2214	6.9
86	/	四川豪斯置业有限公司	200	车位	-1	34.00	2029	6.9
87	/	四川豪斯置业有限公司	201	车位	-1	34.00	2029	6.9
88	/	四川豪斯置业有限公司	202	车位	-1	34.00	2029	6.9
89	/	四川豪斯置业有限公司	204	车位	-1	34.00	2029	6.9
90	/	四川豪斯置业有限公司	205	车位	-1	34.00	2029	6.9
91	/	四川豪斯置业有限公司	207	车位	-1	31.17	2214	6.9
92	/	四川豪斯置业有限公司	213	车位	-1	34.00	2029	6.9
93	/	四川豪斯置业有限公司	214	车位	-1	34.00	2029	6.9
94	/	四川豪斯置业有限公司	229	车位	-1	34.00	2029	6.9
95	/	四川豪斯置业有限公司	230	车位	-1	34.00	2029	6.9
96	/	四川豪斯置业有限公司	231	车位	-1	31.17	2214	6.9
97	/	四川豪斯置业有限公司	232	车位	-1	31.17	2214	6.9
98	/	四川豪斯置业有限公司	233	车位	-1	68.01	1268	8.625
99	/	四川豪斯置业有限公司	234	车位	-1	68.01	1268	8.625
100	/	四川豪斯置业有限公司	235	车位	-1	68.01	1268	8.625
101	/	四川豪斯置业有限公司	241	车位	-1	34.00	2029	6.9
102	/	四川豪斯置业有限公司	242	车位	-1	34.00	2029	6.9
103	/	四川豪斯置业有限公司	243	车位	-1	34.00	2029	6.9
104	/	四川豪斯置业有限公司	244	车位	-1	34.00	2029	6.9
105	/	四川豪斯置业有限公司	245	车位	-1	31.17	2214	6.9
106	/	四川豪斯置业有限公司	247	车位	-1	34.00	2029	6.9
107	/	四川豪斯置业有限公司	248	车位	-1	34.00	2029	6.9
108	/	四川豪斯置业有限公司	255	车位	-1	31.17	2214	6.9
109	/	四川豪斯置业有限公司	257	车位	-1	32.59	2117	6.9
110	/	四川豪斯置业有限公司	258	车位	-1	32.59	2117	6.9
111	/	四川豪斯置业有限公司	259	车位	-1	32.59	2117	6.9
112	/	四川豪斯置业有限公司	262	车位	-1	31.17	2214	6.9

113	/	四川豪斯置业有限公司	263	车位	-1	31.17	2214	6.9
114	/	四川豪斯置业有限公司	264	车位	-1	31.17	2214	6.9
115	/	四川豪斯置业有限公司	265	车位	-1	31.17	2214	6.9
116	/	四川豪斯置业有限公司	267	车位	-1	34.00	2029	6.9
117	/	四川豪斯置业有限公司	268	车位	-1	34.00	2029	6.9
118	/	四川豪斯置业有限公司	272	车位	-1	34.00	2029	6.9
119	/	四川豪斯置业有限公司	273	车位	-1	34.00	2029	6.9
120	/	四川豪斯置业有限公司	274	车位	-1	34.00	2029	6.9
121	/	四川豪斯置业有限公司	275	车位	-1	34.00	2029	6.9
122	/	四川豪斯置业有限公司	276	车位	-1	34.00	2029	6.9
123	/	四川豪斯置业有限公司	277	车位	-1	34.00	2029	6.9
124	/	四川豪斯置业有限公司	278	车位	-1	34.00	2029	6.9
125	/	四川豪斯置业有限公司	284	车位	-1	31.17	2214	6.9
126	/	四川豪斯置业有限公司	286	车位	-1	62.34	1384	8.625
127	/	四川豪斯置业有限公司	287	车位	-1	62.34	1384	8.625
128	/	四川豪斯置业有限公司	288	车位	-1	62.34	1384	8.625
129	/	四川豪斯置业有限公司	289	车位	-1	32.08	2151	6.9
130	/	四川豪斯置业有限公司	290	车位	-1	34.00	2029	6.9
131	/	四川豪斯置业有限公司	291	车位	-1	34.00	2029	6.9
132	/	四川豪斯置业有限公司	295	车位	-1	34.00	2029	6.9
133	/	四川豪斯置业有限公司	296	车位	-1	32.08	2151	6.9
134	/	四川豪斯置业有限公司	297	车位	-1	31.17	2214	6.9
135	/	四川豪斯置业有限公司	298	车位	-1	31.17	2214	6.9
136	/	四川豪斯置业有限公司	299	车位	-1	31.17	2214	6.9
137	/	四川豪斯置业有限公司	304	车位	-1	34.00	2029	6.9
138	/	四川豪斯置业有限公司	307	车位	-1	35.42	1948	6.9
139	/	四川豪斯置业有限公司	308	车位	-1	68.01	1268	8.625
140	/	四川豪斯置业有限公司	309	车位	-1	68.01	1268	8.625
141	/	四川豪斯置业有限公司	310	车位	-1	68.01	1268	8.625
142	/	四川豪斯置业有限公司	311	车位	-1	34.00	2029	6.9
143	/	四川豪斯置业有限公司	312	车位	-1	34.00	2029	6.9
144	/	四川豪斯置业有限公司	313	车位	-1	34.00	2029	6.9
145	/	四川豪斯置业有限公司	315	车位	-1	31.17	2214	6.9
146	/	四川豪斯置业有限公司	317	车位	-1	34.00	2029	6.9
147	/	四川豪斯置业有限公司	318	车位	-1	34.00	2029	6.9
148	/	四川豪斯置业有限公司	319	车位	-1	68.01	1268	8.625
149	/	四川豪斯置业有限公司	320	车位	-1	68.01	1268	8.625
150	/	四川豪斯置业有限公司	321	车位	-1	34.00	2029	6.9
151	/	四川豪斯置业有限公司	322	车位	-1	34.00	2029	6.9
152	/	四川豪斯置业有限公司	323	车位	-1	34.00	2029	6.9
153	/	四川豪斯置业有限公司	324	车位	-1	34.00	2029	6.9
154	/	四川豪斯置业有限公司	325	车位	-1	34.00	2029	6.9

