

涉执房地产处置司法评估报告

铂码[2022]房法(评)渝第0127号

估价项目名称: 为重庆市渝中区人民法院确定财产处置参考价涉及的位于
重庆市九龙坡区渝州路35号附27号的停车用房房地产估价
项目

估价委托人: 重庆市渝中区人民法院

房地产估价机构: 重庆铂码房地产土地资产评估有限公司



注册房地产估价师: 邓志韵(注册号: 5120160065)

王克勤(注册号: 5019980100)

估价报告出具日期: 2022年8月26日

致估价委托人函

重庆市渝中区人民法院:

我们接受委托,对贵院出具的《重庆市渝中区人民法院委托书》((2022)渝0103执恢2871号)委托评估的位于重庆市九龙坡区渝州路35号附27号的停车用房房地产进行估价,按照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273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》(法释〔2018〕15号)、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)规定的技术标准和程序,在合理的假设下进行了专业的分析、测算和判断,现将估价结果报告如下:

一、估价对象

(一)坐落:坐落于重庆市九龙坡区渝州路35号附27号,位于科城花园小区的停车用房。

(二)财产范围:包含土地使用权、房屋所有权、房屋室内固定装修及为房屋服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备;不包含室内可移动的设施设备、相应的债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

(三)规模:房屋建筑面积35.73平方米,及应分摊的出让土地使用权面积。

(四)用途:估价对象土地登记用途为车库,房屋登记用途为车库。

(五)权属:根据重庆市九龙坡区规划和自然资源局出具的《重庆市九龙坡不动产登记中心房屋登记信息查询证明》记载,李[]拥有估价对象的房屋所有权以及分摊的国有土地使用权。

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、价值时点:2022年7月29日。

四、价值类型:市场价值。为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。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：13.35万元(人民币壹拾叁万叁仟伍佰元整)

具体结果详见下表：



估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法	成本法
		测算结果	总价(万元)	13.35	-
单价(元/m ²)	3,736		-	-	
评估价值	总价(万元)	13.35			
	单价(元/m ²)	3,736			

特别提示：

1、评估报告使用期限或评估结果有效期自提交报告之日起计算为壹年,即从2022年8月26日至2023年8月25日止。若评估报告使用期限内,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评估机构重新评估。

2、欲了解本评估项目的全面情况,应认真阅读《涉执房地产处置司法评估报告》全文。

重庆铂码房地产土地资产评估有限公司
法定代表人：刘重军
二〇二二年八月二十六日



估价假设和限制条件

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

一、本次估价的估价假设

(一) 一般假设

1、估价委托人未提供估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，估价人员到重庆市九龙坡区规划和自然资源局对估价对象进行了产权信息查询，本次估价依据了由重庆市九龙坡区规划和自然资源局出具的《重庆市九龙坡不动产登记中心房屋登记信息查询证明》、《重庆市房屋所有权登记申请书》复印件、《国有土地使用证》（渝高国用（97）字第 0473 号）复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定上述资料合法、真实、准确、完整，注册房地产估价师不对估价对象的法律权属发表意见或提供任何保证。

2、注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于外观和使用状况的一般性查勘，不涉及建筑物基础、建筑结构、建筑质量等专业性内容。对建筑物安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了必要关注，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，假定其是安全的。

3、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、发达与完善的竞争性交易市场，主要房地产政策和法规稳定、宏观调控基本稳健且具有连续性、市场供应关系和市场结构保持稳定，不发生重大变化或实质性改变，即能满足以下条件：

(1) 交易双方自愿的、非强制性或不受限制的在市场中进行交易；

(2) 交易双方谨慎行事，都能获取足够市场信息，充分了解交易对象、知晓市场行情，对交易对象具有必要的专业知识，并且不存在特殊的交易方式对交易价格产生影响。

(3) 交易双方有较充裕的时间进行交易。

4、假设估价对象保持批准的停车用房用途在未来可预见的使用年限内不改变。

5、本报告假设估价对象交易税费负担方式为按照国家税法相关规定，由转让人和受让人各自承担税费，评估结果含增值税。

6、本次估价中，注册房地产估价师未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

7、人民法院提供的资料未明确存在欠缴税金、物业费、水电气费等及其滞纳金，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）第十五条，本次假定评估对象不存在欠缴税金、物业费、水电气费等及其滞纳金。

