

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：渝金汇评估鉴[2022]350号

估价项目名称：黔江区城西街道城西三路33号8栋0-2的1套住宅用房市场价值评估

估价委托人：重庆市黔江区人民法院

房地产估价机构：重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司



注册房地产估价师：胡仁还（注册号：5020210073）

陈怡（注册号：5020020102）

估价报告出具日期：二〇二二年七月十一日

致估价委托人函

重庆市黔江区人民法院：

受贵院委托，重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司(以下简称本公司)派出估价人员对委估的1套住宅用房进行评估。

1、估价目的：根据《重庆市黔江区人民法院司法评估委托书》〔(2022)渝0114执1380号〕，贵院受理的被执行人胡世怀罚金一案，需对胡世怀、彭华英所有的位于黔江区城西街道城西三路33号（税苑小区）8栋0-2的1套住宅用房进行市场价值评估，为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象：

胡世怀、彭华英所有的位于黔江区城西街道城西三路33号（税苑小区）8栋0-2，建筑面积83.11平方米的1套住宅用房。估价对象范围为其房屋所有权及出让国有建设用地使用权，包含室内不可移动的装饰装修，不包含家具、家电及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

详见下表：

证号	权利人	坐落	土地用途	房屋用途	楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)
渝(2016)黔江区不动产权第000482767号	胡世怀、彭华英	黔江区城西街道城西三路33号8栋0-2	城镇住宅用地	成套住宅	1、2层之间的架空层	钢筋混凝土结构	83.11

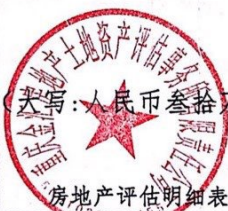
3、价值时点：2022年7月1日。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：比较法。

6、估价结果：

估价总额：30.17万元（大写：人民币叁拾万壹仟柒佰元整），详见下表：



项目及结果	估价对象
	黔江区城西街道城西三路33号8栋0-2
评估单价 (元/m ²)	3630
建筑面积 (m ²)	83.11

项目及结果	估价对象	黔江区城西街道城西三路33号8栋0-2
评估总价(万元)		30.17

7、特别提示:

(1) 建筑现状:

①采光和通风: 其中1间次卧室无外窗、厨房和卫生间无窗导致该部分房屋的采光和通风受限。

②层高: 因估价对象位于第1、2层之间的架空层, 导致其中一间次卧室和卫生间吊顶后层高不足2米, 截至价值时点委托方并未提供产权证附图, 尚不清楚该部分房屋是否计入产权面积。

③楼面落差: a、室内客厅、卧室比室外走廊低一步台阶; b、厨房、卫生间比客厅、卧室低三步台阶。

(2) 本次评估结果的交易税费负担方式为按照法律法规规定, 转让人和买受人各自负担。

(3) 若涉执房地产评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费不从财产处置价款中扣除的, 处置时应从上述评估结果中扣除财产处置费。

(4) 由于本次估价目的是为拟司法拍卖提供房地产市场价值参考依据, 因此本次是对估价对象的市场价值进行估价, 故本次估价未考虑估价对象已抵押、查封。

(5) 报告相关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;

(6) 评估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;

(7) 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，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

(8) 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，如果估价对象状况或者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可使用；

(9) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等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。

特提交本估价报告书。

重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司



法定代表人：韩杰



二〇二二年七月十一日



估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及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依照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。



估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、根据估价委托人提供的《中华人民共和国不动产权证书》(渝(2016)黔江区不动产权第000482767号)、《不动产登记查询结果告知单》复印件,注册房地产估价师对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了必要的关注和检查。假定估价委托人提供的用于本次房地产市场价值估价的情况和资料完全合法、真实、准确。

2、注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观、内部状况、维护管理状况和周围环境,对房屋安全及环境污染未作特别鉴定,不能确定估价对象有房屋质量问题及环境污染。假定估价对象无房屋质量问题及环境污染。

