

关于《重庆百臣房估(2021)字第(司法)23号》房地产估价报告的补充说明

重庆市第一中级人民法院：

我公司已于2021年3月16日出具了编号为重庆百臣房估(2021)字第(司法)23号的房地产司法估价报告，并于2021年7月2日进行了专家鉴定，现根据承办法官的口头回复，对出具的房地产司法估价报告作以下补充说明：

1、四川省简阳市简城镇政府街121号商业用房的财产范围包含第13层。

2、经承办法官口头确认，本次估价不考虑租约的影响，但需对房屋装修价值单独列示，故本次估价未考虑租赁权对估价结果的影响，估价对象房屋装修价值见下表：

房屋装修价值明细表

| 估价对象 | 权利人 | 坐落 | 用途 | 建筑面积(m ²) | 市场价值(万元) | 其中房屋装修价值(万元) |
|------|-------------|-----------------------------|------|-----------------------|----------|--------------|
| 1 | 重 才 司 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1080号 | 商业服务 | 1268.59 | 342.52 | 25.37 |
| 2 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1092号 | 商业服务 | 31.74 | 17.14 | 0.63 |
| 3 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1093号 | 商业服务 | 31.74 | 17.14 | 0.63 |
| 4 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1086号 | 商业服务 | 34.73 | 18.75 | 0.69 |
| 5 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1087号 | 商业服务 | 34.73 | 18.75 | 0.69 |
| 6 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1063号 | 商业服务 | 31.74 | 17.14 | 0.63 |
| 7 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1064号 | 商业服务 | 31.74 | 17.14 | 0.63 |
| 8 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1065号 | 商业服务 | 25.21 | 13.61 | 0.50 |



| | | | | | |
|----|---|------|---------|---------|--------|
| 9 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1066号 | 商业服务 | 31.74 | 17.14 | 0.63 |
| 10 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1058号 | 商业服务 | 34.73 | 18.75 | 1.67 |
| 11 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1052号 | 商业服务 | 34.73 | 18.75 | 1.67 |
| 12 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1059号 | 商业服务 | 34.73 | 18.75 | 1.67 |
| 13 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1051号 | 商业服务 | 34.73 | 18.75 | 1.67 |
| 14 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1060号 | 商业服务 | 34.73 | 18.75 | 1.67 |
| 15 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1050号 | 商业服务 | 34.73 | 18.75 | 1.67 |
| 16 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1061号 | 商业服务 | 34.73 | 18.75 | 1.67 |
| 17 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1046、1053、1054号、开州步行街1214号附6号 | 商业服务 | 1898.65 | 1025.27 | 136.70 |
| 18 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1067号 | 商业服务 | 49.73 | 26.85 | 1.24 |
| 19 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1069号 | 商业服务 | 49.73 | 26.85 | 1.24 |
| 20 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1071号 | 商业服务 | 20.11 | 10.86 | 0.40 |
| 21 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1073号 | 商业服务 | 20.77 | 11.22 | 0.42 |
| 22 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1019号 | 商业服务 | 202.57 | 109.39 | 9.72 |
| 23 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1029、1030号 | 商业服务 | 58.05 | 31.35 | 2.79 |
| 24 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1031号 | 商业服务 | 18.36 | 9.91 | 0.88 |
| 25 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1032号 | 商业服务 | 17.68 | 9.55 | 1.06 |
| 26 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1033号 | 商业服务 | 17.68 | 9.55 | 1.06 |
| 27 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1038号 | 商业服务 | 16.85 | 9.10 | 1.01 |
| 28 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2033号 | 商业服务 | 7.82 | 2.82 | 0.47 |
| 29 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2034、2035号 | 商业服务 | 30.14 | 10.85 | 1.81 |



| | | | | | |
|----|--|------|---------|---------|--------|
| 30 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2006、2007、2008、2009、2010、2011、2012、2013、2014、2015号 | 商业服务 | 446.38 | 160.70 | 26.78 |
| 31 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2099号 | 商业服务 | 14.19 | 5.11 | 0.85 |
| 32 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2100、2101、2102、2103、2104、2105、2106、2107、2111、2112号 | 商业服务 | 390.14 | 140.45 | 11.70 |
| 33 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2081、2082、2083、2084号 | 商业服务 | 115.83 | 41.70 | 6.95 |
| 34 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2072、2073号 | 商业服务 | 47.75 | 17.19 | 2.87 |
| 35 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附105号1幢8-2 | 成套住宅 | 163.54 | 122.66 | 未装修 |
| 36 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附105号1幢10-2 | 成套住宅 | 162.85 | 122.14 | 未装修 |
| 37 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附105号1幢10-5 | 成套住宅 | 154.93 | 116.20 | 未装修 |
| 38 | 四川省简阳市简城镇政府街121号 | 商业用房 | 4153.04 | 2242.64 | 166.12 |

重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司



2021年11月19日

档案复印

档案复印

档案复印

致估价委托人函

重庆市第一中级人民法院：

我公司接受委托，根据国家有关法律、法规和政策要求，按照国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的操作程序，对以下房地产进行估价：

