

# 房地产估价报告

神州房评(2022)第305号

估价项目名称: 渝北区龙溪街道新溉大道18号附16号国宾城3  
号车库负3-车位B184的停车用房房地产涉执  
财产处置市场价值评估

估价委托人: 重庆市开州区人民法院

房地产估价机构: 重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师: 白永(注册号5020220002)

杨洪伟(注册号5019980078)

估价报告出具日期: 2022年8月18日

## 致估价委托人函

重庆市开州区人民法院：

受贵院的委托，我们对位于渝北区龙溪街道新溉大道 18 号附 16 号国宾城 3 号车库负 3-车位 B184 的停车用房房地产在价值时点的市场价值进行了评估。

### 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

估价对象为位于渝北区龙溪街道新溉大道 18 号附 16 号国宾城 3 号车库负 3-车位 B184 属于唐亚光拥有的停车用房房地产，建筑面积为 34.92 平方米，套内面积 11.63 平方米，共有使用权面积为 47152.87 平方米。

估价范围包含房屋所有权、分摊土地使用权和建筑物室内装饰装修，不包含建筑物内的动产。

### 三、价值时点

2022 年 8 月 1 日

### 四、价值类型

市场价值

### 五、估价方法

比较法、收益法

### 六、估价结果

我公司根据估价委托人提供的有关资料，在估价人员现场勘查的基础上，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》和掌握的房地产资料以及长期积累的评估经验，综合分析影响房地产价格的各项因素，并选择适当估价方法，从而测算得出估价结论。我认为估价对象在 2022 年 8 月 1 日的估价结果为：

建筑面积评估单价：3610 元/平方米

评估建筑面积：34.92 平方米

房地产市场价值：12.61 万元(大写人民币壹拾贰万陆仟壹佰元整)



## 七、特别提示

(一) 本评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。

(二) 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。

(三) 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。

(四) 根据估价人员现场勘查了解及被执行人介绍估价对象存在租赁；通过联系法官，法官介绍被执行人未提出估价对象存在租赁、相关方未提出异议及未提供租赁合同，故本次未考虑租赁对估价对象的影响。

(五) 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。

(六) 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。

(七) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：



二〇二二年八月十八日



# 目 录

估价师声明 .....	4
估价假设和限制条件 .....	6
估价结果报告 .....	9
一、估价委托人 .....	9
二、房地产估价机构 .....	9
三、估价目的 .....	9
四、估价对象 .....	9
五、价值时点 .....	11
六、价值类型 .....	12
七、估价原则 .....	12
八、估价依据 .....	13
九、估价方法 .....	15
十、估价结果 .....	15
十一、注册房地产估价师 .....	16
十二、实地查勘期 .....	16
十三、估价作业期 .....	16
附    件 .....	17
一、委托书复印件	
二、估价对象位置图	
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	
四、估价对象权属证明复印件	
五、专业帮助和相关专业意见	
六、房地产估价机构《营业执照》复印件	
七、房地产估价机构《备案证书》复印件	
八、房地产估价师《注册证书》复印件	



## 估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、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估价假设和限定条件的限制。

三、注册房地产估价师与估价报告中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。

四、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）等的规定进行估价工作，撰写估价报告。



## 估价假设和限制条件

估价报告遵从于以下的假设和限制条件，在使用估价报告时也应当遵从这些假设和限制条件：

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

##### 1、当前房地产市场的假设

(1) 房地产市场为公开、公平、公正的市场。

(2) 房地产市场的供应关系、市场结构保持稳定，房地产政策不发生重大变化或实质性改变。

(3) 房地产市场中的交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

(4) 房地产交易中没有特殊情况促使交易各方主观加价交易或降价交易。

##### 2、有关估价对象的假设

(1) 估价对象能够自由在市场上出售。

(2) 本公司没有接受进行结构测试和检验设施的要求，因此，估价人员只对估价对象作一般性的查看，没有进行结构测试，不能确定物业有没有缺陷。因此，本次评估假设其无基础和结构等方面的重大质量问题及估价对象的结构和设施不影响估价对象的正常使用。

(3) 任何有关估价对象房地产的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(4) 估价委托人提供的估价对象相关资料是合法、完整、有效的。





(5) 重庆市开州区人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，故本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

### (二) 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本次估价无未定事项假设。

### (三) 背离事实假设

至价值时点，估价对象已查封，查封机构为重庆市开州区人民法院，存在查封权利限制。

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)第5.4.2条第2款规定：房地产司法拍卖评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产抵押、被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，本次估价未考虑估价对象查封权利限制对其价值影响。

