



四川维益

评估报告

APPRAISAL REPORT

四川维益资产评估有限责任公司
四川维益土地评估咨询有限责任公司
四川维益房地产评估咨询有限责任公司

中国·成都



扫描全能王 创建



本报告根据中国资产评估准则编制

华蓥市华兴房地产开发有限公司 拟破产清算所涉及的商业、住宅房地产 资产评估报告

川维房评报字（2022）资产第 29 号

（共一册，第一册）

四川维益房地产土地资产评估有限责任公司

2022年3月25日

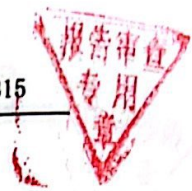




资产评估报告目录

资产评估报告·声明	3
资产评估报告·摘要	5
资产评估报告·正文	9
一、委托人、产权持有单位（或被评估单位）和其他资产评估报告使用人	9
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	16
七、资产评估方法	17
八、评估程序实施过程 and 情况	20
九、评估假设	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	23
十二、资产评估报告使用限制说明	25
十三、资产评估报告日	26
十四、资产评估师签名和资产评估机构印章	26
评估报告书附件	27





资产评估报告·声明

华蓥市华兴房地产开发有限公司管理人：

四川维益房地产土地资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，对贵单位因破产清算的需要委托对座落于华蓥市高兴镇兴政路南侧奕景嘉苑的商业、住宅房地产和坐落于华蓥市双河街道办事处红星路666号的商业房地产进行评估，并作如下声明：

1. 本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。
2. 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。
3. 本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。
4. 本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。
5. 资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。
6. 本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。
7. 评估对象涉及的房地产清单由委托人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资产的真实性和完整性、合法性负责。





8. 本评估机构和资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见。

9. 资产评估师及本评估机构具备本评估业务所需的执业资质和评估胜任能力。除在报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

10. 资产评估师对评估对象及其所涉及的资产进行了现场调查。资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权已满足出具资产评估报告的要求。





华葶市华兴房地产开发有限公司 拟破产清算所涉及的商业、住宅房地产 资产评估报告·摘要

川维房评报字（2022）资产第 29 号

一、经济行为：破产清算

二、评估目的：

为经济行为涉及的华葶市华兴房地产开发有限公司管理人申报的华葶市华兴房地产开发有限公司持有的商业、住宅房地产的市场价值进行评估，为委托人了解破产清算企业资产价值提供参考依据。

三、评估对象及评估范围：

评估对象：华葶市华兴房地产开发有限公司用于破产清算涉及的商业、住宅房地产；

评估范围：华葶市华兴房地产开发有限公司管理人申报的华葶市华兴房地产开发有限公司持有的座落于华葶市高兴镇兴政路南侧奕景嘉苑的商业、住宅房地产和坐落于华葶市双河街道办事处红星路 666 号的商业房地产，共计 2 大项，其中成套住宅 50 套，建筑面积合计为 6148.54 平方米；商业房地产 58 套，建筑面积合计为 2798.08 平方米。本次评估对象范围包括房屋及其占用范围内应分摊的土地使用权，不包含室内装饰装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益；具体评估范围以委托人提供的资产评估申报明细表为准。

四、价值类型：

本次评估采用市场价值类型。

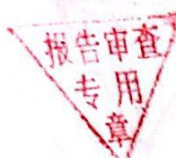
五、评估基准日：

本评估项目基准日是 2022 年 03 月 03 日。

六、资产评估方法：

根据评估方法的适用条件和评估目的、评估对象的具体情况，有关评估操作规范要求，此次评估采用市场法评估。





七、评估结论

纳入本次评估范围的评估对象在满足评估假设和限制条件下，华益市华兴房地产开发有限公司用于破产清算的商业、住宅房地产在评估基准日的市场价值评估结论如下：

评估总价：人民币 26530690.00元

大 写：人民币 贰仟陆佰伍拾叁万零陆佰玖拾元整

(具体详见资产评估结论汇总表和评估明细表)

本评估报告使用有效期一年，自评估基准日 2022 年 03 月 03 日起，至 2023 年 03 月 02 日止；

八、特别事项说明

1. 本评估报告是根据委托人提供的各类产权属文件和相关资料的基础上作出的，委托人对提供的基准日期各类产权属文件以及相关的文件资料的真实性、合法性、完整性负责，并承担相应的法律责任；

2. 本评估报告系在委托人提供与资产评估相关的资料的基础上，经过法定程序，按照评估原则，得出本评估结论；

3. 本评估结论是依据本次评估目的和评估原则确定的市场价值，没有考虑可能与委估资产有关的处置、财产保险以及如果出售该资产应承担的税费等可能影响其价值的因素对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响，当前述条件及评估中遵循的原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效；

4. 评估报告结果系根据评估基准日的产权持有单位资产数量、状况、市价、利率、税率、法规政策、使用方式等条件下的用于本报告目的得出的评估结论，未考虑在评估基准日至评估报告日期间上述情况变化对评估结论的影响；

5. 资产评估师执行本资产评估业务时，对评估对象的法律权属进行了关注。所依据的资产权属资料是由委托人提供的相关资产权属证明复印件，资产评估师不对评估对象的法律权属提供任何保证，对评估对象法律权属确





认或发表意见超出资产评估师执业范围;

6. 评估资产的瑕疵事项:

(1)本次委估成套住宅和商业房地产未办理房屋所有权证, 委托人提供了华蓥市建设项目竣工规划验收合格证(华规验字第[2016]24号)、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、国有土地使用证、测绘报告等权属资料, 委托人出具了承诺函和相关情况说明, 声明委估成套住宅、商业房地产的产权确属产权持有单位所有, 无任何法律权属争议, 并承诺承担全部法律责任。在评估基准日, 评估对象已设定抵押权, 且已被四川省华蓥市人民法院查封, 由于本次评估目的为破产清算评估, 因此不考虑已设定抵押、已查封对其价值的影响。

(2)限于检测手段、能力范畴, 资产评估师未对各种不动产的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测, 资产评估师采取了查阅建设资料、资产管理资料、工程安全质量检测资料等适当措施, 并假定该等资料是真实、有效的前提下, 通过现场检查、观察等方式对不动产存在状态加以判断;

7. 本评估报告仅用于委托人拟了解破产清算企业所涉及的商业、住宅房地产的市场价值这一特定目的时作参考, 不得用于其他用途;

8. 根据国家规范的要求和本报告的评估目的, 本次评估结论为公开市场条件下的以其产权用途持续使用确定的评估时点上的市场价格, 该价格仅适用于正常交易的处置方式, 若采用其他处置方式(如强制处分等), 该价格无效;

9. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项, 在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师和评估人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下, 评估机构和评估人员不承担相关责任。

10. 本评估报告结果必须符合评估对象假设前提后方有效, 若在此期间内由于国家政策、经济环境及资产本身的物理状况等因素和本报告假设条件





发生重大变动，且这些变动会对评估结论产生重大影响时，本评估结论无效，应及时聘请评估机构重新评估；

11. 本评估报告使用有效期一年，通常只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用该评估报告，即自评估基准日 2022 年 03 月 03 日起至 2023 年 03 月 02 日止。

九、资产评估报告日：2022年3月25日

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。并特别关注评估报告中“评估假设、特别事项说明、评估报告使用限制”对评估结论的影响。