一、估价对象

| 估价对象 | 权利人 | 坐落 | 权属证书编号 | 用途 | 建筑面积 (m ²) | 他项权利状况 |
|------|-----|---|--------------------------|------|------------------------|--------------------|
| 1 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1080号 | 渝(2020)开州不动产权第001052360号 | 商业服务 | 1268.59 | 部分已设定租赁权,无其他他项权利存在 |
| 2 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1092号 | 渝(2020)开州不动产权第000828317号 | 商业服务 | 31.74 | |
| 3 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1093号 | 渝(2020)开州不动产权第000828318号 | 商业服务 | 31.74 | |
| 4 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1086号 | 渝(2020)开州不动产权第000828319号 | 商业服务 | 34.73 | |
| 5 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1087号 | 渝(2020)开州不动产权第000828320号 | 商业服务 | 34.73 | |
| 6 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1063号 | 渝(2020)开州不动产权第000828321号 | 商业服务 | 31.74 | |
| 7 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1064号 | 渝(2020)开州不动产权第000828322号 | 商业服务 | 31.74 | |
| 8 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1065号 | 渝(2020)开州不动产权第000828323号 | 商业服务 | 25.21 | |
| 9 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1066号 | 渝(2020)开州不动产权第000828324号 | 商业服务 | 31.74 | |
| 10 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1058号 | 渝(2020)开州不动产权第000828325号 | 商业服务 | 34.73 | |
| 11 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1052号 | 渝(2020)开州不动产权第000828326号 | 商业服务 | 34.73 | |
| 12 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1059号 | 渝(2020)开州不动产权第000828327号 | 商业服务 | 34.73 | |
| 13 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1051号 | 渝(2020)开州不动产权第000828328号 | 商业服务 | 34.73 | |
| 14 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1060号 | 渝(2020)开州不动产权第000828329号 | 商业服务 | 34.73 | |
| 15 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1050号 | 渝(2020)开州不动产权第000828330号 | 商业服务 | 34.73 | |
| 16 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1061号 | 渝(2020)开州不动产权第000828331号 | 商业服务 | 34.73 | |
| 17 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1046、1053、1054号、开州步行街 | 渝(2020)开州不动产权第000833002号 | 商业服务 | 1898.65 | |



| | | | | |
|----|--|--------------------------|------|--------|
| | 1214号附6号 | | | |
| 18 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1067号 | 渝(2020)开州不动产权第000833003号 | 商业服务 | 49.73 |
| 19 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1069号 | 渝(2020)开州不动产权第000833004号 | 商业服务 | 49.73 |
| 20 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1071号 | 渝(2020)开州不动产权第000833005号 | 商业服务 | 20.11 |
| 21 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1073号 | 渝(2020)开州不动产权第000833006号 | 商业服务 | 20.77 |
| 22 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1019号 | 渝(2020)开州不动产权第000833832号 | 商业服务 | 202.57 |
| 23 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1029、1030号 | 渝(2020)开州不动产权第000833833号 | 商业服务 | 58.05 |
| 24 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1031号 | 渝(2020)开州不动产权第000833834号 | 商业服务 | 18.36 |
| 25 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1032号 | 渝(2020)开州不动产权第000833835号 | 商业服务 | 17.68 |
| 26 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1033号 | 渝(2020)开州不动产权第000833836号 | 商业服务 | 17.68 |
| 27 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1038号 | 渝(2020)开州不动产权第000833837号 | 商业服务 | 16.85 |
| 28 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2033号 | 渝(2020)开州不动产权第000833838号 | 商业服务 | 7.82 |
| 29 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2034、2035号 | 渝(2020)开州不动产权第000833839号 | 商业服务 | 30.14 |
| 30 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2006、2007、2008、2009、2010、2011、2012、2013、2014、2015号 | 渝(2020)开州不动产权第000833840号 | 商业服务 | 446.38 |
| 31 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2099号 | 渝(2020)开州不动产权第000833007号 | 商业服务 | 14.19 |
| 32 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2100、2101、2102、2103、2104、2105、2106、2107、2111、2112号 | 渝(2020)开州不动产权第000833008号 | 商业服务 | 390.14 |
| 33 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2081、2082、2083、2084号 | 渝(2020)开州不动产权第000833009号 | 商业服务 | 115.83 |
| 34 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2072、2073号 | 渝(2020)开州不动产权第000833010号 | 商业服务 | 47.75 |
| 35 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附105号1幢8-2 | 渝(2020)开州不动产权第000818766号 | 成套住宅 | 163.54 |
| 36 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附105号1 | 渝(2020)开州不动产权第000818767号 | 成套住宅 | 162.85 |



| | | | | |
|----|---|----------------------------------|----------|---------|
| 37 | 幢 10-2 | 渝 (2020) 开州不动 产权第 000818768 号 | 成套 住宅 | 154.93 |
| | 重庆市开州区汉丰街道开州 大道 (中) 200 号附 105 号 1 幢 10-5 | | | |
| 38 | 四川省简阳市简城镇政府街 121 号 | 简房权证监证字第 200700437 号 | 商业 用房 | 4153.04 |
| 合计 | | | | 9821.86 |

以上估价对象的财产范围包括房屋及其占用范围内的土地; 不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

二、估价目的: 为人民法院财产处置提供参考依据而评估房地产市场价格。

三、价值时点: 2021 年 1 月 29 日。

四、价值类型: 市场价值。

五、估价方法: 采用收益法测算商业用房价值, 采用比较法测算住宅价值。

六、估价结果

根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 结合估价经验与对影响房地产价格因素的分析, 确定估价结果如下:

总价: ¥4872.94 万元 (大写: 人民币肆仟捌佰柒拾贰万玖仟肆佰元整)

详见下表:

估价结果汇总表

币种: 人民币

| 估价对象 | 权利人 | 坐落 | 用途 | 建筑面 积 (m ²) | 市场价值 | |
|------|-----|-------------------------------------|----------|----------------------------|----------------------------|-------------|
| | | | | | 单价 (元 /m ²) | 总价 (万 元) |
| 1 | 重 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道 (中) 200 号附 1080 号 | 商业 服务 | 1268.59 | 2700 | 342.52 |
| 2 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道 (中) 198 号附 1092 号 | 商业 服务 | 31.74 | 5400 | 17.14 |
| 3 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道 (中) 198 号附 1093 号 | 商业 服务 | 31.74 | 5400 | 17.14 |
| 4 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道 (中) 198 号附 1086 号 | 商业 服务 | 34.73 | 5400 | 18.75 |



| | | | | | |
|----|--|------|---------|------|---------|
| 5 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中) 198号附1087号 | 商业服务 | 34.73 | 5400 | 18.75 |
| 6 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中) 198号附1063号 | 商业服务 | 31.74 | 5400 | 17.14 |
| 7 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中) 198号附1064号 | 商业服务 | 31.74 | 5400 | 17.14 |
| 8 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中) 198号附1065号 | 商业服务 | 25.21 | 5400 | 13.61 |
| 9 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中) 198号附1066号 | 商业服务 | 31.74 | 5400 | 17.14 |
| 10 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中) 198号附1058号 | 商业服务 | 34.73 | 5400 | 18.75 |
| 11 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中) 198号附1052号 | 商业服务 | 34.73 | 5400 | 18.75 |
| 12 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中) 198号附1059号 | 商业服务 | 34.73 | 5400 | 18.75 |
| 13 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中) 198号附1051号 | 商业服务 | 34.73 | 5400 | 18.75 |
| 14 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中) 198号附1060号 | 商业服务 | 34.73 | 5400 | 18.75 |
| 15 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中) 198号附1050号 | 商业服务 | 34.73 | 5400 | 18.75 |
| 16 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中) 198号附1061号 | 商业服务 | 34.73 | 5400 | 18.75 |
| 17 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中) 200号附1046、1053、1054号、开州步行街1214号附6号 | 商业服务 | 1898.65 | 5400 | 1025.27 |
| 18 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中) 200号附1067号 | 商业服务 | 49.73 | 5400 | 26.85 |
| 19 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中) 200号附1069号 | 商业服务 | 49.73 | 5400 | 26.85 |
| 20 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中) 200号附1071号 | 商业服务 | 20.11 | 5400 | 10.86 |
| 21 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中) 200号附1073号 | 商业服务 | 20.77 | 5400 | 11.22 |
| 22 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中) 200号附1019号 | 商业服务 | 202.5 | 5400 | 109.89 |
| 23 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中) 200号附1029、1030号 | 商业服务 | 58.05 | 5400 | 31.35 |
| 24 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中) 200号附1031号 | 商业服务 | 18.36 | 5400 | 9.55 |
| 25 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中) 200号附1032号 | 商业服务 | 17.68 | 5400 | 9.55 |
| 26 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中) 200号附1033号 | 商业服务 | 17.68 | 5400 | 9.55 |
| 27 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中) 200号附1038号 | 商业服务 | 16.85 | 5400 | 9.10 |
| 28 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中) 200号附2033号 | 商业服务 | 7.82 | 3600 | 2.82 |



| | | | | | |
|----|--|------|---------|------|---------|
| 29 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2034、2035号 | 商业服务 | 30.14 | 3600 | 10.85 |
| 30 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2006、2007、2008、2009、2010、2011、2012、2013、2014、2015号 | 商业服务 | 446.38 | 3600 | 160.70 |
| 31 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2099号 | 商业服务 | 14.19 | 3600 | 5.11 |
| 32 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2100、2101、2102、2103、2104、2105、2106、2107、2111、2112号 | 商业服务 | 390.14 | 3600 | 140.45 |
| 33 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2081、2082、2083、2084号 | 商业服务 | 115.83 | 3600 | 41.70 |
| 34 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2072、2073号 | 商业服务 | 47.75 | 3600 | 17.19 |
| 35 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附105号1幢8-2 | 成套住宅 | 163.54 | 7500 | 122.66 |
| 36 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附105号1幢10-2 | 成套住宅 | 162.85 | 7500 | 122.14 |
| 37 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附105号1幢10-5 | 成套住宅 | 154.93 | 7500 | 116.20 |
| 38 | 四川省简阳市简城镇政府街121号 | 商业用房 | 4153.64 | 5400 | 2242.64 |
| 合计 | | | 9821.86 | | 4822.94 |

特别提示:

欲了解估价项目的详细情况,请认真阅读估价报告全文。

此致

估价机构法定代表人:

刘建

重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年三月十六日



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市第一中级人民法院

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：91500105762679320L

住所：重庆市江北区建新西路4号19-7、8、9号

法定代表人：刘建

资质等级：二级

资质证书号：渝房评备字（2020）2-020号

联系电话：023-86798617、86798612

传 真：023-67869118

三、估价目的

为人民法院财产处置提供参考依据而评估房地产市场价格。

四、估价对象

（一）估价对象界定

根据《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》[(2020)渝01执委评字第074-1号]及权属证书，确定估价对象见下表：

| 估价对象 | 权利人 | 坐落 | 权属证书编号 | 用途 | 建筑面积(m ²) | 他项权利状况 |
|------|-----|-----------------------------|--------------------------|------|-----------------------|--------------------|
| 1 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1080号 | 渝(2020)开州不动产权第001052360号 | 商业服务 | 1268.59 | 部分已设定租赁权,无其他他项权利存在 |
| 2 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1092号 | 渝(2020)开州不动产权第000828317号 | 商业服务 | 31.74 | |
| 3 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1093号 | 渝(2020)开州不动产权第000828318号 | 商业服务 | 31.74 | |
| 4 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1086号 | 渝(2020)开州不动产权第000828319号 | 商业服务 | 34.73 | |
| 5 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1087号 | 渝(2020)开州不动产权第000828320号 | 商业服务 | 34.73 | |