### (四) 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本次估价无不相一致事项假设。

### (五) 依据不足假设

本次估价委托人未能提供估价对象建成年代相关资料，根据估价人员现场查勘了解及网上查询，估价对象的建成年代约为2012年，本次估价设定估价对象的建成年代为2012年。

## 二、报告使用的限制条件及结果限制条件

### (一) 报告使用的限制条件

1、本估价报告仅供估价委托人司法执行时使用，不能用于本次估价目的之外的其他经济活动。

2、未经我公司书面同意并签章，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及评估行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

3、本估价报告按既定估价目的提供估价委托人,但必须完整使用方为有效,对使用篡改报告和复制报告或仅使用估价报告中部分内容所导致的损失,本公司不承担责任。

4、未经本公司签章或无本公司注册房地产估价师签名的估价报告,以及估价报告的复印件一律无效,本公司对使用无效报告而产生的后果不承担责任。

5、本估价报告只用于估价委托人重庆市开州区人民法院司法执行时参考使用,其估价报告的使用有效期为自报告完成之日起一年(即2022年8月18日至2023年8月17日)。

## (二) 估价结果的限制条件

1、本次估价结果为满足全部假设条件下的市场价值,估价范围包含房屋所有权、分摊土地使用权和建筑物室内装饰装修,不包含建筑物内的动产。

2、本次估价结果是在满足报告中价值定义所设定条件下的房地产价值,若价值时点、房地产利用方式等影响房地产价值的因素发生变化,估价结果应作相应调整。

3、本次估价结果是对估价对象于价值时点房地产价值的正常公允反映,没有考虑价值时点之后国家宏观政策、经济形势、市场供需关系发生变化以及遇上自然力和其它不可抗力对估价对象房地产价值的影响。

4、本次估价结果未考虑估价对象及其房地产权利人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当等对其价值的影响。

5、本次估价结果未考虑未来处置风险,它既不代表估价对象在涉及产权变动或形态转变时的实际交易价格,也不代表未来处置时的实际变现价格。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：重庆市开州区人民法院

### 二、房地产估价机构

机构名称：重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司

地址：重庆市北部新区星融路3号4-1

法定代表人：吴海燕

统一社会信用代码：91500000762656073F

房地产估价备案等级：一级

证书编号：渝房评备字（2020）1-002号

备案机关：重庆市住房和城乡建设委员会

有效期限：2020年8月17日至2023年8月16日

投诉监督联系人：姜妮妮

投诉监督电话：（023）86973478

传真号码：（023）86973438

邮政编码：401121

### 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

估价对象位于渝北区龙溪街道新溉大道18号附16号国宾城3号车库负3-车位B184属于唐亚光拥有的停车用房房地产，建筑面积为34.92平方米，套内面积为11.63平方米，共有使用权面积为47152.87平方米。



估价范围包含房屋所有权、分摊土地使用权和建筑物室内装饰装修，不包含建筑物内的动产。

## （二）估价对象实物状况

### 1、土地状况

（1）土地面积：共有使用权面积为 47152.87 平方米。

（2）土地用途：其他商服用地

（3）四至：东至金顶路，南至山顶道壹号，西至金山路，北至新溉大道。

（4）土地形状：较规则多边形。

（5）地形：平地。

（6）地势：较平坦。

（7）土地级别：重庆主城区商业 4 级。

（8）地质条件：受专业能力限制，本次假定无不良地质现象、地基有足够承载力。

（9）土壤：受专业能力限制，本次假定土壤不存在被污染情况，其性能满足建筑设计、使用要求。

（10）土地开发程度：土地开发程度为宗地外“六通”（即：通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路）、宗地内“场地平整”。

### 2、建筑物状况

#### （1）所在物业整体状况

估价对象位于渝北区龙溪街道新溉大道 18 号附 16 号国宾城 3 号车库负 3- 车位 B184，物业名称为山顶道国宾城，所在建筑为共 2 层的地下车库，从车库通往每幢楼有 3 部电梯上下出入，车库出入口有 3 个，建成年代为 2012 年。

