



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：（重庆）华康（2022）（估）字第 615 号

估价项目名称：重庆市垫江县桂溪镇迎春家园 B 栋由北向南 5 号停
车用房房地产市场价值司法估价项目

估价委托人：垫江县人民法院

房地产估价机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：汪 立（注册号：5020040150）

陈 刚（注册号：5020090010）

估价报告出具日期：2022 年 09 月 26 日



致估价委托人函

垫江县人民法院：

受贵院委托，我公司根据（2022）渝垫法委评字第78号、（2022）渝0231执70号《垫江县人民法院司法评估委托书》原件，于2022年8月10日至2022年09月26日对曹绪龙所有的位于重庆市垫江县桂溪镇迎春家园B栋由北向南5号停车用房房地产市场价值进行了司法估价。

注册房地产估价师本着独立、客观、公正、合法的原则，结合估价对象房地产的实际情况，对估价对象实施了必要的估价程序，估价工作已完成。按照中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》的要求，致函于贵院：

一、估价对象

根据（2022）渝垫法委评字第78号、（2022）渝0231执70号《垫江县人民法院司法评估委托书》原件、房地证305字第200905699号《重庆市房地产权证》复印件、《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件等相关资料记载：本次估价对象为曹绪龙所有的位于重庆市垫江县桂溪镇迎春家园B栋由北向南5号的停车用房房地产，房屋用途为车库，建筑面积38.12平方米及对应分摊的出让土地使用权面积。估价对象范围为其房屋所有权、出让国有建设用地使用权以及室内装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营等其他财产或权益。



其评估明细具体如下：

产权证号	权利人	证载坐落	房屋部分					土地使用权部分				备注
			证载房屋用途	房屋结构	楼层	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期	土地使用权面积 (m ²)	
房地证 305 字第 200905699 号	曹绪龙	垫江县桂溪镇迎春家园 B 栋由北向南 5 号	车库	砖混	第 1 层	38.12	/	车库	出让	2050 年 12 月	4.77	1、1 个车位； 2、现门牌号：垫江县桂溪街道北街 114 号附 36 号

二、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点

(2022)渝垫法委评字第78号、(2022)渝0231执70号《垫江县人民法院司法评估委托书》原件中未明确价值时点，根据《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号载明，人民法院未明确价值时点的，一般以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点。2022年8月10日本公司注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，故本次价值时点设定为2022年8月10日。

四、价值类型

本估价报告中估价结果的价值内涵为估价对象的市场价值。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交易的金额。



五、估价方法

本次估价采用比较法、收益法评估估价对象的房地产市场价格。

六、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，选择适宜的估价方法，综合分析影响房地产价格的因素，评估确定估价对象于2022年08月10日市场价值如下：

评估单价：7.39万元/个；

估价总值：7.39万元；

人民币大写：柒万叁仟玖佰元整。

七、特别提示：

1、估价委托人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。

2、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。

3、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会使用。

4、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会使用。

5、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评估行业组



织进行专业技术评审。

6、估价对象所在小区无专业物业管理；该车位电费欠缴情况均不详，提请报告使用人注意。本次估价结果未扣除所欠电费等相关费用，提请报告使用人注意。

7、根据委托人提供的房地证305字第200905699号《重庆市房地产权证》复印件、《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件等相关资料记载，估价对象证载地址为重庆市垫江县桂溪镇迎春家园B栋由北向南5号，实地查勘车位门牌号为重庆市垫江县北街114号附36号，由（2022）渝0231执70号《垫江县人民法院咨询函》原件、垫规资函（2022）252号《垫江县规划和自然资源局》调查复函复印件回复得知估价对象（垫江县桂溪镇迎春家园B栋由北向南5号）现对应车库门牌号为重庆市垫江县北街114号附36号。本次报告中以证载地址（重庆市垫江县桂溪镇迎春家园B栋由北向南5号）进行描述。

