

房地产估价报告

估价报告编号：重华川估字（2022）第 113 号

估价项目名称：重庆市垫江县人民法院因执行案件涉及位于重庆市垫江县
桂溪镇工农路 312 号 1 幢 702 号的住宅用房处置参考价评
估报告

估价委托人：重庆市垫江县人民法院

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：邓治远（注册号：5020160035）

王 敏（注册号：5020190021）

估价报告出具日期：2022 年 3 月 16 日



致估价委托人函

重庆市垫江县人民法院：

受贵院委托，本着独立、客观、公正的工作原则，对产权属于郭胜证载坐落为垫江县桂溪镇工农路312号1幢702号（实际坐落为桂溪镇工农南路226号1单元7-1，下同），建筑面积为108.43平方米的住宅用房处置参考价进行了评估。现将房地产估价结果报告如下：

一、估价目的：根据《重庆市垫江县人民法院司法评估委托书》（（2022）渝垫法委评字第30号、（2021）渝0231执恢835号），本次估价目的是因重庆市垫江县人民法院执行“中国农业银行股份有限公司垫江支行与郭胜、李瑾借款合同纠纷（2021）渝0231执恢835号一案”需要，对被执行人郭胜名下的、证载坐落为垫江县桂溪镇工农路312号1幢702号，建筑面积为108.43平方米的住宅用房处置参考价进行评估，为重庆市垫江县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：

估价对象为权属于郭胜证载坐落为垫江县桂溪镇工农路312号1幢702号的住宅用房，所在楼栋名称为“垫江八四厂家属楼”，房屋建筑面积为108.43平方米。

三、价值时点：2022年3月9日（现场查勘日）

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：本公司根据估价目的，遵循估价原则，根据《房地产估价规范》，在认真分析现有资料、市场现状的基础上，采用了比较法、收益法，经过测算，结合估价师经验与影响房地产市场的价格因素，确定

估价对象在市场上有足够的买方和卖方,并且进入市场无障碍的条件下,于价值时点2022年3月9日的估价结果如下:

评估建筑面积:108.43平方米

评估单价:3010元/平方米

评估总价:32.64万元

人民币大写:叁拾贰万陆仟肆佰元整

七、特别提示

1. 根据委托方提供的《不动产登记证明》显示,至价值时点,估价对象已抵押,抵押权人为中国农业银行股份有限公司重庆垫江支行,债权金额为21万元。估价对象已先后被重庆市渝北区人民法院、重庆市垫江县人民法院依法查封,本次估价目的是为重庆市垫江县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,故估价结果不考虑已抵押、查封情况对估价结果的影响。

2. 据估价人员实地查勘,估价对象证载坐落为垫江县桂溪镇工农路312号1幢702号,实际坐落为垫江县桂溪镇工农南路226号1单元7-1,该实际坐落经被执行人郭胜指认、由承办法官与申请方共同调查确认,与证载坐落为同一坐落,特此说明。

3. 估价对象土地使用权类型为划拨,房地产转让时,需缴纳土地增值收益。

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解释估价结论,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:

邢浩

重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

二〇二二年三月十六日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	1
一、估价假设条件	1
二、估价限制条件	2
估价结果报告	4
一、估价委托人及房地产权利人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	5
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	8
八、估价依据	8
九、估价方法	10
十、估价结果	10
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
附 件	12

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. 估价人员已于2022年3月9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

至价值时点，估价对象已抵押、已查封，本次估价目的是为重庆市垫江县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故估价结果不考虑已抵押、查封情况对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设

据估价人员实地查勘，估价对象证载坐落为垫江县桂溪镇工农路312号1幢702号，实际坐落为垫江县桂溪镇工农南路226号1单元7-1，该实际坐落经被执行人郭胜指认、由承办法官与申请方共同调查确认，与证载坐落为同一坐落，特此说明。

(五) 依据不足假设

本报告无依据不足假设。

二、估价限制条件

(一) 估价报告用途限制

本次估价仅限于确定估价对象在价值时点的市场价值，为重庆市垫江县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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(2022年3月16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) 其他需要说明的事项

1. 本估价结果为包括分摊划拨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

名称：重庆市垫江县人民法院

地址：重庆市垫江县桂南大道 276 号

承办法官：

联系电话：

2. 房地产权利人

姓名：郭胜

身份证号：

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(2021)第 1-010 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：2021 年 8 月 13 日至 2024 年 8 月 12 日

三、估价目的

根据《重庆市垫江县人民法院司法评估委托书》((2022)渝垫法委

评字第30号、(2021)渝0231执恢835号),本次估价目的是因重庆市垫江县人民法院受理“中国农业银行股份有限公司垫江支行与郭胜、李瑾借款合同纠纷(2021)渝0231执恢835号一案”需要,对被执行人郭胜名下的、证载坐落为垫江县桂溪镇工农路312号1幢702号,建筑面积为108.43平方米的住宅用房处置参考价进行评估,为重庆市垫江县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) 房地产实物状况

