

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：谛威评报字（2022）第 203 号

估价项目名称：重庆市大足区人民法院受理重庆农村商业银行股份有限公司大足支行与吴华利借款合同纠纷一案涉及权属吴华利位于大足县龙水镇西部金属交易城 7 幢 26 号 27 号的住宅及非住宅用房市场价值评估

估价委托人：重庆市大足区人民法院

房地产估价机构：重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司



注册房地产估价师：王 杰（注册号 5020190063）

徐 俊（注册号 5020060045）

估价报告出具日期：2022 年 9 月 22 日

致估价委托人函

重庆市大足区人民法院：

受贵院的委托，我们对吴华利位于大足县龙水镇西部金属交易城7幢26号27号的住宅及非住宅用房市场价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象为权属吴华利位于大足县龙水镇西部金属交易城7幢26号27号的住宅及非住宅房地产，建筑面积合计219.08平方米（其中：住宅115.94平方米，非住宅103.14平方米），分摊土地使用权面积120.49平方米。估价范围为价值时点实际状态下的房地产（包含房屋所有权、国有建设用地使用权、室内装饰装修），不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2022年9月9日。

价值类型：市场价值，指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。

估价方法：收益法。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用收益法进行估价，最后确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为¥74.49万元，总价大写：人民币柒拾肆万肆仟玖佰元整。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及相关结果	估价结果	
	估价结果	估价结果
大足县龙水镇西部金属交易城7幢26号27号的住宅及非住宅	总价（万元）	74.49
	建筑面积（平方米）	219.08
	单价（元/平方米）	3,400.00

特别提示：

一、估价对象已设立抵押，且已被法院查封，具体抵押权人及查封法院以执行法院核实为准。结合估价目的，本次估价未考虑抵押、查封等其他权利对估价结果的影响。

二、估价对象证载坐落显示为“7幢26号27号”，经现场委托人及申请执行方指认，其实际门牌号为“1-23”及“1-26”，经与承办法官沟通，本次以所指认的标的物为准，提请报告使用者注意。

三、经实地查勘，估价对象现出租使用中，但估价人员未能获取到租赁相关证明，经与承办法官沟通，本次估价不考虑该租赁权限制对估价结论的影响，提请报告使用者注意。

四、经实地查勘，估价人员未发现、掌握估价对象存在欠缴税金及相关费用的有关证明，故本次估价未考虑可能存在的欠缴税金及相关费用对估价结论的影响，提请报告使用者注意。

五、本次估价范围包含了估价对象室内装饰装修，具体包括室内依附于墙体、地面、屋顶的装饰装修，如：室内墙、顶刷白；不包括可直接移动的家具家电和货物，如钢筋、衣柜、床等动产。

六、本次估价结果为含增值税估价结果。

七、实地查勘日委托人及申请执行方代理人均已到场，委托人及申请执行方代理人均对查勘结果进行签字确认，提请报告使用者注意。

八、本次估价结果未考虑财产处置费用对估价结果的影响。

九、在报告有效期内，若估价假设、估价报告使用的限制条件以及特殊说明事项发生变化，则应及时调整估价结果。

十、应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。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。

十一、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。

十二、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。

十三、估价委托人应在报告有效期内使用本估价报告。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。

十四、当事人、利害关系人收到估价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估价行业组织进行专业技术评审。

十五、本报告包括《涉执房地产处置司法评估报告》和《涉执房地产处置司法评估技术报告》。根据有关规定，只向估价委托人提供《涉执房地产处置司法评估报告》，《涉执房地产处置司法评估技术报告》供本公司存档和有关评估管理部门检查使用。



2022年9月22日

估价假设和限制条件

本报告的估价结果在以下的假设和限制条件下成立,在使用本报告时应当遵从这些假设和限制条件:

一、本次估价是以下列假设条件为前提

(一) 一般假设

1. 估价委托人提供的估价对象产权证明和其他相关资料,我们未向相关部门进行核实,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。
2. 我们对房屋安全、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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,假定估价对象不存在安全隐患及环境污染。
3. 估价对象能自由在公开市场上出售。
4. 经实地查勘,估价对象现出租使用中,但估价人员未能获取到租赁相关证明,经与承办法官沟通,本次估价不考虑该租赁权限制对估价结论的影响,提请报告使用者注意。
5. 经实地查勘,估价人员未发现、掌握估价对象存在欠缴税金及相关费用的有关证明,故本次估价未考虑可能存在的欠缴税金及相关费用对估价结论的影响,提请报告使用者注意。
6. 交易双方都具有完全市场信息,对交易对象具有必要的专业知识,交易双方有较充裕的时间进行交易,不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。
7. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
8. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。
9. 本估价报告中所指的估价对象处于正常的使用状态,如遇到不可抗拒的自然力或其他原因对估价对象造成损坏,会对估价结果造成影响,如有上述状况,本估价报告结果失效,并应对估价对象进行重估。
10. 任何有关估价对象房地产的运作方式、程序应符合国家、地方的有关法律、法规。