155	/	四川豪斯置业有限公司	326	车位	-1	34.00	2029	6.9
156	/	四川豪斯置业有限公司	328	车位	-1	70.84	1218	8.625
157	/	四川豪斯置业有限公司	329	车位	-1	34.00	2029	6.9
158	/	四川豪斯置业有限公司	332	车位	-1	34.00	2029	6.9
159	/	四川豪斯置业有限公司	334	车位	-1	34.00	2029	6.9
160	/	四川豪斯置业有限公司	336	车位	-1	28.34	2313	6.555
161	/	四川豪斯置业有限公司	341	车位	-1	34.00	2029	6.9
162	/	四川豪斯置业有限公司	342	车位	-1	34.00	2029	6.9
163	/	四川豪斯置业有限公司	343	车位	-1	34.00	2029	6.9
164	/	四川豪斯置业有限公司	344	车位	-1	32.08	2151	6.9
165	/	四川豪斯置业有限公司	350	车位	-1	28.34	2313	6.555
166	/	四川豪斯置业有限公司	352	车位	-1	34.00	2029	6.9
167	/	四川豪斯置业有限公司	353	车位	-1	34.00	2029	6.9
168	/	四川豪斯置业有限公司	365	车位	-1	34.00	2029	6.9
169	/	四川豪斯置业有限公司	366	车位	-1	34.00	2029	6.9
170	/	四川豪斯置业有限公司	369	车位	-1	34.00	2029	6.9
小计		四川豪斯置业有限公司	达州市大竹县白塔街道迎宾路298号豪斯-东蓝宽境-1层(170个)			5917.44		1187.49
合计						6454.08		1525.68

特别提示:

1、估价结果包含估价对象房屋（含装修）及其分摊的土地使用权价值，估价对象所涉及土地使用权假设以出让方式取得，估价结果含土地出让金。

2、使用估价报告的注意事项：本报告书由“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用人应严格按照本估价报告全部完整地应用，我们不对任何割裂使用的行为负责，特提请报告使用者关注。

3、根据委托方和产权方介绍，估价对象2栋2层商业用房通道封闭，无法进入室内。

4、本次估价结果未扣除相关费用及税金。

5、评估结果单价取整至元位，车位总价取整至元位，商业总价

取整至百元位，币种为人民币。

四川鼎诚房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：薛原

二〇二二年七月十八日



目 录

一、估价师声明	8
二、估价的假设和限制条件	9
(一) 估价假设前提条件	9
(二) 估价报告使用限制条件	10
(三) 需要特殊说明的事项	10
三、估价结果报告	12
(一) 估价委托人	12
(二) 房地产估价机构	12
(三) 估价目的	12
(四) 估价对象	12
(五) 价值时点	14
(六) 价值类型	14
(七) 估价原则	15
(八) 估价依据	16
(九) 估价方法	17
(十) 估价结果	19
(十一) 注册房地产估价师	24
(十二) 实地查勘期	25
(十三) 估价作业期	25
四、附件	26
1、估价委托书（复印件）；	
2、估价对象相关照片和位置图；	
3、《竣工验收备案书》、《房屋面积测绘报告》（复印件）；	
4、其他相关资料（复印件）；	
5、可比实例位置图和外观照片；	
5、专业帮助情况和相关专业意见说明；	
（本次估价没有人对本估价报告提供专业帮助，亦未依据其它相关专业意见。故本估价报告无相关附件。）	
6、房地产估价机构营业执照（复印件）；	
7、房地产估价机构资质证书（复印件）；	
8、注册房地产估价师资格证书（复印件）。	

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实、准确和完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系

4、我们对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》、《四川省住房和城乡建设厅房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写估价报告。

6、我公司注册房地产估价师薛原于 2022 年 07 月 07 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘和相关市场调查工作。

7、本次估价没有人对本估价报告提供专业帮助，亦未依据其它相关专业意见。

8、参与本次估价的注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
薛 原	5120150122		年 月 日
傅 剑	5119960042		年 月 日

