

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：普华评报字（2022）第 5045 号

估价项目名称：位于沙坪坝区渝碛路 99 号附 18-2 号、沙坪坝区工人村 49-2-3 号及沙坪坝区工人村 49 号车库共三处，建筑面积共计 2,834.33 平方米及分摊相应土地使用权面积的商业用房、商服用房、停车用房司法拍卖评估项目

估价委托人：重庆市璧山区人民法院

房地产估价机构：重庆普华房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：施通建（注册号 5020070025）

蒋晓秋（注册号 5020000053）

估价报告出具日期：二〇二二年三月八日



致估价委托人函

重庆市璧山区人民法院：

我们接受贵院的委托，于2021年12月27日至2022年3月8日对位于沙坪坝区渝碚路99号附18-2号、沙坪坝区工人村49-2-3号及沙坪坝区工人村49号车库共三处，建筑面积共计2,834.33平方米及分摊相应土地使用权面积的商业用房、商服用房、停车用房的 market 价值进行了评估。

估价对象：权属罗道贵的位于沙坪坝区渝碚路99号附18-2号，建筑面积为191.17平方米及分摊土地使用权面积为10.82平方米的商业用房（估价对象一）；权属罗道红的位于沙坪坝区工人村49-2-3号，建筑面积为780.90平方米及分摊相应土地使用权面积的商服用房（估价对象二）及权属唐大敏的位于沙坪坝区工人村49号车库，建筑面积为1,862.26平方米及分摊相应土地使用权面积的停车用房（估价对象三）；包括国有土地使用权、房屋所有权及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备和室内装饰装修，不包括可移动的动产、相应的债务债权、特许经营权等其他财产或权益。

估价目的：因估价委托人执行“重庆银行股份有限公司璧山支行与罗道贵，罗道红，唐大敏，罗杨借款合同纠纷”一案需要司法拍卖涉案房屋，本次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。

价值类型：市场价值。

价值时点：2022年1月13日。

估价方法：对估价对象一、二采用收益法进行估价；对估价对象三采用比较法进行估价。

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，依照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及估价对象的具体情况，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合注册房地产估价师估价经验，详细考虑了影响房地产市场价格的各项因素，确定估价对象在价值时点2022年1月13日的估价结果为：

Add: 重庆市渝中区人民路248号盛迪亚大厦27层
Web: www.cqpuhua.com E-mail: puhua@126.com
Tel: (023) 63862840 Fax: (023) 63871187



扫描全能王 创建

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法		测算结果		估价结果
		收益法	比较法	收益法	比较法	
估价对象一	建筑面积 (m ²)			191.17	--	191.17
	单价 (元/m ²)			12,430.00	--	12,430.00
	总价 (万元)			237.62	--	237.62
估价对象二	建筑面积 (m ²)			780.90	--	780.90
	单价 (元/m ²)			6,340.00	--	6,340.00
	总价 (万元)			495.09	--	495.09
估价对象三	建筑面积 (m ²)			--	1,862.26	1,862.26
	单价 (元/m ²)			--	2,510.00	2,510.00
	总价 (万元)			--	467.43	467.43
汇总评估价值	总值 (万元)			1,200.14		1,200.14
	总建筑面积 (m ²)			2,834.33		2,834.33
	平均单价 (元/m ²)			4,234.00		4,234.00

大写人民币：壹仟贰佰万壹仟肆佰元整

本估价报告仅为估价委托人执行“重庆银行股份有限公司璧山支行与罗道贵，罗道红，唐大敏，罗杨借款合同纠纷”一案的司法拍卖行为提供涉案房屋在价值时点的市场价值参考，其估价结果应用的有效期自完成估价报告之日起原则上为一年，但市场状况变化很大时，需要重新评估。

重庆普华房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年三月八日



估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市璧山区人民法院

住所：重庆市璧山区双星大道 49 号

联系人：苏媛媛

联系电话：023-41702065

二、房地产估价机构

名称：重庆普华房地产土地资产评估有限公司

住所：重庆市渝中区人民路 248 号（盛迪亚大厦）27 层 2 号

法定代表人（执行事务合伙人）：蒋晓秋

备案等级：1、证书名称：《中华人民共和国房地产估价机构备案证书》

2、备案等级：二级

3、证书编号：渝房评备字（2019）2-004 号

4、行政许可机关：重庆市住房和城乡建设委员会

三、估价目的

因估价委托人执行“重庆银行股份有限公司璧山支行与罗道贵，罗道红，唐大敏，罗杨借款合同纠纷”一案需要司法拍卖涉案房屋，本次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。