(二) 未定事项假设

无。

(三) 背离事实假设

估价对象已设立抵押且已被法院查封，具体抵押权人及查封法院以执行法院核实为准，截止价值时点，尚未解除抵押、查封等他项权利限制。本次估价假设估价对象无抵押、查封。

(四) 不相一致假设

估价对象证载坐落显示为“7幢26号27号”，经现场委托人及申请执行方指认，其实际门牌号为“1-23”及“1-26”，经与承办法官沟通，本次以所指认的标的物为准，提请报告使用者注意。

(五) 依据不足假设

估价对象权属资料未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，估价对象房屋建成年份约为2004年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

(六) 其他与估价工作和报告存在的限制条件

1. 估价对象由估价委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；我们没有接受进行结构测试和检验设施等技术鉴定的要求，因此，估价人员只对估价对象作一般性的察看，未进行建筑物基础、房屋结构的测量和实验，本次假设估价对象无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

2. 本报告估价结果是根据公开市场原则确定的估价对象在价值时点的市场价格，估价结果未考虑交易过程中的各种税费。根据本报告估价目的，估价委托人应充分考虑转让过程中的各种交易费用。

3. 本次估价时未考虑估价委托人未完全提供估价对象的相关资料，估价结果仅为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不应当被视为估价目的实现的价格保证。建议估价委托人及相关当事方在参考分析估价结果的基础上，结合经济行为实施时资产状况和市场状况等因素，进行合理决策。

4. 本报告中所依据的有关资料复印件由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性、完整性和合法性负责。因估价委托人提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构和估价人员不



承担相应责任。我公司仅对本报告的操作程序的合规性和采用方法的公允性负责。

5. 价值时点后由于经济、自然或其他因素的变动而对估价结论造成的影响，我公司将不承担任何责任，在报告有效期内估价师根据这些变动因素的影响保留对报告中观点、分析或结论的修正权。

6. 在报告完成后若估价师获得对估价报告结论产生影响的可靠的新资料，估价师保留其对估价报告中观点、分析或结论的修正权；否则，报告差错部分无效。

7. 估价结论为满足全部假设与限制条件及价值类型所设定条件下的价值，若价值时点、房地产利用方式等影响房地产价值的因素发生变化，估价结果应作相应调整。

二、资料数据来源说明

(一) 估价对象的产权证明相关复印件和其他相关资料由估价委托人提供。

(二) 估价对象的区位条件、市场交易资料等估价相关资料由估价人员实地调查所得。

(三) 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规范，结合估价对象的具体情况，确定估价原则、方法及参数的选取。

三、估价报告使用限制

(一) 估价报告使用者

估价委托人及其主管部门、估价行业管理部门。

(二) 估价报告的用途

本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对用作其他任何用途负责。

(三) 估价报告使用期限

根据国家有关法律、法规的规定，本估价报告自报告出具日 2022 年 9 月 22 日起壹年内有效，在有效期内对本报告的利用应充分考虑估价对象的价格变动因素。

(四) 使用本估价报告时需注意的其他事项

1. 本报告包括《涉执房地产处置司法评估报告》和《涉执房地产处置司法评估技术报告》。根据有关规定，只向估价委托人提供《涉执房地产处置司法评估报告》，《涉执房地产处置司法评估技术报告》供本公司存档和有关评估管理部门检查使用。

2. 本估价报告需重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司盖章及本公司两名注册房地



产估价师签名后方能使用。

3. 本报告的复印件一律无效，本公司对使用报告复印件产生的后果不承担任何责任。
4. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容导致的有关损失，或者违规使用估价报告及估价结果造成的经济损失及法律后果，本估价机构不承担任何责任。
5. 未经本公司书面同意，有关本报告的全部或部分内容不得传阅给除估价委托人、估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。
6. 本报告估价结果受本报告所述说明事项的影响，利用本报告的有关各方对此应予以充分关注。
7. 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。
8. 本报告及相关部分的解释权属重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司。



重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司
重庆市渝中区邹容路
131号重庆世界贸易中心22楼邮编400010

Chongqing DiWei Asset Appraisal Real Estate Appraisal Co., Ltd.
22/F, WTCC Building, 131 Zourong Road,
Yuzhong District, Chongqing, China 400010