二、估价的假设和限制条件

（一）估价假设条件

1、一般假设

（1）估价委托人提供了估价对象的《房屋面积测绘报告》、《竣工验收备案书》等资料复印件，但估价委托人并非估价对象权利人，未提供上述资料原件，我们进行了必要的调查，因权限限制无法获得上述资料的原件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次评估假定上述资料合法、真实、准确、完整，估价对象按登记用途能够持续有效使用。

（2）注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

（3）估价委托人带领估价人员实地查勘的房屋与估价对象《房屋面积测绘报告》、《委托书》登记房屋为同一房屋，具有唯一性。

（4）委托人提供的相关资料未明确估价对象存在欠缴税金、物业费、供暖费、水电气费及其滞纳金等相关费用。房地产评估师经过尽职调查后也未掌握相关情况，本次评估假设评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

（5）市场价值为估价对象于价值时点在市场上最可能形成或成立的价格。本报告假设估价对象能够正常、合法地进入市场进行交易，且不影响周边物业的使用，否则本报告无效。

（6）估价对象为所在建筑物的一部分，假设估价对象享有公共部位的通行权及水、电等共用设施的使用权。

2、未定事项假设

本估价报告无未定事项假设。

3、背离事实假设

本估价报告无背离事实假设

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

委托方未提供估价对象房屋《产权证证书》，根据委托方、产权方提供的相关资料 and 介绍，估价对象为 2016 年修建完成的商品房，已完成竣工验收并交付业主使用，尚未办理产权证书。本次评估假设估价对象能正常上市交易并办理产权证书。

（二）估价报告使用限制条件

1、本报告估价结果仅作为为委托方确定房地产拍卖底价提供参考依据，不能用作投资、合营、转让等其他项经济活动。

2、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据，且对估价目的的实现不具有强制力。

3、本报告估价结果包括房屋及其分摊的土地使用权价值。该土地使用权若与房屋分割处置，本报告结果无效。

4、本估价报告的使用期限自提交估价报告之日起为壹年，即 2022 年 07 月 18 日——2023 年 07 月 17 日，当市场变化较大时，本估价报告的使用期限不超过半年。超过估价报告使用期限使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

5、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本估价报告中的部分内容，所导致可能发生的损失，本估价机构不承担责任。

6、本估价报告原件加盖本公司鲜章和在本公司注册的房地产估价师鲜章及签字等方为有效，复印件以及缺乏鲜章、签字件无效。若使用缺乏鲜章、签字件的本估价报告，自负所产生的一切法律后果，本公司及估价人员不负任何责任。

7、本报告正文与附件仅供估价委托人本次评估目的使用，除按规定送给政府管理部门作审查之用外，本报告的全部或部分内容未经我们书面同意，不得载于任何文件、公告及声明，也不得在任何公开媒体上发表或引用其全部、部分内容。

（三）需要特殊说明的事项

1、估价委托人提供了《评估委托书》、《房屋面积测绘报告》、《竣工验收备案书》。估价委托人提供的上述资料是此次估价的重要依据，估

价委托人应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。在此亦提请报告使用者对估价对象的产权及权益（含他项权利等）状况再次予以核实。

2、本估价报告是在价值时点和本次估价目的下，设定估价对象在保持现有使用状态以及未改变房屋装修和结构、使用用途及未转变产权所有人等情况下的估价结论。如估价对象的面积、用途、装修、使用年限、土地使用权与使用权类型、使用状态、权益状况以及估价目的、价值时点、房地产政策重大调整、市场供需状况等影响房地产价格的因素发生变化，本估价报告的估价结果应作相应调整。

3、本报告估价范围以估价委托人提供的《委托书》、《房屋面积测绘报告》、《竣工验收备案书》为准，估价对象的房屋基本信息以委托方和估价人员现场查勘为准，如估价对象的范围、面积发生变化，估价结果应做相应调整。

4、本报告的估价结论仅供委托方确定房地产拍卖底价提供参考依据。在运用本估价报告时，应符合“估价的假设和限制条件”所载明内容的要求，仅限于在报告应用有效期内、符合价值类型及报告明示的估价目的，逾期使用、不符“估价的假设和限制条件”或用于非估价目的，我公司和估价人员均不承担任何责任。

5、本报告内的文字或数字因打印、校对及其他原因出现误差时，请及时通知本公司更正。

6、本报告解释权属于四川鼎诚房地产土地资产评估有限公司。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

开江县人民法院

（二）房地产估价机构

机构名称：四川鼎诚房地产土地资产评估有限公司

住 所：四川省成都市金牛区西安南路 69 号 1 幢 1 单元 3 楼 1 号

法定代表人：薛原

备案等级：贰级

证书编号：川建房估备字（2018）0128 号

电 话：（028）61308901

（三）估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

（四）估价对象

1、估价对象范围

本报告估价对象为四川快美洁汽车服务有限公司拥有的位于四川省达州市大竹县白塔街道迎宾路 298 号豪斯-东蓝宽境商业房地产（包含房屋及其应分摊的土地使用权），涉及权属房屋建筑面积为 6454.08 平方米（含其分摊的土地使用权，装饰装修及附属设施设备。）。