四、估价对象

1、估价对象界定：

本次评估的估价对象为权属罗道贵的位于沙坪坝区渝碚路 99 号附 18-2 号，建筑面积为 191.17 平方米及分摊土地使用权面积为 10.82 平方米的商业用房（估价对象一）；权属罗道红的位于沙坪坝区工人村 49-2-3 号，建筑面积为 780.90 平方米及分摊相应土地使用权面积的

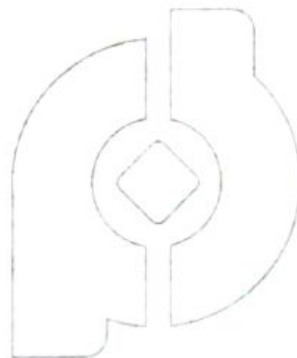


商服用房（估价对象二）和权属唐大敏的位于沙坪坝区工人村49号车库，建筑面积为1,862.26平方米及分摊相应土地使用权面积的停车用房（估价对象三）；包括国有土地使用权、房屋所有权及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备和室内装饰装修，不包括可移动的动产、相应的债务债权、特许经营权等其他财产或权益。

2、权属状况：

根据估价委托人提供的《房地产权证》【104房地证2007字第001562号】、【104房地证2014字第00630号】、【104房地证2013字第23549号】，《重庆银行股份有限公司最高额抵押合同》及《重庆市璧山区人民法院查封公告》复印件显示，估价对象权属状况详见下表：

（本页以下无正文）



估价对象权属状况一览表

名称	描述内容	估价对象一	估价对象二	估价对象三
房屋 权属 状况	坐落	沙坪坝区渝碚路 99 号附 18-2 号	沙坪坝区工人村 49-2-3 号	沙坪坝区工人村 49 号车库
	证书编号	104 房地证 2007 字第 001562 号	104 房地证 2014 字第 00630 号	104 房地证 2013 字第 23549 号
	房屋所有权人	罗道贵	罗道红	唐大敏
	房屋用途	商业用房	商服用房	停车用房
	建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
	建筑面积	191.17 平方米	780.90 平方米	1,862.26 平方米
	套内面积	167.72 平方米	686.93 平方米	1,605.13 平方米
	他项权利	至价值时点, 估价对象存在抵押他项权利登记; 且有查封		
	出租或占用情况	部分空置、部分出租(出租部分与相邻商业用房打通用作“刘三喜火锅”经营使用)	空置	出租
其他特殊情况	无	无	无	
土地 权属 状况	证书编号	104 房地证 2007 字第 001562 号	104 房地证 2014 字第 00630 号	104 房地证 2013 字第 23549 号
	土地所有者	国家	国家	国家
	土地使用者	罗道贵	罗道红	唐大敏
	使用权类型	出让	出让	出让
	土地用途	商业用地	批发零售用地	其他商服用地
	共有使用权面积	3,806.00 平方米	3,488.00 平方米	3,488.00 平方米
	分摊使用权面积	10.82 平方米	未证载	未证载
	使用权终止日期	2039 年 9 月 2 日	2040 年 7 月 26 日	2040 年 7 月 26 日
	他项权利	至价值时点, 估价对象存在抵押他项权利登记; 且有查封		
	土地使用管制	无	无	无
其他特殊情况	无	无	无	

根据估价委托人提供的《重庆银行股份有限公司最高额抵押合同》及《重庆市璧山区人民法院查封公告》复印件显示, 截止价值时点, 估价对象一、二、三已抵押给重庆银行股份有限公司璧山支行, 所担保的全部债务本金余额不超过 7,000,000.00 元, 期限自 2018 年 12 月 18 日起至 2019 年 12 月 17 日止。估价对象一、二、三现已被重庆市璧山区人民法院查封。

