

重庆恒基土地房地产资产评估有限责任公司

重恒基房评字[2022]第80312号

重庆市第五中级人民法院
涉执房地产处置司法评估报告

二〇二二年八月

地址：重庆市两江新区金开大道90号棕榈泉国际中心C座36F

TEL: 023-67749550 023-67866352



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：重庆和众盛房地产开发有限公司所有的位

于万盛区新房路50号4幢2-2-2、5幢1-

5-3、5幢3-1-1、万盛区西城大道557号

负1号负1-79、负1-80、负1-82、负1-

88的成套住宅、停车用房涉执房地产处置

司法评估报告

估价委托人：重庆市第五中级人民法院

房地产估价机构：重庆恒基土地房地产资产评估有限责任

公司

注册房地产估价师：陈 炜(注册号5020170012)

潘柯彤(注册号5020150031)

估价报告出具日期：二〇二二年八月二十四日

估价报告编号：重恒基房评字[2022]第80312号



致估价委托人函

重庆市第五中级人民法院：

承蒙委托，我机构按照《房地产估价规范》的要求开展了房地产估价工作，现将本次估价工作的基本情况致函如下：

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 1-7 为重庆和众盛房地产开发有限公司所有的位于万盛区新房路 50 号 4 幢 2-2-2、5 幢 1-5-3、5 幢 3-1-1、万盛区西城大道 557 号负 1 号负 1-79、负 1-80、负 1-82、负 1-88，房屋建筑面积合计 476.37 平方米（套内建筑面积合计 323.3 平方米），及其分摊土地使用权面积的成套住宅、停车用途房地产（具体坐落、面积详见《房地产估价明细表》，包含不可拆卸室内装饰装修，不包含室内动产及欠交水电费、物管费及所涉及的债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。

三、价值时点：二〇二二年八月十八日。

四、价值类型：市场价格，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。

五、估价方法：比较法。

六、估价结果：经认真分析、测算，确定估价房地产在价值时点以人民币计价的估价结果为：



估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法	产权证号	坐落	建筑面积 (m ²)	测算结果		估价结果	
				比较法		单价(元/m ² 、万元/个)	总价(万元、万元/个)
				单价(元/m ² 、万元/个)	总价(万元、万元/个)		
1	渝(2022)万盛区不动产权第000082051号	万盛区新房路50号4幢2-2-2	96.83	6000	58.10	6000	58.10
2	渝(2022)万盛区不动产权第000081084号	万盛区新房路50号5幢1-5-3	111.84	6600	73.81	6600	73.81
3	渝(2022)万盛区不动产权第000081084号	万盛区新房路50号5幢3-1-1	111.84	7200	80.52	7200	80.52
4	渝(2020)万盛区不动产权第001252719号	万盛区西城大道557号1号负1-79	38.17	6.40	6.40	6.40	6.40
5	渝(2020)万盛区不动产权第001252719号	万盛区西城大道557号1号负1-80	38.17	6.40	6.40	6.40	6.40
6	渝(2020)万盛区不动产权第001252719号	万盛区西城大道557号1号负1-82	39.76	6.40	6.40	6.40	6.40
7	渝(2020)万盛区不动产权第001252719号	万盛区西城大道557号1号负1-88	39.76	6.40	6.40	6.40	6.40
	合计		476.37	-	238.03	-	238.03



汇总评估价值	¥238.03万元(大写:人民币贰佰叁拾捌万零叁佰元整)
--------	------------------------------

七、特别提示:

估价对象具体情况、有关估价的分析和专业意见详见估价报告,并请特别关注其中“估价假设和限制条件”的有关内容。

此致

重庆恒基土地房地产资产评估有限责任公司

法定代表人:

二〇一二年八月二十四日



估价师声明

- 1、我们在本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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本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。
- 4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 5、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。



估价假设和限制条件

一、估价假设

(一)一般性假设

- 1、本次估价是假设我国现行政策无重大变化，经济稳定发展，不出现不可抗拒因素等条件下进行的，也未考虑未来市场风险和短期强制处分等因素对估价结果的影响。
- 2、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：
 - (1) 交易双方自愿地进行交易；
 - (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
 - (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
 - (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
 - (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。
- 3、估价假设估价对象的建设符合国家标准，并在其耐用年限内，除不可抗力因素外，能正常、有效地按合法用途持续使用。若估价报告使用者对此存有疑虑，须请专业机构进行勘测。
- 4、估价委托人提供了估价对象的《户室详细情况》、《登记信息》，我们在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
- 5、注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，未对房屋建筑面积进行专业测量，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的面积资料真实、合法、准确、完整。
- 6、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，假定估价对象



能正常安全使用。

7、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

8、自实地查勘日至报告提出日，估价对象实物状况未发生实质性变化，估价对象价格未发生重大改变。

9、假定人民法院拍卖（或变卖）财产之日的评估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。

10、委托方未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价人员经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，故假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