8、本评估报告未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

9、本评估报告未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

10、本次实地查勘是于2022年7月29日，在人民法院组织下，由估价委托承办人、申请人、承租人代理人、注册房地产估价师共同进行，估价委托承办人、申请人在《房地产实地查勘记录表》签字。

（二）未定事项假设

无。

（三）背离事实假设

1、根据重庆市九龙坡区规划和自然资源局出具的《重庆市九龙坡不动产登记中心房屋登记信息查询证明》复印件记载，估价对象已被重庆市渝中区人民法院查封。截止价值时点，尚未解除查封。

根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）第十三条“涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估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”。因此本评估报告不考虑查封事项对估价结果的影响。

2、经估价人员实地查勘，并结合申请人、承租人代理人介绍可知估价对象已出租。承租人代理人告知已经租用估价对象多年，原始租赁合同已到期，未续签新的租赁合同，每年定期一次性向产权人李曦支付房屋租金8,400元。估价委托承办人现场告知因为估

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：重庆市渝中区人民法院

住所：重庆市渝中区经纬大道 513 号

联系人：王赞力

联系电话：(023) 63692712

二、房地产估价机构

机构名称：重庆铂码房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：刘重军

办公地址：重庆市江北区江北城西大街 27 号 20-3、20-4、20-5、20-6

统一社会信用代码：915001057500640549

证书编号：渝房评备字（2021）1-013 号

有效期限：2021 年 12 月 14 日至 2024 年 12 月 13 日

联系人：邓志韵

联系电话：(023)61528243、61528245、67869204

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）估价对象范围

估价对象为权属于 坐落于重庆市九龙坡区渝州路 35 号附 27 号的停车用房房地产（房屋建筑面积 35.73 平方米，及应分摊的出让土地使用权面积），评估范围包含土地

使用权、房屋所有权、房屋室内固定装修及为房屋服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备；不包含室内可移动的设备设施、相应的债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

估价对象具体情况详见下表：

估价对象一览表

序号	权利人	坐落	证载用途	建筑面积(m ²)	分摊土地使用权面积(m ²)
1	□	重庆市九龙坡区渝州路35号附27号	车库	35.73	4.07
合计				35.73	4.07

(二) 估价对象实体状况

1、建筑物基本情况

(1) 名称：位于科城花园小区的停车用房。

(2) 坐落：根据重庆市九龙坡区规划和自然资源局出具的《重庆市九龙坡不动产登记中心房屋登记信息查询证明》记载，估价对象坐落于重庆市九龙坡区渝州路35号附27号，与实地查勘位置坐落一致。

(3) 规模：根据重庆市九龙坡区规划和自然资源局出具的《重庆市九龙坡不动产登记中心房屋登记信息查询证明》记载，估价对象房屋建筑面积35.73平方米，套内建筑面积未记载。

(4) 用途：根据重庆市九龙坡区规划和自然资源局出具的《重庆市九龙坡不动产登记中心房屋登记信息查询证明》记载，房屋证载用途为车库，实际出租作库房使用，规划用途为停车用房，设计用途为停车用房。本次估价设定用途为停车用房。