1. 估价对象范围

估价对象为郭胜证载坐落为垫江县桂溪镇工农路312号1幢702号的“垫江八四厂家属楼”内的住宅用房,建筑面积为108.43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、分摊划拨住宅用地使用权、室内装修),不包含其他动产、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

估价对象为成套住宅,证载坐落为垫江县桂溪镇工农路312号1幢702号,实际坐落为垫江县桂溪镇工农南路226号1单元7-1,楼栋名称为“垫江八四厂家属楼”,建筑物约建成于2002年,房屋结构为砖混结构,无电梯。建筑物共7层,估价对象位于第7层、每层2户,层高约3米。估价对象户型为3室1厅1厨1卫,客厅朝马路。外墙贴砖,室内装修如下:入户为防盗门,室内木门,铝合金窗、阳台部分带有铁质防盗网,地面贴地砖,内墙刷白,天棚刷白,厨卫地面为地砖、内墙部分贴墙砖、部分刷白,部分墙面有翻皮掉灰现象。估价对象所在小区水、电、讯、天然气配

套齐全。估价对象目前由产权人自住。

估价对象所在建筑物约6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、其他房屋结构构件一般，入户门无损坏变形。估价对象上下水、卫生器具、电器设备、线路、照明管线基本能正常使用，房屋状况一般。

(2) 土地实物状况

估价对象证载坐落为垫江县桂溪镇工农路312号1幢702号，实际坐落为垫江县桂溪镇工农南路226号1单元7-1，土地用途为住宅用地，所在宗地四至：东临工农南路、南临凤南街、西临凤山小区、北临重庆农村商业银行，土地形状为较规则多边形。宗地地势较平坦。权属性质为国有，使用权类型为划拨，共有使用权面积未记载，分摊土地使用权面积为15.49平方米。

估价对象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. 房地产权益状况

根据估价委托人提供的《房地产权证》（证号：305房地证2013字第02314号）记载，估价对象权利人为郭胜、证载坐落于垫江县桂溪镇工农路312号1幢702号，砖混结构，共7层，估价对象位于第7层，房屋用途为住宅，房屋建筑面积为108.43平方米、套内建筑面积未记载；土地用途为住宅用地、土地使用权类型为划拨，共有土地使用权面积未记载、分摊土地使用权面积为15.49平方米。估价对象权属清晰。

2. 他项权利状况

根据委托方提供的《不动产登记证明》显示，至价值时点，估价对象

已抵押，抵押权人为中国农业银行股份有限公司重庆垫江支行，债权金额为21万元。估价对象已先后被重庆市渝北区人民法院、重庆市垫江县人民法院依法查封，本次估价目的是为重庆市垫江县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故估价结果不考虑已抵押、查封情况对估价结果的影响。

(三) 估价对象周边环境状况

估价对象坐落于垫江县桂溪镇工农路312号，紧邻凤山小区，距垫江县西欧商业步行街约600米，周边多为住宅底商，商业繁华度一般。距八一桥公交站约100米，有垫江1路、垫江3路、垫江5路等公交线路停靠，交通便捷度较高。区域内人车流量一般，周边有凤山小区、广电大厦职工小区等住宅小区，有垫江县中医院、专诚大药房（垫江县中医院店）、垫江县凤山小学、阳光幼儿园、重庆农村商业银行（凤山分理处）、中国建设银行（重庆垫江凤山路支行）、开心超市、隆盛冻品海鲜批发超市、凤山菜市场等，各项公共设施能够满足住宅用途的需要。

五、价值时点

本次价值时点为实地查勘日2022年3月9日，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

本报告书提供的房地产价值是满足假设限制条件下于价值时点的市场价值。市场价值，是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. 《中华人民共和国民法典》
2. 《中华人民共和国资产评估法》
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
4. 《中华人民共和国土地管理法》
5. 《中华人民共和国城乡规划法》
6. 《城市房地产转让管理规定》
7. 《不动产登记暂行条例》
8. 《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)

9. 《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

10. 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)

11. 《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《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)

2. 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. 《重庆市垫江县人民法院司法评估委托书》((2022)渝垫法委评字第30号、(2021)渝0231执恢835号)

(四) 产权依据

1. 《房地产权证》(305房地证2013字第02314号)复印件
2. 估价对象房产信息查询资料
3. 《不动产登记证明》复印件
4. 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。

估价对象位于重庆市垫江县，用途为住宅，周边有类似房地产转让和出租可比实例可收集，故可选用比较法和收益法进行估价。

(1) 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

(2) 收益法原理：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。

收益法计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

其中：V--表示估价对象在价值时点的收益价格，即现值

A_i --表示未来第*i*年的净收益

r--表示报酬率

n--表示房地产的收益年限

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2022年3月9日的估价结果如下：

评估建筑面积：108.43 平方米
 评估单价：3010 元/平方米
 评估总价：32.64 万元
 人民币大写：叁拾贰万陆仟肆佰元整



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
邓治远	5020160035		2022 年 3 月 16 日
王 敏	5020190021		2022 年 3 月 16 日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2022 年 3 月 9 日。