房地产估价机构法定代表人：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

致函日期：二〇二二年九月二十六日





目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
房地产估价结果报告	10
一、 估价委托人	10
二、 房地产估价机构	10
三、 估价目的	10
四、 估价对象	11
五、 价值时点	15
六、 价值类型	15
七、 估价原则	15
八、 估价依据	16
九、 估价方法	18
十、 估价结果	20
十一、 注册房地产估价师	21
十二、 实地查勘期	21
十三、 估价作业期	21
附 件	22
一、 (2022)渝垫法委评字第78号、(2022)渝0231执70号《垫江 县人民法院司法评估委托书》	22
二、 房地证305字第200905699号《重庆市房地产权证》复印件	22
三、 垫规资函(2022)252号《垫江县规划和自然资源局》调查复函复 印件等相关资料	22
四、 《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件等相关资料	22
五、 估价对象位置示意图	22
六、 估价对象现状照片	22
七、 房地产估价机构营业执照及备案证书复印件	22
八、 注册房地产估价师资格证书复印件	22



估价师声明

- 1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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估价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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告。



估价假设和限制条件

本估价报告估价结果的价值内涵为估价对象在价值时点的房地产市场价值。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交易的金额。

根据估价委托人提供的（2022）渝垫法委评字第78号、（2022）渝0231执70号《垫江县人民法院司法评估委托书》原件、房地证305字第200905699号《重庆市房地产权证》复印件、《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件、（2021）渝0231执70号《垫江县人民法院咨询函》原件、垫规资函（2022）252号《垫江县规划和自然资源局》调查复函复印件等相关资料，并按以下假设进行市场价值的估价：

一、估价假设：

（一）本次估价的一般假设：

1、假设交易行为满足：自愿销售的卖方，物业可以自由转让，有足够的时间进行议价，信息对比等，在此期间物业价值稳定，不考虑特殊买家的额外出价。

2、假设价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。

3、假设估价对象的建设符合国家标准，并在其耐用年限内，除不可抗力因素外，能正常、有效地按合法用途持续使用。若估价报告使用人对此存有疑虑，须请专业机构进行勘测。

4、估价委托人提供的根据（（2022）渝垫法委评字第78号、（2022）渝0231执70号《垫江县人民法院司法评估委托书》原件、房地证305字第200905699号《重庆市房地产权证》复印件、《重庆市土地房屋权属登



记申请书》复印件、（2021）渝 0231 执 70 号《垫江县人民法院咨询函》原件、垫规资函（2022）252 号《垫江县规划和自然资源局》调查复函复印件等相关资料，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定其提供的资料合法、真实、准确、完整。

5、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘时观察，估价对象目前作为仓库使用。另外，注册房地产估价师还对估价对象的权属、用途、坐落、建筑结构等进行了关注。估价对象的房屋产权证号、建筑面积、权属、用途、坐落、建筑结构等均以估价委托人提供的房地证 305 字第 200905699 号《重庆市房地产权证》复印件、《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件等相关资料记载为准。

6、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了表面的观察，但对隐蔽的房屋安全、环境污染等因素在不能借助相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常使用。

7、假设重庆市房地产市场在短期内无重大变化。

8、估价对象所在小区无专业物业管理，该车位电费欠缴情况均不详，提请报告使用人注意。本次估价结果未扣除所欠电费等相关费用，提请报告使用人注意。

（二）本次估价的未定事项假设：

估价委托人提供的房地证 305 字第 200905699 号《重庆市房地产权证》复印件、《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件等相关资料未载明估价对象房屋建成时间，根据估价人员实地调查，估价对象的房屋建成时间约为 2005 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

（三）本次估价的背离事实假设：

1、根据委托人提供的房地证 305 字第 200905699 号《重庆市房地产权证



证》复印件等相关资料记载，估价对象在价值时点已被查封。因本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次估价不考虑估价对象已被查封因素对其价值的影响。

2、根据委托人提供的房地证 305 字第 200905699 号《重庆市房地产权证》复印件等相关资料记载，估价对象在价值时点存在抵押权。

（四）本次估价的不相一致假设：

根据委托人提供的房地证305字第200905699号《重庆市房地产权证》复印件、《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件等相关资料记载，估价对象证载地址为重庆市垫江县桂溪镇迎春家园B栋由北向南5号，实地查勘车位门牌号为重庆市垫江县北街114号附36号，经申请人代理人指认及（2022）渝0231执70号《垫江县人民法院咨询函》原件、垫规资函（2022）252号《垫江县规划和自然资源局》调查复函复印件回复得知估价对象（垫江县桂溪镇迎春家园B栋由北向南5号）现对应车库门牌号为重庆市垫江县北街114号附36号。