11、委托方未明确评估对象存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费及其滞纳金，故假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用；提请买受人注意并自行核实，以实际情况为准。

（二）特殊类假设

主要包括未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设等：

1. 【未定事项假设】指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定：

（1）估价委托人提供的《户室详细情况》、《登记信息》未记载估价对象房屋的建成年份；经估价师实地查勘，估价对象1-3房屋建成年份约为2021年、估价对象4-7房屋建成年份约为2016年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

2. 【背离事实假设】指因估价目的的特殊需要、交易条件设定



或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

(1) 估价对象存在查封他项权利，本次评估目的为司法办案，未考虑查封他项权利和其他优先受偿权的影响。

3. 【不相一致假设】指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次估价对象不存在不相一致假设，故无此假设。

4. 【依据不足假设】指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价对象不存在依据不足假设，故无此假设。

二、本估价报告使用限制条件

(一) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用本评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(二) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

(三) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结



果应当进行相应调整后才可使用；

(四) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

(五) 本估价报告中内容未经估价机构书面同意，不得见诸任何公开媒体；

(六) 在本估价报告有效期内，若估价对象发生损毁及其权益的重大变化，本估价报告及估价结果无效。

(七) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

三、需特别说明的事项：

(一) 有关土地使用权的说明：

本次估价以房地合一的方式体现估价对象的市场价值，其对应的土地使用权为分割或分摊部分，无明确的界址及实体状况，故未单独评估估价对象对应的土地使用权价值。

(二) 有关估价结果的说明：

1、本次估价结果估价对象 1-3 为建筑面积对应的价格、估价对象 4-7 为单个车位对应的价格。

2、本估价报告结论包含估价对象对应的出让土地使用权价值。

3、估价结果包含估价对象所在物业配套设施设备价值的分摊及室外装修价值，也包含不可拆卸室内装修价值。

4、估价结果不包含室内动产及欠交水电费、物业费及所涉及的债权债务、特许经营权等其他财产权或权益。

5、评估对象市场价格对应的交易税费负担方式：按照法律法规



规定，转让人和买受人各自负担；

6、评估结果未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，提请报告使用人注意。

(三) 其它特殊说明事项:

1、本估价报告书一式伍份，无副本，复印件无法法律效力，任何使用本估价报告书复印件的行为造成的一切后果与本房地产估价机构无关。

2、估价报告提供的照片为所描述房地产梗概，此梗概仅仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象，不作为确定估价对象的依据。

3、本估价报告中所附估价对象位置标图仅是对估价对象所在区域的位置示意，不能作为确定估价对象具体位置依据。



涉执房地产处置司法评估报告 (估价结果报告)

重恒基房评字[2022]第 80312 号

一、估价委托人

估价委托人: 重庆市第五中级人民法院

联系人: 李欣

联系电话: 023-63900333

二、房地产估价机构

名称: 重庆恒基土地房地产资产评估有限责任公司

住所: 重庆市江北区建新北路 16 号茂业东方时代广场 36 楼

资质证书编号: 渝房评备字(2021)1-005 号

资质等级: 一级

统一社会信用代码: 915001057592860166

经营范围: 在全国范围内从事土地评估业务; 房地产估价一级; 综合评估 B 级资格; 可从事除证券评估业务外的各类资产评估业务及资产评估咨询业务; 土地评估(全国范围内执业)司法鉴定、资产评估(综合 B 级)司法鉴定、房地产评估(一级)司法鉴定。

** [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]

法定代表人: 张健和

邮政编码: 400020

联系电话: (023) 67749550 67866352 67866353

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

估价对象为重庆和众盛房地产开发有限公司所有的位于万盛区新房路50号4幢2-2-2、5幢1-5-3、5幢3-1-1、万盛区西城大道557号负1号负1-79、负1-80、负1-82、负1-88，房屋建筑面积合计476.37平方米（套内建筑面积合计323.3平方米），及其分摊土地使用权面积的成套住宅、停车用途房地产（具体坐落、面积详见《房地产估价明细表》，包含不可拆卸室内装饰装修，不包含室内动产及欠交水电费、物管费及所涉及的债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。

(二) 估价对象区位状况

1、位置状况

- (1) 坐落：估价对象1-7坐落于万盛区新房路50号4幢2-2-2、5幢1-5-3、5幢3-1-1、万盛区西城大道557号负1号负1-79、负1-80、负1-82、负1-88。
 - (2) 方位：估价对象1-7地处万盛职业教育中心东侧。
 - (3) 与重要场所(设施)的距离：估价对象1-7距万盛汽车站约2公里，距国能天街商业中心约3公里。
 - (4) 临街(路)状况：估价对象1-7均临小区道路。
 - (5) 朝向：估价对象1-7朝向均较好。
 - (6) 楼层：详见《房地产估价明细表》。
- ###### 2、交通状况
- (1) 道路状况：估价对象1-3所临道路为新房路、估价对象4-7所临道路为西城大道，道路状况较好、通达度较高。
 - (2) 出入可利用交通工具：估价对象1-3距离“新房子”公交车



