



重庆恒申达资产评估土地房地产估价有限责任公司
Chongqing Hengshenda Assets & Real Estate Appraisal Co.,Ltd.

独栋14号
重庆市涪陵区顺江大道25号之
江名苑地下车库
停车用房
地产市场价值司法评估

司法房地产评估报告

渝恒申达（司法）房评报字（2020）052号

第一册 共二册

中国·重庆

CHINA.CHONGQING



扫描全能王 创建

房地产估价报告

渝恒申达（司法）房评报字（2020）052号

估价项目名称：重庆市涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库

停车用房地产

市场价值司法评估

估价委托人：重庆市涪陵区人民法院

房地产估价机构：重庆恒申达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：

王永中（注册证号 5020180049）

朱远娟（注册证号 5019980063）

估价报告出具日期：二〇二〇年六月十日



致估价委托人函

重庆市涪陵区人民法院：

我们接受贵院的委托，对位于重庆市涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库 房屋建筑面积 房屋建筑面
 下车库 停车用房地产进行了实地查勘，
 根据贵院提供的用于本次估价的相关文件，本着独立、客观、公正的原则，
 依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》和我公司掌握的房地产估价
 基础资料，在市场调查基础上，采用比较法，结合注册房地产估价师的经
 验，经过客观的分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值作出了反
 映，现将估价对象情况及估价结果报告如下：

一、估价目的

为重庆市涪陵区人民法院执行“重庆市涪陵区小额贷款股份有限公司
 与重庆雅仕置业投资有限公司，赵云枝 3269”一案，提供委估房地产市场
 价值参考依据。

二、估价对象

估价对象为重庆雅仕置业投资有限公司所属位于重庆市涪陵区顺江大
 道 25 号之江名苑地下车库 房屋建筑面
 积共计 2,582.53 平方米（套内建筑面积 1,057.31 平方米），及其分摊相
 应国有出让土地使用权的停车用房地产（含以上房地产所涉及到的各类权
 益），具体详见《估价对象一览表》。

估价对象一览表

估价对象	权利人	坐落	产权证号	房屋籍号	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	房屋用途	建筑结构	所在楼层
1	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-197	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474886 号	F00500422	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
2	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-200	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474890 号	F00500425	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
3	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-201	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474891 号	F00500426	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
4	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-54	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474752 号	F00500279	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层



重庆市涪陵区人民法院委托房地产估价报告

估价对象	权利人	坐落	产权证号	房屋籍号	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	房屋用途	建筑结构	所在楼层
6	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-62	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474763号	F00500287	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
7	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-50	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474745号	F00500275	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
9	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-83	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474790号	F00500308	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
10	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-85	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474793号	F00500310	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
11	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-89	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474798号	F00500314	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
13	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-100	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474614号	F00500325	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
14	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-103	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474618号	F00500328	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
15	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-110	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474628号	F00500335	28.48	11.66	停车用房	钢混	负1层
17	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-116	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474639号	F00500341	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
19	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-120	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474646号	F00500345	31.06	12.72	停车用房	钢混	负1层
20	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-121	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474648号	F00500346	21.49	8.80	停车用房	钢混	负1层
21	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-124	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474653号	F00500349	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
22	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-125	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474655号	F00500350	31.02	12.70	停车用房	钢混	负1层
23	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-126	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474656号	F00500351	62.13	25.44	停车用房	钢混	负1层
24	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-127	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474658号	F00500352	30.99	12.69	停车用房	钢混	负1层



重庆市涪陵区人民法院委托房地产估价报告

估价对象	权利人	坐落	产权证号	房屋籍号	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	房屋用途	建筑结构	所在楼层
25	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-128	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474660号	F00500353	31.04	12.71	停车用房	钢混	负1层
26	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-129	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474662号	F00500354	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
27	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-142	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474821号	F00500367	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
30	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-155	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474840号	F00500380	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
32	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-240	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474933号	F00500465	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
35	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-249	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474942号	F00500474	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
36	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-256	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474947号	F00500481	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
37	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-258	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474949号	F00500483	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
38	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-261	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474952号	F00500486	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
39	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-262	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474953号	F00500487	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
40	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-263	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474954号	F00500488	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
41	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-265	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474956号	F00500490	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
42	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-267	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474958号	F00500492	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
43	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-269	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474960号	F00500494	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
44	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-271	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474962号	F00500496	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层



重庆市涪陵区人民法院委托房地产估价报告

估价对象	权利人	坐落	产权证号	房屋籍号	建筑面积 (m²)	套内面积 (m²)	房屋用途	建筑结构	所在楼层
45	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-274	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474965号	F00500499	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
46	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-280	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474969号	F00500505	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
47	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-281	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474970号	F00500506	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
49	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负2-138	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474817号	F00500138	31.07	12.72	停车用房	钢混	负2层
50	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负2-136	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474813号	F00500136	31.07	12.72	停车用房	钢混	负2层
51	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负2-135	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474684号	F00500135	31.07	12.72	停车用房	钢混	负2层
52	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负2-134	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474672号	F00500134	31.07	12.72	停车用房	钢混	负2层
53	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负2-133	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474670号	F00500133	31.07	12.72	停车用房	钢混	负2层
54	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负2-118	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474943号	F00500118	31.07	12.72	停车用房	钢混	负2层
55	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负2-112	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474632号	F00500112	31.07	12.72	停车用房	钢混	负2层
56	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负2-98	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474611号	F00500098	31.07	12.72	停车用房	钢混	负2层
58	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负2-77	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474781号	F00500077	31.07	12.72	停车用房	钢混	负2层
59	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负2-75	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474777号	F00500075	31.07	12.72	停车用房	钢混	负2层
60	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负2-74	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474775号	F00500074	31.07	12.72	停车用房	钢混	负2层



