

房地产估价报告

报告编号：重金房估（2022）字第1792号

估价项目名称：位于重庆市江北区北滨一路456号14幢3-2、
黔江区城西办事处石峡路66号4号楼总层数34
层2401等5套住宅、商业房地产司法评估

估价委托人：重庆市黔江区人民法院

房地产估价机构：重庆金地房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：任云建 注册号 5020200018

张洋 注册号 5020120024

估价报告出具日期：二〇二二年七月二十日



扫描二维码，核实实地评估对本报告的登记信息。

致估价委托人函

重庆市黔江区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于重庆市江北区北滨一路 456 号 14 幢 3-2、黔江区城西办事处石峡路 66 号 4 号楼总层数 34 层 2401 等 5 套住宅、商业房地产进行了价值评估。

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：估价对象为位于重庆市江北区北滨一路 456 号 14 幢 3-2、黔江区城西办事处石峡路 66 号 4 号楼总层数 34 层 2401 等 5 套住宅、商业房地产，建筑面积合计为 835.38 平方米，相应的评估所得出的估价对象价格亦由以上建筑面积及其分摊的国有土地使用权面积两部分权益价值组成，包含估价对象室内固定装修价值，不包含可移动的动产、债务债权、特许经营权等其他财产或权益价值。

估价对象	产权证 证号	坐落位置	产权人	证载楼 层	房屋结 构	房屋证 载用途	建筑 面积 (m ²)	土地使 用权性质
1	103 房地证 2014 字第 07985 号	重庆市江北区北 滨一路 456 号 14 幢 3-2	高应侠	3	钢筋混 凝土	成套住 宅	127.42	出让
2	302 房地证 2012 字第 011451 号	黔江区城西办事 处石峡路 66 号 4 号楼总层数 34 层 2401	杨海燕	24	框架结 构	住宅	141.73	出让
3	302 房地证 2008 字第 02131 号	黔江区城西办事 处城西八路电信 局宿舍楼 B 栋总层 数 8 房号 5-3	帅勇、 向倩	5	框架	成套住 宅	158.14	划拨
4	302 房地证 2014 字第 04134 号	黔江区舟白街道 正舟路北段 99 号 (汽摩机电交易 中心) 1 号楼 8-1	秦中勉	8	钢筋混 凝土	商服用 房(办 公)	120.38	出让



房地产估价报告

5	302 房地证 2014 字第 04135 号	黔江区舟白街道 正舟路北段 99 号 (汽摩机电交易 中心) 1 号楼 8-2	秦中勉	8	钢筋混 凝土	商服用 房(办 公)	287.71	出让
---	-------------------------------	--	-----	---	-----------	------------------	--------	----

三、价值时点：2022 年 7 月 11 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：估价对象 1-3 采用比较法，估价对象 4-5 采用收益法。

六、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地勘察及市场调查，采用适宜的估价方法，评估确定估价对象的市场价值为：

评估总面积：835.38 平方米；

评估总价值：572.9 万元；

人民币大写：伍佰柒拾贰万玖仟元整。

序号	坐落	用途	证载 楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	重庆市江北区北滨 一路 456 号 14 幢 3-2	成套住宅	3	127.42	17200	219.16
2	黔江区城西办事处 石峡路 66 号 4 号楼 总层数 34 层 2401	住宅	24	141.73	6200	87.87
3	黔江区城西办事处 城西八路电信局宿 舍楼 B 栋总层数 8 房 号 5-3	成套住宅	5	158.14	5200	82.23
4	黔江区舟白街道正 舟路北段 99 号 (汽 摩机电交易中心) 1 号楼 8-1	商服用房 (办公)	8	120.38	4500	54.17
5	黔江区舟白街道正 舟路北段 99 号 (汽 摩机电交易中心) 1 号楼 8-2	商服用房 (办公)	8	287.71	4500	129.47
合计				835.38		572.9



特别提示:

1、评估结果为房地产市场价格，即假定房地产经适当营销后，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时的价值。

2、提醒报告使用人在使用本报告之前须认真阅读全文，特别关注估价的假设和限制条件，以免使用不当。

估价机构法定代表人:

廖强

重庆金地房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年七月二十日



估价师声明

我们郑重声明：

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。

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、估价委托人及估价关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师任云建、张洋分别于 2022 年 6 月 29 日、2022 年 7 月 11 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。本次评估价值时点设定为 2022 年 7 月 11 日。



估价的假设和限制条件

一、估价假设：

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了(2021)渝0114执恢1993号《重庆市黔江区人民法院委托书》原件、估价对象1-5《重庆市房地产权证》复印件、《不动产登记查询结果告知单》复印件、《重庆市房地产抵押合同》复印件等估价相关资料，估价人员对以上资料记载内容进行了核对，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性的情况下，本次估价假设估价委托人提供的资料均真实、合法、有效。

2、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘时观察，估价对象房屋建筑面积与估价对象《重庆市房地产权证》记载建筑面积无明显误差。另外，注册房地产估价师还对估价对象的权属、用途等进行了关注。估价对象的房屋建筑面积、权属、用途等均以估价委托人提供的估价对象《重庆市房地产权证》记载为准。

3、根据估价委托人提供的资料显示，估价对象产权无瑕疵，可在公开市场上自由转让，且能持续使用。

4、注册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，假定估价对象能正常安全使用。

5、估价对象为所在物业中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权以及水、电、气等共用设施的使用权。

6、本报告的价值时点为2022年7月11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。



（二）未定事项假设

估价对象《重庆市房地产权证》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，估价对象 1 房屋建成年份约为 2012 年，估价对象 2 房屋建成年份约为 2011 年，估价对象 3 房屋建成年份约为 2000 年，估价对象 4-5 房屋建成年份约为 2013 年，本次估价房屋建成年份以实地调查为准。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的资料显示，截止价值时点，估价对象 1-5 已设定了抵押、查封他项权利登记。鉴于司法估价的特殊目的，本次估价中未考虑抵押、查封他项权利对评估价值的影响。

截止价值时点，估价对象 4-5 已出租，根据本次执行部门承办人要求，本次估价未考虑估价对象租赁权对评估价值的影响。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

（五）依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足事项假设。

如果以上假设条件和前提发生变化，则评估结果应作相应调整。

二、本估价报告书使用限制条件：

1、估价报告及估价结果仅针对估价目的适用，其它用途的使用均属无效；若改变估价目的及使用条件，需向重庆金地房地产土地资产评估有限公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、估价报告的使用期限为自估价报告出具之日起原则上规定为壹年。



若超过使用期限，估价报告失效；若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、未经估价机构书面同意，估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、估价报告需经注册房地产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。

5、应合理使用本报告中的评估价值，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值可能产生的影响。

三、需特别说明的事项：

1、本估价结果包含估价对象建筑面积 835.38 平方米的建筑物及其分摊的国有土地使用权面积两部分权益价值组成，包含估价对象室内固定装修价值，不包含可移动的动产、债务债权、特许经营权等其他财产或权益价值。

2、截止价值时点，估价对象 4-5 已出租，根据估价对象 4-5 房屋承租人提供的《房屋租赁合同》记载，租赁时间自 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，剩余租期约 0.47 年，应本次执行部门承办人要求，本次估价未考虑估价对象租赁权对评估价值的影响。同时估价对象 4-5 已打通使用，并和其他产权单元打通使用，提请报告使用者注意。

3、本次估价结果为房地产市场价值，未考虑拍卖等处置方式带来的影响，也未考虑估价对象交易时可能发生的各项税费的影响。其中估价对象 3 土地使用权类型为划拨，相应的估价结果不包含土地使用权由划拨转为出让应按规定补缴的土地出让金（土地增值收益），同时也不包含土地使用权为划拨的房地产转让时经依法批准不办理出让手续时按规定应缴纳的划拨土地收益金，提请报告使用者注意。



4、估价委托人提供的(2021)渝0114执恢1993号《重庆市黔江区人民法院委托书》记载:评估标的及范围共六处(详见《重庆市黔江区人民法院委托书》),应执行部门承办人要求,本次仅对《重庆市黔江区人民法院委托书》中记载的位于黔江区城西办事处城西八路电信局宿舍楼B栋总层数8房号5-3;黔江区城西办事处石峡路66号4号楼总层数34层2401;黔江区舟白街道正舟路北段99号(汽摩机电交易中心)1号楼8-1、8-2;重庆市江北区北滨一路456号14幢3-2的五处房屋进行评估。

