

致估价委托人函

(PDF压缩器 - 未注册版)

重庆市渝北区人民法院:

受贵院委托, 我对贵院受理的重庆市交通融资担保有限公司与温永伦、颜山丹等借款纠纷一案中所涉及位于九龙坡区石小路186号2幢1-1、1-2、1-3号, 沙坪坝区新建五村4号2-6-4, 沙坪坝区沙南街4-8号3-2号, 沙坪坝区红槽房正街99号附10号29-5号, 沙坪坝区新体村14-2-6-1号的房地产(以下简称估价对象)市场价值进行了评估。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)及国家相关法律、法规和政策规定, 现将报告要点集中提示如下:

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: 根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》复印件记载, 结合评估专业人员实地查勘, 估价对象的基本状况详见下表:

估价对象基本状况明细表

表 1

估价对象	1	2	3	4	5	6	7
产权证号	114房地证 2007字第 029066号	114房地证 2007字第 029065号	114房地证 2007字第 029064号	104房地证 2009字第 541668号	104房地证 2006字第 007867号	104房地证 2009字第 547988号	104房地证 2008字第 512245号
房屋坐落	九龙坡区石 小路186号 2幢1-1号	九龙坡区石 小路186号 2幢1-2号	九龙坡区石 小路186号 2幢1-3号	沙坪坝区新 建五村4号 2-6-4	沙坪坝区沙 南街4-8号 3-2号	沙坪坝区红 槽房正街 99号附10 号29-5号	沙坪坝区新 体村 14-2-6-1号
小区名称	奇峰自由湾			龙泉新苑	奇峰清华源 二期	蓝溪谷地	-
权利人	温永伦	温永伦	颜山丹	敖奇军	王正吉	颜山丹	唐开琼
房屋证载用途	商服用房			住宅	住宅	住宅	住宅
房屋实际用途	商服用房			住宅	住宅	住宅	住宅
房屋楼层	第1层			第6层	第5层	第29层	住宅
房屋结构	钢筋混凝土			混合	钢筋混凝土	钢筋混凝土	混合
建筑面积 (㎡)	139.62	161.39	82.72	112.85	170.84	99.21	113.3
套内面积 (㎡)	132.51	153.17	78.51	101.16	143.98	79.75	93.78
土地用途	商服用地			城镇住宅用 地	住宅用地	城镇住宅用 地	住宅用地
土地使用权类 型	出让			出让	出让	出让	划拨



(PDF压缩器, - 未注册版)

估价对象				4	5	6	7
土地共有使用权面积(㎡)	604.1			1052	1075	851	577
分摊土地使用权面积(㎡)	5.91	6.83	3.5	14.21	6.81	3.65	14.52
土地使用权终止日期	2044年10月11日			2049年4月16日	2053年10月29日	2054年2月18日	-

本报告估价结果包含建筑物所有权价值、分摊的土地使用权价值、维护房屋正常使用的设施设备价值及室内不可移动装饰装修价值, 不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

三、价值时点: 二〇二二年六月十七日(所有估价对象实地查勘完成之日)。

四、价值类型: 市场价值。

五、估价方法: 收益法(估价对象1-3)、比较法(估价对象4-7)。

六、估价结果: 评估专业人员根据估价目的, 遵循独立、客观、公正、合法的原则, 按照国家规定的技术标准和估价程序, 选用适宜的估价方法, 在满足估价的假设和限制条件的**基础上**, 对影响估价对象价值因素进行综合分析, 确定估价对象1-7在价值时点**2022**年6月17日的市场价值合计为**¥1107.69**万元(大写金额**人民币壹仟壹佰零柒万陆仟玖佰元整**)。(详见《估价结果一览表》)

估价结果一览表

表2

估价对象	产权证号	权利人	坐落	房屋记载用途	房屋建筑面积(㎡)	评估单价(元/㎡)	评估总价(万元)
1	114房地证2007字第029066号	温永伦	九龙坡区石小路186号2幢1-1号	商服用房	139.62	13480	188.21
2	114房地证2007字第029065号	温永伦	九龙坡区石小路186号2幢1-2号	商服用房	161.39	12820	206.90
3	114房地证2007字第029064号	顾山丹	九龙坡区石小路186号2幢1-3号	商服用房	82.72	14050	116.22
4	104房地证2009字第541668号	敖奇军	沙坪坝区新建五村4号2-6-4	住宅	112.85	9500	107.21
5	104房地证2006字第007867号	王正吉	沙坪坝区沙南街4-8号3-2号	住宅	170.84	15100	257.96
6	104房地证2009字第547988号	顾山丹	沙坪坝区红槽房正街99号附10号29-5号	住宅	99.21	12768	126.76
7	104房地证2008字第512245号	唐开球	沙坪坝区新体村14-2-6-1号	住宅	113.3	10300	1167.31
合计					879.93		1107.69



(PDF压缩器 - 未注册版)

七、特别提示:

1. 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价, 不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

2. 通过评估专业人员实地查勘, 结合向估价委托人及相关当事人了解, 估价对象 1-3 之间的部分共墙已被拆除连通作为“奇星幼儿园”使用, 评估专业人员受专业限制, 无法判断房屋质量是否受到结构改造的影响, 本次估价假设估价对象 1-3 的房屋质量未受其结构改造的影响。根据合法原则, 本次估价按估价对象 1-3 改造之前的设计结构户型进行评估, 不考虑结构改造对估价结果的影响, 且估价结果未扣除结构户型复原费用, 请报告使用人注意。

3. 通过评估专业人员实地查勘, 结合向估价委托人及相关当事人了解, 产权人王正吉在估价对象 5 的客厅及一间卧室的墙体上各开了一扇门连通室外的公共露台; 饭厅有楼梯可通达至一个夹层空间, 室内已装修, 层高约 2 米, 使用面积约 30 平方米。经向物业管理人员了解, 该房屋连通的室外公共露台及室内夹层空间是全体业主拥有的共有使用权面积, 王正吉对其既没有所有权, 也没有使用权。评估专业人员受专业限制, 无法判断房屋质量是否受到结构改造的影响, 本次估价假设估价对象 5 的房屋质量未受其结构改造的影响。本次评估中我司不对室外公共露台及室内夹层空间的权属发表意见, 根据合法原则, 仅以《重庆市房地产权证》记载的建筑面积及改造之前的设计结构户型为前提进行评估, 不考虑增加的使用面积及结构改造对估价结果的影响, 且估价结果未扣除结构户型复原费用, 请报告使用人注意。

4. 根据估价委托人及相关当事人介绍, 结合评估专业人员实地查勘, 估价对象 1-3 出租作为“奇星幼儿园”使用, 估价对象 6-7 出租作住宅使用, 但估价委托人及相关当事人未能提供《租赁合同》等相关租赁资料。经向相关当事人及租赁户了解, 估价对象 1-3, 6-7 在出租前已设立抵押权, 结合估价目的, 本次估价不考虑租赁权对估价结果的影响, 请报告使用人注意。

汇通



扫描全能王 创建

(PDF压缩器 - 未注册版)

5.根据估价委托人提供的《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》、《不动产登记证明》复印件、《重庆市房地产权证（抵押专用）》复印件及《房地产抵押反担保合同》复印件记载，估价对象1-7于价值时点已设立抵押登记，且存在查封。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，结合估价目的，本次估价不考虑估价对象查封、原有的担保物权、相关法定优先受偿权及居住权等限制情况对估价结果的影响，请报告使用人注意。

