

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

重庆市沙坪坝区人民法院：

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 0106 执恢 664 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

权属于葛德明的坐落于九龙坡区杨家坪前进路 38 号七层附 1 号的办公房地产、坐落于九龙坡区杨家坪前进路 38 号七层附 2 号的商业房地产及为坐落于涪陵区南门山朝华新城 C 幢 3-13-5 的住宅房地产（建筑面积共计 1712.84 平方米及其国有出让土地使用权，具体情况请详见《房地产市场价值估价结果汇总表》），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，不包含室内动产、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 7 月 21 日。

五、估价方法

估价对象 1-3 均采用比较法、收益法。



六、估价结果

估价额：1465.70 万元（大写：人民币壹仟肆佰陆拾伍万柒仟元整）

注：估价结果明细详见《房地产市场价格价值估价结果汇总表》。

房地产市场价格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	证载房屋用途	证载土地用途（使用权类型）	建筑结构	建筑面积 (m ²)	所在楼层 (层)	土地使用权面积 (m ²)	市场价值单价 (元/m ²)	市场价值 (万元)
1	105 房地证 2014 字第 11063 号	葛德明	九龙坡区杨家坪前进路 38 号七层附 1 号	办公用房	其他商服用地 (出让)	钢筋混凝土	129.68	名义层 5 层；物理层 7 层	未记载	8900	115.42
2	105 房地证 2014 字第 10086 号	葛德明	九龙坡区杨家坪前进路 38 号七层附 2 号	商服用房	批发零售用地 (出让)	钢筋混凝土	1479.06	名义层 5 层；物理层 7 层	未记载	8700	1286.78
3	303 房地证 2008 字第 13455 号	葛德明	涪陵区南门山朝华新城 C 幢 3-13-5	住宅	住宅 (出让)	钢混	104.10	13 层	6.58	6100	63.50
合计	//	//	//	//	//	//	1712.84	//	//	//	1465.70

七、特别提示

1、根据《司法评估委托书》[（2022）渝 0106 执恢 664 号]及估价对象 1-2 的《重庆市房地产权证》[105 房地证 2014 字第 11063 号、第 10086 号]记载，估价对象 1-2 分别坐落为九龙坡区杨家坪前进路 38 号七层附 1 号、附 2 号，实地查勘时，申请人的代理人丁变合带领估价师进入其指认的房屋（经营“布丁酒店”）进行实地查勘，并告知查勘的房地产即为本次估价对象 1-2，而估价师在指认的大楼入口处发现标识了“前进路 38 号”的门牌号，但未见其对应的附门牌号；但实地查勘房屋内张贴的“营业执照”上记载住所为“重庆市九龙坡区杨家坪前进路 38 号七层附 2 号”，与《司法评估委托书》[（2022）渝 0106 执恢 664 号]记载的估价对象 2 的地址相同，经询问使用人（自称为房屋承租方，未告知姓名），其告知附 1 号（即估价对象 1）与附 2 号（即估价对象 2）现已打通经营使用。

根据估价师比对，实地查勘房屋室内所悬挂的“楼层安全疏散图”与估价对象 1-2 的《重庆市房地产权证》[105 房地证 2014 字第 11063 号、第 10086 号]“重庆市房地产管理局房屋所有权附图”相符。因此本次估价是以申请人的代理人丁变合带领实地查勘的房地产即为估价对象为前提，同时报告中涉及估价对象坐落仍按估价对象 1-2 的《重庆市房地产权证》[105 房地证 2014 字第 11063 号、第 10086 号]记载的进行描述。但若与实际不符，则本次估价结果应作相应调整或重新进行估价。

2、实地查勘时，估价对象 1-2 已打通经营使用，其平面布局已发生变化。但



重庆市沙坪坝区人民法院执行部门承办人彭素红告知本次估价按其《重庆市房地产权证》“重庆市房地产管理局房屋所有权附图”记载的原平面布局进行估价，且不考虑房屋室内平面布局改变及恢复重建对估价结果的影响。因此本次估价是按估价对象1-2的《重庆市房地产权证》“重庆市房地产管理局房屋所有权附图”记载的原平面布局进行估价，且未考虑房屋室内平面布局改变及恢复重建对估价结果的影响。提请报告使用者注意。