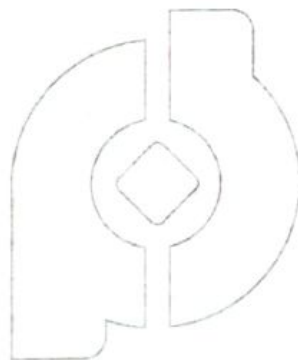


估价对象一、三存在租赁权情况，根据估价委托人要求除去后拍卖或者变卖，故本次不考虑原有的租赁权情况对估价结果的影响。

3、实物状况：

估价对象实物状况具体详见下表：

（本页以下无正文）



估价对象实物状况一览表

名称	描述内容	估价对象一	估价对象二	估价对象三
建筑物状况	建筑物名称	宏信大厦	兴鸿大厦	兴鸿大厦
	建筑面积	191.17 平方米	780.90 平方米	1,862.26 平方米
	用途	商业用房	商服用房	停车用房
	所在楼层/总楼层	名义层第 1 层、物理层第 3 层/共 29 层(地上 27 层, 地下 2 层)	名义层第 2 层、物理层第 3 层/共 25 层(地上 24 层, 地下 1 层)	名义层负 1 层、物理层第 1 层/共 25 层(地上 24 层, 地下 1 层)
	建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
	设施设备	通水、电、讯、电梯等	通水、电、讯、电梯等	通水、电、讯、电梯等
	物业管理	一般	一般	一般
	层高	部分约 2.5 米, 部分约 3 米	约 3 米	约 4 米, 出入口限高 2.5 米
	空间布局	通间, 较方正	通间, 较方正	共计 38 个单车位
	建成时间	约 2003 年	约 2000 年	约 2000 年
装饰装修	大楼外墙贴墙砖; 空置部分入户安装玻璃地弹门, 室内地面铺地砖, 内墙部分贴墙砖、部分贴墙纸(部分墙面渗水导致墙纸发霉、脱落), 顶棚贴墙纸; 出租部分入户安装玻璃地弹门, 室内地面铺地砖, 内墙部分贴墙砖、部分贴墙纸, 顶棚石膏板吊顶	大楼外墙贴墙砖; 入户安装卷帘门、玻璃地弹门、塑钢窗; 室内地面铺地砖, 内墙部分贴墙纸、部分刷乳胶漆, 顶棚部分石膏板吊顶、部分铝网格吊顶(其中, 室内装饰装修破损严重: 大厅吊顶破损脱落严重, 墙面墙纸部分脱落, 房间窗户部分破损, 电线部分裸露); 室内卫生间地面铺地砖, 墙面贴墙砖, 顶棚扣板吊顶	大楼外墙贴墙砖; 室内地面为水泥地, 墙面及顶棚刷白	
使用及维护状况	一般	较差	一般	
完损状况	基本完好房	基本完好房	基本完好房	
土地状况	土地名称	沙坪坝区渝碚路 99 号	沙坪坝区工人村 49 号	沙坪坝区工人村 49 号
	共有使用权面积	3,806.00 平方米	3,488.00 平方米	3,488.00 平方米
	土地用途	商业用地	批发零售用地	其他商服用地
	土地四至	东、北至渝碚路, 南、西至支路	东至其他项目用地, 南至道路, 西至工人街, 北至汉渝路一巷	东至其他项目用地, 南至道路, 西至工人街, 北至汉渝路一巷
	土地形状	较规则	较规则	较规则
	地形地势	有一定坡度	较平坦	较平坦
	开发程度	宗地红线外“六通”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气, 红线内“五通一平”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、场地平整		



4、环境状况：

估价对象一临渝碚路，周边人、车流量一般，商业繁华度一般，附近有罗森便利店(陈家湾店)、果琳仓储式会员店(陈家湾店)、誉多便利超市(渝碚路店)、中国农业银行(重庆沙坪坝陈家湾支行)、重庆三峡银行(陈家湾支行)、重庆师范大学、重庆大学-C区、南开中学、万和医药连锁(陈家湾二店)、和平药房(陈家湾店)等公共及生活配套设施。估价对象区域内基础设施条件完备，周边环境、绿化景观一般，空气质量一般。估价对象一所在渝碚路片区距重庆江北国际机场约30公里，距重庆北站约15公里，距重庆西站约9公里，距重庆沙坪坝站约1公里；估价对象一距1号线沙坪坝地铁站约500米，紧邻陈家湾·佳和医院公交站，有183路、208路、209路、210路、211路、228路内环等多路公交车在此停靠，交通便捷。

估价对象二、三临工人街，周边人、车流量一般，商业繁华度一般，附近有誉多便利超市、鸿兴商店、霖宇24小时便利店、沙坪坝体育馆、重庆沙坪坝实验幼儿园(汉渝路立交)、重庆市第七十一中学校、万和医药连锁(工人村店)、和平药房(工人街店)等公共及生活配套设施。估价对象区域内基础设施条件完备，周边环境、绿化景观一般，空气质量一般。估价对象二、三所在工人街片区距重庆江北国际机场约28.7公里，距重庆北站约12.2公里，距重庆西站约8.5公里，距重庆沙坪坝站约1.2公里；估价对象二、三距1号线小龙坎地铁站约600米；紧邻工人村公交站，有807路公交车在此停靠，交通便捷度一般。

五、价值时点

根据本次估价目的，价值时点设定为现场勘查日，即2022年1月13日。

六、价值类型

本次估价结果的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

我们按照国家有关房地产估价的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，并遵守国家保密规定。本次估价中我们遵循了以下几条估价原则：

1、独立、客观、公正原则



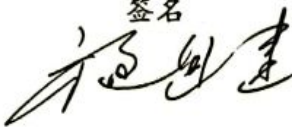

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法		测算结果		估价结果
		收益法	比较法	收益法	比较法	
估价对象一	建筑面积 (m ²)			191.17	--	191.17
	单价 (元/m ²)			12,430.00	--	12,430.00
	总价 (万元)			237.62	--	237.62
估价对象二	建筑面积 (m ²)			780.90	--	780.90
	单价 (元/m ²)			6,340.00	--	6,340.00
	总价 (万元)			495.09	--	495.09
估价对象三	建筑面积 (m ²)			--	1,862.26	1,862.26
	单价 (元/m ²)			--	2,510.00	2,510.00
	总价 (万元)			--	467.43	467.43
汇总评估价值	总值 (万元)			1,200.14		1,200.14
	总建筑面积 (m ²)			2,834.33		2,834.33
	平均单价 (元/m ²)			4,234.00		4,234.00

大写人民币：壹仟贰佰万壹仟肆佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
施通建	5020070025		2022年3月8日
蒋晓秋	5020000053		2022年3月8日

十二、实地查勘期

本次估价自 2022 年 1 月 13 日进入估价对象现场，至 2022 年 1 月 13 日完成实地查勘。

十三、估价作业期

估价作业期为自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。即 2021 年 12 月 27 日至 2022 年 3 月 8 日。

重庆普华房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年三月八日



0321

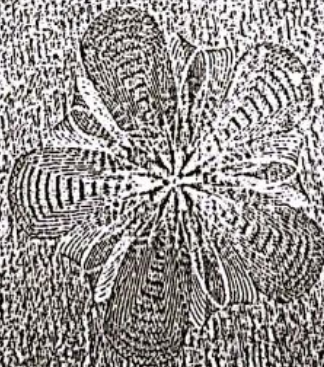
房地证 2007 号
字第 001562

104

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、房地产项权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



发证机关



重庆市国土资源和房屋管理局制

编号: 00101562/104



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

事

记

该房已设定抵押权，抵押登记业务编号为：20140731040448-抵押权
人为：重庆银行股份有限公司璧山支行。 [11-565-083F]

该房已设定抵押权，抵押登记业务编号为：201508051040122-抵押权
人为：重庆银行股份有限公司璧山支行 [11-565-083F]

重庆银行股份有限公司璧山支行

抵押权专用章

该房已设定抵押

用途特征：商品房
备注：无

权利人	罗道贵	
名称及号码	身份证：510228710815197	
地址	沙坪坝区渝碛路99号附18-2号	
地籍号	出让	房屋结构
使用类型	商业用地	钢筋混凝土
地用途	10-82	房屋用途
使用面积	3806.00	商业用房
使用面积	2039-09-02 12:00:00	层数
使用面积		3
使用面积		房屋建筑面积
使用面积		壹佰玖拾壹点壹
使用面积		肆
使用面积		房屋内建筑面积
使用面积		壹佰陆拾柒点柒
使用面积		贰
共有或共	公用分摊部位包括：外墙、梯间、门厅等	
位及设施		

作编号：2007002128 房屋代码：198028

抵押权专用章
重庆银行股份有限公司璧山支行
抵押权专用章

抵押权专用章
重庆银行股份有限公司璧山支行
抵押权专用章



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

记 事	权利人	权利范围	权利价值 (元)	设定日期	业务履行期限	注销日期
1. 质押担保 质押担保物为：以明阳风电设备有限公司名下位于浙江省台州市路桥区... 抵押权证编号为：2007-01-18	明阳风电设备有限公司	191.17	3000000	2007.01.18	2009.01.31	2009.01.31
2. 质押担保 质押担保物为：以明阳风电设备有限公司名下位于浙江省台州市路桥区... 抵押权证编号为：2007-01-31	明阳风电设备有限公司	191.17	3000000	2007.02.02	2009.01.31	2009.01.31
3. 质押担保 质押担保物为：以明阳风电设备有限公司名下位于浙江省台州市路桥区... 抵押权证编号为：2010-10-29	明阳风电设备有限公司	191.17	2000000	2010.10.29	2011.10.29	2011.10.29
4. 质押担保 质押担保物为：以明阳风电设备有限公司名下位于浙江省台州市路桥区... 抵押权证编号为：2011-10-28	明阳风电设备有限公司	2000000	2000000	2011.10.28	2011.10.28	2011.10.28
5. 质押担保 质押担保物为：以明阳风电设备有限公司名下位于浙江省台州市路桥区... 抵押权证编号为：2013-07-10	明阳风电设备有限公司	20130709	20130709	2013.07.10	2013.07.10	2013.07.10