估价机构：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

联系电话：023-86798612、86798617

传 真：023-67869118



| | | | | |
|----|---|--------------------------|------|---------|
| 6 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1063号 | 渝(2020)开州不动产权第000828321号 | 商业服务 | 31.74 |
| 7 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1064号 | 渝(2020)开州不动产权第000828322号 | 商业服务 | 31.74 |
| 8 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1065号 | 渝(2020)开州不动产权第000828323号 | 商业服务 | 25.21 |
| 9 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1066号 | 渝(2020)开州不动产权第000828324号 | 商业服务 | 31.74 |
| 10 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1058号 | 渝(2020)开州不动产权第000828325号 | 商业服务 | 34.73 |
| 11 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1052号 | 渝(2020)开州不动产权第000828326号 | 商业服务 | 34.73 |
| 12 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1059号 | 渝(2020)开州不动产权第000828327号 | 商业服务 | 34.73 |
| 13 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1051号 | 渝(2020)开州不动产权第000828328号 | 商业服务 | 34.73 |
| 14 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1060号 | 渝(2020)开州不动产权第000828329号 | 商业服务 | 34.73 |
| 15 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1050号 | 渝(2020)开州不动产权第000828330号 | 商业服务 | 34.73 |
| 16 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1061号 | 渝(2020)开州不动产权第000828331号 | 商业服务 | 34.73 |
| 17 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1046、1053、1054号、开州步行街1214号附6号 | 渝(2020)开州不动产权第000833002号 | 商业服务 | 1898.65 |
| 18 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1067号 | 渝(2020)开州不动产权第000833003号 | 商业服务 | 49.73 |
| 19 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1069号 | 渝(2020)开州不动产权第000833004号 | 商业服务 | 49.73 |
| 20 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1071号 | 渝(2020)开州不动产权第000833005号 | 商业服务 | 20.11 |
| 21 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1073号 | 渝(2020)开州不动产权第000833006号 | 商业服务 | 20.77 |
| 22 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1019号 | 渝(2020)开州不动产权第000833832号 | 商业服务 | 202.57 |
| 23 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1029、1030号 | 渝(2020)开州不动产权第000833833号 | 商业服务 | 58.05 |
| 24 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1031号 | 渝(2020)开州不动产权第000833834号 | 商业服务 | 18.36 |
| 25 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1032号 | 渝(2020)开州不动产权第000833835号 | 商业服务 | 17.68 |
| 26 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1033号 | 渝(2020)开州不动产权第000833836号 | 商业服务 | 17.68 |
| 27 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1038号 | 渝(2020)开州不动产权第000833837号 | 商业服务 | 16.85 |
| 28 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2033号 | 渝(2020)开州不动产权第000833838号 | 商业服务 | 7.82 |

估价机构: 重庆百巨资产评估土地房地产估价有限公司
 联系电话: 023-86798612、86798617
 传 真: 023-67869118



| | | | | |
|----|--|--------------------------|------|---------|
| 29 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2034、2035号 | 渝(2020)开州不动产权第000833839号 | 商业服务 | 30.14 |
| 30 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2006、2007、2008、2009、2010、2011、2012、2013、2014、2015号 | 渝(2020)开州不动产权第000833840号 | 商业服务 | 446.38 |
| 31 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2099号 | 渝(2020)开州不动产权第000833007号 | 商业服务 | 14.19 |
| 32 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2100、2101、2102、2103、2104、2105、2106、2107、2111、2112号 | 渝(2020)开州不动产权第000833008号 | 商业服务 | 390.14 |
| 33 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2081、2082、2083、2084号 | 渝(2020)开州不动产权第000833009号 | 商业服务 | 115.83 |
| 34 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2072、2073号 | 渝(2020)开州不动产权第000833010号 | 商业服务 | 47.75 |
| 35 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附105号1幢8-2 | 渝(2020)开州不动产权第000818766号 | 成套住宅 | 163.54 |
| 36 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附105号1幢10-2 | 渝(2020)开州不动产权第000818767号 | 成套住宅 | 162.85 |
| 37 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附105号1幢10-5 | 渝(2020)开州不动产权第000818768号 | 成套住宅 | 154.93 |
| 38 | 四川省简阳市简城镇政府街121号 | 简房权证监证字第200700437号 | 商业用房 | 4153.04 |
| 合计 | | | | 9821.86 |

13350846236

以上估价对象的财产范围包括房屋及其占用范围内的土地;不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 估价对象基本状况

1、土地基本状况说明

估价对象1-34共有宗地面积22518.3平方米,土地用途为批发零售用地,土地使用权类型为出让,土地使用权终止日期为2044年5月14日,土地剩余使用年限23.3年,土地形状为近似矩形,宗地较平坦,土地开发程度:通



路、通上水、通下水、通电、通通讯，场地平整。

估价对象 35-37 共有宗地面积 22518.3 平方米，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2054 年 5 月 14 日，土地剩余使用年限 33.3 年，土地形状为近似矩形，宗地较平坦，土地开发程度：通路、通上水、通下水、通电、通气、通通讯，场地平整。

估价对象 38 共有宗地面积 786.6 平方米，土地用途为商业用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2046 年 10 月 4 日，土地剩余使用年限 25.7 年，土地形状为近似矩形，宗地较平坦，土地开发程度：通路、通上水、通下水、通电、通通讯，场地平整。