2、估价对象权益状况

（1）产权登记状况

根据委托方提供估价对象《竣工验收备案书》记载，估价对象尚未办理产权证，详见《估价对象市场价值评估结果一览表》。

3、估价对象实物状况

（1）建筑物实物状况

根据估价人员实地查勘，估价对象建筑物的实体状况如下表：

表 2 估价对象建筑物实物情况一览表

项目	估价对象
查勘地址	四川省达州市大竹县白塔街道迎宾路 298 号豪斯-东蓝宽境
建成年代	2016 年

建筑物基本情况	垂直交通	电梯
	结构	框剪
	朝向	东
	外墙装饰	面砖
	建筑面积	合计为 6454.08, 详见评估明细表
	地基及墙面	地基无不均匀沉降, 墙面无裂缝现象
	楼层	所在楼层-1层、1层、2层、25层
	基础设施	通上水、通下水、通电、通讯、通路
装修状况	商业、住宅清水未装修。	
目前使用状况	空置(车位部分出租)	
其他	个别景观	景观视觉一般
	布局	平层
	采光、通风	一般
	临街状态	一面临街
	停车场	路边停车、地下停车
	其他配套	无
	物业管理	专业物管
	成新率	九成新以上
	维护保养	较好
备注: 根据委托方和产权方介绍, 估价对象 2 栋 2 层商业用房通道封闭, 无法进入室内。		

(2) 土地实物状况

据估价人员实地查勘, 估价对象土地的实物状况如下表:

表 3 土地实物状况一览表

项目名称	四川省达州市大竹县白塔街道迎宾路 298 号豪斯-东蓝宽境商业、车位、住宅用房地产市场价值评估
用途	商业、车位、住宅
面积	-
形状	宗地形状较规则
地形条件	地形平坦
地质条件	地质条件良好
土地开发程度	宗地外达到“六通”(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气), 宗地内达到“六通一平”(通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯及场地平整)
规划限制条件	无
土地利用状况	作为估价对象占地使用。

4、区位状况

据估价人员现场调查, 估价对象的主要区位状况如下:

表 4 估价对象区位状况一览表

位置 状况	登记座落	四川省达州市大竹县白塔街道迎宾路 298 号豪斯-东蓝宽境
	方位	实际查看估价对象位于四川省达州市大竹县白塔街道迎宾路 298 号豪斯-东蓝宽境，汽车站对面。
	四至	东：北城大道一段辅路；北：民房；西：/；南：迎宾路。
	朝向	东
	所在楼层	所在楼层-1 层、1 层、2 层、25 层
交通 状况	道路等级 及路网条 件	估计对象所在区域由北城大道一段、迎宾等街道形成交通网络， 道路通达度较好。
	出入工具	有机动车，1 路、3 路等公交车通过。
	交通管制	周边道路无车辆及通行时间限制
	停车方便 度	停车位能满足需求，有地面停车场
环境 状况	自然环境	空气质量一般、绿化率一般、自然环境一般。
	人文环境	周边治安状况较好、人文环境较好
	景观	周边主要为一般商住区，街头绿化、景观一般。
配套 设施	基础设施	供水、供电、供气、通路、通信等基础设施齐全
	公共设施	周边有超市等购物场所，有邮政银行、建设银行等多家银行；有大竹县中心医院、嘉陵区人民医院等医疗机构，有大竹县高级中学等教育机构。配套设施完备。

（五）价值时点

本次估价以完成实地查勘之日 2022 年 07 月 07 日确定为价值时点。

（六）价值类型

- 1、本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。
- 2、市场价值为估价对象于价值时点在市场上最可能形成或成立的价格。
- 3、本报告估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据独立、客观、公正、合法等原则确定的，在 2022 年 07 月 07 日的市场价值，该价值内涵还包括：

- (1) 用途：房屋用途为商业、车位、住宅。
- (2) 他项权利状况：在价值时点，无他项权利限制。
- (3) 房地产基础设施条件达到“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路）。

4. 本报告估价结果未考虑未来市场变化风险、短期强制处分等因素对其价格的影响。

5. 本报告估价结果为交易双方按相关法规的规定负担各自应负担税费下的价格，包含与估价对象房屋不可分离之附属设施设备使用权价值，包含室内装饰装修价值。

（七）估价原则

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

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

2、合法原则

合法原则要求房地产估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。房地产估价必须以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分等方面为前提，即以房地产权属证书和有关证件为合法产权的依据、以城市规划和土地用途管制等为合法使用的依据、以法律、法规或合

同等允许的处分方式为合法处分的依据。

3、价值时点原则

指评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

4、替代原则

替代原则是要求评估价值与估价对象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的原则。房地产价格遵循替代规律，某宗房地产的价格受同类型具有替代可能的类似房地产价格所牵制，有相同使用价值、有替代可能的类似房地产之间会相互影响和竞争，使其在同等条件下的价值趋于一致或价格偏差在合理范围内。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。即是在法律（包括法律、法规、政策、城市规划）等许可范围内的最高最佳利用，这也是合法原则的要求。

（八）估价依据

1、国家及地方相关法律、法规、规章及文件

（1）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第74号）；

(5) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号）；

(6) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国建设部令第四十六号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）

