

# 房地产估价报告

估价报告编号：重华川估字（2020）第 157 号

估价项目名称：云阳县人民法院因执行案件涉及位于云阳县青龙街道滨江  
东路 1666 号 D-4 幢 3-7-1 等三处房地产市场价值评估

估价委托人：云阳县人民法院

房地产估价机构：重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：任本静（注册号：5020040018）

王 荔（注册号：5020140019）

估价报告出具日期：2020 年 4 月 24 日

## 致估价委托人函

云阳县人民法院：

受贵院委托，本着独立、客观、公正的工作原则，对位于云阳县青龙街道滨江东路 1666 号 D-4 幢 3-7-1、云阳县青龙街道滨江东路 1666 号 2 号地下车库 1-1-A344、云阳县双江镇望江大道 1131 号 2-1 号房屋市场价值评估，建筑面积共计 278.63 平方米。现将房地产估价结果报告如下：

一、估价目的：根据《云阳县人民法院司法评估委托书》（（2020）渝 0235 执 35 号），本次估价目的是因“申请执行人张大华与被执行人朱国富借款合同纠纷一案”需对涉及的位于云阳县青龙街道滨江东路 1666 号 D-4 幢 3-7-1、云阳县青龙街道滨江东路 1666 号 2 号地下车库 1-1-A344、云阳县双江镇望江大道 1131 号 2-1 号的 2 套房屋、1 个车位的市场价值进行评估，为云阳县人民法院确定财产处置参考价提供参考。

二、估价对象：估价对象 1-3 房屋基本信息详见下表：

房屋基本信息一览表

鉴定对象	房地产权证号	权利人	坐落	物业名称	用途	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	渝(2017)云阳县不动产权第 000246261 号	朱国富	云阳县青龙街道滨江东路 1666 号 D-4 幢 3-7-1	金科世界城	成套住宅	钢混	121.71	含室内装饰装修价值
2	渝(2019)云阳县不动产权第 001275953 号	朱国富	云阳县青龙街道滨江东路 1666 号 2 号地下车库 1-1-A344	金科世界城	停车用房	钢混	41.81	清水
3	310200902945	朱国富	云阳县双江镇望江大道 1131 号 2-1 号	无	住宅	砖混	115.11	含室内装饰装修价值
合计							278.63	

三、价值时点：2020年4月22日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法

六、估价结果

评估总建筑面积：278.63平方米

评估总价：214.22万元

人民币大写：贰佰壹拾肆万贰仟贰佰元整

详见《房地产估价结果一览表》

### 房地产估价结果一览表

估价对象	产权证号	产权人	坐落	房屋结构	房屋用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价	评估总价(万元)	备注
1	渝(2017)云阳县不动产权第000246261号	朱国富	云阳县青龙街道滨江东路1666号D-4幢3-7-1	钢混	成套住宅	121.71	13120元/m <sup>2</sup>	159.68	含室内装饰装修价值
2	渝(2019)云阳县不动产权第001275953号	朱国富	云阳县青龙街道滨江东路1666号2号地下车库1-1-A344	钢混	停车用房	41.81	70000元/个	7	清水
3	310200902945	朱国富	云阳县双江镇望江大道1131号2-1号	砖混	住宅	115.11	4130元/m <sup>2</sup>	47.54	含室内装饰装修价值
合计						278.63		214.22	

### 七、特别提示

(1) 根据估价委托人提供的权属资料，估价对象1已抵押且被依法查封，估价对象2-3未抵押，已被依法查封，本次估价目的是为云阳县人民法院确定财产处置参考价提供参考，故本次估价未考虑抵押、查封限制对估价结果的影响。

(2) 本估价结果是包括分摊土地使用权价值的房地产价格。

以上内容摘自房地产估价报告正文，欲了解本估价项目的详细情况和合理理解估价结论，应当阅读房地产估价报告正文。

房地产估价机构法定代表人：

重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

二〇二〇年四月二十四日

## 目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价假设条件	2
二、估价限制条件	3
估价结果报告	5
一、估价委托人及房地产权利人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	6
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	11
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
十四、估价报告使用期限	12
附 件	13

# 估价师声明

## 我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，与估价委托人与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. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 法院工作人员、估价人员已于2020年4月22日对估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有委托，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

# 估价假设和限制条件

本报告结论应遵从于以下的全部假设和限定条件，在使用本报告书时也应遵从这些全部假设和限定条件：

## 一、估价假设条件

### (一) 一般假设

1. 本次估价涉及的权属资料由估价委托人提供，估价委托人提供了估价对象的房地产权属证书，我们对其登记的权属、用途、面积等资料进行了检查，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. 注册房地产估价师通过实地查勘，对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价格或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的情况下，我们假设估价对象不存在安全隐患和环境污染。

