



## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：重庆中融信评[2022]（SF017）号

估价项目名称：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而对位于铜梁县巴川镇丝绸西街23号2-4-1等的4处房地产进行房地产市场价值估价

估价委托人：重庆市铜梁区人民法院

房地产估价机构：重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：陈昊宇 注册号：5020210048

陈冬雪 注册号：5020150033

估价报告出具日期：2022年4月13日

## 致估价委托人函

重庆市铜梁区人民法院：

受贵院委托，重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司（以下简称本公司）对委托估价的房地产进行了市场价值估价。

1, 估价对象：位于铜梁县巴川镇丝绸西街23号2-4-1、铜梁县东城街道办事处中兴东路566号（御景天下）5-20-1的2处住宅房地产、位于重庆市铜梁区东城街道办事处中兴东路566号（御景天下）11幢-1-87的1处停车用房地产和位于铜梁县工业园区鞋业园金龙大道28号的工业房地产（登记建筑面积1385.34平方米），估价范围包含土地使用权、房屋所有权，室内装饰装修及为房地产服务不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不含室内动产、债权债务、特许经营权等；

2, 权属状况：据《产权证》（209房地证2005字第07580号、209房地证2012字第27768号）记载，估价对象1-2权利人为高尚礼、李忠华，据《产权证》（209房地证2015字第24877号）记载，估价对象3权利人为高尚礼，据《产权证》（209房地证2010字第13580号）记载，估价对象4权利人为重庆高士广告传媒有限公司；

3, 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；

4, 估价时点：2022年4月1日；

5, 价值类型：市场价值；

6, 估价方法：比较法和收益法；

经本公司估价人员实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立客观、公正合法的原则，选用比较法和收益法进行分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点2022年4月1日的市场价值为：

### 估价结果汇总表（币种：人民币）

估价对象及结果	估价结果	
铜梁县巴川镇丝绸西街23号2-4-1	总价（万元，保留至佰元位）	49.70
	单价（元/m <sup>2</sup> ，保留至十元位）	3440
铜梁县东城街道办事处中兴东路566号（御景天下）5-20-1	总价（万元，保留至佰元位）	124.38
	单价（元/m <sup>2</sup> ，保留至十元位）	7360
重庆市铜梁区东城街道办事处中兴东路566号（御景天下）11幢-1-87	总价（万元，保留至佰元位）	9.24
	单价（万元/个，保留至佰元位）	9.24
铜梁县工业园区鞋业园金龙大道28号	总价（万元，保留至佰元位）	338.82



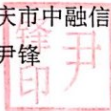
	单价 (元/m <sup>2</sup> , 保留至十元位)	3250
汇总评估价值	总价 (万元)	522.14
备注: 评估价值含室内装饰装修及依附于房屋不可移动的设施等, 不含可移动的家具家电等。		

评估总价: ¥522.14 万元 (保留至佰元位); 大写 (人民币) 伍佰贰拾贰万壹仟肆佰元整。

(报告使用人在使用本报告之前须对报告全文, 特别是“估价假设和限制条件”认真阅读, 以免使用不当, 造成损失! 估价的详细结果、过程及有关说明, 请见《估价结果报告》)

评估机构: 重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人: 尹锋



二〇二二年四月十三日



## 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：

1、注册房地产估价师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。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限定条件的限制。

3、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利害关系，与估价委托人级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。

4、注册房地产估价师是按照房地产估价规范（GB/T 50291-2015）和房地产估价基本术语标准（GB/T 50889-2013）的规定进行估价工作。

5、房地产估价师陈冬雪于 2022 年 4 月 1 日进行了实地勘察。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



# 估价假设和限制条件

## 一、一般假设：

1、估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。

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

3、估价对象相关信息均以估价委托人提供的复印件资料为准，在无理由怀疑其合法性、真实性、完整性和准确性的情况下，本次估价假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

4、委托方未提供估价对象租赁权、用益物权及占有使用情况，估价人员经过现场查看及调查后也未发现，本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

5、估价人员无法取得是否存在欠缴税金及相关费用等书面文件，委托方亦未提供相关书面资料，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