华蓥市华兴房地产开发有限公司 拟破产清算所涉及的商业、住宅房地产 资产评估报告·正文

川维房评报字（2022）资产第 29 号

华蓥市华兴房地产开发有限公司管理人：

四川维益房地产土地资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的资产评估程序，对华蓥市华兴房地产开发有限公司拟实施破产清算行为所涉及的成套住宅、商业房地产在评估基准日 2022年03月03日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人

法定名称：华蓥市华兴房地产开发有限公司管理人

负责人：李律师

联系方式：13541003924

（二）产权持有单位

法定名称：华蓥市华兴房地产开发有限公司

住所：四川省华蓥市高兴镇四通路 14 号

法定代表人：王晓林

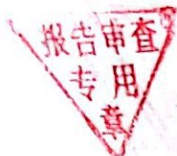
注册资本：人民币 800 万元

企业性质：有限责任公司（自然人独资）

统一社会信用代码：91511681660264597B

经营范围：房地产开发经营；销售：钢材、水泥、河砂、石子、工程机械设备及配件、金属材料（不含稀贵金属）、建筑材料（不含危险





化学品)、装饰材料(不含危险化学品)、不锈钢制品、铝合金制品、矿山机械、机电设备。

四川省华蓥市人民法院决定书(2021)川1681破4号文件中指出:2021年12月2日,四川省华蓥市人民法院根据华蓥市华兴房地产开发有限公司的申请,裁定受理华蓥市华兴房地产开发有限公司破产清算一案。经竞争加摇号的方式,按照《中华人民共和国企业破产法》第十三条的规定,指定四川四通破产清算事务有限责任公司担任华蓥市华兴房地产开发有限公司管理人。

(三) 资产评估报告使用人

资产评估报告使用人为委托合同中约定的其他资产评估报告使用人以及国家法律、法规规定的资产评估报告使用人,根据本次评估目的及资产评估委托合同约定,本评估报告中委托人以外无其他资产评估报告使用人。除此之外,任何未经四川维益房地产土地资产评估有限责任公司确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人,评估机构和资产评估师也不该对第三方因误用评估报告而产生损失承担任何责任。

二、评估目的

本次评估的经济行为是:根据委托人提供的《四川省华蓥市人民法院作出(2021)川1681破申4号民事裁定书》文件,华蓥市华兴房地产开发有限公司拟实施破产清算行为。

为经济行为涉及的华蓥市华兴房地产开发有限公司管理人申报的华蓥市华兴房地产开发有限公司持有的成套住宅、商业房地产的市场价值进行评估,为委托人了解破产清算企业资产价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象:华蓥市华兴房地产开发有限公司用于破产清算涉及的商





业、住宅房地产；

评估范围：华蓥市华兴房地产开发有限公司管理人申报的华蓥市华兴房地产开发有限公司持有的座落于华蓥市高兴镇兴政路南侧奕景嘉苑的商业、住宅房地产和坐落于华蓥市双河街道办事处红星路 666 号的商业房地产，共计 2 大项，其中成套住宅 50 套，建筑面积合计为 6148.54 平方米；商业房地产 58 套，建筑面积合计为 2798.08 平方米。。本次评估对象范围包括房屋及其占用范围内应分摊的土地使用权，不包含室内装饰装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益；具体评估范围以委托人提供的资产评估申报明细表为准。具体如下：

资产评估申报明细表

金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	单位	数量	建筑面积 (m ²)	账面价值	
							原值	净值
1	成套住宅	砖混	2016 年	套	50	6148.54	/	/
2	商业房地产	框架	2016 年	套	54	2057.66	/	/
3	商业房地产	框架	2013 年	套	4	740.42		
合计						8946.62		

主要资产基本情况：

(一) 固定资产——成套住宅

成套住宅共计 50 套，位于华蓥市高兴镇新兴政路南侧奕景嘉苑 1-9 幢，砖混结构，建成年代 2016 年。截至评估基准日，以上住宅均为清水状态，所有住宅均未取得《房屋所有权证》。所在宗地的《国有土地使用证》编号为华国用（2014）第 1902 号。土地类型为商业和住宅，使用权类型为出让，土地使用权面积为 12806.60 m²，土地使用权终止日期为商业：2054 年 3 月 12 日，住宅：2084 年 3 月 12 日。

序号	栋号	房号	性质	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	他项权证号
1	一栋	1-1-6-2	住宅	砖混	2016 年	152.05	川 2019 华蓥市不动产证明第 0000762 号
2		1-1-5-2	住宅	砖混	2016 年	107.08	川 2019 华蓥市不动产证明第 0000794 号
3		1-2-6-1	住宅	砖混	2016 年	152.05	川 2019 华蓥市不动产证明第 0000758 号
4		1-2-6-2	住宅	砖混	2016 年	152.05	
5	二栋	2-1-6-1	住宅	砖混	2016 年	152.05	川 2019 华蓥市不动产证明第 0000782 号
6		2-1-5-1	住宅	砖混	2016 年	107.08	川 2019 华蓥市不动产证明第 0000733 号