联系电话: (023) 63885336
投诉电话: (023) 63885933
传真: (023) 63885334
网址: www.dwcpe.com.cn

涉执房地产处置司法评估报告

谛威评报字(2022)第203号

一、估价委托人

估价委托人:重庆市大足区人民法院。

联系人:方俊。

联系电话:023-64386555。

二、房地产估价机构

名称:重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司。

法定代表人:张力。

住所:重庆市渝中区邹容路131号(世界贸易中心大厦)22楼。

社会统一信用代码:91500103790713418P。

备案等级:一级。

证书编号:渝房评备字(2022)1-001号。

联系人:张力。

联系电话:(023)63885336。

投诉电话:(023)63885933。

三、估价目的

估价委托人因受理重庆农村商业银行股份有限公司大足支行与吴华利借款合同纠纷一案,委托本公司对吴华利位于大足县龙水镇西部金属交易城7幢26号27号的住宅及非住宅用房市场价值进行司法评估,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) 估价对象范围

估价对象为权属吴华利位于大足县龙水镇西部金属交易城7幢26号27号的住宅及非住宅房地产，建筑面积合计219.08平方米（其中：住宅115.94平方米，非住宅103.14平方米），分摊土地使用权面积120.49平方米。估价范围为价值时点实际状态下的房地产（包含房屋所有权、国有建设用地使用权、室内装饰装修），不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 权益状况

根据估价委托人提供的权属资料，权益状况为：

1. 估价对象名称：商住用房。
 2. 估价对象产权证号：房地产权证210字第03001720号。
 3. 估价对象坐落：大足县龙水镇西部金属交易城7幢26号27号。
 4. 估价对象证载权利人：吴华利。
 5. 估价对象证载房屋用途：住宅及非住宅。
 6. 估价对象证载土地用途：商住。
 7. 估价对象实际用途：商住一体。
 8. 估价对象土地使用权类型：出让。
 9. 估价对象土地使用权分摊面积：120.49平方米。
 10. 估价对象土地使用权终止日期：2052年10月25日。
 11. 估价对象房屋结构：框架。
 12. 估价对象建筑面积：219.08平方米（住宅115.94平方米，非住宅103.14平方米）。
 13. 估价对象出租或占用情况：出租。
- 估价对象分摊的土地为国有建设用地，土地所有权属中华人民共和国，房屋所有权和土地

使用权属证载权利人。

估价对象已设立抵押，且已被法院查封，具体抵押权人和查封法院以执行法院核实为准，



截止价值时点，尚未解除抵押、查封。

(三) 区位状况

1. 位置状况

估价对象位于大足县龙水镇西部金属交易城 7 幢 26 号 27 号，紧邻大足区第二人民医院，距龙西中学约 500 米。估价对象位于市场西南角，土地四至均临市场内道路。

2. 交通状况

估价对象位于大足县龙水镇西部金属交易城 7 幢 26 号 27 号，区域内路面均已硬化，交通管制情况一般，出入可利用交通工具为出租车、公交车、私家车，距公交车站“西部模具城”站约 50 米，有 203、204 等公交线路停靠，距龙水汽车站约 3 公里。

3. 环境状况

估价对象位于大足县龙水镇西部金属交易城 7 幢 26 号 27 号，附近有中国西部五金科技城钢材模具市场等交易中心，周边制造企业较为集中，有重庆迅航建材有限公司、重庆凯涛机械配件有限公司、重庆炬鑫机械有限公司等制造企业，附设有配套商业设施，如商务酒店、娱乐茶楼、各类餐馆等。估价对象所处区域为重庆市大足龙水镇，道路两旁绿化带以种植小叶榕为主，区域内景观主要为街景，无其他特殊景观。

4. 公共服务设施完备程度

估价对象位于大足县龙水镇西部金属交易城 7 幢 26 号 27 号，周边有龙西小学、龙西中学、大足区第二人民医院等教育医疗配套设施，区域内各大银行网点分布其中。

5. 基础设施状况

估价对象位于大足县龙水镇西部金属交易城 7 幢 26 号 27 号，估价对象所在区域基础设施已达“五通”，即，通上水、通下水、通路、通电、通讯。

(四) 实物状况

1. 土地实物状况

(1) 估价对象证载分摊土地使用权面积：120.49 平方米。

(2) 估价对象土地使用权类型：出让。

(3) 估价对象土地用途：城镇住宅用地。

(4) 估价对象土地使用权终止日期：2052年10月25日。

(5) 估价对象所在宗地四至：均临市场内道路。

(6) 估价对象所在宗地整形度、基地承载力：土地呈不规则多边形，地势较平坦，地基承载能力较强。

(7) 估价对象所在宗地开发程度：红线外“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯）、红线内“场地平整”的开发程度。