3、实地查勘时，估价对象1-2有人使用（现已打通经营“布丁酒店”），现使用人（自称为房屋承租方，未告知姓名）告知，该房屋由其承租使用，其房东为“重庆久众来酒店管理有限公司”，与估价对象1-2《重庆市房地产权证》记载的权利人不符。后经现场与估价对象1-2的房地产权利人葛德明电话联系确认，该租赁系由其与“重庆久众来酒店管理有限公司”建立租赁关系后，再由“重庆久众来酒店管理有限公司”转租给现实际使用人，但现实际使用人和估价对象的房地产权利人葛德明均未提供其相应的租赁资料，上述租赁情况不详。重庆市沙坪坝区人民法院执行部门承办人彭素红告知，本次估价不考虑估价对象上述使用情况以及租赁权情况对本次估价以及估价结果的影响；因此本次估价未考虑上述使用情况以及租赁权情况对本次估价以及估价结果的影响。提请报告使用者应该关注上述事项。

4、据估价对象1-3物业管理处工作人员介绍，截止价值时点，估价对象1-3均不存在欠付物业管理费，但是否存在其他未缴费用不详；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的水、电、气、讯等费用对估价结果的影响。但提请报告使用者注意，上述费用若有拖欠在估价对象处置后仍需缴纳。

重庆华联房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：王江

二零二二年九月七日



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。

二零二二年九月七日



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 1-3 的《重庆市房地产权证》[105 房地证 2014 字第 11063 号、105 房地证 2014 字第 10086 号、303 房地证 2008 字第 13455 号]以及估价对象 1-2 的《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:2020 年 6 月 30 日),上述资料记载的坐落与《司法评估委托书》[(2022)渝 0106 执恢 664 号]记载的相符、且均有记载的内容相符;

故估价对象 1-3 的坐落、权属、建筑面积、房屋用途、建筑结构以及土地用途、使用权类型、土地面积、终止日期均以估价对象 1-3 的《重庆市房地产权证》[105 房地证 2014 字第 11063 号、105 房地证 2014 字第 10086 号、303 房地证 2008 字第 13455 号]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、本公司估价师于 2022 年 7 月 14 日、7 月 21 日对估价对象进行了实地查勘,本报告的价值时点为估价师完成实地查勘之日,即 2022 年 7 月 21 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

本报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

1、实地查勘时,估价对象 1-3 室内有装修、动产,另《司法评估委托书》[(2022)渝 0106 执恢 664 号]未明确本次估价对象财产范围是否包含其室内装修、动产,但



重庆市沙坪坝区人民法院执行部门承办人彭素红明确告知本次估价包含室内装修、不包含室内动产,并由在估价师的估价对象3的《房地产现场勘察表》上签字确认,因此本次估价对象1-3的财产范围包含室内装修、不包含室内动产。

2、根据估价委托人提供的估价对象1-2的《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:2020年6月30日)记载,估价对象1-2均已设立抵押权,且被查封;另实地查勘时,重庆市沙坪坝区人民法院执行部门承办人彭素红明确告知,估价对象3已设立抵押权,且被查封;而根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)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、尚未注销的抵押权对估价结果的影响。

3、实地查勘时,估价对象1-2已打通经营使用,其平面布局已发生变化。但重庆市沙坪坝区人民法院执行部门承办人彭素红告知本次估价按其《重庆市房地产权证》“重庆市房地产管理局房屋所有权附图”记载的原平面布局进行估价,且不考虑房屋室内平面布局改变及恢复重建对估价结果的影响。因此本次估价是按估价对象1-2的《重庆市房地产权证》“重庆市房地产管理局房屋所有权附图”记载的原平面布局进行估价,且未考虑房屋室内平面布局改变及恢复重建对估价结果的影响。

4、实地查勘时,估价对象1-2有人使用(现已打通经营“布丁酒店”),现使用人(自称为房屋承租方,未告知姓名)告知,该房屋由其承租使用,其房东为“重庆久众来酒店管理有限公司”,与估价对象1-2《重庆市房地产权证》记载的权利人不符。后经现场与估价对象1-2的房地产权利人葛德明电话联系确认,该租赁系由其与“重庆久众来酒店管理有限公司”建立租赁关系后,再由“重庆久众来酒店管理有限公司”转租给现实际使用人,但现实际使用人和估价对象的房地产权利人葛德明均未提供其相应的租赁资料,上述租赁情况不详。重庆市沙坪坝区人民法院执行部门承办人彭素红告知,本次估价不考虑估价对象上述使用情况以及租赁权情况对本次估价以及估价结果的影响;因此本次估价未考虑上述使用情况以及租赁权情况对本次估价以及估价结果的影响。