3、价值时点房地产市场为公平、公开、自愿之市场,估价对象有足够的买方和卖方,且进入市场无障碍;同时也未考虑特殊交易方式对估价结果的影响。

4、估价对象无质量和结构缺陷、能独立持续使用、独立变现并能合法享有及分摊整体房地产的各项权益和服务配套设施。

5、本次假定估价对象不存在欠缴税金。

6、本次假定估价对象不存在用益物权及占有使用情况。

(二) 未定事项假设

本次估价对象不存在未定事项,故本估价报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

本次估价的估价对象已查封,但因其为司法评估完全产权下的房地产价值,因此本次估价报告不考虑已查封对房地产市场价值的影响。

(四) 不相一致假设

本次估价对象不存在不相一致事项,故本估价报告无不相一致假设。

(五) 依据不足假设



截至价值时点，估价委托人未提供估价对象《中华人民共和国不动产权证书》（渝（2016）黔江区不动产权第 000482767 号）原件，但提供了《中华人民共和国不动产权证书》（渝（2016）黔江区不动产权第 000482767 号）复印件，故本次估价假设产权人拥有合法产权。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告结果仅在本次估价目的下使用，不得作其他用途，如果用于其他目的，则估价结果应进行相应调整直至重新估价，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，相关责任有估价报告使用者承担。

2、本估价报告使用者为估价委托人，或为估价委托合同约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规的规定的估价报告使用者。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构和个人，不得因得到本估价报告而成为估价报告使用者。

3、估价报告自报告出具之日起壹年内有效，若在此期间使用本估价报告的，相关责任由估价机构和签名的注册房地产估价师承担，但对本估价报告使用不当的除外；若超过了本估价报告有限期使用的，则相关责任有估价报告使用者承担。

4、未经本估价机构同意，任何单位和个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

报告的估价结果是估价人员在估价报告已列明的估价假设和限制条件下做出的结论，报告使用方超出估价假设和限制条件而使用本报告估价结论造成的后果估价方不负任何法律责任。在价值时点特定目的或报告中所遵循的估价原则、估价对象用途以及估价假设和限制条件发生变化时，估价结果相应失效。



涉执房地产处置司法评估报告

一、估价委托人

估价委托人：重庆市黔江区人民法院

联系人：胡纯

二、房地产估价机构

单位名称：重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

法定代表人：韩杰

社会统一代码：91500103750053160P

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字（2022）1-002号

办公地址：重庆北部新区高新园黄山大道中段3号（水星A2）7楼

联系电话：（023）63066920

传 真：（023）63066910、63860539

三、估价目的

根据《重庆市黔江区人民法院司法评估委托书》〔（2022）渝0114执1380号〕，贵院受理被执行人胡世怀罚金一案，需对胡世怀、彭华英所有的位于黔江区城西街道城西三路33号（税苑小区）8栋0-2的1套住宅用房进行市场价值评估，为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价范围

胡世怀、彭华英所有的位于黔江区城西街道城西三路33号（税苑小区）8栋0-2，建筑面积83.11平方米的1套住宅用房。估价对象范围为其房屋所有权及出让国有建设用地使用权，包含室内不可移动的装饰装修，不包含家具、家电及债权债务、特许经营权等其他财产或权益。详见下表：

证号	权利人	坐落	土地用途	房屋用途	楼层	建筑结构	建筑面积（m ² ）



渝(2016)黔江区不动产权第000482767号	胡世怀、彭华英	黔江区城西街道城西三路33号8栋0-2	城镇住宅用地	成套住宅	1、2层之间的架空层	钢筋混凝土结构	83.11
---------------------------	---------	---------------------	--------	------	------------	---------	-------

(二) 区位状况描述

黔江，重庆市辖区，位于重庆东南部，地处武陵山区腹地，素有“渝鄂咽喉”之称。黔江区下辖6个街道、18个镇、6个乡。辖区面积2402平方公里，是国家定位的武陵山片区中心城市之一和渝东南区域中心城市，户籍人口55.6万。黔江区荣获“长安杯”“国家卫生区”“全国民族团结进步示范区”“全国双拥模范城”“国家生态文明建设示范区”“中国最具魅力宜居宜业宜游城市”等国家级称号。2021年，黔江区实现地区生产总值270.98亿元，比上年增长7.8%。

