

开江县人民法院委托评估的四川城普房地产开发有限公司单独所有位于开江县普安镇十字街龙腾盛世 A 栋 2 单元 2 层 3 号等 3 处、B 栋 1 层 1 号门市等 23 处、D 栋 1 层 38 号门市等 13 处、E 栋 1 层 6 号门市等 43 处（4 证共 82 处）  
成套住宅和商业服务房地产市场价值评估

司法鉴定评估委托书号：（2022）川 1723 执 550 号

估价报告编号：川同力达成房估报（2022）第 441 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

蔡玉军 注册号 4420120212

王琳 注册号 4420160045

2022 年 08 月 05 日



## 致估价委托人函

开江县人民法院：

受贵院【开江县人民法院委托书（2022）川 1723 执 550 号】的委托，我公司依据国家标准《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)、《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》、《房地产司法鉴定评估指导意见》（试行）（川建房发[2011]89 号）以及四川省达州市有关法律法规政策规定，对申请方开江县农村信用合作联社与被执行方达州市三参葛业有限责任公司、四川城普房地产开发有限公司担保物权纠纷一案中，因案件审理需要对被执行方四川城普房地产开发有限公司单独所有位于开江县普安镇十字街龙腾盛世 A 栋 2 单元 2 层 3 号等 3 处、B 栋 1 层 1 号门市等 23 处、D 栋 1 层 38 号门市等 13 处、E 栋 1 层 6 号门市等 43 处（4 证共 82 处）成套住宅和商业服务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：本次估价对象证 1 位于开江县普安镇十字街龙腾盛世 A 栋 2 单元 2 层 3 号等 3 处成套住宅用房，《不动产权证号》川（2020）开江县不动产权第 0002116 号，房屋权利人为四川城普房地产开发有限公司单独所有，钢混、混合结构，建成年代 2009 年，商业房屋楼层共 10 层，所在第 2 层，住宅楼层共 18 层，所在第 2 层，建筑面积 768.77 m<sup>2</sup>，国有建设用地出让土地使用权，土地用途为城镇住宅用地，共有宗地面积 2326.09 m<sup>2</sup>，分摊土地使用权面积 88.417 m<sup>2</sup>；

本次估价对象证 2 位于开江县普安镇十字街龙腾盛世 B 栋 1 层 1 号门市等 23 处商业服务用房，《不动产权证号》川（2020）开江县不动产权第 0002117 号，房屋权利人为四川城普房地产开发有限公司单独所有，钢混结构，建成年代 2009 年，房屋楼层共 9 层，所在第 1 层，建筑面积 929.21 m<sup>2</sup>，国有建设用地出让土地使用权，土地用途为零售商业用地，



共有宗地面积 2112.98 m<sup>2</sup>，分摊土地使用权面积 112.867 m<sup>2</sup>；

本次估价对象证 3 位于开江县普安镇十字街龙腾盛世 D 栋 1 层 38 号门市等 13 处商业服务用房，《不动产权证号》川（2020）开江县不动产权证第 0002120 号，房屋权利人为四川城普房地产开发有限公司单独所有，钢混结构，建成年代 2009 年，房屋楼层共 9 层，所在第 1 层，建筑面积 293.86 m<sup>2</sup>，国有建设用地出让土地使用权，土地用途为零售商业用地，共有宗地面积 1533.65 m<sup>2</sup>，分摊土地使用权面积 34.602 m<sup>2</sup>；

本次估价对象证 4 位于开江县普安镇十字街龙腾盛世 E 栋 1 层 6 号门市等 43 处商业服务用房，《不动产权证号》川（2020）开江县不动产权证第 0002121 号，房屋权利人为四川城普房地产开发有限公司单独所有，钢混结构，建成年代 2009 年，房屋楼层共 9 层，所在第 1 层，建筑面积 1268.91 m<sup>2</sup>，国有建设用地出让土地使用权，土地用途为零售商业用地，共有宗地面积 1944.28 m<sup>2</sup>，分摊土地使用权面积 155.003 m<sup>2</sup>；

列入本次估价范围的是房屋、占有的土地使用权和必要的设备设施以及不可剥离的装饰装修，不包括动产、构筑物以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

3、价值时点：2022 年 07 月 13 日。

4、价值类型：市场价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

5、估价方法：比较法和收益法。

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：（详见估价结果汇总表）

**总价：¥2121.45 万元（四舍五入保留到百位）**

**大写：人民币贰仟壹佰贰拾壹万肆仟伍佰元整**

**表 1 估价结果汇总表**

| 序号 | 不动产权证号       | 权利人          | 坐落             | 房屋结构 | 房屋用途     | 建筑年代      | 栋号/单元/楼层/房号         | 所在层/总层数 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 总价 (万元) |
|----|--------------|--------------|----------------|------|----------|-----------|---------------------|---------|------------------------|------------------------|---------|
| 1  | 川（2020）开江县不动 | 四川城普<br>房地产开 | 开江县普安<br>镇十字街龙 | 钢混   | 商业<br>服务 | 2009<br>年 | A 栋 3 单元 2<br>层 1 号 | 2/18    | 218.70                 | 5775                   | 126.30  |



|    |                                     |                           |   |    |          |           |               |        |        |        |        |
|----|-------------------------------------|---------------------------|---|----|----------|-----------|---------------|--------|--------|--------|--------|
| 2  | 产权第<br>0002116号                     | 发有限公<br>司                 | 腾盛世A栋<br>2单元2层3<br>号等3处                   | 钢混 | 商业<br>服务 | 2009<br>年 | A栋3单元2<br>层4号 | 2/10   | 432.34 | 5775   | 249.68 |
| 3  |                                     |                           |   | 混合 | 成套<br>住宅 | 2009<br>年 | A栋2单元2<br>层3号 | 2/10   | 117.73 | 3100   | 36.50  |
| 小计 |                                     |                           |   |    |          |           |               | 768.77 |        | 412.48 |        |
| 4  | 川(2020)<br>开江县不动<br>产权第<br>0002117号 | 四川城普<br>房地产开<br>发有限公<br>司 | 开江县普安<br>镇十字街龙<br>腾盛世B栋<br>1层1号门市<br>等23处 | 钢混 | 商业<br>服务 | 2009<br>年 | B栋1层35号       | 1/9    | 53.20  | 7976   | 42.43  |
| 5  |                                     |                           |   | 钢混 | 商业<br>服务 | 2009<br>年 | B栋1层36号       | 1/9    | 59.25  | 7976   | 47.26  |
| 6  |                                     |                           |   | 钢混 | 商业<br>服务 | 2009<br>年 | B栋1层37号       | 1/9    | 33.33  | 7976   | 26.58  |
| 7  |                                     |                           |   | 钢混 | 商业<br>服务 | 2009<br>年 | B栋1层38号       | 1/9    | 35.55  | 7976   | 28.35  |
| 8  |                                     |                           |   | 钢混 | 商业<br>服务 | 2009<br>年 | B栋1层39号       | 1/9    | 38.51  | 7976   | 30.72  |
| 9  |                                     |                           |   | 钢混 | 商业<br>服务 | 2009<br>年 | B栋1层40号       | 1/9    | 35.55  | 7976   | 28.35  |
| 10 |                                     |                           |   | 钢混 | 商业<br>服务 | 2009<br>年 | B栋1层41号       | 1/9    | 22.87  | 7976   | 18.24  |
| 11 |                                     |                           |   | 钢混 | 商业<br>服务 | 2009<br>年 | B栋1层42号       | 1/9    | 15.28  | 7976   | 12.19  |
| 12 |                                     |                           |   | 钢混 | 商业<br>服务 | 2009<br>年 | B栋1层1号        | 1/9    | 34.72  | 8865   | 30.78  |
| 13 |                                     |                           |   | 钢混 | 商业<br>服务 | 2009<br>年 | B栋1层2号        | 1/9    | 27.77  | 8865   | 24.62  |
| 14 |                                     |                           |   | 钢混 | 商业<br>服务 | 2009<br>年 | B栋1层6号        | 1/9    | 48.60  | 8865   | 43.08  |
| 15 |                                     |                           |   | 钢混 | 商业<br>服务 | 2009<br>年 | B栋1层5号        | 1/9    | 51.93  | 8865   | 46.04  |
| 16 |                                     |                           |   | 钢混 | 商业<br>服务 | 2009<br>年 | B栋1层7号        | 1/9    | 58.41  | 8865   | 51.78  |
| 17 |                                     |                           |   | 钢混 | 商业<br>服务 | 2009<br>年 | B栋1层8号        | 1/9    | 42.12  | 8865   | 37.34  |
| 18 |                                     |                           |   | 钢混 | 商业<br>服务 | 2009<br>年 | B栋1层9号        | 1/9    | 35.64  | 8865   | 31.59  |
| 19 |                                     |                           |   | 钢混 | 商业<br>服务 | 2009<br>年 | B栋1层11号       | 1/9    | 48.60  | 8865   | 43.08  |
| 20 |                                     |                           |   | 钢混 | 商业<br>服务 | 2009<br>年 | B栋1层12号       | 1/9    | 35.64  | 8865   | 31.59  |
| 21 |                                     |                           |   | 钢混 | 商业<br>服务 | 2009<br>年 | B栋1层16号       | 1/9    | 48.49  | 8865   | 42.99  |
| 22 |                                     |                           |   | 钢混 | 商业<br>服务 | 2009<br>年 | B栋1层30号       | 1/9    | 38.42  | 7976   | 30.64  |
| 23 |                                     |                           |   | 钢混 | 商业<br>服务 | 2009<br>年 | B栋1层31号       | 1/9    | 38.42  | 7976   | 30.64  |
| 24 |                                     |                           |   | 钢混 | 商业<br>服务 | 2009<br>年 | B栋1层32号       | 1/9    | 35.47  | 7976   | 28.29  |