6.经调查了解，评估专业人员未能查询到估价对象1-7是否拖欠税收、水电气费、物业管理费等费用及其滞纳金，估价委托人和相关当事人亦未提供相关信息，故本次评估未考虑上述费用对估价结果的影响，若有拖欠在估价对象拍卖（变卖）后仍需缴纳，请报告使用人注意。

7.本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费(按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担应缴纳的相关交易税费)等财产处置费用对估价结果的影响，请报告使用人注意。

8.本次估价结果为估价对象7在公开市场中的正常市场价值，未扣除其转让时，土地性质由划拨变更为出让应缴纳的土地使用权出让金及相关税费，请报告使用人注意。

9.评估专业人员未查询到估价对象1-3所在宗地在土地出让期限届满时，未获国家相关部门批准申请续期的条件下，其宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施的最终处理方式的相关文件。本次估价假设估价对象1-3所在宗地在土地出让期限届满时，未获国家相关部门批准申请续期的条件下，由出让人收回宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值给予土地使用者相应的补偿。若与实际情况不一致，我公司保留对估价结果的修正的权利。

10.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



(PDF压缩器 - 未注册版)

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。

以上内容摘自估价报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。并特别关注“估价假设和限制条件”，以免使用不当造成损失。

特此致函！

朱满全

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司



二〇二〇年七月七日



扫描全能王 创建

(PDF压缩器 - 未注册版)

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市渝北区人民法院

单位地址：重庆市渝北区青竹东路

联系人：冷杰

二、房地产估价机构

机构名称：重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

住所：重庆市北部新区星光五路8号15-3、4、5、6

法定代表人：朱满全

统一社会信用代码：91500000622190558C

证书名称：《房地产估价机构备案证书》

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字(2021)2-005号

有效期限：2021年3月27日至2024年3月26日

行政许可机关：重庆市住房和城乡建设委员会

联系电话：(023)63524171

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) 估价对象的财产范围

本次的估价范围详见本报告致估价委托人函的“《估价对象基本状况明细表》-表1”，报告估价结果包含建筑物所有权价值、分摊的土地使用权



(PDF 压缩器 未注册版)

1	2	3	4	5	6	7
估价对象						
建筑结构	钢筋混凝土					
建筑物状况	所在建筑物总楼层 33 层，估价对象位于名义层第 1 层					
建筑物外观	建筑物外墙部分贴墙砖、刷涂料					
层高及空间布局	装修后室内层高约 3m，平层					
临街状况	临小区内断道路					
开间进深	开间 7.2 米，进深 15.6 米	开间 6.5 米，进深 15.6 米	开间 7.2 米，进深 8.4 米			
户型	三室两厅一厨二卫					
利用现状	出租作“奇星幼儿园”使用					
通风采光	通风、采光状况一般					
朝向及景观	朝向为东南，无特殊景观					
新旧程度	建成年代约为 2006 年，七至八成新					
电梯配置和物业管理	估价对象所在建筑物配备 2 部电梯，普通物业管理					
配套设施	建筑物通上水、下水，电、气、讯、闭路、宽带、消防等基础设施					
			所在建筑物总楼层 8 层，估价对象位于物理层第 7 层，名义层第 6 层	所在建筑物总楼层 32 层，估价对象位于名义层第 3 层，物理层第 5 层	所在建筑物总楼层 33 层，估价对象位于名义层第 7 层，物理层第 6 层	所在建筑物总楼层 10 层，估价对象位于物理层第 7 层，名义层第 6 层
			建筑物外墙贴墙砖	建筑物外墙贴墙砖	建筑物外墙贴墙砖	建筑物外墙贴墙砖
			装修后室内层高约 2.8m，平层	装修后室内层高约 3m，平层	装修后室内层高约 2.7m，平层	装修后室内层高约 2.8m，平层
			临小区内断道路	临小区内断道路	临小区内断道路	临工人街
			三室两厅一厨二卫	三室两厅一厨两卫	三室两厅一厨二卫	三室两厅一厨一卫
			产权人作住宅自用	产权人作住宅自用	出租作住宅使用	出租作住宅使用
			通风、采光状况良好	通风、采光状况一般	通风、采光状况良好	通风、采光状况良好
			朝向为北，无特殊景观	朝向为西，无特殊景观	朝向为东南，俯瞰小区中庭	朝向为西，无特殊景观
			建成年代约为 2000 年，五至六成新	建成年代约为 2004 年，七至八成新	建成年代约为 2006 年，七至八成新	建成年代约为 1998 年，五至六成新
			估价对象所在建筑物 4 户/层，无电梯，普通物业管理	估价对象所在建筑物 13 户/层，配备 2 部电梯，普通物业管理	估价对象所在建筑物 8 户/层，配备了新电梯，普通物业管理	估价对象所在建筑物 5 个单元，估价对象所在单元为 1 户/层，无电梯，无专业物业管理，有门卫和保洁师傅
			建筑物通上水、下水，电、气、讯、闭路、宽带、消防等基础设施	建筑物通上水、下水，电、气、讯、闭路、宽带、消防等基础设施	建筑物通上水、下水，电、气、讯、闭路、宽带、消防等基础设施	建筑物通上水、下水，电、气、讯、闭路、宽带、消防等基础设施



估价对象	1	2	3	4	5	6	7	
室内装修状况	入户门为玻璃排柱门，室内地面刷地坪漆，墙面刷乳胶漆，顶棚部分石膏板吊顶，部分网格架吊顶；厨房及卫生间铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚石膏板吊顶。	入户门为防盜门，客厅地面铺地砖，墙面及顶棚刷乳胶漆；卧室地面铺地砖，墙面及顶棚刷乳胶漆；厨房和卫生间铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚石膏板吊顶。	入户门为防盜门，客厅及顶棚刷乳胶漆，顶棚部分石膏板吊顶，顶棚石膏板吊顶；卫生间铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚石膏板吊顶。	入户门为防盜门，客厅及顶棚刷乳胶漆，顶棚部分石膏板吊顶，顶棚石膏板吊顶；卫生间铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚石膏板吊顶。	入户门为防盜门，客厅及顶棚刷乳胶漆，顶棚部分石膏板吊顶，顶棚石膏板吊顶；卫生间铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚石膏板吊顶。	入户门为防盜门，客厅及顶棚刷乳胶漆，顶棚部分石膏板吊顶，顶棚石膏板吊顶；卫生间铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚石膏板吊顶。	入户门为防盜门，客厅及顶棚刷乳胶漆，顶棚部分石膏板吊顶，顶棚石膏板吊顶；卫生间铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚石膏板吊顶。	入户门为防盜门，客厅及顶棚刷乳胶漆，顶棚部分石膏板吊顶，顶棚石膏板吊顶；卫生间铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚石膏板吊顶。
维护保养状况		维护保养状况较好		维护保养状况一般	维护保养状况较好	维护保养状况较好	维护保养状况一般	

(五)估价对象权益状况

1. 估价对象产权登记状况

根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》复印件记载，估价对象产权登记信息如下：

(本页以下为空白，正文续下一页)



(PDF压缩器 - 未注册版)

估价对象1 产权登记信息表

产权证号	114 房地证 2007 字第 029066 号		
权利人	温永伦		
证件名称及号码			
坐落	九龙坡区石小路 186 号 2 幢 1-1 号		
房地籍号	GX40-22-92【1】2.1.1.1		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土
土地用途	商服用地	房屋用途	商服用房
土地使用权面积	5.91 m ²	楼层	1
共有使用权面积	604.1 m ²	房屋建筑面积	139.62 m ²
土地使用权终止日期	2044-10-11	套内建筑面积	132.51 m ²
房屋共有或共用部位及设施			
记事	该房地产已作为抵押贷款担保物, 抵押权人为: 重庆市交通融资产担保有限公司		