（五）本次估价的依据不足假设：

我公司估价人员要求估价委托人提供估价对象权属资料原件，估价委托人未提供估价对象权属资料原件，我公司估价人员未能对其原件进行查验，本次估价对象产权证号、建筑面积、权属、用途、坐落、建筑结构等数据来源于估价委托人提供的（（2022）渝垫法委评字第78号、（2022）渝0231执70号《垫江县人民法院司法评估委托书》原件、房地证305字第200905699号《重庆市房地产权证》复印件、《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件、（2021）渝0231执70号《垫江县人民法院咨询函》原件、垫规资函（2022）252号《垫江县规划和自然资源局》调查复函复印件等相关资料，假设估价委托人提供的相关权属资料合法、真实、准确、完整。



二、估价报告使用限制

1、本估价报告及结果只对本估价报告中的估价目的适用，其它用途的使用均属无效。

2、根据国家有关规定，本估价报告书使用期限为一年（自估价报告出具之日起计算）。

3、非为法律、行政法规规定，本报告的全部或部分内容未经房地产估价机构同意不得修改或提供给除人民法院、诉讼双方当事人及其代理人以及人民法院指定单位以外的其他任何法人和个人，亦不得见诸于公开媒体。

4、在本次估价报告使用期限内，若估价对象发生损毁及其权益的重大变化，本估价报告及结果无效。

5、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

三、需特别说明的事项：

（一）评估范围：

根据（2022）渝垫法委评字第78号、（2022）渝0231执70号《垫江县人民法院司法评估委托书》原件记载评估范围为：被执行人曹绪龙名下位于垫江县桂溪镇迎春家园B栋由北向南5号车库（房地证305字第200905699号）。

（二）有关实地查勘的说明：

本公司估价人员于2022年08月10日与申请人代理人共同对估价对象进行了实地查勘，实地查勘房屋位于重庆市垫江县桂溪镇迎春家园B栋北街114号附36号，经申请人代理人指认及（2022）渝0231执70号《垫江县人民法院咨询函》原件、垫规资函（2022）252号《垫江县规划和自然资源局》调查复函复印件回复得知实地查勘房屋与委托书记载房屋（垫江县桂溪镇



迎春家园B栋由北向南5号)、《不动产登记查询结果告知单》复印件、《不动产登记申请表》复印件等相关资料记载房屋(垫江县桂溪镇迎春家园B栋由北向南5号)为同一房产。申请人代理人已在现场查勘表上签字确认。

(三) 有关估价对象房屋权属状况的说明

1、根据估价委托人提供的房地证305字第200905699号《重庆市房地产权证》复印件、《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件等相关资料记载,估价对象权利人为曹绪龙。

(四) 有关土地使用权的说明:

1、根据估价委托人提供的房地证305字第200905699号《重庆市房地产权证》复印件、《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件等相关资料记载:土地使用权类型为出让,土地用途为车库。

2、本次估价以房地合一的方式体现估价对象的市场价值,其对应的土地使用权部分,无明确的界址及实体状况,故未单独对估价对象对应的出让土地使用权价值进行估价。

(五) 有关估价结果的说明:

- 1、本次估价结果的面积内涵是指建筑面积。
- 2、本估价报告的估价结果为房地产现状利用下的市场价值。
- 3、本估价结果包含估价对象对应分摊的出让土地使用权价值。
- 4、本估价结果为估价对象于2022年08月10日的房地产市场价格,含该物业所配设的设施设备等对其价值的贡献。
- 5、本次评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是评估对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证,提请报告使用人注意。
- 6、本次估价结果未扣除涉执房地产处置时涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。



7、本估价结果未考虑估价对象或存在的他项权利及可能需缴纳的相关费用。

8、估价对象在处置中涉及的相关税费应按照法律法规规定由转让人和买受人各自承担。

(六) 其他特殊说明事项：

1、本次估价过程中利用了估价委托人提供的估价对象相关资料，上述资料的真实性、合法性、准确性及完整性由估价委托人负责；如因该资料任何部分内容有误引致估价结果失真或失实，房地产估价机构不承担责任。

2、估价对象在处置中涉及的相关税费应按照法律法规规定由转让人和买受人各自承担。

3、估价报告中所描述的估价对象现状为建筑物梗概，此梗概仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象。

