

房地产估价报告

估价报告编号：普华评报字（2020）第 5069 号

估价项目名称：位于璧山区福禄镇桔园街 4 号 2-1，建筑面积为 113.54 平方米及
分摊土地使用权面积为 21.30 平方米的住宅用房司法拍卖评估项
目

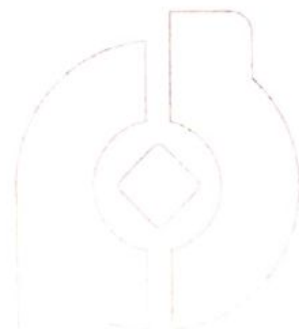
估价委托人：重庆市璧山区人民法院

房地产估价机构：重庆普华房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈 羽（注册号 5020180033）

施通建（注册号 5020070025）

估价报告出具日期：二〇二〇年五月二十五日



致估价委托人函

重庆市璧山区人民法院：

我们接受贵院的委托，于2020年5月8日至2020年5月25日对位于璧山区福禄镇桔园街4号2-1，建筑面积为113.54平方米及分摊土地使用权面积为21.30平方米的住宅用房的
市场价值进行了评估。

估价对象：权属李勇的位于璧山区福禄镇桔园街4号2-1，建筑面积为113.54平方米及
分摊土地使用权面积为21.30平方米的住宅用房；包括估价对象室内装饰装修，不包括室内可
移动家俱、家电等。

估价目的：因估价委托人执行“汪春华与李勇民间借贷纠纷”一案需要司法拍卖涉案房屋，
本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型：市场价值。

价值时点：2020年5月20日。

估价方法：比较法。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，依照《房地产估价规范》
(GB/T50291-2015)及估价对象的具体情况，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的
测算，并结合注册房地产估价师估价经验，详细考虑了影响房地产市场价格的各项因素，确定
估价对象在价值时点2020年5月20日的估价结果为：

(以下无正文)



估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	单价 (元/m ²)		2,250.00
	总价 (万元)		25.55
评估价值	建筑面积 (m ²)		113.54
	单价 (元/m ²)		2,250.00
	总价 (万元)		25.55

大写人民币：贰拾伍万伍仟伍佰元整

本估价报告仅为估价委托人执行“汪春华与李勇民间借贷纠纷”一案的司法拍卖行为提供涉案房屋在价值时点的市场价值参考，其估价结果应用的有效期自完成估价报告之日起原则上为一年，但市场状况变化很大时，需要重新评估。

重庆普华房地产土地资产评估有限公司

法定代表人

二〇二〇年五月二十五日



估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市璧山区人民法院

住所：重庆市璧山区璧泉街道金剑路 382 号

二、房地产估价机构

名称：重庆普华房地产土地资产评估有限公司

住所：重庆市渝中区人民路 248 号（盛迪亚大厦）27 层 2 号

法定代表人（执行事务合伙人）：蒋晓秋

备案等级：1、证书名称：《中华人民共和国房地产估价机构备案证书》

2、备案等级：二级

3、证书编号：渝房评备字（2019）2-004 号

4、行政许可机关：重庆市住房和城乡建设委员会

三、估价目的

因估价委托人执行“汪春华与李勇民间借贷纠纷”一案需要司法拍卖涉案房屋，本次估价目的是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

1、估价对象界定：

本次评估的估价对象为权属李勇的位于璧山区福禄镇桔园街 4 号 2-1，建筑面积为 113.54 平方米及分摊土地使用权面积为 21.30 平方米的住宅用房；包括估价对象室内装饰装修，不包括室内可移动家俱、家电等。

2、权属状况：

根据估价委托人提供的《户室详细情况》、《不动产登记申请审批表》、《重庆市土地房屋权属登记审核表》显示，估价对象权属状况详见下表：



估价对象权属状况一览表

名称	描述内容	估价对象
房屋权 属状况	坐落	璧山区福禄镇桔园街4号2-1
	证书编号	渝(2018)璧山区不动产权第000882395号
	房屋所有权人	李勇
	房屋用途	成套住宅
	建筑结构	混合结构
	建筑面积	113.54平方米
	套内面积	99.86平方米
	他项权利	至价值时点,未见估价对象存在抵押、担保等他项权利登记; 有查封
	出租或占用情况	部分自住、部分出租
	其他特殊情况	无
土地权 属状况	证书编号	渝(2018)璧山区不动产权第000882395号
	土地所有者	国家
	土地使用者	李勇
	使用权类型	出让
	土地用途	城镇住宅用地
	共有宗地面积	215.48平方米
	分摊使用权面积	21.30平方米
	使用权终止日期	2052年5月15日
	他项权利	至价值时点,未见估价对象存在抵押、担保等他项权利登记; 有查封
	土地使用管制	无
其他特殊情况	无	