(四) 不一致假设

本报告无不一致假设。

(五) 依据不足假设



根据《司法评估委托书》[(2022)渝0106执恢664号]及估价对象1-2的《重庆市房地产权证》[105房地证2014字第11063号、第10086号]记载,估价对象1-2分别坐落为九龙坡区杨家坪前进路38号七层附1号、附2号,实地查勘时,申请人的代理人丁变合带领估价师进入其指认的房屋(经营“布丁酒店”)进行实地查勘,并告知查勘的房地产即为本次估价对象1-2,而估价师在指认的大楼入口处发现标识了“前进路38号”的门牌号,但未见其对应的附门牌号;但实地查勘房屋内张贴的“营业执照”上记载住所为“重庆市九龙坡区杨家坪前进路38号七层附2号”,与《司法评估委托书》[(2022)渝0106执恢664号]记载的估价对象2的地址相同,经询问使用人(自称为房屋承租方,未告知姓名),其告知附1号(即估价对象1)与附2号(即估价对象2)现已打通经营使用。

根据估价师比对,实地查勘房屋室内所悬挂的“楼层安全疏散图”与估价对象1-2的《重庆市房地产权证》[105房地证2014字第11063号、第10086号]“重庆市房地产管理局房屋所有权附图”相符。因此本次估价是以申请人的代理人丁变合带领实地查勘的房地产即为估价对象为前提,同时报告中涉及估价对象坐落仍按估价对象1-2的《重庆市房地产权证》[105房地证2014字第11063号、第10086号]记载的进行描述。

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9月7日)起计算,原则上壹年内有效(即2023年9月6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评估机构对估价结果进行相应调整或重新估价。

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会使用。

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、本次估价是以申请人的代理人丁变合带领实地查勘的房地产即为估价对象为前提。若与实际不符,则本次估价结果应作相应的调整或重新估价。

12、由于本次估价对象财产范围包含房屋室内装修,而在实地查勘时相关当事人无法提供估价对象房屋室内装修的资料,因此本次估价是按估价对象的实际情况以其室内装修类似档次的客观水平进行估价,若相关当事人能提供出与本次估价设定情况不同的合法、有效的证明材料,并经估价委托人确认,则本次估价结果应作相应的调整或重新估价。

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、本次估价由重庆市沙坪坝区人民法院组织联系相关人员进行实地查勘，重庆市沙坪坝区人民法院执行部门承办人彭素红告知，由申请人的代理人丁变合带领估价师进行估价对象 1-2 的实地查勘。实地查勘时，申请人的代理人丁变合带领进入估价对象 1-2 进行实地查勘，并在估价师的估价对象 1-2 的《房地产现场勘察表》上签字；重庆市沙坪坝区人民法院执行部门承办人彭素红、申请人的代理人丁变合带领进入估价对象 3 进行实地查勘，并在估价师的估价对象 3 的《房地产现场勘察表》上签字；房地产权利人葛德明及其他被执行人均未到现场。

8、据估价对象 1-3 物业管理处工作人员介绍，截止价值时点，估价对象 1-3 均不存在欠付物业管理费，但是否存在其他未缴费用不详；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的水、电、讯、物业管理等费用对估价结果的影响。但提请报告使用者注意，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7月21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。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市沙坪坝区人民法院

联系人：单娇娇

联系电话：023-65483276

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：渝房评备字（2021）1-002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；企业管理咨询。（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：熊雄

传真：023-65957513

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、估价对象的名称、权属、坐落、用途、规模详见下表：



房地产基本状况表

估价对象	名称	权属		坐落	用途			规模		备注
		权证号	权利人		证载土地用途	证载房屋用途	实际用途	建筑面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)	
1	“西郊大厦”办公房地产	105房地证2014字第11063号	葛德明	九龙坡区杨家坪前进路38号七层附1号	其他商服用地	办公用房	现打通经营“布丁酒店”	129.68	未记载	---
2	“西郊大厦”商业房地产	105房地证2014字第10086号	葛德明	九龙坡区杨家坪前进路38号七层附2号	批发零售用地	商服用房		1479.06	未记载	---
3	“朝华新城”住宅房地产	303房地证2008字第13455号	葛德明	涪陵区南门山朝华新城C幢3-13-5	住宅	住宅	住宅	104.10	6.58	---
合计								1712.84	---	---