估价对象2 产权登记信息表

产权证号	114 房地证 2007 字第 029065 号		
权利人	温永伦		
证件名称及号码			
坐落	九龙坡区石小路 186 号 2 幢 1-2 号		
房地籍号	GX40-22-92【1】2.1.1.2		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土
土地用途	商服用地	房屋用途	商服用房
土地使用权面积	6.83 m ²	楼层	1
共有使用权面积	604.1 m ²	房屋建筑面积	161.39 m ²
土地使用权终止日期	2044-10-11	套内建筑面积	153.17 m ²
房屋共有或共用部位及设施			
记事	该房地产已作为抵押贷款担保物, 抵押权人为: 重庆市交通融资产担保有限公司		



(PDF压缩器 - 未注册版)

估价对象3 产权登记信息表

表 7

产权证号	114 房地证 2007 字第 029064 号		
权利人	颜山丹		
证件名称及号码			
坐落	九龙坡区石小路 186 号 2 幢 1-3 号		
房地籍号	GX40-22-92【1】2.1.1.3		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土
土地用途	商服用地	房屋用途	商服用房
土地使用权面积	3.5 m ²	楼层	1
共有使用权面积	604.1 m ²	房屋建筑面积	82.72 m ²
土地使用权终止日期	2044-10-11	套内建筑面积	78.51 m ²
房屋共有或共用部位及设施	-		
记事	该房地产已作为抵押贷款担保物, 抵押权人为: 重庆市交通融资担保有限公司		

估价对象4 产权登记信息表

表 8

产权证号	104 房地证 2009 字第 541668 号		
权利人	敖奇军		
证件名称及号码			
坐落	沙坪坝区新建五村 4 号 2-6-4		
房地籍号	SP9-3-25		
土地使用权类型	出让	房屋结构	混合
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	住宅
土地使用权面积	14.21 m ²	楼层	6 物理层
共有使用权面积	1052 m ²	房屋建筑面积	112.85 m ²
土地使用权终止日期	2049-4-16	套内建筑面积	101.16 m ²
房屋共有或共用部位及设施	公用分摊部位包括: 外墙、梯间、冒厅等。		
记事	该房已设定抵押权, 抵押权人为: 重庆市交通融资担保有限公司		



(PDF压缩器 - 未注册版)

估价对象 5 产权登记信息表

产权证号	104 房地证 2006 字第 007867 号			
权利人	王正吉			
证件名称及号码				
坐落	沙坪坝区沙南街 4-8 号 3-2 号			
房地籍号				
土地状况				
地号	SP8-21-30	图号	SSE15	
用途	住宅用地	使用权类型	出让	
使用权面积	6.81 m ²	共有使用权面积	1075 m ²	
终止日期	2053 年 10 月 29 日			
备注				
房屋状况				
结构	所在层数	建筑面积	套内建筑面积	用途
钢筋混凝土	5	壹佰柒拾点捌肆	壹佰肆拾叁点玖捌	住宅
共有或共用部位及设施				
备注	公用分摊部位包括: 外墙、梯间、冒厅等。			
他项权利设定	该房已设定抵押权, 抵押权人为: 重庆市交通融资担保有限公司			

估价对象 6 产权登记信息表

表 1

产权证号	104 房地证 2009 字第 547988 号		
权利人	颜山丹		
证件名称及号码			
坐落	沙坪坝区红槽房正街 99 号附 10 号 29-5 号		
房地籍号	SP11-38-3		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	住宅
土地使用权面积	3.65 m ²	楼层	29 物理层
共有使用权面积	851 m ²	房屋建筑面积	99.21 m ²
土地使用权终止日期	2054-02-18	套内建筑面积	79.75 m ²
房屋共有或共用部位及设施	公用分摊部位包括: 外墙、梯间、冒厅等。		
记事	该房已设定抵押权, 抵押权人为: 重庆市交通融资担保有限公司		



(PDF压缩器 - 未注册版)

估价对象7产权登记信息表

表 11

产权证号	104房地证2008字第512245号		
权利人	唐开球		
证件名称及号码	---		
坐落	沙坪坝区新体村14-2-6-1号		
房地籍号	SP8-25-10		
土地使用权类型	划拨	房屋结构	混合
土地用途	住宅用地	房屋用途	住宅
土地使用权面积	14.52 m ²	楼层	7
共有使用权面积	577 m ²	房屋建筑面积	壹佰壹拾叁点叁
土地使用权终止日期	-	套内建筑面积	玖拾叁点柒捌
房屋共有或共用部位及设施	公用分摊部位包括: 外墙、梯间、冒厅等。		
记事	该房已设定抵押权, 抵押权人为: 重庆市交通融资担保有限公司		

2.他项权利设立状况

根据估价委托人提供的《不动产登记证明》复印件、《重庆市房地产权证(抵押专用)》复印件及《房地产抵押反担保合同》复印件, 截止价值时点, 估价对象1-7已设立抵押登记及担保物权。

3.出租或占有情况

根据实地查勘, 估价对象1-3出租作“奇星幼儿园”使用, 估价对象4-5现由产权人作住宅自用, 估价对象6-7出租作住宅使用。

4.其他特殊情况

根据估价委托人提供的《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》记载, 截止价值时点, 估价对象1-7存在查封限制情况。

(六)估价对象区位状况

根据《重庆市房地产权证》复印件记载, 结合评估专业人员实地查勘, 估价对象区位状况如下:

地址: 重庆市北部新区星光大道8号

汇通



扫描全能王 创建

估价对象区位状况表

估价对象	位置条件	交通条件	外配套公共设施状况	环境状况
1-3	估价对象位于九龙坡区石小路186号2幢,位于石小路以北,距重庆外国语学校约800米;估价对象1-3均位于名义层第1层。	区域内分布有经纬大道、石小路等主干道;估价对象距1号线“高庙村”站约900米,距离“白夹”公交站约300米,区域内有28路、148路、231路、429路、806路、419路、823路、467路、870路、430路、827路、870路,符合快线A线等多路公交车经过或停靠;区域基本无交通管制情况;停车库和路面停车位为主。	区域通水、电、路、气,重庆轻轨设施,周边分布有重庆高新区新小学,重庆外国语学校,重庆和合银行(白夹)分行ATM(重庆分行),时代华纳(重庆分行),中国民生银行(重庆分行),中国民生银行(重庆分行),美特龙(九龙坡区)等公共配套设施。	区域绿化率一般,卫生状况良好,有汽车尾气和噪音污染,估价对象所在区域为交通居住区,治安状况良好。
4	估价对象位于沙坪坝区新建路4号2-6-4,位于龙泉路以西,上土湾路以北;距沙坪坝三峡购物广场约700米;估价对象位于名义层第6层,物理层第7层。	区域内分布有龙成路、上土湾路、小龙坎新街等主干道;估价对象距1号线“小龙坎立交”公交站约200米,区域内有205路、215路、219路、220路[宇林园区间]、220路[区间]、220路[区间]、504路、504路、808路等公交车经过或停靠;区域基本无交通管制情况;停车库和路面停车位为主。	区域通水、电、路、气,环卫等基础设施,周边分布有沙坪坝三峡购物广场、重庆第七十一中学校、重庆市沙坪坝实验中学、重庆八中(沙坪坝校区)、树人小学、沙坪坝第一实验小学、重庆市沙坪坝区人民政府、中国建设银行(重庆沙坪坝支行)、中国银行(重庆沙坪坝支行)、中国邮政(重庆沙坪坝支行)、工商银行(重庆沙坪坝支行)、交通银行(重庆沙坪坝支行)、中国农业银行(重庆沙坪坝支行)、又一居超市、永辉超市(沙坪坝店)、菜园坝(小龙坎店)等公共配套设施。	区域绿化率一般,卫生状况良好,有汽车尾气和噪音污染,估价对象所在区域为交通居住区,治安状况良好。
5	估价对象位于沙坪坝区沙南街4-8号3-2号,位于沙场路以南、重庆一中(以西南);距沙坪坝三峡购物广场约300米;估价对象位于名义层第3层,物理层第5层。	区域内分布有沙场路、沙中路、沙坪坝南街、南开下等主干道;估价对象距1号线“沙坪坝”站约750米,距离“南开中学”公交站约180米,区域内有202路、208路、220路[宇林园区间]、220路[区间]、237路、261路、805路、806路、843路等公交车经过或停靠;区域基本无交通管制情况;停车库和路面停车位为主。	区域通水、电、路、气,环卫等基础设施,周边分布有沙坪坝三峡购物广场、中国农业银行(重庆沙坪坝支行)、中国建设银行(重庆沙坪坝支行)、中国民生银行(重庆沙坪坝支行)、工商银行(重庆沙坪坝支行)、交通银行(重庆沙坪坝支行)、中国农业银行(重庆沙坪坝支行)、又一居超市、永辉超市(沙坪坝店)、菜园坝(小龙坎店)等公共配套设施。	区域绿化率一般,卫生状况良好,有汽车尾气和噪音污染,估价对象所在区域为交通居住区,治安状况良好。
6	估价对象位于沙坪坝区红槽房正街99号10号29-5号,位于内环快速路以南、磁器口路以西、天梨路以南;距沙坪坝三峡购物广场约1000米;估价对象位于名义层第29层。	区域内分布有内环快速路、菜园路、天星路等主干道;估价对象距1号线“天星路”站约650米,距离“228路”站约400米,区域内有202路、228路、274路、267路、245路、234路、245路、467路等公交车经过或停靠;区域基本无交通管制情况;停车库和路面停车位为主。	区域通水、电、路、气,环卫等基础设施,周边分布有珠江汇国际温泉城温泉来里、树人小学第十一人民路、重庆市天星路中学、重庆农业银行(重庆沙坪坝支行)、中国建设银行(重庆沙坪坝支行)、中国工商银行(重庆沙坪坝支行)、中国民生银行(重庆沙坪坝支行)、交通银行(重庆沙坪坝支行)、中国农业银行(重庆沙坪坝支行)、又一居超市、永辉超市(沙坪坝店)、菜园坝(小龙坎店)等公共配套设施。	区域绿化率较好,卫生状况良好,有汽车尾气和噪音污染,估价对象所在区域为交通居住区,治安状况良好。
7	估价对象位于沙坪坝区新体村14-2-6-1号,位于工人街以南、“香花苑小区”以渝路以东、202路、205路、205路、211路、234路、236路等路公交车经过或停靠;区域基本无交通管制情况;停车库和路面停车位为主。	区域内分布有龙泉路、工人街、汉谟路等主干道;估价对象距1号线“小龙坎”站约600米,距离“228路”站约100米,区域内有113路、166路、183路、202路、205路、205路、211路、234路、231路、236路等路公交车经过或停靠;区域基本无交通管制情况;停车库和路面停车位为主。	区域通水、电、路、气,环卫等基础设施,周边分布有沙坪坝三峡购物广场、沙坪坝体校小学、重庆一中、沙坪坝第七十一中学校、重庆市沙坪坝区人民政府、中国建设银行(重庆沙坪坝支行)、重庆农村商业银行(重庆沙坪坝支行)、中国建设银行(重庆沙坪坝支行)、中国工商银行(重庆沙坪坝支行)、中国民生银行(重庆沙坪坝支行)、交通银行(重庆沙坪坝支行)、中国农业银行(重庆沙坪坝支行)、又一居超市、永辉超市(沙坪坝店)、菜园坝(小龙坎店)等公共配套设施。	区域绿化率一般,卫生状况良好,有汽车尾气和噪音污染,估价对象所在区域为交通居住区,治安状况良好。



(PDF压缩器，未注册版)

五、价值时点

《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》（（2022）渝北法委评字第293号）约定评估基准日为现场勘查日，评估基准日即为价值时点，评估专业人员对估价对象1-6于2022年6月8日进行了实地查勘，对估价对象7于2022年6月17日进行了实地查勘，本次估价确定价值时点为2022年6月17日（所有估价对象实地查勘完成之日）。

六、价值类型

本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。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

本次估价遵循以下估价原则：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，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

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，估价出的价格必须符合国家的价格政策。

（三）价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时



则是指索取某一时点上的价格, 所以在估价一宗房地产的价格时, 必须假设市场停止在价值时点上, 同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

(四)替代原则

根据市场运行规律, 在同一商品市场中, 商品或提供服务的效用相同或大致相似时, 价格低者吸引需求, 即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时, 商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律, 受其它具有相同使用价值的房地产, 即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之, 具有相同使用价值、替代可能的房地产之间, 会相互影响和竞争, 使价格相互牵制而趋于一致。

(五)最高最佳利用原则

指法律上允许、技术上可能、经济上可行, 经过充分合理的论证, 能使估价对象产生最高价值的使用。评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。

总之, 在估价过程中, 以国家有关法律、法规为依据, 坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则, 做到估价过程合理, 估价方法科学, 估价结果准确, 严格保守在估价过程中知悉的估价委托人的商业秘密。

八、估价依据

(一)有关法律、法规、政策文件和技术规范

1. 《中华人民共和国民法典》(2020年中华人民共和国主席令第45号, 自2021年1月1日起施行);
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年中华人民共和国主席令第32号, 自2020年1月1日起施行);
3. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年中华人民共和国主席令第32



4.《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号, 中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过, 自2016年12月1日起施行);

5.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第743号, 2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过, 自2021年9月1日起施行);

6.《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过, 自2021年9月1日起施行);

7.《国务院关于修改<征收教育费附加的暂行规定>的决定》(自2005年10月1日起施行);

8.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号, 2016年5月1日起施行);

9.《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税[2016]43号);

10.《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署联合公告2019年第39号, 2019年3月20日);

11.《重庆市高级人民法院印发<关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定(试行)>的通知》(渝高法[2013]285号);

12.《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);

13.《最高人民法院办公厅 中国资产评估协会 中国土地估价师与土地登记代理人协会 中国房地产估价师与房地产经纪人学会 中国矿业权评估师协会 中国珠宝首饰行业协会关于印发<人民法院委托评估工作规范>的



反保字第 68 号、渝交担[2018]年房地产反保字第 65 号)复印件);

6.其他资料。

(三)受托房地产估价机构掌握的有关资料

- 1.重庆市九龙坡区、沙坪坝区房地产近期租售资料;
- 2.估价对象所在区域的区位条件资料;
- 3.行政机关和行业协会公布的相关取值参数;
- 4.评估专业人员现场勘查资料及实地调查资料。

