

重庆市南川区人民法院房地产估价项目

房地产估价报告

Real estate appraisal report

重庆华联（2022）估字第 0097 号

报告日期:2022 年 4 月 20 日



HuaLian

Email:cqhualian@qq.com

Tel:65957513 Fax:63136976

估价机构:重庆华联房地产土地资产评估有限公司
Chongqing Hua Lian Real Estate Property Valuation Limited Company

地址:重庆市渝北区龙溪街道新溉大道6号都会首站9幢22-1、22-2

房地产估价报告

重庆华联（2022）估字第0097号

估价项目名称： 位于重庆市南川区南城街道办事处钟楼街
34号车库幢负1-26、负1-27、负1-28、负
1-29的共4个停车用房房地产拟处置涉及
的房地产估价

估价委托人： 重庆市南川区人民法院

估价机构： 重庆华联房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：

估价报告出具日期： 二零二二年四月二十日



重 要 提 示

以下内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

致估价委托人函

重庆市南川区人民法院：

受贵院的估价委托，本公司估价师对贵院指定范围内的房地产进行了实地查勘，根据贵院提供的《司法评估委托书》〔（2022）渝南川法委评字第30号〕及相关估价资料，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》、《房地产估价基本术语标准》和本公司掌握的房地产估价基础资料，在充分收集估价对象相关资料的基础上，选择适当的估价方法，结合估价师的经验，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、估价对象

权属于重庆东邦春港置业有限公司的坐落于南川区南城街道办事处钟楼街34号车库幢负1-26、负1-27、负1-28、负1-29的共4个停车用房房地产（建筑面积共计为143.08平方米及其国有出让土地使用权，具体情况请详见《房地产市场价格估价结果汇总表》），包含土地使用权、房屋所有权、室内装修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，不包含相应的债权债务。

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、价值类型

根据本次估价目的，本次估价采用市场价值标准，即所估价的客观合理价格，是经适当营销后，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。

四、价值时点

2022年4月13日。

五、估价方法

采用比较法。

六、估价结果

估 价 额：41.92 万元（大写：人民币肆拾壹万玖仟贰佰元整）

注：估价结果明细详见《房地产市场价格估价结果汇总表》。



房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	权证号	权利人	坐落	记载房屋用途	记载土地用途(土地使用权类型)	建筑结构	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	楼层(层)	土地使用权面积(m ²)	市场价值单价(元/个)	市场价值(万元)
1	渝(2020)南川区不动产权第000571065号	重庆东邦春港置业有限公司	南川区南城街道办事处钟楼街34号车库幢负1-26	停车用房	其他商服用地(出让)	钢筋混凝土	35.77	12.46	负1	未记载	104800	10.48
2			南川区南城街道办事处钟楼街34号车库幢负1-27	停车用房	其他商服用地(出让)	钢筋混凝土	35.77	12.46	负1	未记载	104800	10.48
3			南川区南城街道办事处钟楼街34号车库幢负1-28	停车用房	其他商服用地(出让)	钢筋混凝土	35.77	12.46	负1	未记载	104800	10.48
4			南川区南城街道办事处钟楼街34号车库幢负1-29	停车用房	其他商服用地(出让)	钢筋混凝土	35.77	12.46	负1	未记载	104800	10.48
合计							143.08	49.84	//	//	//	41.92

注：估价对象1-4均为停车用房房地产、均分别为1个车位，其市场价值=市场价值单价(元/个)×车位个数(1个)。

七、特别提示

1、由于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，因此本次是对估价对象的市场价值进行估价，故本次估价未考虑估价对象是否存在拖欠物业管理费等费用对估价结果的影响。但提请报告使用者关注，上述费用若有拖欠在估价对象处置后仍需缴纳。

2、估价对象为停车用房，根据《中华人民共和国民法典》记载“建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。”因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，因此提请报告使用者应关注国家法律法规对车位转让的相关规定。

3、估价对象1-4于价值时点已办理了《不动产权证书》[渝(2020)南川区不动产权第000571065号]，但由于估价委托人未提供该产权证，而估价师也无法通过相关渠道获取该产权证，故无法获知该产权证的记载事项，因此本次估价是以估价委托人提供的估价对象1-4的《户室详细情况》、《不动产登记申请书》、《南川区钟楼佳苑(地下)项目用地地理位置图》记载信息进行估价，同时未考虑产权证记载事项对估价以及估价结果的影响。但若估价对象产权证记载有影响本次估价及估价结果的事项存在，则应作相应调整或重新估价。

4、估价对象 1-4 均为停车用房，实地查勘时，估价对象均停放有车辆，而估价委托人并未提供估价对象 1-4 存在租赁权的相关资料，同时，估价委托人现场告知不考虑租赁权对估价结果的影响，故本次估价未考虑估价对象是否存在租赁权对估价结果的影响。但提请报告使用者应关注该事项。

重庆华联房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：王江

二零二二年四月二十日

目 录

注册房地产估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
一、本次估价是以下列假设条件为前提.....	2
二、本次估价限制条件.....	3
三、其他需要说明的事项.....	4
房地产估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附件.....	15

注册房地产估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

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、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、由于估价委托人提供用于本次估价的相关资料存在不真实、不合法、不准确或不完整，注册房地产估价师不对由此造成的估价结论失实而导致的不良后果承担责任。

二零二二年四月二十日

估价的假设和限制条件

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

一、本次估价是以下列假设条件为前提

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象 1-4 的《户室详细情况》、《不动产登记申请书》,上述资料记载的坐落与估价委托人出具的《司法评估委托书》[(2022)渝南川法委评字第 30 号]记载相符。

