



请扫描上方二维码在线校验

涉执房地产处置司法估价报告

估价项目名称 重庆市涪陵区李渡新区大石庙居委七组（赛特尔综合楼）负 2-1、负 1-1、1-1、1-15、2-1 共五项非住宅房地产司法估价报告

估价委托人 重庆市涪陵区人民法院

房地产估价机构 重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

注册房地产估价师 张映洪（注册号：5020030018）

石晓玲（注册号：5020050011）

估价报告出具日期 二〇二二年八月二十日

估价报告编号 重庆展华[2022]估字第 0331 号



扫描全能王 创建

致估价委托人函

重庆市涪陵区人民法院：

受贵院（以下简称委托人）的委托[委托案卷号：（2021）渝 0102 执 1434 号]，重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司（以下简称本公司）于 2022 年 5 月 6 日派员对位于重庆市涪陵区李渡新区大石庙居委七组（赛特尔综合楼）负 2-1、负 1-1、1-1、1-15、2-1 共五项非住宅用途房地产进行了估价。现估价工作已完成，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

本次估价对象为坐落于重庆市涪陵区李渡新区大石庙居委七组（赛特尔综合楼）负 2-1、负 1-1、1-1、1-15、2-1 共五项非住宅用途的房地产，权利人均均为刘孝洪，建筑面积合计 4305.70 平方米，套内建筑面积合计 3774.17 平方米，土地使用权面积合计 478.79 平方米，共有使用权面积 1260.50 平方米。

估价对象范围为其房屋所有权、相应分摊的国有建设用地使用权、室内装修及维护房屋正常使用的设施设备，不包含室内动产及相应的债权债务等其他财产或权益。

其估价范围具体如下：

估价对象	权属证号	权利人	坐落	房屋部分					土地使用权部分			
				房屋用途	房屋结构	所在楼层	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期	土地使用权面积 (m ²)
1	303 房地证 2012 字第 14194 号	刘孝洪	涪陵区李渡新区大石庙居委七组（赛特尔商业综合楼）负 2-1	车库	钢混	负 2 层	2559.03 (40 个车位)	2252.98	商业	出让	2049 年 12 月 14 日	284.57



2	303房地证2012字第14195号	刘孝洪	涪陵区李渡新区大石庙居委会七组(赛特尔商业综合楼)负1-1	商业用房	钢混	负1层	1482.52	1272.59	商业	出让	2049年12月14日	164.86
3	303房地证2012字第14198号	刘孝洪	涪陵区李渡新区大石庙居委会七组(赛特尔商业综合楼)1-1	商业用房	钢混	第1层	45.13	42.48	商业	出让	2049年12月14日	5.01
4	303房地证2012字第14207号	刘孝洪	涪陵区李渡新区大石庙居委会七组(赛特尔商业综合楼)1-15	商业用房	钢混	第1层	168.53	158.6	商业	出让	2049年12月14日	18.74
5	303房地证2012字第14209号	刘孝洪	涪陵区李渡新区大石庙居委会七组(赛特尔商业综合楼)2-1	商服用房	钢混	第2层	50.49	47.52	商业	出让	2049年12月14日	5.61
合计							4305.70	3774.17	-	-	-	478.79

三、价值时点

本次估价确定价值时点为：2022年5月6日。

我公司估价人员于2022年5月6日对估价对象进行了实地查勘，本次估价确定价值时点为完成现场查勘之日，即2022年5月6日。

四、价值类型

本次估价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。

五、估价方法

比较法、收益法。

六、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象房地产在2022年5月6日的市场价值为：

总价：¥1161.58万元（人民币大写：壹仟壹佰陆拾壹万伍仟捌佰元整）。



详见下表:

估价结果明细表

估价对象	坐落	证载楼层	证载用途	结构	建筑面积 (m ²)	建面单价(元 /m ²) 车位单价(元/个)	总价 (万元)
1	涪陵区李渡新区大石庙居委七组 (赛特尔商业综合楼) 负 2-1	-2	车库	钢混	2559.03 (40 个车位)	65000	260.00
2	涪陵区李渡新区大石庙居委七组 (赛特尔商业综合楼) 负 1-1	-1	商业用房	钢混	1482.52	3620	536.67
3	涪陵区李渡新区大石庙居委七组 (赛特尔商业综合楼) 1-1	1	商业用房	钢混	45.13	15450	69.73
4	涪陵区李渡新区大石庙居委七组 (赛特尔商业综合楼) 1-15	1	商业用房	钢混	168.63	14480	244.03
5	涪陵区李渡新区大石庙居委七组 (赛特尔商业综合楼) 2-1	2	商服用房	钢混	50.49	10130	51.15
合计					4305.70	-	1161.58



特别提示:

◆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, 房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

◆截止价值时点, 估价对象已抵押; 人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用 (包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金), 且本公司房地产估价师也无法从其他途径获取估价对象是否存在欠缴税金及相关费用情况。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, 故未考虑估价对象抵押、欠缴税费及其他优先受偿权情况对估价对象价值的影响。

◆估价对象 1 委托方未提供最终准确车位数量资料, 本次估价中车位数量根据《重庆市建设工程竣工规划核实确认书》(编号: 渝规建验 (2011) 涪李字第 0003 号) 记载: 停车位个数 40, 本次估价设定车位数 40 个, 若与相关部门登记不一致, 我公司保留修正权, 提请报告使用者予以注意。

◆估价对象 2-5 存在租赁, 委托人未能提供租赁合同, 租赁情况不详。经征得承



办法官同意，本次估价结果未考虑租赁情况对市场价值的影响，提请报告使用者予以注意。

◆经现场查勘，估价对象 3 平面布局已发生变化，与相邻房屋打通使用，本次评估以估价对象能独立使用、独立处置为前提，如需达到独立使用需恢复与相邻房屋的隔墙，并会产生重建成本的费用，本次评估未考虑恢复隔墙的费用，特提醒报告使用者注意。

◆经现场查勘，估价对象 5 平面布局已发生变化，与相邻房屋打通使用，本次评估以估价对象能独立使用、独立处置为前提，如需达到独立使用需恢复与相邻房屋的隔墙，并会产生重建成本的费用，本次评估未考虑恢复隔墙的费用。室内有通往三楼步行楼梯一座，存在地役权影响，特提醒报告使用者注意。

◆本报告有效使用期自报告完成之日起为壹年，即 2022 年 8 月 20 日至 2023 年 8 月 19 日有效。

特致此函。



重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

法定代表人：

张昉

致函日期：二〇二二年八月二十日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价原则	12
八、估价依据	13
九、估价方法	14
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
附 件	18



估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、所有参加估价的注册房地产估价师以及相关评估从业人员在本次估价活动中谨守估价职业道德，在具备专业胜任能力的前提下勤勉尽责的搜集了合法、真实、准确、完整的估价所需资料，且对所搜集的估价所需资料进行了检查；

二、注册房地产估价师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；

三、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，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制；

四、注册房地产估价师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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

五、注册房地产估价师按照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等规定进行估价工作，撰写估价报告。



估价假设和限制条件

一、本报告使用的估价假设

(一) 一般假设

1、我们根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》复印件作为估价对象重要的权属资料，并对其权属、面积、用途进行一般性检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价对象为完全产权，且无产权纠纷。

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。

3、本次估价是以公开市场价值为基础，所以应满足公开市场价值的假设条件：

(1) 在价值时点，房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；

(2) 交易双方掌握必要的市场信息，有合理的议价时间；

(3) 委托人提供的资料真实、合法、准确、完整；

(4) 在价值时点，估价对象不存在任何产权纠纷，不受任何权利限制，可以在公开市场上合法地进行转让；

(5) 假设估价对象在价值时点及报告有效期内保持现有状态继续使用；

(6) 在报告有效期内无重大规划调整；

(7) 不考虑未来房地产市场变化风险等因素对估价对象价格的影响。

4、我们对估价对象进行现场查勘，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注。本估价结论的提出是基于估价对象处于并保持目前正常使用状态为前提，如遇不可抗力或其他原因对估价对象造成损坏，将对估价结论产生影响，本估价结论不再适用。若有必要，应对估价对象进行重新估价。

5、本估价结论是以估价对象可享有合理分摊的公共配套设施、水、电、通讯及道路交通等使用的权益为前提。

6、本次估价对象人民法院未明确估价对象是否存在占有使用、用益物权等情况，且本公司房地产估价师也无法从其他途径获取估价对象是否存在占有使用、用益物权



等情况，本次估价假定估价对象不存在占有使用、用益物权等情况为前提。

7、本次估价对象人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金），且本公司房地产估价师也无法从其他途径获取估价对象是否存在欠缴税金及相关费用情况，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用为前提。

8、估价结果未考虑估价对象会涉及的估价费、拍卖费、诉讼费、律师费对估价结果的影响。故本次估价是假定估价费、拍卖费、诉讼费、律师费从财产处置中扣除为前提。

（二）未定事项假设

本次估价未设立未定事项假设。

（三）背离事实假设

1、根据委托人介绍，估价对象已抵押，由于本次估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，故本次估价未考虑估价对象抵押、其他优先受偿权情况对估价对象价值的影响。

2、估价对象 2-5 均存在租赁，委托人未提供租赁合同。经征得承办法官同意，本次评估未考虑房地产租赁情况对其价值的影响。

（四）不相一致假设

经现场查勘经现场查勘，估价对象 1 未悬挂门牌号，而证载坐落为涪陵区李渡新区大石庙居委七组（赛特尔商业综合楼）负 2-1；估价对象 2 悬挂门牌号为聚龙大道 81 号负 1-1，而证载坐落为涪陵区李渡新区大石庙居委七组（赛特尔商业综合楼）负 1-1，根据重庆市涪陵区公安局新城区派出所出具的《门楼号变更证明》（编号：【2022】Y041 号）记载：原重庆市涪陵区李渡新区大石庙居委七组（赛特尔商业综合楼）负 1-1 因街路巷变更原因，原门楼号取消，现重新编制为重庆市涪陵区聚龙大道 81 号负 1-1；估价对象 3 未悬挂门牌号，而证载坐落为涪陵区李渡新区大石庙居委七组（赛特尔商业综合楼）1-1；估价对象 4 悬挂门牌号为聚龙大道 81 号附 23 号，而证载坐落为涪陵区李渡新区大石庙居委七组（赛特尔商业综合楼）1-15，根据重庆市涪陵区



公安局新城区派出所出具的《门楼号变更证明》(编号:【2022】Y042号)记载:原重庆市涪陵区李渡新区大石庙居委七组(赛特尔商业综合楼)1-15因街路巷变更原因,原门楼号取消,现重新编制为重庆市涪陵区聚龙大道81号附23号;估价对象5悬挂门牌号为聚龙大道81号附11号2-1,而证载坐落为涪陵区李渡新区大石庙居委七组(赛特尔商业综合楼)2-1,根据重庆市涪陵区公安局新城区派出所出具的《门楼号变更证明》(编号:【2022】Y043号)记载:原重庆市涪陵区李渡新区大石庙居委七组(赛特尔商业综合楼)2-1因街路巷变更原因,原门楼号取消,现重新编制为重庆市涪陵区聚龙大道81号附11号2-1。本次估价房屋地址以证载地址为准。特别提醒报告使用者注意。

(五) 依据不足假设

1、估价委托人提供的权属资料未载明估价对象房屋的建成年份,经领勘人介绍及估价人员实地调查,估价对象房屋建成年份约为2011年,本次估价房屋建成年份确定为2011年,若与相关部门登记不一致,我公司保留修正权。

2、估价对象1委托方未提供最终准确车位数量资料,本次估价中车位数量根据《重庆市建设工程竣工规划核实确认书》(编号:渝规建验(2011)涪李字第0003号)记载:停车位个数40,本次估价设定车位数40个,若与相关部门登记不一致,我公司保留修正权。

如果以上假设条件和前提发生变化,则估价结论应作相应调整。

二、本报告使用的限制条件

1、据委托人介绍,截止价值时点,估价对象已抵押,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,故未考虑抵押、其他优先受偿权情况对估价对象价值的影响。

2、本次估价对象人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用(包括税收、物业费、水电气费等及其滞纳金),且本公司房地产估价师也无法从其他途径获取估价对象是否存在欠缴税金及相关费用情况,本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用为前提,提请报告使用者关注,上述费用若有拖欠在估价对象拍卖后



仍需缴纳。

3、本次估价对象的权利人、坐落、权利性质、用途、房屋结构、建筑面积、土地使用期限等信息以委托人提供的《重庆市房地产权证》复印件为依据。

4、估价结果包含建筑物所有权、应分摊的土地使用权、室内装修及维护房屋正常使用的设施设备，不含室内动产及相应的债权债务等。

5、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，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6、本估价报告所依据的有关估价对象资料由委托人提供，委托人应如实向估价机构提供房地产司法估价所必需的情况和资料，并对所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责因所提供情况和资料有误造成估价结论错误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

7、本报告必须完整使用方可有效，对仅使用报告中部分内容所导致的损失，机构和人员不承担相应的责任。

8、本报告有效使用期自报告完成之日起为壹年，即 2022 年 8 月 20 日至 2023 年 8 月 19 日有效。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。

9、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。

10、财产拍卖或者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。

三、特别事项说明

1、委托人未明确估价对象交易税费负担方式，本次估价按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。



2、本报告估价结果是指估价对象在价值时点状况下的估价价值，随着房地产市场状况及时间变化，将会对其价值产生一定影响，报告使用者应合理使用市场价值，综合考虑各种风险因素。

3、估价对象 3 已与相邻物业打通使用，现场无法判定与相邻物业的分隔位置，提请报告使用者予以注意。

4、估价对象 5 已与相邻物业打通使用，现场无法判定与相邻物业的分隔位置，室内有通往三楼楼梯一座，为三楼商业唯一通道，存在地役权影响，提请报告使用者予以注意。

5、当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等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。

6、报告分为《房地产估价报告》和《房地产估价技术报告》两部分，《房地产估价报告》仅供委托人用于报告列明的估价目的，未经我公司书面同意，不得将其用于除此之外的其他经济活动。《房地产估价技术报告》作为本公司存档资料、估价行业监管部门及估价行业管理部门审查时使用。



估价结果报告

一、估价委托人

(一) 单位名称: 重庆市涪陵区人民法院

二、房地产估价机构

- (一) 名称: 重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司
- (二) 住所: 重庆市渝北区新溉大道101号中渝香奈公馆7幢9-办公2
- (三) 法定代表人: 张昉
- (四) 估价资质等级: 房地产二级
- (五) 估价资格证书: 渝房评备字(2020)2-006号
- (六) 营业执照: 统一社会信用代码 91500103673393873U

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) 估价对象基本状况

1. 估价对象范围

本次估价对象为位于重庆市涪陵区李渡新区大石庙居委七组(赛特尔综合楼)负2-1、负1-1、1-1、1-15、2-1共五项非住宅房地产,权利人均为刘孝洪,建筑面积合计4305.70平方米,套内建筑面积合计3774.17平方米,土地使用权面积合计478.79平方米,共有使用权面积1260.50平方米。

估价对象范围为其房屋所有权、相应分摊的国有建设用地使用权、室内装修及维护房屋正常使用的设施设备,不包含室内动产及相应的债权债务等其他财产或权益。



2. 估价对象基本状况

估价对象	权属证号	权利人	坐落	房屋部分					土地使用权部分			
				房屋用途	房屋结构	所在楼层	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)	土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期	土地使用面积(m ²)
1	303房地证2012字第14194号	刘孝洪	涪陵区李渡新区大石庙居委七组(赛特尔商业综合楼)负2-1	车库	钢混	负2层	2559.03 (40个车位)	2252.98	商业	出让	2049年12月14日	284.57
2	303房地证2012字第14195号	刘孝洪	涪陵区李渡新区大石庙居委七组(赛特尔商业综合楼)负1-1	商业用房	钢混	负1层	1482.52	1272.59	商业	出让	2049年12月14日	164.86
3	303房地证2012字第14198号	刘孝洪	涪陵区李渡新区大石庙居委七组(赛特尔商业综合楼)1-1	商业用房	钢混	第1层	45.13	42.48	商业	出让	2049年12月14日	5.01
4	303房地证2012字第14207号	刘孝洪	涪陵区李渡新区大石庙居委七组(赛特尔商业综合楼)1-15	商业用房	钢混	第1层	168.53	158.6	商业	出让	2049年12月14日	18.74
5	303房地证2012字第14209号	刘孝洪	涪陵区李渡新区大石庙居委七组(赛特尔商业综合楼)2-1	商服用房	钢混	第2层	50.49	47.52	商业	出让	2049年12月14日	5.61
合计							4305.70	3774.17	-	-	-	478.79

(二) 估价对象1-5 区位状况

位置状况	坐落	重庆市涪陵区李渡新区大石庙居委七组(赛特尔综合楼)
	方位	位于聚龙大道以南, 师院北路以北
	与重要场所(设施)距离	估价对象距长江师范学院约200米, 距攀华国际广场约500米, 位置状况较好
	临街(路)状况	估价对象所在楼幢北临聚龙大道, 南临师院北路
	临街状况	朝北(朝聚龙大道)
交通状况	道路状况	估价对象所在楼幢临聚龙大道, 为双向四车道
	出入可利用交通工具	距师院北公交站约200米, 有115、125、127、501等多路公交车停靠, 有出租车及网约车通达, 交通状况较好
	交通管制状况	无交通管制



	停车方便程度	路边设有停车位，停车较方便
环境状况	自然环境	估价对象所在区域属城镇混合住宅区，区域内自然环境状况较好，区域内区域绿化一般，无污染性的工业厂房，空气质量较好
	人文环境	估价对象所在区域规划以及土地利用多以普通住宅及其配套的商业为主，周边有海怡天星海湖、海怡天沐滩河、学府新城、攀华未来城等楼盘；有瓦尔登湖畔酒店、新世纪百货、美容美发及众多小型餐饮等商业网点。区域内人流量较大，商业繁华程度较好；区域内主要为常住人口，治安状况较好，人文环境较好
	景观	无特殊景观
外部配套设施状况	外部基础设施	属建成区，该区域内通上水、通下水、通路、通电、通燃气、通讯等，基础设施完善
	外部公共服务设施	估价对象周边有农村商业银行、重庆银行、工商银行等银行网点，周边有实验中学、涪陵十九中学、长江师范学院等教育设施，有新世纪、重百超市等生活设施，周边有康联中医医院等医疗设施，其所在区域水、电、通讯等市政基础设施齐全，外部配套设施较完善

(三) 估价对象实物状况

1. 估价对象 1-5 土地实物状况

土地坐落	均坐落于重庆市涪陵区李渡新区大石庙居委七组（赛特尔综合楼）
土地级别	涪陵区商业 3 级
土地四至	估价所在物业东临学府路、南临师院北路，西临通道，北临聚龙大道
土地面积	共有宗地面积 1260.50 平方米
土地用途	商业
土地使用权类型	出让
土地使用权终止日期	使用期限 2049 年 12 月 14 日
土地形状	土地形状呈不规则多边形
地形地势	地形较平缓，自然排水畅通，无淹没可能性
土地开发程度	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）
基础设施完备程度	红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），保证度较高
地质及土壤	注册房地产估价师对影响估价对象价值的估价对象所在地块的水文地质及土壤状况给予了关注，未见不良地质现象和明显污染源，地基有足够承载力

2. 估价对象所在建筑物状况



估价对象1-5位于同一建筑物内，所在建筑物结构为钢混，共6层（第1层平主干道-聚龙大道，第2层平支路-师院北路），建成于2011年，有电梯，无专业物业管理，水、电、通讯、宽带等设施齐全。经现场查勘，估价对象地基基础均未见不均匀沉降；承重构件完好牢固，梁柱无倾斜变形；防水层无空鼓渗漏现象；地面完好平整；门窗完好无损，开启灵活。维修、保养状况较好，成新率约81%。估价对象均已办理《重庆市房地产权证》，根据国家相关法律法规，其工程质量应符合国家相关标准，其余情况详见估价对象建筑物基本状况一览表：

建筑物基本状况一览表

估价对象	1	2	3	4	5
坐落	涪陵区李渡新区大石庙居委七组（赛特尔商业综合楼）负 2-1	涪陵区李渡新区大石庙居委七组（赛特尔商业综合楼）负 1-1	涪陵区李渡新区大石庙居委七组（赛特尔商业综合楼）1-1	涪陵区李渡新区大石庙居委七组（赛特尔商业综合楼）1-15	涪陵区李渡新区大石庙居委七组（赛特尔商业综合楼）2-1
证载用途	车库	商业用房	商业用房	商业用房	商业用房
实际用途	车库、仓库	商业	商业	商业	商业
建筑面积 (m ²)	2559.03	1482.52	45.13	168.53	50.49
套内面积 (m ²)	2252.98	1272.59	42.48	158.60	47.52
楼层	共 6 层（地上 4 层），估价对象位于负 2 层	共 6 层（地上 4 层），估价对象位于负 1 层	共 6 层（地上 4 层），估价对象位于第 1 层	共 6 层（地上 4 层），估价对象位于第 1 层	共 6 层（地上 4 层），估价对象位于第 2 层
开间进深	平层结构	平层结构	平层结构（半圆形，开间约 5 米）	平层结构（开间约 6 米，进深约 30 米）	平层结构（半圆形，开间约 5 米）
层高	约 4 米	约 4 米	约 3.5 米	约 4 米	约 3.5 米
通风采光	通风、采光状况较差	通风、采光状况较差	通风、采光状况较好	通风、采光状况较好	通风、采光状况较好
建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
装饰装修	地面为水泥地，内墙及顶棚抹灰。	地面铺地砖，内墙贴墙纸，顶棚吊顶；入户门为防盗门及玻璃门	地面铺地砖，临街面装落地玻璃，内墙刷乳胶漆；入户门为玻璃门。	地面铺地砖，内墙刷涂料；入户门为玻璃门。	地面铺地砖，临街面装落地玻璃，顶棚吊顶；入户门为玻璃门
使用情况	停车用房，部分分隔作仓库使用	出租：铭爵 KTV（停业中）	出租：艾玛电动车店（与相邻物业打通）	出租：雅迪电动车店	出租：ACB 网红潮店（与相邻物业打通）



			使用,现场无法判定 与相邻物业的分隔 位置)	使用,现场无法判定 与相邻物业的分隔 位置,室内建有通往 三楼楼梯一座)
--	--	--	------------------------------	---

(四) 估价对象权益状况

1. 房地产权益状况

估价委托人提供的 5 份《重庆市房地产权证》记载: 估价对象 1-5 房屋结构均为钢混, 土地使用权类型均为出让, 共有使用权面积为 1260.5 平方米, 土地使用权终止日期均为 2049 年 12 月 14 日, 截止价值时点土地使用权剩余使用年限约 27.58 年。其余情况详见权属登记状况一览表:

权属登记状况一览表

序号	权证号	权利人	坐落	土地用途	房屋用途	楼层	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	土地使用权面积 (m ²)
1	303 房地证 2012 字第 14194 号	刘孝洪	涪陵区李渡新区大石庙居委七组 (赛特尔商业综合楼) 负 2-1	商业	车库	-2	2559.03	2252.98	284.57
2	303 房地证 2012 字第 14195 号	刘孝洪	涪陵区李渡新区大石庙居委七组 (赛特尔商业综合楼) 负 1-1	商业	商业用房	-1	1482.52	1272.59	164.86
3	303 房地证 2012 字第 14198 号	刘孝洪	涪陵区李渡新区大石庙居委七组 (赛特尔商业综合楼) 1-1	商业	商业用房	1	45.13	42.48	5.01
4	303 房地证 2012 字第 14207 号	刘孝洪	涪陵区李渡新区大石庙居委七组 (赛特尔商业综合楼) 1-15	商业	商业用房	1	168.53	158.6	18.74
5	303 房地证 2012 字第 14209 号	刘孝洪	涪陵区李渡新区大石庙居委七组 (赛特尔商业综合楼) 2-1	商业	商业用房	2	50.49	47.52	5.61
合计							4305.7	3774.17	478.79

2. 抵押情况

截止价值时点, 估价对象 1-5 均已设立抵押。

3. 共有情况

根据委托人提供的《重庆市房地产权证》, 估价对象均为单独所有。

4. 租赁及使用情况

截止价值时点, 估价对象 1 权利人自用, 估价对象 2-5 均已出租。



五、价值时点

2022年5月6日。

我公司估价人员于2022年5月6日对估价对象进行了实地查勘，本次估价确定价值时点为完成现场查勘之日，即2022年5月6日。

六、价值类型

本估价报告采用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。

七、估价原则

1. 独立客观公正原则

要求房地产估价站在中立的立场上，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。

2. 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。

3. 价值时点原则

要求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

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。

5. 最高最佳利用原则

要求评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。该原则要求房地产估价结果应是在法律上允许、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、档次等状况下的价值。



八、估价依据

(一) 法律法规依据

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. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
5. 《中华人民共和国资产评估法》;
6. 《重庆市城镇房地产交易管理条例》;
7. 《中华人民共和国拍卖法》;
8. 《最高人民法院对外委托鉴定、估价、拍卖等工作管理规定》;
9. 《最高人民法院成套住宅厅、中国资产评估协会等关于印发〈人民法院委托估价工作规范〉的通知》;
10. 《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. 《最高人民法院关于人民法院委托估价、拍卖和变卖工作的若干规定》;
12. 《重庆市涪陵区人民政府关于公布涪陵区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》。

(二) 技术规范依据

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. 中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014 《城镇土地估价规程》;
4. 《关于印发〈涉执房地产处置司法估价指导意见（试行）〉的通知》;
5. 本公司制定的房地产、土地估价操作规范。

(三) 估价委托人提供的资料

1. 《重庆市涪陵区人民法院委托书》(2021)渝0102执1434号;
2. 《重庆市房地产权证》复印;
3. 《重庆市建设工程竣工规划核实确认书》(编号:渝规建验(2011)涪李字第



0003号)复印件;

4. 《门楼号变更证明》(编号:【2022】Y041号、【2022】Y042号、【2022】Y043号)复印件。

(四) 估价机构掌握的资料

1. 重庆市近几年统计年鉴资料;
2. 本估价机构掌握的技术指标、相关参数、市场信息等资料。

(五) 估价人员实地调查资料

1. 估价对象现场实地查勘记录;
2. 估价对象现状及周边环境照片;
3. 估价对象所在区域类似房地产交易,租金等调查询价资料;
4. 估价对象所在区域经济发展状况、内外交通条件、投资环境及水、电、气、通讯等基础设施状况的调查资料。

九、估价方法

(一) 估价方法选取

根据GB/T50291-2015《房地产估价规范》,房地产估价常用方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。在分析估价委托人提供的资料,并结合现场查勘、市场调查所获取的信息,估价人员对各种估价方法进行了如下分析并选取。

(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格或价格的方法。估价人员通过对估价对象现场实地查勘和所在区域房地产市场交易信息的调查,估价对象1所在区域房地产交易较活跃,能够收集到与估价对象类似房地产的交易案例,故可以采用比较法。

(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价值或价格的方法。经过估价人员对估价对象2-5周边类似房地产的租赁市场调查了解，其所在区域有一定数量类似房地产出租案例，且未来的收益和风险能够较为准确的预测，故可以采用收益法。

(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。由于本次估价对象为车库、商业用房，房地产价格与其成本关联性弱，房地产开发成本不能准确的反映房地产真实市场价值，故不适宜采用成本法。

(4) 假设开发法

假设开发法是求取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利润得到估价对象价值或价格的方法。估价对象作为已建成并正常使用的非住宅房地产，不适宜采用假设开发法。

综上所述，本次对估价对象1采用比较法、估价对象2-5采用收益法进行估价。

(二) 估价方法基本原理及计算公式

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，其计算公式为：

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 × 房地产状况调整系数

2. 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用合适的报酬率或资本化率、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，其基本计算公式为：

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



式中：V——收益价值（元或元/平方米）；

A_i ——未来第*i*年的净收益（元或元/平方米）；

Y_i ——未来第*i*年的报酬率（%）；

n ——收益期（年）。

十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象房地产在2022年5月6日的市场价值为：

总价：¥1161.58万元（人民币大写：壹仟壹佰陆拾壹万伍仟捌佰元整）。

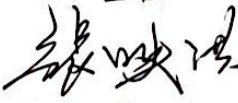

详见下表：

估价结果明细表

估价对象	坐落	证载楼层	证载用途	结构	建筑面积 (m ²)	建面单价(元/m ²) 车位单价(元/个)	总价(万元)
1	涪陵区李渡新区大石庙居委七组 (赛特尔商业综合楼) 负 2-1	-2	车库	钢混	2559.03 (40个车位)	65000	260.00
2	涪陵区李渡新区大石庙居委七组 (赛特尔商业综合楼) 负 1-1	-1	商业用房	钢混	1482.52	3620	536.67
3	涪陵区李渡新区大石庙居委七组 (赛特尔商业综合楼) 1-1	1	商业用房	钢混	45.13	15450	69.73
4	涪陵区李渡新区大石庙居委七组 (赛特尔商业综合楼) 1-15	1	商业用房	钢混	168.53	14480	244.03
5	涪陵区李渡新区大石庙居委七组 (赛特尔商业综合楼) 2-1	2	商服用房	钢混	50.49	10130	51.15
合计					4305.70	-	1161.58

十一、注册房地产估价师



姓名	注册号	签名	签名日期
张映洪	5020030018		2022年8月20日
石晓玲	5020050011		2022年8月20日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为：2022年5月6日。

十三、估价作业期

本次估价作业日期为：2022年5月6日至2022年8月20日。

重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇二二年八月二十日