(7) 《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（法释[2009]7 号）；

(8) 《四川省住房和城乡建设厅房地产司法鉴定评估指导意见（试行）》（川建房发【2011】89 号）；

(9) 《房屋登记办法》（建设部令 168 号）；

(10) 《土地登记办法》（国土资源部令 40 号）；

(11) 《不动产登记暂行条例》（国务院令 656 号）；

(12) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的相关规定》法释（2018）15 号；

(13) 《人民法院委托评估规范的通知》法办（2018）273 号；

(14) 其他相关法律、法规、规章及文件。

2、房地产估价相关技术标准

(1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

(3) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3、估价委托人提供的与估价对象有关的资料

(1) 《委托书》、《房屋面积测绘报告》、《竣工验收备案书》；

(2) 估价委托人提供的与估价对象相关的其他资料。

4、房地产实地查勘记录表

5、本公司掌握和搜集的有关估价对象资料及市场调查资料

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）中确定的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。应根据当地房地产市场发育

情况并结合最新的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1、估价方法选用分析

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终商业选取比较法、收益法，车位选取比较法对估价对象房地产进行估价，具体分析如下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由分析	是否选取
比较法	选取一定数量的比较实例，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	估价对象规划用途为商业、车位、住宅用房，实际用途为商业、车位、住宅用房，所在区域类似房地产交易较多，可比实例较多，故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。	选取
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。	收益法适宜用于收益性房地产评估，即为有现实经济收益或有潜在经济收益的房地产。估价对象商业用房，可经营产生收益，并且收益能够可靠的计量，估价对象车位、住宅用房经营收益较低，不适合采用收益法评估，因此估价对象商业用房适用收益法。	选取
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或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的房地产，无升级改造计划，不适用假设开发法。	不选取
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	估价对象为已建成成品房地产，房地产交易、租赁较为活跃，用成本法测算出此类房地产	不选取

	旧得到估价对象价值或价格的方法。	的价格不能完全反应出估价对象的市场价值，因此不适用成本法	
--	------------------	------------------------------	--

2、选用估价方法基本计算公式及技术路线：

(1)、比较法评估

比较法的定义为：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。在房地产市场比较发达的情况下，是一种说服力强、适用范围广的估价方法。

步骤：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立价格比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦求出比较价值。

基本公式：比较价值=比较实例房地产的交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数。

(2)、收益法评估

收益法的定义为：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价。

收益法的估价测算的简要内容

步骤：①选择具体估价方法；②测算收益期或持有期；③测算未来收益；④确定报酬率或资本化率、收益乘数；⑤计算收益价值。

本次评估采用报酬资本化法下的持有加转售模式

其基本公式： $V=$

式中 V ——收益价格（元/ m^2 ）

A_i ——期间收益（元/ m^2 ）

V_t ——期末转售收益（元/ m^2 ）

Y_i ——未来第 i 年的报酬率（%）

Y_t ——期末报酬率（%）

t ——持有期（年）

(十) 估价结果

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，选用合适的估价方式，在综合分析影响估价对象价值因素的基础上，确定估价对象在 2022 年 07 月 07 日满足本报告“估价的假设和限制条件”及“价值类型”条件下的市场价值评估结果如下表：

表 5 估价对象市场价值估价结果一览表

序号	权证号/房屋唯一号	产权人	房屋坐落	用途	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	/	四川豪斯置业有限公司	达州市大竹县白塔街道迎宾路 298 号豪斯-东蓝宽境 2 幢 1-5 号	商业	1	106.1	7940	84.24
2	/	四川豪斯置业有限公司	达州市大竹县白塔街道迎宾路 298 号豪斯-东蓝宽境 2 幢 2-1 号	商业	2	174.59	5905	103.1
3	/	四川豪斯置业有限公司	达州市大竹县白塔街道迎宾路 298 号豪斯-东蓝宽境 2 幢 2-2 号	商业	2	181.04	5905	106.9
4	/	四川豪斯置业有限公司	达州市大竹县白塔街道迎宾路 298 号豪斯-东蓝宽境 6 幢 2-25-4 号	住宅	25	74.91	5867	43.95
小计						536.64		338.19
序号	权证号/房屋唯一号	产权人	房屋坐落 (车位号)	用途	楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	/	四川豪斯置业有限公司	3	车位	-1	34.00	2029	6.9
2	/	四川豪斯置业有限公司	4	车位	-1	34.00	2029	6.9
3	/	四川豪斯置业有限公司	6	车位	-1	34.00	2029	6.9
4	/	四川豪斯置业有限公司	10	车位	-1	34.00	2029	6.9
5	/	四川豪斯置业有限公司	11	车位	-1	34.00	2029	6.9
6	/	四川豪斯置业有限公司	12	车位	-1	34.00	2029	6.9
7	/	四川豪斯置业有限公司	13	车位	-1	34.00	2029	6.9
8	/	四川豪斯置业有限公司	17	车位	-1	23.36	2806	6.555
9	/	四川豪斯置业有限公司	20	车位	-1	34.00	2029	6.9
10	/	四川豪斯置业有限公司	21	车位	-1	34.00	2029	6.9
11	/	四川豪斯置业有限公司	22	车位	-1	34.00	2029	6.9

