



## Real Estate Appraisal Report 房地产估价报告

### 估价假设和限制条件

#### 一、估价假设

##### 一般假设

1、估价委托人提供的相关产权资料，我们未向政府有关部门进行核实，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、估价对象产权清晰，不存在产权纠纷，可以在公开市场上自由交易，有自愿买方、卖方，且交易双方具有完全市场信息；

3、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、检测的情况下，假定估价对象无结构缺陷等重大质量问题，能正常安全使用；

4、估价对象为整个房地产中的一部分，本次评估假设估价对象可享有合理分摊的公共配套设施使用的权益；

5、本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场



结构及供求关系重大变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对委估对象价值的影响。

### 未定事项假设

1、估价委托人提供的《房地产权证》未记载估价对象房屋的建成年代，经注册房地产估价师实地查勘及调查了解，估价对象 1 的房屋建成年代约为 2004 年，估价对象 2-7 的房屋建成年代约为 2007 年，本次估价房屋建成年代以实地查勘为准。

2、估价委托人提供的《房地产权证》未记载估价对象 2-7 的土地使用权面积，本次估价设定估价对象 2-7 享有合理的分摊土地使用权面积。

### 背离事实假设

据估价人员了解，估价对象 1-7 已设定抵押权及被司法查封且被第三方占用，基于估价目的，本次估价不考虑抵押权及司法查封且被第三方占用对估价结论的影响。

### 不相一致假设

部分估价对象存在证载坐落与实际门牌号不一致情况，  
具体详见下表：



# Real Estate Appraisal Report

## 房地产估价报告

估价对象	2	3	4	6	7
证载坐落	丰都县三合街道滨江东路40号	丰都县三合街道滨江东路40号附5号	丰都县三合街道滨江东路40号附6号	丰都县三合街道滨江东路40号附21号	丰都县三合街道滨江东路40号附22号
实际门牌号	40号附1号	40号附6号	40号附7号	40号附20号	

估价人员实地查勘时根据房地产权证附图确定估价对象位置，本次估价以产权证载坐落为准进行描述。

### 依据不足假设

本估价报告无依据不足假设。

## 二、本报告使用的限制条件

1、本估价报告不能用于本次估价目的之外的其他经济活动，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、本估价报告分为“房地产估价报告”和“房地产估价技术报告”。“房地产估价报告”提供给估价委托人，“房地产估价技术报告”作为本公司存档资料及提交管理部门审查时使用。

3、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声





明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

4、估价结果是建立在本次估价的假设、限制以及本次估价所遵循经济原则形成的估价平台上的，估价结果不能脱离该平台而单独存在。估价结果也未考虑未来处置风险。

5、估价结果的有效性是建立在价值时点时的经济环境、区域环境和估价范围内房地产的现状的基础上的，上述状况若有改变，估价结果所依赖的估价基础发生改变，估价结果亦相应发生变化，本估价结果和估价报告书需交回本公司做相应修改。

6、本报告书的使用期限为一年。即从 2018 年 12 月 26 日至 2019 年 12 月 25 日。超过一年需重新进行估价。





## 估价结果报告

### 一、估价委托人

- 1、名称：重庆市渝北区人民法院
- 2、承办人：郭旭

### 二、房地产估价机构

- 1、名称：重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司
- 2、住所：重庆市两江新区星光大道 62 号海王星科技大厦 C 区 3 楼
- 3、法定代表人：郭松
- 4、备案等级：一级
- 5、备案证书编号：渝房评备字（2018）1-001 号
- 6、司法鉴定业务范围：资产评估（综合 B 级）司法鉴定、房地产评估（一级）司法鉴定、土地评估（全国范围内执业）司法鉴定。

### 三、估价目的

为确定房地产司法拍卖（变卖）底价而评估其市场价值。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围



本次估价对象为权属于重庆海客房地产开发有限公司，位于丰都县三合街道平都东路六支路 61 号、滨江东路 40 号、40 附 5 号、40 附 6 号、40 附 17 号、40 号附 21 号、40 附 22 号的商业、商服用房及其应分摊的商业、其他商服用地土地使用权（详见评估明细表）。