5、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

6、根据估价委托人提供的资料显示,截止价值时点,估价对象1-5已设定了抵押、查封他项权利登记,鉴于司法估价的特殊目的,本次估价中未考虑抵押、查封他项权利对评估价值的影响。

7、其他特殊说明事项:

(1)估价报告中所描述的估价对象现状为建筑物梗概,此梗概仅仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象。

(2)如果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。



房地产估价结果报告书

一、估价委托人

- 1、名称：重庆市黔江区人民法院
- 2、联系人：张法官

二、房地产估价机构

- 1、估价机构名称：重庆金地房地产土地资产评估有限公司
- 2、单位地址：重庆市江北区五里店桥北苑2号明日城市广场R7三楼
- 3、法定代表人：廖强
- 4、电话：(023) 86528289
- 5、估价机构资格等级：

《房地产估价机构备案证书》

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字（2019）1-007号

发证机关：重庆市住房和城乡建设委员会

有效期限：2019年10月12日至2022年10月11日

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：

估价对象为位于重庆市江北区北滨一路456号14幢3-2、黔江区城西



房地产估价报告

办事处石峡路 66 号 4 号楼总层数 34 层 2401 等 5 套住宅、商业房地产，建筑面积合计为 835.38 平方米，相应的评估所得出的估价对象价格亦由以上建筑面积及其分摊的国有土地使用权面积两部分权益价值组成，包含估价对象室内固定装修价值，不包含可移动的动产、债务债权、特许经营权等其他财产或权益价值。

估价对象	产权证证号	坐落位置	产权人	证载楼层	房屋结构	房屋证载用途	建筑面积 (m ²)	土地使用性质
1	103 房地证 2014 字第 07985 号	重庆市江北区北滨一路 456 号 14 幢 3-2	高应侠	3	钢筋混凝土	成套住宅	127.42	出让
2	302 房地证 2012 字第 011451 号	黔江区城西办事处石峡路 66 号 4 号楼总层数 34 层 2401	杨海燕	24	框架结构	住宅	141.73	出让
3	302 房地证 2008 字第 02131 号	黔江区城西办事处城西八路电信局宿舍楼 B 栋总层数 8 房号 5-3	帅勇、向倩	5	框架	成套住宅	158.14	划拨
4	302 房地证 2014 字第 04134 号	黔江区舟白街道正舟路北段 99 号 (汽摩机电交易中心) 1 号楼 8-1	秦中勉	8	钢筋混凝土	商服用房 (办公)	120.38	出让
5	302 房地证 2014 字第 04135 号	黔江区舟白街道正舟路北段 99 号 (汽摩机电交易中心) 1 号楼 8-2	秦中勉	8	钢筋混凝土	商服用房 (办公)	287.71	出让

(二) 估价对象现状:

1、估价对象所在建筑物状况

估价对象 1

估价对象位于重庆市江北区北滨一路 456 号 14 幢 3-2，物业类型为住宅小区，物业名称为“财信北岸江山西区”，所在建筑物建成于 2012 年，建筑结构为钢筋混凝土结构，整幢楼共 33 层，配置有三部电梯，1 层 6 户。外墙面贴墙砖，房屋内通水、电、气等，维护保养状况较好。

估价对象位于第 3 层，门牌号 3-2，户型为三室两厅一厨两卫一阳台一



入户，建筑面积 127.42 平方米，套内面积 104.32 平方米，层高约 3 米。房屋用途为成套住宅，入户防盗门，室内为套装门，塑钢窗。估价对象为装修房，室内装修情况如下：客厅地面铺地砖，内墙贴墙纸，天棚装饰吊顶，安装有窗帘、灯具、风管机；卧室地面铺木地板，内墙贴墙纸，天棚装饰吊顶，安装有窗帘、灯具、衣橱、储物柜；厨房卫生间地面贴地砖，内墙贴墙砖，天棚吊顶，安装有固定橱柜、灯具、马桶、浴缸、洗漱台、灶具、抽油烟机、热水器、淘菜盆、花洒等。估价对象通风采光较好，朝向小区内，目前由产权人居住使用中。