7		2-2-5-2	住宅	砖混	2016年	107.08	川2019华蓥市不动产证明第0000797号
8	三栋	3-1-5-1	住宅	砖混	2016年	107.08	川2019华蓥市不动产证明第0000746号
9		3-2-5-1	住宅	砖混	2016年	107.08	川2019华蓥市不动产证明第0000732号
10		3-2-6-1	住宅	砖混	2016年	152.05	川2019华蓥市不动产证明第0000734号
11		3-2-6-2	住宅	砖混	2016年	152.05	川2019华蓥市不动产证明第0000783号
12	四栋	4-1-4-1	住宅	砖混	2016年	93.89	川2019华蓥市不动产证明第0000747号
13		4-1-5-2	住宅	砖混	2016年	100.52	川2019华蓥市不动产证明第0000747号
14		4-1-6-2	住宅	砖混	2016年	111.77	川2019华蓥市不动产证明第0000771号
15		4-2-6-1	住宅	砖混	2016年	152.1	川2019华蓥市不动产证明第0000727号
16		4-2-6-2	住宅	砖混	2016年	152.1	川2019华蓥市不动产证明第0000757号
17	五栋	5-1-4-1	住宅	砖混	2016年	107.08	川2019华蓥市不动产证明第0000719号
18		5-1-5-1	住宅	砖混	2016年	107.08	川2019华蓥市不动产证明第0000759号
19		5-1-5-2	住宅	砖混	2016年	107.08	川2019华蓥市不动产证明第0000779号
20		5-1-6-1	住宅	砖混	2016年	152.05	川2019华蓥市不动产证明第0000784号
21		5-1-6-2	住宅	砖混	2016年	152.05	川2019华蓥市不动产证明第0000775号
22		5-2-5-1	住宅	砖混	2016年	107.08	川2019华蓥市不动产证明第0000761号
23		5-2-6-1	住宅	砖混	2016年	152.05	川2019华蓥市不动产证明第0000792号
24		5-2-6-2	住宅	砖混	2016年	152.05	川2019华蓥市不动产证明第0000745号
25	六栋	6-1-5-2	住宅	砖混	2016年	107.08	川2019华蓥市不动产证明第0000702号
26		6-1-6-1	住宅	砖混	2016年	152.06	川2019华蓥市不动产证明第0000717号
27		6-1-6-2	住宅	砖混	2016年	152.06	川2019华蓥市不动产证明第0000764号
28		6-2-4-1	住宅	砖混	2016年	107.08	川2019华蓥市不动产证明第0000791号
29		6-2-5-2	住宅	砖混	2016年	107.08	川2019华蓥市不动产证明第0000767号
30		6-3-5-1	住宅	砖混	2016年	107.08	川2019华蓥市不动产证明第0000801号
31		6-3-5-2	住宅	砖混	2016年	107.08	川2019华蓥市不动产证明第0000742号
32		6-3-6-1	住宅	砖混	2016年	152.06	川2019华蓥市不动产证明第0000786号
33		6-3-6-2	住宅	砖混	2016年	152.06	川2019华蓥市不动产证明第0000740号
34	七栋	7-1-5-1	住宅	砖混	2016年	107.08	川2019华蓥市不动产证明第0000755号
35		7-1-5-2	住宅	砖混	2016年	107.08	川2019华蓥市不动产证明第0000723号
36		7-2-4-1	住宅	砖混	2016年	107.08	川2019华蓥市不动产证明第0000711号
37		7-2-5-1	住宅	砖混	2016年	107.08	川2019华蓥市不动产证明第0000752号
38		7-4-5-2	住宅	砖混	2016年	107.08	川2019华蓥市不动产证明第0000735号
39	八栋	8-1-4-1	住宅	砖混	2016年	107.08	川2019华蓥市不动产证明第0000704号
40		8-1-4-2	住宅	砖混	2016年	107.08	川2019华蓥市不动产证明第0000737号
41		8-1-5-1	住宅	砖混	2016年	107.08	川2019华蓥市不动产证明第0000788号
42		8-1-5-2	住宅	砖混	2016年	107.08	川2019华蓥市不动产证明第0000730号
43	九栋	9-1-4-1	住宅	砖混	2016年	107.08	川2019华蓥市不动产证明第0000773号
44		9-1-4-2	住宅	砖混	2016年	107.08	川2019华蓥市不动产证明第0000738号
45		9-1-5-1	住宅	砖混	2016年	107.08	川2019华蓥市不动产证明第0000789号
46		9-1-5-2	住宅	砖混	2016年	107.08	川2019华蓥市不动产证明第0000703号
47		9-1-6-2	住宅	砖混	2016年	152.05	川2019华蓥市不动产证明第0000722号
48			9-2-4-1	住宅	砖混	2016年	107.08





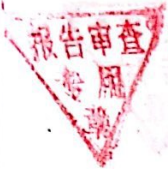
49	9-2-5-1	住宅	砖混	2016年	107.08	川 2019 华蓥市不动产证明第 0000768 号
50	9-2-5-2	住宅	砖混	2016年	152.05	川 2019 华蓥市不动产证明第 0000718 号

(二) 固定资产——商业房地产

商业房地产共计 54 套，位于华蓥市高兴镇新兴政路南侧奕景嘉苑 2、5-9 幢，框架结构。商业房地产建成年代为 2016 年。截至评估基准日，以上商业房地产均为清水状态，所有商业房地产均未取得《房屋所有权证》。所在宗地的《国有土地使用证》编号为华国用（2014）第 1902 号。土地类型为商业和住宅，使用权类型为出让，土地使用权面积为 12806.60 m²，土地使用权终止日期为商业：2054 年 3 月 12 日，住宅：2084 年 3 月 12 日。

序号	栋号	房号	性质	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	他项权证号
1	二栋	2 栋-1 层-7 号	商业	框架	2016 年	38.28	
2		2 栋-1 层-8 号	商业	框架	2016 年	34.8	
3	五栋	5 栋-1 层-1 号	商业	框架	2016 年	38.28	
4		5 栋-1 层-2 号	商业	框架	2016 年	34.8	
5		5 栋-1 层-3 号	商业	框架	2016 年	41.59	
6		5 栋-1 层-4 号	商业	框架	2016 年	41.59	
7		5 栋-1 层-5 号	商业	框架	2016 年	34.8	
8		5 栋-1 层-6 号	商业	框架	2016 年	38.28	
9		5 栋-1 层-7 号	商业	框架	2016 年	38.28	
10		5 栋-1 层-8 号	商业	框架	2016 年	34.8	
11	六栋	6 栋-1 层-4 号	商业	框架	2016 年	41.86	川 2019 华蓥市不动产证明第 0000795 号
12		6 栋-1 层-5 号	商业	框架	2016 年	35.02	川 2019 华蓥市不动产证明第 0000744 号
13		6 栋-1 层-6 号	商业	框架	2016 年	38.53	川 2019 华蓥市不动产证明第 0000741 号
14		6 栋-1 层-7 号	商业	框架	2016 年	38.53	川 2019 华蓥市不动产证明第 0000705 号
15		6 栋-1 层-8 号	商业	框架	2016 年	35.02	川 2019 华蓥市不动产证明第 0000739 号
16		6 栋-1 层-9 号	商业	框架	2016 年	41.86	川 2019 华蓥市不动产证明第 0000713 号
17		6 栋-1 层-10 号	商业	框架	2016 年	41.86	川 2019 华蓥市不动产证明第 0000712 号
18		6 栋-1 层-11 号	商业	框架	2016 年	35.02	川 2019 华蓥市不动产证明第 0000763 号
19		6 栋-1 层-12 号	商业	框架	2016 年	38.53	川 2019 华蓥市不动产证明第 0000754 号
20		6 栋-1 层-13 号	商业	框架	2016 年	38.53	川 2019 华蓥市不动产证明第 0000709 号
21		6 栋-1 层-14 号	商业	框架	2016 年	35.02	川 2019 华蓥市不动产证明第 0000750 号
22		6 栋-1 层-15 号	商业	框架	2016 年	41.86	川 2019 华蓥市不动产证明第 0000715 号
23		6 栋-1 层-16 号	商业	框架	2016 年	41.86	川 2019 华蓥市不动产证明第 0000798 号
24		6 栋-1 层-17 号	商业	框架	2016 年	35.02	川 2019 华蓥市不动产证明第 0000726 号
25		6 栋-1 层-18 号	商业	框架	2016 年	38.53	川 2019 华蓥市不动产证明第 0000790 号