九、估价方法

(一)估价方法的选用

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 房地产评估常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等, 本次估价根据区域房地产市场发育状况及估价对象具体特点, 估价对象 1-3 为商业房地产, 区域同类型房地产以自持和出租为主, 同一供需范围内的同类型房地产出租案例较多, 收益情况具有可预测性和持续性, 符合收益法的应用条件及适用范围, 估价对象 1-3 适宜采用收益法进行评估; 估价对象 4-7 为住宅房地产, 区域住宅房地产交易市场发育完善, 类似房地产近期交易案例充足, 故本次估价对象 4-7 适宜采用比较法进行估价。

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对象价值或价格的方法。该方法适用于有租金等经济收入的收益性房地产。

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。该方法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

(二)估价方法计算公式及操作步骤

地址: 重庆... 汇报



收益法

1.收益法基本计算公式为:

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

V—收益价值(元或元/m²);

A_i—未来第 i 年的净收益(元或元/m²);

Y_i—未来第 i 年的报酬率(%);

n—收益期限(年)。

2.具体操作步骤: 选择具体估价方法; 测算收益期; 测算未来收益; 确定报酬率; 计算收益价值。

比较法

1.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.具体操作步骤: 搜集交易实例; 选取可比实例; 建立比较基础; 进行交易情况修正; 进行市场状况调整; 进行房地产状况调整; 计算比较价值。

十、估价结果

评估专业人员根据估价目的, 遵循独立、客观、公正、合法的原则, 按照国家规定的技术标准和估价程序, 选用适宜的估价方法, 在满足估价的假设和限制条件的基础上, 对影响估价对象价值因素进行综合分析, 确定估价对象 1-7 在估价时点即 2011 年 6 月 17 日的市场价值合计为 ¥1107.69 万元(大写金额: 人民币壹仟壹百零柒万陆仟玖佰元整)。(详见《估价结果汇总表》)

(本页以下空白, 正文最后一页)





(PDF压缩器 - 未注册版)

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及结果		测算结果		估价结果
		收益法	比较法	
估价对象 1	总价 (万元)	188.21	-	188.21
	单价 (元/平方米)	13480	-	13480
估价对象 2	总价 (万元)	206.90	-	206.90
	单价 (元/平方米)	12820	-	12820
估价对象 3	总价 (万元)	116.22	-	116.22
	单价 (元/平方米)	14050	-	14050
估价对象 4	总价 (万元)	-	107.21	107.21
	单价 (元/平方米)	-	9500	9500
估价对象 5	总价 (万元)	-	259.16	259.16
	单价 (元/平方米)	-	15170	15170
估价对象 6	总价 (万元)	-	127.68	127.68
	单价 (元/平方米)	-	12870	12870
估价对象 7	总价 (万元)	-	102.31	102.31
	单价 (元/平方米)	-	9030	9030
汇总评估值	总价 (万元)	1107.69 (大写：人民币壹仟壹佰零柒万陆仟玖佰元整)		

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
钟宇	5020170027		2022年7月7日
谭建兰	5020210033		2022年7月7日

十二、实地查勘期

本次估价对象 1-6 实地查勘始于二〇二二年六月八日，完成于二〇二二

地址：重庆江北... 汇报



扫描全能王 创建

114 房地证 2007 字第029066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、房地产他项权人的合法权益，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

证件名称及号码

坐落

九龙坡区石小路186号2幢1-1号

房地籍号

GX40-22-92【1】2.1.1.1

土地使用权类型

出让

房屋结构

钢筋混凝土

土地用途

商服用地

房屋用途

商服用房

土地使用权面积

5.91 M²

楼层

1

共有使用权面积

604.1 M²

房屋建筑面积

139.62 M²

土地使用权终止日期

2044-10-11

套内建筑面积

132.51 M²

房屋共有或共用部位及设施

重庆市土地房屋权属登记

专用章

填证单位:

填证单位:

登记日期:

高新区国土房管分局
500916995037

登记日期:

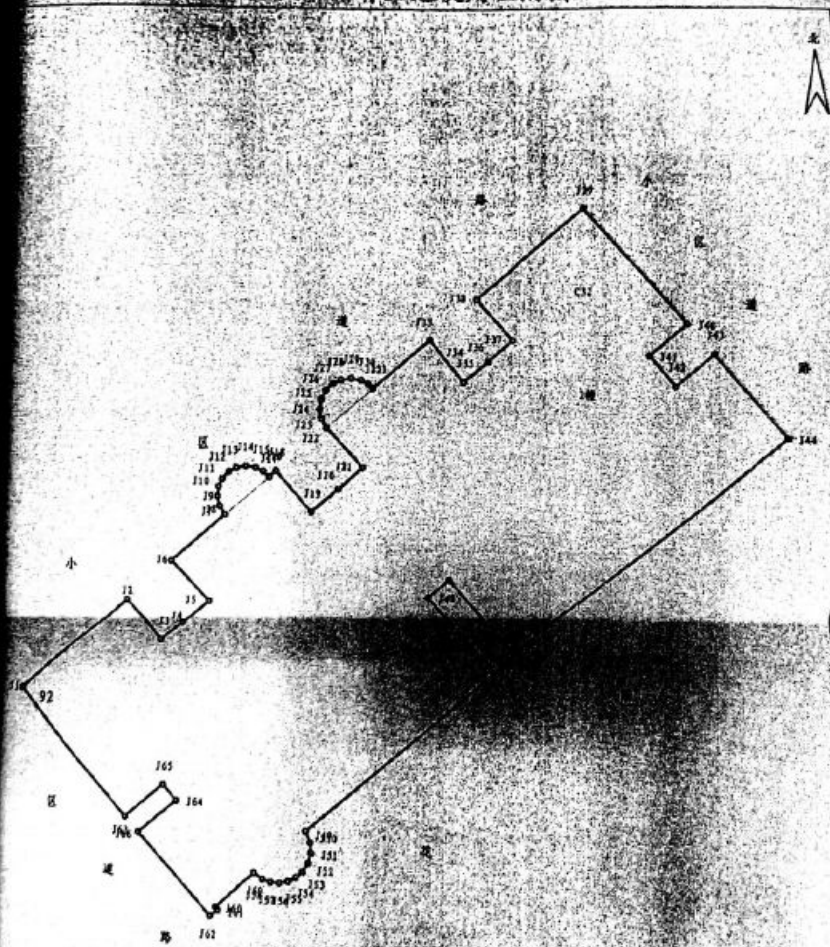
2007.06.14.56

2007年 7月 10日

2007年 7月 10日



大邑县国有土地使用证附图



编号: (521019)
册号: C840-22-92
地类界: 石梯镇石小路180号2幢1-14

宗地面积: 404.1平方米
分摊面积: 5.91平方米
525-440-25-1 页 80-84 101

114

房地证 2007

字第029065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、房地产他项权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关



(PDF压缩器 - 未注册版)

权利人

温永伦

证件名称及号码

坐落

九龙坡区石小路186号2幢1-2号

房地籍号

GX40-22-92【1】2.1.1.2

土地使用权类型

出让

房屋结构

钢筋混凝土

土地用途

商服用地

房屋用途

商服用房

土地使用权面积

6.83 M2

楼层

1

共有使用权面积

604.1 M2

房屋建筑面积

161.39 M2

土地使用权
终止日期

2044-10-11

套内建筑面积

153.17 M2

房屋共有或共
用部位及设施

2017040305061

重庆市土地房屋权属登记
专用章
高新区国土房管分局
500920040177

填证单位:

填证单位:

登记日期:

登记日期:

2017年 7月 10日



扫描全能王 创建

附



比例 1:200

长度单位: M

建筑面积

m²

自墙

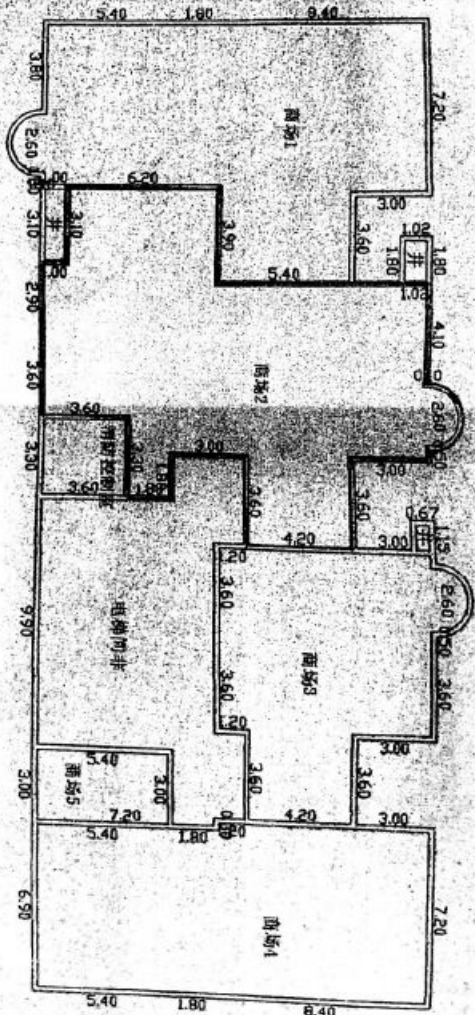
共墙

借墙

勘文: 1/1

制图: 1/1

第2幢第1层平面图



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、房地产他项权人的合法权益，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	麟山丹		
证件名称及号码			
坐落	九龙坡区石小路186号2幢1-3号		
房地籍号	GX40-22-92【1】2.1.1.3		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土
土地用途	商业用地	房屋用途	商服用房
土地使用权面积	3.5 M ²	楼层	1
共有使用权面积	604.1 M ²	房屋建筑面积	82.72 M ²
土地使用权终止日期	2044-10-11	套内建筑面积	78.51 M ²
房屋共有或共用部位及设施			

重庆市房地产权属登记

专用章

填证单位:

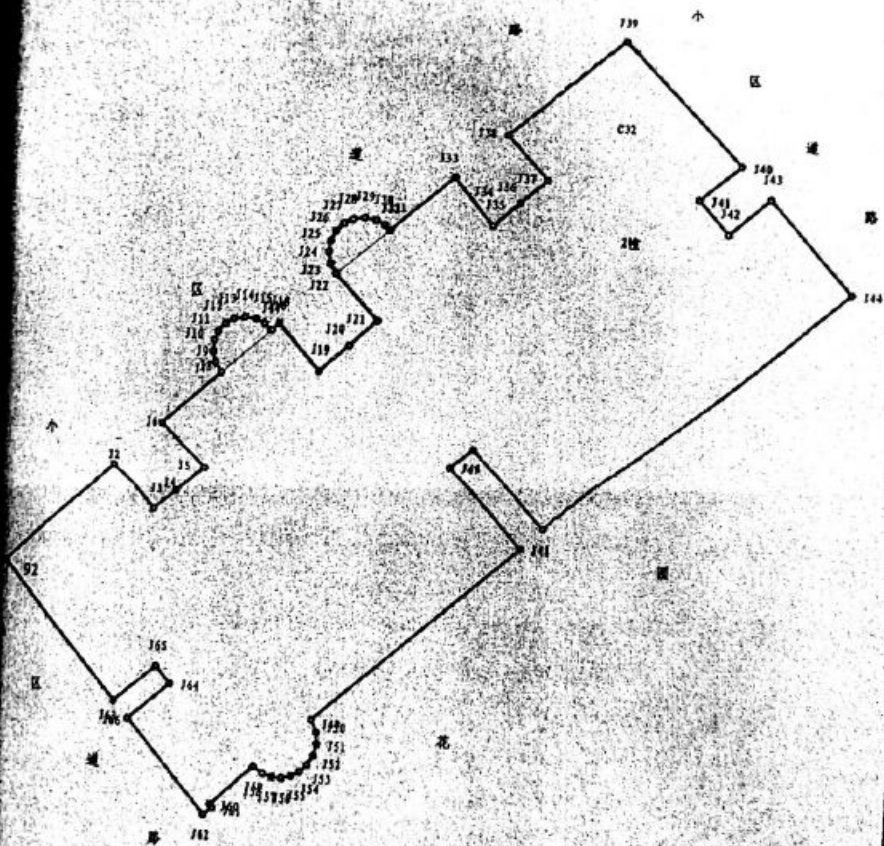
填证单位:

登记日期:

高新区国土房管分局

7061455





号: (521E19)
 号: 0246-22-97
 图: 五福镇小街186号2幢1-3#

比例尺 1:250

宗地面积: 604.1平方米
 分摊面积: 3.50 平方米
 525-640-25-1 (65, 80-84, 50)

重庆市南岸区土地房屋勘测站 制



104 房地证 2009 字第 541668 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。

重庆市沙坪坝区地方税务局
房地产权证印花税
收讫专用章

发证机关



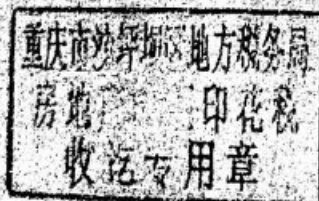
权利人	戴奇军		
证件名称及号码			
坐落	沙坪坝区新建五村4号2-6-4		
房地籍号	SP9-3-25		
土地使用权类型	出让	房屋结构	混合
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	住宅
土地使用权面积	14.21 m ²	楼层	6 物理层
共有使用权面积	1052 m ²	房屋建筑面积	112.85 m ²
土地使用权终止日期	2049-4-15	套内建筑面积	101.16 m ²
房屋共有或共用部位及设施	公用分摊部位包括：外墙、梯间、客厅等。		

重庆市土地房屋权属登记
 登记机关
 用章

重庆市土地房屋权属登记
 登记机关

104 房地证 2006 字第 007867 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、房地产他项权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



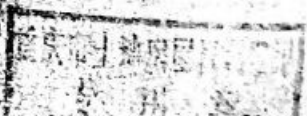
发证机关



2013 04261040332

权利人	王正吉		
证件名称及号码			
坐落	沙坪坝区沙南街4-8号3-2号		
房地籍号			
土 地 状 况			
地 号	SP8-21-30	图 号	S5E15
用 途	住宅用地	使用 权 类 型	出 让
使用权面积	6.81 m ²	共有使用 权 面 积	1075
终止日期	2053年10月29日		
备 注			

填证单位



(PDF压缩器 - 未注册版)

该房已设定顺位抵押
房屋状况

20170615/201900 ⑥

结构	所在层数	建筑面积	套内建筑面积	用途
钢筋混凝土	5	壹佰柒拾点捌肆	壹佰肆拾叁点玖捌	住宅

以下空白

20180515/201900 ⑥

20180608/201900 ⑥

该房已设定顺位抵押

该房已设定顺位抵押

共有或共用
部位及设施

备注

公用分摊部位包括：外墙、梯间、客厅等。

房屋代码：46790

收件编号：2006011341



扫描全能王 创建

(PDF压缩器 - 未注册版)