估价对象 2

估价对象位于黔江区城西办事处石峡路 66 号 4 号楼总层数 34 层 2401，物业类型为住宅小区，物业名称为“隆鑫玫瑰湾”，所在建筑物建成于 2011 年左右，建筑结构为框架结构，整幢楼共 33 层，配置有两部电梯，1 层 6 户。外墙面刷漆，房屋内通水、电、气等，维护保养状况较好。

估价对象位于第 24 层，门牌号 24-2，户型为三室两厅一厨两卫一书房一入户，建筑面积 141.73 平方米，套内面积 120.11 平方米，层高约 3 米。房屋用途为成套住宅，入户防盗门，室内为套装门，塑钢窗。估价对象为装修房，室内装修情况如下：客厅地面铺木地板，内墙贴墙纸，天棚装饰吊顶、刷乳胶漆，安装有窗帘、灯具、全屋地暖；卧室地面铺木地板，内墙贴墙纸（部分卧室内墙面存在渗水情况），天棚装饰吊顶、刷乳胶漆，安装有窗帘、灯具、固定衣柜；厨房卫生间地面贴地砖，内墙贴墙砖，天棚吊顶，安装有固定橱柜、灯具、马桶、浴缸、洗漱台、灶具、抽油烟机、热水器、淘菜盆、花洒等。估价对象通风采光较好，朝向小区外，目前由产权人家属居住使用中。

估价对象 3

估价对象位于黔江区城西办事处城西八路电信局宿舍楼 B 栋总层数 8 房号 5-3，物业类型为住宅小区，物业名称为“电信花园”，所在建筑物建



成于 2000 年左右，建筑结构为框架结构，整幢楼共 8 层，配置有一部电梯，1 层 4 户。外墙面刷漆，房屋内通水、电、气等，维护保养状况一般。

估价对象位于第 5 层，门牌号 B5-3，户型为三室两厅一厨两卫，错层布局，建筑面积 158.14 平方米，层高约 3 米。房屋用途为成套住宅，入户防盗门，室内为套装门，塑钢窗。估价对象为装修房，室内装修情况如下：客厅地面铺地砖，内墙刷乳胶漆，天棚装饰吊顶、刷乳胶漆，安装有窗帘、灯具、鞋柜、储物柜；卧室地面铺木地板，内墙刷乳胶漆，天棚刷乳胶漆，安装有窗帘、灯具、固定衣柜；厨房卫生间地面贴地砖，内墙贴墙砖，天棚吊顶，安装有固定橱柜、灯具、马桶、蹲便器、浴缸、洗漱台、灶具、抽油烟机、热水器、淘菜盆、花洒等。估价对象通风采光较好，朝向小区外，目前由产权人家属居住使用中。

估价对象 4-5（估价对象 4-5 已打通使用）

估价对象 4-5 分别位于黔江区舟白街道正舟路北段 99 号（汽摩机电交易中心）1 号楼 8-1、8-2，物业类型为商业写字楼，物业名称为“银座广场”，所在建筑物建成于 2013 年，建筑结构为钢筋混凝土结构，整幢楼共 14 层（地上 13 层、地下 1 层），配置有三部电梯。外墙面为玻璃幕墙，房屋内通水、电等，维护保养状况较好。

估价对象位于第 8 层，门牌号分别为 8-1、8-2，室内布局合理，目前已被打通分割为多间教室及办公室，估价对象 4 建筑面积 120.38 平方米，套内面积 78.8 平方米、估价对象 5 建筑面积 287.71 平方米，套内面积 188.33 平方米，层高约 3.5 米。房屋用途均为商服用房（办公），入户防火门、玻璃门，室内为套装门、玻璃门，塑钢窗。估价对象为装修房，室内装修情况如下：地面铺地砖，内墙刷乳胶漆，天棚石膏板吊顶、刷乳胶漆。估价对象通风采光较好，朝向马路，目前出租给他人用作“重庆市黔江区长城技术培训学校”使用中。