注册专用章

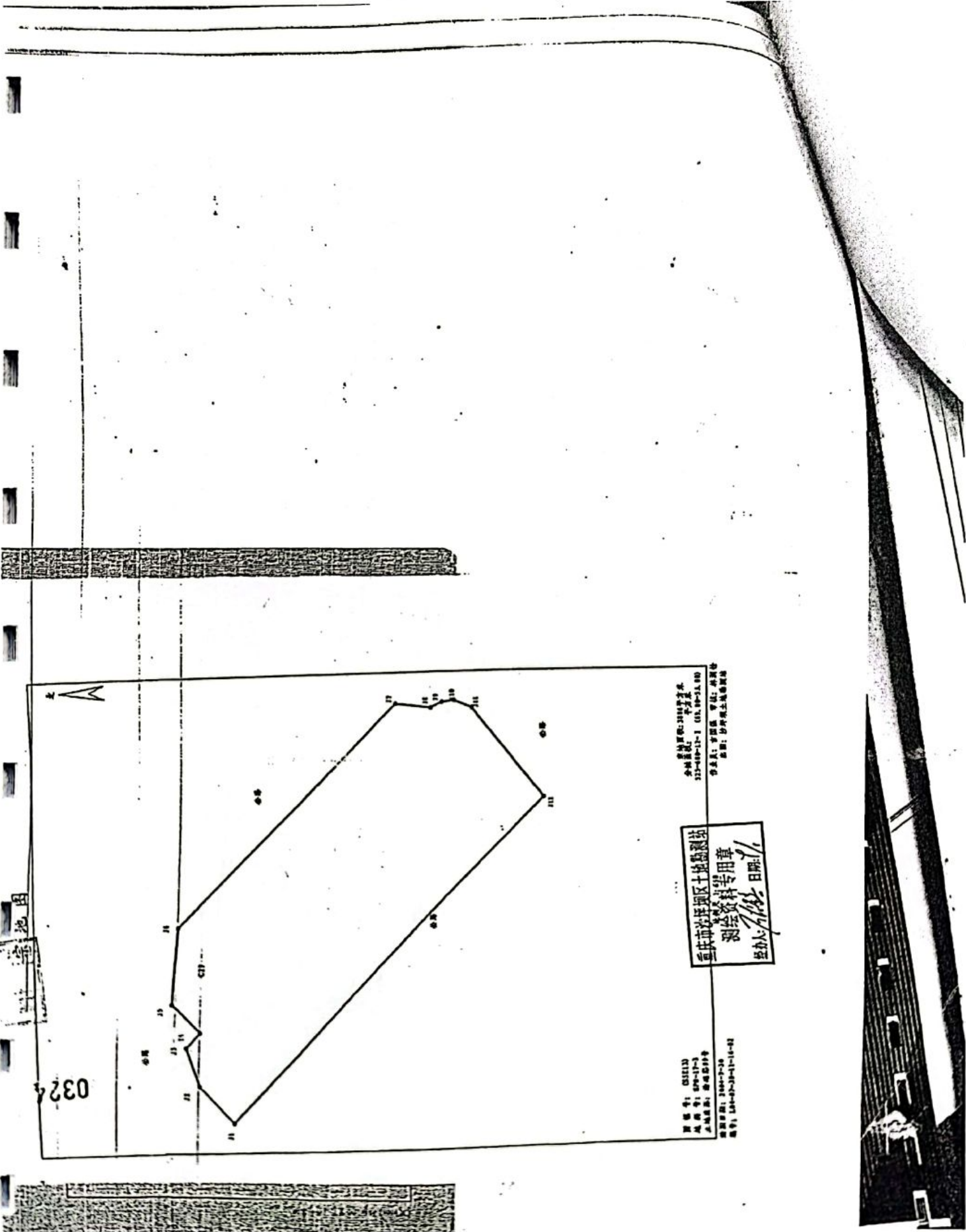
注册专用章



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建



0324





无标题 (175x1278x246.bmp)