根据估价委托人提供的《户室详细情况》显示,至价值时点,未见估价对象存在抵押、担保等他项权利登记。估价对象现已被重庆市璧山区人民法院查封。

本次估价中,未考虑他项权利对估价结果的影响。

3、实物状况:

估价对象实物状况具体详见下表:



估价对象实物状况一览表

名称	描述内容	估价对象
建筑物状况	建筑物名称	—
	建筑面积	113.54 平方米
	用途	成套住宅
	所在楼层/总楼层	第 2 层/共 6 层
	建筑结构	混合结构
	设施设备	通水、电、气、讯等
	物业管理	无
	层高	标准
	空间布局	三室一厅一卫
	建成时间	约 2004 年
	装饰装修	大楼外墙刷墙漆；入户安装防盗门、铝合金窗；客厅地面铺地砖，墙面贴瓷砖墙裙、以上刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆；卧室地面铺地砖，墙面及顶棚刷乳胶漆；厨卫地面铺地砖，墙面贴墙砖至顶，顶棚刷乳胶漆
	使用及维护状况	一般
	完损状况	基本完好房
土地状况	土地名称	璧山区福禄镇桔园街 4 号
	共有宗地面积	215.48 平方米
	土地用途	城镇住宅用地
	土地四至	东、南、北均至福禄镇福中村，西至其他用地
	土地形状	近似矩形
	地形地势	较平坦
	开发程度	宗地红线外“六通”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气，红线内“六通一平”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、场地平整

4、环境状况:

估价对象周边人、车流量一般，商业繁华度一般，附近有福禄初中、智宇幼儿园、中国邮政（福禄邮政支局）、福禄镇政府、福禄农贸市场等生活公共配套设施。估价对象区域内基础设施条件完备，周边环境、绿化景观一般，空气质量一般。估价对象紧邻福禄镇汽车站，有璧山 805 路公交车在此停靠，交通较便捷。

五、价值时点

根据本次估价目的，价值时点设定为现场勘查日，即 2020 年 5 月 20 日。



六、价值类型

本次估价结果的价值类型为市场价值，即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

我们按照国家有关房地产估价的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，并遵守国家保密规定。本次估价中我们遵循了以下几条估价原则：

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。所谓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) 有关政策法规和文件

- 1、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号)；
- 2、《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29号)；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第8号)；



- 4、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号);
- 5、《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);
- 6、《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);
- 7、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号);
- 8、《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);
- 9、其他与本次估价有关的法律法规。

(二) 有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
- 2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

(三) 估价委托人提供的资料

- 1、《重庆市璧山区人民法院委托书》;
- 2、《户室详细情况》、《不动产登记申请审批表》、《重庆市土地房屋权属登记审核表》;
- 3、估价委托人提供的其他辅助资料。

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需的资料

九、估价方法

房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种方法。根据《房地产估价规范》,“当估价对象仅适用一种估价方法进行估价时,可只选用一种估价方法进行估价。当估价对象适用两种或两种以上估价方法进行估价时,宜同时选用所有适用的估价方法进行估价,不得取舍;当必须取舍时,应在估价报告中说明并陈述理由。”现将估价方法的选用作以下说明:

(一) 常用估价方法介绍及选取理由

1、比较法

比较法是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



根据估价委托人提供的资料及注册房地产估价师调查收集的有关资料，经综合分析比较后确定对估价对象采用比较法进行估价。

比较法定义：是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。

计算公式：

房屋价值=可比价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

十、估价结果

注册房地产估价师在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合注册房地产估价师经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点 2020 年 5 月 20 日所表现的估价结果为：