2、估价对象土地状况



估价对象 1

估价对象所在宗地位于重庆市江北区北滨一路 456 号 14 幢，土地用途为城镇住宅用地，权利性质为出让，共有土地使用权面积为 1551.2 平方米，土地使用权使用期限为 2056 年 6 月 5 日，地势有一定坡度，地形为较规则多边形，宗地四至均临其他宗地，宗地实际开发程度为宗地红线外“六通”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、通燃气），红线内“六通一平”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、通燃气、场地平整）。

估价对象 2

估价对象所在宗地位于黔江区城西办事处石峡路 66 号 4 号楼，土地用途为住宅用地，权利性质为出让，土地使用权面积为 5.24 平方米，土地使用权使用期限为 2056 年 2 月 28 日，地势有一定坡度，宗地实际开发程度为宗地红线外“六通”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、通燃气），红线内“六通一平”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、通燃气、场地平整）。

估价对象 3

估价对象所在宗地位于黔江区城西办事处城西八路电信局宿舍楼 B 栋，土地用途为住宅用地，权利性质为划拨，土地使用权面积为 22.62 平方米，地势较为平坦，宗地实际开发程度为宗地红线外“六通”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、通燃气），红线内“六通一平”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、通燃气、场地平整）。

估价对象 4-5

估价对象 4-5 所在宗地均位于黔江区舟白街道正舟路北段 99 号（汽摩机电交易中心）1 号楼，土地用途均为其他商服用地，权利性质为出让，估价对象 4 土地使用权面积为 13.88 平方米，估价对象 5 土地使用权面积为 33.17 平方米，土地使用权使用期限为 2051 年 10 月 25 日，地势较为平坦，宗地实际开发程度为宗地红线外“六通”（通电、通上水、通下水、通讯、



通路、通燃气)，红线内“五通一平”（通电、通上水、通下水、通讯、通路、场地平整）。

（三）估价对象区位状况：

估价对象 1

1、位置：估价对象位于重庆市江北区北滨一路 456 号 14 幢 3-2（财信北岸江山西区），距观音桥步行街约 3 公里，位置条件较好。

2、交通：估价对象所在物业临建新西路，所在区域路面较为平坦，距离最近的猫儿石公交站约 180 米，有 135、804、840 等多路公交车在此停靠，交通便捷度较好。

3、配套设施及环境：估价对象附近有财信北岸江山东区、华宇北国风光、保利山庄、绿地海外滩等物业，区域内基础设施及生活配套设施较齐全，有鸿恩寺实验学校、新村国兴小学、永辉超市、丰云超市、金源时代购物中心、重庆红十字会医院、鸿恩寺森林公园、银行网点等，周边人、车流量较大，噪音、空气污染较小，绿化率较高，居住条件较好，环境质量较好。

估价对象 2

1、位置：估价对象位于黔江区城西办事处石峡路 66 号 4 号楼总层数 34 层 2401（隆鑫玫瑰湾），距大十字购物广场约 3.5 公里，位置条件较好。

2、交通：估价对象所在物业临石峡路，所在区域路面较为平坦，距离最近的玫瑰湾公交站约 140 米，有黔江 104、黔江 107 路公交车在此停靠，交通便捷度较好。

3、配套设施及环境：估价对象附近有西西里公寓、西郊苑、天城嘉苑、金穗花园等物业，区域内基础设施及生活配套设施较齐全，有黔江区实验小学、城西小学、宜家超市、永辉超市、黔江区中心医院、银行网点等，周边人、车流量一般，噪音、空气污染较小，绿化率较高，居住条件较好，环境质量一般。



估价对象 3

1、位置：估价对象位于黔江区城西办事处城西八路电信局宿舍楼 B 栋总层数 8 房号 5-3（隆鑫玫瑰湾），距大十字购物广场约 2.2 公里，位置条件较好。

2、交通：估价对象所在物业临城西八路，所在区域路面较为平坦，距离最近的西山转盘公交站约 250 米，有黔江 102、黔江 105、黔江 106 等多路公交车在此停靠，交通便捷度较好。

3、配套设施及环境：估价对象附近有华弘大厦、黔洲花园、凤翔苑、彩虹苑等物业，区域内基础设施及生活配套设施较齐全，有黔江区民族小学校、黔江中学校、广场超市、永辉超市、黔江区中心医院、银行网点等，周边人、车流量一般，噪音、空气污染较小，绿化率一般，居住条件较好，环境质量一般。