区域位置：估价对象位于黔江区城西街道城西三路33号8栋0-2，所在小区为“税苑小区”，位置较好。

交通条件：估价对象临城西三路33号，距盐业公司公交站约100米，有黔江101路；黔江102路；黔江103路；黔江104路；黔江106路；黔江107路；黔江109路；黔江110路；黔江112路；黔江113路；黔江114路；黔江115路；黔江201路等多条公交线路经停，交通便捷度较好。

外部配套设施：水、电、气、讯等基础配套设施较完善，能满足区域内生产、生活的需要；周边有黔江广播电视大学、黔江区实验小学、黔江区水利局、中国邮政、隆鑫玫瑰酒店等公共配套设施。

周围环境：估价对象附近有西郊苑、南苑丽景、南津花园等住宅小区聚集，景观较好，自然环境、人文环境较好，较适宜居住。

(三) 实物状况描述

1、土地基本状况

土地坐落	黔江区城西街道城西三路33号8栋0-2
土地用途	城镇住宅用地
四至	南临道路，北临平安路，东临城西三路，西临城西一路
分摊土地使用权面积	9.23平方米
共有宗地面积(平方米)	未记载
土地形状	实地查勘为规则多边形
地势	坡度平缓
地形	丘陵



地质土壤	地质优良，无污染
土地开发程度	红线内六通一平
基础设施完备程度	完备

2、建筑物基本状况

估价对象位于黔江区城西街道城西三路33号8栋0-2，所在小区为“税苑小区”，房屋结构为砖混，建成年代约2003年，房屋用途为成套住宅用房，估价对象所在建筑物共10层，第1层为商业，第2-10层为住宅；估价对象证载楼层为2架空层，实际楼层为1、2层之间的架空层，层高约3米（其中1间次卧和卫生间层高不足2.0米），证载建筑面积为83.11平方米，户型为3室1厅1厨1卫，通风、采光一般（其中1间次卧无外窗，厨房、厕所无窗导致通风和采光较差），客厅、卧室低于室外走廊一步台阶，厨房、卫生间低于客厅、卧室三步台阶，目前估价对象为产权人自用。

设施设备情况：1个楼梯间，1部电梯（电梯不停该楼层）；通水、电、讯等，消防等设备齐全。

外观和室内装饰装修情况：外墙刷防水外墙漆，入户防盗门；室内装修情况：客厅、卧室：地面贴地砖，天棚、内墙刷乳胶漆；厨房、卫生间：地面贴地砖、内墙贴墙砖、天棚为扣板吊顶；室内安装有套装木门、铝合金窗、铁防盗网。

新旧程度：经现场勘查，估价对象维护保养状况较好，建筑物成新率约为60%。

（四）权益状况描述

产权证号	渝（2016）黔江区不动产权第000482767号
坐落	黔江区城西街道城西三路33号8栋0-2
房屋用途	成套住宅
土地用途	城镇住宅用地
权利人	胡世怀、彭华英
土地使用权类型	出让
土地使用权截止日期	2065年5月2日
土地剩余使用年限（年）	42.83
共有情况	共同共有
规划限制条件	无
用益物权	无



担保物权	无
拖欠税费情况	无
拖欠物管费情况	有
查封等形式限制权利情况	被重庆市黔江区人民法院查封
租赁权	无
权属清晰情况	权属清晰，无争议

五、价值时点

2022年7月1日，实地查勘之日。

六、价值类型

市场价值标准。本报告所估价的房地产价值是指市场价值，该价值是指以产权变动为前提，委估房地产在价值时点公开市场上最可能形成的价格。

七、估价原则

此次估价在独立性、客观性、科学性的工作原则及房地产估价合法原则、价值时点等经济性原则指导下进行，主要遵循如下操作性原则进行评估。

1、独立、客观、公正原则

在估价过程中，要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上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。

本次估价，估价人员与估价委托人及相关各方没有利害关系，估价工作是按照估价对象本来情况实事求是地进行的，且估价人员不会偏袒各方利害关系人。故本次估价遵循了独立、客观、公正原则。

2、合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地证载用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行。

本次估价依据法律、法规、规章、规范，并根据委托人提供的合法权属证明等资料进行房地产估价体现了合法原则。

3、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界



定，均以其在价值时点的状况为准。

本次估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。本次运用比较法估价时，对不同可比实例的期日修正也体现了价值时点原则。