重庆市涪陵区人民法院委托房地产估价报告

估价对象	权利人	坐落	产权证号	房屋籍号	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	房屋用途	建筑结构	所在楼层
66	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-156	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474841号	F00500381	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
67	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-160	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474844号	F00500385	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
68	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-164	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474846号	F00500389	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
69	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-168	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474851号	F00500393	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
70	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-181	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474863号	F00500406	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
71	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-182	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474865号	F00500407	60.37	24.72	停车用房	钢混	负1层
72	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-183	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474866号	F00500408	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
73	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-184	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474867号	F00500409	21.42	8.77	停车用房	钢混	负1层
75	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-187	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474872号	F00500412	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
76	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-189	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474874号	F00500414	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
78	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-192	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474879号	F00500417	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
79									
80	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-227	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474920号	F00500452	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
81	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-232	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474925号	F00500457	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
		合计			2,582.53	1,057.31			

三、价值时点

2020年5月26日

四、价值类型



根据本次估价目的以及估价委托人要求，确定本次估价结果价值类型为市场价值，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进行交易的金额。

五、估价方法

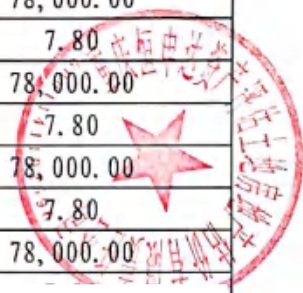
本次估价采用比较法。

六、估价结果

估价方法		估价对象及相关结果	比较法
估价对象 1	涪陵区顺江大道25号之江名苑 地下车库负1-197	总价(万元)	7.80
		评估单价(元/个)	78,000.00
估价对象 2	涪陵区顺江大道25号之江名苑 地下车库负1-200	总价(万元)	7.80
		评估单价(元/个)	78,000.00
估价对象 3	涪陵区顺江大道25号之江名苑 地下车库负1-201	总价(万元)	7.80
		评估单价(元/个)	78,000.00
估价对象 4	涪陵区顺江大道25号之江名苑 地下车库负1-54	总价(万元)	7.80
		评估单价(元/个)	78,000.00
估价对象 6	涪陵区顺江大道25号之江名苑 地下车库负1-62	总价(万元)	7.80
		评估单价(元/个)	78,000.00
估价对象 7	涪陵区顺江大道25号之江名苑 地下车库负1-50	总价(万元)	7.80
		评估单价(元/个)	78,000.00
估价对象 9	涪陵区顺江大道25号之江名苑 地下车库负1-83	总价(万元)	7.80
		评估单价(元/个)	78,000.00
估价对象 10	涪陵区顺江大道25号之江名苑 地下车库负1-85	总价(万元)	7.80
		评估单价(元/个)	78,000.00
估价对象 11	涪陵区顺江大道25号之江名苑 地下车库负1-89	总价(万元)	7.80
		评估单价(元/个)	78,000.00
估价对象 13	涪陵区顺江大道25号之江名苑 地下车库负1-100	总价(万元)	7.80
		评估单价(元/个)	78,000.00
估价对象 14	涪陵区顺江大道25号之江名苑 地下车库负1-103	总价(万元)	7.80
		评估单价(元/个)	78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名苑	总价(万元)	7.20



估价方法		估价对象及相关结果	比较法
15	地下车库负 1-110	评估单价 (元/个)	72,000.00
估价对象 17	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑 地下车库负 1-116	总价 (万元) 评估单价 (元/个)	7.80 78,000.00
估价对象 19	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑 地下车库负 1-120	总价 (万元) 评估单价 (元/个)	7.80 78,000.00
估价对象 20	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑 地下车库负 1-121	总价 (万元) 评估单价 (元/个)	7.20 72,000.00
估价对象 21	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑 地下车库负 1-124	总价 (万元) 评估单价 (元/个)	7.80 78,000.00
估价对象 22	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑 地下车库负 1-125	总价 (万元) 评估单价 (元/个)	7.80 78,000.00
估价对象 23	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑 地下车库负 1-126	总价 (万元) 评估单价 (元/个)	11.60 116,000.00
估价对象 24	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑 地下车库负 1-127	总价 (万元) 评估单价 (元/个)	7.80 78,000.00
估价对象 25	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑 地下车库负 1-128	总价 (万元) 评估单价 (元/个)	7.80 78,000.00
估价对象 26	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑 地下车库负 1-129	总价 (万元) 评估单价 (元/个)	7.80 78,000.00
估价对象 27	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑 地下车库负 1-142	总价 (万元) 评估单价 (元/个)	7.80 78,000.00
估价对象 30	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑 地下车库负 1-155	总价 (万元) 评估单价 (元/个)	7.80 78,000.00
估价对象 32	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑 地下车库负 1-240	总价 (万元) 评估单价 (元/个)	7.80 78,000.00



估价方法		估价对象及相关结果	比较法
估价对象 35	涪陵区顺江大道25号之江名苑 地下车库负1-249	总价(万元)	7.80
		评估单价(元/个)	78,000.00
估价对象 36	涪陵区顺江大道25号之江名苑 地下车库负1-256	总价(万元)	7.80
		评估单价(元/个)	78,000.00
估价对象 37	涪陵区顺江大道25号之江名苑 地下车库负1-258	总价(万元)	7.80
		评估单价(元/个)	78,000.00
估价对象 38	涪陵区顺江大道25号之江名苑 地下车库负1-261	总价(万元)	7.80
		评估单价(元/个)	78,000.00
估价对象 39	涪陵区顺江大道25号之江名苑 地下车库负1-262	总价(万元)	7.80
		评估单价(元/个)	78,000.00
估价对象 40	涪陵区顺江大道25号之江名苑 地下车库负1-263	总价(万元)	7.80
		评估单价(元/个)	78,000.00
估价对象 41	涪陵区顺江大道25号之江名苑 地下车库负1-265	总价(万元)	7.80
		评估单价(元/个)	78,000.00
估价对象 42	涪陵区顺江大道25号之江名苑 地下车库负1-267	总价(万元)	7.80
		评估单价(元/个)	78,000.00
估价对象 43	涪陵区顺江大道25号之江名苑 地下车库负1-269	总价(万元)	7.80
		评估单价(元/个)	78,000.00
估价对象 44	涪陵区顺江大道25号之江名苑 地下车库负1-271	总价(万元)	7.80
		评估单价(元/个)	78,000.00
估价对象 45	涪陵区顺江大道25号之江名苑 地下车库负1-274	总价(万元)	7.80
		评估单价(元/个)	78,000.00
估价对象 46	涪陵区顺江大道25号之江名苑 地下车库负1-280	总价(万元)	7.80
		评估单价(元/个)	78,000.00
估价对象 47	涪陵区顺江大道25号之江名苑 地下车库负1-281	总价(万元)	7.80
		评估单价(元/个)	78,000.00
估价对象 49	涪陵区顺江大道25号之江名苑 地下车库负2-138	总价(万元)	7.50
		评估单价(元/个)	75,000.00
估价对象 50	涪陵区顺江大道25号之江名苑 地下车库负2-136	总价(万元)	7.50
		评估单价(元/个)	75,000.00
估价对象 51	涪陵区顺江大道25号之江名苑 地下车库负2-135	总价(万元)	7.50
		评估单价(元/个)	75,000.00
估价对象 52	涪陵区顺江大道25号之江名苑 地下车库负2-134	总价(万元)	7.50
		评估单价(元/个)	75,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名苑	总价(万元)	7.50