估价对象 4-5

1、位置：估价对象位于黔江区舟白街道正舟路北段 99 号（汽摩机电交易中心）1 号楼 8-1、8-2（银座广场），距大十字购物广场约 5 公里，位置条件较好。

2、交通：估价对象所在物业临正周路北段，所在区域路面较为平坦，距离最近的银座小区公交站约 20 米，有黔江 202、黔江 303 路公交车在此停靠，交通便捷度较好。

3、配套设施及环境：估价对象附近有汽摩机电交易中心、四季花城、银座 99 号、中央府邸等物业，区域内基础设施及生活配套设施较齐全，有周白小学、重庆外国语学校、国维购物中心、佳惠超市、重庆市民族医院、银行网点等，噪音、空气污染较小，环境质量一般。

4、商业繁华度：估价对象所在区域商业形态主要为综合市场及写字楼，人流量一般，商业成熟度较好，商务聚集度一般，周边空置一般。



(四) 估价对象权属状况:

权属状况根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》摘录如下:

估价对象	产权证 证号	权利人	坐落位置	证载 楼层	房屋 结构	房屋 证载 用途	建筑 面积 (m ²)	土地使 用权性 质	土地 用途	土地使 用权面 积 (m ²)	土地使 用权终 止日期
1	103房地 证 2014 字第 07985号	高应侠	重庆市江北区 北滨一路 456 号 14 幢 3-2	3	钢筋 混凝土	成套 住宅	127.42	出让	城镇 住宅 用地	共有 1551.27	2056/6/ 5
2	302房地 证 2012 字第 011451 号	杨海燕	黔江区城西办 事处石峡路 66 号 4 号楼总层 数 34 层 2401	24	框架 结构	住宅	141.73	出让	住宅	5.24	2056/2/ 28
3	302房地 证 2008 字第 02131号	帅勇、向 倩	黔江区城西办 事处城西八路 电信局宿舍楼 B 栋总层数 8 房号 5-3	5	框架	成套 住宅	158.14	划拨	住宅	22.62	-
4	302房地 证 2014 字第 04134号	秦中勉	黔江区舟白街 道正舟路北段 99 号 (汽摩机 电交易中心)1 号楼 8-1	8	钢筋 混凝土	商服 用房 (办公)	120.38	出让	其他 商服 用地	13.88	2051/10 /25
5	302房地 证 2014 字第 04135号	秦中勉	黔江区舟白街 道正舟路北段 99 号 (汽摩机 电交易中心)1 号楼 8-2	8	钢筋 混凝土	商服 用房 (办公)	287.71	出让	其他 商服 用地	33.17	2051/10 /25

(五) 他项权利状况:

根据估价委托人提供的资料显示, 截止价值时点, 估价对象 1-5 已设定了抵押、查封他项权利登记。

五、价值时点

现场查勘之日为价值时点, 二〇二二年七月十一日。

六、价值类型

本次估价结果的价值类型为市场价值。

市场价值是指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。

本次评估结果包含估价对象建筑物、对应的土地使用权、室内固定装饰装修及房地产附属设施设备分摊价值。

七、估价原则

在本次估价过程中，主要遵循以下原则：

房地产估价应遵循独立、客观、公正的工作原则，同时应根据估价目的和选用的估价方法，在估价过程中把握适用的经济原则。在本次估价过程中，主要遵循以下原则：

（一）合法原则：

房地产估价应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。本报告书遵守这一原则。

（二）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。本报告的价值时点为 2022 年 7 月 11 日。

（三）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。

（四）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。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的法律、法规和部门规章：

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；



- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、重庆市城镇房地产交易管理条例；
- 6、重庆市土地房屋权属登记条例；
- 7、法释[2004]16号《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》；
- 8、法办发[2007]5号《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》；
- 9、法释（2011）·21号《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；
- 10、法释[2018]15号《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》；
- 11、渝高法发（2013）285号《重庆市高级人民法院关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定（试行）》；
- 12、法办【2018】273号关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知；
- 13、中房学（2021）37号关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知。