(5) 建成时间：根据重庆市九龙坡区规划和自然资源局出具的《重庆市房屋所有权登记申请书》复印件记载，估价对象建成时间为1994年。

(6) 建筑结构：根据重庆市九龙坡区规划和自然资源局出具的《重庆市房屋所有权登记申请书》复印件记载，估价对象建筑结构为砖混结构。

(7) 空间布局：估价对象为停车用房，室内净高约3.5米，有1个出入口，其平面布局有利于估价对象作为停车用房使用。

(8) 设施设备: 估价对象所在建筑物配备上下水、电、气、通讯、宽带、消防等设施, 目前使用正常。

(9) 装饰装修: 估价对象所在建筑物外墙贴墙砖, 外观条件一般。安装卷帘门, 室内二次装修情况为, 地面贴地砖, 内墙面、天棚刷白。

(10) 完损及保养维护状况: 根据估价人员现场观察及了解, 建筑物及设施完整, 成色一般, 室内保养维护状况一般。

2、土地基本情况

(1) 用途: 土地使用权证载用途为车库, 实际用途为车库。

(2) 土地使用权面积: 共用土地使用权面积为 819.60 平方米, 分摊的土地使用权面积 4.07 平方米。

(3) 土地形状: 形状为不规则多边形, 详见《重庆市土地证附图》。

(4) 地形地势: 所在宗地地势较平坦, 与相邻道路渝州路平齐, 自然排水畅通。

(5) 地质条件: 无不良地质现象, 地基有足够承载力。

(6) 土地开发程度: 土地开发程度为宗地内六通一平(即: 通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整)、宗地外六通(即: 通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)。

(7) 四至: 估价对象所在小区东至五九小区, 南至华宇名都城小区, 西至其他建筑, 北至其他建筑。

(8) 土地使用权类型: 出让。

(9) 土地使用期限: 土地使用权终止日期为 2044 年 11 月, 剩余使用年限约 22.34 年。

(10) 土地级别: 根据《重庆市人民政府关于公布重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价的通知》(渝府〔2016〕22 号), 《重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知》(渝国土房管〔2012〕305 号)可知, 估价对象所在宗地位于重庆市九龙坡区渝州路街道, 土地级别为重庆市主城区商业 3 级, 基准地价楼面单价为 2,750 元/平方米·40 年(建筑面积)。

(三) 估价对象区位状况

1、位置状况

(1) 坐落：估价对象坐落于重庆市九龙坡区渝州路 35 号附 27 号，区域以商业、住宅为主，作为停车用房，位置条件较好。

具体位置坐落详见《估价对象位置图》。

(2) 方位：所在小区位于渝州路北侧、渝新路南侧。

(3) 与重要场所（设施）的距离：距离轨道交通 1、5 号线“石桥铺”轻轨站约 250 米。

(4) 楼层：所在建筑物共计 9 层（第 1 层为车库，第 2 至 9 层均为住宅），估价对象位于第 1 层（实际平小区第 1 层）。

(5) 临街状况：估价对象所在小区临渝州路、渝新路。

2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象所在小区周边有渝州路、渝新路等城市主、次干道，路面状况较好，区域内车流量较大。

(2) 出入可利用交通工具：估价对象所在小区距“轨道石桥铺站”公交车站约 300 米，有 109 路、836 路、425 路等多路公交车停靠；距轨道交通 1、5 号线“石桥铺”轻轨站约 250 米。交通便捷程度较好。

(3) 交通管制情况：估价对象所在小区所临道路行车较畅通，道路为双向车道。

(4) 停车方便程度：估价对象所在小区自备停车位，周边有临时停车位，停车便捷程度较高。

3、环境状况

(1) 自然环境：周边有轻微噪声污染，绿化率较高，自然环境较好。

(2) 人文环境：所处区域主要为商住综合区，流动人口较大，治安状况较好，周边物业多为商业、住宅。

(3) 景观：所处区域为商住综合区，街景主要为城市建筑，视野一般。

4、外部配套设施状况

(1) 基础设施：区域内道路、供水、排水、供电、供气、通讯、有线电视等设施完

备，均为市政管网，保障度高。

(2) 公共服务设施：附近有永辉超市、四庆超市等超市，有红光中学、重庆外国语学校等教育机构，有重庆明好医院、重庆嘉华妇产医院等医院，有渝高公园、石桥广场购物中心，各银行网点等，公共服务设施配套较完善。

(四) 估价对象权益状况

1、房屋所有权

(1) 房屋所有权人：根据估价委托人提供的重庆市九龙坡区规划和自然资源局出具的《重庆市九龙坡不动产登记中心房屋登记信息查询证明》记载，估价对象的房屋所有权权利人为李曦，房屋用途为停车用房。

(2) 是否存在共有权人：无共有权人。

2、土地使用权

(1) 土地所有权：土地所有权属于国家所有。

(2) 土地使用权：估价对象的土地使用权权利人为李曦，土地用途为车库，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2044 年 11 月。