6、委托方未明确评估对象交易税费的负担方式，本次评估假设交易税费按照法律法规规定，由转让人和买受人各自负担。

## 二、未定事项假设

估价委托人提供的相关资料未记估价对象载建筑物的建成年份信息，本次估价建筑物的建成年代参照估价人员调查结果进行设定，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

## 三、背离事实假设

本次评估中，估价人员未考虑委估房地产可能存在的抵押、担保、查封等可能影响其价值的限制事项，本次评估假设估价对象可能存在的抵押、担保、查封等对其价值无影响。

## 四、不相一致假设

无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

由于委托方未提供估价对象的产权证书，本次估价对象产权信息以委托方提供的《房地产权证》资料复印件为准，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

## 六、估价报告使用限制



- 1、本估价报告仅用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。
- 2、应当按照法律法规规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和房地产估价师依法不承担责任。
- 3、本估价报告自出具之日起一年内有效（2022年4月13日—2023年4月12日）。但价值时点后，在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；超过一年，需重新进行估价。
- 4、本估价报告专为估价委托人及相关当事方所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人及相关当事方和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。
- 5、本报告由重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司负责解释。
- 6、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。
- 7、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。
- 8、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。
- 9、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。



# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人和估价报告使用者

名称：重庆市铜梁区人民法院

报告使用者：估价委托人及相关当事方

## 二、房地产估价机构

名称：重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：尹锋

统一社会信用代码：91500103440428813Q

备案等级：一级

批准机关：重庆市国土资源和房屋管理局

备案证书编号：渝房评备字（2021）1-011号

住所：重庆市渝中区新华路216号鸥鹏大厦十五楼

## 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

### （一）案情简介

重庆市铜梁区人民法院在“铜梁区兴农融资担保有限公司与高尚礼、李忠华等借款纠纷”一案中，根据相关法律规定，出具《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》（编号：（2022）渝铜法委评字第47号），委托我公司对高尚礼、李忠华和重庆高士广告传媒有限公司名下位于铜梁县巴川镇丝绸西街23号2-4-1、铜梁县东城街道办事处中兴东路566号（御景天下）5-20-1的2处住宅房地产、位于重庆市铜梁区东城街道办事处中兴东路566号（御景天下）11幢-1-87的1处停车用房地产和位于铜梁县工业园区鞋业园金龙大道28号的工业房地产进行价值评估，评估范围包含土地使用权、房屋所有权，室内装饰装修及为房地产服务不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不含室内动产、债权债务、特许经营权等。

### （二）估价对象基本状况



根据委托方提供的《房地产权证》复印件资料可知，估价对象的基本状况如下：

序号	证号	权利人	座落	土地使用 权类 型	土地用途	土地使用 权 面积m <sup>2</sup>	房屋结构	房屋用途	建筑面 积m <sup>2</sup>
1	209房地证2005 字第07580号	高尚礼、 李忠华	铜梁县巴川镇丝绸 西街23号2-4-1	出让	住宅用地	28.66	混合结构	住宅	144.48
2	209房地证2012 字第27768号	高尚礼、 李忠华	铜梁县东城街道办 事处中兴东路566 号(御景天下) 5-20-1	出让	城镇混合 住宅用地	未登记	钢筋混 凝 土	普通住宅	169
3	209房地证2015 字第24877号	高尚礼	重庆市铜梁区东城 街道办事处中兴东 路566号(御景天 下)11幢-1-87	出让	其他商服 用地	未登记	钢筋混 凝 土	停车用房	29.34
4	209房地证2010 字第13580号	重庆高士 广告传媒 有限公司	铜梁县工业园区鞋 业园金龙大道28 号	出让	工业用地	738.93	混合结构	工业	1042.52
合计		---	---	---	-	---	---	---	1385.34

