

## 致估价委托人函

重庆市沙坪坝区人民法院：

受贵院的委托，我们对位于沙坪坝区大学城中路6号车库负二层A832等6个停车用房房地产在价值时点的市场价值进行了评估。

### 一、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 二、估价对象

估价对象为位于沙坪坝区大学城中路6号车库负二层A832等6个属于重庆协信远涪房地产开发有限公司所有的停车用房房地产，建筑面积合计为192.63平方米，土地使用权面积不详。

本次估价范围包含房屋所有权及其占用土地使用权，包含建筑物室内装饰装修，不包含室内动产。

### 三、价值时点

2022年4月27日

### 四、价值类型

市场价值

### 五、估价方法

比较法、收益法

### 六、估价结果

我公司根据估价委托人提供的有关资料，在估价人员现场勘查的基础上，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》和掌握的房地产资料以及长期积累的评估经验，综合分析影响房地产价格的各项因素，并选择适当的估价方法，从而测算得出估价结论。我认为估价对象在2022年4月27日的估价结果为：



表 1 房地产估价结果明细表

编号	权证编号	房屋坐落	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/个)	车位个数 (个)	评估总价 (万元)
1	渝(2017)沙坪坝区不动产权第001260017号	沙坪坝区大学城中路6号 车库负二层A832	停车用房	32.17	66000	1	6.60
2		沙坪坝区大学城中路6号 车库负二层A890	停车用房	32.17	66000	1	6.60
3		沙坪坝区大学城中路6号 车库负二层A893	停车用房	32.17	66000	1	6.60
4		沙坪坝区大学城中路6号 车库负二层A797	停车用房	32.17	66000	1	6.60
5		沙坪坝区大学城中路6号 车库负二层A962	停车用房	32.17	66000	1	6.60
6		沙坪坝区大学城中路6号 车库负一层A4	停车用房	32.17	68000	1	6.80
合计	/	/	/	192.63	/	/	39.80

房地产市场价值：39.80 万元(大写人民币叁拾玖万捌仟元整)

七、特别提示

- (一) 本评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。
- (二) 以上内容摘自估价报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。
- (三) 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。
- (四) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
- (五) 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。本次估价未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付等因素对评估结果产生的不利影响。
- (六) 根据《不动产登记信息查询结果告知单》，估价对象 1-6 登记坐落为沙坪坝区大学城中路 6 号车库负二层 A832、负二层 A890、负二层 A893、负二层 A797、负二层 A962、负一层 A4。现场查勘时，根据物业工作人员介绍，估价对象 1-6 现小区物业编号为沙坪坝区大学城中路 6 号 1 号车库负二层 245 号、负二层 303 号、负二层 306 号、负二层 210 号、负二层 375 号、负 1 层 004



号，估价人员向重庆高新技术产业开发区不动产登记中心查询，根据不动产登记中心工作人员口头介绍，估价对象现登记坐落与物业工作人员介绍的物业编号对应情况一致，故本次估价以《不动产登记信息查询结果告知单》登记坐落与实地查勘的物业编号坐落为同一房地产为前提估价，如不一致，本公司将重新估价。



重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人

二〇二二年五月二十七日



## 估价假设和限制条件

估价报告遵从于以下的假设和限制条件，在使用估价报告时也应当遵从这些假设和限制条件：

### 一、一般假设

#### (一) 当前房地产市场的假设

- 1、房地产市场为公开、公平、公正的市场。
- 2、房地产市场的供应关系、市场结构保持稳定，房地产政策不发生重大变化或实质性改变。
- 3、房地产市场中的交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

4、房地产交易中没有特殊情况促使交易各方主观加价交易或降价交易。

#### (二) 有关估价对象的假设

- 1、估价对象能够自由在市场上出售。
- 2、注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定其合法、真实、准确和完整。
- 3、注册房地产估价师对房屋安全、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，假定其安全符合相关法律、法规及标准的强制性规定。
- 4、估价人员现场勘查时，未发现估价对象存在欠缴税金及相关费用，重庆市沙坪坝区人民法院也未明确存在欠缴税金及相关费用，故本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。



## 二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

至价值时点，根据估价委托人提供的资料显示及评估人员现场查勘，估价对象存在查封权利限制。根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)第5.4.2条第2款规定：房地产司法拍卖评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，故本次估价未考虑估价对象查封权限制对其价值影响，假定估价对象无查封权限制。

