

重庆市铜梁区巴川街道晏滨路8号9-8-3号、大足区万古镇
15号1单元3-1号的2套住宅房地产司法处置估价项目

涉执房地产处置司法评估报告

重天健评鉴[2022]137号

(共一册, 第一册)

WPS PDF编辑试用

估价委托人: 重庆市大足区人民法院
房地产估价机构: 重庆天健资产评估房地产估价有限公司
注册房地产估价师: 熊正江(房地产估价师注册号: 5020170043)
李波(房地产估价师注册号: 5020040092)
估价报告出具日期: 二〇二二年九月二十六日

致估价委托人函

重要提示

以下内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

重庆市大足区人民法院：

重庆天健资产评估房地产估价有限公司接受贵院的委托，根据《中华人民共和国资产评估法》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等，本着独立、客观、公正、合法等原则，通过实地查勘、市场调查、资料搜集、估价测算、撰写报告等必要的估价程序，对估价对象在价值时点所表现的价值作出了反映，现将本次估价基本情况及估价结果报告如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：本次估价对象 1 为重庆市铜梁区巴川街道晏滨路 8 号 9-8-3 号的 1 套住宅房地产，建筑面积为 154.91 平方米，估价对象 2 为重庆市大足区万古镇石香街 15 号 1 单元 3-1 号的 1 套住宅房地产，建筑面积为 89.56 平方米，估价对象 1、2 权利人均均为霍中凡。估价财产范围包括房屋及相应分摊的土地使用权、公共配套、与房屋不可分割的装饰装修，不包含家具家电等可移动资产及相关债权债务。估价对象具体如下表：

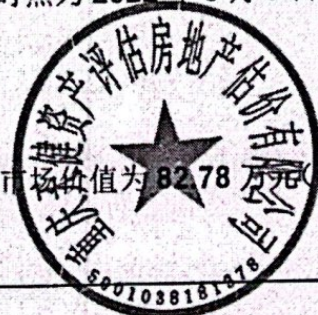
序号	名称	权证号	坐落	土地使用权类型	房屋用途	楼层	房屋建筑面积(平方米)
1	铜梁“锦上华庭”9 单元 8-3 号的住宅	渝(2019)铜梁区不动产权第 000954490 号	铜梁区巴川街道晏滨路 8 号 9-8-3	出让	成套住宅	第 8、9 层	154.91
2	大足区万古镇石香街 15 号 2 单元 3-1 的住宅	渝(2015)大足区不动产权第 000031882 号	大足区万古镇石香街 15 号 1 单元 3-1	划拨	成套住宅	第 3 层	89.56
合计							244.47

价值时点：本次按实地查勘完成之日确定价值时点为 2022 年 9 月 9 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：经估价测算，估价对象于价值时点的市场价值为 82.78 万元(含增值税)，人民币大写：捌拾贰万柒仟捌佰元整。



具体如下表：

估价结果汇总表

序号	名称	权证号	坐落	房屋用途	楼层	房屋建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	铜梁“锦上华庭”9单元8-3号的住宅	渝(2019)铜梁区不动产权第000954490号	铜梁区巴川街道晏滨路8号9-8-3	成套住宅	第8、9层	154.91	4020	62.27
2	大足区万古镇石香街15号2单元3-1的住宅	渝(2015)大足区不动产权第000031882号	大足区万古镇石香街15号1单元3-1	成套住宅	第3层	89.56	2290	20.51
合计						244.47		82.78

特别提示：

1、报告使用人应当按照法律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，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、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，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

4、在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价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。

6、截止价值时点，根据委托人介绍及现场了解，估价对象已设定抵押且被查封。本次为司法处置估价，未考虑估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，即估价结果是估价对象未被查封、无担保物权和其他优先受偿权前提下的价值。

7、本次估价假定房地产转让交易时，转让方和受让方按照法律法规规定各自承担相应的交易税费和交易费用，估价结果是在此前提下得出的，估价结果不是房地产转让方的净得金额，也不是房地产受让方的全部应付金额。房地产转让交易时，转让方可能