2、财产范围：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，不包含室内动产、相应的债权债务。

(二) 房地产区位状况

1、位置

估价对象的方位、距离、朝向、楼层、临街状况详见下表：

估价对象位置表

因素	1-2	3
方位	所在大楼位于前进路东侧、西郊路西侧，紧邻重庆市九龙坡区人民医院。	所在小区位于人民西路东侧、公园路西侧，与重百涪陵商城隔公园路相对。
距离	所在大楼距重庆动物园约400米，距重庆汽车站约5.8公里，距重庆西站（高铁站）约7.5公里。	所在小区距涪陵汽车客运站约2公里，距涪陵北站（高铁站）约13.7公里。
朝向	所在大楼主体朝向为东南	西北
楼层	名义层5层，物理层7层；实际为平街第5层	第13层
临街状况	所在大楼三面临路，临西郊支路、前进路。	所在小区一面临路，临步行街内部道路。

2、交通状况

估价对象区域内道路状况、出入可利用的交通工具、交通管制情况、停车方便程度和收费标准详见下表：

估价对象交通状况表

估价对象因素	1-2	3
道路状况	区域内除估价对象所临道路外另有西郊路、杨家坪正街、杨家坪横街、前治路、前进路等，道路均已硬化，路面状况好，区域内车流量较大、较通畅。	区域内除估价对象所临道路外另有公园路、人民西路、人民东路、滨江大道、中山路等，道路均已硬化，路面状况好，区域内车流量较大、较通畅。
出入可利用的交通工具	公交车及轨道交通：所在大楼紧邻杨家坪西郊路，区域内有148路、204路、265路、310路等定线公交车经过或停靠；距轨道交通2号线杨家坪站约200米。	公交车，距乌江二桥西站约100米，区域内有涪陵102路、涪陵109路、涪陵203路、涪陵209路、涪陵210路等多路定线公交车经过或停靠。
交通管制情况	限制车速	限制车速
停车方便程度和收费标准	所在大楼配备有地下停车场，按当地相关停车收费标准收费。	所在小区无地下停车场，周边有停车场可供停车，按当地相关停车收费标准收费。

3、周围环境和景观



估价对象自然环境、人文环境、景观描述详见下表:

估价对象因素	1-2	3
自然环境	区域内绿化率较好,有轻微噪音,卫生环境较好	区域内绿化率较好,有轻微噪音,卫生环境较好
人文环境	所在区域以住宅小区及配套商业、百货商场为主,区域有四季花园、杨馨花园、联发·嘉园、都市桃源等住宅小区及其配套商业,有富安百货、大洋百货、重庆中迪广场等百货商场,区域主要为常住人口及购物人口,治安状况较好。	所在区域以住宅小区及配套商业为主,区域有香江庭院、锦天、名都、香江豪庭、御锦江都等住宅小区及其配套商业,区域主要为常住人口及购物人口,治安状况较好
景观	无特殊景观。	无特殊景观

4、外部配套设施

估价对象外部基础设施、外部公共服务设施详见下表:

外部配套设施表

估价对象因素	1-2	3
外部基础设施	区域内道路、上水、下水(雨水、污水)、电、通信、有线电视等基础设施完备,均为市政管网,上水、电保障度高。	区域内道路、上水、下水(雨水、污水)、电、通信、有线电视等基础设施完备,均为市政管网,上水、电保障度高。
外部公共服务设施	所在区域内有心田幼儿园、大地渝西幼儿园、铁马小学、九龙坡区第二实验小学、重庆市杨家坪中学、重庆市九龙坡区人民医院、重庆渝西医院、家乐福超市、盒马鲜生、便民超市、中国农业银行、中信银行等公共服务设施,外部公共服务设施齐备。	所在区域内有邮电幼儿园、锦天幼儿园、重庆市涪陵城区第六小学校、重庆市涪陵第一中学、重庆大学附属涪陵医院、新世纪百货、重百超市、永辉超市、便民超市、中信银行、中国邮政储蓄银行等公共服务设施,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