4、替代性原则

根据经济学原理，在同一个市场内效用相同的商品的价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。本次估价对象采用比较法进行价值测算时，即是依据该原则。通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的案例作为参照实例，确定估价对象在价值时点的价格取值依据。

本次估价采用比较法进行测算，选取类似房地产作为可比对象，充分体现了替代原则。

5、最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，而达到最高最佳使用状态。估价对象证载用途为住宅用房，我们认为保持现状证载用途最为有利，并以此为前提估价。

本次估价结合估价对象从设计及使用情况，同时结合城市总体规划及估价对象现实的区位条件，我们认为估价对象按照法定用途，并维持房屋现状继续使用体现最高最佳使用原则。

八、估价依据

(一) 政策法规

- 1、《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第45号)；
- 2、《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)；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号)；
- 4、《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)；
- 5、重庆市高级人民法院印发《关于执行工作中司法评估的规定(试行)》的通知(渝高法发[2012]1号)；



6、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）；

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、中国资产评估协会、中国土地估价师协会、中国矿业权评估师协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）；

9、《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》（法释[2019]19号）

10、中房学关于印发《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）。

（二）技术规范

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3、本公司制定的房地产估价操作规范。

（三）估价委托人提供资料：

1、《重庆市黔江区人民法院司法评估委托书》〔（2022）渝0114执1380号〕；

2、《中华人民共和国不动产权证书》（渝（2016）黔江区不动产权第000482767号）；

3、《不动产登记查询结果告知单》。

（四）估价人员现场查勘、搜集、整理的资料：

1、估价对象权利状况调查资料；

2、估价对象所在区域位置、交通、基础设施等影响因素的调查资料；

3、估价对象实物状况等个别条件的现场查勘笔录；

4、可比实例的市场调查；

5、估价对象现状及周边环境照片。

九、估价方法



1、估价方法：根据《房地产估价规范》，房地产估价主要有比较法、收益法、成本法，假设开发法。

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。

比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

收益法是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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法适用于估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

成本法是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。

对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产，特别适用成本法估价。

假设开发法是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。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房。

2、选用方法及理由：

(1) 估价对象为住宅用房，同一市场供需圈内，同类型的房地产市场交易较活跃，出售案例较多，可比实例易选取，故本次选用比较法进行评估。

(2) 估价对象是位于较成熟城市区域的住宅用房，在该区域内无重新开发规划，故本次不适宜用假设开发法进行评估。



(3) 估价对象是位于较成熟城市区域的住宅用房，同类型的住宅用房租赁较活跃，收益额易于取得，但收益较低，不能客观的反映市场行情，故住宅用房一般不选用收益法进行评估。

(4) 成本法评估一般适用于独立的开发建设项目进行重新开发建设，且成本法不宜体现住宅用房市场价值，故不选用。

因此，本次对估价对象采用比较法进行评估。

3、方法的定义及计算公式

比较法的基本原理——替代原理

比较法的定义：比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的调整，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法的基本公式：

比较价值=比准单价×建筑面积

其中：比准单价=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

房地产状况调整系数=区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数

十、估价结果

经本公司估价人员实地查勘，遵循独立、客观、公正的估价原则，采用比较法进行测算，确定估价对象在价值时点2022年7月1日的市场价值为：

估价总额：30.17万元（大写：人民币叁拾万壹仟柒佰元整），详见下表：

房地产评估明细表

项目及结果	估价对象	黔江区城西街道城西三路33号8栋0-2
评估单价 (元/m ²)		3630
建筑面积 (m ²)		83.11
评估总价 (万元)		30.17



十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
胡仁还	5020210073	胡仁还	2022年7月11日
陈怡	5020020102	陈怡	2022年7月11日