故本次估价对象 1-4 的权证号、权属、坐落、建筑面积、房屋用途、建筑结构以《户室详细情况》记载为准;土地使用权类型、土地用途、土地面积、土地使用权终止日期等均以《不动产登记申请书》记载为准。

2、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,我们是假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等有害物质为前提。

3、本报告的价值时点为估价师完成实地查勘之日,即 2022 年 4 月 13 日。本次估价以估价对象于价值时点的区位状况、实物状况和权益状况为估价前提。

4、本报告提供的市场价值,是估价对象于价值时点的市场价格。所谓市场价格是指估价对象于价值时点在市场上出售并按以下条件进行交易最可能实现的价格:①是经过适当营销的;②交易双方熟悉情况、谨慎行事且不受强迫;③交易方式是公平的;④交易双方是自愿进行交易的。

(二) 未定事项假设

估价对象 1-4 于价值时点已办理了《不动产权证书》[渝(2020)南川区不动产权第 000571065 号],但由于估价委托人未提供该产权证,而估价师也无法通过相关渠道获取该产权证,故无法获知该产权证的记载事项,因此本次估价是以估价委托人提供的估价对象 1-4 的《户室详细情况》、《不动产登记申请书》、《南川区钟楼佳苑(地下)项目用地地理位置图》记载信息进行估价,同时未考虑产权证记载事项对估价以及估价结果的影响。

(三) 背离事实假设

根据估价对象 1-4 的《户室详细情况》记载,估价对象均已被查封。而根据《房

地产估价规范》(GB/T 5029015)的相关规定,本估价目的对应的估价结果不应包括估价对象被查封及估价对象上原有的担保物权和其他优先受偿权,故本次估价未考虑上述查封对估价结果的影响。

(四) 不一致假设

本报告无不一致假设。

(五) 依据不足假设

本报告无依据不足假设。

二、本次估价限制条件

1、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合法性、有效性、真实性、完整性,及本次估价的假设条件和估价原则为前提。若由于估价委托人提供的用于本次估价的资料失实而影响估价结果,相关责任由估价委托人负责,估价报告应根据影响程度作相应调整或重新估价。

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”仅供估价委托人拟进行财产处置时使用,不能用于本次估价目的之外的其他经济活动;另使用报告时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,房地产估价机构和估价师依法不承担责任;“房地产估价技术报告”作为本公司存档资料及估价行业管理部门审查时使用。

3、本估价报告的使用期限应自估价报告出具之日(即2022年4月20日)起计算、原则上壹年内有效(即2023年4月19日)。如超过有效期,或价值时点之后、有效期之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,对房地产市场价格产生明显影响时,估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果进行相应调整后后方可使用或重新估价。

4、本报告估价结果为满足全部假设条件下的市场价值。

5、本次估价是依据估价委托人提供的相关资料进行,未考虑估价委托人可能未完全提供的估价对象的其它相关资料对估价结果的影响,同时本次估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据服务,不是估价对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为估价对象处置成交价格保证。建议估价委托人及相关当事人在参考分析估价结果的基础上,结合经济行为实施时资产状况和市场状况等因素,进行合理决策。

6、因估价对象拍卖或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、欠缴税费状况等与拍卖或变买时的相应状况不一致，若发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

7、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以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

8、本估价报告需经估价师签字并加盖估价机构公章，估价报告作为一个整体使用时方为有效，复印件无效。

9、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

10、本报告及相关部分的解释权属重庆华联房地产土地资产评估有限公司。

11、本次估价未考虑产权证记载事项对估价以及估价结果的影响。但若估价对象产权证记载有影响本次估价及估价结果的事项存在，则应作相应调整或重新估价。

三、其他需要说明的事项

1、本次估价结果未考虑处置估价对象所涉及的诉讼费、律师费、评估费、拍卖费等影响，同时也未考虑可能存在的追加支付对估价结果的影响；另因本次是对估价对象的市场价值进行估价，故估价时对估价对象交易所涉及的税费是按照法律法规规定按由转让人和买受人各自负担其应负担部分进行。

2、估价结果是反映估价对象于价值时点、在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑于价值时点之后国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产市场价值的影响。当上述条件发生变化时，房地产市场价值将随之发生相应变化。

3、估价对象处置时，应通知相关利益人，并充分考虑相关利益人的权益；同时提请报告使用者应关注在估价对象处置后可能存在的被执行人不自愿配合交付而带来的影响。

4、当事人、利害关系人可在收到估价报告后五日内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估价行业组织进行专业技术评审。

5、估价师已对估价委托人提供的资料履行了必要的核查验证，对估价对象的相关权属资料有可能影响估价结果的瑕疵事项进行了必要的关注，在估价委托人和

其他当事人未作特殊说明而估价师已履行估价程序仍无法获知的情况下，估价机构及估价师不承担相关责任。估价委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

6、对于估价委托人提供的资料中无记载、但可通过实地查勘获取的估价对象的相关状况，均是以实地查勘为准，但仅限在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

7、本次估价由重庆市南川区人民法院组织联系相关人员进行实地查勘，实地查勘时，重庆市南川区人民法院张联红法官到现场并在《房地产现场勘察表》上签字，申请人重庆广播电视信息网络有限公司南川分公司、被执行人重庆东邦春港置业有限公司均未到场。

8、由于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，因此本次是对估价对象的市场价值进行估价，故本次估价未考虑估价对象是否存在拖欠物业管理费等费用对估价结果的影响。但提请报告使用者关注，上述费用若有拖欠在估价对象处置后仍需缴纳。