专用章
测绘院

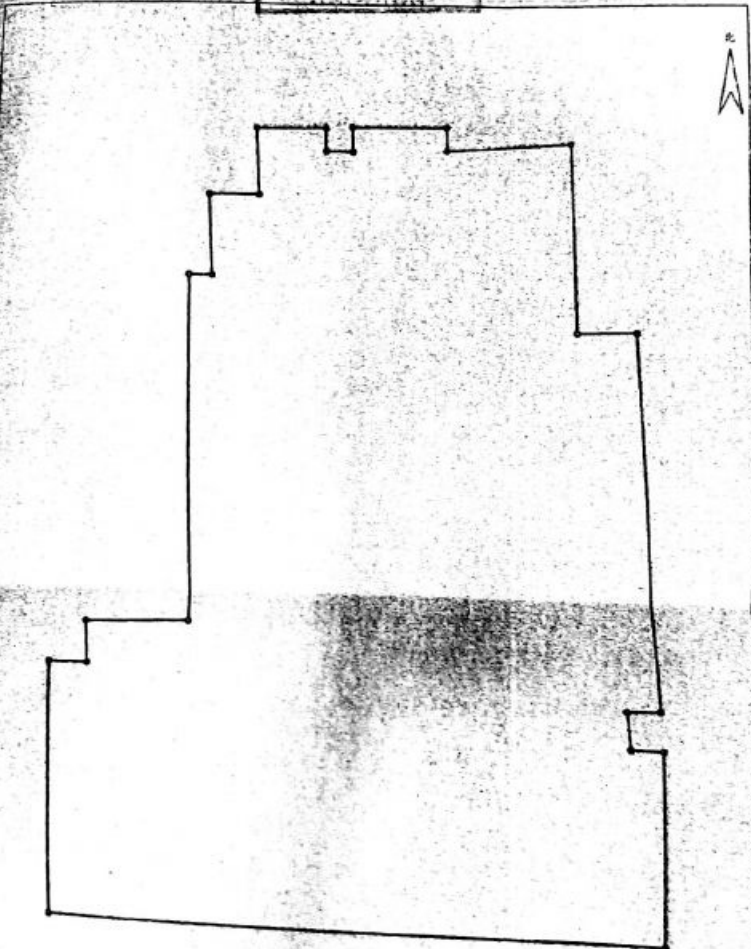


图 编 号: 4528134
地 籍 号: SPH 22-30
土地权属:

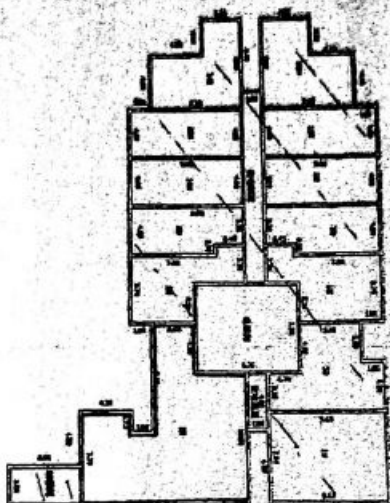
绘图日期: 2004-6-1
编号: L93-86-0-09-12-12

比例尺 1:250



扫描全能王 创建

房屋建筑面积分层平面图



第...层

房屋编号	0054
房屋名称	...
房屋用途	...
房屋层数	...
房屋面积	...
房屋结构	...
房屋地址	...
房屋日期	2006年2月6日

房地证 字第 号
104 2009 547988

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	周山丹		
项目名称及号			
坐落	沙坪坝区红槽房正街99号附10号29-5号		
宗地号	SP11-38-3		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	住宅
土地使用权面积	3.66 m ²	楼层	29 物理层
共有使用权面积	851 m ²	房屋建筑面积	99.21 m ²
土地使用权终止日期	2064-02-18	套内建筑面积	79.75 m ²
房屋共有或共用部位及设施	公用分摊部位包括：外墙、梯间、冒厅等。		

登记单位

登记单位

登记日期

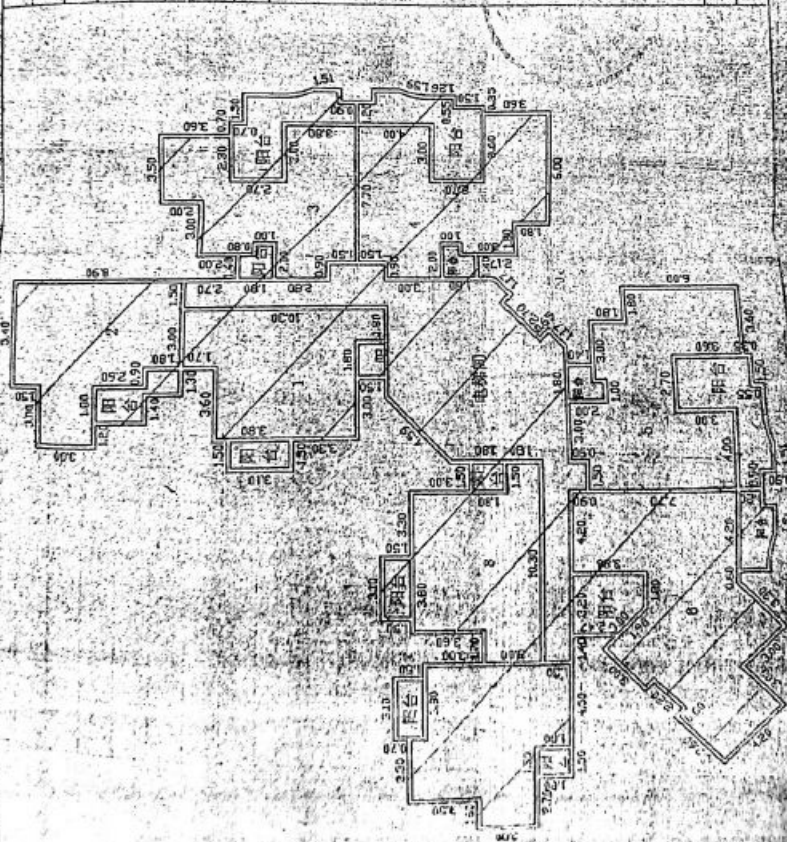
登记日期



层号	第10层
单元名称	第29层
层号及名称	地上
本层	第33层
总层数	地下(含地下室)
建筑面积	净面积
使用面积	竣工面积
建筑面积	594.95

备注

测绘单位	重庆市地质院
测绘日期	2008-10-14



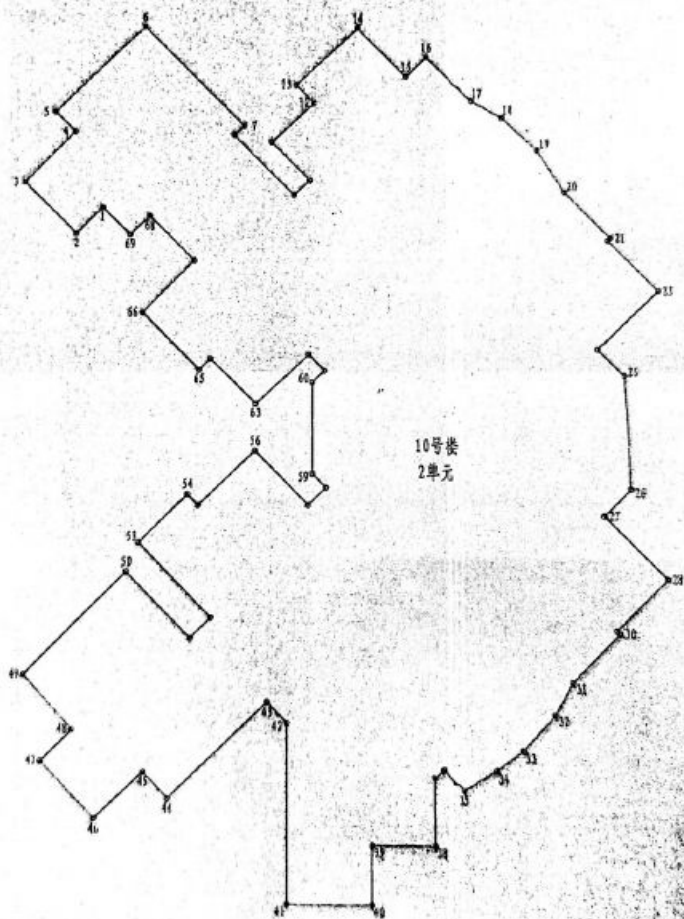
宗地图

(PDF压缩器 - 未注册版)