估价方法		估价对象及相关结果	比较法
53	地下车库负 2-133	评估单价 (元/个)	75,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑	总价 (万元)	7.50
54	地下车库负 2-118	评估单价 (元/个)	75,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑	总价 (万元)	7.50
55	地下车库负 2-112	评估单价 (元/个)	75,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑	总价 (万元)	7.50
56	地下车库负 2-98	评估单价 (元/个)	75,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑	总价 (万元)	7.50
58	地下车库负 2-77	评估单价 (元/个)	75,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑	总价 (万元)	7.50
59	地下车库负 2-75	评估单价 (元/个)	75,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑	总价 (万元)	7.50
60	地下车库负 2-74	评估单价 (元/个)	75,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑	总价 (万元)	7.80
66	地下车库负 1-156	评估单价 (元/个)	78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑	总价 (万元)	7.80
67	地下车库负 1-160	评估单价 (元/个)	78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑	总价 (万元)	7.80
68	地下车库负 1-164	评估单价 (元/个)	78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑	总价 (万元)	7.80
69	地下车库负 1-168	评估单价 (元/个)	78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑	总价 (万元)	7.80
70	地下车库负 1-181	评估单价 (元/个)	78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑	总价 (万元)	11.60
71	地下车库负 1-182	评估单价 (元/个)	116,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑	总价 (万元)	7.80



估价方法		估价对象及相关结果	比较法
72	地下车库负 1-183	评估单价 (元/个)	78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑	总价 (万元)	7.20
73	地下车库负 1-184	评估单价 (元/个)	72,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑	总价 (万元)	7.80
75	地下车库负 1-187	评估单价 (元/个)	78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑	总价 (万元)	7.80
76	地下车库负 1-189	评估单价 (元/个)	78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑	总价 (万元)	7.80
78	地下车库负 1-192	评估单价 (元/个)	78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑	总价 (万元)	7.80
80	地下车库负 1-227	评估单价 (元/个)	78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑	总价 (万元)	7.80
81	地下车库负 1-232	评估单价 (元/个)	78,000.00
汇总评估价值		总值 (万元)	636.30
		大写	人民币陆佰叁拾陆万叁仟元整

七、特别提示

1、本次估价结论采用的相关数据是根据估价委托人提供的《不动产权证书》（渝（2017）涪陵区不动产权证书第 000474886 号、渝（2017）涪陵区不动产权证书第 000474890 号、渝（2017）涪陵区不动产权证书第 000474891 号等）复印件记载信息为前提，若与其产权原件不一致，我公司保留修正权，提醒报告使用者注意。

2、截止价值时点，根据估价委托人介绍，估价对象已被查封，本次评估未考虑查封因素对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

3、根据估价委托人提供的《不动产登记证明》

复印件记载，截至价值时点，估价对象已设定抵押权尚未注销，抵押权人为重庆市涪陵区金石小额贷款股份有限公司。



本次未考虑估价对象已设定的抵押权对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

4、由于估价委托人未提供权利人身份信息，本次估价按照《不动产权证书》（渝（2017）涪陵区不动产权证书第 000474886 号、渝（2017）涪陵区不动产权证书第 000474890 号、渝（2017）涪陵区不动产权证书第 000474891 号、渝（2017）涪陵区不动产权证书第 000474752 号等）复印件记载信息进行描述，提醒报告使用者注意。

5、本估价报告书所得出的价格结论是在指定价值时点、特定目的，满足全部假设和限制条件下的评估价格，提请报告使用者注意，否则我公司对产生的一切后果不承担任何责任。

6、本报告中所得出的表示为货币数量的估价结果是以人民币在价值时点的购买能力为基础的，评估单价为单个车位单价并保留到百位，评估总价保留到百位。

7、本估价报告使用过程中须保证报告正文内容和附件资料内容的一致性和完整性，否则我公司对其产生的后果不承担任何责任。

重庆恒申达资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人：徐敏

二〇二〇年六月十日



目 录

估价师声明.....	13
估价假设和限制条件.....	14
房地产估价结果报告.....	18
一、估价委托人及权利人.....	18
二、房地产估价机构.....	18
三、估价目的.....	18
四、估价对象.....	18
五、价值时点.....	30
六、价值类型.....	30
七、估价原则.....	30
八、估价依据.....	31
九、估价方法.....	33
十、估价结果.....	34
十一、注册房地产估价师.....	34
十二、实地查勘期.....	39
十三、估价作业期.....	39
附 件.....	40
一、《重庆市涪陵区人民法院委托书》（（2020）渝 0102 执 1633 号）复印件；	
二、《不动产权证书》（渝（2017）涪陵区不动产权证书第 000474886 号、渝（2017）涪陵区不动产权证书第 000474890 号、渝（2017）涪陵区不动产权证书第 000474891 号等）（复印件）；	
三、《不动产登记证明》	
（复印件）；	
四、估价对象位置示意图；	
五、估价对象实地查勘情况和相关照片；	
六、估价机构《营业执照》（副本）复印件；	
七、估价机构《房地产估价机构备案证书》（复印件）；	
八、注册房地产估价师执业证书复印件。	