4、本估价报告提供的照片是描述估价对象梗概，此梗概仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象，不作为确定估价对象的依据。

5、本估价报告中所附估价对象位置示意图仅是对估价对象所在区域的位置示意，不能作为确定估价对象具体位置依据。

6、本估价报告中所附估价对象区域位置示意图仅是对估价对象所在区域的位置示意，不能作为确定估价对象具体位置依据。

7、本估价报告书一式伍份，无副本，复印件无法律效力，任何使用本估价报告书复印件的行为造成的一切后果与本房地产估价机构无关。

8、估价委托人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。

9、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。



10、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。

11、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。

12、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评估行业组织进行专业技术评审。

13、现场查勘，估价对象现由权利人自用中，估价委托人未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，现假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

14、估价对象所在小区无专业物业管理；该车位电费欠缴情况均不详，提请报告使用人注意。本次估价结果未扣除所欠电费等相关费用，提请报告使用人注意。

15、根据委托人提供的房地证305字第200905699号《重庆市房地产权证》复印件、《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件等相关资料记载，估价对象证载地址为重庆市垫江县桂溪镇迎春家园B栋由北向南5号，实地查勘车位门牌号为重庆市垫江县北街114号附36号，由（2022）渝0231执70号《垫江县人民法院咨询函》原件、垫规资函（2022）252号《垫江县规划和自然资源局》调查复函复印件回复得知估价对象（垫江县桂溪镇迎春家园B栋由北向南5号）现对应车库门牌号为重庆市垫江县北街114号附36号。本次报告中以证载地址（重庆市垫江县桂溪镇迎春家园B栋由北向南5号）



进行描述。

特别提示：

1、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。

2、估价委托人应在报告有效期内使用本估价报告。



房地产估价结果报告

(重庆)华康(2022)(估)字第615号

一、估价委托人

- 1、名称：重庆市垫江县人民法院
- 2、联系人：
- 3、联系电话：

二、房地产估价机构

1、房地产估价机构名称：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

- 2、住所：重庆市渝中区中山三路168号
- 3、统一社会信用代码：915001036761192206
- 4、法定代表人：殷翔龙
- 5、联系电话：(023) 63867263
- 6、估价机构备案等级：

《房地产估价机构备案证书》 资质等级：一级

证书编号：渝房评备字(2018)1-003号

审批发证机关：重庆市国土资源和房屋管理局

三、估价目的

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：

根据《（2022）渝垫法委评字第 78 号、（2022）渝 0231 执 70 号《垫江县人民法院司法评估委托书》原件、房地证 305 字第 200905699 号《重庆市房地产权证》复印件、《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件、（2021）渝 0231 执 70 号《垫江县人民法院咨询函》原件等相关资料记载：本次估价对象为曹绪龙所有的位于重庆市垫江县桂溪镇迎春家园 B 栋由北向南 5 号的停车用房房地产，房屋用途为车库，建筑面积 38.12 平方米及对应分摊的出让土地使用权面积。估价对象范围为其房屋所有权、出让国有建设用地使用权以及室内装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营等其他财产或权益。

其评估明细具体如下：

产权证号	权利人	证载坐落	房屋部分					土地使用权部分				备注
			证载房屋用途	房屋结构	楼层	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期	土地使用面积 (m ²)	
房地证 305 字第 200905699 号	曹绪龙	垫江县桂溪镇迎春家园 B 栋由北向南 5 号	车库	砖混	第 1 层	38.12	/	车库	出让	2050 年 12 月	4.77	1、1 个车位； 2、现门牌号：垫江县桂溪街道北街 114 号附 36 号

(二) 估价对象基本状况：

1、估价对象所在建筑物基本状况：

估价对象所在建筑物位于重庆市垫江县桂溪镇迎春家园 B 栋由北向南 5 号，所在物业的物业类型为住宅小区的配套停车用房，住宅小区物业名称为“迎春家园”。估价对象所在建筑物约建成于 2005 年，总楼层共 7 层（1~7 层，第 1 层为车库），均为地上层，未配备电梯，房屋保养状况一般。