(3) 土地使用管制：属于已建成城市建设用地，符合规划条件。

3、他项权利状况：根据重庆市九龙坡区规划和自然资源局出具的《重庆市九龙坡不动产登记中心房屋登记信息查询证明》记载，估价对象无抵押。

4、出租或占用情况：已出租，无《租赁合同》，具体租赁情况不详。

5、物业管理：物业管理公司为重庆顺隆物业管理有限公司第四管理处，物业管理费标准为 60 元/车位·月。

6、其他特殊情况：

1) 是否存在权属不清晰或有争议：根据估价委托人提供的估价对象相关权属资料，估价对象权属清晰，未发现估价对象存在权属有争议情况。

2) 房屋建设手续是否齐全：估价对象已办理《房屋所有权证》，其建设手续齐全。

3) 是否为临时建筑或违法建筑：估价对象已办理《房屋所有权证》，无临时建筑或违法建筑。

Boma 铂码

4) 是否存在查封、采取财产保全措施或以其他方式限制: 根据重庆市九龙坡区规划和自然资源局出具的《重庆市九龙坡不动产登记中心房屋登记信息查询证明》记载, 估价对象已被重庆市渝中区人民法院查封。截止价值时点, 尚未解除查封。

5) 是否已依法公告列入征收、征用范围: 无证明材料证明其列入征收、征用范围。

五、价值时点

价值时点的选取基本要求是, 选择较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期作为价值时点, 并得到估价委托人同意。

本估价机构估价专业人员于 2022 年 7 月 29 日完成了对估价对象实地查勘, 以实地查勘日 2022 年 7 月 29 日确定为价值时点符合价值时点选取的基本要求, 故价值时点为 2022 年 7 月 29 日。

六、价值类型

市场价值。为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

(一) 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求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

合法原则要求评估价值应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

价值时点原则要求评估价值应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

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。

Boma 铂码

适用性分析：估价对象为已建成物业，结合区位条件，认为估价对象维持现状最为有利，即估价对象不具有开发或再开发潜力，故本次评估不适用假设开发法估价。

综上所述，本次选用比较法进行估价。

(二) 选用的估价方法的技术路线及公式

比较法

(1) 比较法原理

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。

(2) 技术路线

1) 搜集交易实例；2) 选取可比实例；3) 建立比较基础；4) 进行交易情况修正；5) 进行市场状况调整；6) 进行房地产状况调整；7) 计算比较价值。

(3) 计算公式

估价对象比较价格=可比实例成交价格×交易情况修正×市场状况调整×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

十、估价结果

房地产估价师根据本次估价目的，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下进行了专业的分析、测算和判断，最终得出估价对象在价值时点的估价结果。

估价结果：13.35万元(人民币壹拾叁万叁仟伍佰元整)

具体结果详见下表。

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法		
		比较法	收益法	成本法
测算结果	总价(万元)	13.35	-	-
	单价(元/m ²)	3,736	-	-
评估价值	总价(万元)	13.35		
	单价(元/m ²)	3,736		

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
邓志勤	5120160065	邓志勤	2022年8月26日
王克勤	5019980100	王克勤	2022年8月26日

十二、实地查勘期

2022年7月29日。

十三、估价作业期

2022年7月29日至2022年8月26日。



重庆市九龙坡
不动产登记中心



房屋登记信息查询证明

查询时间： 2022/8/11 10:4:34

制表单位： 重庆市九龙坡不动产登记中心档案科（公章）



房屋坐落 查询结果	九龙坡区渝州路35号附27号				
	产权人姓名(身份证号)	李		产权证号	房权证100字第210979号
房屋	用途	车库	建筑面积	35.73	
其它情况	有无抵押	无	抵押权人	——	
	有无限制	有	限制人	重庆市渝中区人民法院	
其它需要说明的问题					

说明：以上登记信息是根据我单位已经审核完毕并归档的房屋权属登记信息、截至查询时间为止的登记信息查询结果。

利害关系人不得公开、非法使用权利人的不动产登记资料。