|    |                         |               |                            |    |      |       |                   |     |        |      |        |
|----|-------------------------|---------------|----------------------------|----|------|-------|-------------------|-----|--------|------|--------|
| 25 |                         |               |                            | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | B栋1层33号           | 1/9 | 33.25  | 7976 | 26.52  |
| 26 |                         |               |                            | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | B栋1层34号           | 1/9 | 58.19  | 7976 | 46.41  |
| 小计 |                         |               |                            |    |      |       |                   |     | 929.21 |      | 779.51 |
| 27 | 川(2020)开江县不动产权第0002120号 | 四川城普房地产开发有限公司 | 开江县普安镇十字街龙腾盛世D栋1层38号门市等13处 | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | D栋1层38号           | 1/9 | 25.28  | 6985 | 17.66  |
| 28 |                         |               |                            | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | D栋1层39号           | 1/9 | 18.54  | 6985 | 12.95  |
| 29 |                         |               |                            | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | D栋1层40号           | 1/9 | 16.85  | 6985 | 11.77  |
| 30 |                         |               |                            | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | D栋1层41号           | 1/9 | 19.30  | 6985 | 13.48  |
| 31 |                         |               |                            | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | D栋1层42号(肉铺2至11号)  | 1/9 | 42.06  | 3688 | 15.51  |
| 32 |                         |               |                            | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | D栋1层43号(肉铺12至13号) | 1/9 | 6.74   | 3688 | 2.49   |
| 33 |                         |               |                            | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | D栋1层44号(肉铺14至21号) | 1/9 | 23.39  | 3688 | 8.63   |
| 34 |                         |               |                            | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | D栋1层45号(肉铺22至29号) | 1/9 | 23.39  | 3688 | 8.63   |
| 35 |                         |               |                            | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | D栋1层46号(肉铺30至31号) | 1/9 | 6.74   | 3688 | 2.49   |
| 36 |                         |               |                            | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | D栋1层47号(肉铺32至41号) | 1/9 | 45.03  | 3688 | 16.61  |
| 37 |                         |               |                            | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | D栋1层48号(肉铺42至51号) | 1/9 | 45.03  | 3688 | 16.61  |
| 38 |                         |               |                            | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | D栋1层49号(肉铺52至53号) | 1/9 | 6.74   | 3688 | 2.49   |
| 39 |                         |               |                            | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | D栋1层50号(肉铺54至59号) | 1/9 | 14.76  | 3688 | 5.44   |
| 小计 |                         |               |                            |    |      |       |                   |     | 293.85 |      | 134.76 |
| 40 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 四川城普房地产开发有限公司 | 开江县普安镇十字街龙腾盛世E栋1层6号门市等43处  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层6号            | 1/9 | 39.58  | 7976 | 31.57  |
| 41 |                         |               |                            | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层7号            | 1/9 | 46.78  | 7976 | 37.31  |
| 42 |                         |               |                            | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层8号            | 1/9 | 46.78  | 7976 | 37.31  |
| 43 |                         |               |                            | 钢混 | 商业   | 2009年 | E栋1层9号            | 1/9 | 63.50  | 7976 | 50.65  |



|    |  |  |  |    |      |       |         |     |       |      |       |
|----|--|--|--|----|------|-------|---------|-----|-------|------|-------|
|    |  |  |  | 服务 | 年    |       |         |     |       |      |       |
| 44 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层10号 | 1/9 | 69.92 | 7976 | 55.77 |
| 45 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层12号 | 1/9 | 53.97 | 7976 | 43.05 |
| 46 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层13号 | 1/9 | 39.58 | 7976 | 31.57 |
| 47 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层14号 | 1/9 | 46.78 | 7976 | 37.31 |
| 48 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层15号 | 1/9 | 46.78 | 7976 | 37.31 |
| 49 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层17号 | 1/9 | 47.84 | 7976 | 38.16 |
| 50 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层22号 | 1/9 | 20.61 | 6985 | 14.40 |
| 51 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层23号 | 1/9 | 18.89 | 6985 | 13.19 |
| 52 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层24号 | 1/9 | 25.76 | 6985 | 17.99 |
| 53 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层25号 | 1/9 | 25.76 | 6985 | 17.99 |
| 54 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层26号 | 1/9 | 18.89 | 6985 | 13.19 |
| 55 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层27号 | 1/9 | 20.61 | 6985 | 14.40 |
| 56 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层28号 | 1/9 | 19.14 | 5965 | 11.42 |
| 57 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层30号 | 1/9 | 22.33 | 5965 | 13.32 |
| 58 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层31号 | 1/9 | 22.33 | 5965 | 13.32 |
| 59 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层32号 | 1/9 | 17.54 | 5965 | 10.46 |
| 60 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层33号 | 1/9 | 19.14 | 5965 | 11.42 |
| 61 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层34号 | 1/9 | 19.14 | 5965 | 11.42 |
| 62 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层35号 | 1/9 | 17.54 | 5965 | 10.46 |
| 63 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层36号 | 1/9 | 22.33 | 5965 | 13.32 |
| 64 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层37号 | 1/9 | 22.33 | 5965 | 13.32 |
| 65 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层38号 | 1/9 | 23.92 | 5965 | 14.27 |
| 66 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层39号 | 1/9 | 19.14 | 5965 | 11.42 |



|    |  |  |  |    |      |       |                  |     |         |      |         |
|----|--|--|--|----|------|-------|------------------|-----|---------|------|---------|
| 67 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层40号          | 1/9 | 20.73   | 5965 | 12.37   |
| 68 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层41号          | 1/9 | 14.35   | 5965 | 8.56    |
| 69 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层42号          | 1/9 | 19.14   | 5965 | 11.42   |
| 70 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层43号          | 1/9 | 22.33   | 5965 | 13.32   |
| 71 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋肉铺1至5号         | 1/9 | 18.65   | 3688 | 6.88    |
| 72 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋肉铺6至12\15至23号  | 1/9 | 46.78   | 3688 | 17.25   |
| 73 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋肉铺13至14号       | 1/9 | 3.15    | 3688 | 1.16    |
| 74 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋肉铺24至41号       | 1/9 | 52.17   | 3688 | 19.24   |
| 75 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋肉铺42至43号       | 1/9 | 3.15    | 3688 | 1.16    |
| 76 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋肉铺44至52\63至73号 | 1/9 | 58.47   | 3688 | 21.56   |
| 77 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋肉铺53至56号       | 1/9 | 13.52   | 3688 | 4.99    |
| 78 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋肉铺57至62号       | 1/9 | 25.08   | 3688 | 9.25    |
| 79 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋肉铺74至97号       | 1/9 | 63.87   | 3688 | 23.56   |
| 80 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋肉铺98至105号      | 1/9 | 28.04   | 3688 | 10.34   |
| 81 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋肉铺106至107号     | 1/9 | 6.38    | 3688 | 2.35    |
| 82 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋肉铺108至112号     | 1/9 | 16.19   | 3688 | 5.97    |
| 小计 |  |  |  |    |      |       |                  |     | 1268.91 |      | 794.70  |
| 合计 |  |  |  |    |      |       |                  |     | 3260.74 |      | 2121.45 |

