

位于沙坪坝区红槽房正街99号附61号负1-
250号，建筑面积为29.39平方米及分
摊相应土地使用权面积的车库
司法拍卖评估项目



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 5088 号

估价项目名称：位于沙坪坝区红槽房正街 99 号附 61 号负 1-250 号，建筑面积为 29.39 平方米及分摊相应土地使用权面积的车库用房司法拍卖评估项目

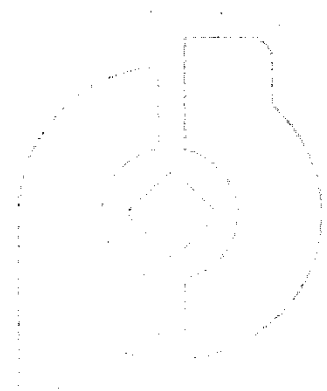
估价委托人：重庆市沙坪坝区人民法院

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：陈 羽（注册号 5020180033）

施通建（注册号 5020070025）

估价报告出具日期：二〇二二年四月二十九日



致估价委托人函

重庆市沙坪坝区人民法院：

我们接受贵院的委托，于2022年4月12日至2022年4月29日对位于沙坪坝区红槽房正街99号附61号负1-250号，建筑面积为29.39平方米及分摊相应土地使用权面积的车库用房的
市场价值进行了评估。

估价对象：权属王昭容的位于沙坪坝区红槽房正街99号附61号负1-250号，建筑面积为29.39平方米及分摊相应土地使用权面积的车库用房；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：因估价委托人受理“申请执行人重庆市两江新区长运小额贷款有限公司与被执
行人王昭容借款合同纠纷”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。

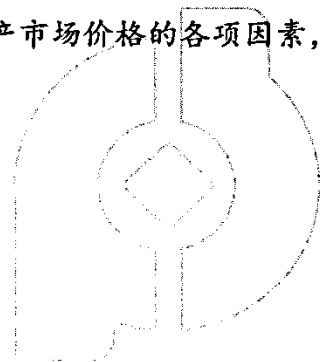
价值类型：市场价值。

价值时点：2022年4月27日。

估价方法：比较法。

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4月27日的估价结果为：

(本页以下无正文)



估价结果汇总表

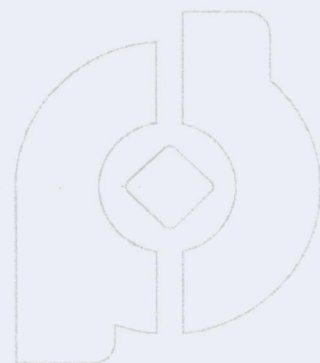
币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	单价 (元/个)		160,000.00
	总价 (万元)		16.00
评估价值	个数 (个)		1
	单价 (元/个)		160,000.00
	总价 (万元)		16.00

大写人民币：壹拾陆万元整

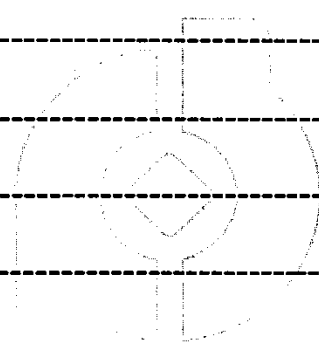
本估价报告仅为估价委托人受理“申请执行人重庆市两江新区长运小额贷款有限公司与被执行人王昭容借款合同纠纷”一案需要司法拍卖涉案房屋在价值时点的市场价值参考，其估价结果应用的有效期自完成估价报告之日起为一年，但市场状况变化很大时，需要重新评估。

重庆普华房地产土地资产评估有限公司
法定代表人：
二〇二二年四月二十九日



目 录

估价师声明	2
估价假设和限制条件	3
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	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附件	14



估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、我们所提供的估价服务是依据专业估价标准来进行的，本报告书是对委估房地产及相关权益在公开市场条件下的市场价值提出的专业意见。

2、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。

3、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估价假设和限制条件的限制。

4、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。

5、注册房地产估价师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)等有关房地产估价标准进行估价工作，撰写本估价报告。