9、由于本次估价对象的财产范围包含房屋室内装修，报告中关于估价对象的室内装修情况按价值时点（2022年4月13日）实际查勘情况进行描述。本公司不对实地查勘日后因保管不当或其它原因造成的室内装修变化负责。

10、估价对象为停车用房，根据《中华人民共和国民法典》记载“建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽车的车位，属于业主共有。建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库应当首先满足业主的需要。”因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，因此提请报告使用者应关注国家法律法规对车位转让的相关规定。

11、估价对象1-4均为停车用房，实地查勘时，估价对象均停放有车辆，而估价委托人并未提供估价对象1-4存在租赁权的相关资料，同时，估价委托人现场告知不考虑租赁权对估价结果的影响，故本次估价未考虑估价对象是否存在租赁权对估价结果的影响。但提请报告使用者应关注该事项。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市南川区人民法院

执行局承办人：广强 张联红

联系电话：023-64567043

二、房地产估价机构

名称：重庆华联房地产土地资产评估有限公司

住所：重庆市渝北区龙溪街道新溉大道6号都会首站9幢22-1、22-2

法定代表人：王江

备案等级：一级

证书编号：

有效期限：2021年2月22日至2024年2月21日。

经营范围：许可项目：可以从事除证券评估业务以外的各类资产评估业务及资产评估咨询业务；资产评估司法鉴定（以上范围凭相关资质证书执业）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：房地产评估，土地调查评估服务，社会稳定风险评估（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

联系人：贾梦妮

联系电话：

传真：023-63136976

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）房地产基本状况

1、名称：“钟楼家苑”停车用房房地产。

2、坐落：南川区南城街道办事处钟楼街34号车库幢负1-26、负1-27、负1-28、负1-29。

3、范围：包含土地使用权、房屋所有权、室内装修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，不包含相应的债权债务。

4、规模：建筑面积共计为143.08平方米（估价对象1-4均为35.77平方米）

及其国有出让土地使用权。

5、用途：根据估价对象的《不动产登记申请书》记载，土地用途为其他商服用地；根据估价对象的《户室详细情况》记载，房屋用途为停车用房；实际用途为停车用房。

6、权属：重庆东邦春港置业有限公司拥有估价对象的房屋所有权及其国有出让土地使用权。

（二）房地产区位状况

1、位置

（1）方位：所在小区位于书院路南侧，与重庆市南川区书院中学校隔街相对。

（2）距离（直线距离）：所在小区距南川客运中心站（汽车站）约 1.3 公里，距南川火车站约 1.3 公里。

（3）朝向：估价对象为停车位，无朝向。

（4）楼层：负 1 层。

（5）临街状况：所在小区两面临路，一面临书院路、一面临钟楼街；所在车库出入口一面临街，临书院路。

2、交通状况

（1）道路状况：区域内除估价对象所在小区所临道路外另有金山大道、南园路、金佛大道、清桥路等，道路均已硬化，路面状况好，区域内车流量一般，道路通畅。

（2）出入可利用的交通工具：公交车。所在小区紧邻书院路口公交站，区域内有南川 110 路、南川 101 路内环等定线公交车经过或停靠。

（3）交通管制情况：限制车速。

（4）停车方便程度和收费标准：所在小区有地下停车库（估价对象即为该小区的车位），按物价局相关标准收费。

3、周围环境和景观

（1）自然环境：区域内绿化率较高，有轻微噪音，卫生环境较好。

（2）人文环境：所在区域以住宅小区及配套商业为主，所在区域有香格里拉花园、金易城市花园、浦江明珠、浦江上海城、同邦国际城、中亿阳光豪庭等住宅小区及其配套商业，区域主要为常住人口，治安状况较好。

（3）景观：无特别景观。

4、外部配套设施

(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、电、天然气保障度高。

(2) 外部公共服务设施：区域内有香格里拉花园幼儿园、重庆市南川区书院中学校、永辉超市（南大街店）、新世纪百货南川商都、重庆市南川区人民医院、中国工商银行、中国农业银行（重庆南川三环支行）等公共服务设施，外部公共服务设施较齐备。

（三）房地产实物状况

1、土地实物状况

(1) 土地面积：估价对象共有土地使用权面积为 2098 平方米，估价对象的土地使用权面积未记载。

(2) 土地四至：详见《南川区钟楼佳苑（地下）项目用地地理位置图》。

(3) 土地形状：较规则，详见《南川区钟楼佳苑（地下）项目用地地理位置图》。

(4) 地形地势：坡地地形，坡度为 5-10 度，自然排水畅通。

(5) 土壤：未见受过污染。

(6) 地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力。

(7) 土地开发程度：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、通路及场地平整）。

2、建筑物实物状况

(1) 名称：“钟楼家苑”停车用房房地产。

(2) 建筑年代：约建成于 2020 年。

(3) 规模：建筑面积共计为 143.08 平方米（估价对象 1-4 建筑面积均为 35.77 平方米）。

(4) 层数：所在车库共 1 层。

(5) 建筑结构：钢筋混凝土结构。

(6) 外观：现代建筑风格，外观较好，详见《估价对象现状照片》。

(7) 装饰装修：地面刷地坪漆，所在楼层内墙刷涂料、顶棚为水泥抹灰。详见《估价对象现状照片》。

(8) 设施设备：所在车库通电，配有消防设施、电梯。

(9) 通风和采光：较差。

(10) 层高和室内净高：层高约为 5 米，净高约 4.5 米。

(11) 空间布局：形状为矩形。

(12) 物业管理：有物业管理。

(13) 维修养护情况、完损程度及新旧程度：估价对象维护保养较好，结构完好牢固，建筑物成新度较好。

(四) 房地产权益状况

1、土地权益状况

(1) 土地所有权：土地为国家所有。

(2) 土地使用权：根据估价对象的《户室详细情况》、《不动产登记申请书》记载，重庆东邦春港置业有限公司拥有估价对象的国有土地使用权。土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2057 年 9 月 12 日，于价值时点，剩余土地使用年限为 35.42 年。