站约 150 米、估价对象 4-7 距离“新房子”公交车站约 250 米，通有万盛 104、330、331、336 路等多条公交线路，交通条件较好。

(3) 交通管制情况：无。

(4) 停车方便程度：估价对象 1-7 所在物业小区均配有停车库，停车较方便。

3、环境状况

(1) 自然环境：估价对象所处地段人、车流量较大，商业氛围较浓厚，住家较方便，白天有轻微噪声污染，自然景观一般。

(2) 人文环境：估价对象所处地段属成熟商住区，人文及社会治安状况较好。

(3) 景观：道路绿化状况较好。

4、外部配套设施状况

(1) 基础设施：道路、供水、排水、供电、通信、有线电视等均完备，能够满足供应。

(2) 公共服务设施：估价对象 1-7 近邻万盛职业教育中心、福耀实验学校、重客隆超市、塔山农贸市场、万盛奥林匹克公园、万盛人民医院等，周边城市公共配套设施齐备。

(三) 估价对象实物状况

1、名称：估价对象 1-3 所在物业小区名称为和盛中央广场 2 期，估价对象 4-7 所在物业小区名称为和盛中央广场 1 期 2 号车库。

2、四至：不详。

3、土地级别：估价对象 1-3 所在宗地为重庆市万盛区住宅用地 2 级，估价对象 4-7 所在宗地为重庆市万盛区商业用地 2 级。

4、土地形状：估价对象 1-7 土地呈不规则多边形。



- 5、地形地势：估价对象 1-7 所在宗地地势较平坦。
- 6、开发程度：宗地红线外达到“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯）、红线内达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路，场地平整）。
- 7、建筑规模：估价对象 1-7 所在物业小区建筑规模较大。
- 8、建筑结构：估价对象 1-7 均为钢筋混凝土结构。
- 9、建成时间：估价对象 1-3 房屋建成年份为 2021 年、估价对象 4-7 房屋建成年份为 2016 年（据估价人员实地查勘）。
- 10、面积：估价对象 1-7 分摊土地使用权面积均未记载；房屋建筑面积为合计 476.37 平方米、套内建筑面积合计 323.3 平方米（具体详见《房地产估价明细表》）。
- 11、用途：估价对象 1-3 土地证载用途为城镇住宅用地，房屋证载用途为成套住宅，实际用途为住宅（花园洋房）；估价对象 4-7 土地证载用途为其他商服用地，房屋证载用途为停车用房，实际用途为停车位。
- 12、楼层：详见《房地产估价明细表》。
- 13、空间布局：空间布局较合理。
- 14、层高：估价对象 1-3 层高约 3 米，估价对象 4-7 层高约 4 米。
- 15、设施设备：估价对象 1-3 有电梯，一梯三户，消防设施、物业管理完善。
- 16、装饰、装修：详见《房地产估价明细表》。
- 17、使用维护及建筑物完损状况：估价对象维护状况较好，建筑物完好。



(四) 估价对象权益状况

估价对象产权依据系《户室详细情况》、《登记信息》。根据资证记载的房地产权益状况为：

(1) 土地使用权人：估价对象 1-7 均为重庆和众盛房地产开发有限公司；

(2) 土地所有权状况：国家；

(3) 土地使用权状况：估价对象 1-7 均为出让（土地使用权终止日期及剩余使用年限详见《房地产估价明细表》）；

(4) 土地使用管制：无；

(5) 房屋所有权状况：估价对象 1-7 均为重庆和众盛房地产开发有限公司；

(6) 出租或者占用情况：在价值时点，估价对象 1-7 现空置；

(7) 他项权利设立情况：因本次评估目的为司法办案，经委托方确认，未考虑他项权利登记因素的影响；

(8) 其他特殊情况：无。

五、价值时点

1、本项目价值时点确定为 2022 年 8 月 18 日，本次估价的所有取价标准为价值时点之有效价格标准；

2、价值时点是估价结果对应的时间点；

3、本次评估根据司法办案需要，征得估价委托人同意后，选取实地查勘之日作为价值时点。

六、价值类型

本报告书提供的估价对象房地产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点的市场价格，其中市场价格是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。

市场价格内涵：在满足“估价假设前提和限制条件”的前提下，包含估价对象的房屋所有权、分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内外部附属设施及其不可拆卸室内装饰装修，但不包含所涉及的动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；也不包含在价值时点，交易双方各自依法承担应缴纳的税费。

七、估价原则

我们按照国家有关资产评估的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对委托估价的资产进行独立、客观、公正、科学的估价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价原则：