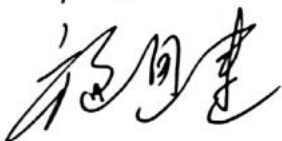
估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	单价 (元/m ²)		2,250.00
	总价 (万元)		25.55
评估价值	建筑面积 (m ²)		113.54
	单价 (元/m ²)		2,250.00
	总价 (万元)		25.55

大写人民币：贰拾伍万伍仟伍佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈羽	5020180033		2020年5月25日
施通建	5020070025		2020年5月25日



十二、实地查勘期

本次估价自 2020 年 5 月 20 日进入估价对象现场，至 2020 年 5 月 20 日完成实地查勘。

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 2020 年 5 月 8 日至 2020 年 5 月 25 日。

重庆普华房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年五月二十五日



户室详细情况

查看户型图

查看登记

项目名称	桔园街	房屋号	BS10400100650000010600100020001 复制
房屋用途	成套住宅	房屋座落	璧山区福禄镇桔园街4号2-1
建筑结构	混合结构	户型	
建筑面积(m²)	113.54	套内面积(m²)	99.86
分摊面积(m²)	0	分摊系数	0
层用途	成套住宅	房屋状态	现房,房屋产权,房屋户证,房屋查封
幢幢性质	其他	幢号	
旧房房号		单元号	01
名义层	第2	楼层	2
备注	不动产单元号 590124004001GB00008F00010002		

宗地宗地位置表

在办业务:

无.

认购信息:

无.

网签信息:

无.

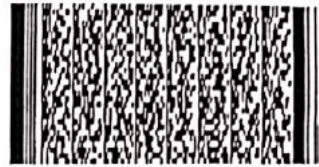
登记情况:

序号	业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务细类	证书号	原产权证	权利人	原权利人	登记座落	登记日期	状态	详细信息	档案
1	201911260130358			其他登记	查封登记(现房)	[来文文号](2019)渝0120执4027号		[来文单位]重庆市璧山区人民法院		璧山区福禄镇桔园街	2019-11-26 16:40:06	现状	五五	
2	201808160130153	201307230130096		转移登记	房屋所有权转移登记(现房)	渝(2018)璧山区不动产0008/2355号	212房地证2013字第13247号	李勇	李勇,王方英	璧山区福禄镇桔园街4号2-1	2018-08-22 15:56:34	现状	五五	
3	201706290130386	201605260130301		抵押权登记	土地房屋抵押权登记(现房)	212房地证2013字第13247号		重庆农村商业银行股份有限公司璧山支行	李勇,王方英	璧山县福禄镇桔园街4号2-1	2017-07-01 10:57:39	历史	五五	
4	201605260130301			抵押权登记	土地房屋抵押权(现房)	212房地证2013字第13247号		重庆农村商业银行股份有限公司璧山支行	李勇,王方英	璧山县福禄镇桔园街4号2-1	2016-05-27 10:55:00	历史	五五	
5	201605260130267	201307250130062		抵押权登记	土地房屋抵押权注销登记(现房)	212房地证2013字第13247号		张松明, 欧开璋	李勇,王方英	璧山县福禄镇桔园街4号2-1	2016-05-26 14:58:00	历史	五五	
6	201307250130062			抵押权登记	土地房屋抵押权(现房)	212房地证2013字第13247号		张松明, 欧开璋	李勇,王方英	璧山县福禄镇桔园街4号2-1	2013-07-30 10:16:00	历史	五五	
7	201307230130096	201307231000207		变更登记	房屋权属证书换证	212房地证2013字第13247号		李勇, 王方英		璧山县福禄镇桔园街4号2-1	2013-07-23 16:07:00	历史	五五	
8	201307231000207			转移登记	存量房买卖	房权证212字第043765号		李勇	赵自强, 胡世康	璧山县福禄镇桔园街	2004-01-08 0:00:00	历史	五五	