需承担增值税及附加、土地增值税、所得税、印花税等税费，受让方可能需承担契税等税费，具体以相关部门确定为准。

8、委托人未提供物管费、水电气费、税金及其滞纳金等欠缴情况及金额，本次不考虑物业费、水电气费等此类税费对估价结果的影响，即估价结果是在估价对象无欠缴税费、拖欠物业费、水电气费等前提下的价值。

9、本次仅评估估价对象的市场价值，未在市场价值基础上扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

10、截止价值时点，根据估价对象2的产权证显示房屋坐落为大足区万古镇石香街15号1单元3-1，实际查勘坐落为大足区万古镇石香街15号2单元3-1，经委托人确认，估价对象2产权证登记的坐落与本次实际查勘对象一致，本次假设查勘坐落与登记坐落一致。

11、截止本次价值时点，估价对象2存在租赁情况，但经委托方确认，本次不考虑租赁情况对估价结果的影响。

12、估价对象2所在宗地对应的土地使用权类型为划拨，根据《房地产管理法》规定：“以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产报批时，有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应当按照国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。”本次估价结果为划拨土地条件下的价值，请报告使用者合理使用估价结果。

13、截止价值时点，估价对象1所在楼幢单元加装了一部电梯，据委托人现场调查，估价对象权利人缴纳了部分加装电梯相关费用，暂时可使用电梯。本次估价中，假设在本次价值时点估价对象房地产不享有加装电梯的使用权，估价对象在转让后受让人若享有电梯使用权需承担加装电梯应分摊的相关费用，本次估价对象1的估价结果为估价对象房地产无电梯使用权前提下的价值。

(本页仅为签字及盖章页。)



估价机构法定代表人:

[Handwritten signature]

二〇二二年九月二十六日

WPS PDF编辑试用

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、【估价结论对应的估价对象利用前提】根据提供的《不动产权证》等资料和信息，估价对象1、2证载房屋用途均为成套住宅，证载土地用途均为城镇住宅用地，本次按证载用途进行估价，因此，估价对象1、2按证载用途使用是估价结论成立的首要前提。

2、【对权属资料审慎检查】注册房地产估价师对本次估价所依据的权属、用途等资料进行了一般性核查验证，除在报告中进行特别说明以外，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，我们认为前述资料合法、真实、准确和完整。

3、【对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注】注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证》载明的建筑面积大体相当。

4、【对房屋安全关注但无鉴定、检测】注册房地产估价师对估价对象实体状况的查勘仅限估价对象在价值时点可观察到的外观、内部和使用状况等，对于被遮盖和不能直接观察的部分，受估价的专业范围限制，未做建筑物基础、结构及建筑质量等方面的专业检测，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、检测的情况下假设估价对象的基础、结构及质量符合国家有关法律、法规的规定，能正常安全使用。

5、【对水文地质及土壤状况、环境污染关注但无鉴定、检测】注册房地产估价师对影响房地产价值的估价对象所在地块的水文地质及土壤状况、是否存在有害物质或环境污染等给予了关注，受估价的专业范围限制，未进行相关的专业鉴定、检测，在无理由怀疑其存在重大问题和瑕疵的情况下，假定不存在对房地产价值有重大不利影响的水文地质及土壤状况、有害物质或环境污染。

6、【对房地产市场的假设】估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、发达与完善的竞争性交易市场，主要房地产法规和政策稳定、宏观调控基本稳健且具有连

续性、市场供应关系和市场结构保持稳定，不发生重大变化或实质性改变，即能满足以下条件：

(1)交易双方自愿的、理智的、非强制性或不受限制的在市场中进行交易；

(2)交易双方地位平等，按利己动机进行交易；

(3)交易双方精明、谨慎行事，都能获取足够市场信息，充分了解交易对象、知晓市场行情；

(4)交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5)不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

7、【对估价对象享有公共配套权益的假设】本估价结果是以估价对象可独立享有相应的公共配套设施、水、电、通讯及道路交通等使用的权益为前提。

8、本次估价中，注册房地产估价师未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

9、本次仅评估估价对象的市场价值，未在市场价值基础上扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

10、本次估价假定房地产转让交易时，转让方和受让方按照法律法规规定各自承担相应的交易税费和交易费用，估价结果是在此前提下得出的，估价结果不是房地产转让方的净得金额，也不是房地产受让方的全部应付金额。房地产转让交易时，转让方可能需承担增值税及附加、土地增值税、所得税、印花税等税费，受让方可能需承担契税等税费，具体以相关部门确定为准。