## 2、建筑物状况

名称	1-7	无
所在大楼状况	1-7	外墙贴墙砖，立面方正
产权资料	1	306 房地证 2012 字第 023356 号
	2	306 房地证 2014 字第 08707 号
	3	306 房地证 2014 字第 08706 号
	4	306 房地证 2014 字第 08705 号
	5	306 房地证 2014 字第 08670 号
	6	306 房地证 2014 字第 08671 号
	7	306 房地证 2014 字第 08672 号
权利人	1-7	重庆海客房地产开发有限公司
坐落	1	丰都县三合街道平都东路六支路 61 号
	2	丰都县三合街道滨江东路 40 号
	3	丰都县三合街道滨江东路 40 附 5 号
	4	丰都县三合街道滨江东路 40 附 6 号
	5	丰都县三合街道滨江东路 40 附 17 号
	6	丰都县三合街道滨江东路 40 号附 21 号



**Real Estate Appraisal Report**  
**房地产估价报告**

	7	丰都县三合街道滨江东路 40 附 22 号
房屋用途	1	商业用房
	2-7	商服用房
建成年代	1	2004 年
	2-7	2007 年
建筑结构	1	钢混
	2-7	混合
建筑面积 (平方米)	1	58.02
	2	35.33
	3	45.21
	4	44.36
	5	37.81
	6	44.38
	7	45.24
层高	1	约 4.5 米
	2-7	约 5.2 米

评估机构: 重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司 9  
 Chong Qing Height Land And Real Estate And Property Assessment Co., LTD





**Real Estate Appraisal Report**  
**房地产估价报告**

设施设备状况	1-7	所在大楼无电梯，水电消防等设施设备齐备
工程质量	1-7	未见质量缺陷
使用现状	1-7	被第三方占用
楼层	1-7	第1层
临街状况	1	临房屋之间支路
	2	临滨江东路
	3-7	临房屋间空坝
装饰装修	1	估价对象1入户卷帘门，室内为清水。
	2	估价对象2入户卷帘门，室内地面铺地砖，墙面刷白，扣板吊顶。
	3	估价对象3入户卷帘门，室内地面铺地砖，墙面刷白，扣板吊顶。
	4	估价对象4入户卷帘门，室内地面铺地砖，墙面刷白，扣板吊顶。
	5	估价对象5入户卷帘门，室内为清水。
	6-7	估价对象6-7合并使用，入户为玻璃推拉门，铝合金窗，地面铺地砖和木地板，墙面刷白，装饰吊顶。
维护状况	1-7	维护保养一般

### 3、土地状况



# Real Estate Appraisal Report

## 房地产估价报告

坐落	1	丰都县三合街道平都东路六支路 61 号
	2	丰都县三合街道滨江东路 40 号
	3	丰都县三合街道滨江东路 40 附 5 号
	4	丰都县三合街道滨江东路 40 附 6 号
	5	丰都县三合街道滨江东路 40 附 17 号
	6	丰都县三合街道滨江东路 40 号附 21 号
	7	丰都县三合街道滨江东路 40 附 22 号
土地使用权类型	1	有偿（出让）
	2-7	划拨
土地用途	1	商业用地
	2-7	其他商服用地
土地级别	1-7	重庆市丰都商业 2 级
土地使用权面积（平方米）	1	6.61
	2-7	未记载
土地使用权终止日期	1	2045 年 1 月 23 日
	2-7	--
土地开发程度	1-7	宗地内“场地平整”、宗地外“六通”（通路、通燃气、通讯、通电、通上水、通下水），为已开发熟地。
形状	1-7	较规则

评估机构：重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司

11

Chong Qing Height Land And Real Estate And Property Assessment Co., LTD



由 扫描全能王 扫描创建

四至	1	东临南天湖东路，南临支路，西临空坝，北临其他建筑物
	2-7	东、南临其他建筑物，西临支路，北临滨江东路

#### 4、环境与基础设施状况

##### 估价对象 1

位置：估价对象位于丰都县三合街道平都东路六支路 61 号。

交通条件：距丰都超市公交站约 200 米，有多条环城公交线路停靠，交通较便利。

商业繁华度：估价对象区域内有江洲大厦、一校小区等住宅物业以及若干中小型超市、副食店、餐馆等配套商业服务网点，区域商业繁华度较高；但估价对象临支路，该路段人、车流量小，商业繁华度较差。