估价对象土地面积、土地四至、土地形状、地形地势、土壤条件、地基(地质)、

土地开发程度等详见下表:

估价对象土地实物状况表

估价对象因素		1	2	3
土地使用面积(m ²)	共有	1551.2	1551.2	1699.60
	分摊	未记载	未记载	6.58
土地四至	根据估价对象《重庆市房地产权证》“重庆市国有土地使用证附图”记载,估价对象所在地块东至公路,南至公路,西至公路,北至汽修厂、人防。		估价对象《重庆市房地产权证》“宗地图”未记载,不详;而据估价师实地查勘,估价对象所在小区地块东南西均至道路、北至其它建筑。	
土地形状	较规则,详见《重庆市房地产权证》“重庆市国有土地使用证附图”。		规则,详见《重庆市房地产权证》“宗地图”。	
地形地势	坡地地形,地势较平坦,坡度为5-10度,自然排水畅通。		坡地地形,地势较平坦,坡度为5-10度,自然排水畅通	
土壤条件	未见受过污染		未见受过污染	
地基(地质)	无不良地质现象,地基有足够承载力		无不良地质现象,地基有足够承载力	
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“五通一平”(通上水、通下水、通电、通讯、通路及场地平整)。		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

估价对象名称、房屋规模、建成年份、总层数和高度、建筑结构、外观、装饰装修、设备设施、通风和采光、层高和室内净高、空间布局、物业管理、维护保养情况等详见下表：

估价对象建筑物实物状况表

估价对象		1	2	3
因素	名称	“西郊大厦”办公用房	“西郊大厦”商业用房	“朝华新城”住宅房地产
规模	建筑面积 (m ²)	129.68	1479.06	104.1
建成年份		约 2000 年		约 2005 年
总层数和高度	总层数	地上共 23 层		地上共 16 层
	高度	约 92 米		约 48 米
建筑结构		钢筋混凝土		钢筋混凝土
外观		现代风格		现代风格
装饰装修	外墙	贴砖		贴砖
	室内装修	室内为套装木门；地面部分铺地毯、部分铺木地板、部分铺地砖；内墙面部分刷涂料、部分贴墙纸、部分贴石材；天棚部分刷涂料、部分为扣板吊顶。另有不可移动的收银台、隔断、坐便器、洗手池。详见《估价对象现状照片》。		入户为防盗门，室内为套装门、玻璃窗；室内地面部分铺地砖，部分铺木地板，内墙面刷涂料，天棚部分为装饰吊顶、部分刷涂料；卫生间：地面铺地砖，墙面贴墙砖至顶，天棚为扣板吊顶；另有不可移动的玻璃隔断、坐便器、洗漱台、厨房操作台面、定制柜（壁柜、鞋柜、衣柜、厨柜）、洗衣台。详见《估价对象现状照片》。
设备设施		通水、电、讯，所在大楼配备消防、电梯		通水、电、气、讯，所在大楼配备消防、电梯
通风采光		一般		较好
层高		约 4 米		约 3 米
空间布局		形状较规则，打通作为“布丁酒店”使用		3 室 2 厅 1 厨 1 卫
物业管理		有专业物业管理		有专业物业管理
维修保养情况及完损程度		维护保养较好，结构完好牢固，建筑物成新度一般。		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

估价对象土地权益状况、建筑物权益状况、房地产他项权利状况、其他特殊情况、其他详见下表：

房地产权益状况表

估价对象		1	2	3
因素	土地所有权	国家所有	国家所有	国家所有
土地权益状况	土地证号	105 房地证 2014 字第 11063 号	105 房地证 2014 字第 10086 号	303 房地证 2008 字第 13455 号
	土地使用权人	葛德明	葛德明	葛德明
	使用权类型	出让	出让	出让
	终止日期	2035 年 12 月 31 日	2035 年 01 月 01 日	2052 年 11 月 13 日
	土地用途	其他商服用地	批发零售用地	住宅
	土地剩余年限	13.45	12.46	30.32
	土地利用现状	地上已建成房屋	地上已建成房屋	地上已建成房屋