- 1、独立、客观、公正原则：应站在中立的立场上实事求是、公平正直地估价出对各方估价利害关系人都是公平合理的价值。
- 2、合法原则：评估价值应是在依法判定的估价对象状况下的价值。
- 3、价值时点原则：评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。
- 4、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在合理范围内。
- 5、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。
最高最佳利用：最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次等，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。



八、估价依据

(一) 政策法规

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
 - 2、《中华人民共和国土地管理法》；
 - 3、《中华人民共和国民法典》；
 - 4、《中华人民共和国资产评估法》；
 - 5、《全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定》(第十届全国人大常委会第十四次会议通过)；
 - 6、《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第132号)；
 - 7、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖和变卖财产的规定》(法释[2004]16号)；
 - 8、《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[2009]16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)；
 - 11、其他相关法律法规。
- (二) 有关技术规范
- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》；
 - 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》；
 - 3、《重庆市万盛经开区管委会关于公布万盛经开区城镇国有建设用地土地级别及基准地价的通知》(万盛经开发〔2022〕18号)；
 - 4、《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)；



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) 估价委托人提供的资料

- 1、估价对象《户室详细情况》、《登记信息》；
- 2、《重庆市第五中级人民法院司法评估委托书》【（2022）渝五中法执评委字第225号】。

(四) 估价人员掌握的资料及估价人员实地查勘、调查所获得的资料

- 1、估价人员实地查勘所获取的关于估价对象的现场资料；
- 2、本公司及估价人员所掌握的其它资料。

九、估价方法

1、估价技术路线

本次评估价值内涵为市场价值，即为估价对象在进行了适当的营销后，由懂行、审慎且无被迫的自愿的买方和自愿的卖方，以公平交易方式在价值时点进行交易的估计金额。也可以为估价对象由熟悉情况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額。因此本次估价技术路线为：根据各估价对象的用途等实际情况，分别选取适当估价方法，求取估价对象在价值时点的市场价值。

2、各种估价方法的适用性分析

房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法四种。

(1) 比较法：适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产的估价。估价对象1-7作为住宅、停车用途房地产，在价值时点的近期类似房地产的交易较多，适宜采用比较法进行评估。



(2) 收益法：适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产估价。估价对象 1-7 作为住宅、停车用途房地产，虽具有经济收益，但是同区域类似房地产租赁较少、未来的收益和风险难以预测，因此不适宜采用收益法估价。

(3) 成本法：新开发的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、在建工程、计划开发建设的房地产都可以采用成本法估价。对于很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产特别适用成本法估价。有独特设计或者只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产，以及单纯的建筑物或者其装饰装修部分，通常也是采用成本法估价。成本法不适用于估价建筑物过于老旧的房地产的价值。

估价对象 1-7 作为住宅、停车用途房地产，虽然可采用成本法进行测算，但测算结果的可靠性较低，因此不选用成本法作为本次估价的方法。

(4) 假设开发法：凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后价值可采用比较法、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。估价对象 1-7 为已经建成且正常使用房地产，因此不选用假设开发法作为本次估价的方法。

根据上述适用性分析，本次对估价对象 1-7 均采用比较法进行估价。

3、方法定义及计算公式

比较法：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格或价值的方法。其计算公式为：

估价价格：根据实际情况综合分析，对各比较价格采用简单算



术平均法或加权平均法测算求得，其中：

比较价格=可比实例成交价格*交易情况修正系数*市场状况调整系数*房地状况调整系数=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*权益状况调整系数*实物状况调整系数。

十、估价结果

经分析、测算，估价对象在价值时点以人民币计价的估价结果如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法	产权证号	坐落	建筑面积 (m ²)	测算结果		估价结果	
				比较法		单价(元/m ² 、万元/个)	总价(万元、万元/个)
1	渝(2022)万盛区不动产权第000082051号	万盛区新房路50号4幢2-2-2	96.83	6000	58.10	6000	58.10
2	渝(2022)万盛区不动产权第000081084号	万盛区新房路50号5幢1-5-3	111.84	6600	73.81	6600	73.81
3	渝(2022)万盛区不动产权第000081084号	万盛区新房路50号5幢3-1-1	111.84	7200	80.52	7200	80.52
4	渝(2020)万盛区不动产权第001252719号	万盛区西城大道557号负1号负1-79	38.17	6.40	6.40	6.40	6.40
5	渝(2020)万盛区不动产权第001252719号	万盛区西城大道557号负1号负1-80	38.17	6.40	6.40	6.40	6.40

地址：重庆市两江新区金开大道90号橡树森国际中心C座36F

第22页

TEL: 023-67749550 023-67866352



6	渝(2020)万盛区不动产权第001252719号	万盛区西城大道557号负1号负1-82	39.76	6.40	6.40	6.40	6.40
7	渝(2020)万盛区不动产权第001252719号	万盛区西城大道557号负1号负1-88	39.76	6.40	6.40	6.40	6.40
合计			476.37	-	238.03	-	238.03
汇总评估价值			¥238.03万元(大写:人民币贰佰叁拾捌万零叁佰元整)				

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈 炜	5020170012		2022年8月24日
潘柯彤	5020150031		2022年8月24日

十二、实地查勘期

二〇二三年八月十八日。

十三、估价作业期

二〇二二年八月十八日至二〇二二年八月二十四日。

十四、估价报告使用期限

本估价报告使用期限为壹年，即从二〇二二年八月二十四日至二〇二三年八月二十三日止。

重庆恒基土地房地产资产评估有限责任公司

二〇二二年八月二十四日



房地产估价明细表

评估基准日：2022年8月18日

金额货币：人民币

委托方：重庆市第五中级人民法院

估价对象	产权证号	坐落	物业名称	总楼层	所在楼层	建成年代	结构	房屋证用途	房屋实际用途	土地使用权类型及用途	土地使用权终止日期	土地使用权面积 (m ²)	共有宗地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	建面评估单价 (元/m ² 、万元/个)	套内单价 (元/m ²)	评估值 (万元)	基本状况	权利人
1	渝(2022)万盛区不动产权第000082051号	万盛区新南路50号4幢2-2-2	和盛中央广场2期	共9层(含地下1层)	名义层2层	2021年	钢筋混凝土结构	成套住宅	住宅	出让城镇住宅用地	2063年8月29日(剩余使用年限41.03年)	-	26399.00	96.83	81.96	6000	7090	58.10	外墙防水涂料, 配备1部电梯(每层3户); 层高约3米, 花园洋房, 户型结构为平层式三室两厅一厨两卫; 通风采光较好, 视野较宽广。入户为防盗门, 室内清水。现空置。	重庆和众盛房地产开发有限公司
2	渝(2022)万盛区不动产权第000081084号	万盛区新南路50号5幢1-5-3	和盛中央广场2期	共10层(含地下1层)	名义层5层	2021年	钢筋混凝土结构	成套住宅	住宅	出让城镇住宅用地	2063年8月29日(剩余使用年限41.03年)	-	26399.00	111.84	95.43	6600	7730	73.81	外墙防水涂料, 配备1部电梯(每层3户); 层高约3米, 花园洋房, 户型结构为平层式三室两厅一厨两卫; 通风采光较好, 视野较宽广。入户为防盗门, 室内清水。现空置。	重庆和众盛房地产开发有限公司
3	渝(2022)万盛区不动产权第000081084号	万盛区新南路3-1-1	和盛中央广场2期	共10层(含地下1层)	名义层1层	2021年	钢筋混凝土结构	成套住宅	住宅	出让城镇住宅用地	2063年8月29日(剩余使用年限41.03年)	-	26399.00	111.84	95.43	7200	8440	80.52	外墙防水涂料, 配备1部电梯(每层3户); 层高约3米, 花园洋房, 户型结构为平层式三室两厅一厨两卫, 入户花园面积约40平方米; 通风采光较好, 视野一般。入户为防盗门, 室内清水。现空置。	重庆和众盛房地产开发有限公司
4	渝(2020)万盛区不动产权第001252719号	万盛区西城大道557号负1号负1-79	和盛中央广场1期2号车库	地下共1层	名义层负1层	2016年	钢筋混凝土结构	停车用房	停车位	出让其他商服用地	2063年8月30日(剩余使用年限41.03年)	-	-	38.17	12.36	6.40	-	6.40	外墙贴墙砖, 住宅楼电梯可通达车库, 车库有1个出入口; 层高约4米, 室内地面为水泥地, 内墙面刷乳胶漆至顶。现空置。	重庆和众盛房地产开发有限公司
5	渝(2020)万盛区不动产权第001252719号	万盛区西城大道557号负1号负1-80	和盛中央广场1期2号车库	地下共1层	名义层负1层	2016年	钢筋混凝土结构	停车用房	停车位	出让其他商服用地	2063年8月30日(剩余使用年限41.03年)	-	-	38.17	12.36	6.40	-	6.40	外墙贴墙砖, 住宅楼电梯可通达车库, 车库有1个出入口; 层高约4米, 室内地面为水泥地, 内墙面刷乳胶漆至顶。现空置。	重庆和众盛房地产开发有限公司
6	渝(2020)万盛区不动产权第001252719号	万盛区西城大道557号负1号负1-82	和盛中央广场1期2号车库	地下共1层	名义层负1层	2016年	钢筋混凝土结构	停车用房	停车位	出让其他商服用地	2063年8月30日(剩余使用年限41.03年)	-	-	39.76	12.88	6.40	-	6.40	外墙贴墙砖, 住宅楼电梯可通达车库, 车库有1个出入口; 层高约4米, 室内地面为水泥地, 内墙面刷乳胶漆至顶。现空置。	重庆和众盛房地产开发有限公司
7	渝(2020)万盛区不动产权第001252719号	万盛区西城大道557号负1号负1-88	和盛中央广场1期2号车库	地下共1层	名义层负1层	2016年	钢筋混凝土结构	停车用房	停车位	出让其他商服用地	2063年8月30日(剩余使用年限41.03年)	-	-	39.76	12.88	6.40	-	6.40	外墙贴墙砖, 住宅楼电梯可通达车库, 车库有1个出入口; 层高约4米, 室内地面为水泥地, 内墙面刷乳胶漆至顶。现空置。	重庆和众盛房地产开发有限公司
													476.37	323.30	-	238.03	-			