#### （2）估价对象自身状况

1) 坐落：渝北区龙溪街道新溉大道 18 号附 16 号国宾城 3 号车库负 3- 车位 B184。

2) 规模：证载建筑面积为 34.92 平方米，证载套内面积为 11.63 平方米。

- 3) 建成时间：2012年。
- 4) 建筑结构：钢筋混凝土结构。
- 5) 楼层：估价对象位于第-3层（实际位于车库-2层）。
- 6) 空间布局：层高约3.5米，按车道两边并排布局车位，为标准车位。
- 7) 设施设备：通水、通电、通讯、电梯、通风管道、消防栓、智能收费系统、监控等。
- 8) 装饰装修：环氧地坪漆地面、墙面及顶刷漆。
- 9) 建筑功能：建筑物整体抗震、防风、防水、保温、隔热、隔音等功能均正常，估价对象室内通风、采光、日照等状况差。
- 10) 外观：地上建筑物外墙刷外墙漆，颜色以米黄色为主。
- 11) 使用及维护状况：根据估价委托人介绍及估价人员现场了解，估价对象目前出租，有物业管理，保养维护状况一般。
- 12) 新旧程度：估价人员通过肉眼观察及询问了解，估价对象所在建筑物结构部分未见明显沉降或损坏，设备部分完好并能正常使用。

### （三）估价对象权益状况

1、用途：根据估价委托人提供的《房地产权证》记载，房屋用途为停车用房，土地用途为其他商服用地，实际用途为停车用房，故本次评估用途设定为停车用房。

2、规划条件：根据估价委托人提供的《房地产权证》和估价人员现场勘查了解，估价对象实际利用状况与规划状况一致，未发现有结构、墙体等变动情况。

3、所有权：根据估价委托人提供的《房地产权证》记载，估价对象土地所有权为国家所有，房屋所有权为唐亚光单独所有。

4、国有建设用地使用权：根据估价委托人提供的《房地产权证》记载，估价对象土地使用权人为唐亚光，土地权利性质为出让，土地使用权终止日期为2063年5月29日，剩余使用年限约为40.82年。



5、共有情况：根据估价委托人提供的《房地产权证》记载，估价对象为唐亚光单独所有，所在建筑物的共有或共用部位及设施由所在建筑物全部产权人共同共有。

6、用益物权设立情况：根据估价委托人提供的《房地产权证》记载，估价对象已设立建设用地使用权，但未发现估价对象有其他用益物权存在。

7、担保物权设立情况：根据估价委托人提供的不动产登记查询资料记载及估价人员现场调查了解，估价对象未设立抵押担保物权。

8、租赁或占用情况：根据估价人员现场勘查了解和被执行人介绍估价对象存在租赁；通过联系法官，法官介绍被执行人未提出估价对象存在租赁、相关方未提出异议及未提供租赁合同，故本次未考虑租赁对估价对象的影响。

9、拖欠税费情况：根据估价人员现场勘查了解，未发现估价对象存在拖欠税费情况，重庆市开州区人民法院也未明确。

10、查封等形式限制权利情况：根据估价委托人提供的不动产登记查询资料记载及估价人员现场调查了解，估价对象存在查封权利限制。

11、权属清晰情况：估价对象已取得《房地产权证》，产权证号为“201房地证2014字第015135号”，权属清晰。

## 五、价值时点

本次评估现场勘查之日为2022年8月1日，，司法评估委托书未明确价值时点，本次评估以现场勘察日为价值时点，故确定价值时点为2022年8月1日。

## 六、价值类型

根据本次估价目的及估价委托人要求，确定本次估价价值类型为市场价值。

估价范围包含房屋所有权、分摊土地使用权和建筑物室内装饰装修，不包含建筑物内的动产。

## 七、估价原则

在本次估价过程中，主要遵循以下原则：

### （一）独立、客观、公正原则



遵循独立、客观、公正原则，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

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

### （三）最高最佳使用原则

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

### （四）价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

### （五）替代原则

遵循替代原则，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应在合理范围内。

## 八、估价依据

### （一）法律、法规依据

- 1、《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，自2016年12月1日起施行）
- 2、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议修正）
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）
- 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七43号，自2021年9月1日起施行）
- 6、《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共

和国国务院令 第 55 号，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订)

7、《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)

8、《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)

9、《最高人民法院关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》(法办〔2018〕273号)

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》(法释〔2018〕15号)

11、本次估价中涉及的国家及地方其他相关法律、法规

## (二) 技术依据

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

3、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)

4、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)

## (三) 行为依据

《重庆市开州区人民法院司法评估委托书》[(2022)渝0154执恢13号]