建筑 物权 权益 状况	房屋所有权证	105房地证2014字第11063号	105房地证2014字第10086号	303房地证2008字第13455号
	所有权人	葛德明	葛德明	葛德明
	房屋 记载用途	办公用房	商服用房	住宅
	用途 实际用途	现打通经营“布丁酒店”使用		住宅
房地 他项 权利 状况	抵押权 设立 情况	根据估价对象《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:2020年6月30日)记载,估价对象于价值时点已设立抵押权。		实地查勘时,重庆市沙坪坝区人民法院执行部门承办人彭素红明确表示,估价对象3已设立抵押权。
	租赁权 设立 情况	实地查勘时,估价对象1-2有人使用(现已打通经营“布丁酒店”),现使用人(自称为房屋承租方,未告知姓名)告知,该房屋由其承租使用,其房东为“重庆久众来酒店管理有限公司”,与估价对象1-2《重庆市房地产权证书》记载的权利人不符。后经现场与估价对象1-2的房地产权利人葛德明电话联系确认,该租赁系由其与“重庆久众来酒店管理有限公司”建立租赁关系后,再由“重庆久众来酒店管理有限公司”转租给现实际使用人,但现实际使用人和估价对象的房地产权利人葛德明均未提供其相应的租赁资料,上述租赁情况不详。		实地查勘时,估价对象无人,但室内整洁干净并有日常生活用品。由于被执行人均未到现场,估价师无法获知估价对象是否存在租赁以及是否设立了居住权,同时估价委托人也未提供估价对象存在居住权、租赁权的相关资料。
	房地产出租或占用情况	实地查勘时,估价对象1-2有人使用(现打通经营“布丁酒店”)		实地查勘时,估价对象无人,但室内整洁干净并有日常生活用品。
其他特殊情况	根据估价对象《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:2020年6月30日)记载,估价对象于价值时点已被查封。		实地查勘时,重庆市沙坪坝区人民法院执行部门承办人彭素红明确表示,估价对象3已被查封。	
其他	据估价对象物业管理处工作人员介绍,截止价值时点,估价对象不存在欠付物业管理费,但是否存在其他未缴费用不详。			

五、价值时点

根据估价委托人提供的《司法评估委托书》[(2022)渝0106执恢664号]记载评估基准日为现场勘测日,估价师于2022年7月21日完成了实地查勘,故本次估价以实地查勘日2022年7月21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



成本法，估价对象均为其所在项目的一部分，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

(1) 比较法

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

根据估价师对估价对象所在区域相似房地产的调查了解以及对估价对象自身情况的分析，本次决定采用报酬资本化法、并且选用全剩余寿命模式进行估价。其基本公式如下：

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

V——收益价值（元）

A_i——第 i 年净收益（元）；

n——未来可获收益的年限（年）；

Y——报酬率（%）。

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7月21日的估价结果为：

估 价 额：1465.70 万元（大写：人民币壹仟肆佰陆拾伍万柒仟元整）

注：估价结果明细详见《房地产市场价值估价结果汇总表》。

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	证载房屋用途	证载土地用途(使用权类型)	建筑结构	建筑面积(m ²)	所在楼层(层)	土地使用面积(m ²)	市场价值单价(元/m ²)	市场价值(万元)
1	105房地证2014字第11063号	葛德明	九龙坡区杨家坪前进路38号七层附1号	办公用房	其他商服用地(出让)	钢筋混泥土	129.68	名义层5层;物理层7层	未记载	8900	115.42



2	105房地证 2014字第 10086号	葛德明	九龙坡区杨家 坪前进路38号 七层附2号	商服用房	批发零售用地 (出让)	钢筋混 凝土	1479.06	名义层5 层;物理 层7层	未记载	8700	1226.78
3	303房地证 2008字第 13455号	葛德明	洛陵区南门山 朝华新城C幢 3-13-5	住宅	住宅(出让)	钢混	104.10	13	6.58	6700	63.58
合计		//	//	//	//	//	1712.84	//			1465.70



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
熊雄	5020100023		2022年9月7日
柏瑞雪	5020170008		2022年9月7日