3. 对房地产市场的假设：在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。估价对象可以在公开市场上转让，卖方与买方具有平等的法律地位，双方均享有和掌握足够多的市场信息，并能理性的进行交易。

4. 鉴于注册房地产估价师的专业范围限制，我们未对委估房地产所在地块的水文地质状况进行研究，我们假设地块的水文及地质状况为该地区的一般状况。

5. 鉴于注册房地产估价师的专业范围限制，我们未观察到委估房地产存在有害物质，我们假设委估房地产不存在任何可能影响房地产价格的有害物质。

## (二) 未定事项假设

本报告无未定事项假设

## (三) 背离事实假设

(1) 根据估价委托人提供的权属资料, 估价对象 1 已抵押且被依法查封, 估价对象 2-3 未抵押, 已被依法查封, 本次估价目的是为云阳县人民法院确定财产处置参考价提供参考, 故本次估价未考虑抵押、查封限制对估价结果的影响。

## (四) 不相一致假设

本报告无不相一致假设。

## (五) 依据不足假设

委托方未提供估价对象 2 的土地信息, 由于其为云阳县青龙街道滨江东路 1666 号 2 号地下车库(金科世界城), 与估价对象 1 位于同一小区, 估价对象 1 所占用土地使用权类型为出让, 土地终止日期为 2063 年 12 月 3 日, 故本次评估假设估价对象 2 所占用土地使用权类型为出让。

## 二、估价限制条件

### (一) 估价报告用途限制

本次估价仅为估价委托人确定财产处置参考价提供参考, 不得用于其它目的。改变估价目的及估价对象的使用条件应对其重新进行评估。

### (二) 估价报告使用人的限制

1. 本估价报告的使用者为估价委托人或为估价合同中约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规规定的估价报告使用者。未经评估机构同意, 不得向估价委托人、报告使用者或使用单位和估价报告审查部门之外的单位和个人提供, 报告的全部或部分内容不得以任何形式发表于任何公开媒体。

### (三) 估价报告使用期限的限制

1. 本报告估价结果应用有效期自本报告出具之日(2020年4月24日)起壹年内有效。超过使用期限使用估价报告,相关责任由报告使用者负责。

2. 估价对象所处的房地产市场或估价对象本身在本报告估价结果的有效期内发生了重大变化,该估价对象必须重新估价。

#### (四) 估价报告完整使用的限制

1. 本估价报告包括致委托估价人函、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损失,我们将不承担法律责任。

#### (五) 其他需要说明的事项

1. 本估价结果为包括分摊土地使用权的房地产价格。

2. 本次估价未考虑特殊交易方式对估价结论的影响。

3. 房地产估价报告在应用时的注意事项:

由于房地产的不可移动性和价值较大的特性,房地产将可能遇到各类风险,价值时点后可能导致房地产市场价值变化的因素如下:

①因宏观经济形势、通货膨胀、金融政策、法律法规、市场供求等因素的变化,而造成房地产的价格变动较大。

②房地产价值随所在区域、所在城市的房地产市场状况的改变而变化。

③估价对象的实体状况、所在环境状况的改变。如房屋成新率随使用年限的增加而降低、房地产周围环境、交通的改变、商业繁华度的改变等。

④由于地震、台风、水灾、战争等不可抗力因素的影响,将造成房地产严重坏损及灭失,使其价值急剧跌落甚至消失。

⑤房地产进行短期强制处分时,可能处置价格远低于正常市场价值。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人及房地产权利人

1. 估价委托人：云阳县人民法院

承办法官：黄拥军

联系电话：55216077

2. 房地产权利人

估价对象 1-3：朱国富

## 二、房地产估价机构

估价机构：重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

地 址：重庆市渝北区星光大道 98 号土星商务中心 B3 栋

统一社会信用代码：91500103203314480A

证书编号：渝房评备字（2018）第 1-008 号

法定代表人：邢 洁

联系电话：（023）63639742 63853786 63853796

备案等级：一级

有效期：2018 年 9 月 14 日至 2021 年 9 月 13 日

## 三、估价目的

根据《云阳县人民法院司法评估委托书》（（2020）渝 0235 执 35 号），本次估价目的是因“申请执行人张大华与被执行人朱国富借款合同纠纷一案”需对涉及的位于云阳县青龙街道滨江东路 1666 号 D-4 幢 3-7-1、云阳县青龙街道滨江东路 1666 号 2 号地下车库 1-1-A344、云阳县双江镇望江大道 1131 号 2-1 号的 2 套房屋、1 个车位的市场价值进行评估，为云阳县人