环境条件：估价对象附近无大型污染企业，区域内环境条件整体优良，主要污染源为交通噪音和生活污染。

公共设施：估价对象所在区域内有平都农贸市场、平都中学等公共配套设施，区域内水、电、气、通讯、网络等基础设施完善。

##### 估价对象 2-7

位置：估价对象 2-7 位于丰都县三合街道滨江东路。





交通条件：距移民广场公交站约 250 米，有多条环城公交线路停靠，交通较便利。

商业繁华度：估价对象区域内有航道小区、外贸小区等住宅物业以及若干中小型超市、副食店、餐馆等配套商业服务网点，人、车流量一般，商业繁华度一般。

环境条件：估价对象附近无大型污染企业，区域内环境条件整体优良，主要污染源为交通噪音和生活污染。

公共设施：估价对象所在区域内有丰都县滨江小学校、丰都县青少年宫等公共配套设施，区域内水、电、气、通讯、网络等基础设施完善。

## 5、权益状况

### 5.1、产权状况：

根据估价委托人提供的《房地产权证》复印件记载：估价对象 1-7 房屋所有权和国有土地使用权人均为重庆海客房地产开发有限公司。

### 5.2、他项权利登记

据估价师调查了解，于价值时点，估价对象 1-7 已设定抵押权并司法查封，被第三方占用。

## 五、价值时点

根据估价委托人提供的《重庆市渝北区人民法院司法评



估委托书》(2018)渝北法委评字第 1072 号记载,本项目的价值时点确定为现场勘查日,即 2018 年 12 月 6 日,本次估价的所有取价标准均为价值时点之有效价格标准。

## 六、价值类型

本次估价采用的价值标准为公开市场价值标准,其公开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

我们按照国家有关估价规定,本次估价中我们主要遵循了以下原则:

### 7.1 客观、独立、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。

### 7.2 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值或价格的原则。

### 7.3 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值或价格的原则。

#### 7.4 替代原则

要求估价结果与估价对象是在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。

#### 7.5 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用：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

本次估价的主要依据有：

#### 法律法规依据

- 1、中华人民共和国土地管理法；
- 2、中华人民共和国城市房地产管理法；
- 3、中华人民共和国担保法；
- 4、中华人民共和国合同法；





- 5、中华人民共和国拍卖法；
- 6、中华人民共和国资产评估法；
- 7、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；
- 8、重庆市司法鉴定条例；

### 技术规范

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

### 行为依据

重庆市渝北区人民法院司法评估委托书：(2018)渝北法委评字第 1072 号；

### 取价依据

- 1、估价委托人提供的基本数据；
- 2、估价委托人提供的其它辅助资料和我们实地查勘，调查所得的资料；
- 3、我们收集的其它询价资料、参数资料和国家有关部



门发布的统计资料和技术标准资料；

### 产权依据

由估价委托人提供的《房地产权证》复印件。

### 九、估价方法

**收益法：**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。

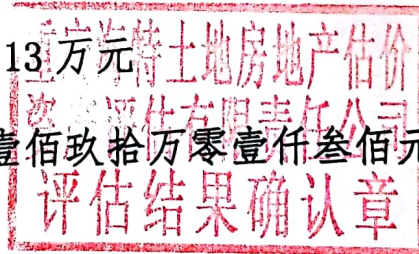
### 十、估价结果

本次估价采用合理的估价方法，经过上述估价程序后，反映估价对象在估价目的和有关假设和限制条件下，于价值时点二〇一八年十二月六日所体现的市场价值如下：

评估总价：¥190.13万元

大写（人民币）：壹佰玖拾万零壹仟叁佰元整

评估明细表：



估价对象	产权证号	权利人	坐落	建筑结构	用途	楼层	建筑面积（平方米）	单价（元/平方米）	总价（万元）
1	306房地证2012字第023356号	重庆海客房地产开发有限公司	丰都县三合街道平都东路六支路61号	钢混	商业用房	第1层	58.02	4020	23.32

评估机构：重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司  
Chong Qing Height Land And Real Estate And Property Assessment Co., LTD

17



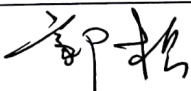
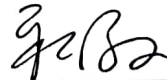
由 扫描全能王 扫描创建