十三、估价作业期

本次估价作业日期为 2022 年 3 月 9 日至 2022 年 3 月 16 日。

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

二〇二二年三月十六日



附 件

- 一、《重庆市垫江县人民法院司法评估委托书》（（2022）渝垫法委评字第30号、（2021）渝0231执恢835号）
- 二、《房地产权证》（305房地证2013字第02314号）复印件
- 三、估价对象房产信息查询资料
- 四、《不动产登记证明》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

305 房地证 2013 字第 02314 号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关



此件与原件核对无误
周理

权利人	郭胜		
证件名称及号码	身份证: [REDACTED]		
坐落	垫江县桂溪镇工农路312号1幢702号		
房地籍号			
土地使用权类型	国有划拨	房屋结构	砖混
土地用途	住宅	房屋用途	住宅
土地使用权面积	15.49m ²	楼层	总7层第7层
共有使用权面积		房屋建筑面积	108.43m ²
土地使用权终止日期		套内建筑面积	
房屋共有或共用部位及设施			

填证单位:

登记日期:

年 月 日

填证单位:

登记日期:

二〇一三年一月三十日



记 事

该房屋于2013年变更取得。

附件与原件核对无误
核算人：周 琛

记 事

农商部注册商標第2010号

此件与原件核对无误
核实人：周 琼

户室详细情况

查看户型图

查看登记簿

项目名称	八四厂	房籍号	DJ00600500350000020100200070002 复制
房屋用途	成套住宅	房屋坐落	垫江县桂溪镇工农路312号1幢7-2号
建筑结构	混合结构	户型	三室一厅
建筑面积(m²)	108.43	套内面积(m²)	0
分摊面积(m²)	15.49	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,房屋抵押,抵押类型,房屋查封
楼幢性质	其他	幢号	(旧)
旧房籍号		单元号	2
名义层	7	物理层	7
备注	0	附属部位	
不动产单元号	500231001037GB00007F00020024		



隶属宗地位置 隶属宗地详细信息

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	登记坐落	登记日期	状态	详细信息	档案
1	201906110280109			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号] (2019) 渝0231执1294号之一		[来文单位] 垫江县人民法院		垫江县桂溪镇工农路312号1幢7-2号	2019-6-11 15:12:11	现势	查五	
2	201807170280054			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号] (2018) 渝0112执保1503号		[来文单位] 重庆市渝北区人民法院		垫江县桂溪镇工农路312号1幢7-2号	2018-7-18 9:14:36	现势	查五	
3	201604150280021			抵押权登记	土地房屋抵押权(地房)	305房地证2013字第02314号		中国农业银行股份有限公司重庆垫江支行	郭胜	垫江县桂溪镇工农路312号1幢702号	2016-4-15 11:38:00	现势	查五	



4	201604120280019	201305140280053		抵押权登记	土地房屋抵押权登记(地房)	305房地证2013字第02314号	郭胜	重庆农村商业银行股份有限公司垫江支行	垫江县桂溪镇工农路312号1幢702号	2016-4-13 10:24:00	历史	查看	
5	201305140280053			抵押权登记	土地房屋最高抵押权(地房)	305房地证2013字第02314号	郭胜	重庆农村商业银行股份有限公司垫江支行	垫江县桂溪镇工农路312号1幢702号	2013-5-15 10:35:00	历史	查看	
6	3052013001446		2013001446	变更登记	房屋名称变更登记	305房地证2013字第02314号	郭胜		垫江县桂溪镇工农路312号1幢702号	2013-1-22 0:00:00	现势	查看	
7	305101010103853		15200	转移登记	房改售房、集资房	26956	郭胜	重庆市垫江县八四厂	垫江县桂溪镇工农路312号1702	2002-4-17 0:00:00	历史	查看	
8	201610181000282		27593	首次登记	城镇房屋初始登记	26745		重庆市垫江八四厂	垫江县桂溪镇工农路312号	2002-1-29 0:00:00	历史	查看	

不动产登记

不动产登记证明



根据《中华人民共和国物权法》等法律

的规定，为保护不动产权利人合法权益，对

申请人申请登记的不动产权利

及登记事项，经审查核实，准予登记，颁发

此证明。

证明权利或事项	土地房屋抵押权(地房)
权利人(申请人)	中国农业银行股份有限公司重庆 垫江支行
义务人	郭胜
坐落	垫江县桂溪镇工农路312号1幢102
不动产单元号	DJ007900005300000001002000100 02
其他	
附记	预权金额: 21万元; 业务编号: 201604150280021



中华人民共和国国土资源部

编号: 60000438732

估价对象照片



估价对象楼栋外观现状



估价对象楼栋入户现状



估价对象入户现状



估价对象室内现状



估价对象室内现状



估价对象室内现状

估价对象照片



估价对象室内现状



估价对象室内现状



估价对象室内现状



估价对象室内现状



估价对象周边现状



估价对象周边现状

估价对象位置标图