## 四、不相一致假设

根据《不动产登记信息查询结果告知单》，估价对象1-6登记坐落为沙坪坝区大学城中路6号车库负二层A832、负二层A890、负二层A893、负二层A797、负二层A962、负一层A4。现场查勘时，根据物业工作人员介绍，估价对象1-6现小区物业编号为沙坪坝区大学城中路6号1号车库负二层245号、负二层303号、负二层306号、负二层210号、负二层375号、负1层004号，估价人员向重庆高新技术产业开发区不动产登记中心查询，根据不动产登记中心工作人员口头介绍，估价对象现登记坐落与物业工作人员介绍的物业编号对应情况一致，故本次估价假定《不动产登记信息查询结果告知单》登记坐落与实地查勘的物业编号坐落为同一房地产。

## 五、依据不足假设

1、本次估价委托人未能提供估价对象建成年代相关资料，无法确定估价对象建成年代。根据估价人员现场查勘调查，估价对象的建成年代约为2015年，本次设定估价对象的建成年代为2015年。

2、估价委托人未能提供估价对象《不动产权证书》，《不动产登记信息查询结果告知单》及附件未记载估价对象土地登记用途，记载的土地使用权终止



日期为 2051 年 3 月 30 日止，房屋登记用途为停车用房。本次估价根据估价对象房屋登记用途、土地使用权终止日期，结合估价人员查询的估价对象所在物业其他停车用房土地登记用途（沙坪坝区大学城中路 6 号 3 号车库土地登记用途为其他商服用地），设定估价对象土地登记用途为其他商服用地。

## 六、报告使用的限制条件及结果限制条件

### （一）报告使用的限制条件

1、本估价报告仅供估价委托人司法执行时使用，不能用于本次估价目的之外的其他经济活动。未经我公司书面同意并签章，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及评估行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

2、本估价报告按既定估价目的提供估价委托人，但必须完整使用方为有效，对使用篡改报告和复制报告或仅使用估价报告中部分内容所导致的损失，本公司不承担责任。

3、未经本公司签章或无本公司注册房地产估价师签名的估价报告，以及估价报告的复印件一律无效，本公司对使用无效报告而产生的后果不承担责任。

4、本估价报告只用于估价委托人重庆市沙坪坝区人民法院司法执行时参考使用，其估价报告的使用有效期为自报告完成之日起一年（即 2022 年 5 月 27 日至 2023 年 5 月 26 日）。

### （二）估价结果的限制条件

1、本次估价结果为满足全部假设条件下的市场价值，包含房屋所有权及其占用土地使用权，包含建筑物装饰装修，不包含室内动产。

2、本次估价结果是在满足报告中价值定义所设定条件下的房地产价值，若价值时点、房地产利用方式等影响房地产价值的因素发生变化，估价结果应作相应调整。

3、本次估价结果是对估价对象于价值时点房地产价值的正常公允反映，没



有考虑价值时点之后国家宏观政策、经济形势、市场供需关系发生变化以及遇上自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响。

4、本次估价结果未考虑估价对象及其房地产权利人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当等对其价值的影响。

5、本次估价结果未考虑未来处置风险，它既不代表估价对象在涉及产权变动或形态转变时的实际交易价格，也不代表未来处置时的实际变现价格。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：重庆市沙坪坝区人民法院

### 二、房地产估价机构

机构名称：重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司

地址：重庆市北部新区星融路3号4-1

法定代表人：吴海燕

统一社会信用代码：91500000762656073F

房地产估价备案等级：一级

证书编号：渝房评备字（2020）第1-002号

发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会

有效期限：2020年8月17日至2023年8月16日

监督人：姜妮妮

投诉监督电话：（023）86973478

传真号码：（023）86973438

邮政编码：401121

### 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）估价对象界定

估价对象为位于沙坪坝区大学城中路6号车库负二层A832等6个属于重庆





协信远涪房地产开发有限公司所有的停车用房房地产，建筑面积合计为 192.63 平方米，土地使用权面积不详。

本次估价范围包含房屋所有权及其占用土地使用权，包含建筑物室内装饰装修，不包含室内动产。

## （二）估价对象实物状况

### 1、土地状况

土地面积：土地使用权面积不详。

土地用途：《不动产登记信息查询结果告知单》及附件资料未记载土地用途，本次估价设定其用途为其他商服用地。

四至：四面均至重庆协信远涪房地产开发有限公司。

土地形状：较规则多边形。

地形：平地。

地势：坡度平缓。

地质条件：受专业能力限制，本次假定无不良地质现象、地基有足够承载力。

土壤：受专业能力限制，本次假定土壤不存在被污染情况，其性能满足建筑设计、使用要求。

土地开发程度：土地开发程度为宗地外“六通”（即：通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路）、宗地内“场地平整”。