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制条件的限制。

3、我们与本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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、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)、《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。

6、由于未来事实与估价假设条件或限制条件不符时，导致的估价结果与实际价值不符，估价师不承担法律责任。

7、没有人对本估价提供重要的专业帮助。



估价假设和限制条件

本报告书的估价结果在以下的假设和限制条件下成立，在使用本报告书时应当遵从这些假设和限制条件：

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、估价委托人提供的用于本次房地产估价结果的情况和资料应完全真实、合法、有效、完整，并应对情况和资料的真实性、合法性和完整性及产生的后果负责。

2、本次估价对象以价值时点的权属实物存量—包括房屋及附着的不可分离的部分为前提。

3、估价对象的权属、房屋用途、建筑结构以及土地用途、使用权类型等信息均以估价委托人提供的《不动产权证》（渝（2017）涪陵区不动产权证第 000474886 号、渝（2017）涪陵区不动产权证第 000474890 号、渝（2017）涪陵区不动产权证第 000474891 号、渝（2017）涪陵区不动产权证第 000474752 号等）复印件记载为准，估价师未向有关职能部门核实。

4、本次估价工作不涉及对估价对象的详细测量，其建筑面积以估价委托人提供的《不动产权证》（渝（2017）涪陵区不动产权证第 000474886 号、渝（2017）涪陵区不动产权证第 000474890 号、渝（2017）涪陵区不动产权证第 000474891 号、渝（2017）涪陵区不动产权证第 000474752 号等）复印件中记载的数据为准，如对估价对象面积有争议，以有关产权部门核定为准。

5、本次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或价格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，假定估价对象能



正常安全使用。

6、本次估价结果是以价值时点（2020年5月26日）的外部经济环境条件为前提得出。估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、及遇到自然力和其他不可抗力因素的影响；仅为本报告所列明估价目的而提出的市场价值意见。

7、本次估价基于公开市场假设，即在该市场上交易双方自愿进行交易目的的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

8、房地产估价师对估价对象的查勘仅限于外观和使用状况的查勘，不涉及建筑结构、建筑质量等专业性内容。本次估价假设估价对象符合国家有关技术、质量规范，能正常使用。

（二）未定事项假设

1、本次估价未取得估价对象容积率规划资料，本次以估价对象实际容积率为假设容积率。

2、估价委托人未提供估价对象相关建筑修建资料，经房地产估价师实地调查和房屋领勘人介绍，估价对象建成于2011年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，建成时间仅在本报告中使用，不作其他任何用途。

（三）背离事实假设

1、根据估价委托人介绍，截止价值时点，估价对象已被查封，本次评估未考虑查封因素对估价结论的影响，提请报告使用者注意。

2、根据估价委托人提供的《不动产登记证明》

复印件记载，截至价值时点，估价对象已设定抵押权尚未注销，抵押权人为重庆市涪陵区金石小额贷款股份有限公司。本次未考虑估价对象已设定的抵押权对估价结果的影响，提请报告使用者注意。



(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

1、本次司法鉴定所采用的鉴定材料是由估价委托人提供，鉴定材料的真实性、合法性由估价委托人负责。本次估价结论采用的相关数据是假设估价对象产权原件与复印件记载信息一致为前提，若两者不一致，我公司保留修正权，提醒报告使用者注意。

2、由于估价委托人未提供权利人身份信息，本次估价根据估价委托人提供的《不动产权证》（渝（2017）涪陵区不动产权证第000474886号、渝（2017）涪陵区不动产权证第000474890号、渝（2017）涪陵区不动产权证第000474891号、渝（2017）涪陵区不动产权证第000474752号等）复印件记载信息进行描述，提醒报告使用者注意。

二、估价限制条件

1、本报告估价结果为满足全部假设条件下的市场价值。

2、本报告中所得出的表示为货币数量的估价结果是以人民币在价值时点的购买能力为基础的，评估单价为单个车位单价并保留到百位，评估总价保留到百位。

3、本报告书中所称的估价对象是指该房地产的不动产部分（包含建筑物、附属配套设施、土地使用权），不包含动产部分。

4、估价报告及结论仅针对本次估价目的适用，作其它用途使用均属无效；估价结论的有效性取决于估价委托人提供资料的真实性，并以本次估价的假设条件和估价经济原则为前提。

5、本次估价中对有害物质和超出估价师专业范围之外的其他专业问题未作任何结论和说明，现场工作人员对因遮盖、未暴露、预埋设施及其它人为阻碍难以触及到的部分未进行检验，有关这部分事项的提示应征询有关工程师和专业人士。

6、由于经济、自然或其他因素的变动对评估结论造成的影响本



公司将不承担任何责任，若本评估机构和注册房地产估价师获得上述对估价结论产生影响的可信的新资料（估价委托人有责任和义务及时告知并提供相关资料），我们将保留对报告中所述观点、分析、结论之修正权。

7、本估价报告结论自估价报告出具之日起壹年内有效，即从2020年06月10日起至2021年06月09日内有效。如估价报告有效期内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产政策、市场状况等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价对象重新进行估价。

8、本估价报告书所得出的价格结论是在指定价值时点、特定目的，满足全部假设和限制条件下的评估价格，提请报告使用者注意，否则我公司对产生的一切后果不承担任何责任。

9、本次估价结论只适用于本次估价目的，不作其他目的使用，未经本公司书面同意，有关本报告的全部或部分内容不得传阅给除估价委托人和相关法律法规约定的其他报告使用者以及估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