2、建筑物基本状况说明

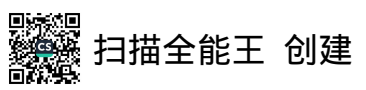
| 估价对象 | 坐落 | 建筑物基本状况说明 |
|------|-----------------------------|--|
| 1 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1080号 | 估价对象所在建筑名称为香港城，建筑结构为钢混结构，于2006年建成，建筑成新度八成新，维护保养状况较好，无明显破损状况。外墙为墙砖、涂料，用途为商业服务。估价对象总楼层为3层，估价对象位于第1层，层高约4米，建筑面积1268.59平方米，形状近似矩形，有2个出入口，见房地产平面图。玻璃门、卷帘门，室内水磨石地面，内墙、天棚涂料。设施设备：水、电通，物业管理：专业物业管理，利用现状：出租经营旱冰场。 |
| 2 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1092号 | 估价对象所在建筑名称为香港城，建筑结构为钢混结构，于2006年建成，建筑成新度八成新，维护保养状况较好，无明显破损状况。外墙为墙砖、涂料，用途为商业服务。估价对象总楼层为3层，估价对象位于第1层，层高约4.6米，建筑面积31.74平方米，形状近似矩形，见房地产平面图。玻璃门，室内地面砖，内墙、天棚涂料。设施设备：水、电通，物业管理：专业物业管理，利用现状：空置。 |
| 3 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1093号 | 估价对象所在建筑名称为香港城，建筑结构为钢混结构，于2006年建成，建筑成新度八成新，维护保养状况较好，无明显破损状况。外墙为墙砖、涂料，用途为商业服务。估价对象总楼层为3层，估价对象位于第1层，层高约4.6米，建筑面积31.74平方米，形状近似矩形，见房地产平面图。玻璃门，室内地面砖，内墙、天棚涂料。设施设备：水、电通，物业管理：专业物业管理，利用现状：空置。 |
| 4 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1086号 | 估价对象所在建筑名称为香港城，建筑结构为钢混结构，于2006年建成，建筑成新度八成新，维护保养状况较好，无明显破损状况。外墙为墙砖、涂料，用途为商业服务。估价对象总楼层为3层，估价对象位于第1层，层高约4.6米，建筑面积34.73平方米，形状近似矩形，见房地产平面图。玻璃门，室内地面砖，内墙、天棚涂料。设施设备：水、电通，物业管理：专业物业管理，利用现状：空置。 |
| 5 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1087号 | 估价对象所在建筑名称为香港城，建筑结构为钢混结构，于2006年建成，建筑成新度八成新，维护保养状况较好，无明显破损状况。外墙为墙砖、涂料，用途为商业服务。估价对象总楼层为3层，估价对 |

估价机构：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司
联系电话：023-86798612、86798617



| | | |
|----|-----------------------------|---|
| | | 象位于第1层, 层高约4.6米, 建筑面积34.73平方米, 形状近似矩形, 见房地产平面图, 玻璃门, 室内地面砖, 内墙、天棚涂料。设施设备: 水、电通, 物业管理: 专业物业管理, 利用现状: 空置。 |
| 6 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1063号 | 估价对象所在建筑名称为香港城, 建筑结构为钢混结构, 于2006年建成, 建筑成新度八成新, 维护保养状况较好, 无明显破损状况。外墙为墙砖、涂料, 用途为商业服务。估价对象总楼层为3层, 估价对象位于第1层, 层高约4.6米, 建筑面积31.74平方米, 形状近似矩形, 见房地产平面图, 玻璃门, 室内地面砖, 内墙、天棚涂料。设施设备: 水、电通, 物业管理: 专业物业管理, 利用现状: 空置。 |
| 7 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1064号 | 估价对象所在建筑名称为香港城, 建筑结构为钢混结构, 于2006年建成, 建筑成新度八成新, 维护保养状况较好, 无明显破损状况。外墙为墙砖、涂料, 用途为商业服务。估价对象总楼层为3层, 估价对象位于第1层, 层高约4.6米, 建筑面积31.74平方米, 形状近似矩形, 见房地产平面图, 玻璃门, 室内地面砖, 内墙、天棚涂料。设施设备: 水、电通, 物业管理: 专业物业管理, 利用现状: 空置。 |
| 8 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1065号 | 估价对象所在建筑名称为香港城, 建筑结构为钢混结构, 于2006年建成, 建筑成新度八成新, 维护保养状况较好, 无明显破损状况。外墙为墙砖、涂料, 用途为商业服务。估价对象总楼层为3层, 估价对象位于第1层, 层高约4.6米, 建筑面积25.21平方米, 形状近似矩形, 见房地产平面图, 玻璃门, 室内地面砖, 内墙、天棚涂料。设施设备: 水、电通, 物业管理: 专业物业管理, 利用现状: 空置。 |
| 9 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1066号 | 估价对象所在建筑名称为香港城, 建筑结构为钢混结构, 于2006年建成, 建筑成新度八成新, 维护保养状况较好, 无明显破损状况。外墙为墙砖、涂料, 用途为商业服务。估价对象总楼层为3层, 估价对象位于第1层, 层高约4.6米, 建筑面积31.74平方米, 形状近似矩形, 见房地产平面图, 玻璃门, 室内地面砖, 内墙、天棚涂料。设施设备: 水、电通, 物业管理: 专业物业管理, 利用现状: 空置。 |
| 10 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1058号 | <p>估价对象所在建筑名称为香港城, 建筑结构为钢混结构, 于2006年建成, 建筑成新度八成新, 维护保养状况较好, 无明显破损状况。外墙为墙砖、涂料, 用途为商业服务。估价对象总楼层为3层, 估价对象位于第1层, 层高约4.6米, 建筑面积共243.11平方米, 形状近似矩形, 见房地产平面图, 玻璃门, 室内地面砖, 内墙、天棚涂料。设施设备: 水、电、通讯、宽带通, 物业管理: 专业物业管理, 利用现状: 与相邻物业合并出租经营网吧。</p> |
| 11 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1052号 | |
| 12 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1059号 | |
| 13 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1051号 | |
| 14 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1060号 | |
| 15 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1050号 | |
| 16 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1061号 | |
| 17 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号 | |