### 2、建筑物状况

#### （1）所在物业整体状况

估价对象为位于沙坪坝区大学城中路 6 号车库的停车用房房地产，所在建筑为共 2 层的地下车库，所在车库共三个车辆出入口，建成年代为 2015 年。

#### （2）估价对象自身状况

坐落：沙坪坝区大学城中路 6 号车库负二层 A832、负二层 A890、负二层



A893、负二层 A797、负二层 A962、负一层 A4

规模：建筑面积合计为 192.63 平方米，详见《估价结果明细表》。

建成时间：2015 年。

建筑结构：钢筋混凝土结构。

楼层：估价对象 1-5 位于负 2 层，估价对象 6 位于负 1 层。

空间布局：层高约 3.5 米，矩形，车位宽约 2.5 米，长约 5 米，布局较合理。

设施设备：通水、通电、通讯、电梯。

装饰装修：室内地面为灰色地坪漆，地面白漆划车位线，墙面刷白，顶刷黑漆。

建筑功能：建筑物整体抗震、防风、保暖、防水、隔音等功能均正常，估价对象室内通风、采光、日照等状况差。

外观：地上建筑物外墙刷墙漆，颜色以浅黄色为主。

使用及维护状况：根据估价人员现场观察及了解，目前为权利人委托物业公司经营，保养维护状况较好。

新旧程度：估价人员通过肉眼观察及询问了解，估价对象所在建筑物结构部分无不均匀沉降、基本无损坏，设备部分能正常使用，装修部分完好能正常使用，故而判断房屋新旧程度约为 8.8 成新。

### （三）估价对象权益状况

1、用途：估价对象房屋登记用途为停车用房，《不动产登记信息查询结果告知单》及附件资料未记载土地用途、本次估价设定其用途为其他商服用地；本次评估用途设定为停车用房。

2、规划条件：根据估价委托人提供资料和估价人员现场勘查了解，估价对象实际利用状况与规划状况一致。



3、所有权：根据《不动产登记信息查询结果告知单》及其附件记载，可知估价对象土地所有权为国家所有，房屋所有权为重庆协信远涪房地产开发有限公司单独所有。

4、土地使用权：根据《不动产登记信息查询结果告知单》及其附件记载，估价对象土地使用权人为重庆协信远涪房地产开发有限公司，土地权利性质为出让，土地使用权终止日期为2051年3月30日，土地剩余使用年限为28.92年。

5、共有情况：根据《不动产登记信息查询结果告知单》及其附件记载，估价对象为重庆协信远涪房地产开发有限公司单独所有，所在建筑物的共有或共用部位及设施由所在建筑物全部产权人共同共有。

6、用益物权设立情况：根据估价委托人提供的《不动产登记信息查询结果告知单》及其附件，可见估价对象已设立建设用地使用权，但未发现估价对象有其他用益物权存在。

7、担保物权设立情况：根据估价委托人提供的资料显示，估价对象无担保物权。

8、租赁或占用情况：估价对象目前由权利人委托物业公司经营，无租赁或占用情况。

9、拖欠税费情况：未发现估价对象拖欠税费情况，重庆市沙坪坝区人民法院也未明确存在欠缴税金及相关费用，故本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

10、查封等形式限制权利情况：根据估价委托人提供资料及估价人员现场勘查了解，估价对象存在查封等形式限制权利。

11、权属清晰情况：根据委托人提供的《不动产登记信息查询结果告知单》及其附件，估价对象的房地产权利人为重庆协信远涪房地产开发有限公司；已



办理《不动产权证书》，证号为“渝(2017)沙坪坝区不动产权第001260017号”，权属清晰。

## 五、价值时点

本次评估现场勘查之日为2022年4月27日，估价委托人提供的评估委托书记载评估基准日为现场勘测日，故确定价值时点为2022年4月27日。

## 六、价值类型

根据本次估价目的及估价委托人要求，确定本次估价价值类型为市场价值。

市场价值包含房屋所有权及其占用土地使用权，包含建筑物室内装饰装修，不包含室内动产。

## 七、估价原则

在本次估价过程中，主要遵循以下原则：

### (一) 独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

### (二) 合法原则

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

### (三) 价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

### (四) 替代原则



遵循替代原则，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应在合理范围内。

#### （五）最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

### 八、估价依据

#### （一）法律、法规依据

- 1、《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）
- 2、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修正）
- 4、《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正）
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第七43号，自2021年9月1日起施行）
- 6、《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第五5号，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）
- 7、《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[2007]16号）
- 8、《最高人民法院关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）



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、《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）