(3) 土地利用现状：地上已建成房屋。

(4) 土地使用管制：建设用地，记载用途为其他商服用地。

2、建筑物权益状况

(1) 房屋所有权：根据估价对象的《户室详细情况》记载，重庆东邦春港置业有限公司拥有估价对象房屋的所有权。

(2) 房屋用途：根据估价对象的《户室详细情况》记载，房屋用途为停车用房；实际用途为停车用房。

3、房地产他项权利状况

(1) 抵押权、租赁权设立情况：根据估价对象的《户室详细情况》记载，估价对象未设立抵押权。

实地查勘时，估价对象停放有车辆，但估价委托人未提供估价对象存在租赁权的相关资料，因此估价对象是否存在租赁权不详。

(2) 房地产出租或占用情况：实地查勘时，估价对象停放有车辆。

4、其他特殊情况：根据《户室详细情况》记载，估价对象均已被查封。

5、其他：因估价委托人未提供相关资料，估价对象是否存在拖欠的物管等费用不详。

五、价值时点

估价委托人提供的《司法评估委托书》〔（2022）渝南川法委评字第 30 号〕记载“评估基准日为现场勘察日为准”，估价师于 2022 年 4 月 13 日进行了实地查勘，故本次估价以实地查勘日 2022 年 4 月 13 日作为本报告的价值时点。

六、价值类型

根据本次估价目的，本次估价采用市场价值标准，即所估价的客观合理价格，是经适当营销后，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

（一）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。

（二）合法原则

合法原则要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

（三）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。

（四）替代原则

替代原则要求评估价值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。

（五）最高最佳利用原则

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）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《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《关于修改〈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〉的决定》第三次修正）；

2、《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《关于修改〈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》的决定》第三次修正)；

3、《中华人民共和国民法典》(2020年国家主席令第45号)；

4、《中华人民共和国资产评估法》[中华人民共和国主席令(第四十六号)]；

5、《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)；

6、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)；

7、《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)；

8、《重庆市高级人民法院印发〈关于执行工作中司法评估的规定(试行)〉的通知》(渝高法发[2012]1号)；

9、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)；

10、《关于加强房地产、土地司法评估管理的通知》(渝地房评经协发[2013]021号)；

11、《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)；

12、最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办[2018]273号)；

13、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(由中华人民共和国国务院令第256号发布)及(2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订)。

(二) 本次估价采用的技术规程

1、《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015)；

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；

3、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)。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1、《司法评估委托书》[(2022)渝南川法委评字第30号]；

2、估价对象 1-4 的《户室详细情况》、《不动产登记申请书》、《南川区钟楼佳苑（地下）项目用地地理位置图》。

（四）估价机构和估价师所收集掌握的信息资料和注册房地产估价师实地查勘、调查收集的资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 5029015）以及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）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，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象作为独立开发建设项目或可假定为独立开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法以及当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少且没有租金等经济收入时，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力，且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

估价中估价师会结合估价对象的用途及特性、估价目的、估价对象资料的获取情况等考虑适当的估价方法，在选取两种或两种以上估价方法时，通过对选取的估价方法进行测算后，估价师会对选取的估价方法的适用程度、数据可靠程度、测算结果之间差异程度等情况进行比较分析，得到估价对象的综合测算结果。在综合测算结果的基础上，估价师会分析已选取的估价方法中是否存在未能在综合测算结果中反映的其它价值影响因素，最后得到估价对象的市场价值。

1、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。

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。

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。

2、本次估价方法的选取及分析：

(1) 采用比较法。

(2) 估价方法的选取分析：

估价对象为停车用房地产，区域内类似房地产交易案例较多，且具有一定可比性，故适用采用比较法进行估价；

估价对象为停车用房地产，区域内与估价对象相似性大于差异性、且为固定位置固定租期的车位租赁案例少，故不适宜采用收益法进行估价。

成本法适用于可独立开发的整体房地产的价值，或新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，均适用于成本法，估价对象为其所在小区的一部分、且为停车用房房地产，成本法不适宜本次估价。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产，都适用假设开发法，估价对象暂无再开发潜力，假设开发法不适宜本次估价。

3、选用的公式

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

十、估价结果

估价师根据本次估价目的，遵循既定的估价原则，采用适当的估价方法，认真分析所掌握的资料以及影响估价对象市场价值的因素后，最终得出估价对象在2022年4月13日的估价结果为：

估 价 额：41.92 万元（大写：人民币肆拾壹万玖仟贰佰元整）

注：估价结果明细详见《房地产市场价值估价结果汇总表》。

（此页以下无正文）



房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	权证号	权利人	坐落	记载房屋用途	记载土地用途(土地使用权类型)	建筑结构	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	楼层(层)	土地使用权面积(m ²)	市场价值单价(元/个)	市场价值(万元)
1	渝(2020)南川区不动产权第000571065号	重庆东邦春港置业有限公司	南川区南城街道办事处钟楼街34号车库幢负1-26	停车用房	其他商服用地(出让)	钢筋混凝土	35.77	12.46	负1	未记载	104800	10.48
2			南川区南城街道办事处钟楼街34号车库幢负1-27	停车用房	其他商服用地(出让)	钢筋混凝土	35.77	12.46	负1	未记载	104800	10.48
3			南川区南城街道办事处钟楼街34号车库幢负1-28	停车用房	其他商服用地(出让)	钢筋混凝土	35.77	12.46	负1	未记载	104800	10.48
4			南川区南城街道办事处钟楼街34号车库幢负1-29	停车用房	其他商服用地(出让)	钢筋混凝土	35.77	12.46	负1	未记载	104800	10.48
合计							143.08	49.84	//	//	//	41.92