0325



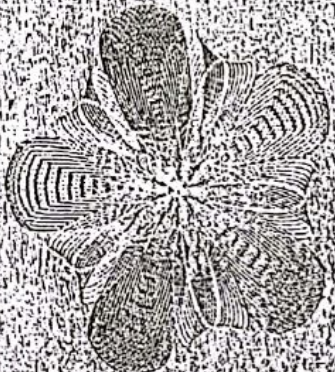
房地证 2014 字第 00630 号

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。

重庆市沙坪坝区税务局
房地产权证印花税专用章



发证机关



重庆市国土资源和房屋管理局制

编号: 30881777



事 记

该房已设定抵押，抵押权人：重庆农村商业银行，抵押物编号为：2015062310103002，抵押人为：重庆农村商业银行沙坪坝支行。

该房已设定抵押，抵押权人：重庆农村商业银行，抵押物编号为：2015062310103002，抵押人为：重庆农村商业银行沙坪坝支行。

抵押专用章

该房已设定抵押

权利人	罗道红	
证件名称及号码	身份证：510228196505171951	
坐落	沙坪坝区工人村49-2-3号	
房地籍号	SP01000100500000020100100030003	
土地用途	出让	房屋结构 钢筋混凝土结构
土地用途	批发零售用地	房屋用途 商用用房
土地建筑面积	3488㎡	楼层 一层
共有使用权面积	3488㎡	房屋建筑面积 780.9㎡
土地使用权终止日期	2040年07月26日	套内建筑面积 686.93㎡
房屋共有或共用部位及设施	外墙、楼梯间	



2014年10月08日
 重庆农村商业银行
 沙坪坝支行
 2014年10月08日



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

记 事

因已设定抵押权，抵押登记业务编号为：701001071040744

抵押权人：中国民生银行股份有限公司
抵押人：王学军

王学军 印章



扫描全能王 创建

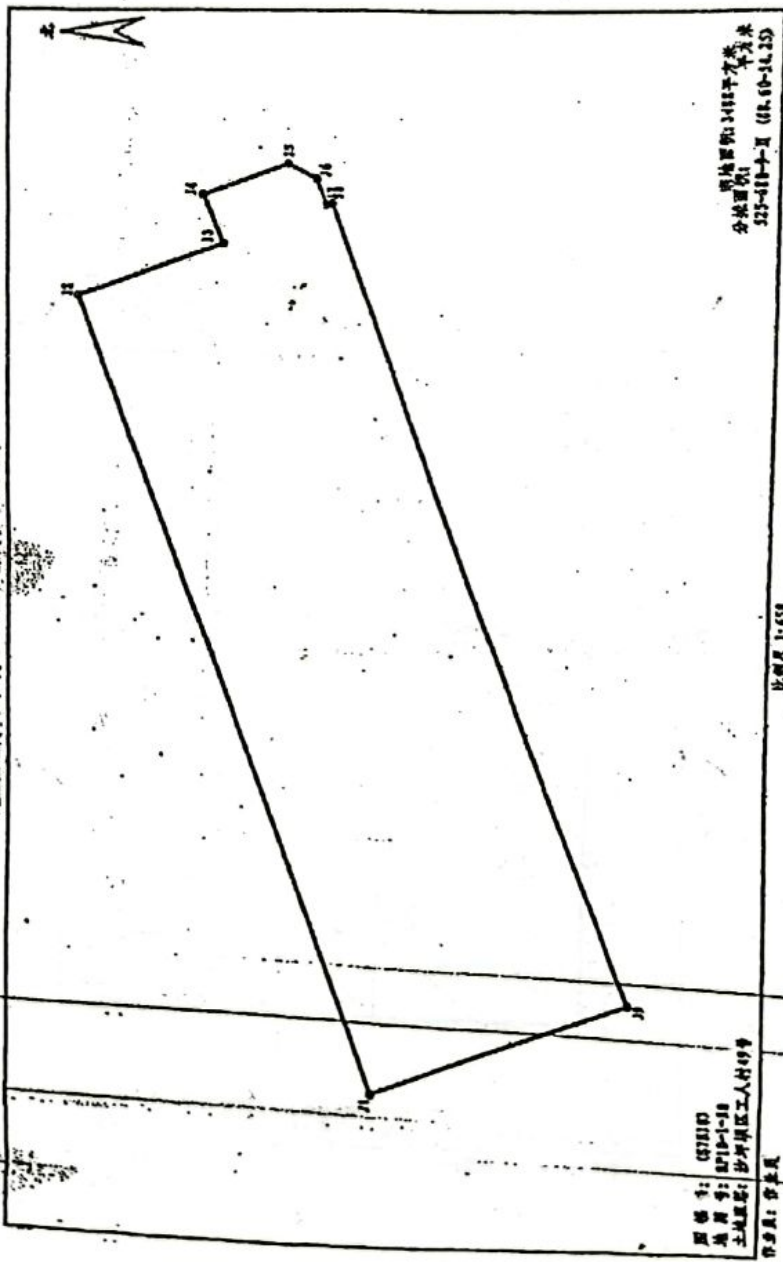


扫描全能王 创建

01

0041-国有土地使用证-04 (2372.1656*256 .jpeg)