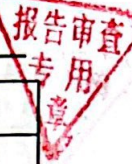


26	七栋	7栋-1层-1号	商业	框架	2016年	38.28	川2019华蓥市不动产证明第0000731号
27		7栋-1层-2号	商业	框架	2016年	34.8	川2019华蓥市不动产证明第0000710号
28		7栋-1层-3号	商业	框架	2016年	41.59	川2019华蓥市不动产证明第0000708号
29		7栋-1层-5号	商业	框架	2016年	34.8	川2019华蓥市不动产证明第0000777号
30		7栋-1层-6号	商业	框架	2016年	38.28	川2019华蓥市不动产证明第0000724号
31	八栋	8栋-1层-1号	商业	框架	2016年	38.28	川2019华蓥市不动产证明第0000778号
32		8栋-1层-2号	商业	框架	2016年	34.8	川2019华蓥市不动产证明第0000785号
33		8栋-1层-3号	商业	框架	2016年	41.59	川2019华蓥市不动产证明第0000720号
34		8栋-1层-4号	商业	框架	2016年	41.59	川2019华蓥市不动产证明第0000721号
35		8栋-1层-5号	商业	框架	2016年	34.8	川2019华蓥市不动产证明第0000780号
36		8栋-1层-6号	商业	框架	2016年	38.28	川2019华蓥市不动产证明第0000725号
37		8栋-1层-7号	商业	框架	2016年	38.28	川2019华蓥市不动产证明第0000776号
38		8栋-1层-8号	商业	框架	2016年	34.8	川2019华蓥市不动产证明第0000736号
39		8栋-1层-9号	商业	框架	2016年	41.59	川2019华蓥市不动产证明第0000716号
40		8栋-1层-10号	商业	框架	2016年	41.59	川2019华蓥市不动产证明第0000793号
41		8栋-1层-11号	商业	框架	2016年	34.8	川2019华蓥市不动产证明第0000749号
42		8栋-1层-12号	商业	框架	2016年	38.28	川2019华蓥市不动产证明第0000765号
43	九栋	9栋-1层-1号	商业	框架	2016年	38.28	川2019华蓥市不动产证明第0000751号
44		9栋-1层-2号	商业	框架	2016年	34.8	川2019华蓥市不动产证明第0000774号
45		9栋-1层-3号	商业	框架	2016年	41.59	川2019华蓥市不动产证明第0000800号
46		9栋-1层-4号	商业	框架	2016年	41.59	川2019华蓥市不动产证明第0000770号
47		9栋-1层-5号	商业	框架	2016年	34.8	川2019华蓥市不动产证明第0000728号
48		9栋-1层-6号	商业	框架	2016年	38.28	川2019华蓥市不动产证明第0000787号
49		9栋-1层-7号	商业	框架	2016年	38.28	川2019华蓥市不动产证明第0000714号
50		9栋-1层-8号	商业	框架	2016年	34.8	川2019华蓥市不动产证明第0000772号
51		9栋-1层-9号	商业	框架		41.59	川2019华蓥市不动产证明第0000796号
52		9栋-1层-10号	商业	框架		41.59	川2019华蓥市不动产证明第0000707号
53		9栋-1层-11号	商业	框架		34.8	川2019华蓥市不动产证明第0000799号
54		9栋-1层-12号	商业	框架		38.28	川2019华蓥市不动产证明第0000756号

(三) 固定资产——商业房地产

商业房地产共计4套,位于华蓥市双河街道办事处红星路666号1-4, 框架结构。商业房地产建成年代为2013年。截至评估基准日,以上商业 房地产均为普通装修状态,部分商业房地产取得《房屋所有权证》。所 在宗地的《国有土地使用证》编号为华国用(2013)第2896号。土地类 型为商业,使用权类型为出让,土地使用权面积为177.62 m²,土地使 用权终止日期为2048年6月30日。

序 号	所在层数	规划用途	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	不动产权证号
-----	------	------	----	------	------------------------	--------



1	1	商业服务	框架	2013年	185.105	广安房权证华字第201302269号
2	2	商业服务	框架	2013年	185.105	广安房权证华字第201302269号
3	3	商业服务	框架	2013年	185.105	
4	4	商业服务	框架	2013年	185.105	

以上评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

价值类型是指按照某种标准对资产评估结论及其表现形式的价值属性的抽象和归类。资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在充分考虑了本项目之评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素下，因评估目的对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，资产评估师确定评估对象的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本项目评估基准日是2022年3月3日。

评估基准日是根据既符合企业会计制度资产管理的规定，又便于实现评估目的，且尽可能与评估目的的实现日接近的原则确定的。

评估基准日是确认资产评估价格的基准时间，本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以评估基准日企业委托评估资产状况、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

本次评估基准日的确定由本公司根据经济行为的性质和委托人提供资料的情况，与委托人协商一致确立，并且能够与评估目的的实现日接近，使评估结论有效的服务于评估目的。





六、评估依据

(一) 经济行为依据

- 1、四川省华蓥市人民法院作出 (2021) 川 1681 破申 4 号民事裁定书;
- 2、华蓥市华兴房地产开发有限公司破产清算案评估机构比选公告;
- 3、华蓥市华兴房地产开发有限公司破产清算案评估机构中选通知书。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令 [2016] 第 46 号);
2. 《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令 [2013] 第 8 号);
3. 《中华人民共和国合伙企业法》(中华人民共和国主席令 [2006] 第 55 号);
4. 《中华人民共和国企业破产法》第二十二第一款
5. 《中华人民共和国企业破产法》(中华人民共和国主席令第 54 号);
6. 最高人民法院《关于审理企业破产案件若干问题的规定》(法释 [2002] 23 号);
7. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资 [2017] 43 号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协 [2017] 30 号);
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协 [2018] 36 号);
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协 [2018] 35 号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协 [2019] 35 号)
6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协 [2017] 33 号);
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协 [2018] 37 号);





8. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协(2017)38号);
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协(2017)46号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2017)47号);
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48号);
12. 《资产评估准则术语2020》(中评协(2020)31号);
13. 《资产评估专家指引第7号——中小评估机构业务质量控制》(中评协(2015)68号);
14. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协(2019)39号);
15. 《资产评估专家指引第10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》(中评协(2020)6号);

(四) 权属依据

1. 营业执照复印件;
2. 房产抵押信息查询情况说明;
3. 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证、国有土地使用证、测绘报告;
4. 其他产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);
2. 委托方提供的有关协议、合同、发票等财务资料;
3. 评估人员收集、查询、整理的其他与评估有关的价格资料和费用数据等。

七、资产评估方法

资产评估方法是估计和判断市场价值和公允价值以外的价值类型评估结论的技术手段,基本方法包括市场法、收益法和成本法。

(一) 资产评估方法的选择





评估对象为商业和住宅房地产，区域类似房地产交易实例易收集，且交易实例中，可比实例的选择较多，因此，可选用比较法进行评估；

标准价调整法适用于大量相似房地产批量估价，本次评估对象数量很大，位于相同区域，且可以通过进行分类求取标准价进而求取不同类房屋的价值，因此宜采用标准价调整法；

评估对象为商业和住宅房地产，能够产生收益，收益法在理论上是适用的，但近年来市场价格上涨幅度很大，成倍或成几倍增长，但租金涨幅较小，租金增长幅度远不及价格增长幅度，租售比差异很大，因此采用租金评估的价值很低，不能反映客观市场价值，因此不采用收益法进行评估；

成本法在理论上是适用的，但周边有很多同类型交易案例，应优先采用比较法评估；且评估对象为普通商业和住宅房地产，土地权益没有明确的四至界限，不能单独重新利用，成本法作为一种积算价格，与市场交易价格存在较大差异，且因此本次评估不采用成本法评估；

(二) 资产评估方法简介

1、比较法

比较法的定义为：选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。具体步骤如下：

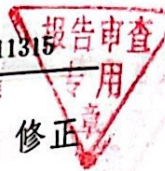
A. 可比实例的选定

在进行市场调查的基础上，选择三宗近期交易的类似结构、同类地段、相同或相近用途的房地产作为可比实例，再将上述参照物的成交价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

B. 因素修正调整计算

根据待估房地产与参照物的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等个别因素的不同，对参照物的价格进行修正，得出比准价格。具体修正因素可分为3类：交易情况修正、交易日期修正和不动产