11、估价委托人未明确估价对象存在租赁权、居住权、地役权及被他人占有使用情况，估价机构经调查后也未发现、掌握相关情况，故本次未考虑租赁权、居住权、地役权及被他人占有使用情况对估价结果的影响，即估价结果是估价对象无租赁权、居住权、地役权及被他人占有使用情况下的价值。

12、委托人未提供物管费、水电气费、税金及其滞纳金等欠缴情况及金额，本次不考虑物业费、水电气费等此类税费对估价结果的影响，即估价结果是在估价对象无欠缴税费、拖欠物业费、水电气费等前提下的价值。

(二) 未定事项假设

估价对象无未定事项，故无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

截止价值时点,根据委托人介绍及现场了解,估价对象已设定抵押且被查封。本次为司法处置估价,未考虑估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响,即估价结果是估价对象未被查封、无担保物权和其他优先受偿权前提下的价值。

(四) 不相一致假设

截止价值时点,根据估价对象 2 的产权证显示房屋坐落为大足区万古镇石香街 15 号 1 单元 3-1,实际查勘坐落为大足区万古镇石香街 15 号 2 单元 3-1,经委托人确认,估价对象 2 产权证登记的坐落与本次实际查勘对象一致,本次假设查勘坐落与登记坐落一致。

(五) 依据不足假设

本次提供的资料中未记载房屋建成年代,本次估价以现场了解到的建成年代为准。

(六) 其他假设及事项

1、截止本次价值时点,估价对象 2 存在租赁情况,但经委托方确认,本次不考虑租赁情况对估价结果的影响。

2、截止价值时点,估价对象 1 所在楼幢单元加装了一部电梯,据委托人现场调查,估价对象权利人缴纳了部分加装电梯相关费用,暂时可使用电梯。本次估价中,假设在本次价值时点估价对象房地产不享有加装电梯的使用权,估价对象在转让后受让人若享有电梯使用权需承担加装电梯应分摊的相关费用,本次估价对象 1 的估价结果为估价对象房地产无电梯使用权前提下的价值。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告依据有关法律法规的相关规定发生法律效力。

2、【估价报告完整使用限制】本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件共五部分,必须完整使用方为有效。对仅使用报告中部分内容所导致的可能损失,我们将不承担法律责任。

3、【估价报告用途限制】本估价报告及结果仅适用于本次特定估价目的,且仅用于重庆市大足区人民法院受理的“重庆农村商业银行股份有限公司大足支行申请执行被执行人霍中凡、李麟借款合同纠纷”一案对本次估价房地产进行公开方式司法处置之需,若改变估价目的及使用条件,需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、【估价报告使用者限制】本估价报告仅供本次估价委托人使用。

重庆天健资产评估房地产估价有限公司

PAN-CHINA(CHONGQING)ASSETS&REAL ESTATE APPRAISAL Co.,LTD

重天健评鉴[2022]137号

重庆市铜梁区巴川街道晏滨路8号9-8-3号、大足区万古镇
15号1单元3-1号的2套住宅房地产司法处置估价项目

估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市大足区人民法院

地址：重庆市大足区棠香街道办事处金星社区3组龙南路和圣迹东路交界处

二、房地产估价机构

名称：重庆天健资产评估房地产估价有限公司

统一社会信用代码：915001037958603614

住所：渝中区人和街74号12楼

法定代表人：潘理科

备案等级：房地产评估一级

备案证书编号：渝房评备字(2021)1-001号

备案证书有效期：2021年02月22日至2024年02月21日

联系电话：023-86218718

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)估价对象基本状况及范围

本次估价对象1为重庆市铜梁区巴川街道晏滨路8号9-8-3号的1套住宅房地产，建筑面积为154.91平方米，估价对象2为重庆市大足区万古镇石香街15号1单元3-1号的1套住宅房地产，建筑面积为89.56平方米，估价对象1、2权利人均均为霍中凡。估价财产范围包括房屋及相应分摊的土地使用权、公共配套、与房屋不可分割的装饰装修，不包含家具家电等可移动资产及相关债权债务。估价对象具体如下表：

序号	名称	权证号	坐落	土地使用 权类型	房屋 用途	楼层	房屋建筑面 积(平方米)
1	铜梁“锦上华庭”9单元8-3号的住宅	渝(2019)铜梁区不动产权第000954490号	铜梁区巴川街道晏滨路8号9-8-3	出让	成套住宅	第8、9层	154.91
2	大足区万古镇石香街15号2单元3-1的住宅	渝(2015)大足区不动产权第000031882号	大足区万古镇石香街15号1单元3-1	划拨	成套住宅	第3层	89.56
合计							244.47

(二)估价对象实物状况

1、估价对象土地实物状况

名称	铜梁区“锦上华庭”所在地块(即估价对象1所在地块)	大足区万古镇石香街15号所在地块(即估价对象2所在地块)
坐落	铜梁区巴川街道晏滨路8号	大足区万古镇石香街15号
四至	估价对象所在小区东、北至晏滨路、南至法建东路，西至锦绣江南	估价对象所在小区东、南至其他住宅区，西至石香街，北至万兴街
共有土地使用权面积(m ²)或土地使用权面积(m ²)	根据委托人提供的《不动产权证》，估价对象的共有宗地面积为583.39平方米，未记载土地使用权面积	根据委托人提供的《不动产权证》，估价对象的共有宗地面积为1213.46平方米，未记载土地使用权面积
土地用途	根据委托人提供的《不动产权证》，土地用途为城镇住宅用地	根据委托人提供的《不动产权证》，土地用途为城镇住宅用地
地块形状	较规则多边形	不规则多边形
地形地势	所在宗地地形较平坦，与相邻地块间无明显的地势落差	所在宗地地形较平坦，与相邻地块间无明显的地势落差
开发程度	宗地外“六通”(通上水、通下水、通讯、通路、通气、通电)，宗地内“六通一平”(通上水、通下水、通讯、通路、通气、通电、场地平整)	宗地外“六通”(通上水、通下水、通讯、通路、通气、通电)，宗地内“六通一平”(通上水、通下水、通讯、通路、通气、通电、场地平整)
地质及土壤	注册房地产估价师对影响估价对象价值的估价对象所在地块的水文地质及土壤状况给予了关注，但受估价的专业范围限制，未进行相关的专业鉴定、检测，在无理由怀疑其存在重大问题和瑕疵的情况下，假定不存在对房地产价格有重大不利影响的水文地质及土壤状况	注册房地产估价师对影响估价对象价值的估价对象所在地块的水文地质及土壤状况给予了关注，但受估价的专业范围限制，未进行相关的专业鉴定、检测，在无理由怀疑其存在重大问题和瑕疵的情况下，假定不存在对房地产价格有重大不利影响的水文地质及土壤状况

2、估价对象建筑物实物状况

估价对象1所在大楼概况：估价对象1所在大楼为重庆市铜梁区巴川街道晏滨路8号“锦上华庭”9单元，约2008年建成，以居住功能为主，大楼地上共9层，估价对象位于第8、9层，为顶跃，配备1部步梯、楼幢加装1部电梯（本次评估估价对象1不享有电梯使用权）。小区有地面停车位，周边也可临时停车。

估价对象2所在大楼概况：估价对象2所在大楼为大足区万古镇石香街15号2单元，约2000年建成，以居住功能为主，大楼地上共4层，估价对象位于第3层，配备1部步梯，

无电梯。住宅区有地面停车位，周边也可临时停车。

序号	名称	房屋用途	建筑结构	所在层数	建筑面积(平方米)	套内面积(平方米)	外观	空间布局
1	铜梁“锦上华庭”9单元8-3号的住宅	成套住宅	混合结构	第8、9层	154.91	142	墙砖	跃层，第一层三室两厅一厨两卫，第二层为客厅，二层楼梯间两侧整体搭雨棚使用，形状较规则，无异形。
2	大足区万古镇石香街15号2单元3-1的住宅	成套住宅	混合结构	第3层	89.56	未记载	墙砖	二室一厅一厨一卫，形状较规则，无异形。

续上表：

序号	名称	层高	设施设备	室内装饰装修	实际用途、使用及维护状况	建成年代	完损状况	新旧程度
1	铜梁“锦上华庭”9单元8-3号的住宅	均约3米	通水、通电、通气、通讯等，加装有一部电梯	入户门为防盗门，地面铺地砖，墙面为涂料，天棚石膏板，室内门为木门，窗为铝合金窗，厨卫地面为地砖，墙面为瓷砖，天棚为扣板	截至价值时点，估价对象现作为住宅自用，维护一般	约2008年	基本完好房	约七五成新
2	大足区万古镇石香街15号2单元3-1的住宅	约3米	通水、通电、通气、通讯等，无电梯	入户门为防盗门，地面铺地砖，墙面为墙布，天棚石膏板，室内门为木门，窗为铝合金窗，厨卫地面为地砖，墙面为瓷砖，天棚为扣板	截至价值时点，估价对象现作为住宅出租使用，维护一般	约2000年	基本完好房	约六五成新

注：以上房屋实际用途、使用及维护状况系估价师根据实地查勘情况进行判断，完损状况及新旧程度系根据实地查勘并参照《房屋完损等级评定标准（试行）》等进行估计、分析、判断。

(三)估价对象权益状况

1、土地基本权益状况

估价对象对应的土地所有权属于国家。

根据委托人提供的《不动产权证》，土地使用权状况如下表：

序号	名称	权证号	权利人	坐落	权利性质	土地用途	共有使用权面积(平方米)	土地使用权面积(平方米)	土地使用权终止日期
1	铜梁“锦上华庭”9单元8-3号的住宅	渝(2019)铜梁区不动产权第000954490号	霍中凡	铜梁区巴川街道晏滨路8号9-8-3	出让	城镇住宅用地	583.39	未记载	2060年01月14日
2	大足区万古镇石香街15号2单元3-1的住宅	渝(2015)大足区不动产权第000031882号	霍中凡	大足区万古镇石香街15号1单元3-1	划拨	城镇住宅用地	1213.46	未记载	—

2、房屋基本权益状况

根据委托人提供的《不动产权证》，房屋权益状况如下表：

序号	名称	权证号	权利人	坐落	房屋结构	楼层	房屋用途	房屋建筑面积(平方米)	套内建筑面积(平方米)
1	铜梁“锦上华庭”9单元8-3号的住宅	渝(2019)铜梁区不动产权第000954490号	霍中凡	铜梁区巴川街道晏滨路8号9-8-3	混合结构	第8、9层	成套住宅	154.91	142
2	大足区万古镇石香街15号2单元3-1的住宅	渝(2015)大足区不动产权第000031882号	霍中凡	大足区万古镇石香街15号1单元3-1	混合结构	第3层	成套住宅	89.56	未记载