高

不动产登记申请审批表



收件	编号	201808160130153		收件人	单位: ✓	
	日期	2018年08月16日				
申请	土地所有权 国有建设用地使用权 宅基地使用权 集体建设用地使用权 土地承包经营权 林地使用权 海域使用权 无居民海岛使用权 房屋所有权 构筑物所有权 森林、林木所有权 森林、林木使用权 不动产抵押权 地役权 其他					
登记	首次登记 () 初始登记 转移登记 变更登记 注销登记 更正登记 异议登记 预告登记 查封登记 其他					
事由						
申 请 人 情 况	登 记 申 请 人					
	权利人姓名(名称)	李勇				
	身份证件种类	身份证	证件号	510232197208041615		
	通讯地址				邮 编	
	法定代表人或负责人			联系电话		
	代理人姓名			联系电话		
	代理机构名称					
	登 记 申 请 人					
	义务人姓名(名称)	李勇, 王方英				
	身份证件种类	身份证, 身份证	证件号	510232197208041615, 510232197412271629		
	通讯地址				邮 编	
	法定代表人或负责人			联系电话	15823087668,	
代理人姓名			联系电话			
代理机构名称	B2104201208500					
不 动 产 情 况	坐 落	璧山区福禄镇桔园街4号2-1				
	不动产单元编码	500121104001GB00008F00010012	不动产类型	土地/房屋		
	面 积	21.3m ² /113.54m ²	用 途	城镇住宅用地/成套住宅		
	原不动产权证号	212房地证2013字第13247号	用海类型			
	构筑物类型		林 种			
抵 押 情 况	被担保债权数额 (最高债权数额)			债务履行期限 (债权确定期间)		
	在建工程抵押范围					
地役	需役地坐落					



不动产登记申请书

收件	编号		收件人	
	日期			

单位：□平方米 □公顷 (□亩)、万元

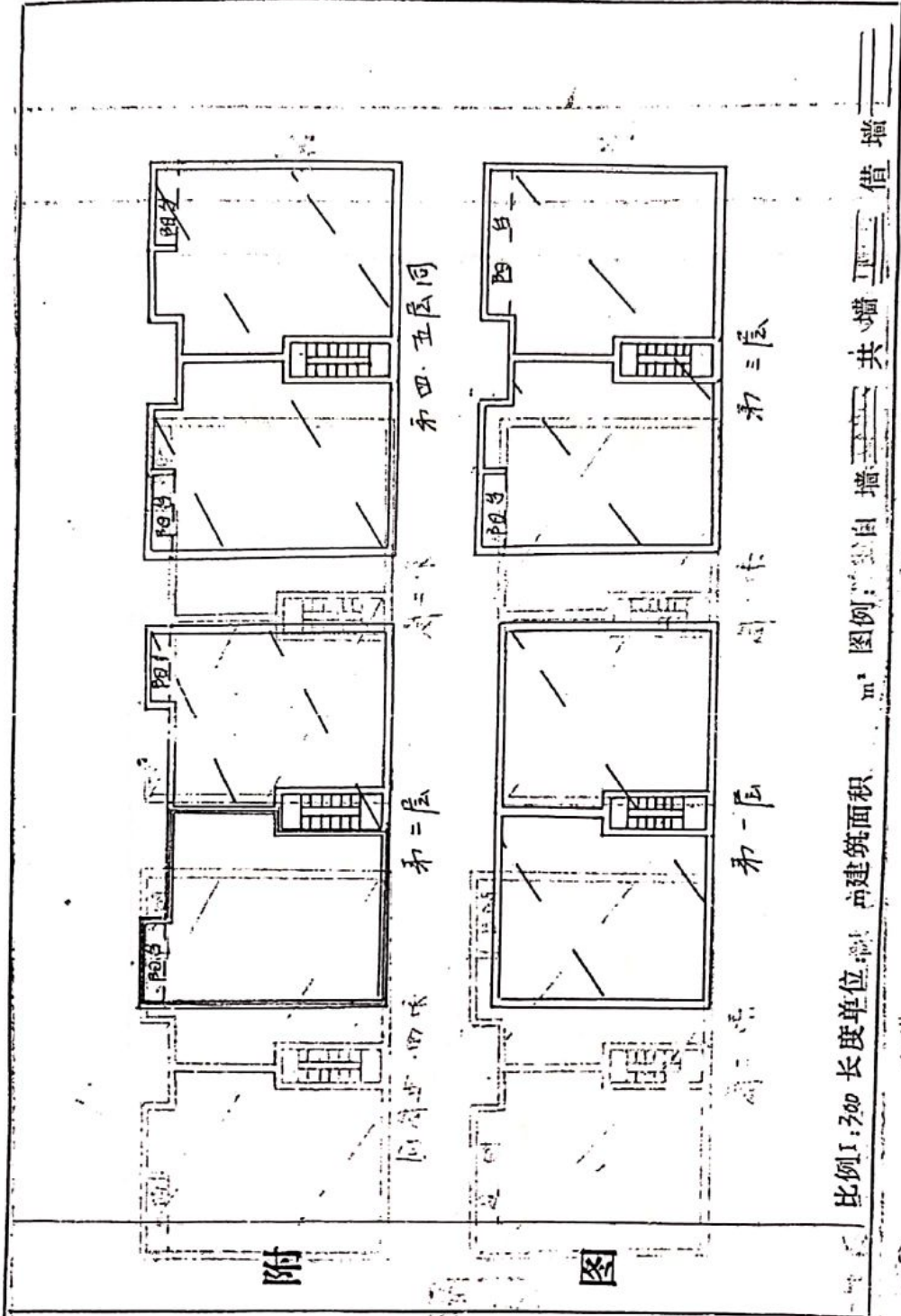
申请 登记 事由	<input type="checkbox"/> 土地所有权 <input type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 集体建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 土地承包经营权 <input type="checkbox"/> 林地使用权 <input type="checkbox"/> 海域使用权 <input type="checkbox"/> 无居民海岛使用权 <input type="checkbox"/> 房屋所有权 <input type="checkbox"/> 构筑物所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木使用权 <input type="checkbox"/> 抵押权 <input type="checkbox"/> 地役权 <input type="checkbox"/> 其他
	<input type="checkbox"/> 首次登记 <input type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 更正登记 <input type="checkbox"/> 异议登记 <input type="checkbox"/> 预告登记 <input type="checkbox"/> 查封登记 <input type="checkbox"/> 其他