评估机构：重庆恒基土地房地产资产评估有限责任公司

评估人员：陈炜、潘柯彤



户室详细情况

查看户型图

查看登记簿

项目名称	中央广场御景台	房屋号	WS00100600580020010100200020002 资料
房屋用途	成套住宅	房屋坐落	万盛区新房路50号4幢2-2-2
建筑结构	钢筋混凝土结构	户型	三室二厅
建筑面积(m²)	96.83	套内面积(m²)	81.96
分摊面积(m²)	14.87	分摊系数	0.1814858962024330
层用途		房屋状态	现房,预售许可,网签,房屋产权,房屋权证
幢幢性质	普通住宅楼	幢号	4幢
旧房屋号		单元号	2
名义层	2	物理层	1
备注		附属部位	
不动产单元号	500110100004GB00582F00010005		

房屋坐落信息 房屋坐落详细情况

在办业务:

无。

认购信息:

无。

网签信息:

序号	业务编号	登记类型	业务细类	买方	网签日期	锁定日期	状态	详细信息
1	202012029003065	房屋登记	商品房网签(期房)	虞晓辉	2020/12/2 16:44:25		现状	房屋网签信息
2	202012010110100	房屋登记	解除网签	向永安	2020/12/2 16:00:09		历史	房屋网签信息
3	202006039001013	房屋登记	商品房网签(期房)	向永安	2020/6/3 14:27:32		历史	房屋网签信息

显示更多

仅显示三行信息

登记情况:

序号	业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务细类	证书号	原产权证	权利人	原权利人	登记坐落	登记日期	状态	历史信息	档案
1	202201240110024			首次登记	城镇房屋初始登记	渝(2022)万盛区不动产权第000082051号		重庆和众盛房地产开发有限公司		万盛区新房路50号4幢	2022/1/24 14:01:21	现状	房屋	
2	202201240110002			首次登记	城镇房屋初始登记	渝(2022)万盛区不动产权第000080744号		重庆和众盛房地产开发有限公司		万盛区新房路50号4幢(不予登记业务)	2022/1/24 10:07:59	历史	房屋	
3	201812130110032			预售许可审批	区县预售许可新建	渝国土房管(万盛)(2018)预字第(012)号		重庆和众盛房地产开发有限公司		万盛区双解路(和盛中央广场)	2018/12/13 14:55:33	现状	房屋	



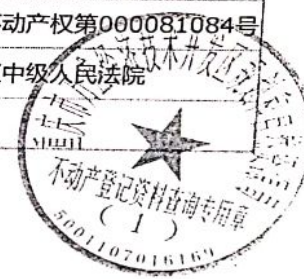
扫描全能王 创建

登记信息

不动产权证号	渝(2022)万盛区不动产权第000082051号	权利人	重庆和众盛房地产开发有限公司	坐落	万盛区新房路50号4幢
不动产单元号	500110100004GB00582F0001	权利类型	出让	权利性质	国有建设用地使用权/房屋所有权
面积	共有宗地面积 26399 m ² /房屋建筑面积 6787.5 m ²	使用期限	国有建设用地使用权 2013年08月30日起 2063年08月29日止	用途	城镇住宅用地/成套住宅
权利其他状		附记	权利人营业执照: 91500110065697152X 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积(套内面积): 5745平方米所在楼层(名义层): 2-8层 业务编号: 202201240110024		

查封信息

申请事由	查封登记(地房)	上手业务	202201240110011	原告	张继福
被限制权利人	重庆和众盛房地产开发有限公司	房地产坐落	undefined	产权证号	渝(2022)万盛区不动产权第000081084号
文号	(2022)渝05执1957号	查封文件		查房机关	重庆市第五中级人民法院
执行时间	2022/8/11 0:00:00	结束时间	2025/8/10 0:00:00		



扫描全能王 创建

户查详细情况

登记记录

项目名称	中央广场御景台	房屋号	WS00100600580020020100100060003 资料
房屋用途	成套住宅	房屋坐落	万盛区新房路50号5幢1-5-3
建筑结构	钢筋混凝土结构	户型	三室二厅
建筑面积(m²)	111.84	套内面积(m²)	95.43
分摊面积(m²)	16.41	分摊系数	0.1719686977039540
层用途		房屋状态	现房,预售许可,房屋产权,房屋权证,房屋查封,正在办理
楼栋性质	普通住宅楼	幢号	5幢
旧房屋号		单元号	1
名义层	5	物理层	6
备注		附属部位	
不动产单元号	500110100004GB00582F00020038		

根据土地位置, 获取土地规划信息

在办理业务:

无。

认购信息:

无。

网签信息:

序号	业务编号	登记类型	业务细类	买方	网签日期	锁定日期	状态	详细信息
1	202201260110020	房屋登记	解除网签	龚高刚	2022/1/26 15:08:46		历史	房屋网签信息
2	201812139001717	房屋登记	商品房网签(期房)	龚高刚	2020/4/16 14:21:29		历史	房屋网签信息

登记情况:

序号	业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务细类	证书号	原产权证	权利人	原权利人	登记坐落	登记日期	状态	详细信息	档案
1	202208110110046			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号] (2022) 渝05执1957号		[来文单位]重庆市第五中级人民法院		万盛区新房路50号5幢等(共7幢)	2022/8/11 14:42:36	现房	查封	
2	202205250110069	202202220110035		其他登记	解除查封(地房)	[来文文号] (2022) 渝01112执保395号之一		[来文单位]渝北区人民法院		万盛区新房路50号4幢、5幢、1幢、3幢、万盛区西城大道531号(共计15套)	2022/5/25 14:52:39	历史	查封	
3	202202220110035			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号] (2022) 渝01112执保395号		[来文单位]重庆市渝北区人民法院		万盛区西城大道531号、新房路50号(共15套)	2022/2/22 11:37:48	历史	查封	
4	202201240110011			首次登记	城镇房屋初始登记	渝(2022)万盛区不动产权第000081084号		重庆和众盛房地产开发有限公司		万盛区新房路50号5幢	2022/1/24 16:34:49	现房	查封	
5	201812130110034			预售许可审批	区县预售许可新建	渝国土房管(万盛) [2018] 预字第(012)号		重庆和众盛房地产开发有限公司		万盛区翠屏路(和盛中央广场)	2018/12/13 14:58:02	现房	查封	



扫描全能王 创建

登记信息

不动产权证号	渝 (2022) 万盛区不动产权第 000081084号	权利人	重庆和众盛房地产开发有限公司	坐落	万盛区新房路50号5幢
不动产单元号	500110100004GB00582F0002	权利类型	出让	权利性质	国有建设用地使用权/房屋所有权
面积	共有宗地面积 26399 m ² /房屋建筑面积 8449.2 m ²	使用期限	国有建设用地使用权 2013年08月30日 起 2063年08月29日 止	用途	城镇住宅用地/成套住宅
权利其他状	其他用房(电梯间) 95.76平方	附记	权利人营业执照: 91500110065697152X 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积 (套内面积) : 7223.52平方米所在楼层 (名义层) : 1-9、负1层业务编号: 202201240110011		

查封信息

申请事由	查封登记 (地房)	上手业务	202201240110011	原告	张继福
被限制权利人	重庆和众盛房地产开发有限公司	房地产坐落	undefined	产权证号	渝 (2022) 万盛区不动产权第000081084号
文号	(2022) 渝05执1957号	查封文件		查房机关	重庆市第五中级人民法院
执行时间	2022/8/11 0:00:00	结束时间	2025/8/10 0:00:00		



户室详细情况

查看户型图

房屋登记簿

项目名称	中央广场御景台	房屋号	WS00100600580020020100300020001 4701
房屋用途	成套住宅	房屋坐落	万盛区新房路50号5幢3-1-1
建筑结构	钢筋混凝土结构	户型	三室二厅
建筑面积(m²)	111.82	套内面积(m²)	95.41
分摊面积(m²)	16.41	分摊系数	0.1719686977039540
层用途		房屋状态	现房,预售许可,房屋产权,房屋权证,房屋查封,正在办理
幢幢性质	普通住宅楼	幢号	5幢
旧房屋号		单元号	3
名义层	1	物理层	2
备注		附属部位	
不动产单元号	500110100004GB00582F00020007		

房屋坐落位置 房屋坐落地址信息

在办业务:

无。

认购信息:

无。

网签信息:

序号	业务编号	登记类型	业务细类	买方	网签日期	锁定日期	状态	详细信息
1	202201260110019	房屋登记	解除网签	龚富刚	2022/1/26 15:19:24		历史	房屋网签信息
2	201812139001926	房屋登记	商品房网签(期房)	龚富刚	2020/4/16 14:23:12		历史	房屋网签信息

登记情况:

序号	业务编号	上手业务	档案号	登记类型	业务细类	证书号	产权证	权利人	原权利人	登记坐落	登记日期	状态	详细信息	档案
1	202208110110046			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号] (2022) 渝05执1957号		[来文单位]重庆市第五中级人民法院		万盛区新房路50号5幢等(共7套)	2022/8/11 14:42:36	现房	查封	
2	202205250110069	202202220110035		其他登记	解除查封(地房)	[来文文号] (2022) 渝0112执保395号之一		[来文单位]渝北区人民法院		万盛区新房路50号4幢、5幢、1幢、3幢、万盛区西城大道531号(共计15套)	2022/5/25 14:52:39	历史	解封	
3	202202220110035			其他登记	查封登记(地房)	[来文文号] (2022) 渝0112执保395号		[来文单位]重庆市渝北区人民法院		万盛区西城大道531号、新房路50号(共15套)	2022/2/22 11:37:48	历史	查封	
4	202201240110011			首次登记	城镇房屋初始登记	渝(2022)万盛区不动产权第000081084号		重庆和众盛房地产开发有限公司		万盛区新房路50号5幢	2022/1/24 16:34:49	现房	登记	
5	201812130110034			预售许可审批	区县预售许可新建	渝国土房管(万盛)(2018)预字第(012)号		重庆和众盛房地产开发有限公司		万盛区双屏路(和盛中央广场)	2018/12/13 14:58:02	现房	预售	



扫描全能王 创建

登记信息

不动产权证号	渝(2022)万盛区不动产权第000081084号	权利人	重庆和众盛房地产开发有限公司	坐落	万盛区新房路50号5幢
不动产单元号	500110100004GB00582F0002	权利类型	出让	权利性质	国有建设用地使用权/房屋所有权
面积	共有宗地面积 26399 m ² /房屋建筑面积 8449.2 m ²	使用期限	国有建设用地使用权 2013年08月30日 起 2063年08月29日 止	用途	城镇住宅用地/成套住宅
权利其他状	其他用房(电梯间) 95.76平方	附记	权利人营业执照: 91500110065697152X 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积(套内面积): 7223.52平方米所在楼层(名义层): 1-9、负1层业务编号: 202201240110011		

查封信息

申请事由	查封登记(地房)	上手业务	202201240110011	原告	张继福
被限制权利人	重庆和众盛房地产开发有限公司	房地产坐落	undefined	产权证号	渝(2022)万盛区不动产权第000081084号
文号	(2022)渝05执1957号	查封文件		查房机关	重庆市第五中级人民法院
执行时间	2022/8/11 0:00:00	结束时间	2025/8/10 0:00:00		



扫描全能王 创建

重庆市第五中级人民法院（权利人：重庆和众盛房地产开

发有限公司）

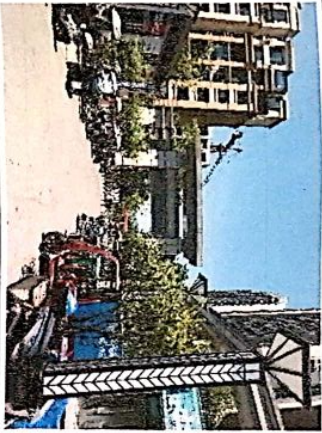
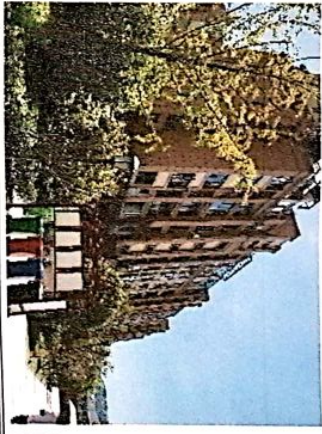






	
估价对象 1 整体外观	估价对象 1 入户门
	
估价对象 1 室内现状	估价对象 1 视野
	
估价对象 2 整体外观	估价对象 2 入户门
	
估价对象 2 室内现状	估价对象 2 视野

地址：重庆市两江新区金开大道 90 号棕榈泉国际中心 C 座 36F

TEL: 023-67749550 023-67866352



重庆市第五中级人民法院（权利人：重庆和众盛房地产开发有限公司）

	
估价对象 1-3 小区入口	估价对象 3 整体外观
	
估价对象 3 入户门	估价对象 3 室内现状
	
估价对象 3 室内现状	估价对象 3 室内现状
	
估价对象 3 入户花园	估价对象 1-3 小区环境

地址：重庆市两江新区金开大道 90 号棕榈泉国际中心 C 座 36F

TEL: 023-67749550 023-67866352



重庆市第五中级人民法院（权利人：重庆和众盛房地产开发有限公司）
发有限公司）

	
估价对象 4-7 小区入口	估价对象 4-7 车库入口
	
估价对象 4 现状	估价对象 5 现状
	
估价对象 6 现状	估价对象 7 现状
	
估价对象 4-7 车库环境	估价对象 4-7 小区环境

地址：重庆市两江新区金开大道 90 号棕榈泉国际中心 C 座 36F

TEL: 023-67749550 023-67866352