3、土地、房屋他项权利设立及其他权利限制状况

(1)土地用益物权设立情况

根据估价委托人提供的资料，截止价值时点，估价对象对应的土地为建设用地使用权，未设立地役权、居住权等其他用益物权。

(2)抵押、担保物权设立情况

根据委托人提供的《不动产登记证明》，截止本次价值时点，估价对象已设定抵押。

(3)租赁或占用情况

根据实地查勘情况，截止本次价值时点，估价对象1现自用，不存在租赁或占用情况；估价对象2存在租赁情况，但经委托方确认，本次不考虑租赁情况对估价结果的影响。

(4)拖欠税费情况

委托人未提供水电气费、税金及其滞纳金等欠缴情况及金额。

(5)查封等形式限制权利情况

根据委托人介绍及现场了解，截止本次价值时点，估价对象已被查封。

(6)土地使用管制

估价对象房地产已取得产权证，进行了权属登记，土地使用合法，符合土地使用管制。

(7)共有情况

估价对象为霍中凡单独所有，不存在共有情况。

(8)其他特殊情况

估价对象无其他特殊权利限制状况。

(四)估价对象区位状况

名称	估价对象1	估价对象2	
位置状况	坐落	铜梁区巴川街道晏滨路8号9单元	大足区万古镇石香街15号2单元
	方位	位于晏滨路以西，其他楼幢以南北，小区道路以东	位于石香街以东，住宅区其他楼幢以南、北，住宅区一般区域以西
	与重要场所(设施)距离	距铜梁区万达广场、吾悦广场等商业聚集处约1.8km	距万古风情商业街约900米
	居住氛围	估价对象所在小区周边有锦绣江南、锦绣花园、龙腾盛世等居住小区，居住氛围一般	估价对象所在小区周边有万古怡苑、腾龙国际等居住小区，居住氛围一般
	临街(路)状况	估价对象所在小区临晏滨路、法建东路，临混合型次干道	估价对象所在小区临石香街、万兴路，临混合型次干道
	朝向	朝东	朝西
	楼层	估价对象所在大楼地上共9层，估价对象位于第8、9层	估价对象所在大楼地上共4层，估价对象位于第3层
交通状况	道路状况	周边有晏滨路、法建东路	周边有石香街、万兴路
	出入可利用交通工具	附近有铜梁101路、铜梁103路外环、铜梁103路内环、铜梁112路等约7条公交线路	附近有大足210路、大足211路等约2条公交线路
	交通管制情况	周边有限速等交通管制	周边有限速等交通管制
	停车方便程度	所在小区有地面停车位，周边可临时停车，停车便利度较好	所在小区有地面停车位，周边可临时停车，停车便利度较好
环境状况	自然环境	周边绿化、空气质量条件一般	周边绿化、空气质量条件一般
	人文环境	周围住宅小区入住率一般，人文环境一般	周围住宅小区入住率一般，人文环境一般
	景观	无特别景观	无特别景观
外部配套设施	基础设施	周边具备水、电、讯、路、气等基础设施	周边具备水、电、讯、路、气等基础设施
	公共服务设施	周边有美宜佳、森林便利店等一般性商服设施，有中国建设银行、中国工商银行等金融机构，有铜梁区人民医院、铜梁区中医院医疗机构，有大风车淮远幼儿园、鸿星幼儿园等教育机构。	周边有心灵副食、乐橙便利店等一般性商服设施，有重庆农村商业银行、中国农业银行等金融机构，有万兴幼儿园、大足区万古中学等教育机构。

五、价值时点

本次按实地查勘完成之日确定价值时点为2022年9月9日。

六、价值类型

本次选用市场价值作为评估价值类型。

市场价值是指房地产经适当营销后，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。本次市场价值未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响。

七、估价原则

本报告估价遵循了以下估价原则：

(一)独立、客观、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。

(二)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。

(三)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。

(四)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。

(五)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。最高最佳利用是指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)估价所依据的有关法律、法规和政策

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（自2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2020年1月1日起施行，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修订）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日起施行，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修订）；
- 4、《中华人民共和国民法典》（自2021年1月1日起施行）；
- 5、《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，2018年9月1日起施行）；
- 6、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日印发）；
- 7、与司法财产处置参考价评估相关的其他法律法规。

(二)估价规范、标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

十、估价结果

经估价测算，估价对象于价值时点的市场价值为82.78万元（含增值税），人民币大写：捌拾贰万柒仟捌佰元整。具体如下表：

估价结果汇总表

序号	名称	权证号	坐落	房屋用途	楼层	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	铜梁“锦上华庭”9单元8-3号的住宅	渝(2019)铜梁区不动产权第000954490号	铜梁区巴川街道晏滨路8号9-8-3	成套住宅	第8、9层	154.91	4020	62.27
2	大足区万古镇石香街15号2单元3-1的住宅	渝(2015)大足区不动产权第000031882号	大足区万古镇石香街15号1单元3-1	成套住宅	第3层	89.56	2290	20.51
合计						244.47		82.78

十一、注册房地产估价师

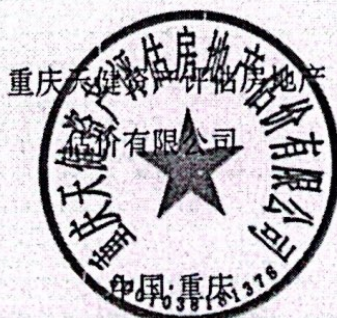
姓名	房地产估价师注册号	签名	签名日期
熊正江	5020170043		2022年9月26日
李波	5020040092		2022年9月26日

十二、实地查勘期

2022年9月9日。

十三、估价作业期

2022年8月25日至2022年9月26日。



估价机构法定代表人：

二〇二二年九月二十六日