10、本估价报告使用人包括估价委托人、估价委托合同中约定的其他估价报告使用人和法律、行政法规规定的估价报告使用人。

11、本估价报告使用过程中须保证报告正文内容和附件资料内容的一致性和完整性，否则我公司对其产生的后果不承担任何责任。



房地产估价结果报告

一、估价委托人及权利人

(一) 估价委托人

单位名称：重庆市涪陵区人民法院

(二) 权利人

名称：重庆雅仕置业投资有限公司

统一社会信用代码：91500102666446033X

二、房地产估价机构

机构名称：重庆恒申达资产评估土地房地产估价有限责任公司

法定代表人：徐敏

住所：重庆市渝北区黄山大道中段55号双鱼B座9层

资质等级：二级

证书编号：渝房评备字（2017）2-014号

有效期限：2017年9月22日至2020年9月21日

联系人：朱远娟

联系电话：023-67785907

三、估价目的

为重庆市涪陵区人民法院执行“重庆市涪陵区小额贷款股份有限公司与重庆雅仕置业投资有限公司，赵云枝3269”一案，提供委托房地产市场价值参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象概况

估价对象为重庆雅仕置业投资有限公司所属位于重庆市涪陵区



顺江大道 25 号之江名苑地下车库

房屋建筑面积共计 2582.53 平方米(套内建筑面积 1,057.31 平方米),
及其分摊相应国有出让土地使用权的停车用房地产(含以上房地产所
涉及到的各类权益),具体详见《估价对象一览表》。

估价对象一览表

估价对象	权利人	坐落	产权证号	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	房屋用途	建筑 结构	所在楼层
✓ 1	重庆雅仕置业 投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车 库负 1-197	渝(2017)涪陵区 不动产权证第 000474886 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 2	重庆雅仕置业 投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车 库负 1-200	渝(2017)涪陵区 不动产权证第 000474890 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 3	重庆雅仕置业 投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车 库负 1-201	渝(2017)涪陵区 不动产权证第 000474891 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 4	重庆雅仕置业 投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车 库负 1-54	渝(2017)涪陵区 不动产权证第 000474752 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 6	重庆雅仕置业 投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车 库负 1-62	渝(2017)涪陵区 不动产权证第 000474763 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 7	重庆雅仕置业 投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车 库负 1-50	渝(2017)涪陵区 不动产权证第 000474745 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 9	重庆雅仕置业 投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车 库负 1-83	渝(2017)涪陵区 不动产权证第 000474790 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 10	重庆雅仕置业 投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车 库负 1-85	渝(2017)涪陵区 不动产权证第 000474793 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 11	重庆雅仕置业 投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车 库负 1-89	渝(2017)涪陵区 不动产权证第 000474798 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 13	重庆雅仕置业 投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车 库负 1-100	渝(2017)涪陵区 不动产权证第 000474614 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 14	重庆雅仕置业 投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车 库负 1-103	渝(2017)涪陵区 不动产权证第 000474618 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层



重庆市涪陵区人民法院委托房地产估价报告

估价对象	权利人	坐落	产权证号	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	房屋用途	建筑结构	所在楼层
✓ 15	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-110	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474628 号	28.48	11.66	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 17	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-116	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474639 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 19	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-120	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474646 号	31.06	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 20	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-121	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474648 号	21.49	8.80	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 21	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-124	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474653 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 22	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-125	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474655 号	31.02	12.70	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 23	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-126	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474656 号	62.13	25.44	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 24	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-127	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474658 号	30.99	12.69	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 25	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-128	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474660 号	31.04	12.71	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 26	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-129	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474662 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 27	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-142	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474821 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 30	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-155	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474840 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 32	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-155	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474840 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层



重庆市涪陵区人民法院委托房地产估价报告

估价对象	权利人	坐落	产权证号	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	房屋用途	建筑结构	所在楼层
		库负 1-240	000474933 号					
✓ 35	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-249	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474942 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 36	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-256	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474947 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 37	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-258	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474949 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 38	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-261	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474952 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 39	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-262	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474953 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 40	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-263	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474954 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 41	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-265	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474956 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 42	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-267	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474958 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 43	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-269	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474960 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 44	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-271	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474962 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 45	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-274	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474965 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 46	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-280	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474969 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 47	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-281	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474970 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 49	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 2-138	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474817 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 2 层



重庆市涪陵区人民法院委估房地产估价报告

估价对象	权利人	坐落	产权证号	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	房屋用途	建筑结构	所在楼层
✓ 50	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 2-136	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474813 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 2 层
✓ 51	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 2-135	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474684 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 2 层
✓ 52	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 2-134	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474672 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 2 层
✓ 53	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 2-133	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474670 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 2 层
✓ 54	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 2-118	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474943 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 2 层
✓ 55	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 2-112	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474632 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 2 层
✓ 56	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 2-98	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474611 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 2 层
✓ 58	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 2-77	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474781 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 2 层
✓ 59	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 2-75	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474777 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 2 层
✓ 60	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 2-74	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474775 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 2 层
✓ 66	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-156	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474841 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层
✓ 67	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道 25 号之江名苑地下车库负 1-155	渝 (2017) 涪陵区不动产权证第 000474840 号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负 1 层



估价对象	权利人	坐落	产权证号	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	房屋用途	建筑结构	所在楼层
		库负1-160	000474844号					
✓ 68	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-164	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474846号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
✓ 69	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-168	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474851号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
✓ 70	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-181	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474863号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
✓ 71	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-182	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474865号	60.37	24.72	停车用房	钢混	负1层
✓ 72	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-183	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474866号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
✓ 73	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-184	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474867号	21.42	8.77	停车用房	钢混	负1层
✓ 75	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-187	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474872号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
✓ 76	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-189	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474874号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
✓ 78	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-192	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474879号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
✓ 80	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-227	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474920号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
✓ 81	重庆雅仕置业投资有限公司	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-232	渝(2017)涪陵区不动产权证第000474925号	31.07	12.72	停车用房	钢混	负1层
		合计		2,582.53	1,057.31			