表2 估价对象土地权益状况表

| 估价对象 | 不动产权证号                  | 权利人           | 坐落                         | 不动产单元号                              | 用途     | 权利性质 | 使用期限                     | 共有宗地面积(m <sup>2</sup> ) | 分摊土地使用权面积(m <sup>2</sup> ) |
|------|-------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------------------|--------|------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|
| 1    | 川(2020)开江县不动产权第0002116号 | 四川城普房地产开发有限公司 | 开江县普安镇十字街龙腾盛世A栋2单元2层3号等3处  | 511723 021005 GB00025 F00020083等3处  | 城镇住宅用地 | 出让   | 2009年03月21日起2079年03月20日止 | 2326.09                 | 88.417                     |
| 2    | 川(2020)开江县不动产权第0002117号 | 四川城普房地产开发有限公司 | 开江县普安镇十字街龙腾盛世B栋1层1号门市等23处  | 511723 021005 GB00027 F00010001等23个 | 零售商业用地 | 出让   | 2009年03月21日起2049年03月20日止 | 2112.98                 | 112.867                    |
| 3    | 川(2020)开江县不动产权第0002120号 | 四川城普房地产开发有限公司 | 开江县普安镇十字街龙腾盛世D栋1层38号门市等13处 | 511723 021005 GB00029 F00010038等13个 | 零售商业用地 | 出让   | 2009年03月21日起2049年03月20日止 | 1533.65                 | 34.602                     |



|    |                         |               |                           |  |        |    |                          |                |                |
|----|-------------------------|---------------|---------------------------|--|--------|----|--------------------------|----------------|----------------|
| 4  | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 四川城普房地产开发有限公司 | 开江县普安镇十字街龙腾盛世E栋1层6号门市等43处 | 511723 021005<br>GB00026 F00010006<br>等43个 | 零售商业用地 | 出让 | 2009年03月21日起2049年03月20日止 | 1944.28        | 155.003        |
| 合计 |                         |               |                           |  |        |    |                          | <b>7917.00</b> | <b>390.889</b> |

### 7、特别提示:

(1)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。

(2)本估价报告使用期限为壹年,自估价报告出具之日2022年08月05日至2023年08月04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:

二〇二二年八月五日





## 目 录

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 估价师声明 .....              | 9  |
| 估价假设和限制条件 .....          | 10 |
| 估价结果报告 .....             | 14 |
| 一、估价委托人 .....            | 14 |
| 二、房地产估价机构 .....          | 14 |
| 三、估价目的 .....             | 14 |
| 四、估价对象 .....             | 14 |
| 五、价值时点 .....             | 19 |
| 六、价值类型 .....             | 19 |
| 七、估价原则 .....             | 19 |
| 八、估价依据 .....             | 21 |
| 九、估价方法 .....             | 23 |
| 十、估价结果 .....             | 24 |
| 十一、注册房地产估价师 .....        | 27 |
| 十二、实地查勘期 .....           | 28 |
| 十三、估价作业期 .....           | 28 |
| 十四、估价报告应用的有效期 .....      | 28 |
| 估价对象风险提示 .....           | 29 |
| 附    件 .....             | 30 |
| 一、《开江县人民法院委托书》           |    |
| 二、估价对象《不动产权证、不动产登记证明》复印件 |    |
| 三、估价对象位置图                |    |
| 四、估价对象状况照片               |    |
| 五、专业帮助情况和相关专业意见说明        |    |
| 六、评估机构营业执照和评估机构备案证书复印件   |    |
| 七、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/T50291-2015、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 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）参加本次估价的注册房地产估价师承诺对其估价职业道德、专业胜任能力和勤勉尽职尽责。

| 姓名  | 注册号        | 签字 | 签字日期        |
|-----|------------|----|-------------|
| 蔡玉军 | 4420120212 |    | 2022年08月05日 |
| 王琳  | 4420160045 |    | 2022年08月05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《不动产权证》、《不动产登记证明》复印件，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。

2、注册房地产估价师已对房屋安全环境污染噪声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，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证》记载建筑面积大体相当。

4、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。

5、估价对象权属完整合法，能够自由地在市场交易，没有司法机关禁止交易的情形，出售时不附带任何他项权租赁权优先购买权售后回租以及其他类似的可能影响其正常交易价值的权利约束和



特殊条款，即产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

6、估价对象应享有公共部位的通行权、水电等共用设施及小区景观、绿化、配套设施的使用权。

7、估价对象作为商业服务用房用途持续有效利用，是合法条件下地最佳用途，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）本次估价未定事项假设

根据委托方提供的《不动产权证》未记载房屋建筑年代，现根据土地使用期限于2009年03月21日起至2049年03月20日止，使用期限40年计算，假设建筑年代约2009年，故本次估价建筑年代约2009年。

### （三）本次估价的背离事实假设

在价值时点，估价对象已于2021年12月22日登记与开江县农村信用合作联社存在抵押并办理不动产登记证明，至估价时点2022年07月13日尚未解押，由于本次估价目的为司法鉴定评估，故本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

### （四）本次估价不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致假设，故本次估价无不相一致假设。

### （五）本次估价的依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本次估价无依据不足假设。

## 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08月05日至2023年08月04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、估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。



3、本估价报告估价结果仅为司法拍卖（变卖）提供价值参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司鉴定后作必要调整甚至重新估价。

4、本估价报告分为估价结果报告和估价技术报告两部分，估价结果报告提供给估价委托人，估价技术报告根据有关规定由估价机构存档并在必要时提供给相关主管部门审查使用。

5、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。

6、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中的部分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。如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，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、鉴定估价的基本事项通过当事人的《房地产司法鉴定评估风险告知书》确定，当事人明确知悉自己应履行的配合义务及不履行该义务可能承担的不利后果。本次估价所涉权属资料《不动产权证》、《不动产登记证明》为经当事人质证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、其他事项说明：

（1）本次估价委托人和案件当事人没有提供估价对象的租赁情



况，若存在租赁，依据《合同法》第 229 条和《民通意见》119 条有关规定，遵循“买卖不破租赁”，买受人应当对租约，以及履约情况进行判断和予以关注。

(2) 案件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

委托机构名称：开江县人民法院

申请人：开江县农村信用合作联社

被执行人：达州市三参葛业有限责任公司、四川城普房地产开发有限公司

产权人：四川城普房地产开发有限公司

### 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：2022年06月30日至2025年06月30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）估价对象界定

受【开江县人民法院委托书（2022）川1723执550号】的委托，对申请执行方开江县农村信用合作联社与被执行人达州市三参葛业有限责任公司、四川城普房地产开发有限公司担保物权纠纷一案中，因案件执行需要对被执行人四川城普房地产开发有限公司单独所有位于开江县普安镇十字街龙腾盛世A栋2单元2层3号等3处、B栋1层1号门市等23处、D栋1层38号门市等13处、E栋1层6号门市等43处（4证共82处）成套住宅和商业服务房地产进行司法评估，共计建筑面积3260.74 m<sup>2</sup>，列入本次估价范围的是房屋、占有的土地使用权和必要的设备设施以及不可剥离的装饰装修，不包括动产、构



筑物以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。估价对象地处开江县普安镇十字街盛世农贸市场，宗地东至大南街、西至普安中心小学、南至南街、北至十字街、西街。

## (二) 估价对象权属权益状况

### 1、估价对象房屋产权状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》及其权属、用途等基本情况详见下表 1:

表 1 产权登记情况一览表

| 项目1              |   | 具体内容   |
|------------------|---|--|
| 产<br>权<br>状<br>况 | 不动产权证书号   | 川(2020)开江县不动产权第0002116号                                      |
|                  | 权利人   | 四川城普房地产开发有限公司  |
|                  | 共有情况  | 单独所有   |
|                  | 坐落  | 开江县普安镇十字街龙腾盛世A栋2单元2层3号等3处                                    |
|                  | 不动产权单元号   | 511723 021005 GB00025 F00020083等3个                           |
|                  | 权利类型  | 国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权   |
|                  | 权利性质  | 出让/市场化商品房  |
|                  | 用途  | 城镇住宅用地/成套住宅  |
|                  | 面积  | 土地使用权面积: 88.417m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 768.77m <sup>2</sup>  |
|                  | 使用期限  | 2009年03月21日起2079年03月20日止                                     |
| 权利其他状况           | 共有宗地面积: 2326.09m <sup>2</sup><br>分摊土地使用权面积: 88.417m <sup>2</sup><br>专有建筑面积: 671.91m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 96.86m <sup>2</sup><br>房屋结构: 钢筋混凝土结构、混合结构<br>房屋总层数: 18、10、10层, 房屋所在层: 2、2等3个 |  |
| 附记               | 共有权人: 四川城普房地产开发有限公司<br>共有情况: 单独所有<br>受理编号: 2020004241<br>龙腾盛世A栋3-2-1、3-2-4、2-2-3号   |  |
| 项目2              |   | 具体内容   |
| 产<br>权<br>状<br>况 | 不动产权证书号   | 川(2020)开江县不动产权第0002117号                                      |
|                  | 权利人   | 四川城普房地产开发有限公司  |
|                  | 共有情况  | 单独所有   |
|                  | 坐落  | 开江县普安镇十字街龙腾盛世B栋1层1号门市等23处                                    |
|                  | 不动产权单元号   | 511723 021005 GB00027 F00010001等23个                          |
|                  | 权利类型  | 国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权   |
|                  | 权利性质  | 出让/市场化商品房  |
|                  | 用途  | 零售商业用地/商业服务  |
|                  | 面积  | 土地使用权面积: 112.867m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 929.21m <sup>2</sup> |
|                  | 使用期限  | 2009年03月21日起2049年03月20日止                                     |
| 权利其他状况           | 共有宗地面积: 2112.98m <sup>2</sup><br>分摊土地使用权面积: 112.867m <sup>2</sup><br>专有建筑面积: 904.05m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 25.16m <sup>2</sup><br>房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>房屋总层数: 9, 等23处, 房屋所在层: 1、1等23个      |  |
| 附记               | 共有权人: 四川城普房地产开发有限公司<br>共有情况: 单独所有   |  |