11、本次估价中涉及的国家及地方其他相关法律、法规

## （二）技术依据

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/T 50899-2006）

3、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）

4、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

5、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）行为依据

重庆市沙坪坝区人民法院司法评估委托书〔（2022）渝 0106 执 759 号〕

## （四）产权依据

《不动产登记信息查询结果告知单》及其附件

## （五）取价依据

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实例资料

3、估价人员通过调查测算获取的资料

## 九、估价方法

### （一）选用方法

求取房地产市场价值的估价方法通常有比较法、成本法、收益法及假设开发法四种。本次估价对象为停车用房，我们对估价对象进行了实地查勘，并对估价



对象所在区域房地产出租情况及交易情况进行了调查后，确定采用比较法、收益法测算出估价对象房地产价值。

## （二）比较法

### 1、比较法的定义

比较法，就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。

### 2、比较法计算公式

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。

## （三）收益法

收益法，就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。基本公式为：

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

其中：V—收益价值（元/m<sup>2</sup>）

A<sub>i</sub>—未来第 i 年的净收益（元/m<sup>2</sup>）

Y<sub>i</sub>—未来第 i 年的报酬率（%）

n—收益期（年）

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用适当的估价方法，在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值的诸多因素的基础上，最终得出估价对象在 2022 年 4 月 27 日的估价结果为：



表 1 房地产估价结果明细表

编号	权证编号	房屋坐落	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/个)	车位个数 (个)	评估总价 (万元)
1	渝(2017)沙坪坝区不动产权第001260017号	沙坪坝区大学城中路6号 车库负二层 A832	停车用房	32.17	66000	1	6.60
2		沙坪坝区大学城中路6号 车库负二层 A890	停车用房	32.17	66000	1	6.60
3		沙坪坝区大学城中路6号 车库负二层 A893	停车用房	32.17	66000	1	6.60
4		沙坪坝区大学城中路6号 车库负二层 A797	停车用房	32.17	66000	1	6.60
5		沙坪坝区大学城中路6号 车库负二层 A962	停车用房	32.17	66000	1	6.60
6		沙坪坝区大学城中路6号 车库负一层 A4	停车用房	32.17	68000	1	6.80
合计	/	/	/	/	/	/	39.80

房地产市场价值：39.80 万元(大写人民币叁拾玖万捌仟元整)



十一、注册房地产估价师

表 2 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李红秋	5020190053	李红秋	2022年5月27日
白永	5020220002	白永	2022年5月27日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2022 年 4 月 27 日。

十三、估价作业期

2022 年 4 月 6 日至 2022 年 5 月 27 日。



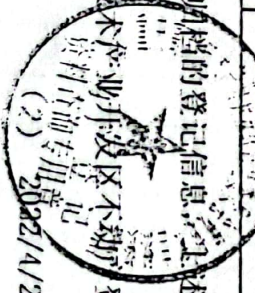


申请人证件号码：白水 (500241199005030514)

序号	产权人	房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途	不动产权证号	抵押权人	有无查封、其他限制	限制单位	限制文号
1	重庆协信远济房地产有限公司	沙坪坝区大学城中路6号车库 负三层A832	32.17	停车用房	渝 (2017) 沙坪坝区不动产权第 001260017号	/	有	重庆市沙坪坝区人民法院	(2022) 渝0106 执759号
2	重庆协信远济房地产有限公司	沙坪坝区大学城中路6号车库 负三层A890	32.17	停车用房	渝 (2017) 沙坪坝区不动产权第 001260017号	/	有	重庆市沙坪坝区人民法院	(2022) 渝0106 执759号
3	重庆协信远济房地产有限公司	沙坪坝区大学城中路6号车库 负三层A893	32.17	停车用房	渝 (2017) 沙坪坝区不动产权第 001260017号	/	有	重庆市沙坪坝区人民法院	(2022) 渝0106 执759号
4	重庆协信远济房地产有限公司	沙坪坝区大学城中路6号车库 负三层A797	32.17	停车用房	渝 (2017) 沙坪坝区不动产权第 001260017号	/	有	重庆市沙坪坝区人民法院	(2022) 渝0106 执759号之一
5	重庆协信远济房地产有限公司	沙坪坝区大学城中路6号车库 负三层A962	32.17	停车用房	渝 (2017) 沙坪坝区不动产权第 001260017号	/	有	重庆市沙坪坝区人民法院	(2022) 渝0106 执759号之一
6	重庆协信远济房地产有限公司	沙坪坝区大学城中路6号车库 负一层A4	31.78	停车用房	渝 (2017) 沙坪坝区不动产权第 001260017号	/	有	重庆市沙坪坝区人民法院	(2022) 渝0106 执759号之一

截止查询当日，根据已公开的登记信息，上述房屋登记信息属实。

重庆高新技术产业开发区不动产登记中心



2022/4/27