12	/	四川豪斯置业有限公司	27	车位	-1	32.59	2117	6.9
13	/	四川豪斯置业有限公司	28	车位	-1	32.59	2117	6.9
14	/	四川豪斯置业有限公司	29	车位	-1	32.59	2117	6.9
15	/	四川豪斯置业有限公司	30	车位	-1	32.59	2117	6.9
16	/	四川豪斯置业有限公司	31	车位	-1	32.59	2117	6.9
17	/	四川豪斯置业有限公司	34	车位	-1	32.59	2117	6.9
18	/	四川豪斯置业有限公司	35	车位	-1	32.59	2117	6.9
19	/	四川豪斯置业有限公司	36	车位	-1	34.00	2029	6.9
20	/	四川豪斯置业有限公司	37	车位	-1	34.00	2029	6.9
21	/	四川豪斯置业有限公司	57	车位	-1	32.59	2117	6.9
22	/	四川豪斯置业有限公司	60	车位	-1	32.59	2117	6.9
23	/	四川豪斯置业有限公司	61	车位	-1	32.59	2117	6.9
24	/	四川豪斯置业有限公司	67	车位	-1	32.59	2117	6.9
25	/	四川豪斯置业有限公司	70	车位	-1	32.59	2117	6.9
26	/	四川豪斯置业有限公司	74	车位	-1	31.17	2214	6.9
27	/	四川豪斯置业有限公司	75	车位	-1	31.17	2214	6.9
28	/	四川豪斯置业有限公司	78	车位	-1	34.00	2029	6.9
29	/	四川豪斯置业有限公司	79	车位	-1	34.00	2029	6.9
30	/	四川豪斯置业有限公司	80	车位	-1	34.00	2029	6.9
31	/	四川豪斯置业有限公司	82	车位	-1	34.00	2029	6.9
32	/	四川豪斯置业有限公司	83	车位	-1	34.00	2029	6.9
33	/	四川豪斯置业有限公司	85	车位	-1	34.00	2029	6.9
34	/	四川豪斯置业有限公司	91	车位	-1	30.13	2176	6.555
35	/	四川豪斯置业有限公司	92	车位	-1	30.13	2176	6.555
36	/	四川豪斯置业有限公司	93	车位	-1	26.20	2502	6.555
37	/	四川豪斯置业有限公司	94	车位	-1	26.20	2502	6.555
38	/	四川豪斯置业有限公司	96	车位	-1	28.82	2274	6.555
39	/	四川豪斯置业有限公司	97	车位	-1	28.82	2274	6.555
40	/	四川豪斯置业有限公司	99	车位	-1	24.70	2654	6.555
41	/	四川豪斯置业有限公司	101	车位	-1	34.00	2029	6.9
42	/	四川豪斯置业有限公司	102	车位	-1	34.00	2029	6.9
43	/	四川豪斯置业有限公司	103	车位	-1	24.70	2654	6.555
44	/	四川豪斯置业有限公司	104	车位	-1	24.70	2654	6.555
45	/	四川豪斯置业有限公司	105	车位	-1	34.00	2029	6.9
46	/	四川豪斯置业有限公司	106	车位	-1	24.70	2654	6.555
47	/	四川豪斯置业有限公司	107	车位	-1	24.70	2654	6.555
48	/	四川豪斯置业有限公司	108	车位	-1	34.00	2029	6.9
49	/	四川豪斯置业有限公司	109	车位	-1	34.00	2029	6.9
50	/	四川豪斯置业有限公司	110	车位	-1	34.00	2029	6.9
51	/	四川豪斯置业有限公司	111	车位	-1	34.00	2029	6.9
52	/	四川豪斯置业有限公司	115	车位	-1	31.17	2214	6.9
53	/	四川豪斯置业有限公司	124	车位	-1	32.59	2117	6.9
54	/	四川豪斯置业有限公司	125	车位	-1	32.59	2117	6.9