|                  |         |  |
|------------------|---------|--|
|                  |         | 受理编号：2020004242<br>龙腾盛世B栋1层1、2、5、6、7、8、9、11、12、16、30、31、32、33、34、35、36、37、38、39、40、41、42号  |
| <b>项目3</b>       |         | <b>具体内容</b>  |
| 产<br>权<br>状<br>况 | 不动产权证号  | 川（2020）开江县不动产权第0002120号  |
|                  | 权利人     | 四川城普房地产开发有限公司  |
|                  | 共有情况    | 单独所有   |
|                  | 坐落      | 开江县普安镇十字街龙腾盛世D栋1层38号门市等13处   |
|                  | 不动产权单元号 | 511723 021005 GB00029 F00010038等13个  |
|                  | 权利类型    | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权   |
|                  | 权利性质    | 出让/市场化商品房  |
|                  | 用途      | 零售商业用地/商业服务  |
|                  | 面积      | 土地使用权面积：34.602m <sup>2</sup> /房屋建筑面积：293.85m <sup>2</sup>  |
|                  | 使用期限    | 2009年03月21日起2049年03月20日止   |
|                  | 权利其他状况  | 共有宗地面积：1533.65m <sup>2</sup><br>分摊土地使用权面积：34.602m <sup>2</sup><br>专有建筑面积：219.72m <sup>2</sup> ，分摊建筑面积：74.13m <sup>2</sup><br>房屋结构：钢筋混凝土结构<br>房屋总层数：9，等13处，房屋所在层：1、1等13个  |
| 附记               |         | 共有权人：四川城普房地产开发有限公司<br>共有情况：单独所有<br>受理编号：2020004244<br>龙腾盛世D栋1层38、39、40、41号门市、1层2至11、12至13、14至21、22至29、30至31、32至41、42至51、52至53、54至59号肉铺、共计13处   |
| <b>项目4</b>       |         | <b>具体内容</b>  |
| 产<br>权<br>状<br>况 | 不动产权证号  | 川（2020）开江县不动产权第0002121号  |
|                  | 权利人     | 四川城普房地产开发有限公司  |
|                  | 共有情况    | 单独所有   |
|                  | 坐落      | 开江县普安镇十字街龙腾盛世E栋1层6号门市等43处  |
|                  | 不动产权单元号 | 511723 021005 GB00026 F00010006等43个  |
|                  | 权利类型    | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权   |
|                  | 权利性质    | 出让/市场化商品房  |
|                  | 用途      | 零售商业用地/商业服务  |
|                  | 面积      | 土地使用权面积：155.003m <sup>2</sup> /房屋建筑面积：1268.91m <sup>2</sup>  |
|                  | 使用期限    | 2009年03月21日起2049年03月20日止   |
|                  | 权利其他状况  | 共有宗地面积：1944.28m <sup>2</sup><br>分摊土地使用权面积：155.003m <sup>2</sup><br>专有建筑面积：930.95m <sup>2</sup> ，分摊建筑面积：337.96m <sup>2</sup><br>房屋结构：钢筋混凝土结构<br>房屋总层数：9，等43处，房屋所在层：1、1等43个  |
| 附记               |         | 共有权人：四川城普房地产开发有限公司<br>共有情况：单独所有<br>受理编号：2020004243<br>龙腾盛世E栋1层6、7、8、9、10、12、13、14、15、17、22、23、24、25、26、27、28、30、31、32、33、34、35、36、37、38、39、40、41、42、43号门市、1至5、6至12\15至23、13至14、24至41、42至43、44至52\63至73、53至56、57至62、74至97、98至105、106至107、108至112号肉铺，共计43处 |

## 2、他项权利状况及查封情况



根据委托方提供的《不动产登记证明》记载，估价对象已与开江县农村信用合作联社设立抵押权，证件编号：川（2021）开江县不动产证明第 0004107 号，担保债权数额：3265 万元，债权起止时间：2021 年 12 月 14 日起 2022 年 12 月 13 日止，顺位抵押登记借款人：达州市山叁葛业有限责任公司，截至估价时点 2022 年 07 月 13 日尚未解押。因本次估价为司法鉴定用途，故本次评估不考虑他项权利状况及查封恒况对其价值的影响。

### （三）估价对象实物状况

估价委托方提供的《不动产权证》复印件及估价人员实地查勘，估价对象房屋实物状况如下表 2：

表 2 估价对象实物状况表

| 项目名称       | 土地实物状况具体内容  |  |
|------------|---|--|
| 土地座落       | 开江县普安镇十字街龙腾盛世 A 栋 2 单元 2 层 3 号等 3 处、B 栋 1 层 1 号门市等 23 处、D 栋 1 层 38 号门市等 13 处、E 栋 1 层 6 号门市等 43 处（4 证共 82 处） |  |
| 四至         | 宗地东至大南街、西至普安中心小学、南至南街、北至十字街、西街  |  |
| 面积         | 共有宗地面为 7917.00 m <sup>2</sup>   |  |
| 形状         | 所在宗地形状规则  |  |
| 地类（用途）     | 批发零售用地  |  |
| 权利性质       | 出让/市场化商品房   |  |
| 地形、地势及工程地质 | 宗地地形平坦，无影响建筑修建的不良地势、地质和水文状况   |  |
| 开发程度       | 宗地外开发程度达到“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气），宗地内开发程度“六通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气、场地平整）                                  |  |
| 土地使用期限     | 城镇住宅用地使用期限：2009 年 03 月 21 日起 2079 年 03 月 20 日止<br>零售商业用地使用期限：2009 年 03 月 21 日起 2049 年 03 月 20 日止            |  |
| 规划限制条件     | 地下水对钢筋无侵蚀作用，无不良地质现象，地基承载力和稳定性好，适合建筑。  |  |
| 项目名称       | 建筑物实物状况具体内容   |  |
| 用途         | 成套住宅、商业服务   |  |
| 建筑年代       | 2009 年  |  |
| 建筑物基本情况    | 结构  | 钢混结构、混合结构  |
|            | 朝向  | 西北、东北、西南、东南  |
|            | 外墙装饰  | 建筑外墙贴蓝色加白色马赛克  |
|            | 空间布局  | 功能明确，布置合理  |
|            | 垂直交通  | 楼梯   |
| 设施设备       | 消防管道设施  |  |
| 装修状况       | 装饰装修及空间布局   | A 栋 3-2-1、3-2-4 号：大厅和过道地面刷彩色漆、房间地面铺木地板、卫生间地面铺瓷砖，墙面及天棚刷彩色乳胶漆，现状“珍珠艺术幼稚园”闲置中；<br>A 栋 2-2-3 号：毛坯房无装修，框架门窗均未安装，现状空置；<br>B 栋 1 层 23 间门市：均安装卷闸门，清水房无装修，地面墙面及天棚均为水泥搓沙找平，现状空置； |



|         |         |  |
|---------|---------|--|
|         |         | D栋38号至41号门市：安装卷闸门，内部清水房无装修水泥搓沙找平；肉铺：地面为水泥面，摊位外部贴白色小瓷砖，内部砖混结构，现状空置；<br>E栋1层43间门市：均安装卷闸门，清水房无装修，地面墙面天棚均为水泥搓沙找平，现状空置。 |
| 建筑物完损状况 | 地基及墙面   | 地基无不均匀下降，墙面无裂缝现象   |
|         | 主体结构    | 尚未发现主体结构受损   |
|         | 配套设施设备  | 正常利用   |
|         | 装饰装修    | A栋“珍珠艺术幼稚园”简单装修，其余无装修。   |
|         | 建筑综合成新率 | 综合建筑物的设计使用年限、地基与墙面、主体结构、配套设施设备、维护保养状况等因素，判断建筑物的综合成新率约为90%  |
| 物业管理    | /       |  |

#### （四）估价对象区位条件

估价对象位于开江县普安镇十字街龙腾盛世A栋2单元2层3号等3处、B栋1层1号门市等23处、D栋1层38号门市等13处、E栋1层6号门市等43处（4证共82处）成套住宅和商业服务用房，根据估价人员实地查勘，估价对象的主要区位状况详见下表3：