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

（三）估价委托人提供的有关资料：

- 1、（2021）渝 0114 执恢 1993 号《重庆市黔江区人民法院委托书》原件；
- 2、估价对象 1-5《重庆市房地产权证》复印件；
- 3、《不动产登记查询结果告知单》复印件、《重庆市房地产抵押合同》复印件。

（四）估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料。

- 1、估价人员调查重庆市江北区、黔江区同类房地产场所取得的资料；



2、估价人员收集的相关询价资料、参数资料和国家及重庆有关部门发布的统计资料和技术指标资料。

3、估价人员现场查勘、搜集、整理的其他资料。

九、估价方法

（一）估价程序：

1、听取估价委托人介绍估价对象、估价目的；

2、收集整理有关资料；

3、进行现场查勘；

4、选择适当的估价技术路线，对估价对象于价值时点的市场价值进行试算；

5、最终确定估价结果。

（二）估价技术路线：

房地产价格评估方法通常有比较法、成本法、收益法及假设开发法四种。比较法适用于同类房地产交易案例比较多的估价；收益还原法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

估价对象1为位于江北区北兴路片区的住宅房地产，经估价人员调查，该区域同类型用房交易情况较多，交易案例容易获取，适合采用比较法；估价对象区域内有类似房地产出租，由于无法收集足够多的可比出租案例，故不采用收益法；由于估价对象是已经建成的物业，不适合假设开发法和成本法进行评估。因此本次估价采用比较法对估价对象的房地产价格进行估价。

估价对象2-3均为位于黔江城区的住宅房地产，经估价人员调查，该区域同类型用房交易情况较多，交易案例容易获取，适合采用比较法；估



价对象区域内有类似房地产出租，由于无法收集足够多的可比出租案例，故不采用收益法；由于估价对象是已经建成的物业，不适合假设开发法和成本法进行评估。因此本次估价采用比较法对估价对象的房地产价格进行估价。

估价对象 4-5 为位于黔江城区的商业（办公）房地产，其所在区域房地产租赁市场较为成熟，与估价对象类似房地产租赁情况较多，类似的物业租赁信息容易取得，适合采用收益法；估价对象区域内类似房地产出售信息较少，交易案例不易获取，不适合采用比较法。由于估价对象是已经建成的物业，不适合假设开发法和成本法进行评估。因此本次估价采用收益法对估价对象进行估价。

（三）估价方法：

本次估价采用比较法对估价对象 1-3 的房地产价值进行估价，采用收益法对估价对象 4-5 的房地产价值进行估价。

1、比较法

比较法是指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。

其计算公式为：

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

2、收益法

收益法估价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。



其基本公式为：

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{a}{(1+r)^t}$$

其中：

V—表示房地产价值；

a—表示房地产纯收益；

r—表示报酬率；

n—表示房地产收益年限。

十、评估结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地勘察及市场调查，采用适宜的估价方法，评估确定估价对象的市场价值为：

评估总面积：835.38平方米；

评估总价值：572.9万元；

人民币大写：伍佰柒拾贰万玖仟元整。

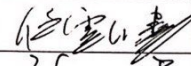

序号	坐落	用途	证载 楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	重庆市江北区北滨一路456号14幢3-2	成套住宅	3	127.42	17200	219.16
2	黔江城区西办事处石峡路66号4号楼 总层数34层2401	住宅	24	141.73	6200	87.87
3	黔江城区西办事处城西八路电信局宿舍楼B栋总层数8房号5-3	成套住宅	5	158.14	5200	82.23
4	黔江区舟白街道正舟路北段99号(汽摩机电交易中心)1号楼8-1	商服用房 (办公)	8	120.38	4500	54.17
5	黔江区舟白街道正舟路北段99号(汽摩机电交易中心)1	商服用房 (办公)	8	287.71	4500	129.47



房地产估价报告

	号楼 8-2					
合计				835.38		572.9

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
任云建	5020200018		2022.7.20
张洋	5020120024		2022.7.20

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为二〇二二年六月二十九日、二〇二二年七月十一日

十三、估价作业日期

二〇二二年六月二十二日至二〇二二年七月二十日

重庆金地房地产土地资产评估有限公司
二〇二二年七月二十日