55	/	四川豪斯置业有限公司	128	车位	-1	32.59	2117	6.9
56	/	四川豪斯置业有限公司	137	车位	-1	32.59	2117	6.9
57	/	四川豪斯置业有限公司	141	车位	-1	34.00	2029	6.9
58	/	四川豪斯置业有限公司	142	车位	-1	28.23	2322	6.555
59	/	四川豪斯置业有限公司	144	车位	-1	26.95	2432	6.555
60	/	四川豪斯置业有限公司	145	车位	-1	26.95	2432	6.555
61	/	四川豪斯置业有限公司	146	车位	-1	31.17	2214	6.9
62	/	四川豪斯置业有限公司	147	车位	-1	23.36	2806	6.555
63	/	四川豪斯置业有限公司	148	车位	-1	23.36	2806	6.555
64	/	四川豪斯置业有限公司	149	车位	-1	23.36	2806	6.555
65	/	四川豪斯置业有限公司	150	车位	-1	20.32	3226	6.555
66	/	四川豪斯置业有限公司	151	车位	-1	20.32	3226	6.555
67	/	四川豪斯置业有限公司	152	车位	-1	29.51	2221	6.555
68	/	四川豪斯置业有限公司	154	车位	-1	34.00	2029	6.9
69	/	四川豪斯置业有限公司	155	车位	-1	34.00	2029	6.9
70	/	四川豪斯置业有限公司	156	车位	-1	34.00	2029	6.9
71	/	四川豪斯置业有限公司	170	车位	-1	70.84	1218	8.625
72	/	四川豪斯置业有限公司	171	车位	-1	34.00	2029	6.9
73	/	四川豪斯置业有限公司	172	车位	-1	31.17	2214	6.9
74	/	四川豪斯置业有限公司	173	车位	-1	31.17	2214	6.9
75	/	四川豪斯置业有限公司	174	车位	-1	31.17	2214	6.9
76	/	四川豪斯置业有限公司	175	车位	-1	31.17	2214	6.9
77	/	四川豪斯置业有限公司	176	车位	-1	34.00	2029	6.9
78	/	四川豪斯置业有限公司	180	车位	-1	34.00	2029	6.9
79	/	四川豪斯置业有限公司	181	车位	-1	34.00	2029	6.9
80	/	四川豪斯置业有限公司	183	车位	-1	34.00	2029	6.9
81	/	四川豪斯置业有限公司	191	车位	-1	31.17	2214	6.9
82	/	四川豪斯置业有限公司	195	车位	-1	31.17	2214	6.9
83	/	四川豪斯置业有限公司	196	车位	-1	31.17	2214	6.9
84	/	四川豪斯置业有限公司	197	车位	-1	31.17	2214	6.9
85	/	四川豪斯置业有限公司	198	车位	-1	31.17	2214	6.9
86	/	四川豪斯置业有限公司	200	车位	-1	34.00	2029	6.9
87	/	四川豪斯置业有限公司	201	车位	-1	34.00	2029	6.9
88	/	四川豪斯置业有限公司	202	车位	-1	34.00	2029	6.9
89	/	四川豪斯置业有限公司	204	车位	-1	34.00	2029	6.9
90	/	四川豪斯置业有限公司	205	车位	-1	34.00	2029	6.9
91	/	四川豪斯置业有限公司	207	车位	-1	31.17	2214	6.9
92	/	四川豪斯置业有限公司	213	车位	-1	34.00	2029	6.9
93	/	四川豪斯置业有限公司	214	车位	-1	34.00	2029	6.9
94	/	四川豪斯置业有限公司	229	车位	-1	34.00	2029	6.9
95	/	四川豪斯置业有限公司	230	车位	-1	34.00	2029	6.9
96	/	四川豪斯置业有限公司	231	车位	-1	31.17	2214	6.9
97	/	四川豪斯置业有限公司	232	车位	-1	31.17	2214	6.9

98	/	四川豪斯置业有限公司	233	车位	-1	68.01	1268	8.625
99	/	四川豪斯置业有限公司	234	车位	-1	68.01	1268	8.625
100	/	四川豪斯置业有限公司	235	车位	-1	68.01	1268	8.625
101	/	四川豪斯置业有限公司	241	车位	-1	34.00	2029	6.9
102	/	四川豪斯置业有限公司	242	车位	-1	34.00	2029	6.9
103	/	四川豪斯置业有限公司	243	车位	-1	34.00	2029	6.9
104	/	四川豪斯置业有限公司	244	车位	-1	34.00	2029	6.9
105	/	四川豪斯置业有限公司	245	车位	-1	31.17	2214	6.9
106	/	四川豪斯置业有限公司	247	车位	-1	34.00	2029	6.9
107	/	四川豪斯置业有限公司	248	车位	-1	34.00	2029	6.9
108	/	四川豪斯置业有限公司	255	车位	-1	31.17	2214	6.9
109	/	四川豪斯置业有限公司	257	车位	-1	32.59	2117	6.9
110	/	四川豪斯置业有限公司	258	车位	-1	32.59	2117	6.9
111	/	四川豪斯置业有限公司	259	车位	-1	32.59	2117	6.9
112	/	四川豪斯置业有限公司	262	车位	-1	31.17	2214	6.9
113	/	四川豪斯置业有限公司	263	车位	-1	31.17	2214	6.9
114	/	四川豪斯置业有限公司	264	车位	-1	31.17	2214	6.9
115	/	四川豪斯置业有限公司	265	车位	-1	31.17	2214	6.9
116	/	四川豪斯置业有限公司	267	车位	-1	34.00	2029	6.9
117	/	四川豪斯置业有限公司	268	车位	-1	34.00	2029	6.9
118	/	四川豪斯置业有限公司	272	车位	-1	34.00	2029	6.9
119	/	四川豪斯置业有限公司	273	车位	-1	34.00	2029	6.9
120	/	四川豪斯置业有限公司	274	车位	-1	34.00	2029	6.9
121	/	四川豪斯置业有限公司	275	车位	-1	34.00	2029	6.9
122	/	四川豪斯置业有限公司	276	车位	-1	34.00	2029	6.9
123	/	四川豪斯置业有限公司	277	车位	-1	34.00	2029	6.9
124	/	四川豪斯置业有限公司	278	车位	-1	34.00	2029	6.9
125	/	四川豪斯置业有限公司	284	车位	-1	31.17	2214	6.9
126	/	四川豪斯置业有限公司	286	车位	-1	62.34	1384	8.625
127	/	四川豪斯置业有限公司	287	车位	-1	62.34	1384	8.625
128	/	四川豪斯置业有限公司	288	车位	-1	62.34	1384	8.625
129	/	四川豪斯置业有限公司	289	车位	-1	32.08	2151	6.9
130	/	四川豪斯置业有限公司	290	车位	-1	34.00	2029	6.9
131	/	四川豪斯置业有限公司	291	车位	-1	34.00	2029	6.9
132	/	四川豪斯置业有限公司	295	车位	-1	34.00	2029	6.9
133	/	四川豪斯置业有限公司	296	车位	-1	32.08	2151	6.9
134	/	四川豪斯置业有限公司	297	车位	-1	31.17	2214	6.9
135	/	四川豪斯置业有限公司	298	车位	-1	31.17	2214	6.9
136	/	四川豪斯置业有限公司	299	车位	-1	31.17	2214	6.9
137	/	四川豪斯置业有限公司	304	车位	-1	34.00	2029	6.9
138	/	四川豪斯置业有限公司	307	车位	-1	35.42	1948	6.9
139	/	四川豪斯置业有限公司	308	车位	-1	68.01	1268	8.625
140	/	四川豪斯置业有限公司	309	车位	-1	68.01	1268	8.625