状况修正（分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正）。修正计算公式为：

待估房地产比准价格=参照物交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

a. 市场交易情况修正，通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常房地产价格的影响程度，从而排除交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差；

b. 交易日期修正，采用房地产价格指数的变动率来分析计算交易日期对房屋价格的影响，将交易价格修正为评估基准日的价格；

c. 不动产状况修正，包括区域因素修正、权益状况修正和实物状况修正。其中：

区位状况修正，包括的内容主要有位置、交通、外部配套设施、周围环境等。由于不同用途的房地产，影响其价格的区位状况也不同，区位状况修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定；

权益状况修正，包括规划条件、土地使用期限、共有情况、用益物权设立情况、担保物设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况、权属清晰情况等。

实物状况修正，实物状况调整的内容包括建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度等。

2、标准价调整法

标准价调整法的基本公式为被估房地产价值或价格=标准房地产价值或价格×Σ（位置、楼幢、楼层、建筑面积、朝向、开间、进深比等）有关调整系数。

在评估对象范围中，根据具体位置、面积、结构、建筑层数等因素，将评估对象分组，将每组中的评估对象作为标准房地产，采用比较法测算出标准价，再分别将各组中的其他房地产与标准价进行比较，通过位置、楼幢、楼层、建筑面积、朝向、开间、进深比等调整系数将标准价



报告审查
专用章

调整为评估对象的价格。

八、评估程序实施过程和情况

四川维益房地产土地资产评估有限责任公司接受评估委托后，于2022年3月2日配合企业进行评估前期准备工作，2022年3月3日进驻资产现场开展评估工作，2022年3月25日出具正式评估报告。

(一) 接受项目委托及前期准备

四川维益房地产土地资产评估有限责任公司在明确了本项目之评估目的、评估对象、评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用人等基本事项后，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行了综合分析 and 评估，于2022年3月2日接受评估委托，组成评估项目组，确定项目负责人和各专业负责人。项目负责人拟定评估计划，包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等。编制了评估申报明细表、资产调查表、评估资料清单及其填报要求。

(二) 资产核实及现场调查

在委托人如实申报资产并对待评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了重点清查。清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其它影响评估作价的重要因素。

1. 指导委托人在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映资产性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 初步审查被评估企业提供的产权证明文件

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查资产的产权证明文件。

3. 资产清查核实

依据资产评估明细表，评估人员对委托评估资产进行调查与取证。





(三) 选择评估方法、收集市场信息和估算

评估人员对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析各种评估方法的适用性，选择适当的评估方法对评估对象进行评估，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。

(四) 评估结论汇总、评估结论分析、内部审核、出具报告

评估人员将所有评估结论进行汇总，对形成的初步评估结论进行综合分析，撰写评估报告初稿，根据内部审核流程对评估报告进行内部审核，评估项目组根据内部审核意见对评估报告进行修改完善，向委托人出具评估报告征求意见稿，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就评估报告有关内容进行必要沟通，并引导委托人合理理解评估结论。经公司内部三级复核无误，于2022年3月25日，将正式评估报告提交给委托人。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设

- (1) 有自愿的卖主和买主，地位是平等的；
- (2) 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；
- (3) 待估资产可以在公开市场上自由转让；
- (4) 不考虑特殊买家的额外出价或折价。

3. 有序清算假设





经营主体在其所有者有序控制下实施清算，即清算在一个有计划、有秩序的前提下进行。

4. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，从而保证评估结论有一个合理的使用期。

5. 本次评估以华蓥市华兴房地产开发有限公司的资产能按现有的用途正常持续使用，并能进行良好的维护保养为假设前提。

6. 利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

7. 委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(二) 采用市场法特殊假设

假设产权交易市场是一个公平、公正、公开的有效市场，交易价格已充分反映了市场参与者对标的物的预期收益等影响交易价格的基本因素和风险因素的预期。

根据资产评估的要求，资产评估机构和资产评估师与评估人员认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

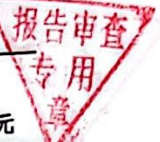
本公司评估人员根据国家有关资产评估的法规规定，遵循资产评估准则，选用市场价值类型，采用市场法，在本次评估目的和本评估报告所述假设条件下，对华蓥市华兴房地产开发有限公司拟破产清算涉及的成套住宅、商业房地产的市场价值进行了评估。在满足评估假设条件下，评估对象在评估基准日2022年8月3日的评估结论如下：

评估总价：人民币 26530690.00 元

大 写：人民币贰仟陆佰伍拾叁万零陆佰玖拾元整

具体如下表：





资产评估结论汇总表

单位：人民币元

序号	资产名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
表 1	固定资产—住宅	-	-	15,338,825.00	15,338,825.00	15,338,825.00	15,338,825.00		
表 2	固定资产—商业房地产	-	-	11,191,865.00	11,191,865.00	11,191,865.00	11,191,865.00		
	房屋建筑物类合计	-	-	26,530,690.00	26,530,690.00	26,530,690.00	26,530,690.00		
	固定资产合计	-	-	26,530,690.00	26,530,690.00	26,530,690.00	26,530,690.00		



十一、特别事项说明

在评估过程中，我们关注到以下事项可能影响评估结论，提请委托人及报告使用者予以特别关注：

1、权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

(1)本次委估成套住宅和商业房地产未办理房屋所有权证，委托人提供了华蓥市建设项目竣工规划验收合格证（华规验字第[2016]24号）、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、国有土地使用证、测绘报告等权属资料，委托人出具了承诺函和相关情况说明，声明委估成套住宅、商业房地产的产权确属产权持有单位所有，无任何法律权属争议，并承诺承担全部法律责任。在评估基准日，评估对象已设定抵押权，且已被四川省华蓥市人民法院查封，由于本次评估目的为破产清算评估，因此不考虑已设定抵押、已查封对其价值的影响。

(2)限于检测手段、能力范畴，资产评估师未对各种不动产的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，资产评估师采取了查阅建设资料、资产管理资料、工程安全质量检测资料等适当措施，并假定该等资料是真实、有效的前提下，通过现场检查、观察等方式对不动产存在状态加以判断；

2、未决事项、法律纠纷等不确定因素：

(1)本评估报告是根据委托人及产权持有单位提供的各类资产权属文





件和会计帐目报表资料的基础上作出的，委托人及产权持有单位对提供的基准日期各类资产权属文件和会计帐目报表、以及相关的文件资料的真实性、合法性、完整性负责，并承担相应的法律责任；

(2)本评估报告系在委托人及产权持有单位提供与资产评估相关的资料的基础上，经过法定程序，评估委托评估资产市场价值，得出本评估结论；

(3)本评估结论是依据本次评估目的和公开市场原则确定的市场价值，没有考虑可能与委估资产有关的处置、财产保险、相关债权债务以及如果出售该资产应承担的税费等可能影响其价值的因素对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响，当前述条件及评估中遵循的原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效；

(4)评估报告结果系根据基准日时点的产权持有单位资产数量、状况、市价、利率、税率、法规政策、使用方式等条件下的用于本报告目的得出的评估结论，未考虑在基准日至评估报告日期间上述情况变化对评估结论的影响；

(5)委托人确认资产评估师并不是鉴定环境危害和合规性、建筑结构强度测定、建筑面积测量、房屋建筑物沉降测试、白蚁虫害监测、危房鉴定等要求对评估对象涉及之资产产生影响的专家。本评估报告中价值估算是依据没有任何可能导致价值受损的该等事项存在的假设前提下做出的。资产评估师并不具备该等事项所需的专业知识，对这些现象亦不承担责任。如果委托人希望获知有关这一方面的进一步信息，则应当另行聘请这一领域的专家。

3、重大期后事项：

(1)本评估报告结果必须符合评估对象假设前提后方有效，若在此期间内由于国家政策、经济环境及资产本身的物理状况等因素和本报告假设条件发生重大变动，且这些变动会对评估结论产生重大影响时，本评





估结论无效，应及时聘请评估机构重新评估；

4、在不违背资产评估基准基本要求的情况下，采用的不同于资产评估准则规定的程序和方法：无。

5、重要的利用专家工作及报告情况：引用华蓥市佳信测绘有限责任公司测绘成果报告（丁测资字 5132118）。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

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

3、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

4、本评估结论为含税（增值税）的结果。资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

5、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

6、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需四川维益房地产土地资产评估有限责任公司审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

7、本评估报告使用有效期一年，自评估基准日 2022 年 3 月 3 日起，至 2023 年 3 月 2 日止；

8、本评估报告解释权归四川维益房地产土地资产评估有限责任公司所有。





十三、资产评估报告日

本项目评估报告提出日期是 2022 年 3 月 25 日，该日期为资产评估师形成最终专业意见的日期。

十四、资产评估师签名和资产评估机构印章

评估机构：四川维益房地产土地资产评估有限责任公司



资产评估师：



资产评估师：



2022 年 3 月 25 日



资产评估汇总表

评估基准日：2022年3月3日

被评估单位(或产权持有者)：华益市华兴房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	资产名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
表1	固定资产—住宅	-	-	15,338,825.00	15,338,825.00	15,338,825.00	15,338,825.00		
表2	固定资产—商业房地产	-	-	11,191,865.00	11,191,865.00	11,191,865.00	11,191,865.00		
表3	固定资产—管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
	减：房屋建筑物减值准备								
	房屋建筑物类合计	-	-	26,530,690.00	26,530,690.00	26,530,690.00	26,530,690.00		
表4	固定资产—机器设备	-	-	-	-	-	-		
表5	固定资产—车辆	-	-	-	-	-	-		
表6	固定资产—电子设备	-	-	-	-	-	-		
	减：设备减值准备								
	设备类合计	-	-	-	-	-	-		
	固定资产合计	-	-	26,530,690.00	26,530,690.00	26,530,690.00	26,530,690.00		

评估机构：四川维益房地产土地资产评估有限责任公司

报告日期：2022年3月22日



扫描全能王 创建

固定资产——房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2022年3月3日

被评估单位（或产权持有者）：华莹市华兴房地产开发有限公司

序号	座落	栋号	房号	性质	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值		评估值		评估单价(元/m ²)	他项权证号
								原值	净值	原值	净值		
1	华莹市 高兴镇 兴政路南	一栋	1-1-6-2	住宅	砖混	2016年	152.05	-	-	373,739.00	373,739.00	2,458.00	川2019华莹市不动产证明第0000762号
2			1-1-5-2	住宅	砖混	2016年	107.08	-	-	268,557.00	268,557.00	2,508.00	川2019华莹市不动产证明第0000794号
3			1-2-6-1	住宅	砖混	2016年	152.05	-	-	373,739.00	373,739.00	2,458.00	川2019华莹市不动产证明第0000758号
4			1-2-6-2	住宅	砖混	2016年	152.05	-	-	373,739.00	373,739.00	2,458.00	
5		二栋	2-1-6-1	住宅	砖混	2016年	152.05	-	-	373,739.00	373,739.00	2,458.00	川2019华莹市不动产证明第0000782号
6			2-1-5-1	住宅	砖混	2016年	107.08	-	-	268,557.00	268,557.00	2,508.00	川2019华莹市不动产证明第0000733号
7		二栋	2-2-5-2	住宅	砖混	2016年	107.08	-	-	268,557.00	268,557.00	2,508.00	
8			3-1-5-1	住宅	砖混	2016年	107.08	-	-	268,557.00	268,557.00	2,508.00	川2019华莹市不动产证明第0000797号
9		三栋	3-2-5-1	住宅	砖混	2016年	107.08	-	-	268,557.00	268,557.00	2,508.00	川2019华莹市不动产证明第0000746号
10			3-2-6-1	住宅	砖混	2016年	152.05	-	-	373,739.00	373,739.00	2,458.00	川2019华莹市不动产证明第0000732号
11			3-2-6-2	住宅	砖混	2016年	152.05	-	-	373,739.00	373,739.00	2,458.00	川2019华莹市不动产证明第0000734号
12		四栋	4-1-4-1	住宅	砖混	2016年	93.89	-	-	240,171.00	240,171.00	2,558.00	川2019华莹市不动产证明第0000783号
13			4-1-5-2	住宅	砖混	2016年	100.52	-	-	252,104.00	252,104.00	2,508.00	川2019华莹市不动产证明第0000747号
14			4-1-6-2	住宅	砖混	2016年	111.77	-	-	280,319.00	280,319.00	2,508.00	川2019华莹市不动产证明第0000747号
15			4-2-6-1	住宅	砖混	2016年	152.1	-	-	373,862.00	373,862.00	2,458.00	川2019华莹市不动产证明第0000771号
16		四栋	4-2-6-2	住宅	砖混	2016年	152.1	-	-	373,862.00	373,862.00	2,458.00	川2019华莹市不动产证明第0000727号
17			5-1-4-1	住宅	砖混	2016年	107.08	-	-	273,911.00	273,911.00	2,558.00	川2019华莹市不动产证明第0000757号
18			5-1-5-1	住宅	砖混	2016年	107.08	-	-	268,557.00	268,557.00	2,508.00	川2019华莹市不动产证明第0000719号
19			5-1-5-2	住宅	砖混	2016年	107.08	-	-	268,557.00	268,557.00	2,508.00	川2019华莹市不动产证明第0000759号
20		五栋	5-1-6-1	住宅	砖混	2016年	152.05	-	-	373,739.00	373,739.00	2,458.00	川2019华莹市不动产证明第0000779号
21			5-1-6-2	住宅	砖混	2016年	152.05	-	-	373,739.00	373,739.00	2,458.00	川2019华莹市不动产证明第0000784号
22			5-2-5-1	住宅	砖混	2016年	107.08	-	-	268,557.00	268,557.00	2,508.00	川2019华莹市不动产证明第0000775号
23			5-2-6-1	住宅	砖混	2016年	152.05	-	-	373,739.00	373,739.00	2,458.00	川2019华莹市不动产证明第0000761号
24		五栋	5-2-6-2	住宅	砖混	2016年	152.05	-	-	373,739.00	373,739.00	2,458.00	川2019华莹市不动产证明第0000792号
25			6-1-5-2	住宅	砖混	2016年	107.08	-	-	268,557.00	268,557.00	2,508.00	川2019华莹市不动产证明第0000745号
26			6-1-6-1	住宅	砖混	2016年	152.06	-	-	373,763.00	373,763.00	2,458.00	川2019华莹市不动产证明第0000702号
27			6-1-6-2	住宅	砖混	2016年	152.06	-	-	373,763.00	373,763.00	2,458.00	川2019华莹市不动产证明第0000717号