表3 估价对象区位状况一览表

| 项目名称   |               | 具体内容  |
|--------|---------------|---|
| 位置状况   | 坐落            | 达州市开江县普安镇十字街龙腾盛世A栋2单元2层3号等3处、B栋1层1号门市等23处、D栋1层38号门市等13处、E栋1层6号门市等43处（4证共82处）成套住宅和商业服务用房   |
|        | 方位            | 位于开江县普安镇十字街盛世农贸市场   |
|        | 距政府           | 距开江县普安镇人民政府约4.0公里   |
|        | 距政务中心         | 距开江县人民政府政务服务中心约2.8公里  |
|        | 临街状况          | 临普安镇十字街   |
|        | 规划用途          | 成套住宅、商业服务用房   |
|        | 楼幢、楼层<br>朝向   | A栋2层、B栋1层、D栋1层、E栋1层<br>西北、东北、西南、东南  |
| 交通状况   | 道路状况          | 估价对象所在区域有普安十字街、新街、新南街、西街、东街、大南街、南街等组成交通路网，路面平整，道路通达条件较好。  |
|        | 公共交通          | 周边有开江602路公交车、出租车，交通较便捷  |
|        | 距客运站          | 距开江县客运总站约1.5公里  |
|        | 距收费站          | 距开江收费站（G5012恩广高速）约2.8公里   |
|        | 距机场           | 距达州金垭机场约71.3公里  |
|        | 交通管制<br>停车便利度 | 无交通管制<br>露天停车场  |
| 环境状况   | 自然环境          | 自然环境较好，环境卫生状况较好   |
|        | 人文环境          | 所在地区的居民素质较高，治安较好，犯罪率低   |
|        | 噪声治安          | 生活噪声、汽车噪声   |
|        | 空气质量          | 常年空气质量良较好   |
| 外部配套设施 | 基础设施          | 区域通路、通电、通信、供水、排水、通气六通，基础设施完善，保证程度高  |
|        | 公共服务设施        | 区域附近有玖源康城、金家麻院等住宅小区，区域周边有开江县普安人民法庭、普安派出所、普安中心小学、四川省农村（普安信用社）、村卫生室、普安药房南街超市（西街店）、朝阳医药（西街店）、开江县普安镇劳动和社会保障所、盛世农贸市场、尹氏牙科、好容多便利店、薇拉婚纱摄影、时尚窗帘、金德电缆、 |



## 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。”根据现场查勘之日为2022年07月13日，故本次估价的价值时点确定为2022年07月13日。

## 六、价值类型

（一）市场价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后的税费及税费的转移负担。

（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，以《房屋所有权证》记载商业服务用房用途，在价值时点2022年07月13日于现状条件下的市场价值，该价值内涵还包括：

1、本次估价财产范围为估价对象的商业服务用房的房屋、相应分摊土地使用权和必要的设备设施，不包括动产、构筑物以及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

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性法规（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）；本次估价按估价对象证载用途进行估价。

## 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。本次估价中收益法中客观租金及其费用有求取就是替代原则的具体体现。

#### 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，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。本次估价依据合法原则确定证载用途为最高最佳利用。

### 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》（2020年5月28日中华人民共和国主席令第四十五号，2021年1月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正 中华人民共和国主席令第三十二号自2020年1月1日起施行）；

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理



法〉的决定》第三次修正 中华人民共和国主席令第 72 号 2020 年 1 月 1 日起施行)；

(4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(根据 2014 年 7 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订 国务院令 第 653 号, 1999 年 1 月 1 日施行)；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》(根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正 2019 年 4 月 23 日中华人民共和国主席令第二十九号, 2019 年 4 月 23 日施行)；

(6) 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 07 月 02 日中华人民共和国主席令第四十六号公布, 2016 年 12 月 01 日施行)；

(7) 《商业服务银行房地产贷款风险管理指引》(银监发〔2004〕57 号)；

(8) 《关于规范与银行信贷业务相关的房地产抵押估价管理有关问题的通知》(建住房〔2006〕8 号)；

(9) 《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》(法释〔2005〕14 号)；

(10) 《中国银监会关于印发商业服务银行押品管理指引的通知》(银监发〔2017〕16 号)；

(11) 《城市房地产抵押管理办法》(建设部令第 98 号)；

(12) 《房地产抵押估价指导意见》建住房[2006]8 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) 《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) 《开江县人民法院委托书》复印件



(2) 《不动产权证、不动产登记证明》复印件；

(3) 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、估价方法选择

根据 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法，以及基准地价修正法等其他估价方法。根据估价委托人提供的资料、估价目的和估价对象特点，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘，针对本次估价对象为商业服务用房用途的房地产，结合对房地产估价的方法进行适应性分析后，确定采用比较法和收益法作为本次估价方法。

#### 2、估价方法定义

比较法是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。该方法适用于同类房地产数量较多，经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

收益法定义：收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现至价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

#### 3、估价技术路线

(1) 采用比较法测算估价对象的单价：

比较法测算比较价格计算公式： $\text{=可比实例价格} \times \text{交易情况修正} \times \text{市场状况调整} \times \text{房地产状况调整}$

操作步骤：①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；





- ④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；  
⑦计算比较价格。

(2) 采用收益法估价测算估价对象的单价：

$$V = \frac{A}{R-G} \left[ 1 - \left( \frac{1+G}{1+R} \right)^n \right]$$

其中：V——收益法评估价格                      R——房地产还原利率  
A——房地产年纯收益                      n——房地产收益年期  
G——净收益逐年递增的比率

#### 操作步骤

- ①选取可比实例，对可比实例进行情况说明。②建立价格可比基础。③进行交易情况修正。④进行市场状况修正。⑤区位状况修正。⑥实物状况修正。⑦权益状况修正。⑧求出比准价格。

综上所述，本次估价采用比较法、收益法进行估价，将上述方法的估算结果综合分析后，得出估价对象的市场价值。

## 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，采用比较法和收益法测算，确定估价对象在价值时点的市场价值为：

总价（小写）：¥2121.45 万元

总价（大写）：人民币贰仟壹佰贰拾壹万肆仟伍佰元整

估价结果汇总表

| 序号 | 不动产权证号                  | 权利人           | 坐落                        | 房屋结构 | 房屋用途 | 建筑年代  | 栋号/单元/楼层/房号 | 所在层/总层数 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 总价 (万元) |
|----|-------------------------|---------------|---------------------------|------|------|-------|-------------|---------|------------------------|------------------------|---------|
| 1  | 川(2020)开江县不动产权第0002116号 | 四川城普房地产开发有限公司 | 开江县普安镇十字街龙腾盛世A栋2单元2层3号等3处 | 钢混   | 商业服务 | 2009年 | A栋3单元2层1号   | 2/18    | 218.70                 | 5775                   | 126.30  |
| 2  |                         |               |                           | 钢混   | 商业服务 | 2009年 | A栋3单元2层4号   | 2/10    | 432.34                 | 5775                   | 249.68  |
| 3  |                         |               |                           | 混合   | 成套住宅 | 2009年 | A栋2单元2层3号   | 2/10    | 117.73                 | 3100                   | 36.50   |
| 小计 |                         |               |                           |      |      |       |             |         | 768.77                 |                        | 412.48  |
| 4  | 川(2020)                 | 四川城普房地        | 开江县普安镇十字                  | 钢混   | 商业服务 | 2009年 | B栋1层35号     | 1/9     | 53.20                  | 7976                   | 42.43   |