地籍号: SP11-38-3

地籍图号: S1288 S1388

土地坐落: 红槽房正街99号附10号



图例号: 2008年11月24日
号: 200-11-24-11-9-02

1:200

宗地图

宗地面积: 4.12平方米
宗地用途: 住宅用地
宗地权利人: 红槽房正街99号附10号



扫描全能王 创建

104 房地证

2008字第 512245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、房地产他项权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

重庆市沙坪坝区地方税务局
房地产权证印花税
收讫专用章

发证机关



20130426 1040332

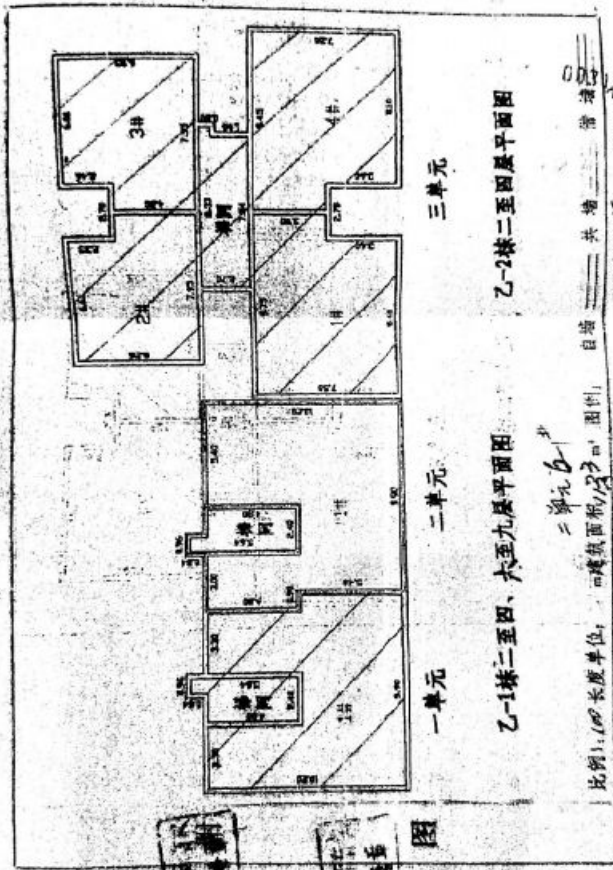
权利人	唐开琼		
证件名称及号码	---		
坐落	沙坪坝区新体村14-2-6-1号		
房地籍号	SP8-25-10		
土地使用权类型	划拨	房屋结构	混合
土地用途	住宅用地	房屋用途	住宅
土地使用权面积	14.52 m ²	楼层	7
共有使用权面积	677 m ²	房屋建筑面积	壹佰壹拾叁点叁
土地使用权终止日期		套内建筑面积	玖拾叁点柒捌
房屋共有或共用部位及设施	公用分摊部位包括：外墙、梯间、餐厅等。		

重庆市土地房屋权属登记
 填证单位： 专用章
 登记日期： 重庆市沙坪坝区国土资源管理分局

重庆市土地房屋权属登记
 填证单位： 专用章
 登记日期：



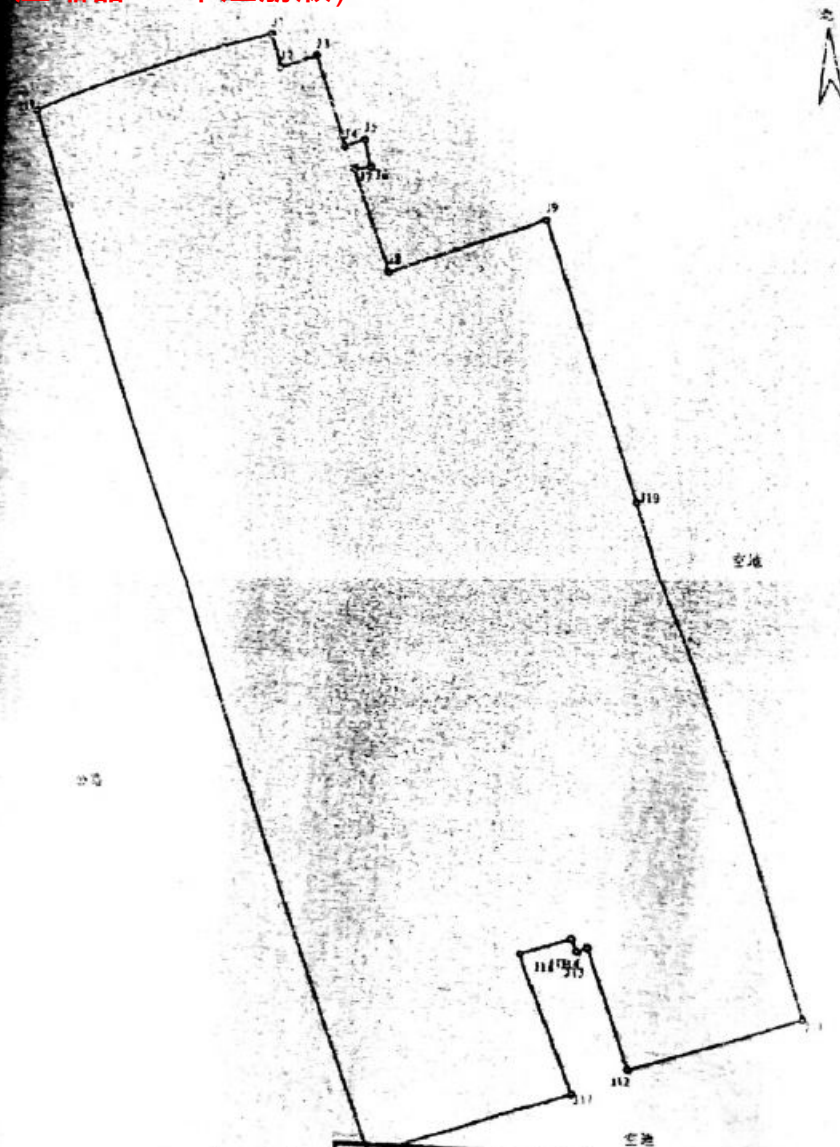
docmap\liew_2008030818_7 (1416x1009x256) [page2]



一单元
二单元
乙-1栋二至四、六至九层平面图
乙-2栋二至四层层平面图

比例: 1:100 长度单位: m
 二单元 乙-1
 二单元面积: 100.00 m²
 公共 楼梯间
 湖大4号小琴 制图: 陈彩





重庆市沙坪坝区土地勘测队
 测量队测量员 李某某 章某某

测图日期: 577年...
 比例尺: 1:...

图号: ...
 日期: ...