## (四) 产权依据

《房地产权证》复印件

## (五) 取价依据

1、估价人员现场查勘获得的资料

2、估价人员搜集的近期房地产交易实例资料

3、估价人员通过调查测算获取的资料



## 九、估价方法

### (一) 选用方法及理由

#### 1、房地产市选用方法及理由

求取房地产市场价值的估价方法通常有比较法、成本法、收益法及假设开发法四种。本次估价对象为停车用房，我们对估价对象进行了实地查勘，并对估价对象所在区域房地产交易情况进行了调查后了解，确定采用比较法、收益法对停车用房的 market 价值进行评估。

### (二) 比较法

#### 1、比较法的定义

比较法，就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、比较法计算公式

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。

### (三) 收益法

收益法，就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。基本公式为：

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

其中：V—收益价值（元/m<sup>2</sup>）

$A_i$ —未来第 i 年的净收益（元/m<sup>2</sup>）

$Y_i$ —未来第 i 年的报酬率（%）

n—收益期（年）

### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用适当的估价方法，在认真分析所掌握的资料与影响估价对象价值的诸多因素的基础上，最终得出估价对象在2022年8月1日的估价结果为：

建筑面积评估单价：3610元/平方米

评估建筑面积：34.92平方米

房地产市场价格：12.61万元（大写人民币壹拾贰万陆仟壹佰元整）

表1 估价结果汇总表

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果		估价结果
		比较法	收益法	
估价对象	总价（万元）	13.20	10.27	12.61
	单价（元/建面m <sup>2</sup> ）	3780	2940	3610
汇总评估 价值	总值（万元）	12.61		
	单价（元/建面m <sup>2</sup> ）	3610		

### 十一、注册房地产估价师

表2 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
白永	5020220002		2022年8月18日
杨洪伟	5019980078		2022年8月18日

### 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为2022年8月1日。

### 十三、估价作业期

2022年07月18日至2022年8月18日。



## 附 件

- 一、委托书复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、估价对象权属证明复印件
- 五、专业帮助和相关专业意见
- 七、房地产估价机构《营业执照》复印件
- 八、房地产估价机构《备案证书》复印件
- 九、房地产估价师《注册证书》复印件





# 估价对象位置图








备注：此图仅为说明估价对象位置示意，不作为权属指界和量算面积的依据。

制作单位：重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司



## 估价对象实地查勘情况和相关照片

2022年8月1日，估价人员对估价对象进行了实地查勘，对房地产相关状况作了调查记录并进行了实地拍照，目前房屋正常使用，实地查勘照片如下：

<p>估价对象所在物业</p>		<p>估价对象车库出入口</p>	
<p>估价对象正面远照</p>		<p>估价对象正面近照</p>	
<p>估价对象侧面照</p>		<p>估价对象侧面照</p>	
<p>所在车库室内现状</p>		<p>所在车库室内现状</p>	



201 房地证 2014 字第015135 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



此材料复印于渝北土地房屋权属登记中心20140123070165收件编号



2022/8/15 15:34:32

资料复印(7)



权利人	唐亚光		
证件名称及号码	身份证: [REDACTED]		
坐落	渝北区龙溪街道新溉大道18号附16号国宾城3号车库负3-车位B184		
房地籍号	YB00401100930140010150100010386		
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	停车用房
土地使用权面积		楼层	名义层 负3 物理层 1
共有使用权面积	47152.87㎡	房屋建筑面积	34.92㎡
土地使用权终止日期	2063年05月29日	套内建筑面积	11.63㎡
房屋共有或共用部位及设施	外墙		

201401231070165

填证日期:

登记日期:



填证单位:

登记日期:

此材料复印于渝北土地房屋权属登记中心201401231070165收件编号;