6、本次估价项目在注册房地产估价师的执业能力胜任范围内，没有其他专业人士提供重要的专业帮助。

7、注册房地产估价师对估价报告的非合理运用及其后果免责；对本次估价中因假设和限制条件及估价中所遵循的经济原则发生变化而导致的估价结果失实免责。

8、我们对估价委托人如因提供虚假的材料、承诺、证明以及不实行为所导致的经济责任免责。

9、未经公司书面同意，有关本估价报告的全部或部分内容不得传阅给除使用人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。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、在价值时点的房地产交易市场为公开、平等、自愿的市场。

2、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的重大因素给予了关注，但因无理由怀疑估价对象存在安全隐患且估价委托人未提供相应的专业机构鉴定、检测报告，故本次估价假设估价对象不存在安全隐患和环境污染。

3、估价委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责是法定的责任；注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了必要的查验，对已发现的可能影响估价结果的瑕疵事项已在报告中进行了如实披露。无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

4、因未明确是否存在其他欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），根据相关估价规则要求，本次估价未扣除上述欠费，并假设估价对象不存在其他欠缴税金及相关费用。

(二) 未定事项假设

无。

(三) 背离事实假设

1、本次估价假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

2、因本次估价目的为涉执房地产处置司法评估，根据相关估价技术规范，本次估价不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

(四) 不相一致假设

无。

(五) 依据不足假设

无。

二、使用限制条件

1、本次估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

2、估价委托人及合法估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用期限等使用范围使用评估报告。若使用不当，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

3、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用，在此提醒估价委托人及报告使用人予以关注。

4、估价委托人或者估价报告使用人应合理使用本报告中的估价结果，并关注估价对象状况和房地产市场状况随着时间的推移对房地产市场价格可能产生的影响。价值时点后，在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用，不能直接使用本次估价结论。

5、本次估价对象市场价值对应的交易税费负担或者处理方式为转让人和买受人各自负担。

6、本次估价结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

7、本次估价结果为房地产市场价格，未考虑拍卖等处置方式带来的影响。

8、当事人、利害关系人如对本报告的估价结果有异议，请于收到本报告之日起五日内以书面方式向人民法院提出。

9、估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年内有效，超过使用期限或虽未超过使用期限但市场状况变化很大时，应及时委托重新进行评估。

10、未经估价机构书面同意，本报告的全部或任一部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何方式公开发表。

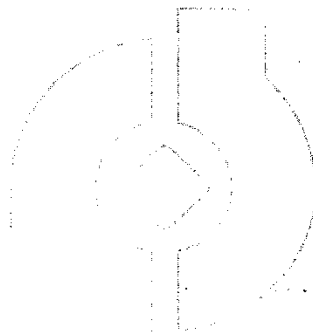
11、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

12如果报告使用者发现本报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，请及时与我公司联系更正。

13、任何人在使用本报告书前都应当明确上述的假设和限定条件。

14、本报告解释权归重庆普华房地产土地资产评估有限公司所有。

(本页以下无正文)



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

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

统一社会信用代码:915001036608722425

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(2022)2-023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

因估价委托人受理“申请执行人重庆市两江新区长运小额贷款有限公司与被执行人王昭容借款合同纠纷”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王昭容的位于沙坪坝区红槽房正街99号附61号负1-250号,建筑面积为29.39平方米及分摊相应土地使用权面积的车库用房;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2011字第182563号】复印件,估价对象权属状况详见下表:

估价对象权属状况一览表

名称	描述内容	估价对象
房屋权属状况	坐落	沙坪坝区红槽房正街99号附61号负1-250号
	证书编号	104房地证2011字第182563号
	房屋所有权人	王昭容
	房屋用途	车库
	建筑结构	钢筋混凝土
	建筑面积	29.39平方米
	套内面积	12.72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	自用
	其他特殊情况	无
土地权属状况	证书编号	104房地证2011字第182563号
	土地所有者	国家
	土地使用者	王昭容
	使用权类型	出让
	土地用途	其他商服用地
	共有使用权面积	8,483.00平方米
	分摊使用权面积	未证载
	使用权终止日期	2044年2月18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
其他特殊情况	无	

根据估价委托人提供的《不动产登记证明》【渝(2020)沙坪坝区不动产证明第000384306号】复印件显示,截止价值时点,估价对象已抵押给重庆市两江新区长运小额贷款有限公司,