扫描全能王 创建

28	侧奕景嘉苑	六栋	6-2-4-1	住宅	砖混	2016年	107.08	-	-	273,911.00	273,911.00	2,558.00	川2019华蓥市不动产证明第0000764号
29			6-2-5-2	住宅	砖混	2016年	107.08	-	-	268,557.00	268,557.00	2,508.00	川2019华蓥市不动产证明第0000791号
30			6-3-5-1	住宅	砖混	2016年	107.08	-	-	268,557.00	268,557.00	2,508.00	川2019华蓥市不动产证明第0000767号
31			6-3-5-2	住宅	砖混	2016年	107.08	-	-	268,557.00	268,557.00	2,508.00	川2019华蓥市不动产证明第0000801号
32			6-3-6-1	住宅	砖混	2016年	152.06	-	-	373,763.00	373,763.00	2,458.00	川2019华蓥市不动产证明第0000742号
33			6-3-6-2	住宅	砖混	2016年	152.06	-	-	373,763.00	373,763.00	2,458.00	川2019华蓥市不动产证明第0000786号
34		七栋	7-1-5-1	住宅	砖混	2016年	107.08	-	-	268,557.00	268,557.00	2,508.00	川2019华蓥市不动产证明第0000740号
35			7-1-5-2	住宅	砖混	2016年	107.08	-	-	268,557.00	268,557.00	2,508.00	川2019华蓥市不动产证明第0000755号
36			7-2-4-1	住宅	砖混	2016年	107.08	-	-	273,911.00	273,911.00	2,558.00	川2019华蓥市不动产证明第0000723号
37			7-2-5-1	住宅	砖混	2016年	107.08	-	-	268,557.00	268,557.00	2,508.00	川2019华蓥市不动产证明第0000711号
38		7-4-5-2	住宅	砖混	2016年	107.08	-	-	268,557.00	268,557.00	2,508.00	川2019华蓥市不动产证明第0000752号	
39		八栋	8-1-4-1	住宅	砖混	2016年	107.08	-	-	273,911.00	273,911.00	2,558.00	川2019华蓥市不动产证明第0000735号
40			8-1-4-2	住宅	砖混	2016年	107.08	-	-	273,911.00	273,911.00	2,558.00	川2019华蓥市不动产证明第0000704号
41			8-1-5-1	住宅	砖混	2016年	107.08	-	-	268,557.00	268,557.00	2,508.00	川2019华蓥市不动产证明第0000737号
42		8-1-5-2	住宅	砖混	2016年	107.08	-	-	268,557.00	268,557.00	2,508.00	川2019华蓥市不动产证明第0000788号	
43		九栋	9-1-4-1	住宅	砖混	2016年	107.08	-	-	273,911.00	273,911.00	2,558.00	川2019华蓥市不动产证明第0000730号
44			9-1-4-2	住宅	砖混	2016年	107.08	-	-	273,911.00	273,911.00	2,558.00	川2019华蓥市不动产证明第0000773号
45			9-1-5-1	住宅	砖混	2016年	107.08	-	-	268,557.00	268,557.00	2,508.00	川2019华蓥市不动产证明第0000738号
46			9-1-5-2	住宅	砖混	2016年	107.08	-	-	268,557.00	268,557.00	2,508.00	川2019华蓥市不动产证明第0000789号
47			9-1-6-2	住宅	砖混	2016年	152.05	-	-	373,739.00	373,739.00	2,458.00	川2019华蓥市不动产证明第0000703号
48			9-2-4-1	住宅	砖混	2016年	107.08	-	-	273,911.00	273,911.00	2,558.00	川2019华蓥市不动产证明第0000722号
49		9-2-5-1	住宅	砖混	2016年	107.08	-	-	268,557.00	268,557.00	2,508.00	川2019华蓥市不动产证明第0000768号	
50		9-2-5-2	住宅	砖混	2016年	152.05	-	-	381,341.00	381,341.00	2,508.00	川2019华蓥市不动产证明第0000718号	
			合计				6148.54	-	-	15,338,825.00	15,338,825.00		



固定资产——房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2022年3月3日

被评估单位（或产权持有者）：华蓥市华兴房地产开发有限公司

序号	座落	栋号	房号	性质	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值		评估值		评估单价(元/m ²)	他项权证号
								原值	净值	原值	净值		
1	华蓥市 高兴镇 兴成	二栋	2栋-1层-7号	商业	框架	2016年	38.28	-	-	220531.00	220531.00	5761	
2			2栋-1层-8号	商业	框架	2016年	34.8	-	-	200483.00	200483.00	5761	
3		五栋	5栋-1层-1号	商业	框架	2016年	38.28	-	-	225048.00	225048.00	5879	
4			5栋-1层-2号	商业	框架	2016年	34.8	-	-	204589.00	204589.00	5879	
5			5栋-1层-3号	商业	框架	2016年	41.59	-	-	244508.00	244508.00	5879	
6			5栋-1层-4号	商业	框架	2016年	41.59	-	-	244508.00	244508.00	5879	
7			5栋-1层-5号	商业	框架	2016年	34.8	-	-	204589.00	204589.00	5879	
8			5栋-1层-6号	商业	框架	2016年	38.28	-	-	225048.00	225048.00	5879	
9			5栋-1层-7号	商业	框架	2016年	38.28	-	-	225048.00	225048.00	5879	
10			5栋-1层-8号	商业	框架	2016年	34.8	-	-	204589.00	204589.00	5879	
11		六栋	6栋-1层-4号	商业	框架	2016年	41.86	-	-	246095.00	246095.00	5879	川2019华蓥市不动产证明第0000795号
12			6栋-1层-5号	商业	框架	2016年	35.02	-	-	205883.00	205883.00	5879	川2019华蓥市不动产证明第0000744号
13			6栋-1层-6号	商业	框架	2016年	38.53	-	-	226518.00	226518.00	5879	川2019华蓥市不动产证明第0000741号
14			6栋-1层-7号	商业	框架	2016年	38.53	-	-	226518.00	226518.00	5879	川2019华蓥市不动产证明第0000705号
15			6栋-1层-8号	商业	框架	2016年	35.02	-	-	205883.00	205883.00	5879	川2019华蓥市不动产证明第0000739号
16			6栋-1层-9号	商业	框架	2016年	41.86	-	-	246095.00	246095.00	5879	川2019华蓥市不动产证明第0000713号
17			6栋-1层-10号	商业	框架	2016年	41.86	-	-	246095.00	246095.00	5879	川2019华蓥市不动产证明第0000712号
18			6栋-1层-11号	商业	框架	2016年	35.02	-	-	205883.00	205883.00	5879	川2019华蓥市不动产证明第0000763号
19			6栋-1层-12号	商业	框架	2016年	38.53	-	-	226518.00	226518.00	5879	川2019华蓥市不动产证明第0000754号
20			6栋-1层-13号	商业	框架	2016年	38.53	-	-	226518.00	226518.00	5879	川2019华蓥市不动产证明第0000709号
21			6栋-1层-14号	商业	框架	2016年	35.02	-	-	205883.00	205883.00	5879	川2019华蓥市不动产证明第0000750号
22			6栋-1层-15号	商业	框架	2016年	41.86	-	-	246095.00	246095.00	5879	川2019华蓥市不动产证明第0000715号
23			6栋-1层-16号	商业	框架	2016年	41.86	-	-	246095.00	246095.00	5879	川2019华蓥市不动产证明第0000798号
24			6栋-1层-17号	商业	框架	2016年	35.02	-	-	205883.00	205883.00	5879	川2019华蓥市不动产证明第0000726号
25		6栋-1层-18号	商业	框架	2016年	38.53	-	-	226518.00	226518.00	5879	川2019华蓥市不动产证明第0000790号	
26		七栋	7栋-1层-1号	商业	框架	2016年	38.28	-	-	229565.00	229565.00	5997	川2019华蓥市不动产证明第0000731号
27			7栋-1层-2号	商业	框架	2016年	34.8	-	-	208696.00	208696.00	5997	川2019华蓥市不动产证明第0000710号