2、估价对象房屋基本状况：

(1) 名称：“迎春家园”。

(2) 坐落：证载门牌号为重庆市垫江县桂溪镇迎春家园 B 栋由北向南 5 号；实际门牌号为重庆市垫江县桂溪镇迎春家园 B 栋北街 114 号附 36 号。

(3) 建筑面积：建筑面积 38.12 平方米，套内建筑未记载，车位数量一个。

(4) 车位类型：独立车库。

(5) 建成年份：约建成于 2005 年。

(6) 用途：证载房屋用途为车库，实际房屋用途为停车用房，现由权利人作为仓库使用中。

(7) 楼层：位于名义层第 1 层、物理层第 1 层。

(8) 房屋结构：砖混结构。

(9) 层高：部分层高约 2.3 米，部分约 1.8 米。

(10) 平面布置：平面布置较规则。

(11) 外观：外观维护保养情况一般，详见《估价对象现状照片》。

(12) 室内状况：入户为卷帘门，水泥地面，天棚、内墙面刷白。

(13) 设施设备：通上下水、电。

(14) 通风和采光：通风、采光一般。

(15) 工程质量：估价对象已办理产权证书，根据国家相关法律法规，其工程质量应符合国家相关标准。

(16) 物业管理：无专业物管管理。

(17) 维修养护情况及完损程度：经现场查勘，估价对象使用情况正常；承重构件完好牢固，梁柱无倾斜变形；墙体较完好；地面完好平整。

3、估价对象土地基本状况：

(1) 土地面积：根据房地证 305 字第 200905699 号《重庆市房地产



证》复印件载明，估价对象土地使用权面积 4.77 平方米。

(2) 用途：证载土地用途为车库，实际作为仓库使用。

(3) 土地使用权类型：土地使用权类型为出让，终止日期为 2050 年 12 月，土地级别为垫江县商业 2 级。

(4) 土地四至：估价对象所在宗地东临其他建筑，南临其他建筑，西临其他建筑，北临北街。

(5) 土地形状：土地形状呈较规则多边形。

(6) 地形地势：地势有一定坡度，自然排水畅通。

(7) 土壤：区域以住宅及配套的商业为主，土壤受污染的可能性较小。

(8) 地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力。

(9) 土地开发程度：所在宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），红线内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及平整场地）。

（三）估价对象区位状况：

1、位置状况

(1) 坐落：估价对象位于重庆市垫江县桂溪镇迎春家园 B 栋由北向南 5 号，详见《估价对象位置示意图》。

(2) 方位：估价对象所在小区位于北街以南。

(3) 距离：估价对象所在小区距公交车站县医院站约 230 米。

(4) 临街状况：估价对象所在小区临北街。

2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在区域内有北街，区域内路面已硬化，路况较好，区域车流量较大，交通较畅通。

(2) 出入可利用的交通工具：估价对象所在小区距公交车站县医院站约 230 米，有垫江 1 路、垫江 2 路、垫江 4 路、垫江 6 路公交车经过。



(3) 交通管制状况：限速。

3、环境状况

(1) 自然环境：估价对象所在区域内自然环境状况一般，区域内绿化率一般，无明显污染源，卫生状况较好。

(2) 人文环境：估价对象所在区域规划以及土地利用多以普通住宅小区及配套商业为主，附近有北苑小区、佳华雅苑等物业。区域内人流量较大，商业繁华程度较好；区域内主要为常住及流动人口，治安状况较好。

(3) 景观：一般。

4、外部配套设施状况

(1) 外部基础设施：区域内道路、上水、下水（雨水、污水）、电、天然气、通信、有线电视等基础设施完备，均为市政管网，上水、下水、电、天然气保证度高。

(2) 外部公共服务设施：区域内有重庆市垫江实验中学、重庆市垫江县人民医院、好又多超市等，外部公共服务设施较齐备。

(四) 估价对象权属：

根据房地证305字第200905699号《重庆市房地产权证》复印件、《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件等相关资料记载：估价对象权利人为曹绪龙，估价对象已办理不动产权证书，产权证号为房地证305字第200905699号。