估价机构: 重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司
 022-86798612, 86798617



| | | |
|----|-----------------------------------|--|
| | 附 1046、1053、1054号、开州步行街 1214号附 6号 | 墙为墙砖、涂料,用途为商业服务。估价对象总楼层为3层,估价对象位于第1层,层高约4.6米,建筑面积1898.65平方米,形状为较规则多边形,见房地产平面图,玻璃门,室内地面砖,内墙墙砖、木艺、天棚吊顶,室内套装门。设施设备:水、电、通讯、宽带通,物业管理:专业物业管理,利用现状:出租经营奥斯卡KTV。 |
| 18 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1067号 | 估价对象所在建筑名称为香港城,建筑结构为钢混结构,于2006年建成,建筑成新度八成新,维护保养状况较好,无明显破损状况。外墙为墙砖、涂料,用途为商业服务。估价对象总楼层为3层,估价对象位于第1层,层高约4.6米,建筑面积49.73平方米,形状近似矩形,见房地产平面图,玻璃门,室内地面砖,内墙涂料,天棚吊顶。设施设备:水、电通,物业管理:专业物业管理,利用现状:作为物业办公室使用。 |
| 19 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1069号 | 估价对象所在建筑名称为香港城,建筑结构为钢混结构,于2006年建成,建筑成新度八成新,维护保养状况较好,无明显破损状况。外墙为墙砖、涂料,用途为商业服务。估价对象总楼层为3层,估价对象位于第1层,层高约4.6米,建筑面积49.73平方米,形状近似矩形,见房地产平面图,玻璃门,室内地面砖,内墙涂料,天棚吊顶。设施设备:水、电通,物业管理:专业物业管理,利用现状:作为物业办公室使用。 |
| 20 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1071号 | 估价对象所在建筑名称为香港城,建筑结构为钢混结构,于2006年建成,建筑成新度八成新,维护保养状况较好,无明显破损状况。外墙为墙砖、涂料,用途为商业服务。估价对象总楼层为3层,估价对象位于第1层,层高约4.6米,建筑面积20.11平方米,形状近似矩形,见房地产平面图,玻璃门,室内地面砖,内墙、天棚涂料。设施设备:水、电通,物业管理:专业物业管理,利用现状:空置。 |
| 21 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1073号 | 估价对象所在建筑名称为香港城,建筑结构为钢混结构,于2006年建成,建筑成新度八成新,维护保养状况较好,无明显破损状况。外墙为墙砖、涂料,用途为商业服务。估价对象总楼层为3层,估价对象位于第1层,层高约4.6米,建筑面积20.11平方米,形状近似矩形,见房地产平面图,玻璃门,室内地面砖,内墙、天棚涂料。设施设备:水、电通,物业管理:专业物业管理,利用现状:空置。 |
| 22 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1019号 | 估价对象所在建筑名称为香港城,建筑结构为钢混结构,于2006年建成,建筑成新度八成新,维护保养状况较好,无明显破损状况。外墙为墙砖、涂料,用途为商业服务。估价对象总楼层为3层,估价对象位于第1层,层高约4.6米,建筑面积共278.98平方米,形状近似矩形,见房地产平面图,玻璃门,室内地面砖,内墙乳胶漆,天棚吊顶。设施设备:水、电、通讯、宽带通,物业管理:专业物业管理,利用现状:与相邻物业合并出租经营京东家电。 |
| 23 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1029、1030号 | |
| 24 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1031号 | |
| 25 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1032号 | 估价对象所在建筑名称为香港城,建筑结构为钢混结构,于2006年建成,建筑成新度八成新,维护保养状况较好,无明显破损状况。外墙为墙砖、涂料,用途为商业服务。估价对象总楼层为3层,估价对象位于第1层,层高约4.6米,建筑面积共52.21平方米,形状近似矩形,见房地产平面图,玻璃门,室内木地板,内墙乳胶漆,天棚吊顶。设施设备:水、电、通讯、宽带通,物业管理:专业物业管理,利用现状:与相邻物业合并出租经营儿童摄影。 |
| 26 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1033号 | |
| 27 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1038号 | |
| 28 | 重庆市开州区汉丰街道 | 估价对象所在建筑名称为香港城,建筑结构为钢混结构,于2006年 |

估价机构:重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司
联系电话:023-86798612、86798617