民法院确定财产处置参考价提供参考。

#### 四、估价对象

##### (一) 房地产实物状况

##### 1. 估价对象范围

估价对象 1 位于云阳县青龙街道滨江东路 1666 号 D-4 幢 3-7-1, 房屋用途为成套住宅用房, 建筑面积为 121.71 平方米; 估价对象 2 位于云阳县青龙街道滨江东路 1666 号 2 号地下车库 1-1-A344, 房屋用途为停车用房, 建筑面积为 41.81 平方米; 估价对象 3 位于云阳县双江镇望江大道 1131 号 2-1 号, 房屋用途为住宅, 建筑面积为 115.11 平方米。估价范围为价值时点实际状态下的房地产价值(包含房屋所有权、室内装饰装修价值、分摊土地使用权), 不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

##### 2. 估价对象基本状况

##### (1) 建筑物实物状况

经估价人员对估价对象进行实地查勘, 在价值时点, 其建筑物的实物状况如下表:

估价对象建筑物状况一览表

估价对象	产权证号	产权人	坐落	房屋结构	房屋用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注
1	渝(2017)云阳县不动产权第000246261号	朱国富	云阳县青龙街道滨江东路1666号D-4幢3-7-1	钢混	成套住宅	121.71	小区物业名字为金科世界城, 建成年限为2016年, 所在大楼共7层, 外墙为防水涂料, 共1部电梯, 每层2户。估价对象入户门为防盗门, 室内安装木门, 塑钢窗, 室内地面均为地砖, 内墙贴墙布, 天棚吊顶, 厨卫地面贴地砖, 墙面贴墙砖至顶, 估价对象客厅挑高6米, 现已隔成两层, 其余层高为3米, 户型为四室两厅一厨两卫一屋顶花园(跃层)。室内安装地暖, 通水、电、气、讯, 现由权利人自住。
2	渝(2019)云阳县不动产权第001275953号	朱国富	云阳县青龙街道滨江东路1666号2号地下车库1-1-A344	钢混	停车用房	41.81	小区物业名字为金科世界城, 建成年限为2016年, 所在大楼共7层, 外墙为防水涂料, 有1个车库出入口。室内清水。消防设施齐备, 现由权利人自用。
3	310200902945	朱国富	云阳县双江镇望江大道1131号2-1号	砖混	住宅	115.11	小区为单体楼, 建成年限为2003年, 所在大楼共9层, 外墙墙砖, 普通楼梯, 每层3户。估价对象入户门为防盗门, 室内安装木门, 塑钢窗, 室内地面均为木地板, 内墙、天棚刷乳胶漆, 层高约3米, 户型为三室两厅一厨一卫(平层), 通水、电、

						气、讯。现由权利人家人自住。
合计					278.63	

估价对象 1-2 所在建筑物约九五成新，估价对象 3 所在建筑物约六五成新，维护保养状况一般，外墙承重结构未出现不均匀沉降，外墙颜色略显旧、其他房屋结构构件基本完好，入户门无损坏变形。估价对象房屋状况基本完好。

## (2) 土地实物状况

估价对象 1 位于云阳县青龙街道滨江东路 1666 号 D-4 幢 3-7-1，所在宗地四至为：北临云阳金科世界城二期、南临绿森星河湾、西临钓鱼湾路、东临道路。权属性质为国有，使用权类型为出让，用途为成套住宅，共用土地使用权面积为 520915.95 平方米，土地分摊使用权面积为 16.72 平方米。

估价对象 2 位于云阳县青龙街道滨江东路 1666 号 2 号地下车库 1-1-A344，土地用途为城镇住宅用地，所在宗地四至为：北临云阳金科世界城二期、南临绿森星河湾、西临钓鱼湾路、东临道路。权属性质为国有，使用权类型为出让。

估价对象 3 位于云阳县双江镇望江大道 1131 号 2-1 号，所在宗地四至为：南临三合官农贸市场、西临小区路、北临飞龙广场、东临道路。权属性质为国有，使用权类型为划拨，用途为住宅，共用土地使用权面积为 532.5 平方米，土地分摊使用权面积 20.587 平方米。

估价对象 1-3 所在各项基础配套设施齐全，基础设施达宗地外达到“六通”（即通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路）、宗地内达到“六通一平”（即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气及场地平整）。