# Real Estate Appraisal Report

## 房地产估价报告

2	306 房地证 2014 字第 08707 号	丰都县三合 街道滨江东 路 40 号	混合	商服 用房	第 1 层	35.33	7650	27.03
3	306 房地证 2014 字第 08706 号	丰都县三合 街道滨江东 路 40 附 5 号	混合	商服 用房	第 1 层	45.21	6690	30.25
4	306 房地证 2014 字第 08705 号	丰都县三合 街道滨江东 路 40 附 6 号	混合	商服 用房	第 1 层	44.36	6690	29.68
5	306 房地证 2014 字第 08670 号	丰都县三合 街道滨江东 路 40 附 17 号	混合	商服 用房	第 1 层	37.81	5260	19.89
6	306 房地证 2014 字第 08671 号	丰都县三合 街道滨江东 路 40 号附 21 号	混合	商服 用房	第 1 层	44.38	6690	29.69
7	306 房地证 2014 字第 08672 号	丰都县三合 街道滨江东 路 40 附 22 号	混合	商服 用房	第 1 层	45.24	6690	30.27
合计						310.35	-	190.13

### 十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
郭 松	5020040127		2018年12月26日
程 叙	5020110027		2018年12月26日

### 十二、实地查勘期

本估价报告的实地查勘期为 2018 年 12 月 6 日。





### 十三、估价作业期

本估价报告的作业日期为 2018 年 12 月 6 日至 2018 年 12 月 26 日。

谨此报告！

重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司

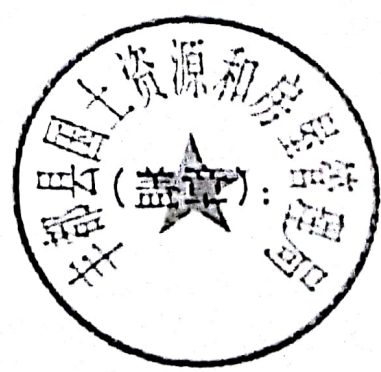
2018 年 12 月 26 日



306 房地证 2012 字第 023356 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



重庆海客房地产开发有限公司

丰都县三合街道平都东路六支路61号

空白

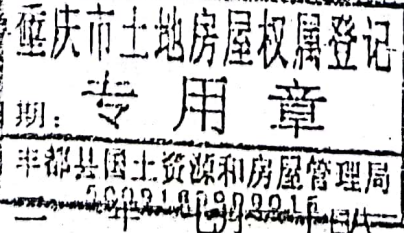
房屋类型	有偿(出让)	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	商业用地	房屋用途	商业用房
房屋层数	陆点陆壹	楼层	1
房屋面积	壹仟壹佰伍拾柒点伍伍	房屋建筑面积	58.02
房屋日期	2015-01-23	套内建筑面积	56

空白

文件编号:201207110001

房屋代码: 41251

填证日期:



登记日期:

二〇一五年一月二十三日

刘华明  
抵押共  
2014年10月2

08872...  
元...  
085111,  
2014-08  
在抵押担

刘华明  
08870...  
20150212  
08706, 3  
2014-086  
权证: 30

刘华明  
08870...  
同其他抵  
12000000





306

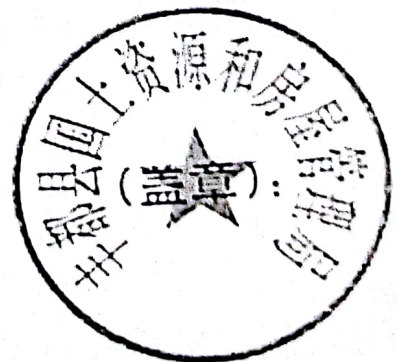
房地证 2014

字第08706

号

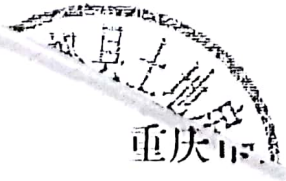
根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关



权利人	重庆海客房地产开发有限公司		
件名称及号码	[Redacted]		
坐落	丰都县三合街道滨江东路40附5号		
房地籍号	FD0010010014001001010300010009		
地使用权类型	划拨	房屋结构	混合结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途	商服用房
地使用权面积		楼层	名义层 1 物理层 1
有使用权面积	686.12 m <sup>2</sup>	房屋建筑面积	45.21 m <sup>2</sup>
土地使用权 终止日期	[Redacted]	套内建筑面积	42.84 m <sup>2</sup>
屋共有或共 部位及设施	[Redacted]		

201411040260101002



填证单位:

登记日期:

由 扫描全能王 扫描创建



由 扫描全能王 扫描创建



306

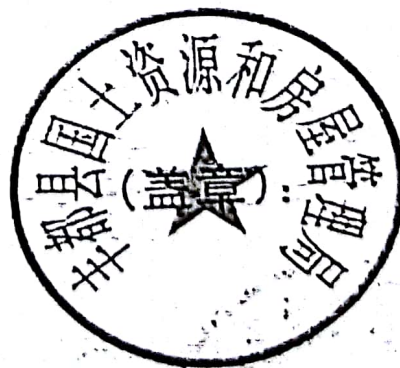
房地证 2014

字第08705

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





权利人	重庆海客房地产开发有限公司		
证件名称及号码	[REDACTED]		
坐落	丰都县三合街道滨江东路40附6号		
房地籍号	FD0010010014001001010300010008		
土地使用权类型	划拨	房屋结构	混合结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途	商服用房
土地使用权面积		楼层	名义层 1 物理层 1
共有使用权面积	686.12 m <sup>2</sup>	房屋建筑面积	44.36 m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期		套内建筑面积	42.03 m <sup>2</sup>
房屋共有或共用部位及设施	[REDACTED]		

201411040260101001



填证单位:

登记日期:



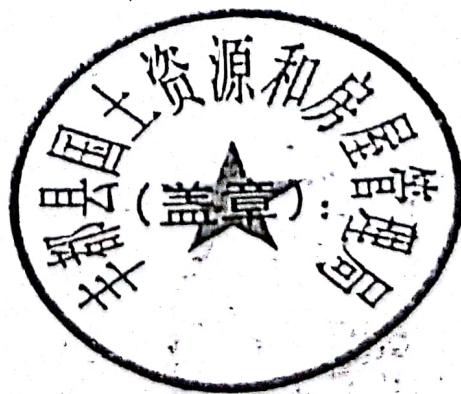
由 扫描全能王 扫描创建



由 扫描全能王 扫描创建

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



重庆海客房地产开发有限公司

丰都县三合街道滨江东路40附17号

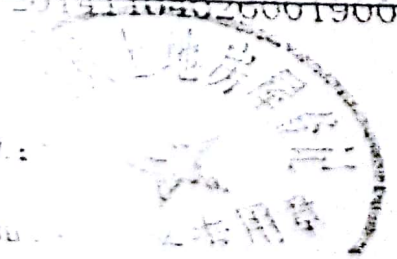
FD0010010014000001010300010011

土地使用权类型	划拨	房屋结构	混合结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途	商服用房
土地使用权面积		楼层	名义层 1 物理层 1
共有使用权面积	686.53 m <sup>2</sup>	房屋建筑面积	37.81 m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期		套内建筑面积	35.81 m <sup>2</sup>

房屋共有或共用部位及设施

空白

100100100140000010011



发证单位:

填证单位:

登记日期:



扫描全能王 扫描创建



306

房地证 2014

字第 08671

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



权利人	重庆淘客房地产开发有限公司		
证件名称及号码	[REDACTED]		
坐落	丰都县三合街道滨江东路40号附21号		
房地籍号	FD0010010014000001010300010007		
地使用权类型	划拨	房屋结构	混合结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途	商服用房
地使用权面积		楼层	名义层 1 物理层 1
有使用权面积	686.53 m <sup>2</sup>	房屋建筑面积	44.38 m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期		套内建筑面积	42.03 m <sup>2</sup>
屋共有或共部位及设施	[REDACTED]		



由 扫描全能王 扫描创建



填证单位:

登记日期:



由 扫描全能王 扫描创建



306

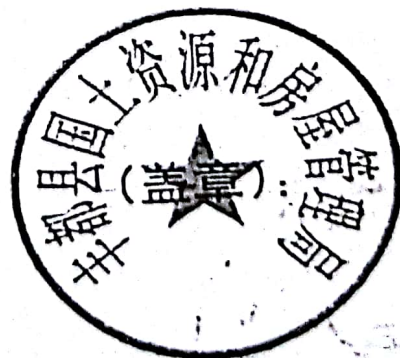
房地证 2014

字第08672

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





重庆海客房地产开发有限公司

预售许可证号

渝(2014)05739-1-1

坐落

丰都县三合街道滨江东路40附22号

房地籍号

FD0010010014000001010300010006

土地使用权类型	划拨	房屋结构	混合结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途	商服用房
土地使用权面积		楼层	名义层 1 物理层 1
占有使用权面积	686.53 m <sup>2</sup>	房屋建筑面积	45.24 m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期		套内建筑面积	42.84 m <sup>2</sup>

房屋共有或共  
部位及设施

空白

201411040200619003

证单位:

填证单位:

日期:

登记日期:



由 扫描全能王 扫描创建



由 扫描全能王 扫描创建