申 请 人 情 况	登 记 申 请 人			
	权利人姓名 (名称)	李 勇		
	身份证件种类	身份证	证件号	510232197208041615
	通讯地址	金钟路48号	邮 编	
	法定代表人或负责人		联系电话	15823087668
	代理人姓名		联系电话	
	代理机构名称			
	登 记 申 请 人			
	义务人姓名 (名称)	王方英, 李勇		
	身份证件种类	身份证	证件号	510232197412271629 ✓
	通讯地址		邮 编	
	法定代表人或负责人		联系电话	13883018386
代理人姓名		联系电话		
代理机构名称				

不 动 产 情 况	坐 落	隆昌福源街 桔园街4号2-1 ✓		
	不动产单元号		不动产类型	
	面 积	113.54m ² ✓	用 途	住宅
	原不动产权属证书号	212-2013-13247	用海类型	
	构筑物类型		林 种	



建筑平面图



重庆市土地房屋权属登记审核表

324

座落	璧山县福禄镇桔园街4号2-1			
登记类别	初始登记 转移登记 <input checked="" type="checkbox"/> 变更登记 注销登记 抵押登记 地役权登记 预告登记 其他登记（异议登记、更正登记、查封登记）			
申 请 人 情 况	登记申请人			
	土地所有权人 <input checked="" type="checkbox"/> 房屋所有权人 土地使用权人 土地房屋抵押权人 供役地权利人 预告登记权利人 土地房屋更正登记申请人 土地房屋异议登记申请人 土地房屋权利受让人 其他（包括查封）			
	名称（姓名）	王方英		
	证件名称及号码	身份证：510232197208041615 身份证：510232197412271629		
	法定代表人		联系电话	
	登记申请人			
	土地房屋抵押人 需地权利人 土地房屋权利转让人 预告登记义务人 其他			
	名称（姓名）			
	证件名称及号码			
	法定代表人		联系电话	
土 地 房 屋 情 况	房地籍号	BS10400100410000010100100020001	图号	
	土地性质	国有土地使用权	土地使用权 出让 其他	
	使用权面积	21.30	独用	
			分摊	
	共有土地	215.48	土地用途	城镇住宅用地
	房屋产别		房屋结构	混合结构
	房屋总层数	6	所在层数	第2
	房屋建筑面积	113.54	房屋套内	99.86
	房屋用途	成套住宅	所在层用途	成套住宅
	土地使用权	至 2052年05月15日	土地权利	地表
共有或共用				