注：估价对象1-4均为停车用房房地产、均分别为1个车位，其市场价值=市场价值单价(元/个)×车位个数(1个)。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
			2022年4月20日
			2022年4月20日

十二、实地查勘期

估价师自2022年4月13日进入实地查勘现场，并于2022年4月13日完成实地查勘。

十三、估价作业期

2022年4月7日至2022年4月20日。

附 件

- 1、《司法评估委托书》〔（2022）渝南川法委评字第 30 号〕
- 2、估价对象 1-4 的《户室详细情况》、《不动产登记申请书》、《南川区钟楼佳苑（地下）项目用地地理位置图》
- 3、估价对象位置示意图
- 4、估价对象现状照片
- 5、《关于本报告是否接受专业帮助的情况说明》
- 6、估价机构《房地产估价机构备案证书》
- 7、估价机构《营业执照》
- 8、《房地产估价师注册证》

重庆市南川区人民法院

司法评估委托书

(2022)渝南川法委评字第30号

重庆华联房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行申请执行人重庆广播电视信息网络有限公司南川分公司与被执行人重庆东邦春港置业有限公司建设工程合同纠纷一案，根据《民事诉讼法》及《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》，委托你公司对被执行人重庆东邦春港置业有限公司所有的位于重庆市南川区南城街道办事处钟楼街34号车库幢负1-26、负1-27、负1-28、负1-29【产权证号为：渝(2020)南川区不动产权第000571065号】进行司法评估。评估基准日为现场勘察日为准。价值类型为现行市场价值。

请委派具有专业知识和资格的人员进行司法评估，勘查现场后30日内出具报告，如在评估期限内不能完成评估报告，应当于期限届满前5日内向本院书面说明理由并申请延期。所需资料由本院提交，需补充相关材料的应及时通知本院，由本院通知负有举证责任的当事人补齐。

申请执行人：

被执行人：

执行局承办人：广强 张联红 023-64567043



收件人： 广强 张联红

本院地址：重庆市南川区文体路6号

户室详细情况

查看户型图

项目名称	钟楼家苑车位	房籍号	NC00201201120000010150100010026 复制
房屋用途	停车用房	房屋坐落	南川区南城街道办事处钟楼街34号车库幢负1-26
建筑结构	钢筋混凝土结构	户型	其他
建筑面积(m²)	35.77	套内面积(m²)	12.46
分摊面积(m²)	23.31	分摊系数	1.8715
层用途		房屋状态	现房,房屋产权,房屋栋证,房屋查封
楼幢性质	其他	幢号	车库幢
旧房籍号		单元号	1
名义层	负1	物理层	1
备注		附属部位	
不动产单元号	500119024001GX00006F00010026		



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	202203240290071			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号] (2022)渝0119执716号之一		[来文单位] 重庆市南川区人民法院		南川区南城街道办事处钟楼街34号车库幢负1-26	2022-03-24 16:52:09	现势	查看	
2	202203240290054			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号] (2022)渝0119执718号		[来文单位] 重庆市南川区人民法院		南川区南城街道办事处钟楼街34号(钟楼家苑)车库	2022-03-24 14:18:05	现势	查看	
3	202006220290022			首次登记	城镇房屋初始登记	渝(2020)南川区不动产权第000571065号		重庆东邦春港置业有限公司		南川区南城街道办事处钟楼街34号(钟楼家苑)车库	2020-06-28 11:33:28	现势	查看	



户室详细情况

查看户型图

查看登记簿

项目名称	钟楼家苑车位	房籍号	NC00201201120000010150100010027 复制
房屋用途	停车用房	房屋坐落	南川区南城街道办事处钟楼街34号车库幢负1-27
建筑结构	钢筋混凝土结构	户型	其他
建筑面积(m²)	35.77	套内面积(m²)	12.46
分摊面积(m²)	23.31	分摊系数	1.8715
层用途		房屋状态	现房,房屋产权,房屋栋证,房屋查封
楼幢性质	其他	幢号	车库幢
旧房籍号		单元号	1
名义层	负1	物理层	1
备注		附属部位	
不动产单元号	500119024001GX00006F00010027		

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	202203240290073			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号] (2022)渝 0119执720号 之三		[来文单位] 重庆市南 川区人民 法院		南川区南城街道办事处钟楼街34号车库幢负1-27	2022-03- 24 16:53:28	现势	查看 	
2	202203240290054			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号] (2022)渝 0119执718号		[来文单位] 重庆市南 川区人民 法院		南川区南城街道办事处钟楼街34号(钟楼家苑)车库	2022-03- 24 14:18:05	现势	查看 	
3	202006220290022			首次登记	城镇房屋初始登记	渝(2020)南 川区不动产权 第000571065 号		重庆东邦 春港置业 有限公司		南川区南城街道办事处钟楼街34号(钟楼家苑)车库	2020-06- 28 11:33:28	现势	查看 	