本次估价不考虑委估房地产存在抵押、担保、查封等可能影响其价值的限制事项。至价值时点，估价对象1-4为自用。

### (三) 土地基本状况

估价对象1所在土地坐落于铜梁县巴川镇丝绸西街23号2-4-1，土地使用权类型为出让，土地用途为住宅用地，土地级别为铜梁区住宅1级，共有土地使用权未登记，分摊土地使用权面积为28.66平方米，土地使用权终止日期为2052/2/23。宗地四至状况：东临丝绸街，西临商住用房，南临商住用房，北临丝绸西街；宗地红线内外开发程度内外均为“六通一平”（通上水、下水、电、气、讯、路及场地平整），宗地形状较规则，地势较平坦，未见明显不良地质状况存在。

估价对象2所在土地坐落于铜梁县东城街道办事处中兴东路566号(御景天下)5-20-1，土地使用权类型为出让，土地用途为城镇混合住宅用地，土地级别为铜梁区住宅2级，共有土地使用权面积为779.3m<sup>2</sup>，分摊土地使用权面积未登记，土地使用权终止日期为2059/6/16。宗地四至状况：东临道路，西临铜梁区人民医院，南临香滨路，北临中兴东路；宗地红线内外开发程度内外均为“六通一平”（通上水、下水、电、气、讯、路及场地平整），宗地形状较规则，地势较平坦，未见明显不良地质状况存在。

估价对象3所在土地坐落于重庆市铜梁区东城街道办事处中兴东路566号(御景天下)11幢-1-87，土地使用权类型为出让，土地用途为其他商服用地，土地级别为铜梁区商业2





级，共有土地使用权面积为 21948.5 m<sup>2</sup>，分摊土地使用权面积未登记，土地使用权终止日期为 2059/2/15。宗地四至状况：东临道路，西临铜梁区人民医院，南临香滨路，北临中兴东路；宗地红线内外开发程度内外均为“六通一平”（通上水、下水、电、气、讯、路及场地平整），宗地形状较规则，地势较平坦，未见明显不良地质状况存在。

估价对象 4 所在土地坐落于铜梁县工业园区鞋业园金龙大道 28 号，土地使用权类型为出让，土地用途为工业用地，土地级别为铜梁区工业 3 级，共有土地使用权面积未登记，分摊土地使用权面积 738.93 平方米，土地使用权终止日期为 2058/7/13。宗地四至状况：东临欧旺用地，西临欧旺用地，南临红草帽鞋业，北临金龙一路；宗地红线内外开发程度内外均为“六通一平”（通上水、下水、电、气、讯、路及场地平整），宗地形状规则，地势较平坦，未见明显不良地质状况存在。

#### （四）建筑物基本状况

估价对象 1 位于铜梁县巴川镇丝绸西街 23 号 2-4-1，所在建筑物约于 2005 年建成，房屋结构为混合结构，共 6 层，估价对象位于第 4 层，无电梯，建筑物外墙贴墙砖，外观维护保养一般。估价对象登记用途和实际用途均为住宅，登记建筑面积为 144.48 平方米，套内面积为 130.14 平方米，户型为三室二厅，层高约 3 米，朝向为北，目前为自用。估价对象室内装修情况：入户为防盗门，室内地面铺水磨石，墙面刷涂料，天花吊顶，安装有铝合金窗等；卧室地面铺设木地板，墙面及天花均刷涂料，安装有木门及铝合金窗等；厨卫地面铺地砖，墙面贴墙砖，天花吊顶。估价对象所在建筑物水、电、气等基础设施齐全，室内采光通风较好，维护保养一般，结合估价人员实际查勘情况，综合成新率约六五成。

估价对象 2 位于铜梁县东城街道办事处中兴东路 566 号（御景天下）5-20-1，所在建筑物约于 2012 年建成，房屋结构为钢混结构，共 29 层，估价对象位于第 20、21 层，有电梯，建筑物外墙贴墙砖，外观维护保养较好。估价对象登记用途和实际用途均为住宅，登记建筑面积为 169 平方米，套内面积为 140.31 平方米，至价值时点，20 层和 21 层分隔使用，户型皆为三室一厅，单层层高约 3 米，朝向皆为北，目前 20 层空置，21 层自用。估价对象 20 层、21 层的室内装修情况基本一致：入户为防盗门，室内地面铺地砖，墙面贴墙裙，天花吊顶，安装有铝合金窗等；卧室地面铺设木地板，墙面及天花均刷涂料，安装有木门及铝合金窗等；厨卫地面铺地砖，墙面贴墙砖，天花吊顶。估价对象所在建筑物水、电、气等基础设施齐全，室内采光通风较好，维护保养较好，结合估价人员实际查勘情况，综合成新率约八五成。



