

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：川鹏源鑫房评字（2019）第 D046 号

估价项目名称：廖启德所拥有位于大竹县竹阳镇莲印路 2 号的
住宅用房地产及大竹县竹阳镇一环路东段 56 号的
商业用房地产因涉及司法执行市场价值评估

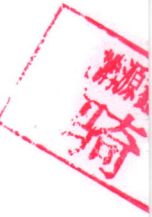
估价委托人：大竹县人民法院

房地产估价机构：四川鹏源鑫房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：李 伟 注册号：5120020205

张庆明 注册号：5120050166

估价报告出具日期：2019 年 10 月 11 日





致估价委托人函

大竹县人民法院：

承蒙委托，本公司派出以注册房地产估价师为项目负责人的评估工作组，对廖启德所拥有的位于大竹县竹阳镇莲印路2号的住宅用房地产及大竹县竹阳镇一环路东段56号的商业用房地产在规划利用条件下的房地产价值进行了估价。估价对象包括建筑物、分摊的土地使用权。估价对象建筑面积合计为238.47 m²，基本状况详见表一。

估价目的：为估价委托人司法拍卖（变卖）需要提供房地产市场价值参考。

价值时点：2019年7月23日。

价值类型：房地产市场价值。

估价方法：注册房地产估价师遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，结合估价对象的实际情况，住宅选用比较法、商业选用收益法进行评估。

估价结果：估价对象房地产在满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”下，在价值时点的房地产价值估价结果如下（币种：人民币）：

房地产价值总价：131.92万元

大 写 金 额：壹佰叁拾壹万玖仟贰佰元整

各估价对象基本情况及详细估价结果见表一：

表一 估价对象建筑物基本状况及房地产市场价值估价结果明细表

| 估价对象 | 证号编号 | 房屋所有权人 | 坐落 | 用途 | 结构 | 建筑面积(m ²) | 评估单价(元/m ²) | 评估总价(万元) |
|------|----------------|--------|----------------|----|----|-----------------------|-------------------------|----------|
| 1 | 竹保改字第02330号 | 廖启德 | 大竹县竹阳镇莲印路2号 | 住宅 | 砖混 | 131.45 | 3490 | 45.88 |
| 2 | 大竹县竹阳镇字第20036号 | 廖启德 | 大竹县竹阳镇一环路东段56号 | 商业 | 混合 | 107.02 | 8040 | 86.04 |
| 合计 | | | | | | 238.47 | - | 131.92 |

特别提示：

- 1、上述结论摘自川鹏源鑫房评字（2019）第D046号“廖启德所拥有位于大竹县竹阳镇莲印路2号的住宅用房地产及大竹县竹阳镇一环路东段56号的商业用房地产因涉及司法执行市场价值评估”报告书，应用时应认真阅读本估价报告书全文；
- 2、本次评估估价对象1-2结果均已扣除应补交的土地出让金。
- 3、上述评估值为估价对象在满足本报告全部假设和限制条件下于价值时点2019年7月23日的估价结果；
- 4、本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即2019年10月11日起至2020年10月10日止；
- 5、本报告仅供估价委托人委托的（2019）大竹法技委字第60号：吴江红与廖克菊、徐跃健借款合同纠纷一案所涉及的房地产司法拍卖（变卖）使用；
- 5、估价结果单价取整至拾位，总价取整至百位。



——此页无正文——

四川鹏源鑫房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

2019年10月11日