一 规 户 证

户室详细情况

查看户型图

查看登记簿

项目名称	钟楼家苑车位	房籍号	NC00201201120000010150100010028 复制
房屋用途	停车用房	房屋坐落	南川区南城街道办事处钟楼街34号车库幢负1-28
建筑结构	钢筋混凝土结构	户型	其他
建筑面积(m²)	35.77	套内面积(m²)	12.46
分摊面积(m²)	23.31	分摊系数	1.8715
层用途		房屋状态	现房,房屋产权,房屋栋证,房屋查封
楼幢性质	其他	幢号	车库幢
旧房籍号		单元号	1
名义层	负1	物理层	1
备注		附属部位	
不动产单元号	500119024001GX00006F00010028		

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	202203240290054			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号] (2022)渝 0119执718号		[来文单位] 重庆市南 川区人民 法院		南川区南城街道办事处钟楼街34号(钟楼家苑)车库	2022-03- 24 14:18:05	现势	查看 	
2	202006220290022			首次登记	城镇房屋初始登记	渝(2020)南 川区不动产权 第000571065 号		重庆东邦 香港置业 有限公司		南川区南城街道办事处钟楼街34号(钟楼家苑)车库	2020-06- 28 11:33:28	现势	查看 	

不动产登记申请书



单位: 平方米 公顷(亩)、万元

申请 登记 事由	<input type="checkbox"/> 土地所有权 <input type="checkbox"/> 国有建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 宅基地使用权 <input type="checkbox"/> 集体建设用地使用权 <input type="checkbox"/> 土地承包经营权 <input type="checkbox"/> 林地使用权 <input type="checkbox"/> 海域使用权 <input type="checkbox"/> 无居民海岛使用权 <input checked="" type="checkbox"/> 房屋所有权 <input type="checkbox"/> 构筑物所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木所有权 <input type="checkbox"/> 森林、林木使用权 <input type="checkbox"/> 抵押权 <input type="checkbox"/> 地役权 <input type="checkbox"/> 其他			
	<input checked="" type="checkbox"/> 首次登记 <input type="checkbox"/> 转移登记 <input type="checkbox"/> 变更登记 <input type="checkbox"/> 注销登记 <input type="checkbox"/> 更正登记 <input type="checkbox"/> 异议登记 <input type="checkbox"/> 预告登记 <input type="checkbox"/> 查封登记 <input type="checkbox"/> 其他			
申 请 人 情 况	登 记 申 请 人			
	权利人姓名(名称)	重庆东邦春港置业有限公司		
	身份证件种类	营业执照	证件号	
	通讯地址	/		邮 编
	法定代表人 或负责人		联系电话	/
	代理人姓名		联系电话	
	代理机构名称	/		
	登 记 申 请 人			
	原权利人姓名(名称)			
	身份证件种类		证件号	
	通讯地址	/		邮 编
	法定代表人 或负责人		联系电话	
	代理人姓名		联系电话	/
代理机构名称	/			
不 动 产 情 况	坐 落	南川区南城街道办事处钟楼街34号		
	不动产类型	土地/房屋	土地使用权 终止日期	2057年9月12日止
	共有土地使用权 面积	2098	房屋建筑 面积	1830.48
	原不动产权属证书号	渝(2020)南川区不动产权第000438289		土地房屋 用 途
	构筑物类型	地上	林 种	/