## (二) 估价对象权益状况

### 1、房屋权益状况

估价对象 1-3 房屋权利状况详见《房屋权属状况一览表》

房屋权属状况一览表

估价对象	产权证号	产权人	坐落	房屋结构	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内面积 (m <sup>2</sup> )	楼层
1	渝(2017)云阳县不动产权第000246261号	朱国富	云阳县青龙街道滨江东路1666号D-4幢3-7-1	钢混	成套住宅	121.71	104.99	7
2	渝(2019)云阳县不动产权第001275953号	朱国富	云阳县青龙街道滨江东路1666号2号地下车库1-1-A344	钢混	停车用房	41.81	19.08	负1
3	310200902945	朱国富	云阳县双江镇望江大道1131号2-1号	砖混	住宅	115.11	102.87	2
合计						278.63	226.94	

## 2、土地权益状况

土地权属状况一览表

估价对象	权利人	房地产权证号	坐落	用途	分摊土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	共有使用权面积 (m <sup>2</sup> )	使用权类型	终止日期
1	朱国富	渝(2017)云阳县不动产权第000246261号	云阳县青龙街道滨江东路1666号D-4幢3-7-1	城镇住宅用地	16.72	520915.95	出让	2063年12月3日
2	朱国富	渝(2019)云阳县不动产权第001275953号	云阳县青龙街道滨江东路1666号2号地下车库1-1-A344	-	-	-	出让	-
3	朱国富	310200902945	云阳县双江镇望江大道1131号2-1号	住宅用地	20.587	532.5	划拨	-

备注：委托方未提供估价对象 2 的土地信息，由于其为云阳县青龙街道滨江东路 1666 号 2 号地下车库（金科世界城），与估价对象 1 位于同一小区，估价对象 1 所占土地使用权类型为出让，土地终止日期为 2063 年 12 月 3 日，故本次评估假设估价对象 2 所占土地使用权类型为出让。

## 3、他项权利状况

(1) 根据估价委托人提供的权属资料，估价对象 1 已抵押、查封，估价对象 2-3 已查封，本次估价目的是为云阳县人民法院确定财产处置参考价提供参考，故本次估价未考虑抵押、查封限制对估价结果的影响。

(2) 其他权益情况：经估价师现场查勘及查阅委托方提供的相关资料，

未见估价对象 1-3 存在拖欠税费、土地使用管制、共有等情况。

估价对象权利状况对房地产价值的影响分析：估价对象权属清晰，为权利人单独所有，估价对象土地剩余使用年限较长，证载用途与实际用途一致，对房地产价值有利；截止价值时点，虽然存在抵押、查封情况，但在本次估价目的下可不考虑抵押、查封、租赁对房地产市场价格的影响。

### （三）、环境状况

估价对象 1、2 分别为位于云阳县青龙街道滨江东路 1666 号 D-4 幢 3-7-1、云阳县青龙街道滨江东路 1666 号 2 号地下车库 1-1-A344 的房屋和车位，周边为成熟住宅片区，环境较好、居住方便度较好。距云阳城中城广场约 1.5 公里。距金科世界城公交车站约 350 米，有 602、612、615 等公交线路停靠，距重庆云阳站约 450 米，交通便捷度较好。区域内人车流量较好。估价对象 1、2 周边分布有云阳县青龙小学、云阳县人民医院、重庆农村商业银行、中国邮政储蓄银行、永辉万家金品超市（金科店）、万佳乐超市等，各项公共设施能够满足住宅、停车用途的需要。

估价对象 3 位于云阳县双江镇望江大道 1131 号 2-1 号房屋，周边为成熟住宅片区，环境较好、居住方便度较好。距重百云阳商场约 1.2 公里。商业繁华度较好。距黄金包社区公交车站约 100 米，有 605、606、610 等公交线路停靠，距莲花车站约 1.2 公里，交通便捷度一般。区域内人车流量较好。估价对象 3 周边分布重庆市云阳县第一初级中学、云阳县双江小学、云阳县双江人民医院、重庆农村商业银行、中国农业银行、重百超市等，各项公共设施能够满足住宅用途的需要。

估价对象 1-3 所在区域水、电、通讯、燃气、宽带等管网均已接通，能够满足正常生活需要。周边为成熟住宅区，近几年住宅有一定程度的上涨、旧房的涨幅小于新建商品房，估价对象 1-2 和 3 分别建成于 2016 年、2003 年，未来增值潜力不大，有一定的保值功能。