| | | |
|----|--|--|
| | 开州大道(中)200号附2033号 | 建成,建筑成新度八成新,维护保养状况较好,无明显破损状况。外墙为墙砖、涂料,用途为商业服务。估价对象总楼层为3层,估价对象位于第2层,层高约4.6米,建筑面积共484.34平方米,形状近似矩形,见房地产平面图,玻璃门,室内木地板,内墙墙纸、乳胶漆,天棚吊顶。设施设备:水、电、通讯、宽带通,物业管理:专业物业管理,利用现状:部分出租经营纤悦阁,部分与相邻物业合并出租经营汉鼎教育。 |
| 29 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2034、2035号 | |
| 30 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2006、2007、2008、2009、2010、2011、2012、2013、2014、2015号 | |
| 31 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2099号 | 估价对象所在建筑名称为香港城,建筑结构为钢混结构,于2006年建成,建筑成新度八成新,维护保养状况较好,无明显破损状况。外墙为墙砖、涂料,用途为商业服务。估价对象总楼层为3层,估价对象位于第2层,层高约4.6米,建筑面积14.19平方米,形状近似矩形,见房地产平面图,玻璃门,室内地面砖,内墙墙砖,天棚吊顶。设施设备:水、电、通讯、宽带通,物业管理:专业物业管理,利用现状:与相邻物业合并出租经营朗尼架子鼓。 |
| 32 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2100、2101、2102、2103、2104、2105、2106、2107、2111、2112号 | 估价对象所在建筑名称为香港城,建筑结构为钢混结构,于2006年建成,建筑成新度八成新,维护保养状况较好,无明显破损状况。外墙为墙砖、涂料,用途为商业服务。估价对象总楼层为3层,估价对象位于第2层,层高约4.6米,建筑面积390.14平方米,形状较规则多边形,见房地产平面图,玻璃门,室内地面砖,内墙乳胶漆,天棚乳胶漆。设施设备:水、电、通讯、宽带通,物业管理:专业物业管理,利用现状:与相邻物业合并出租经营家具。 |
| 33 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2081、2082、2083、2084号 | 估价对象所在建筑名称为香港城,建筑结构为钢混结构,于2006年建成,建筑成新度八成新,维护保养状况较好,无明显破损状况。外墙为墙砖、涂料,用途为商业服务。估价对象总楼层为3层,估价对象位于第2层,层高约4.6米,建筑面积163.58平方米,形状较规则多边形,见房地产平面图,玻璃门,室内地面漆,内墙、天棚涂料。设施设备:水、电、通讯、宽带通,物业管理:专业物业管理,利用现状:与相邻物业合并出租艺术教育机构。 |
| 34 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2072、2073号 | |
| 35 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附105号1幢8-2 | 估价对象所在建筑名称为香港城,建筑结构为钢混结构,于2006年建成,建筑成新度八成新,维护保养状况较好,无明显破损状况。外墙为外墙砖,用途为成套住宅。估价对象总楼层为11层,估价对象位于第8、9层,层高3米,建筑面积163.54平方米,户型为三室两厅一厨两卫跃层,见房地产平面图,朝向朝东南,室内未装修。设施设备:水、电、气、通讯、宽带通,电梯1部,物业管理:有物业管理,利用现状:空置。 |
| 36 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附105号1幢10-2 | 估价对象所在建筑名称为香港城,建筑结构为钢混结构,于2006年建成,建筑成新度八成新,维护保养状况较好,无明显破损状况。外墙为外墙砖,用途为成套住宅。估价对象总楼层为11层,估价对象位于第10、11层,层高3米,建筑面积162.85平方米,户型为三室两厅一厨两卫跃层,见房地产平面图,朝向朝东南,室内未装修。设施设备:水、电、气、通讯、宽带通,电梯1部,物业管理:有物业管理,利用现状:空置。 |
| 37 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附105号1幢10-5 | 估价对象所在建筑名称为香港城,建筑结构为钢混结构,于2006年建成,建筑成新度八成新,维护保养状况较好,无明显破损状况。外墙为外墙砖,用途为成套住宅。估价对象总楼层为11层,估价对象位于第10、11层,层高3米,建筑面积154.93平方米,户型为三室两厅一厨两卫跃层,见房地产平面图,朝向朝东南,室内未装修。设 |

估价机构:重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

联系电话:023-86798612、86798617

第10页共17页



扫描全能王 创建

| | | |
|----|------------------|--|
| | | <p>设施设备:水、电、气、通讯、宽带通,电梯1部,物业管理:有物业管理,利用现状:空置。</p> |
| 38 | 四川省简阳市简城镇政府街121号 | <p>估价对象所在建筑名称为香港城,建筑结构为钢、钢混结构,于2006年建成,建筑成新度八成新,维护保养状况较好,无明显破损状况。外墙为墙砖,用途为商业用房。估价对象总楼层为13层,估价对象位于第6-13层,层高约4米,建筑面积4153.04平方米,形状较规则多边形,见房地产平面图,室内装修:室内地面砖,内墙乳胶漆、天棚吊顶,套装木门,塑钢窗。设施设备:水、电、通讯、宽带通,电梯2部,物业管理:专业物业管理,利用现状:第6层出租经营飞扬艺术学校,第7-10层出租经营宾馆,第11、12层自用办公,第13层作为设备房使用。</p> |

(三) 区位状况

| 估价对象 | 区位状况描述 | |
|------|--------|---|
| 1 | 位置 | <p>坐落:坐落于重庆市开州区汉丰街道开州大道(中),具体位置见估价对象位置图。 方位:估价对象位于开州区中部,开州壹号小区东侧。 与相关场所的距离:估价对象离开州区政府约1.5公里,距离开州区汽车客运中心约2.5公里。 临街状况:估价对象一面临路,所临道路是开州大道(中)。</p> |
| | 交通 | <p>道路状况:附近有4条道路,各条道路的路况良好。 出入可利用的交通工具:距离公交车站约200米,有开州1路、9路、10路等公交车经过。 交通管制情况:无交通管制。 停车方便程度:停车较方便。</p> |
| | 外部配套设施 | <p>外部基础设施:估价对象所在区域基础设施完善,达到六通(即通上水、下水、通电、通气、通路、通讯)。 外部公共服务设施:周边有月潭公园、开州区人民医院、开州区西街初中、开州区汉丰第一小学等公共服务设施。</p> |
| | 周围环境 | <p>自然环境:估价对象所在区域无水、空气、噪声、辐射、固体废物等污染及污染源,环境卫生状况良好。 人文环境:估价对象所在地区的治安状况较好,相邻房地产的利用状况良好。 景观:无特殊景观。</p> |
| 2 | 位置 | <p>坐落:坐落于四川省简阳市简城镇政府街121号,具体位置见估价对象位置图。 方位:估价对象位于简阳市城区中部,简阳市中医医院西南侧。 与相关场所的距离:估价对象离开简阳市政府约3公里,距离简阳市汽车客运站约3公里,距离简阳南站约7公里。 临街状况:估价对象两面临路,所临道路是政府街和南街。</p> |
| | 交通 | <p>道路状况:附近有4条道路,各条道路的路况良好。 出入可利用的交通工具:距离公交车站约100米,有简阳10、13、6a路公交车经过。 交通管制情况:无交通管制。 停车方便程度:停车较方便。</p> |
| | 外部配套设施 | <p>外部基础设施:估价对象所在区域基础设施完善,达到六通(即通上水、下水、通电、通气、通路、通讯)。 外部公共服务设施:周边有简阳市中医医院、阳安中学、简阳市人民医院、简阳市简城第一幼儿园等公共服务设施。</p> |
| | 周围环境 | <p>自然环境:估价对象所在区域无水、空气、噪声、辐射、固体废物等污染及污染源,环境卫生状况良好。 人文环境:估价对象所在地区的治安状况较好,相邻房地产的利用状况良好。</p> |