|    |                    |         |                   |                         |               |                            |                  |      |        |         |        |       |      |       |
|----|--------------------|---------|-------------------|-------------------------|---------------|----------------------------|------------------|------|--------|---------|--------|-------|------|-------|
| 5  | ) 开江县不动产权第0002117号 | 产开发有限公司 | 街龙腾盛世B栋1层1号门市等23处 | 钢混                      | 商业服务          | 2009年                      | B栋1层36号          | 1/9  | 59.25  | 7976    | 47.26  |       |      |       |
| 6  |                    |         |                   | 钢混                      | 商业服务          | 2009年                      | B栋1层37号          | 1/9  | 33.33  | 7976    | 26.58  |       |      |       |
| 7  |                    |         |                   | 钢混                      | 商业服务          | 2009年                      | B栋1层38号          | 1/9  | 35.55  | 7976    | 28.35  |       |      |       |
| 8  |                    |         |                   | 钢混                      | 商业服务          | 2009年                      | B栋1层39号          | 1/9  | 38.51  | 7976    | 30.72  |       |      |       |
| 9  |                    |         |                   | 钢混                      | 商业服务          | 2009年                      | B栋1层40号          | 1/9  | 35.55  | 7976    | 28.35  |       |      |       |
| 10 |                    |         |                   | 钢混                      | 商业服务          | 2009年                      | B栋1层41号          | 1/9  | 22.87  | 7976    | 18.24  |       |      |       |
| 11 |                    |         |                   | 钢混                      | 商业服务          | 2009年                      | B栋1层42号          | 1/9  | 15.28  | 7976    | 12.19  |       |      |       |
| 12 |                    |         |                   | 钢混                      | 商业服务          | 2009年                      | B栋1层1号           | 1/9  | 34.72  | 8865    | 30.78  |       |      |       |
| 13 |                    |         |                   | 钢混                      | 商业服务          | 2009年                      | B栋1层2号           | 1/9  | 27.77  | 8865    | 24.62  |       |      |       |
| 14 |                    |         |                   | 钢混                      | 商业服务          | 2009年                      | B栋1层6号           | 1/9  | 48.60  | 8865    | 43.08  |       |      |       |
| 15 |                    |         |                   | 钢混                      | 商业服务          | 2009年                      | B栋1层5号           | 1/9  | 51.93  | 8865    | 46.04  |       |      |       |
| 16 |                    |         |                   | 钢混                      | 商业服务          | 2009年                      | B栋1层7号           | 1/9  | 58.41  | 8865    | 51.78  |       |      |       |
| 17 |                    |         |                   | 钢混                      | 商业服务          | 2009年                      | B栋1层8号           | 1/9  | 42.12  | 8865    | 37.34  |       |      |       |
| 18 |                    |         |                   | 钢混                      | 商业服务          | 2009年                      | B栋1层9号           | 1/9  | 35.64  | 8865    | 31.59  |       |      |       |
| 19 |                    |         |                   | 钢混                      | 商业服务          | 2009年                      | B栋1层11号          | 1/9  | 48.60  | 8865    | 43.08  |       |      |       |
| 20 |                    |         |                   | 钢混                      | 商业服务          | 2009年                      | B栋1层12号          | 1/9  | 35.64  | 8865    | 31.59  |       |      |       |
| 21 |                    |         |                   | 钢混                      | 商业服务          | 2009年                      | B栋1层16号          | 1/9  | 48.49  | 8865    | 42.99  |       |      |       |
| 22 |                    |         |                   | 钢混                      | 商业服务          | 2009年                      | B栋1层30号          | 1/9  | 38.42  | 7976    | 30.64  |       |      |       |
| 23 |                    |         |                   | 钢混                      | 商业服务          | 2009年                      | B栋1层31号          | 1/9  | 38.42  | 7976    | 30.64  |       |      |       |
| 24 |                    |         |                   | 钢混                      | 商业服务          | 2009年                      | B栋1层32号          | 1/9  | 35.47  | 7976    | 28.29  |       |      |       |
| 25 |                    |         |                   | 钢混                      | 商业服务          | 2009年                      | B栋1层33号          | 1/9  | 33.25  | 7976    | 26.52  |       |      |       |
| 26 |                    |         |                   | 钢混                      | 商业服务          | 2009年                      | B栋1层34号          | 1/9  | 58.19  | 7976    | 46.41  |       |      |       |
| 小计 |                    |         |                   |                         |               |                            |                  |      | 929.21 |         | 779.51 |       |      |       |
| 27 |                    |         |                   | 川(2020)开江县不动产权第0002120号 | 四川城普房地产开发有限公司 | 开江县普安镇十字街龙腾盛世D栋1层38号门市等13处 | 钢混               | 商业服务 | 2009年  | D栋1层38号 | 1/9    | 25.28 | 6985 | 17.66 |
| 28 |                    |         |                   |                         |               |                            | 钢混               | 商业服务 | 2009年  | D栋1层39号 | 1/9    | 18.54 | 6985 | 12.95 |
| 29 |                    |         |                   |                         |               |                            | 钢混               | 商业服务 | 2009年  | D栋1层40号 | 1/9    | 16.85 | 6985 | 11.77 |
| 30 | 钢混                 | 商业服务    | 2009年             |                         |               |                            | D栋1层41号          | 1/9  | 19.30  | 6985    | 13.48  |       |      |       |
| 31 | 钢混                 | 商业服务    | 2009年             |                         |               |                            | D栋1层42号(肉铺2至11号) | 1/9  | 42.06  | 3688    | 15.51  |       |      |       |



|    |                         |               |                           |    |      |       |                   |     |        |      |        |
|----|-------------------------|---------------|---------------------------|----|------|-------|-------------------|-----|--------|------|--------|
| 32 |                         |               |                           | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | D栋1层43号(肉铺12至13号) | 1/9 | 6.74   | 3688 | 2.49   |
| 33 |                         |               |                           | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | D栋1层44号(肉铺14至21号) | 1/9 | 23.39  | 3688 | 8.63   |
| 34 |                         |               |                           | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | D栋1层45号(肉铺22至29号) | 1/9 | 23.39  | 3688 | 8.63   |
| 35 |                         |               |                           | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | D栋1层46号(肉铺30至31号) | 1/9 | 6.74   | 3688 | 2.49   |
| 36 |                         |               |                           | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | D栋1层47号(肉铺32至41号) | 1/9 | 45.03  | 3688 | 16.61  |
| 37 |                         |               |                           | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | D栋1层48号(肉铺42至51号) | 1/9 | 45.03  | 3688 | 16.61  |
| 38 |                         |               |                           | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | D栋1层49号(肉铺52至53号) | 1/9 | 6.74   | 3688 | 2.49   |
| 39 |                         |               |                           | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | D栋1层50号(肉铺54至59号) | 1/9 | 14.76  | 3688 | 5.44   |
| 小计 |                         |               |                           |    |      |       |                   |     | 293.85 |      | 134.76 |
| 40 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 四川城普房地产开发有限公司 | 开江县普安镇十字街龙腾盛世E栋1层6号门市等43处 | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层6号            | 1/9 | 39.58  | 7976 | 31.57  |
| 41 |                         |               |                           | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层7号            | 1/9 | 46.78  | 7976 | 37.31  |
| 42 |                         |               |                           | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层8号            | 1/9 | 46.78  | 7976 | 37.31  |
| 43 |                         |               |                           | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层9号            | 1/9 | 63.50  | 7976 | 50.65  |
| 44 |                         |               |                           | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层10号           | 1/9 | 69.92  | 7976 | 55.77  |
| 45 |                         |               |                           | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层12号           | 1/9 | 53.97  | 7976 | 43.05  |
| 46 |                         |               |                           | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层13号           | 1/9 | 39.58  | 7976 | 31.57  |
| 47 |                         |               |                           | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层14号           | 1/9 | 46.78  | 7976 | 37.31  |
| 48 |                         |               |                           | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层15号           | 1/9 | 46.78  | 7976 | 37.31  |
| 49 |                         |               |                           | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层17号           | 1/9 | 47.84  | 7976 | 38.16  |
| 50 |                         |               |                           | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层22号           | 1/9 | 20.61  | 6985 | 14.40  |
| 51 |                         |               |                           | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层23号           | 1/9 | 18.89  | 6985 | 13.19  |
| 52 |                         |               |                           | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层24号           | 1/9 | 25.76  | 6985 | 17.99  |
| 53 |                         |               |                           | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层25号           | 1/9 | 25.76  | 6985 | 17.99  |
| 54 |                         |               |                           | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层26号           | 1/9 | 18.89  | 6985 | 13.19  |
| 55 |                         |               |                           | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层27号           | 1/9 | 20.61  | 6985 | 14.40  |
| 56 |                         |               |                           | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层28号           | 1/9 | 19.14  | 5965 | 11.42  |
| 57 |                         |               |                           | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层30号           | 1/9 | 22.33  | 5965 | 13.32  |
| 58 |                         |               |                           | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层31号           | 1/9 | 22.33  | 5965 | 13.32  |



|    |  |  |  |    |      |       |                  |     |         |      |         |
|----|--|--|--|----|------|-------|------------------|-----|---------|------|---------|
| 59 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层32号          | 1/9 | 17.54   | 5965 | 10.46   |
| 60 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层33号          | 1/9 | 19.14   | 5965 | 11.42   |
| 61 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层34号          | 1/9 | 19.14   | 5965 | 11.42   |
| 62 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层35号          | 1/9 | 17.54   | 5965 | 10.46   |
| 63 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层36号          | 1/9 | 22.33   | 5965 | 13.32   |
| 64 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层37号          | 1/9 | 22.33   | 5965 | 13.32   |
| 65 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层38号          | 1/9 | 23.92   | 5965 | 14.27   |
| 66 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层39号          | 1/9 | 19.14   | 5965 | 11.42   |
| 67 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层40号          | 1/9 | 20.73   | 5965 | 12.37   |
| 68 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层41号          | 1/9 | 14.35   | 5965 | 8.56    |
| 69 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层42号          | 1/9 | 19.14   | 5965 | 11.42   |
| 70 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋1层43号          | 1/9 | 22.33   | 5965 | 13.32   |
| 71 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋肉铺1至5号         | 1/9 | 18.65   | 3688 | 6.88    |
| 72 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋肉铺6至12\15至23号  | 1/9 | 46.78   | 3688 | 17.25   |
| 73 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋肉铺13至14号       | 1/9 | 3.15    | 3688 | 1.16    |
| 74 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋肉铺24至41号       | 1/9 | 52.17   | 3688 | 19.24   |
| 75 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋肉铺42至43号       | 1/9 | 3.15    | 3688 | 1.16    |
| 76 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋肉铺44至52\63至73号 | 1/9 | 58.47   | 3688 | 21.56   |
| 77 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋肉铺53至56号       | 1/9 | 13.52   | 3688 | 4.99    |
| 78 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋肉铺57至62号       | 1/9 | 25.08   | 3688 | 9.25    |
| 79 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋肉铺74至97号       | 1/9 | 63.87   | 3688 | 23.56   |
| 80 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋肉铺98至105号      | 1/9 | 28.04   | 3688 | 10.34   |
| 81 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋肉铺106至107号     | 1/9 | 6.38    | 3688 | 2.35    |
| 82 |  |  |  | 钢混 | 商业服务 | 2009年 | E栋肉铺108至112号     | 1/9 | 16.19   | 3688 | 5.97    |
| 小计 |  |  |  |    |      |       |                  |     | 1268.91 |      | 794.70  |
| 合计 |  |  |  |    |      |       |                  |     | 3260.74 |      | 2121.45 |