十二、实地查勘期

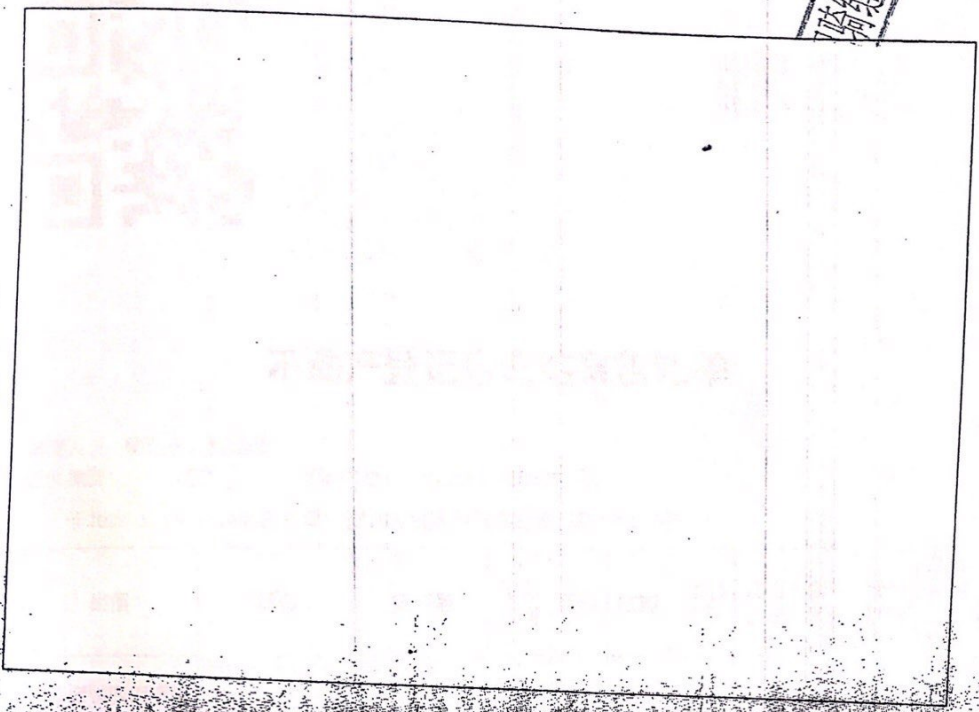
估价人员进入估价对象现场实地查勘的日期为2022年7月1日。

十三、估价作业期

本估价作业期为2022年6月15日起至2022年7月11日。

胡世怀

权利人	胡世怀, 彭华英
共有情况	共同共有
坐落	黔江区城西街道城西三路33号8栋0-2
不动产单元号	QJ00300204170000090900100030002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	房屋建筑面积: 83.11平方米
使用期限	土地使用权终止日期至2065年05月02日止
权利其他状况	<p>权利人身份证号码: 胡世怀: 彭华英: 房屋结构: 砖混结构。 土地使用权面积: 9.23平方米。 土地专有建筑面积(套内面积): 83.11平方米。 所在楼层(名义层): 2架空层。 业务编号: 201606150380130。</p>





不动产登记查询结果告知单

申请人： 黔江区人民法院

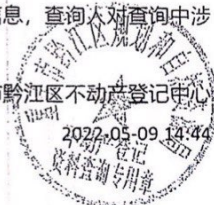
证件类型： 其它 (证件号： 2022渝0114执1380号)

于2022-05-09 14:44前在我单位查询土地房屋数字档案信息1条记录如下：

坐落	权利人	权证号	登记日期	用途	结构	土地性质	建筑面积	套内面积	是否抵押	是否查封或限制
黔江区城西街道城西三路33号8栋0-2	胡世权 彭华英	渝(2016)黔江区不动产权第000482767号	2016-06-16	成套住宅	混合结构	出让	83.11	0	否	是
附注：										

说明：以上登记信息是根据我单位已经审核完毕并归档的房地产权属登记信息，查询人对查询中涉及的国家机密、个人隐私和商业秘密负有保密义务，不得泄露他人或不当使用

重庆市黔江区不动产登记中心



查询到房屋：“黔江城区西街道城西三路33号8栋0-2”，的抵押、查封、限制现势如下：

房屋权利人：胡世怀，彭华英

房屋是否共有： ▾ 共有类型： ▾

业务分类	起始日期	终止日期	业务描述
查封登记（地房）	2022-04-22	2025-04-21	来文单位：重庆市黔江区人民法院，来文文号： (2022)渝0114执1380号

重庆市黔江区不动产登记中心