(二) 估价对象实物状况

1、建筑物实物状况

产权证：详见估价对象一览表；

权利人：重庆雅仕置业投资有限公司；



坐落：详见估价对象一览表；

楼盘名称：之江名苑

建筑年代：约 2011 年；

房屋建筑面积：建筑面积合计为 2582.53 平方米（详见估价对象一览表）；

房屋套内面积：套内面积合计为 1057.31 平方米（详见估价对象一览表）；

建筑规模：估价对象 1-81 所在小区建筑面积约 210887 平方米，占地面积 252550 平方米，建筑规模一般；

建筑外观：现代风格，外墙贴外墙砖；

建筑结构：钢筋混凝土结构；

房屋用途：停车用房；

楼层：估价对象 1-81 位于名义层负 1 层和负 2 层（详见估价对象一览表）；

层高：约 3.6 米；

通风、采光：一般；

电梯：有电梯可通往车库；

车位配比：共 2565 户，机动车停车位 795 个，其中地下 669 个，地面停车 126 个，配比：3.2:1。

物业管理：专业物业管理；

利用状况：估价对象 1-81 为空置；

房屋装修情况：估价对象 1-81 装修情况一致：地面地坪漆，内墙刷漆，天棚刷涂料。

配套设施情况：水、电、气、通讯、消防等各项配套设施完备。

2、土地实物状况

估价对象 1-81 均位于同一宗地，故统一描述：



产权证：详见估价对象一览表；

房屋籍号：详见估价对象一览表；

权利人：重庆雅仕置业投资有限公司；

坐落：详见估价对象一览表；

土地用途：其他商服用地；

共有使用权面积：估价对象 1-81 共有土地使用权面积为
87,004.51 平方米；

分摊土地使用权面积：未记载；

土地使用权类型：出让；

土地使用权终止日期：2048 年 02 月 28 日；

土地四至：估价对象 1-81 实际东、南至望江路、西至白果路、
北至顺江大道。

土地形状：不规则多边形；

地形地势：有一定坡度，自然排水畅通；

地基（地质）水文状况：无不良地质水文现象，地基有足够承载力；

土壤：估价对象附近无垃圾填埋场、化工厂；不属盐碱地；土壤
未受污染；

基础设施完备程度：通供水、通排水、通电、通路、通讯、通燃
气；

土地平整程度：场地平整；

土地级别：重庆市涪陵区商业 3 级；

容积率：实际容积率；

规划限制条件：无。

（三）估价对象区位状况

1、区位总体情况



估价对象 1-81 均位于涪陵区顺江大道 25 号,属于涪陵区,涪陵区位于东经 $106^{\circ} 56'$ — $107^{\circ} 43'$, 北纬 $29^{\circ} 21'$ — $30^{\circ} 01'$ 之间。地处重庆市中部,东邻丰都县,南接南川区、武隆区,西连巴南区,北靠长寿区、垫江县。全境东西宽 74.5 公里,南北长 70.8 公里,幅员面积 2942.34 平方公里。海拔最高 1977 米,最低 138 米,多在 200~800 米之间。区内地貌类型多样,以丘陵、台地为主(共占 54.4%),其次为低山(占 31.1%)、中山(占 13.3%)、平坝(仅占 1.2%)。地貌格局形成条岭状背斜低山与宽缓的向斜谷地相间有序排列,而被长江、乌江河谷横断为江东、江北、江南三大片。境内长江流程 77 公里,乌江流程 33 公里。汇入长江的一级支流有 35 条,其中流域面积大于 100 平方公里的河流有乌江、梨香溪、小溪、渠溪河等 12 条。水资源丰富,电力工业超前发展,地方电网自成体系,电力供应自给有余,天然气充足。大型新建集装箱码头已投入使用。境内公路里程达到 5814 公里,其中高速公路里程 130 公里。铁路通车里程达到 170 公里。全区行政村公路通畅率为 100%,距江北国际机场 80 公里。

2019 年全区实现地区生产总值(GDP) 1178.66 亿元,比上年可比增长 8.1%。按产业分,第一产业增加值 72.28 亿元,可比增长 3.6%;第二产业增加值 650.86 亿元,可比增长 8.1%;第三产业增加值 455.52 亿元,可比增长 8.7%。第一产业增加值占地区生产总值的比重为 6.1%,第二产业增加值比重为 55.2%,第三产业增加值比重为 38.7%。

2、位置状况描述

坐落:估价对象 1-81 均位于重庆市涪陵区顺江大道 25 号(具体详见估价对象一览表),位置状况统一描述。

方位:估价对象位于顺江大道以南,白果路以西。

楼层:估价对象所在地下停车库共 2 层,本次估价对象位于该楼负 1 和负 2 层,详见估价对象一览表。



朝向：朝主干道。

距离：距离新世纪百货（兴华中路店）约 1.2 公里，距离涪陵北站约 14.9 公里，距离江东街道客运中心约 0.6 公里，距离重庆江北国际机场约 73.7 公里。

综上所述，估价对象位置状况一般。

3、交通状况描述

估价对象 1-81 均位于重庆市涪陵区顺江大道 25 号（具体详见估价对象一览表），交通状况统一描述。

交通道路状况：估价对象临顺江大道，以顺江大道形成其对外交通网，为双向四车道，宽约 16 米，柏油路面，道路状况及通行能力好。

可利用交通工具：公交车（距离之江名苑公交站约 50m，有 105 路、111 路、118 路、202 路等多条公交线路在附近停靠）；出租车；自备汽车。

交通管制情况：无交通管制。

停车方便程度：地下停车库及地上道路规划停车位，停车较为方便。

综上所述，估价对象区域内道路状况较好，交通条件较好。

4、商业繁华程度

估价对象 1-81 均位于重庆市涪陵区顺江大道 25 号（具体详见估价对象一览表），沿街商铺较多，周边有酒店（川粮公寓、君悦来宾馆、辰阳宾馆、佳馨宾馆等），餐饮娱乐（李三姐餐馆、好甜饭店、春辉饭店、蓝调娱乐歌城、东方情国际娱乐歌城等），购物（新世纪百货、万达广场、依蝶购物广场等）等设施，附近多为中档住宅楼盘，人、车流量较大，商业氛围一般，繁华程度一般。