估价对象 3 位于重庆市铜梁区东城街道办事处中兴东路 566 号（御景天下）11 幢-1-87，所在建筑物约于 2012 年建成，房屋结构为钢混结构，估价对象位于第-1 层，无电梯。估价对象登记用途和实际用途均为停车用房，登记建筑面积为 29.34 平方米，套内面积为 11.28 平方米，为 1 个车位，目前自用。估价对象的室内装修情况：地面刷漆，墙面刷涂料，天花水泥找平。估价对象所在建筑物水、电等基础设施齐备，室内采光通风一般，维护保养较好，结合估价人员实际查勘情况，综合成新率约八五成。

估价对象 4 位于铜梁县工业园区鞋业园金龙大道 28 号，所在建筑物约于 2009 年建成，房屋结构为混合结构，共 4 层，估价对象位于第 1 层，无电梯，建筑物外墙贴墙砖，外观维护保养较好。估价对象登记用途和实际用途均为工业，登记建筑面积为 1042.52 平方米，套内面积为 950.39 平方米，室内部分层高约为 6 米，部分吊顶后层高约 4.7 米，部分吊顶后分隔成 2 层使用，单层层高约 2.3 米。估价对象的室内装修情况：入户为卷帘门、玻璃门，室内地面部分铺地砖部分铺设木地板部分水泥找平，墙面刷白，天花吊顶，安装有铝合金窗等。估价对象所在建筑物水、电、气等基础设施齐备，室内采光通风较好，维护保养较好，结合估价人员实际查勘情况，综合成新率约七五成。

## 五、价值时点

（一）本评估项目的价值时点确定为 2022 年 4 月 1 日，本次估价的所有取值标准均为价值时点之有效标准；

（二）价值时点是估价结果对应的时间点；

（三）价值时点是完成估价对象实地查勘之日；

（四）本价值时点的选取是较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期，并经估价委托人同意。

## 六、价值类型

本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点 2022 年 4 月 1 日的市场价值。

市场价值，是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

1、客观、独立、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对



各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则：要求估价结果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的原则。

5、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的原则。

最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

### （一）法律法规依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，2019年8月26日修订）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，2019年8月26日修订）；

3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，2020年5月28日通过）；

4、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第96号，2001年8月15日修订）；

5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年7月2日通过）；

6、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

7、《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》（法释〔2018〕15号）；

8、国家及地方有关房地产估价的其它法律法规资料。

### （二）技术规范

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语规范》GB/T50899-2013；

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）。

（三）行为依据

《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》（编号：（2022）渝铜法委评字第 47 号）。

（四）、其他材料

- 1、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场租售案例等数据资料；
- 2、估价人员现场查看和估价机构掌握的其他相关资料。

## 九、估价方法

### 估价对象 1-2

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法，估价方法的选用应按《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的要求，根据当地房地产市场发育情况，结合待估房地产的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

#### （一）估价方法的选用

1、估价对象为住宅，估价人员通过实地查询、电话咨询、网络询价等方式对估价对象所在区域近期类似房地产交易案例进行了调查，近期类似房地产实际成交案例多，且具有可比性，符合比较法使用要求，故宜采用比较法。

2、估价对象为住宅，估价人员通过实地查询、电话咨询、网络询价等方式对估价对象所在区域近期类似房地产出租案例进行了调查，近期类似房地产实际出租案例较多，具有可比性，客观收益较易获取，故宜采用收益法。

3、成本法是指重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，是一种积算价格，估价对象为住宅，是一幢楼的一部分，无法取得评估所需的整幢楼技术参数，测算的结果也不能较好地反映市场状况对房地产的影响，故不宜采用该方法。

4、假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，估价对象为已建成并正常使用的房地产，故不宜采用此方法。