(五) 估价对象他项权利状况：

根据委托人提供的房地证305字第200905699号《重庆市房地产权证》复印件等相关资料记载，估价对象存在抵押且已被查封。

(六) 估价缘由：

根据（2022）渝垫法委评字第78号、（2022）渝0231执70号《垫江县人民法院司法评估委托书》原件可知：重庆农村商业银行股份有限公司



与曹绪龙、李云会借款合同纠纷（2022）渝 0231 执 70 号一案中，委托我对曹绪龙名下位于重庆市垫江县桂溪镇迎春家园 B 栋由北向南 5 号车库（房产证 305 字第 200905699 号）进行司法评估。

五、价值时点

（2022）渝垫法委评字第 78 号、（2022）渝 0231 执 70 号《垫江县人民法院司法评估委托书》原件中未明确价值时点，根据《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 号载明，人民法院未明确价值时点的，一般以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点。2022 年 8 月 10 日本公司注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，故本次价值时点设定为 2022 年 8 月 10 日。

六、价值类型

本估价报告中估价结果的价值内涵为估价对象的市场价值。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交易的金额。

七、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。

八、估价依据

（一）政策法规

1、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

3、《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，自2016年12月1日起施行）；

4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，自2021年1月1日起施行）；

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、《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）；

7、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）；

8、渝地房评经协发〔2013〕021号《关于加强房地产、土地司法评估管理的通知》；

9、《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；

10、《人民法院委托评估工作规定》法办〔2018〕273号；

11、《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。

12、《垫江县人民政府关于公布全县国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（垫江府发〔2016〕16号）。

（二）技术规范

1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

3、《房地产估价报告评审标准》。

（三）估价委托人提供资料

1、（2022）渝垫法委评字第78号、（2022）渝0231执70号《垫江县人民法院司法评估委托书》原件；

2、房地证305字第200905699号《重庆市房地产权证》复印件；

3、《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件等相关资料。

（四）房地产估价机构掌握的资料

1、近几年重庆市垫江统计年鉴资料；

2、近几年重庆市垫江房地产市场信息资料；

3、本房地产估价机构掌握的房地产估价技术指标、相关参数、市场信息等资料。



（五）注册房地产估价师搜集、整理的资料

- 1、估价对象实地查勘记录；
- 2、估价对象内部、外部现状及周边环境照片；
- 3、估价对象所在区域类似房地产调查资料。

九、估价方法

估价思路：本报告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，本次估价选用适当的估价方法测算估价对象的市场价值。

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）以及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）房地产估价常用方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应根据估价目的结合估价对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。

1、估价方法的选取

（1）比较法

比较法主要用于房地产市场发达，有充足的具有替代性的房地产交易实例的地区。估价对象位于重庆市垫江县桂溪镇迎春家园B栋由北向南5号，房屋用途为停车用房。近期有一定同类或类似房地产交易实例，有条件选用比较法确定估价对象的房地产价格，故适宜采用比较法。

（2）收益法

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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。估价对象位于重庆市垫江县桂溪镇迎春家园B栋由北向南5号，估价对象现状利用为停车用房，属于收益性房地产。估价对象所在区域有一定数量类似房地产的出租实例，且房地产未来的收益和风险都能够较准确的预测，故本次适宜



采用收益法。

(3) 成本法

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。由于此次估价对象为停车用房，成本法无法反映其真实价值，不宜采用成本法进行估价。

(4) 假设开发法

假设开发法是求取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。假设开发法适用于待开发的房地产，本次估价对象为建成房产，不宜采用假设开发法进行估价。

综上所述，本次估价根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法、收益法进行测算，评估估价对象的市场价值。

2、估价方法

(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。

其计算公式为：

比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×
房地产状况调整系数

其中：

房地产状况调整系数=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

收益法是指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。

根据估价对象所在区域市场状况，本次估价适宜采用收益法中全剩余寿命模式进行测算，其基本公式为：

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

式中：

V—表示房地产价值；

A_i —表示房地产净收益；

Y_i —表示报酬率；

n—表示房地产收益年限。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，选择适宜的估价方法，综合分析影响房地产价格的因素，评估确定估价对象于2022年8月10日市场价值如下：

评估单价：7.39 万元/个；

估价总值：7.39 万元；

人民币大写：柒万叁仟玖佰元整。



十二、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
汪立	5020040150	汪立	2022年9月26日
陈刚	5020090010	陈刚	2022年9月26日

十三、实地查勘期

2022年08月10日

十四、估价作业期

2022年08月10日至2022年09月26日

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二二年九月二十六日