## 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        |
|-----|------------|----|-------------|
| 蔡玉军 | 4420120212 |    | 2022年08月05日 |
| 王琳  | 4420160045 |    | 2022年08月05日 |

## 十二、实地查勘期

本次估价对估价对象的现场查勘期为 2022 年 07 月 13 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 2022 年 07 月 13 日至估价报告出具之日 2022 年 08 月 05 日止。

## 十四、估价报告应用的有效期

本估价报告使用期限自出具报告之日起为壹年，即 2022 年 08 月 05 日至 2023 年 08 月 04 日期间有效。



## 估价对象风险提示

（一）根据估价委托人要求对估价对象房屋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）本次估价根据开江县人民法院出具的《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、《开江县人民法院委托书》复印件
- 二、估价对象《不动产权证、不动产登记证明》复印件
- 三、估价对象位置图
- 四、估价对象状况照片
- 五、专业帮助情况和相关专业意见说明
- 六、评估机构营业执照和评估机构备案证书复印件
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件



## 开江县人民法院 委托书

(2022)川 1723 执 550 号

四川同力达成房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行开江县农村信用合作联社与达州市三参葛业有限责任公司、四川城普房地产开发有限公司担保物权纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

| 序号 | 权属证书及其他有关证书编号           | 处所                    | 面积或数量 (m <sup>2</sup> ) |
|----|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 1  | 川(2020)开江县不动产权第0002116号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”A栋3-2-1号  | 218.7                   |
| 2  | 川(2020)开江县不动产权第0002116号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”A栋3-2-4号  | 432.34                  |
| 3  | 川(2020)开江县不动产权第0002116号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”A栋2单元2层3号 | 117.73                  |
| 4  | 川(2020)开江县不动产权第0002117号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”B栋1层35号   | 53.2                    |
| 5  | 川(2020)开江县不动产权第0002117号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”B栋1层36号   | 59.25                   |
| 6  | 川(2020)开江县不动产权第0002117号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”B栋1层37号   | 33.33                   |
| 7  | 川(2020)开江县不动产权第0002117号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”B栋1层38号   | 35.55                   |
| 8  | 川(2020)开江县不动产权第0002117号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”B栋1层39号   | 38.51                   |
| 9  | 川(2020)开江县不动产权第0002117号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”B栋1层40号   | 35.55                   |





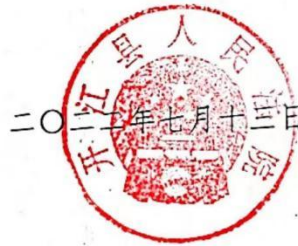
|    |                         |                              |       |
|----|-------------------------|------------------------------|-------|
| 10 | 川(2020)开江县不动产权第0002117号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”B栋1层41号          | 22.87 |
| 11 | 川(2020)开江县不动产权第0002117号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”B栋1层42号          | 15.28 |
| 12 | 川(2020)开江县不动产权第0002117号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”B栋1层1号           | 34.72 |
| 13 | 川(2020)开江县不动产权第0002117号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”B栋1层2号           | 27.77 |
| 14 | 川(2020)开江县不动产权第0002117号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”B栋1层6号           | 48.6  |
| 15 | 川(2020)开江县不动产权第0002117号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”B栋1层5号           | 51.93 |
| 16 | 川(2020)开江县不动产权第0002117号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”B栋1层7号           | 58.41 |
| 17 | 川(2020)开江县不动产权第0002117号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”B栋1层8号           | 42.12 |
| 18 | 川(2020)开江县不动产权第0002117号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”B栋1层9号           | 35.64 |
| 19 | 川(2020)开江县不动产权第0002117号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”B栋1层11号          | 48.6  |
| 20 | 川(2020)开江县不动产权第0002117号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”B栋1层12号          | 35.64 |
| 21 | 川(2020)开江县不动产权第0002117号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”B栋1层16号          | 48.49 |
| 22 | 川(2020)开江县不动产权第0002117号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”B栋1层30号          | 38.42 |
| 23 | 川(2020)开江县不动产权第0002117号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”B栋1层31号          | 38.42 |
| 24 | 川(2020)开江县不动产权第0002117号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”B栋1层32号          | 35.47 |
| 25 | 川(2020)开江县不动产权第0002117号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”B栋1层33号          | 33.25 |
| 26 | 川(2020)开江县不动产权第0002117号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”B栋1层34号          | 58.19 |
| 27 | 川(2020)开江县不动产权第0002120号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”D栋1层38号          | 25.28 |
| 28 | 川(2020)开江县不动产权第0002120号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”D栋1层39号          | 18.54 |
| 29 | 川(2020)开江县不动产权第0002120号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”D栋1层40号          | 16.85 |
| 30 | 川(2020)开江县不动产权第0002120号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”D栋1层41号          | 19.3  |
| 31 | 川(2020)开江县不动产权第0002120号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”D栋1层42号(肉铺2-11)  | 42.06 |
| 32 | 川(2020)开江县不动产权第0002120号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”D栋1层43号(肉铺12-13) | 6.74  |
| 33 | 川(2020)开江县不动产权第0002120号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”D栋1层44号(肉铺14-21) | 23.39 |
| 34 | 川(2020)开江县不动产权第0002120号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”D栋1层45号(肉铺22-29) | 23.39 |
| 35 | 川(2020)开江县不动产权第0002120号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”D栋1层46号(肉铺30-31) | 6.74  |
| 36 | 川(2020)开江县不动产权第0002120号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”D栋1层47号(肉铺32-41) | 45.03 |
| 37 | 川(2020)开江县不动产权第0002120号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”D栋1层48号(肉铺42-51) | 45.03 |
| 38 | 川(2020)开江县不动产权第0002120号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”D栋1层49号(肉铺52-53) | 6.74  |
| 39 | 川(2020)开江县不动产权第0002120号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”D栋1层50号(肉铺54-59) | 14.76 |
| 40 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋1层6号           | 39.58 |
| 41 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋1层7号           | 46.78 |
| 42 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋1层8号           | 46.78 |



|    |                         |                              |       |
|----|-------------------------|------------------------------|-------|
| 43 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋1层9号           | 63.5  |
| 44 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋1层10号          | 69.92 |
| 45 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋1层12号          | 53.97 |
| 46 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋1层13号          | 39.58 |
| 47 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋1层14号          | 46.78 |
| 48 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋1层15号          | 46.78 |
| 49 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋1层17号          | 47.84 |
| 50 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋1层23号          | 18.89 |
| 51 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋1层24号          | 25.76 |
| 52 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋1层25号          | 25.76 |
| 53 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋1层26号          | 18.89 |
| 54 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋1层27号          | 20.61 |
| 55 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋1层28号          | 19.14 |
| 56 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋1层30号          | 22.33 |
| 57 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋1层31号          | 22.33 |
| 58 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋1层32号          | 17.54 |
| 59 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋1层33号          | 19.14 |
| 60 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋1层34号          | 19.14 |
| 61 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋1层35号          | 17.54 |
| 62 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋1层36号          | 22.33 |
| 63 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋1层37号          | 22.33 |
| 64 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋1层38号          | 23.92 |
| 65 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋1层39号          | 19.14 |
| 66 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋1层40号          | 20.73 |
| 67 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋1层41号          | 14.35 |
| 68 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋1层42号          | 19.14 |
| 69 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋1层43号          | 22.33 |
| 70 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋肉铺1-5号         | 18.65 |
| 71 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋肉铺6-12\15-23号  | 46.78 |
| 72 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋肉铺13-14号       | 3.15  |
| 73 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋肉铺24-41号       | 52.17 |
| 74 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋肉铺42-43号       | 3.15  |
| 75 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋肉铺44-52\63-73号 | 58.47 |



|    |                         |                          |       |
|----|-------------------------|--------------------------|-------|
| 76 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋肉铺53-56号   | 13.52 |
| 77 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋肉铺57-62号   | 25.08 |
| 78 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋肉铺74-97号   | 63.87 |
| 79 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋肉铺98-105号  | 28.04 |
| 80 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋肉铺106-107号 | 6.38  |
| 81 | 川(2020)开江县不动产权第0002121号 | 开江县普安镇“龙腾盛世”E栋肉铺108-112号 | 16.19 |