141	/	四川豪斯置业有限公司	310	车位	-1	68.01	1268	8.625
142	/	四川豪斯置业有限公司	311	车位	-1	34.00	2029	6.9
143	/	四川豪斯置业有限公司	312	车位	-1	34.00	2029	6.9
144	/	四川豪斯置业有限公司	313	车位	-1	34.00	2029	6.9
145	/	四川豪斯置业有限公司	315	车位	-1	31.17	2214	6.9
146	/	四川豪斯置业有限公司	317	车位	-1	34.00	2029	6.9
147	/	四川豪斯置业有限公司	318	车位	-1	34.00	2029	6.9
148	/	四川豪斯置业有限公司	319	车位	-1	68.01	1268	8.625
149	/	四川豪斯置业有限公司	320	车位	-1	68.01	1268	8.625
150	/	四川豪斯置业有限公司	321	车位	-1	34.00	2029	6.9
151	/	四川豪斯置业有限公司	322	车位	-1	34.00	2029	6.9
152	/	四川豪斯置业有限公司	323	车位	-1	34.00	2029	6.9
153	/	四川豪斯置业有限公司	324	车位	-1	34.00	2029	6.9
154	/	四川豪斯置业有限公司	325	车位	-1	34.00	2029	6.9
155	/	四川豪斯置业有限公司	326	车位	1	34.00	2029	6.9
156	/	四川豪斯置业有限公司	328	车位	-1	70.84	1218	8.625
157	/	四川豪斯置业有限公司	329	车位	-1	34.00	2029	6.9
158	/	四川豪斯置业有限公司	332	车位	-1	34.00	2029	6.9
159	/	四川豪斯置业有限公司	334	车位	-1	34.00	2029	6.9
160	/	四川豪斯置业有限公司	336	车位	-1	28.34	2313	6.555
161	/	四川豪斯置业有限公司	341	车位	-1	34.00	2029	6.9
162	/	四川豪斯置业有限公司	342	车位	-1	34.00	2029	6.9
163	/	四川豪斯置业有限公司	343	车位	-1	34.00	2029	6.9
164	/	四川豪斯置业有限公司	344	车位	-1	32.08	2151	6.9
165	/	四川豪斯置业有限公司	350	车位	-1	28.34	2313	6.555
166	/	四川豪斯置业有限公司	352	车位	-1	34.00	2029	6.9
167	/	四川豪斯置业有限公司	353	车位	-1	34.00	2029	6.9
168	/	四川豪斯置业有限公司	365	车位	-1	34.00	2029	6.9
169	/	四川豪斯置业有限公司	366	车位	-1	34.00	2029	6.9
170	/	四川豪斯置业有限公司	369	车位	-1	34.00	2029	6.9
小计		四川豪斯置业有限公司	达州市大竹县白塔街道迎宾路298号豪斯-东蓝宽境-1层(170个)			5917.44		1187.49
合计						6454.08		1525.68

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
薛原	5120150122		年 月 日
傅剑	5119960042		年 月 日

(十二) 实地查勘期

于 2022 年 07 月 07 日进入现场，并于当日完成实地查勘

(十三) 估价作业期

2022 年 07 月 07 日至 2022 年 07 月 18 日。

四川鼎诚房地产土地资产评估有限公司

2022 年 07 月 18 日



四、附 件

- 1、《委托书》（复印件）；
- 2、估价对象相关照片和位置图；
- 3、《竣工验收备案书》、《房屋面积测绘报告》（复印件）；
- 4、可比实例位置图和外观照片；
- 5、专业帮助情况和相关专业意见说明；

（本次估价没有人对本估价报告提供专业帮助，亦未依据其它相关专业意见。故本估价报告无相关附件。）

- 6、房地产估价机构营业执照（复印件）；
- 7、房地产估价机构资质证书（复印件）；
- 8、注册房地产估价师资格证书（复印件）。