被担保主债权数额为7万元。估价对象现已被重庆市沙坪坝区人民法院查封。

3、实物状况：

估价对象实物状况具体详见下表：

估价对象实物状况一览表

名称	描述内容	估价对象
建筑 物状 况	建筑物名称	蓝溪谷地1号车库
	建筑面积	29.39平方米
	用途	车库
	所在楼层/总楼层	第1层/共1层(地下)
	建筑结构	钢筋混凝土
	设施设备	通水、电、讯等
	物业管理	一般
	层高	约4米,入口限高2.1米
	空间布局	单车位
	建成时间	约2007年
	装饰装修	出入口刷涂料;室内地面为水泥地,墙面及顶棚刷白
	使用及维护状况	一般
	完损状况	基本完好房
土地 状况	土地名称	红槽房正街99号1号车库(地下)
	共有使用权面积	8,483.00平方米
	土地用途	其他商服用地
	土地四至	东、南、西、北均至蓝溪谷地
	土地形状	较规则多边形
	地形地势	有一定坡度
	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“六通一平”即通路、通电、通气、通讯、通上水、通下水、通燃气、场地平整

4、环境状况：

估价对象周边人、车流量一般，商业繁华度一般，附近有中国邮政储蓄银行（晒光坪营业部）、重庆农村商业银行（覃家岗分理处）、重庆汇康医院、重庆市沙坪坝区第三人民医院、重庆市天星桥中学、大地幼儿园、新世纪百货（梨树湾店）、好又多超市（汇泉路店）、新世

纪百货（天星桥店）、融汇广场、银座商城等生活公共配套设施。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。估价对象所在蓝溪谷地片区距沙坪坝火车站约 1.6 公里，距沙坪坝汽车站约 2.8 公里，距重庆江北国际机场约 27.7 公里，距沙坪公园-游船码头约 1 公里；估价对象距轨道交通 9 号线天梨路站约 600 米，距红槽房公交站约 500 米，有 224 路、234 路、267 路、467 路等多路公交车在此停靠，交通便捷。

五、价值时点

根据《重庆市沙坪坝区人民法院司法评估委托书》要求，价值时点设定为现场勘查日，即 2022 年 4 月 27 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

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。

2、合法原则

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。

3、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。

4、替代原则

替代原则要求估价结果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。

5、最高最佳利用原则

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。所谓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) 有关政策法规和文件

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，2020年）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32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46号，2016年）；
- 5、《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）；
- 6、《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）；
- 7、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 8、《重庆市高级人民法院印发〈关于进一步规范民事受理中评估、拍卖工作的规定（试行）〉的通知》（渝高法〔2013〕285号）；
- 9、其他与本次估价有关的法律法规。

(二) 有关估价标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

(三) 估价委托人提供的资料

- 1、《重庆市沙坪坝区人民法院司法评估委托书》；
- 2、《房地产权证》【104房地证2011字第182563号】复印件；
- 3、《不动产登记证明》【渝（2020）沙坪坝区不动产证明第000384306号】复印件；
- 4、估价委托人提供的其他辅助资料。

(四) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需的资料

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种方法，现将估价方法的选用作以下说明：

(一) 常用估价方法介绍及选取理由

1、比较法

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。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

本次估价对象为车库，估价对象所在区域目前类似房地产的交易案例较多，同类型房地产的市场交易信息易于搜集，故适宜采用比较法进行估价。

2、收益法

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。该方法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

本次估价对象为车库，估价对象所在区域目前类似房地产的租赁案例较少，难以搜集到足够同类型房地产的租赁案例信息，故不采用收益法进行估价。

3、成本法

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。该方法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。

本次估价对象为单个车库，当采用成本法测算局部房地产的价值或价格时，受到估价对象这类房地产的开发建设方式及整个小区情况因素搜集的局限，难以合理反映估价对象的市场价值，故不采用成本法进行估价。

4、假设开发法

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的利润得到估价对象价值或价格的方法。该方法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

估价对象为已开发完成的车库，故不采用假设开发法进行估价。

(二) 估价方法的确认及方法介绍

根据估价委托人提供的资料及注册房地产估价师调查收集的有关资料，经综合分析比较后确定对估价对象采用比较法进行估价。

比较法定义：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。

计算公式：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 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