十二、实地查勘期

估价师自2022年7月7日进入实地查勘现场,并于2022年7月21日完成实地查勘。

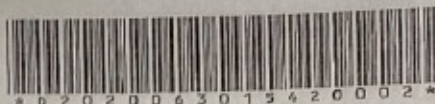
十三、估价作业期

2022年6月8日至2022年9月7日。





重庆市九龙坡 不动产登记中心



D2020063015426002

房屋登记信息查询证明

查询时间: 2020/6/30 16:17:54

列表单位: 重庆市九龙坡不动产登记中心档案科 (公章)

经办人:



房屋坐落	九龙坡区杨家坪前进路38号七层附1号			
产权人姓名(身份证号)	葛德明()		产权证号	105房地证2014字第11063号
房屋用途	办公用房	建筑面积	129.68	
其它情况	有无抵押	有	抵押权人	中国农业银行股份有限公司重庆沙坪坝支行
	有无限制	有	限制人	重庆市沙坪坝区人民法院
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。



105

房地证 字第 号

2014

11063

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。



发证机关



权利人	葛德明		
证件名称及号码	身份证: [REDACTED]		
坐落	九龙坡区杨家坪前进路38号七层附1号		
房地籍号	JL00101301230000010100100070001		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	其他商服用地	房屋用途	办公用房
土地使用权面积		楼层	5层
共有使用权面积	1651.2m ²	房屋建筑面积	129.68m ²
土地使用权终止日期	2035年12月31日	套内建筑面积	105.86m ²
房屋共有或共用部位及设施			

201403211050404

填证单位:

填证单位:

登记日期:

登记日期:

2014

年 月 日

年 月 日





重庆市九龙坡 不动产登记中心



* 0 2 0 2 0 0 6 3 0 1 7 9 0 0 0 0 1 *

房屋登记信息查询证明

查询时间: 2020/6/30 16:15:53

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	九龙坡区杨家坪前进路38号七层附2号			
	房屋 坐 落	九龙坡区杨家坪前进路38号七层附2号		
产权人姓名(身份证号)	葛德明()		产权证号	105房地证2014字第10086号
房屋	用途	商服用房	建筑面积	1479.06
其它情况	有无抵押	有	抵押权人	中国农业银行股份有限公司重庆沙坪坝支行
	有无限制	有	限制人	重庆市沙坪坝区人民法院
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。

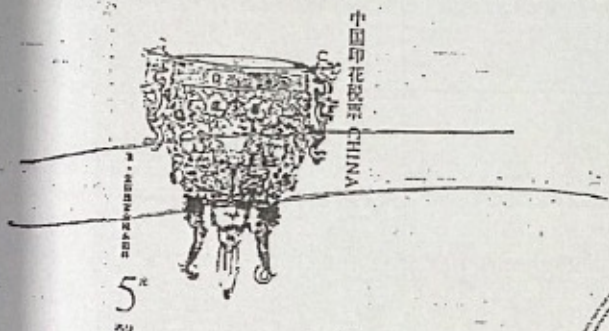


105
房地证

2014
字第

10086
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。



发证机关



由 扫描全能王 扫描创建



扫描全能王 创建

权利人	葛德明		
证件名称及号码	身份证: [REDACTED]		
坐落	九龙坡区杨家坪前进路38号七层附2号		
房地籍号	JL00101301260000010100100070002		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	批发零售用地	房屋用途	商业用房
土地使用权面积		楼层	第7层
共有使用权面积	1551.2m ²	房屋建筑面积	1479.00m ²
土地使用权终止日期	2035年01月01日	套内建筑面积	1207.4m ²
房屋共有或共用部位及设施	外墙、楼梯间		

201403191050007

填证单位:

填证单位:

登记日期:

登记日期:

2014 年 3 月 26 日

年 月 日



303 房地证 2008 字第 13455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。

发证机关 (盖章)



权利人	葛德明		
证件名称及号码	[REDACTED]		
坐落	涪陵区南门山朝华新城C幢3-13-5		
房地籍号			
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢混
土地用途	住宅	房屋用途	住宅
土地使用权面积	6.58	楼层	13
共有使用权面积	1699.60	房屋建筑面积	104.1
土地使用权终止日期	2052年11月13日	套内建筑面积	77.27
房屋共有或共用部位及设施	共有共用面积: 26.83平方米		

收件编号: 2008020636

填证单位:



登记日期:

2008年 月 日

填证单位:



登记日期:

2008年 12 月 09 日