### 估价对象位置示意图

坐落：开江县普安镇十字街龙腾盛世项目



◆ 估价对象市/县位置图














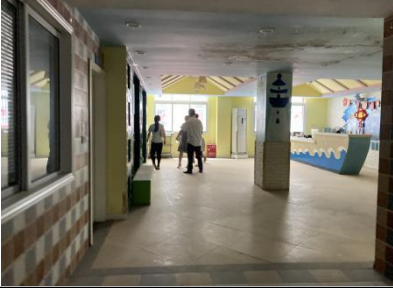



◆ 估价对象所在小区位置图



### 估价对象 A 栋实物照片

坐落：开江县普安镇十字街龙腾盛世 A 栋 2 单元 2 层 3 号等 3 处

|   |  |   |
|---|--|---|
|    |    |    |
| ◆ 估价对象街道环境  | ◆ 估价对象街道环境   | ◆ 估价对象街道环境  |
|    |    |    |
| ◆ 估价对外景状况   | ◆ 估价对外景状况  | ◆ 估价对象内部状况  |
|  |  |  |
| ◆ 估价对象内部状况  | ◆ 估价对象内部状况   | ◆ 估价对象内部状况  |
|  |  |  |
| ◆ 估价对象内部状况  | ◆ 估价对象内部状况   | ◆ 估价对象内部状况  |
|  |  |  |
| ◆ 估价对象内部状况  | ◆ 估价对象内部状况   | ◆ 估价对象内部状况  |



|                  |                  |                  |
|------------------|------------------|------------------|
|                  |                  |                  |
| <p>◆估价对象内部状况</p> | <p>◆估价对象内部状况</p> | <p>◆估价对象内部状况</p> |
|                  |                  |                  |
| <p>◆估价对象内部状况</p> | <p>◆估价对象内部状况</p> | <p>◆估价对象内部状况</p> |
|                  |                  |                  |
| <p>◆估价对象内部状况</p> | <p>◆估价对象内部状况</p> | <p>◆估价对象内部状况</p> |
|                  |                  |                  |
| <p>◆估价对象内部状况</p> | <p>◆估价对象内部状况</p> | <p>◆估价对象内部状况</p> |
|                  |                  |                  |
| <p>◆估价对象内部状况</p> | <p>◆估价对象内部状况</p> | <p>◆估价对象内部状况</p> |



估价机构对照片的真实性负责

摄影时间：2022年07月13日


















### 估价对象 B 栋实物照片

坐落：开江县普安镇十字街龙腾盛世 B 栋 1 层 1 号门市等 23 处







|   |  |   |
|---|--|---|
|    |    |    |
| <p>◆估价对象项目状况</p>  | <p>◆估价对象项目状况</p>   | <p>◆估价对象项目状况</p>  |
|    |    |    |
| <p>◆估价对象项目状况</p>  | <p>◆估价对象项目状况</p>   | <p>◆估价对象项目状况</p>  |
|   |   |   |
| <p>◆估价对象项目状况</p>  | <p>◆估价对象项目状况</p>   | <p>◆估价对象项目状况</p>  |
|  |  |  |
| <p>◆估价对象项目状况</p>  | <p>◆估价对象项目状况</p>   | <p>◆估价对象项目状况</p>  |
|  |  |  |
| <p>◆估价对象项目状况</p>  | <p>◆估价对象项目状况</p>   | <p>◆估价对象项目状况</p>  |

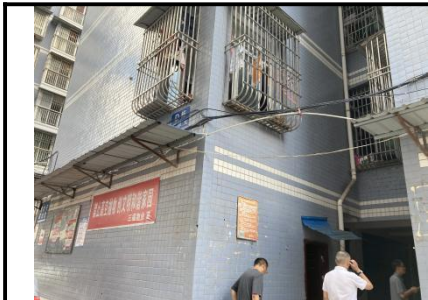














估价机构对照片的真实性负责

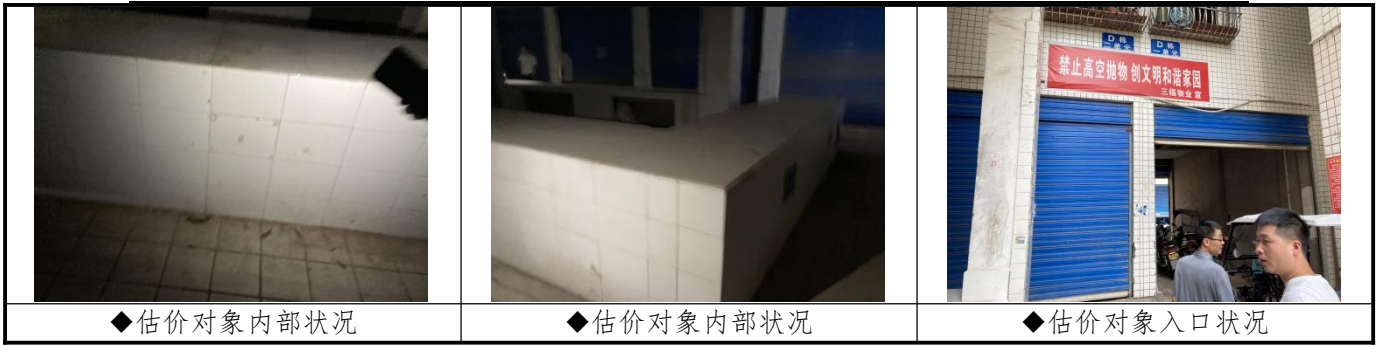
摄影时间：2022年07月13日



### 估价对象 D 栋实物照片

坐落：开江县普安镇十字街龙腾盛世 D 栋 1 层 38 号门市等 13 处

|   |  |   |
|---|--|---|
|    |    |    |
| ◆估价对象入口状况   | ◆估价对象入口状况  | ◆估价对象内部状况   |
|    |    |    |
| ◆估价对象内部状况   | ◆估价对象内部状况  | ◆估价对象内部状况   |
|   |   |   |
| ◆估价对象内部状况   | ◆估价对象内部状况  | ◆估价对象内部状况   |
|  |  |  |
| ◆估价对象内部状况   | ◆估价对象内部状况  | ◆估价对象内部状况   |
|  |  |  |
| ◆估价对象内部状况   | ◆估价对象内部状况  | ◆估价对象内部状况   |



估价机构对照片的真实性负责

摄影时间：2022年07月13日



### 估价对象 E 栋实物照片

坐落：开江县普安镇十字街龙腾盛世 E 栋 1 层 6 号门市等 43 处





|                  |                  |                  |
|------------------|------------------|------------------|
|                  |                  |                  |
| <p>◆估价对象项目状况</p> | <p>◆估价对象项目状况</p> | <p>◆估价对象项目状况</p> |
|                  |                  |                  |
| <p>◆估价对象项目状况</p> | <p>◆估价对象项目状况</p> | <p>◆估价对象项目状况</p> |
|                  |                  |                  |
| <p>◆估价对象项目状况</p> | <p>◆估价对象项目状况</p> | <p>◆估价对象项目状况</p> |
|                  |                  |                  |
| <p>◆估价对象项目状况</p> | <p>◆估价对象项目状况</p> | <p>◆估价对象项目状况</p> |
|                  |                  |                  |
| <p>◆估价对象项目状况</p> | <p>◆估价对象项目状况</p> | <p>◆估价对象项目状况</p> |



|                  |                  |                  |
|------------------|------------------|------------------|
|                  |                  |                  |
| <p>◆估价对象项目状况</p> | <p>◆估价对象项目状况</p> | <p>◆估价对象项目状况</p> |
|                  |                  |                  |
| <p>◆估价对象项目状况</p> | <p>◆估价对象项目状况</p> | <p>◆估价对象项目状况</p> |
|                  |                  |                  |
| <p>◆估价对象项目状况</p> | <p>◆估价对象项目状况</p> | <p>◆估价对象项目状况</p> |
|                  |                  |                  |
| <p>◆估价对象项目状况</p> | <p>◆估价对象项目状况</p> | <p>◆估价对象项目状况</p> |
|                  |                  |                  |
| <p>◆估价对象项目状况</p> | <p>◆估价对象项目状况</p> | <p>◆估价对象项目状况</p> |



估价机构对照片的真实性负责

摄影时间：2022年07月13日