2. 建筑物实物状况

估价对象所在建筑物位于大足县龙水镇西部金属交易城7幢，所在物业类型为商住一体楼，共2层，1层为非住宅，2层为住宅，框架结构，每户室内有楼梯道相互通达。该建筑物修建于2004年，建筑物外墙部分贴墙砖，部分刷防水漆，整幢建筑通上水、通下水、通电、通讯。

估价对象位于该建筑物26号27号（共两户，实际门牌号分别为1-23、1-26），建筑面积为219.08平方米的商住用房。其中：1层为非住宅，建筑面积为103.14平方米，现实际作为两户独立商铺使用，大门均安装卷帘门，开间均为3.8米，进深均为10.5米，层高均约4.5米，地面均为水泥地面，墙顶刷白；从室内修建有楼梯道可通达第2层，2层为住宅，建筑面积为115.94平方米，室内安装有铝合金玻璃窗，地面均为水泥地面，墙顶刷白。

经实地查勘，估价对象位于市场内，开口临市场内道路，实地查勘日为出租状态。

五、价值时点

价值时点是指估价对象价值或价格对应的某一特定时间。本次估价设定的价值时点为2022年9月9日，为估价人员对估价对象实地查勘之日。

六、价值类型

本报告采用的价值标准为市场价值标准。

市场价值是指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

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的工作原则以及遵守最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

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

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）最高最佳利用原则

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。本次估价人员以估价对象证载用途为最高最佳利用。

（四）替代原则

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。类似房地产是指与估价对象的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

（五）价值时点原则

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。

八、估价依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年国家主席令第45号）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年国家主席令第32号）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年国家主席令第32号）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年国家主席令第46号）；
5. 与本次估价目的相关的法律法规。



(二) 技术规范依据

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标准》(GB/T 50899-2013)；
3. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释〔2011〕21号)；
4. 《重庆市高级人民法院关于执行工作中司法评估的规定》(2012年试行)；
5. 重庆市高级人民法院印发《关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定(试行)》的通知(渝高法〔2013〕285号)；
6. 《关于加强房地产、土地司法评估管理的通知》(渝地房评经协发〔2013〕021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. 最高人民法院办公厅等《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273号)；
9. 《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知》(中房学〔2021〕37号)；
10. 本公司资产评估工作规程。

(三) 估价委托人提供的相关估价资料

1. 估价委托人提供的产权证明相关复印件；
2. 其他估价相关资料。

(四) 估价人员现场查勘，调查所取得的资料

1. 估价人员实际踏勘获取的有关估价对象区域及实体状况的资料；
2. 估价人员调查收集的市场交易、租金水平、成本费用等资料；
3. 估价人员实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法

(一) 估价思路

估价对象证载用途为住宅及非住宅，实际用途与证载用途相符。估价对象位于大足县龙水



镇西部金属交易城7幢26号27号，区域内同类型的房地产在市场中出售出租较为活跃，适宜采用房地合一的技术路线进行估价。

(二) 估价方法介绍

1. 比较法

比较法是指选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法，主要适用于区域内同类型房地产数量较多且经常发生交易并具有一定可比性的房地产。

2. 收益法

收益法是指通过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，收益法适用的估价对象为收益性房地产，包括其类似房地产具有收益即可。

3. 成本法

成本法是通过测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法，主要适用于很少发生市场交易，且没有经济收益或没有潜在经济收益的房地产。

4. 假设开发法

假设开发法是指求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法，适用于具有开发或再开发潜力的房地产。

(三) 估价方法的选取

1. 比较法

估价对象证载用途分别为住宅及非住宅，实际用途与证载用途相符。估价人员对估价对象以及同类型的房地产进行了市场调查、了解，该区域同类型的房地产在市场中出售并不活跃，难以收集到同类型房地产的出售交易案例，不适宜采用比较法进行估价。



2. 收益法

估价对象证载用途分别为住宅及非住宅，实际用途与证载用途相符。估价人员对估价对象以及同类型的房地产进行了市场调查、了解，该区域同类型的房地产在市场中租赁比较活跃，同时也易收集到同类型房地产出租的租金水平，适宜采用收益法进行估价。

3. 成本法

估价对象证载用途分别为住宅及非住宅，实际用途与证载用途相符。本次估价结合估价对象的性质，成本法难以合理反映估价对象的市场价值，不宜采用成本法进行估价。

4. 假设开发法

估价对象证载用途分别为住宅及非住宅，实际用途与证载用途相符。截止价值时点，估价对象已完成开发，不宜采取假设开发法进行估价。

（四）估价方法的确认

估价人员通过实地勘察，结合上述分析，依据《房地产估价规范》，在比较法、成本法、假设开发法不宜使用的情况下，最终决定采用收益法进行估价，求出估价对象在价值时点的市场价值。

（五）所选取的方法介绍

收益法是指通过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，本次估价结合到估价对象以及类似出租状况，本次采用如下计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

公式中：V—收益价值

A_i —第 i 年净收益

Y—报酬率

t—收益期

房地产年净收益的确定：根据估价对象历年实际收益情况并结合从报纸、互联网上等途径收集的案例及实际调查的情况而确定；

房地产报酬率的确定：以安全利率加上一定的风险调整值而确定；



房地产收益期的确定：根据建筑物的经济寿命、土地权利剩余使用年限、实际勘察等情况确定。

(六) 相关数据的来源与确定、参数的选取与运用

采用收益法估价时，其客观租金水平及需支付的各种费用，是通过估价人员市场调查分析而获取的。根据《房地产估价规范》和估价人员对估价对象的了解，以及价值时点类似房地产的盈利水平，测算并确定房地产的报酬率或资本化率、递增比率、房地产收益期，最终确定委估房地产在价值时点的市场价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用收益法进行估价，最后确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为¥74.49万元，总价大写：人民币柒拾肆万肆仟玖佰元整。



币种：人民币

估价对象及相关结果	估价结果	估价结果
		总价 (万元)
大足县龙水镇西部金属交易城7幢26号27号的住宅及非住宅	建筑面积 (平方米)	219.08
	单价 (元/平方米)	3,400.00

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王杰	5020190063		2022年9月22日
徐俊	5020060045		2022年9月22日

十二、实地查勘期

估价人员自2022年9月9日进入实地查勘现场，并于2022年9月9日完成实地查勘。



重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司
Chongqing Chai Asset Appraisal & Real Estate Appraisal CO.,LTD.

十三、估价作业期

估价作业期为自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止,即2022年8月25日至2022年9月22日。

十四、估价报告使用期限

根据国家有关法律、法规的规定,本估价报告自估价报告出具日2022年9月22日起壹年内有效,在有效期内对本报告的利用应充分考虑估价对象的价格变动因素。

重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人

张办

5001035052

2022年9月22日

重庆市大足区人民法院 司法评估委托书

(2022)渝足法委评字第232号

重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司：

我院受理申请人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吴华利借款合同纠纷一案，根据《民事诉讼法》等规定，委托你公司对吴华利所有的位于重庆市大足区龙水镇西部金属交易城7幢26号27号房产（详见复印件资料；评估报告电子档发至毕法官邮箱）进行司法评估。标的物权属状况：房屋产权证照资料；标的物权利瑕疵及评估基准日以实际现场勘查为准。

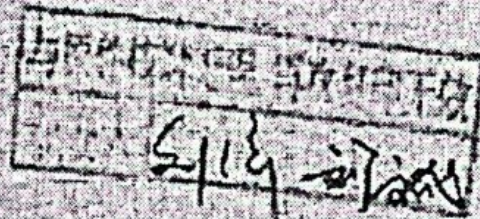
请贵公司在收到司法评估委托书或网络信息后3日内，联系申请人预交评估费（如果申请人无正当理由拒绝或者拖延预交评估费，及时联系司法技术部门方俊或者承办法官进行协调，若协调不成按撤回评估处理）；收到预交评估费后3日内，请公司联系承办法官、申请人、被执行人并委派具有专业知识和资格的人员进行勘查现场，现场勘查后30日内出具司法鉴定意见书（4份）电子文档（发至执行法官处）及上传网络评估信息。如在评估期限内不能完成评估报告，应当于期限届满前5日内，向本院书面说明正当理由并申请延期。所需资料由本院提交，需补充相关材料的应及时通知本院，由本院通知负举

- 1 -



房地产权证 210 字第03001720号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》，为保护房地产权利人的合法权益，对权利人申请登记的本证所列房地产，经审查属实，特发此证。



发证机关(盖章):

房地产权利人	吴华利
房地产坐落	大足县龙水镇西部金属交易城7幢26号27号
共有情况	

土 地

地 号		图 号	
目 途	商住	土地等级	
权属性质及 使用权类型	出让	起止日期	2002/10/25 至 2052/10/25
使用权面积	120.49		
其中:共用分摊面积	120.49		

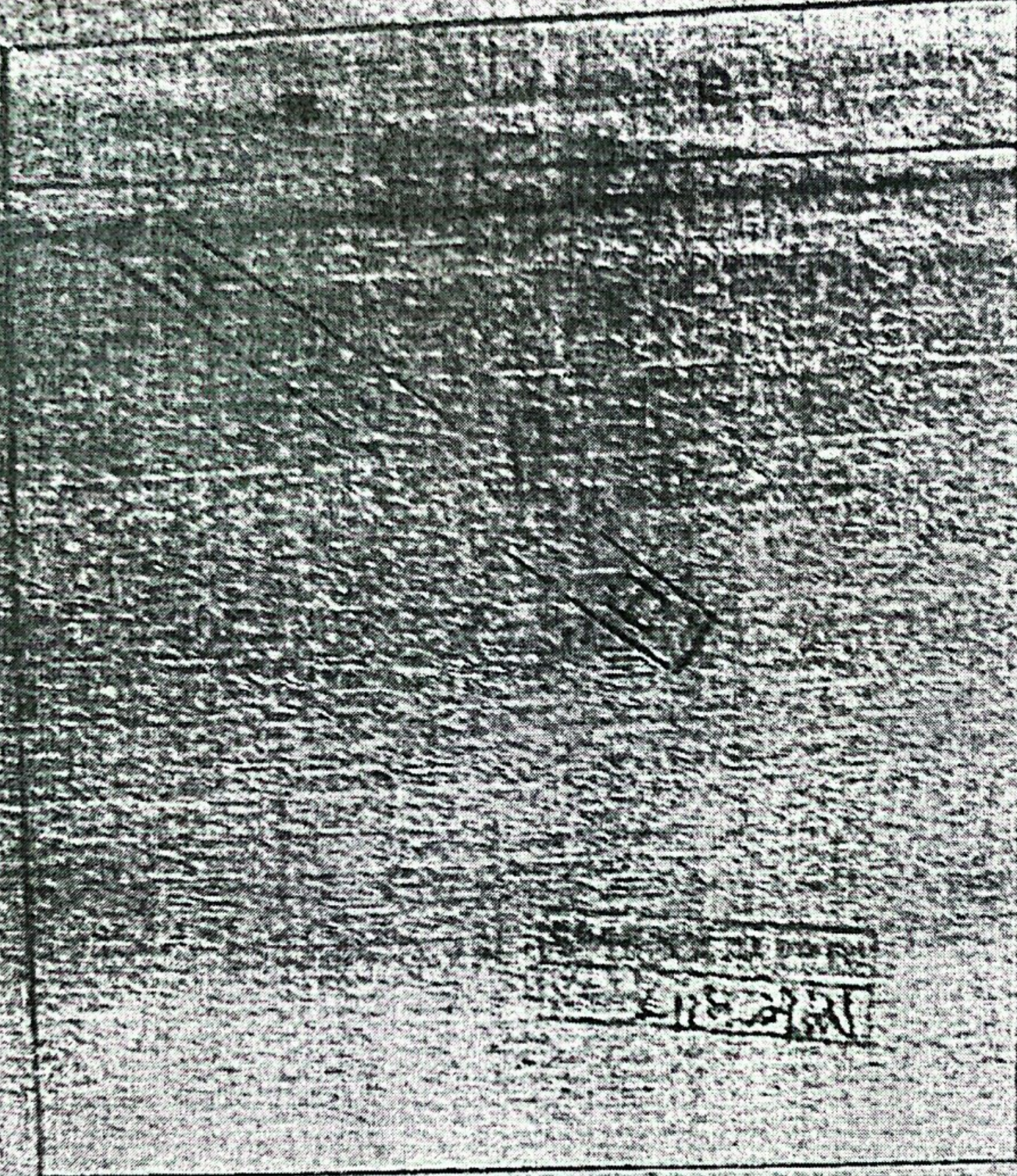
房 屋

地 号		产 别			私有		
幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面积 (平方米)	实际用途	
7	26.27	框架	3	1	103.14	非住:	
7	26.27	框架	3	2	115.94	住宅	

设定他项权利摘要

日期

抵押人	抵押物	抵押期限	抵押金额	抵押日期	抵押利率	抵押用途
抵押人	25号大... 103.14	2005.2.5	2008.2.4	2006.4.18		
抵押人	25号大... 115.5K	2006.6.24	2006.6.19	2005.5.4		
抵押人	25号大... 115.74	2009.5.20	2012.5.19	2012.5.13		
抵押人	25号大... 219.08	2012.6.4	2012.6.4			