五、价值时点

注册房地产估价师于2021年1月29日完成了对估价对象的实地查勘工作，故本次估价的价值时点为2021年1月29日。

六、价值类型

价值类型为估价对象的市场价值。

市场价值：估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

根据估价目的，本次估价遵循以下估价原则：

（一）独立、客观、公正原则

评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）合法原则

评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）价值时点原则

评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

（四）替代原则

评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

（五）最高最佳使用原则

评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）政策法规：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、《中华人民共和国土地管理法》
- 3、《中华人民共和国民法典》



将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

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。

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价经验与对影响房地产价格因素的分析，确定估价结果如下：

总价：¥4872.194万元(大写：人民币肆仟捌佰柒拾贰万玖仟肆佰元整)

详见下表：



估价结果汇总表

币种：人民币

| 估价对象 | 权利人 | 坐落 | 用途 | 建筑面积 (m²) | 市场价值 | |
|------|------|-----------------------------|------|-----------|----------|--------|
| | | | | | 单价(元/m²) | 总价(万元) |
| 1 | 上展公司 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1080号 | 商业服务 | 1268.59 | 2700 | 342.52 |
| 2 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1092号 | 商业服务 | 31.74 | 5400 | 17.14 |
| 3 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1093号 | 商业服务 | 31.74 | 5400 | 17.14 |
| 4 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1086号 | 商业服务 | 34.73 | 5400 | 18.75 |
| 5 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1087号 | 商业服务 | 34.73 | 5400 | 18.75 |
| 6 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1063号 | 商业服务 | 31.74 | 5400 | 17.14 |
| 7 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1064号 | 商业服务 | 31.74 | 5400 | 17.14 |
| 8 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1065号 | 商业服务 | 25.21 | 5400 | 13.61 |
| 9 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1066号 | 商业服务 | 31.74 | 5400 | 17.14 |
| 10 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1058号 | 商业服务 | 34.73 | 5400 | 18.75 |
| 11 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1052号 | 商业服务 | 34.73 | 5400 | 18.75 |
| 12 | | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1059号 | 商业服务 | 34.73 | 5400 | 18.75 |

13.10-16
13.12



| | | | | | |
|----|--|------|---------|------|---------|
| 13 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1051号 ✓ | 商业服务 | 34.73 | 5400 | 18.75 |
| 14 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1060号 ✓ | 商业服务 | 34.73 | 5400 | 18.75 |
| 15 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1050号 ✓ | 商业服务 | 34.73 | 5400 | 18.75 |
| 16 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)198号附1061号 ✓ | 商业服务 | 34.73 | 5400 | 18.75 |
| 17 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1046、1053、1054号、开州步行街1214号附6号 ✓ | 商业服务 | 1898.65 | 5400 | 1025.27 |
| 18 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1067号 ✓ | 商业服务 | 49.73 | 5400 | 26.85 |
| 19 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1069号 ✓ | 商业服务 | 49.73 | 5400 | 26.85 |
| 20 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1071号 ✓ | 商业服务 | 20.11 | 5400 | 10.86 |
| 21 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1073号 ✓ | 商业服务 | 20.77 | 5400 | 11.22 |
| 22 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1019号 ✓ | 商业服务 | 202.57 | 5400 | 109.39 |
| 23 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1029、1030号 ✓ | 商业服务 | 58.05 | 5400 | 31.35 |
| 24 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1031号 ✓ | 商业服务 | 18.36 | 5400 | 9.91 |
| 25 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1032号 ✓ | 商业服务 | 17.68 | 5400 | 9.55 |
| 26 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1033号 ✓ | 商业服务 | 17.68 | 5400 | 9.55 |
| 27 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附1038号 ✓ | 商业服务 | 16.85 | 5400 | 9.10 |
| 28 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2033号 ✓ | 商业服务 | 7.82 | 3600 | 2.82 |
| 29 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2034、2035号 ✓ | 商业服务 | 30.14 | 3600 | 10.85 |
| 30 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2006、2007、2008、2009、2010、2011、2012、2013、2014、2015号 ✓ | 商业服务 | 446.38 | 3600 | 188.70 |
| 31 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2099号 ✓ | 商业服务 | 14.19 | 3600 | 5.11 |
| 32 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2100、2101、2102、2103、2104、2105、2106、2107、2111、2112号 ✓ | 商业服务 | 390.14 | 3600 | 140.45 |
| 33 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2081、2082、2083、2084号 ✓ | 商业服务 | 115.83 | 3600 | 41.70 |
| 34 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中)200号附2072、2073号 ✓ | 商业服务 | 47.75 | 3600 | 17.19 |
| 35 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中) | 成套 | 163.54 | 7500 | 122.66 |

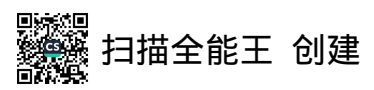
13.10-16号
13.15

150.65

28.2


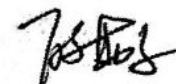
176.37

58.89



| | | | | | |
|----|--------------------------------------|------|---------|------|---------|
| | 200号附105号1幢8-2 | 住宅 | | | |
| 36 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中) 200号附105号1幢10-2 | 成套住宅 | 162.85 | 7500 | 122.14 |
| 37 | 重庆市开州区汉丰街道开州大道(中) 200号附105号1幢10-5 | 成套住宅 | 154.93 | 7500 | 116.20 |
| 38 | 四川省简阳市简城镇政府街121号 | 商业用房 | 4153.04 | 5400 | 2242.64 |
| 合计 | | | 9821.86 | | 4872.94 |

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|---|------------|
| 申光瑜 | 5020090025 |  | 2021年3月16日 |
| 欧勤文 | 5020180062 |  | 2021年3月16日 |

十二、实地查勘期

2021年1月29日

十三、估价作业期

2021年1月29日至2021年3月16日