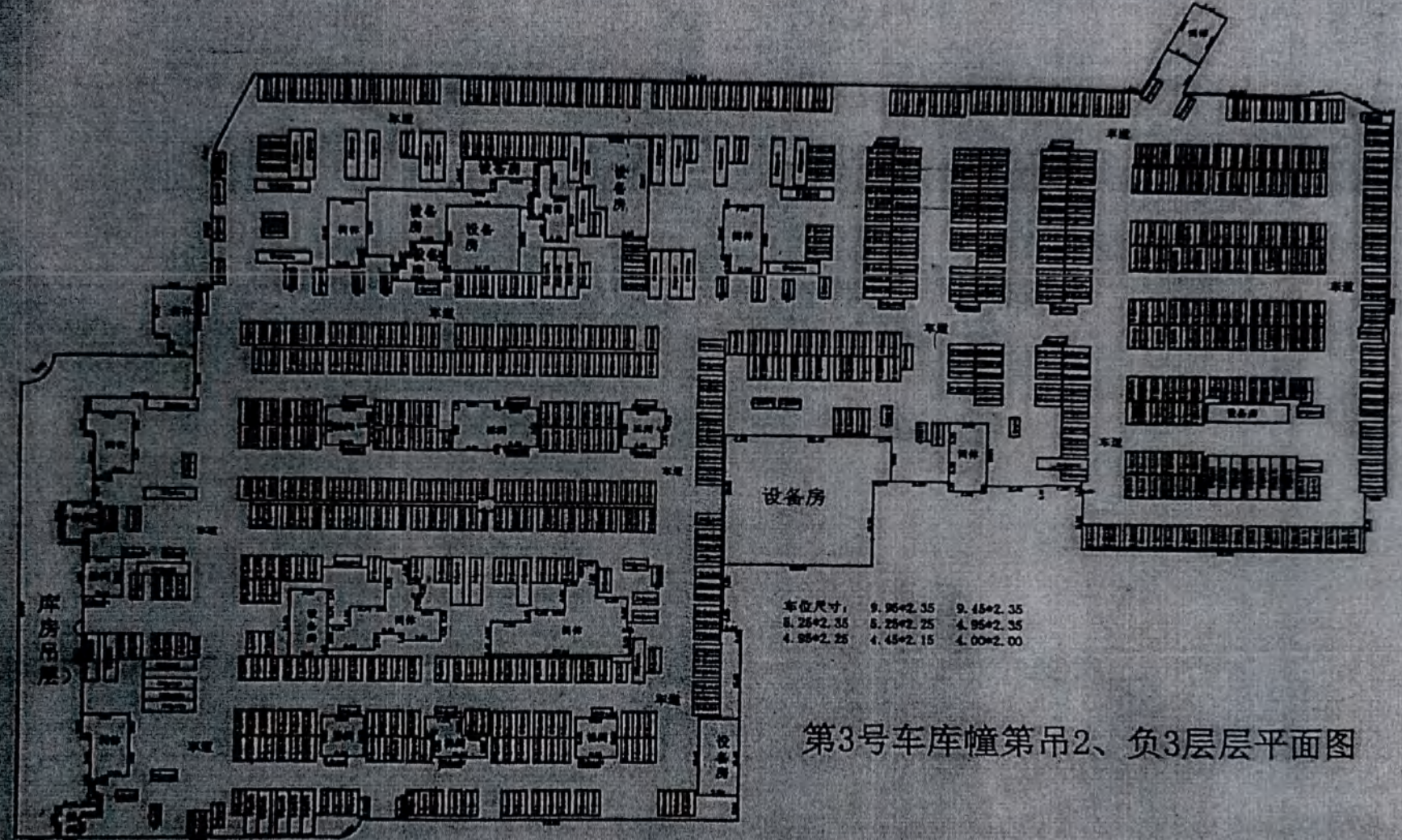
2022/8/12 15:34:31



记 事

系人防车位。





车位尺寸:

9.96*2.35	9.45*2.35
8.26*2.35	8.25*2.25
4.98*2.25	4.45*2.15
	4.00*2.00

第3号车库幢第吊2、负3层层平面图

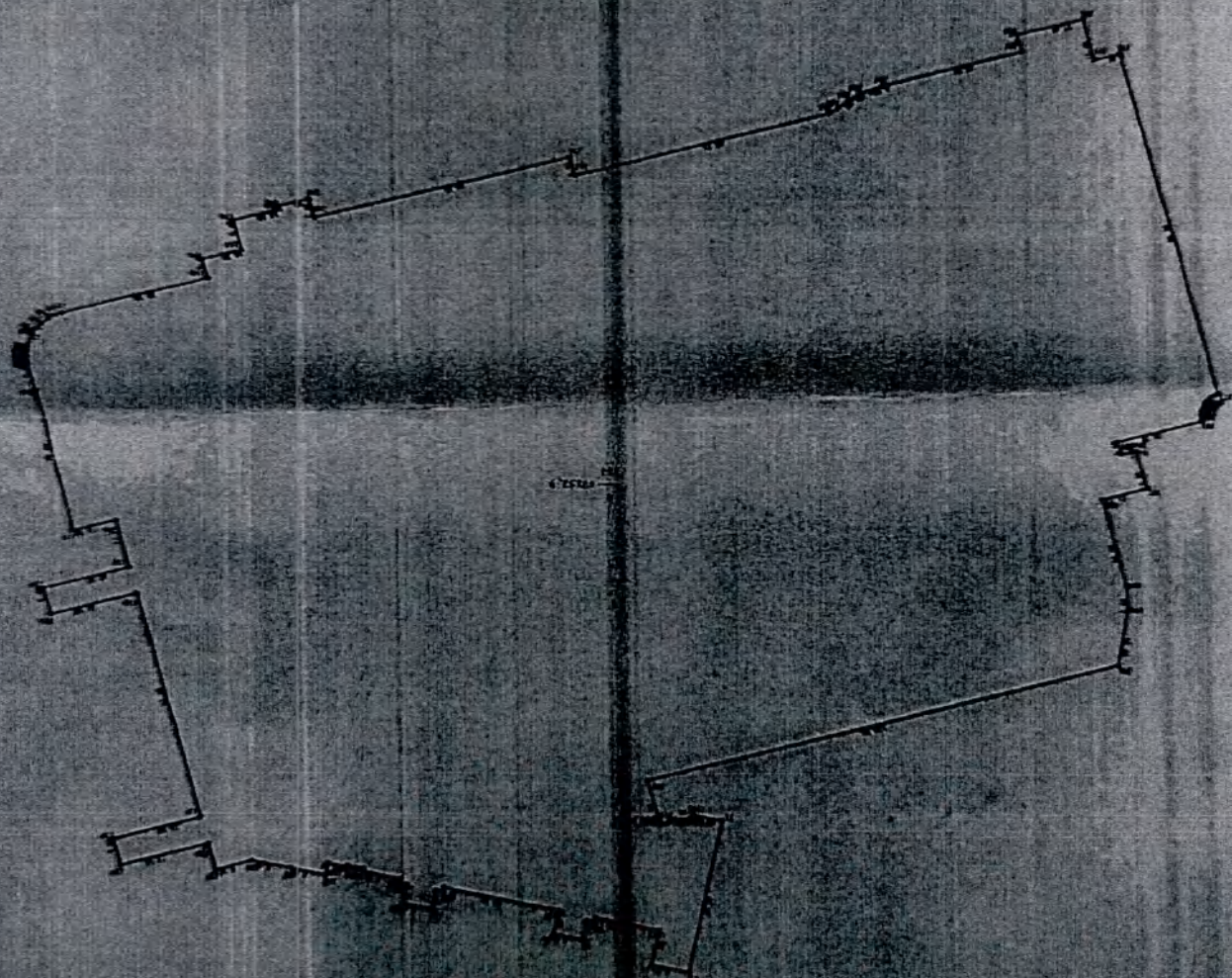
比例: 重庆市土地房屋权属登记中心  
渝北区房产测量所 长度单位: m 建筑面积 m<sup>2</sup> 自墙 —— 共墙 —— 借墙 ——

重庆市土地房屋权属登记中心 渝北区房产测量所 勘丈: *王洪* 制图: 赵 *赵*  
第 页



渝北土房登  
201311041070206

渝北土房登  
201311041070206



0113



(2022)渝0154执恢13号

户主姓名	户主证件号	座落	建筑面积	用途	产权证件号	抵押情况	查封情况
唐亚光	身份证:	渝北区龙溪街道新溉大道18号附16号国宾城3号车库负3-车位B184	34.92	停车用房	201房地证2014字第015135号		1:202201181070734 重庆市开州区人民法院 (2022)渝0154执恢13号之一 陈显德 2022-01-18



五州

## 专业帮助和相关专业意见

本次估价没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。



## 关于神州房评（2022）第 305 号报告中表述错误的更正说明

重庆市开州区人民法院：

在 2022 年 8 月 18 日我司出具的神州房评（2022）第 305 号报告中。因估价人员出现笔误，对报告中“使用及维护状况”的表述错误。现对该描述更正为“根据估价人员现场勘查了解及被执行人介绍估价对象存在租赁；通过联系法官，法官介绍被执行人未提出估价对象存在租赁、相关方未提出异议及未提供租赁合同，故估价对象租赁情况不详。估价对象有物业管理，保养维护状况一般”。

特此说明！

重庆神州资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二二年九月十六日