综上所述，本次估价对象 1-2 采用比较法和收益法进行测算。

### 估价对象 3

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法，估价方法的选用应按《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的要求，根据当地房地产市场发育情况，结合待估房地产的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。



### （一）估价方法的选用

1、估价对象为停车用房，估价人员通过实地查询、电话咨询、网络询价等方式对估价对象所在区域近期类似房地产交易案例进行了调查，近期类似房地产实际成交案例多，且具有可比性，符合比较法使用要求，故宜采用比较法。

2、估价对象为停车用房，估价人员通过实地查询、电话咨询、网络询价等方式对估价对象所在区域近期类似房地产出租案例进行了调查，近期类似房地产实际出租案例较多，具有可比性，客观收益较易获取，故宜采用收益法。

3、成本法是指重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，是一种积算价格，估价对象为停车用房，是一幢楼的一部分，无法取得评估所需的整幢楼技术参数，测算的结果也不能较好地反映市场状况对房地产的影响，故不宜采用该方法。

4、假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，估价对象为已建成并正常使用的房地产，故不宜采用此方法。

综上所述，本次估价对象 3 采用比较法和收益法进行测算。

#### 估价对象 4

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法，估价方法的选用应按《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的要求，根据当地房地产市场发育情况，结合待估房地产的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

### （一）估价方法的选用

1、估价对象为工业用房，估价人员通过实地查询、电话咨询、网络询价等方式对估价对象所在区域近期类似房地产交易案例进行了调查，近期类似房地产实际成交案例少，不符合比较法使用要求，故不宜采用比较法。

2、估价对象为工业用房，估价人员通过实地查询、电话咨询、网络询价等方式对估价对象所在区域近期类似房地产出租案例进行了调查，近期类似房地产实际出租案例较多，具有可比性，客观收益较易获取，故宜采用收益法。

3、成本法是指重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，是一种积算价格，估价对象为工业用房，是一幢楼的一部分，无法取得评估所需的整幢楼技术参数，故不宜采用该方法。

4、假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，估价对象为已建成并正常使用的房地产，故不宜采用此方法。

综上所述，本次估价对象 4 采用收益法进行测算。

## （二）估价方法概述

1、比较法：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。

2、收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

## （三）估价测算简要说明

（1）比较法测算简要内容：①收集交易实例；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、房地产状况修正；⑥计算比较价值。

（2）收益法测算简要内容：①选用收益法收益模式；②测算收益期；③测算未来收益；④确定报酬率；⑤计算收益价值。

## 十、估价结果


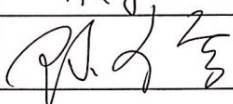
经本公司估价人员实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法和收益法进行分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点 2022 年 4 月 1 日的市场价值为：

估价结果汇总表（币种：人民币）

估价对象及结果		估价结果
铜梁县巴川镇丝绸西街 23 号 2-4-1	总价（万元，保留至佰元位）	49.70
	单价（元/m <sup>2</sup> ，保留至十元位）	3440
铜梁县东城街道办事处中兴东路 566 号（御景天下）5-20-1	总价（万元，保留至佰元位）	124.38
	单价（元/m <sup>2</sup> ，保留至十元位）	7360
重庆市铜梁区东城街道办事处中兴东路 566 号（御景天下）11 幢-1-87	总价（万元，保留至佰元位）	9.24
	单价（万元/个，保留至佰元位）	9.24
铜梁县工业园区鞋业园金龙大道 28 号	总价（万元，保留至佰元位）	338.82
	单价（元/m <sup>2</sup> ，保留至十元位）	3250
汇总评估价值	总价（万元）	522.14
备注：评估价值含室内装饰装修及依附于房屋不可移动的设施等，不含可移动的家具家电等。		

评估总价：¥522.14 万元（保留至佰元位）；大写（人民币）伍佰贰拾贰万壹仟肆佰元整。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈昊宇	5020210048		二〇二二年四月十三日
陈冬雪	5020150033		二〇二二年四月十三日

## 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2022 年 4 月 1 日，并于当日结束。

## 十三、估价作业期

本次估价作业期自 2022 年 3 月 23 日起至 2022 年 4 月 13 日止。

重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

二〇二二年四月十三日