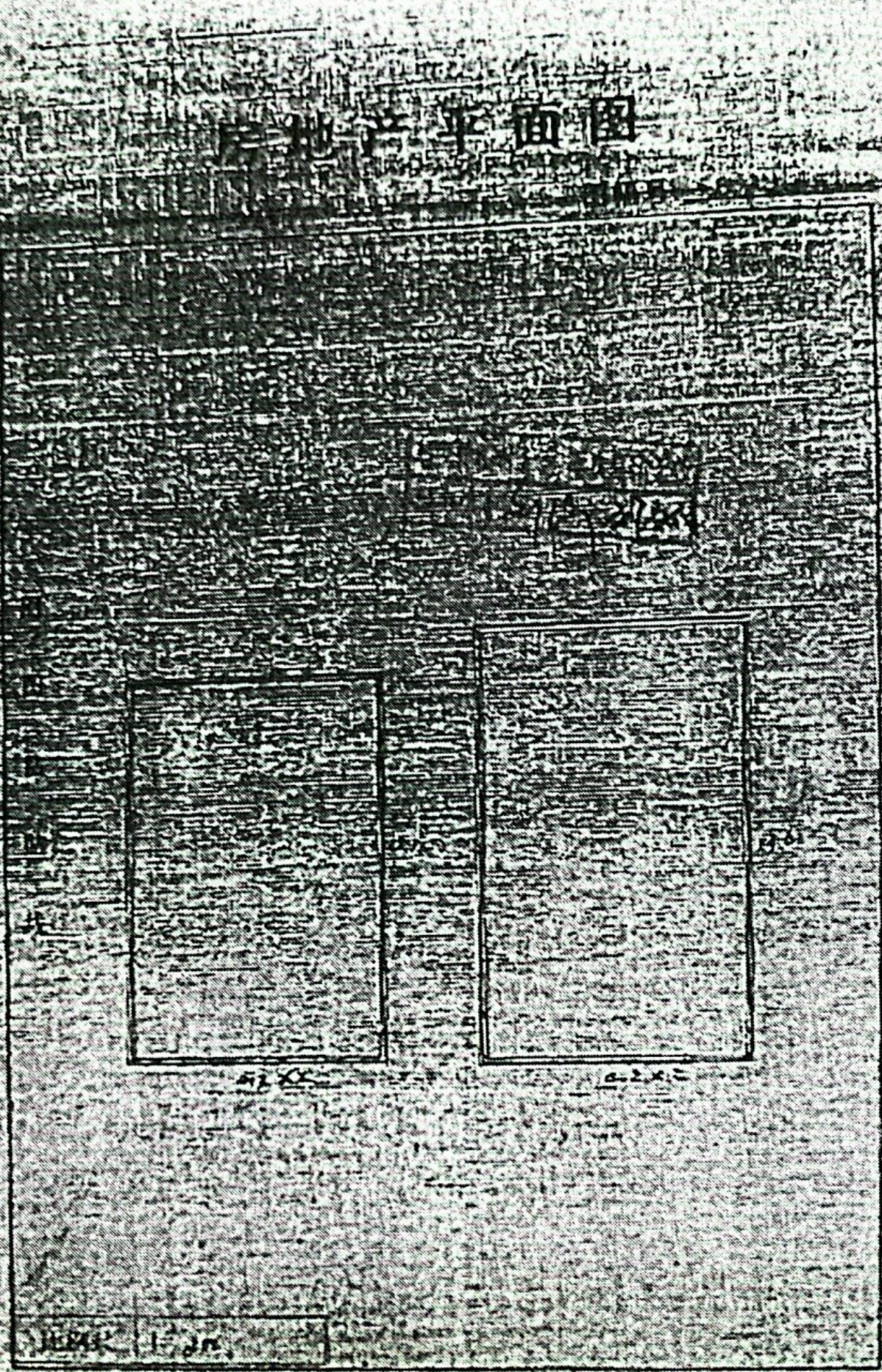


重庆新中过房呈报调查记

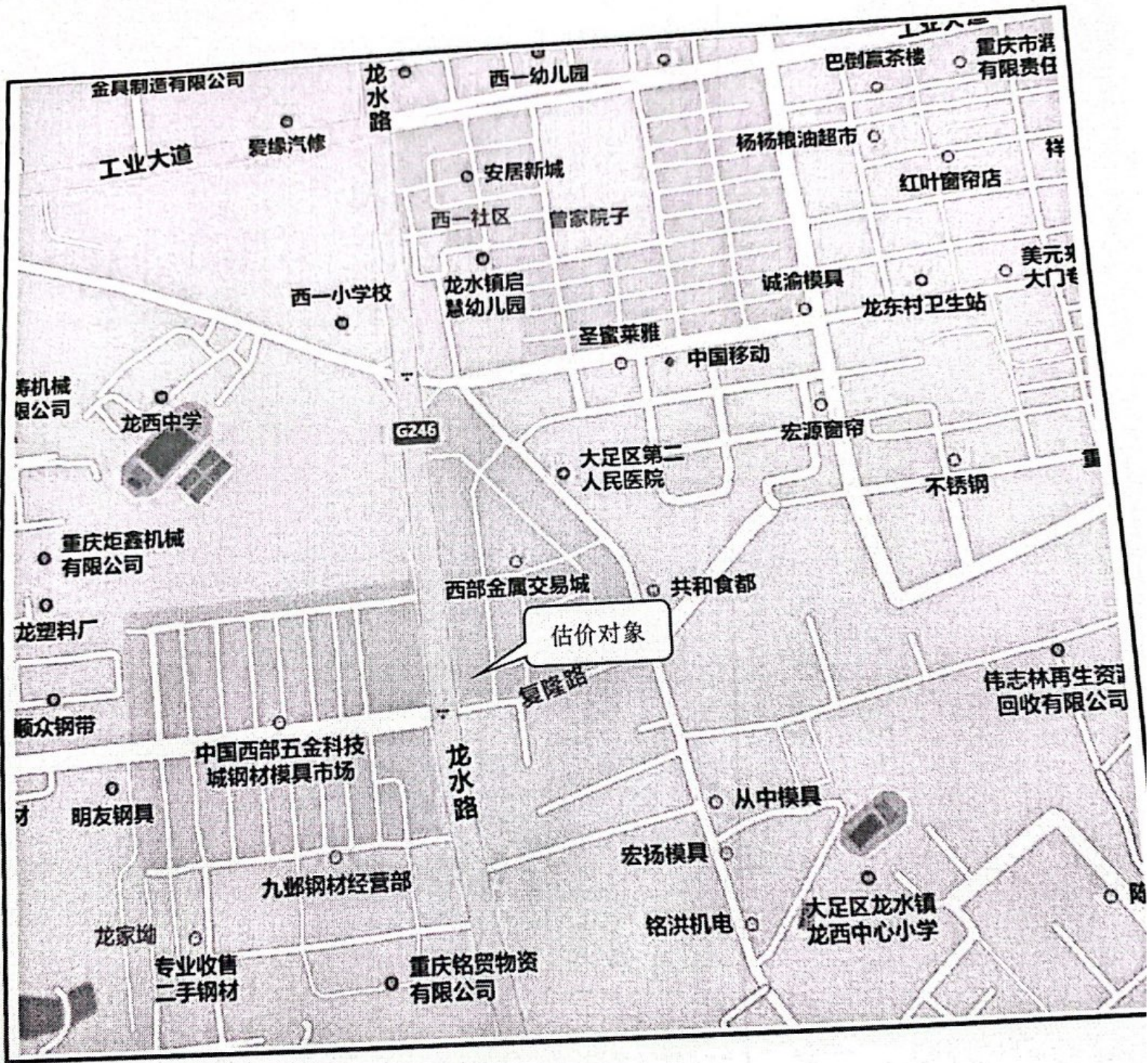
重庆新中过房呈报调查记
调查单位：重慶市地政事務所
调查日期：1945年11月15日

调查单位：重慶市地政事務所
调查日期：1945年11月15日

吳樹



估价对象位置图



估价对象内外部状况照片



估价对象建筑外观



估价对象大门外观状况



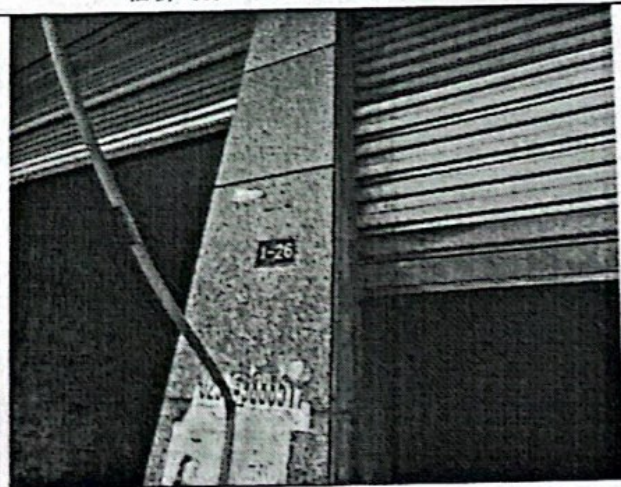
估价对象门牌号（部分）



估价对象一层室内状况（部分）



估价对象二层室内状况（部分）



估价对象门牌号（部分）

估价对象内外部状况照片



估价对象一层室内状况（部分）



估价对象二层室内状况（部分）



估价对象临街状况



估价对象临街状况