重庆市国有土地使用证附图



宗地面积: 3488平方米
 分摊面积: 522.41平方米 (15.60%至16.15%)
 重庆市土地局 制

比例尺 1:650

图例: 0319
 宗地号: 02010-1-10
 土地用途: 沙坪坝区工人村19号
 宗地号: 0319

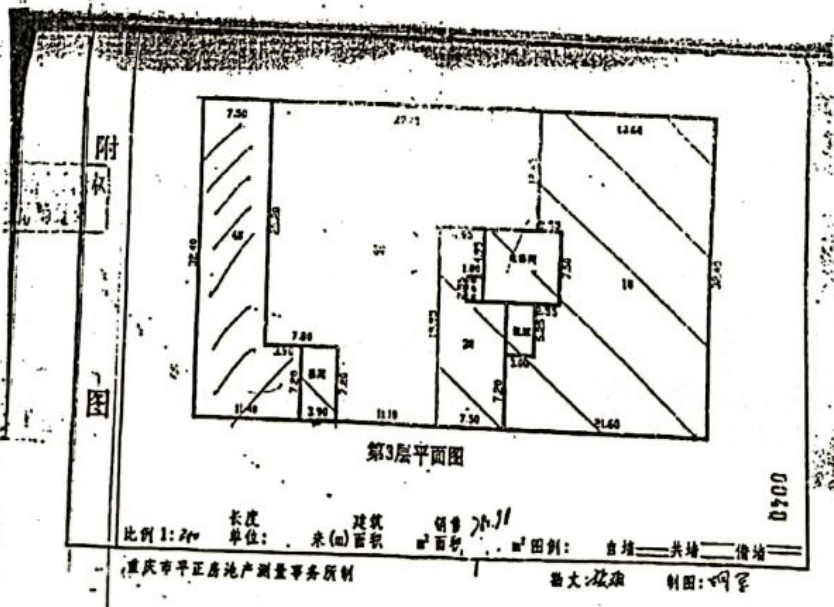
0319



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建



0320



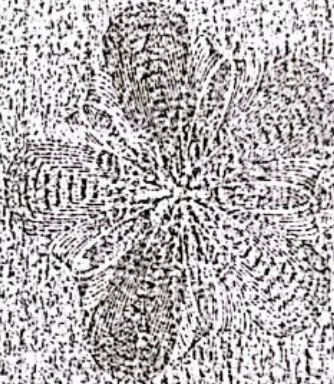
104 2013 房地证 字第 号

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。

重庆市国土资源和房屋管理局
房屋权属登记发证专用章



发证机关



重庆市国土资源和房屋管理局制

编号: 2013070101010101



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

2011.10.07 5111010005

权利人	唐大敏	
证件名称及号码	身份证: 510228196511211980	
坐落	外坪坝区工人村49号车库	
房屋编号	SP01000100550906420100100030005	
土地用途类型	出让	房屋结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途
土地权利面积		楼层
共有使用面积	3488㎡	房屋建筑面积
土地权利终止日期	2040年07月26日	套内建筑面积
房屋共有或共用部位及设施	外廊、楼梯间	