扫描全能王 创建

28	XX路南侧 奕景嘉苑	七栋	7栋-1层-3号	商业	框架	2016年	41.59	-	-	249416.00	249416.00	5997	川2019华莹市不动产证明第0000708号	
29			7栋-1层-5号	商业	框架	2016年	34.8	-	-	208696.00	208696.00	5997	川2019华莹市不动产证明第0000777号	
30			7栋-1层-6号	商业	框架	2016年	38.28	-	-	229566.00	229566.00	5997	川2019华莹市不动产证明第0000724号	
31			八栋	8栋-1层-1号	商业	框架	2016年	38.28	-	-	225048.00	225048.00	5879	川2019华莹市不动产证明第0000778号
32				8栋-1层-2号	商业	框架	2016年	34.8	-	-	204589.00	204589.00	5879	川2019华莹市不动产证明第0000785号
33				8栋-1层-3号	商业	框架	2016年	41.59	-	-	244508.00	244508.00	5879	川2019华莹市不动产证明第0000720号
34				8栋-1层-4号	商业	框架	2016年	41.59	-	-	244508.00	244508.00	5879	川2019华莹市不动产证明第0000721号
35		8栋-1层-5号		商业	框架	2016年	34.8	-	-	204589.00	204589.00	5879	川2019华莹市不动产证明第0000780号	
36		8栋-1层-6号		商业	框架	2016年	38.28	-	-	225048.00	225048.00	5879	川2019华莹市不动产证明第0000725号	
37		8栋-1层-7号		商业	框架	2016年	38.28	-	-	225048.00	225048.00	5879	川2019华莹市不动产证明第0000776号	
38		8栋-1层-8号		商业	框架	2016年	34.8	-	-	204589.00	204589.00	5879	川2019华莹市不动产证明第0000736号	
39		8栋-1层-9号		商业	框架	2016年	41.59	-	-	244508.00	244508.00	5879	川2019华莹市不动产证明第0000716号	
40		8栋-1层-10号		商业	框架	2016年	41.59	-	-	244508.00	244508.00	5879	川2019华莹市不动产证明第0000793号	
41		8栋-1层-11号		商业	框架	2016年	34.8	-	-	204589.00	204589.00	5879	川2019华莹市不动产证明第0000749号	
42		8栋-1层-12号		商业	框架	2016年	38.28	-	-	225048.00	225048.00	5879	川2019华莹市不动产证明第0000765号	
43		九栋	9栋-1层-1号	商业	框架	2016年	38.28	-	-	225048.00	225048.00	5879	川2019华莹市不动产证明第0000751号	
44			9栋-1层-2号	商业	框架	2016年	34.8	-	-	204589.00	204589.00	5879	川2019华莹市不动产证明第0000774号	
45			9栋-1层-3号	商业	框架	2016年	41.59	-	-	244508.00	244508.00	5879	川2019华莹市不动产证明第0000800号	
46			9栋-1层-4号	商业	框架	2016年	41.59	-	-	244508.00	244508.00	5879	川2019华莹市不动产证明第0000770号	
47			9栋-1层-5号	商业	框架	2016年	34.8	-	-	204589.00	204589.00	5879	川2019华莹市不动产证明第0000728号	
48			9栋-1层-6号	商业	框架	2016年	38.28	-	-	225048.00	225048.00	5879	川2019华莹市不动产证明第0000787号	
49			9栋-1层-7号	商业	框架	2016年	38.28	-	-	225048.00	225048.00	5879	川2019华莹市不动产证明第0000714号	
50			9栋-1层-8号	商业	框架	2016年	34.8	-	-	204589.00	204589.00	5879	川2019华莹市不动产证明第0000772号	
51			9栋-1层-9号	商业	框架	2016年	41.59	-	-	244508.00	244508.00	5879	川2019华莹市不动产证明第0000796号	
52			9栋-1层-10号	商业	框架	2016年	41.59	-	-	244508.00	244508.00	5879	川2019华莹市不动产证明第0000707号	
53			9栋-1层-11号	商业	框架	2016年	34.8	-	-	204589.00	204589.00	5879	川2019华莹市不动产证明第0000799号	
54			9栋-1层-12号	商业	框架	2016年	38.28	-	-	225048.00	225048.00	5879	川2019华莹市不动产证明第0000756号	
55		华莹市双 河街道	/	1层	商业	框架	2013年	185.105	-	-	829270.00	829270.00	4480	201302269 华国用2013第2896号
56	办事处红 星路666 号	/	2层	商业	框架	2013年	185.105	-	-	829270.00	829270.00	4480	201302269 华国用2013第2896号	
57	/	/	3层	商业	框架	2013年	185.105	-	-	829270.00	829270.00	4480		
58	/	/	4层	商业	框架	2013年	185.105	-	-	829270.00	829270.00	4480		
			合计				2798.08	-	-	1191865.00	1191865.00			



扫描全能王 创建

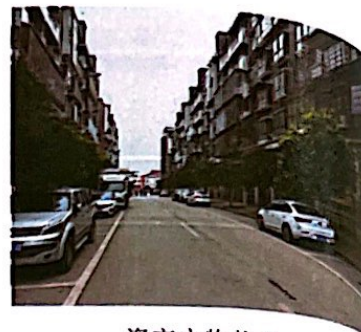
华蓥市华兴房地产开发有限公司现场照片



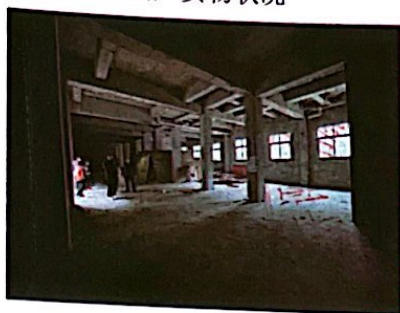
资产实物状况



资产实物状况



资产实物状况



资产实物状况



资产实物状况



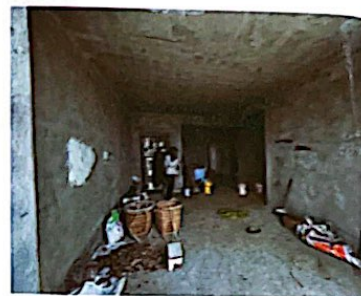
资产实物状况



资产实物状况



资产实物状况



资产实物状况