抵押 情况	被担保债权数额 (最高债权数额)	债务履行期限 (债权确定期间)
	在建建筑物 抵押范围	/

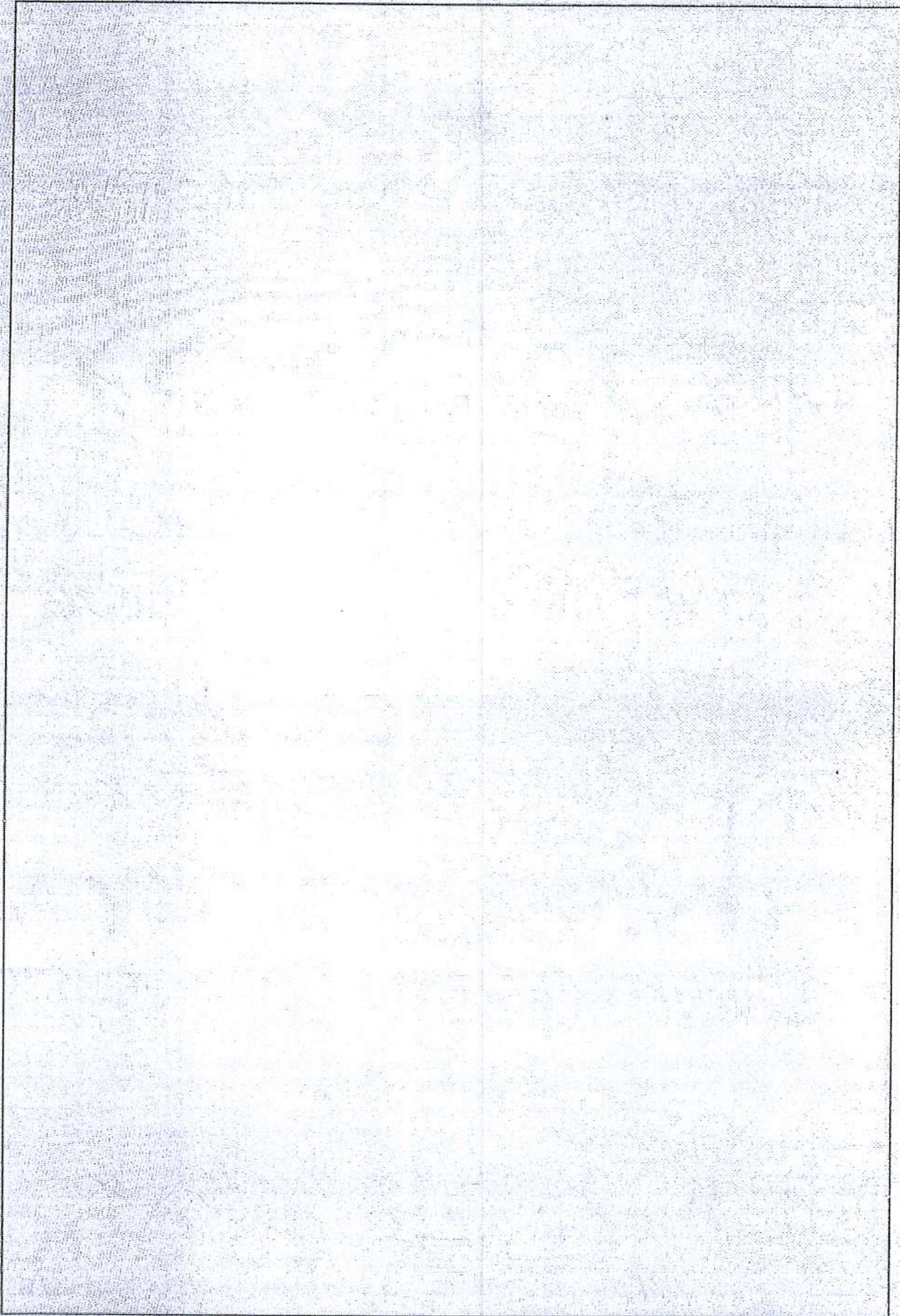
36

渝 (2020) 南川区 不动产权第 000438289

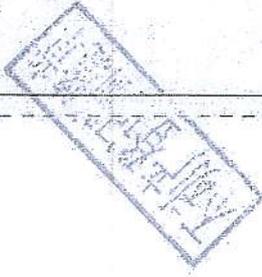


权利人	重庆东邦春港置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	南川区南城街道办事处钟楼街34号
不动产单元号	500119 024001 GX00006
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	其他商服用地
面积	2098 m ²
使用期限	2057年09月12日 止
权利其他状况	权利人证件号码: 营业执照: 业务编号: 202005250290119