2013061910401553

2013年5月21日

填证单位: 不动产登记中心

登记日期: 2013年5月21日

记 事

已设定抵押权、抵押登记业务编号为: 201407311040469 抵押权证号: 201405-78109

人: 重庆银行股份有限公司璧山支行

该房屋已设定抵押

已设定抵押权、抵押登记业务编号为: 201508051040469 抵押权证号: 201508-78109

人: 重庆银行股份有限公司璧山支行



扫描全能王 创建



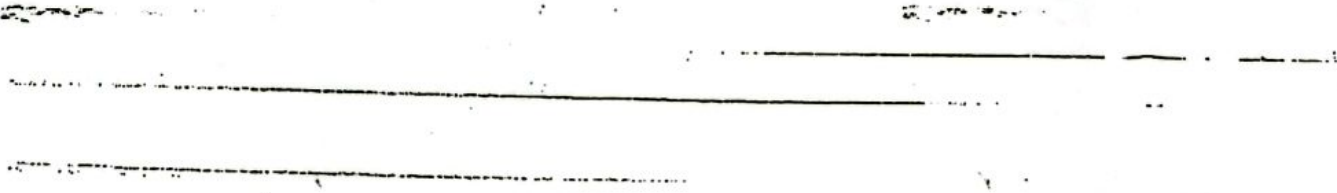
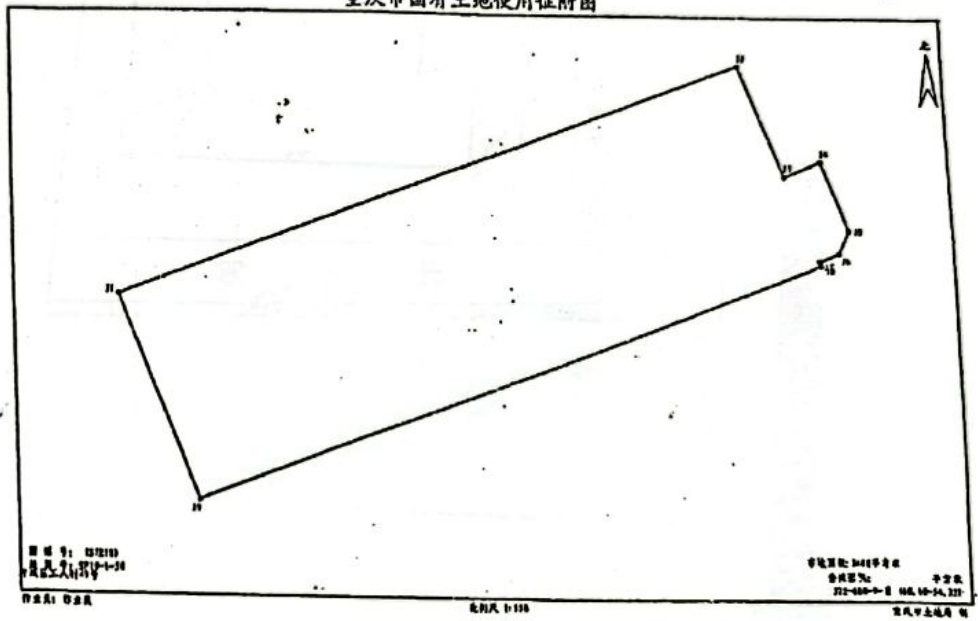
扫描全能王 创建

58



9621-国有土地使用证-04 (2411x1739x256 jpeg)

重庆市国有土地使用证附图



0312

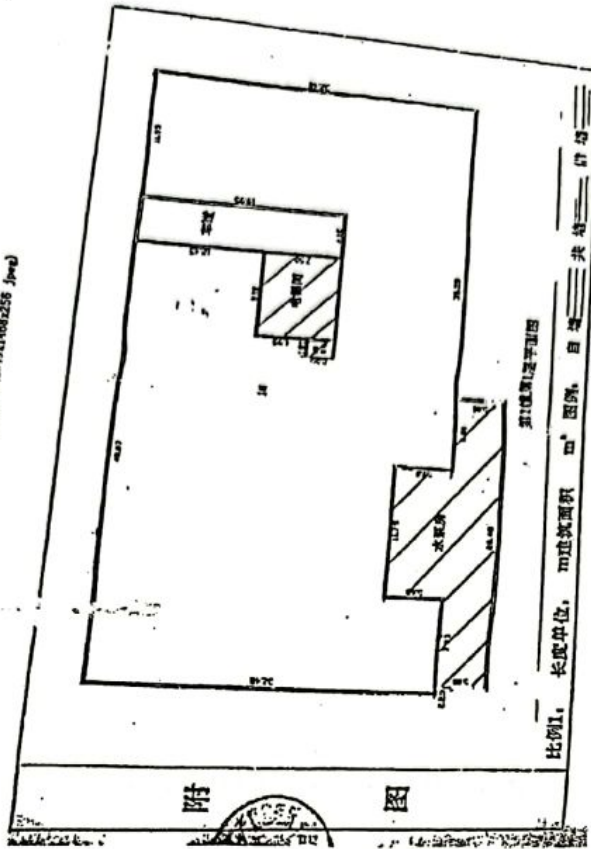


扫描全能王 创建



扫描全能王 创建

9517-房屋产权证-05 (201921408255 /m2)



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建