综上所述，估价对象所在区域商业繁华程度一般。



5、环境状况描述

估价对象 1-81 均位于重庆市涪陵区顺江大道 25 号（具体详见估价对象一览表），自然环境统一描述：有轻微噪声污染，周边无高压输电线路、无限电发射塔、垃圾站及公共厕所；所在区域绿化面积一般，空气质量一般，自然环境条件一般。

人文环境：估价对象所在区域学习生活氛围较好，聚集人员多为常住人口，治安环境较好，文化教育程度较好，人口素质较好。

景观条件：估价对象位于负 1 层和负 2 层，通风采光条件一般，区域内绿化覆盖率一般，景观条件一般。

综上所述，估价对象环境状况一般。

6、外部配套设施状况描述

估价对象 1-81 均位于重庆市涪陵区顺江大道 25 号（具体详见估价对象一览表），外部配套设施状况统一描述：

基础设施：估价对象所在区域道路、供水、排水（雨水、污水）、供电、通信、燃气、有线电视等城市基础设施能够保障生活、生产需要。

公共服务配套设施：超市（永恒超市（之江店）、新大兴爱家超市、新世纪百货等），学校（重庆市涪陵二十中学校、童话幼儿园、涪陵区实验小学（天湖校区）），银行（中国邮政储蓄银行、中国银行、中国工商银行等）等公共配套设施完善。

综上所述，估价对象估价对象 1-81 均位于重庆市涪陵区顺江大道 25 号（具体详见估价对象一览表），所在区域配套设施完善，对内对外交通便捷度较好，商业繁华程度一般，环境状况一般，估价对象总体区域状况一般。

（四）权属状况

1、土地权益状况



估价对象 1-81 均位于同一宗地，故统一描述：

土地所有权状况：土地所有权为国家所有。

土地使用权状况：权利人重庆雅仕置业投资有限公司以出让方式取得土地使用权，土地使用权终止日期为 2048 年 02 月 28 日，剩余使用年限为 27.76 年，土地使用年限到期后可以申请续期使用。

土地使用管制情况：土地用途为其他商服用地，容积率为实际容积率。

他项权利设定情况：根据估价委托人提供的《不动产登记证明》复印件记载，截至价值时点，估价对象已设定抵押权尚未注销，抵押权人为重庆市涪陵区金石小额贷款股份有限公司。

其他特殊情况：截至价值时点，根据估价委托人介绍，估价对象已被查封。

2、建筑物权益状况

房屋所有权状况：重庆雅仕置业投资有限公司单独拥有房屋的所有权。

出租或占用情况：截至价值时点，估价对象为空置状态。

他项权利设定情况：根据估价委托人提供的《不动产登记证明》复印件记载，截至价值时点，估价对象已设定抵押权尚未注销，抵押权人为重庆市涪陵区金石小额贷款股份有限公司。

其他特殊情况：截至价值时点，根据估价委托人介绍，估价对象已被查封。

综上所述，估价对象包括物质实体和依托于物质实体上的权益，根据估价委托人提供的《不动产权证》（渝（2017）涪陵区不动产权证第 000474886 号、渝（2017）涪陵区不动产权证第 000474890 号、



渝(2017)涪陵区不动产权证第000474891号等)复印件记载和委托人介绍,截至价值时点,估价对象已设定抵押权,并且已被法院查封,本次估价未考虑抵押权及房屋查封等特殊情况对估价结论的影响。

五、价值时点

以现场查勘日2020年5月26日确定为价值时点。价值时点是估价结果对应的时间点;本价值时点的选取是较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期,并经估价委托人同意。

六、价值类型

根据本次估价目的以及估价委托人要求,确定本次估价结果价值类型为市场价值,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进行交易的金额。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正的原则,合法原则、价值时点原则及替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

(一) 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性,估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系,不受外部干扰因素影响,从实际出发,公平合理地进行估价。

(二) 合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法,是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定,其权益才能受到法律保护,并体现其权益价值。

(三) 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

(四) 替代原则



估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（五）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

八、估价依据

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；
- 4、《重庆市城镇房地产交易管理条例》；
- 5、《重庆市土地房屋权属登记条例》；
- 6、《中华人民共和国资产评估法》；
- 7、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）；
- 8、《全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定》（第十届全国人大常委会第十四次会议通过）；
- 9、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖和变卖财产的规定》（法释[2004]16号）；
- 10、《重庆市司法鉴定条例》（重庆市人民代表大会常务委员会公告[2007]第31号）；
- 11、《最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）；



12、《重庆市高级人民法院、重庆市人民检察院、重庆市公安局、重庆市国家安全局、重庆市司法局关于推进司法鉴定工作的若干意见》（渝司法[2015]175号）

13、《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）；

14、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）；

15、人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见（中评协（2019）14号）。

（二）技术规范依据

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）；

（三）估价委托人提供的有关资料

1、《重庆市涪陵区人民法院委托书》（（2020）渝0102执1633号）复印件；

2、《不动产权证书》（渝（2017）涪陵区不动产权证书第000474886号、渝（2017）涪陵区不动产权证书第000474890号、渝（2017）涪陵区不动产权证书第000474891号、渝（2017）涪陵区不动产权证书第000474752号等）（复印件）；

3、《不动产登记证明》（渝（2020）涪陵区不动产证明第000227488号）（复印件）；

（四）估价机构和注册房地产估价师所收集掌握的其他资料

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案例资料；



3、估价人员搜集的近期房地产租赁案例资料。

九、估价方法

(一) 估价思路

1、估价方法的定义

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，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。以下为各估价方法的定义：

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。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率和资本化率、收益乘将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

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，将重置成本或建设成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

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。

2、估价方法确定理由

根据估价委托人提供的《不动产权证书》(渝(2017)涪陵区不动产权证书第000474886号、渝(2017)涪陵区不动产权证书第000474890号、渝(2017)涪陵区不动产权证书第000474891号等)复印件记载，