## 五、价值时点

本次价值时点为实地查勘日 2020 年 4 月 22 号，本报告的一切取价标准均为价值时点有效的价值标准。

## 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

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。

1、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格。

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格。

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格。

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格偏差在合理范围内。

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状况下的价格。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) 法律、法规和政策依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令 2016 年第 46 号；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》2019 年 8 月 26 日修正；
3. 《中华人民共和国土地管理法》2019 年 8 月 26 日修正；
4. 《中华人民共和国物权法》中华人民共和国主席令 2007 年第 62 号；
5. 《城市房地产转让管理规定》（2001 年建设部第 96 号令）；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年国务院令第 691 号）；
7. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财政部 [1995] 6 号）；
8. 《司法鉴定程序通则》（2016 年司法部令第 132 号）；
9. 最高人民法院关于适用〈中华人民共和国物权法〉若干问题的解释（一）》（法释[2016]5 号）；
10. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释（2004）16 号）；
11. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》2004 年 10 月 26 日通过，2005 年 1 月 1 日起施行；
12. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释（2004）16 号）；
13. 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发（2007）5 号）；
14. 《高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释（2009）16 号）
15. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释

(2016)18号)；

16. 《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)；

17. 《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)。

## (二) 技术标准

1. 中华人民共和国国家标准《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)(中华人民共和国住房和城乡建设部)；

2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)(中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量技术监督局联合发布)；

3. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)(中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量技术监督局联合发布)；

## (三) 行为依据

1. 《云阳县人民法院司法评估委托书》((2020)渝0235执35号)

## (四) 产权依据

1. 估价对象1-3《重庆市云阳县不动产登记中心档案查询结果》；
2. 其它相关资料。

## (五) 其他依据

1. 估价人员现场查勘获得的资料；
2. 估价人员搜集的近期房地产交易实例资料；
3. 估价人员通过调查获取的资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法一般有比较法、假设开发法、收益法、成本法等。注册房地产估价师应根据估价对象和估价对象所

在地的房地产市场状况，选择合适的评估方法。

估价对象 1-3 位于重庆市云阳城区，用途为住宅、停车用房，周边有类似房地产转让可比实例，故可选用比较法进行估价。

比较法原理：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。计算公式如下：

估价对象比较价值=可比实例成交价格×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

我们根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料、市场现状的基础上，经过测算，确定估价对象在估价时点 2020 年 4 月 22 日的估价结果如下：

评估建筑面积：278.63 平方米

评估总价：214.22 万元

人民币大写：贰佰壹拾肆万贰仟贰佰元整

详见《房地产估价结果一览表》

### 房地产估价结果一览表

估价对象	产权证号	产权人	坐落	房屋结构	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价	评估总价 (万元)	备注
1	渝(2017)云阳县不动产权第000246261号	朱国富	云阳县青龙街道滨江东路1666号D-4幢3-7-1	钢混	成套住宅	121.71	13120元/m <sup>2</sup>	159.68	含室内装饰装修价值
2	渝(2019)云阳县不动产权第001275953号	朱国富	云阳县青龙街道滨江东路1666号2号地下车库1-1-A344	钢混	停车用房	41.81	70000元/个	7	清水
3	310200902945	朱国富	云阳县双江镇望江大道1131号2-1号	砖混	住宅	115.11	4130元/m <sup>2</sup>	47.54	含室内装饰装修价值
合计						278.63		214.22	

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
任本静	5020040018		2020年4月24日
王荔	5020140019		2020年4月24日

## 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2020 年 4 月 22 日。

## 十三、估价作业期

本次估价作业日期为 2020 年 4 月 22 日至 2020 年 4 月 24 日。

## 十四、估价报告使用期限

根据《房地产估价规范》的有关规定，本报告使用期限自出具之日起壹年内有效，即自 2020 年 4 月 24 日起至 2021 年 4 月 23 日止。

房地产估价机构法定代表人：

重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

二〇二〇年四月二十四日

## 附 件

- 一、《云阳县人民法院司法评估委托书》
- 二、估价对象1《不动产登记资料查询结果》、《不动产登记申请审批表》、《重庆市预购商品房抵押借款合同》复印件
- 三、估价对象2《不动产登记资料查询结果》复印件
- 四、估价对象3《不动产登记资料查询结果》、《重庆市房地产登记审核表》(房地籍310200902945)复印件
- 五、估价对象现状照片及位置标图
- 六、估价机构营业执照复印件
- 七、估价机构资格证书复印件
- 八、估价人员资格证书复印件