7
去
作

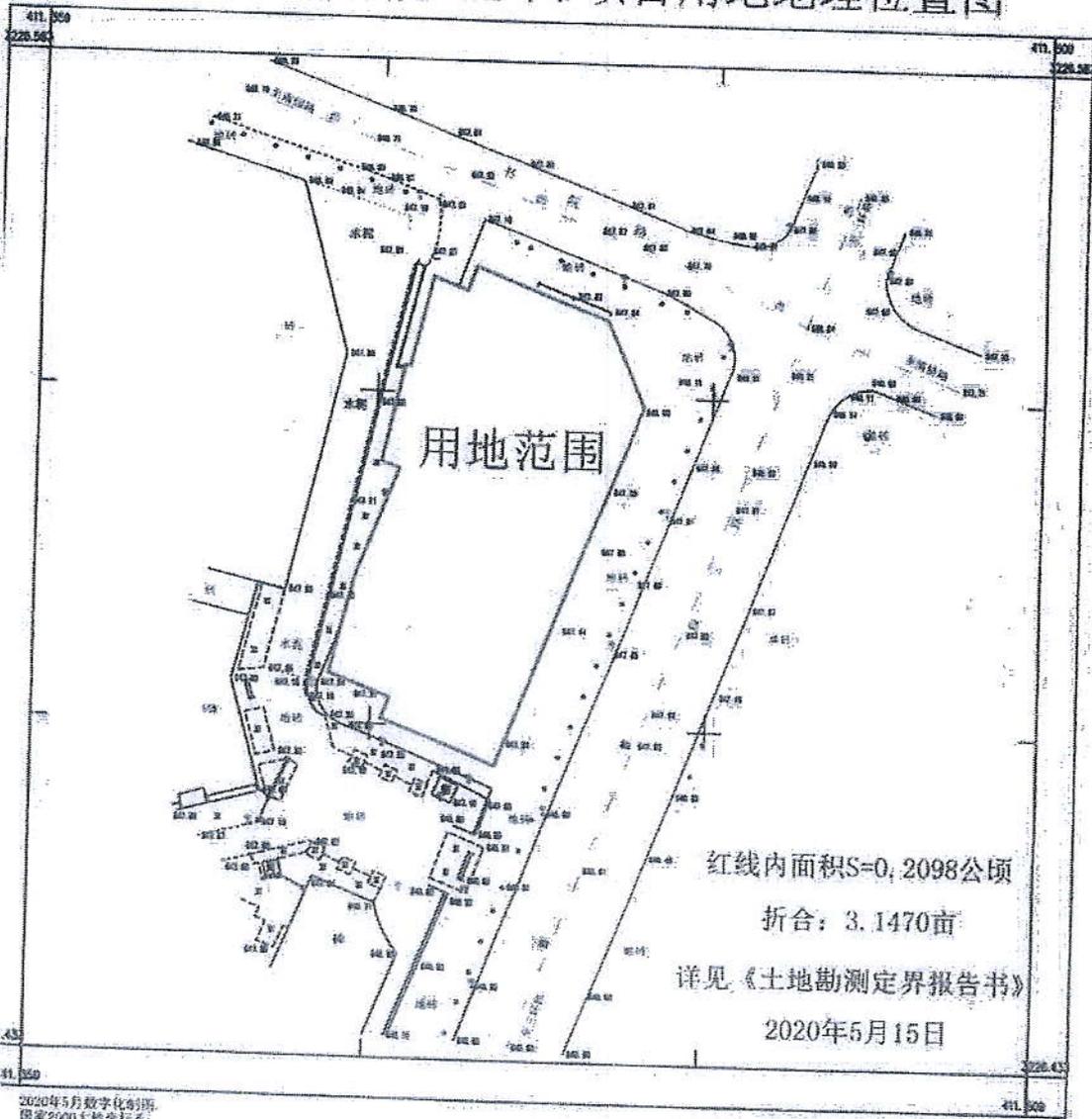


用
动
料

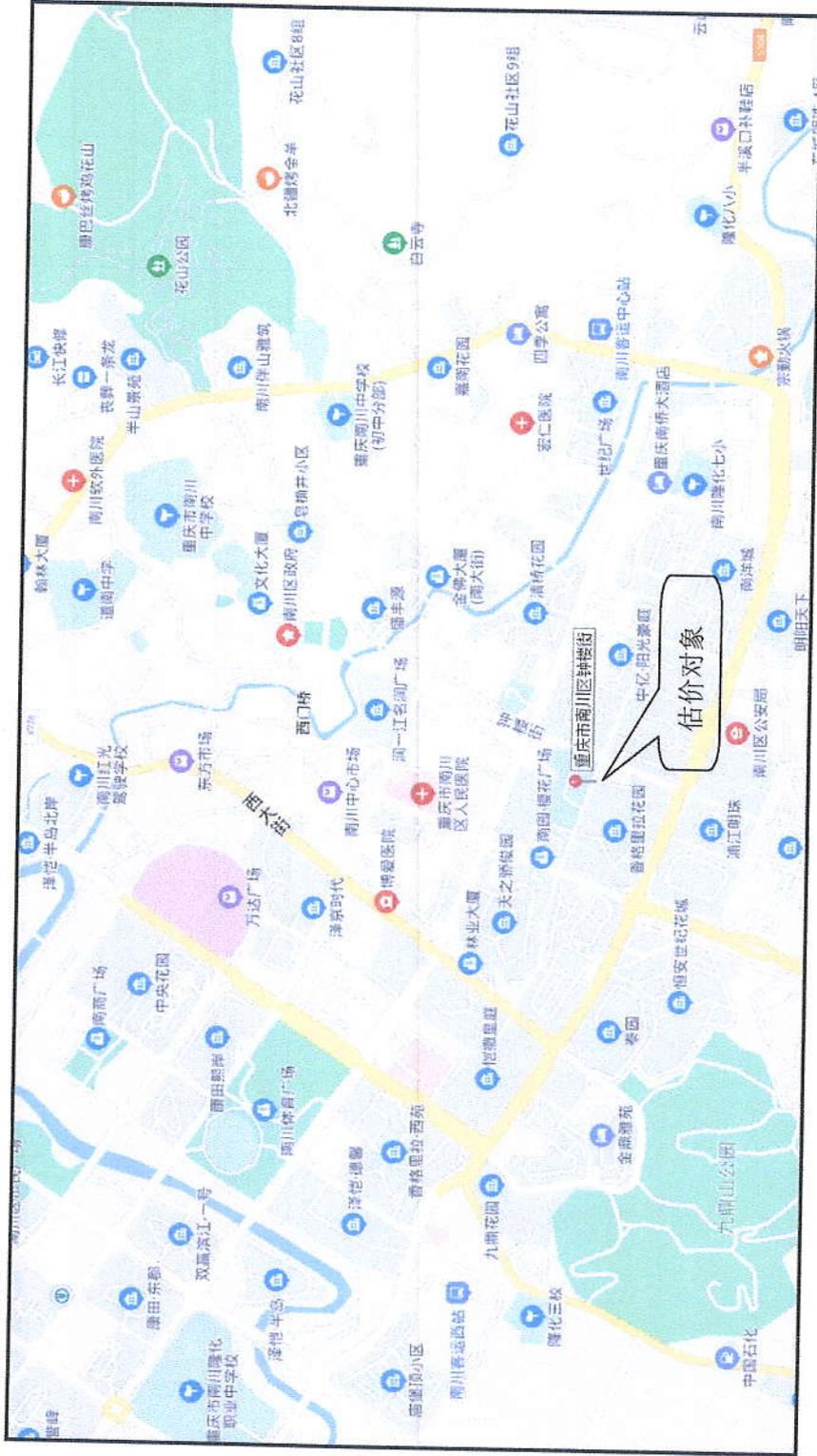


宗地代码	500119024001GX00006	宗地面积:	2098.00 m ²
------	---------------------	-------	------------------------

南川区钟楼佳苑(地下)项目用地地理位置图



估价对象位置示意图



估价对象现状照片

估价对象入口



估价对象所在周边环境



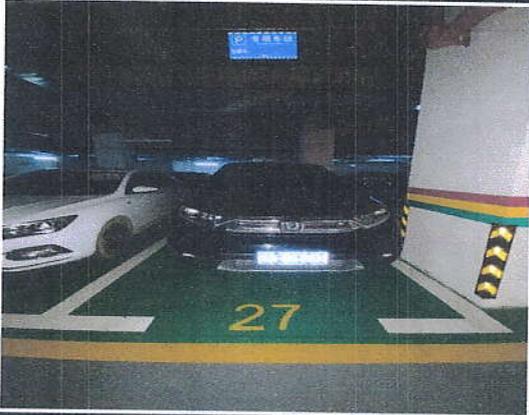
估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



关于本报告是否接受专业帮助的情况说明

本次估价由重庆华联房地产土地资产评估有限公司注册房地产估价师独立完成，未接受专业帮助。

重庆华联房地产土地资产评估有限公司

2022年4月20日