估价对象 1-81 为停车用房，根据估价对象合法用途，本次估价对象 1-81 按照停车用房进行评估。

估价对象 1-81 作为停车用房地产，其土地、建筑物成本构成之和往往与房地产市场价格有较大差异，不适合采用成本法评估；估价对象作为停车用房地产，其租赁市场活跃，但租金普遍较低，不能真实反应估价对象客观市场价值，因此不适合采用收益法评估；假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，估价对象为已完工建筑物，不具有投资开发或再开发潜力，不需要修建或改造，因此本次估价不宜采用假设开发法。但估价对象所在区域房地产市场交易活跃，成交案例较多，符合采用比较法的条件，且比较法的结果也最能代表估价对象的客观合理价值水平，因此我们对估价对象采用比较法进行评估。

(二) 比较法的原理及公式

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修正和调整，以此估算估价对象的客观合理价格。

适用公式：

$$\text{房地产估价额} = \text{比准价格} \times \text{建筑面积}$$

$$\text{比准价格} = \text{可比实例交易价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数} \times \text{房地产权益状况调整系数}$$

十、估价结果

估价方法		估价对象及相关结果	
		比较法	
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价(万元)	7.80



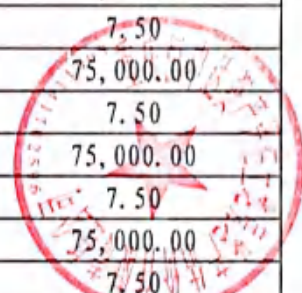
估价方法		估价对象及相关结果		比较法
1	苑地下车库负 1-197	评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)		7.80
2	苑地下车库负 1-200	评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)		7.80
3	苑地下车库负 1-201	评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)		7.80
4	苑地下车库负 1-54	评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)		7.80
6	苑地下车库负 1-62	评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)		7.80
7	苑地下车库负 1-50	评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)		7.80
9	苑地下车库负 1-83	评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)		7.80
10	苑地下车库负 1-85	评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)		7.80
11	苑地下车库负 1-89	评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)		7.80
13	苑地下车库负 1-100	评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)		7.80
14	苑地下车库负 1-103	评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)		7.20
15	苑地下车库负 1-110	评估单价 (元/个)		72,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)		7.80
17	苑地下车库负 1-116	评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)		7.80
19	苑地下车库负 1-120	评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)		7.20



估价方法		估价对象及相关结果		比较法
20	苑地下车库负 1-121	评估单价 (元/个)		72,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)		7.80
21	苑地下车库负 1-124	评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)		7.80
22	苑地下车库负 1-125	评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)		11.60
23	苑地下车库负 1-126	评估单价 (元/个)		116,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)		7.80
24	苑地下车库负 1-127	评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)		7.80
25	苑地下车库负 1-128	评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)		7.80
26	苑地下车库负 1-129	评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)		7.80
27	苑地下车库负 1-142	评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)		7.80
30	苑地下车库负 1-155	评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)		7.80
32	苑地下车库负 1-240	评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)		7.80
35	苑地下车库负 1-249	评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)		7.80
36	苑地下车库负 1-256	评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)		7.80
37	苑地下车库负 1-258	评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)		7.80
38	苑地下车库负 1-261	评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)		7.80



估价方法		估价对象及相关结果	比较法
39	苑地下车库负 1-262	评估单价 (元/个)	78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)	7.80
40	苑地下车库负 1-263	评估单价 (元/个)	78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)	7.80
41	苑地下车库负 1-265	评估单价 (元/个)	78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)	7.80
42	苑地下车库负 1-267	评估单价 (元/个)	78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)	7.80
43	苑地下车库负 1-269	评估单价 (元/个)	78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)	7.80
44	苑地下车库负 1-271	评估单价 (元/个)	78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)	7.80
45	苑地下车库负 1-274	评估单价 (元/个)	78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)	7.80
46	苑地下车库负 1-280	评估单价 (元/个)	78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)	7.80
47	苑地下车库负 1-281	评估单价 (元/个)	78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)	7.50
49	苑地下车库负 2-138	评估单价 (元/个)	75,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)	7.50
50	苑地下车库负 2-136	评估单价 (元/个)	75,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)	7.50
51	苑地下车库负 2-135	评估单价 (元/个)	75,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)	7.50
52	苑地下车库负 2-134	评估单价 (元/个)	75,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)	7.50
53	苑地下车库负 2-133	评估单价 (元/个)	75,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)	7.50
54	苑地下车库负 2-118	评估单价 (元/个)	75,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)	7.50
55	苑地下车库负 2-112	评估单价 (元/个)	75,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)	7.50
56	苑地下车库负 2-98	评估单价 (元/个)	75,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名	总价 (万元)	7.50



估价方法		估价对象及相关结果		比较法
58	苑地下车库负 2-77	评估单价 (元/个)		75,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负 2-75	总价 (万元)		7.50
		评估单价 (元/个)		75,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负 2-74	总价 (万元)		7.50
		评估单价 (元/个)		75,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负 1-156	总价 (万元)		7.80
		评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负 1-160	总价 (万元)		7.80
		评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负 1-164	总价 (万元)		7.80
		评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负 1-168	总价 (万元)		7.80
		评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负 1-181	总价 (万元)		7.80
		评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负 1-182	总价 (万元)		11.60
		评估单价 (元/个)		116,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负 1-183	总价 (万元)		7.80
		评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负 1-184	总价 (万元)		7.20
		评估单价 (元/个)		72,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负 1-187	总价 (万元)		7.80
		评估单价 (元/个)		78,000.00
估价对象	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负 1-189	总价 (万元)		7.80
		评估单价 (元/个)		78,000.00



估价方法		估价对象及相关结果		比较法
估价对象 78	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-192	总价(万元)		7.80
		评估单价(元/个)		78,000.00
估价对象 80	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-227	总价(万元)		7.80
		评估单价(元/个)		78,000.00
估价对象 81	涪陵区顺江大道25号之江名苑地下车库负1-232	总价(万元)		7.80
		评估单价(元/个)		78,000.00
汇总评估价值		总值(万元)		636.30
		大写		人民币陆佰叁拾陆万叁仟元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	签名日期
王永中	5020180049		2020年06月10日
朱远娟	5019980063		2020年6月10日

十二、实地查勘期

2020年05月26日

十三、估价作业期

2020年05月13日至2020年06月10日。