注册房地产估价师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经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点 2022 年 4 月 27 日所表现的估价结果为：

估价结果汇总表

相关结果		估价方法	比较法
		测算结果	单价 (元/个)
	总价 (万元)	16.00	
评估价值	个数 (个)	1	
	单价 (元/个)	160,000.00	
	总价 (万元)	16.00	

大写人民币：壹拾陆万元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈羽	5020180033		2022年4月29日
施通建	5020070025		2022年4月29日

十二、实地查勘期

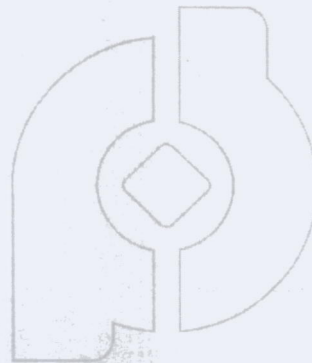
本次估价自 2022 年 4 月 27 日进入估价对象现场，至 2022 年 4 月 27 日完成实地查勘。

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 2022 年 4 月 12 日至 2022 年 4 月 29 日。

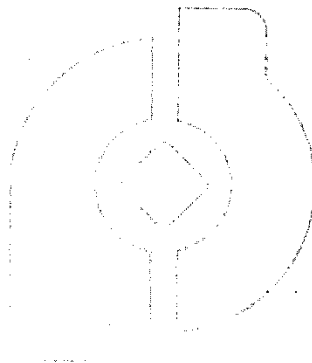
重庆普华房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年四月二十九日



附 件

- 1、《重庆市沙坪坝区人民法院司法评估委托书》复印件；
- 2、《房地产权证》复印件；
- 3、《不动产登记证明》复印件；
- 4、估价机构营业执照复印件；
- 5、估价机构备案证书复印件；
- 6、注册房地产估价师资格证书复印件；
- 7、估价对象位置示意图；
- 8、估价对象现状照片。



104

房地证

2011

字第

182563

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。

张经发

发证机关



权利人	王昭容		
证件名称及号码	身份证:		
坐落	沙坪坝区红槽房正街99号附61号负1-250号		
房地籍号	SP11-26-38		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土
土地用途	其他商服用地	房屋用途	车库
土地使用权面积		楼层	1
共有使用权面积	8483平方米	房屋建筑面积	贰拾玖点叁玖平方米
土地使用权终止日期	2044-2-18	套内建筑面积	壹拾贰点柒贰平方米
房屋共有或共用部位及设施	公用分摊部位包括: 外墙、梯间、冒厅等。		

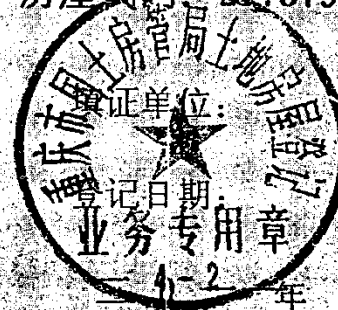
收件编号: 2011033308

房屋代码: 277379

填证单位:

登记日期:

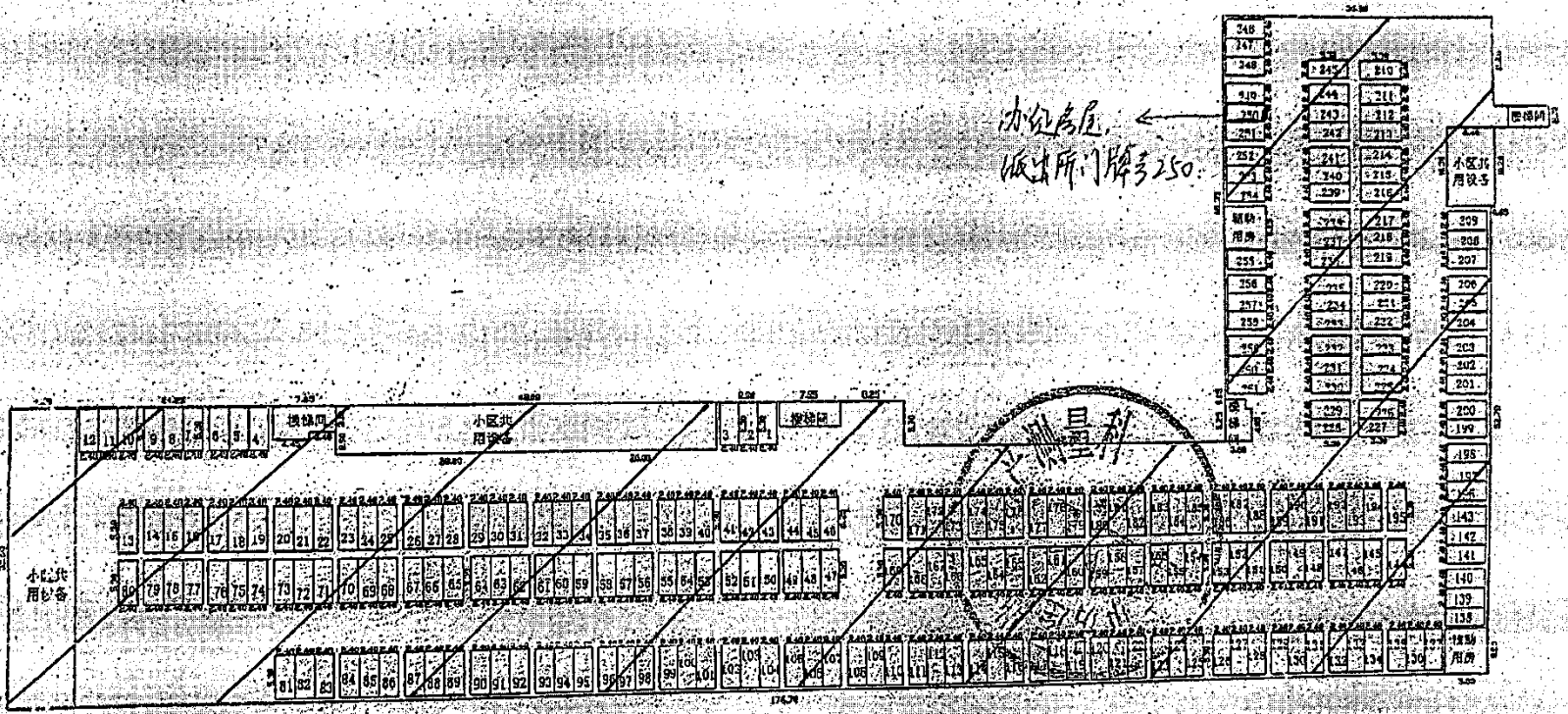
年 月 日



二〇一一年 月 日

记 事

附



图

比例 1:900 长度单位: m 建筑面积 m² 自墙 — 共墙 — 借墙 —

测绘单位: 重庆市房屋勘测院 勘丈: 制图: 刁利乙

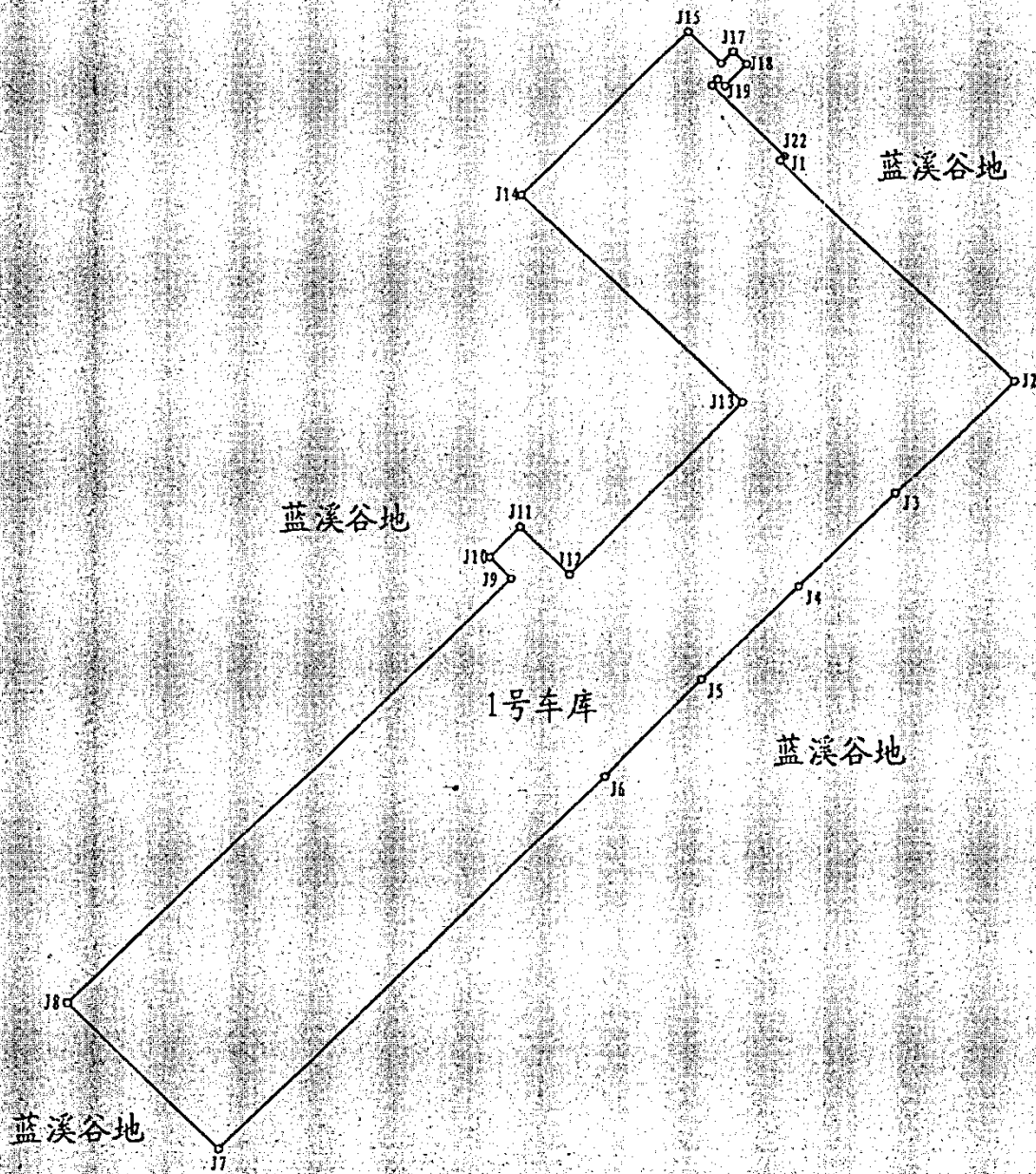
宗地图

地籍号: SP11-26-38

土地坐落: 红槽房正街99号1号车库(地下)

图幅号: S12E8

北



宗地面积: 8483平方米
分摊面积: 平方米

绘图日期: 2011年3月21日

1:1300

绘图员: 王 维 审核员: 邓盛
出图: 重庆金地土地房屋测量有限公

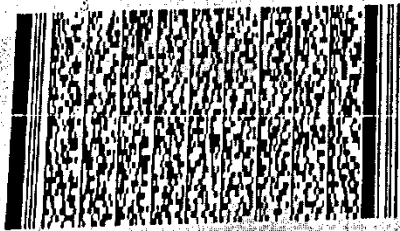
渝 (2020) 沙坪坝区 不动产证明第 000384306 号

不动产登记证明

50005677317

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。

证明权利或事项	土地房屋抵押权（银行专网）
权利人(申请人)	重庆市两江新区长运小额贷款有限公司
义务人	王昭容
坐落	沙坪坝区红槽房正街99号附61号负1-250号
不动产单元号	500106 012005 GB00036 F00010250
其他	不动产权证书号：104房地证2011字第182563号 抵押面积：29.39平方米 被担保主债权数额：70000元 担保范围：详见合同
附记	业务编号：202005091040506 义务人：王昭容,身份证,



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 50005677317

楼盘坐落：沙坪坝区红槽房正街99号附61号负1-250号

估价对象位置示意图



估价对象现状照片

估价对象小区大门:



估价对象车库入口:



估价对象车库入口:



估价对象室内:



估价对象室内:



估价对象室内:



估价对象室内:



估价对象室内:

