

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：重金翰评字[2022]第 0228 号

估价项目名称：人民法院拟处置沙坪坝区凤天大道 17-38 号、渝
北区龙溪街道天竺路 300 号 15 幢 1-138 共计 2
处商服用房房地产市场价格价值司法评估项目

估价委托人：重庆自由贸易试验区人民法院

房地产估价机构：重庆金翰资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：聂晓华（注册号：5020060020）

谢维明（注册号：5020100019）

估价报告出具日期：2022 年 7 月 22 日

致估价委托人函

重庆自由贸易试验区人民法院：

我公司接受贵院的委托，对权属于周金平位于沙坪坝区凤天大道 17-38 号和权属于周萍位于渝北区龙溪街道天竺路 300 号 15 幢 1-138，建筑面积共为 79.93 平方米的 2 处商服用房房地产进行了估价，我们本着独立、客观、公正的原则，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》等，结合估价对象的实际情况，在市场调查基础上，选择适宜的估价方法，经客观分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值作出了反映，估价对象情况及估价结果如下：

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 1 为权属于周金平的位于沙坪坝区凤天大道 17-38 号的商服用房房地产，估价对象 2 为权属于周萍的位于渝北区龙溪街道天竺路 300 号 15 幢 1-138 的商服用房房地产，建筑面积共为 79.93 平方米。

估价对象范围均包含房屋及其占用范围内应分摊的土地使用权以及附着在建筑物上的与其功能相匹配的及不可移动设施设备；估价对象 1 范围包含室内装修，不包含室内可移动物品等动产；估价对象 2 范围不包含室内装修和可移动物品等动产（具体范围详见《估价对象范围一览表》）。

估价对象范围一览表

估价对象	产权人	产权证号	坐落	用途	分摊土地使用权面积 (m ²)	土地使用权类型	建筑面积 (m ²)	备注
1	周金平	104 房地证 2014 字第 60378 号	沙坪坝区凤天大道 17-38 号	城镇住宅用地/商服用房	未记载	出让	49.01	含室内装修，不含室内可移动物品等动产
2	周萍	201 房地证 2011 字第 029952 号	渝北区龙溪街道天竺路 300 号 15 幢 1-138	商服用地/非住宅	6.25	划拨	30.92	不含室内装修和可移动物品等动产
合计							79.93	-

三、价值时点

2022 年 7 月 14 日。

四、价值类型

根据本次估价目的，确定本次估价价值类型为市场价值。

五、估价方法

本次评估采用的估价方法为收益法。

六、估价结果

我公司估价人员遵循估价原则，按照估价程序，选择适当的估价方法，经综合分析后认为，估价对象在价值时点的估价结果为 168.81 万元，人民币大写：壹佰陆拾捌万捌仟壹佰元整。估价结果详见下表：

估价对象	坐落	产权证号	房屋用途	证载楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)	备注
1	沙坪坝区凤天大道 17-38 号	104 房地证 2014 字第 60378 号	商服用房	物理层 1 层	49.01	23050	112.97	含室内装修，不含室内可移动物品等动产
2	渝北区龙溪街道天竺路 300 号 15 幢 1-138	201 房地证 2011 字第 029952 号	非住宅	1 层	30.92	18060	55.84	不含室内装修和可移动物品等动产
合计					79.93	-	168.81	-

七、特别提示

本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即 2022 年 7 月 22 日起至 2023 年 7 月 21 日止。

(一) 本估价报告是反映估价对象在本次估价目的下于价值时点的市场价值，未考虑估价对象存在他项权利等对估价对象价值的影响，仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其它目的和用途。

(二) 本次估价结论未考虑房地产转让有关的手续费(交易费)、税费等费用以及房地产交易过程中所发生的中介费和法律费(公证费、律师费、评估费等费用)。相关税费以交易发生时，相关部门实际征收数额为准。

(三) 现场查勘估价对象时，估价人员、估价委托人、申请人代理人均到现场并在勘验记录上签字。

(四) 至价值时点，估价对象均已设立抵押登记，并被司法查封。根据估价目的以及估价委托人沟通后的结果，本次估价未考虑估价对象均已存在的抵押及查封情况。

对估价对象价值的影响。

(五) 至价值时点，估价对象 2 存在租赁，但未提供租赁合同，估价委托人明确本次评估不考虑估价对象存在的租赁对房地产价值的影响。

(六) 估价委托人明确本次评估估价对象 2 室内的装饰装修不纳入评估范围，估价对象 2 的评估价值仅为清水状态下的市场价值，提请报告使用者注意。

(七) 实地查勘估价对象 2 时，估价委托人、申请人代理人领勘的地址为“渝北区龙溪街道天竺路 300 号附 138 号”，证载坐落为“渝北区龙溪街道天竺路 300 号 15 幢 1-138”，本次估价是假设估价对象 2 实际坐落与证载坐落为同一地址为前提进行评估。

(八) 本次估价未掌握估价对象涉及的当事人欠缴的物业费、水电气费、税金等及其滞纳金，本次估价结果未考虑该情况对估价结果产生的影响。

(九) 本次估价未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付的因素对估价结果的影响。

以上内容摘自估价结果报告，欲了解本估价结果报告的全面内涵，请认真阅读本估价结果报告全文。

评估机构：重庆金翰资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：



2022 年 7 月 22 日

估价的假设和限制条件

一、一般假设

(一) 估价对象无司法机关、行政机关查封等禁止转让，房地产权属无纠纷，土地使用权符合法定的转让条件为假设前提，即以估价对象拥有合法产权，属于合法使用，可以在公开市场上自由转让、抵押等处分为假设前提。

(二) 本次估价未考虑国家宏观经济政策发生变化，市场结构及供求关系重大变化，遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响。

(三) 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。

(四) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(五) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象房屋权利人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。本次估价假设估价对象应缴纳的各种税费已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和其它法律保护依据。

(六) 本次估价已对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了一般性检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本次估价涉及的权属资料由估价委托人提供，估价委托人对提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。我们在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设估价委托人所提供的资料是合法、真实、准确和完整。

(七) 估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构、土壤、地质承载力上的测量和实验。因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏、土壤、地质承载力等是否存在影响房地产价值的因素。估价人员对房屋安全、环境污染、土壤、地质承载力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估价机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象无建筑物基础、房屋结构、土壤、地质承载力等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(八) 报告以估价委托人、申请人代理人领勘准确性为估价前提。

(九) 本次估价未掌握估价对象涉及的当事人欠缴的物业费、水电气费、税金等及其滞纳金，本次估价结果未考虑该情况对估价结果产生的影响。

(十) 本次估价未考虑估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付的因素对估价结果的影响。

二、未定事项假设

无。

三、背离事实假设

(一) 至价值时点，估价对象均已设立抵押登记，并被司法查封。根据估价目的以及与估价委托人沟通后的结果，本次估价未考虑估价对象均已存在的抵押及查封情况，对估价对象价值的影响。

(二) 至价值时点，估价对象2存在租赁，但未提供租赁合同，估价委托人明确本次评估不考虑估价对象存在的租赁对房地产价值的影响。

(三) 估价委托人明确本次评估估价对象2室内的装修装饰不纳入评估范围，估价对象2的评估价值仅为清水状态下的市场价值。

四、不相一致假设

实地查勘估价对象2时，估价委托人、申请人代理人领勘的地址为“渝北区龙溪街道天竺路300号附138号”，证载坐落为“渝北区龙溪街道天竺路300号15幢1-138”，本次估价是假设估价对象2实际坐落与证载坐落为同一地址为前提进行评估。

五、依据不足假设

估价对象1、2《房地产权证》等相关资料均未记载估价对象1、2的建成时间，经过调查了解，估价对象1的建成时间约为2004年；估价对象2的建成时间约为2002年，本次评估设定估价对象1的建成时间为2004年；估价对象2的建成时间为2002年。

六、估价报告使用限制

(一) 本估价报告和估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。报告使用人应正确理解和使用估价结果，估价结果不等同于估价对象可实现价格，估价结果不应当被认为是对估价结果可实现价格的保证。

(二) 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人

和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(三) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(四) 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(五) 本次估价结果均包含，估价对象房屋及其占用范围内应分摊的土地使用权以及附着在建筑物上不可移动设施设备；同时，包含估价对象1室内装修，不包含室内可移动物品等动产；不包含估价对象2室内装修和可移动物品等动产。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：重庆自由贸易试验区人民法院

二、房地产估价机构

名称：重庆金翰资产评估土地房地产估价有限公司

住所：重庆市江北区建新西路2号19-1

通讯地址：重庆市两江新区黄山大道中段5号水星大厦B3区中后楼2-1

法定代表人：谭钦海

备案等级：二级

备案编号：渝房评备字（2021）2-014号

有效期限：2021年8月13日至2024年8月12日

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）估价对象及范围

本次估价对象1为权属于周金平的位于沙坪坝区凤天大道17-38号的商服用房房地产，估价对象2为权属于周洋的位于渝北区龙溪街道天竺路300号15幢1-138的商服用房房地产，建筑面积共为79.93平方米。

估价对象范围均包含房屋及其占用范围内应分摊的土地使用权以及附着在建筑物上的与其功能相匹配的及不可移动设施设备；估价对象1范围包含室内装修，不包含室内可移动物品等动产；估价对象2范围不包含室内装修和可移动物品等动产（具体范围详见《估价对象范围一览表》）。

估价对象范围一览表

估价对象	产权人	产权证号	坐落	用途	分摊土地使用权面积(m ²)	土地使用权类型	建筑面积(m ²)	备注
1	周金平	104房地证2014字第60378号	沙坪坝区凤天大道17-38号	城镇住宅用地/商服用房	未证载	出让	49.01	含室内装修，不含室内可移动物品等动产

估价对象	产权人	产权证号	坐落	用途	分摊土地 使用权面 积 (m ²)	土地使 用权类 型	建筑面 积 (m ²)	备注
2	周萍	201 房地证 2011 字第 029952 号	渝北区龙溪街 道天竺路 300 号 15 幢 1-13F	商服用地 /非住宅	8.25	划拨	30.92	不含室内装修 和可移动物品 等动产
合计							79.93	-

(二) 估价对象基本状况

估价对象 1

1. 建筑物基本状况

(1) 估价对象 1 所在物业状况。

估价对象 1 坐落为沙坪坝区凤天大道 17-38 号，为临街商业门面，建成时间约为 2004 年。所在大楼为小高层商住楼，共 11 层（1 层为临街门面，2 至 11 层为住宅）。大楼外墙贴墙砖，安装塑钢窗，所在大楼消防、通讯等设施设各较齐全。

(2) 估价对象 1 建筑物状况

坐落：沙坪坝区凤天大道 17-38 号；

建筑面积：49.01 平方米；

套内面积：46.8 平方米；

房屋用途：商服用房；

建成时间：约 2004 年；

新旧程度：约七成新；

房屋结构：钢筋混凝土结构；

所在楼层/总楼层：证载为物理层 1 层（共 11 层，1 层为临街门面，2 至 11 层为住宅）；

层高：室内分隔为上下两层使用，1 楼层高约 2.6 米，2 楼层高约 2.3 米；

空间布局：户型方正，开间约为 4.5 米，进深约为 10.4 米；

户型：平层（隔为两层使用），带卫生间；

装饰装修、使用维护状况：实地查勘现场时，估价对象 1 空置，该房装修如下：入户铝合金卷帘门。一层：室内地面铺地砖，墙面刷涂料，天棚刷白；卫生间地面铺地砖，墙面刷涂料，天棚刷白；二层：室内地面部分铺地砖、部分为水泥地面，墙面刷涂料，天棚刷白，维护保养情况一般。建筑物结构构件安全完好，牢固可靠，齐全完整，地面、墙面、

門窗維修養護情況一般。

至實地查勘現場時，該房已裝修，維護保養情況一般，可滿足正常使用需求。

2. 估價對象 1 土地狀況描述

坐落：沙坪壩區鳳天大道 17 號；

四至：以产权证附圖登記狀況為準；

分攤土地使⽤權面積：未記載，本次評估含應分攤的土地使⽤權面積；

共有土地使⽤權面積：1584 平方米；

土地用途：城鎮住宅用地；

土地使⽤權類型：出讓；

土地使⽤權終⽌日期：2042 年 05 月 09 日；

宗地形狀：不規則多邊形；

地勢：估價對象 1 所在地块地勢有一定坡度；

開發程度：至價值時點，土地開發程度達到宗地外“六通”（通水、排水、通電、通訊、通氣、通路），宗地內“六通一平”（通水、排水、通電、通訊、通氣、通路及場地平整），地上開發利用為鳳天花園住宅區。

3. 區域基本狀況

(1) 位置狀況

坐落：估價對象 1 位於沙坪壩區鳳天大道 17-38 號，所在物業名稱為鳳天花園；

與重要場所設施的距離：距西南醫院約 300 米；

臨路狀況：估價對象 1 所在小區臨鳳天大道；

樓層：記載為物理層 1 層（共 11 層，1 層為臨街門面，2 至 11 層為住宅）。

(2) 交通條件

道路狀況：估價對象 1 所在物業周邊有鳳天大道等城市主幹道，區域交通網絡較發達；

出入可利用的交通工具：周邊有鳳天大道、馬家岩陶瓷市場等公交站，有 429 路、467 路、819 路、1429 路等多路公交車經過，距離軌道環線天星橋站約 400 米，公共交通便捷度較好；距離高鐵站沙坪壩站約 1.8 公里，距離重慶江北國際機場約 26.4 公里，區域對外交通條件較好；

交通管制情况：无特殊交通管制；

停车方便程度：估价对象1所在小区有自备停车库，所在街道有少量划线车位，车位数量较少，停车方便程度较差。

(3) 环境状况

自然环境：估价对象1所在区域内绿化程度一般，城市卫生状况较好，周边无重大污染源，无空气污染，有轻微噪音污染，自然环境较好；

人文环境：估价对象1所在区域以住宅小区、社区商业为主，周边有马家岩建材大市场等商业物业，人、车流量较大，临街门面空置率较低，商业物业档次一般，商业繁华度较好，人文环境较好；

景观：无特殊景观。

(4) 外部配套设施状况

基础设施：估价对象1所在宗地周边开发程度已达到“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气），宗地内开发程度达到“六通一平”，基础设施完善。

公共服务配套：所在区域有银行（平安银行、中国银行、中国工商银行）、酒店（重庆开鑫宾馆）、购物（沃尔玛购物广场、永辉超市）、医院（西南医院）等配套设施，周边公共配套较完备。

4、权属基本状况

根据估价对象1《房地产权证》等资料显示：

(1) 土地所有权状况：为国家所有；

(2) 房屋所有权及土地使用权状况：国有土地使用权及房屋所有权人为周金平，并办理了《房地产权证》（证号：104房地证2014字第60378号）；

(3) 他项权利设立情况：根据委托方提供的相关资料，至价值时点估价对象1已被抵押、查封；

(4) 土地使用管制：估价对象1规划利用为城镇住宅用地；

(5) 出租或占用情况：实地查勘现场时，该房现空置，无其他出租或占用情况；

(6) 其他特殊情况：无记载。

估价对象2

1、建筑物基本状况

(1) 估價對象 2 所在物業狀況

估價對象 2 坐落為渝北區龍溪街道天竺路 300 號 15 幢 1-138，為臨街商業門面，建成時間約為 2002 年。所在大樓為多層商住樓，共 6 層（1 層為商業，2 至 6 層為住宅）。大樓外牆貼牆磚，安裝鋁合金窗，所在大樓消防、通訊等設施設備較齊全。

(2) 估價對象 2 建築物狀況

坐落：渝北區龍溪街道天竺路 300 號 15 幢 1-138；

建築面積：30.92 平方米；

套內面積：28.67 平方米；

房屋用途：非住宅；

建成時間：約 2002 年；

新舊程度：約六成新；

房屋結構：混合結構；

所在樓層/總樓層：證載為 1 層（共 6 層，1 層為商業，2 至 6 層為住宅）；

層高：約 4 米；

空間布局：戶型較方正，開間約為 3.6 米，進深約為 7.9 米；

戶型：現分隔為兩層，一層作“安琪拉鮮花速遞店”門店使用，二層現堆放雜物；

装饰装修、使用維護狀況：實地查勘現場時，估價對象 2 出租作“安琪拉鮮花速遞店”使用，該房由承租人進行裝修裝飾（入戶鋁合金卷簾門，室內水泥地面，牆面刷塗料，天棚刷白，目前隔為兩層），本次估價不考慮室內裝修裝飾的價值，設定為清水。建築物結構構件安全完好，牢固可靠，齊全完整，地面、牆面、門窗維修養護情況一般。

至實地查勘現場時，該房已裝修，維護保養情況一般，可滿足正常使用需求。

2. 估價對象 2 土地狀況描述

坐落：渝北區龍溪街道天竺路 300 號 15 幢 2-2-2；

四至：以產權證附圖登記狀況為準；

分攤土地使用權面積：6.25 平方米；

共有土地使用權面積：635.5 平方米；

土地用途：商服用地；

土地使用權類型：划拨；

宗地形状：较不规则多边形；

地势：估价对象2所在地块地势较平坦；

开发程度：至价值时点，土地开发程度达到宗地外“六通”（通水、排水、通电、通讯、通气、通路），宗地内“六通一平”（通水、排水、通电、通讯、通气、通路及场地平整），地上开发利用为健康家园住宅小区。

3. 区域基本状况

(1) 位置状况

坐落：估价对象2位于渝北区龙溪街通天竺路300号15幢1-138，所在物业名称为健康家园；

与重要场所设施的距离：距重庆松树桥中学（B校区）约200米；

临路状况：估价对象2所在小区临天竺路、旗龙路；

楼层：证载为1层（共6层，1层为商业，2至6层为住宅）。

(2) 交通条件

道路状况：估价对象2所在物业周边有天竺路、旗龙路等城市主次干道，区域交通网络较发达；

出入可利用的交通工具：周边有冉家坝、五洲新村等公交站，有120路、809路、117路、139路、151路、166路、208路、231路、604路等多路公交车经过，距离轨道交通环线体育公园站约500米，公共交通便捷度较好；距离长途汽车站、高铁站重庆北站约6.3公里，距离重庆江北国际机场约20公里，区域对外交通条件较好；

交通管制情况：无特殊交通管制；

停车方便程度：估价对象2所在小区没有停车库，停车方便程度较差。

(3) 环境状况

自然环境：估价对象2所在区域内绿化程度一般，城市卫生状况较好，周边无重大污染源，无空气、噪音污染，自然环境一般；

人文环境：估价对象2所在区域以住宅小区、社区商业为主，周边有龙湖源著等商业物业，临主干道，人、车流量较大，临街门面空置率一般，商业物业档次一般，商业繁华度一般，人文环境较好；

景观：无特殊景观。

(4) 外部配套设施状况

基础设施：估价对象2所在宗地周边开发程度已达到“六通”（通路、供水、排水、通电、通讯、通气），宗地内开发程度达到“六通一平”，基础设施较完善。

公共服务配套：所在区域有银行（民生银行、工商银行），酒店（君来逸商务酒店）、购物（永辉超市、沃尔玛购物广场、龙湖源著），医院（重庆市中医院、重庆冉家坝医院）等配套设施，周边公共配套较完善。

4. 权属基本状况

根据估价对象2《房地产权证》等资料显示：

(1) 土地所有权状况：为国家所有；

(2) 房屋所有权及土地使用权状况：国有土地使用权及房屋所有权人为周萍，并办理了《房地产权证》（证号：201房地证2011字第029952号）；

(3) 他项权利设立情况：根据委托方提供的相关资料，至价值时点估价对象2已被抵押、查封，存在租赁限制；

(4) 土地使用管制：估价对象2规划利用为商服用地；

(5) 出租或占用情况：实地查勘现场时，该房出租作“安琪拉鲜花速递店”使用；

(6) 其他特殊情况：无记载。

五、价值时点

本次实地查勘现场时间为2022年7月14日，通过与估价委托人沟通，确定价值时点为2022年7月14日。

六、价值类型

根据本次估价目的，确定本次估价价值类型为市场价值。

市场价值为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

我们按照国家有关估价的规定，遵循估价行业公认的估价原则，对委托估价的对象进行独立、客观、公正的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下几条原则：

(一) 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立場上，实事求是，公平正直地評估出對各方估價利害關係人均是公平合理的價值或價格的原則。

所謂“獨立”，就是要求註冊房地產估價師和房地產估價機構與估價委託人及估價利害關係人沒有利害關係，在估價中不受包括估價委託人在內的任何單位和個人的影響，應憑自己的專業知識、經驗和職業道德進行估價。所謂“客觀”，就是要求註冊房地產估價師和房地產估價機構在估價中不帶着自己的情感、好惡和偏見，應按照事物的本來面目，实事求是地進行估價。所謂“公正”，就是要求註冊房地產估價師和房地產估價機構在估價中不偏袒估價利害關係人中的任何一方，應堅持原則，公平正直地進行估價。

本次估價堅守獨立、客觀、公正原則，估價機構建立了行之有效的內部審核制度，以保證評估過程規範有序，既不受其他單位和個人的非法干預和影響，也不因房地產估價師個人好惡或主觀偏見影響其分析、判斷的客觀性。

（二）合法原則

要求估價結果是在依法判定的估價對象狀況下的價值或價格的原則。

依法是指不僅要依據有關法律、行政法規、最高人民法院和最高人民檢察院發布的有關司法解釋，還要依據估價對象所在地的有關地方性法規（民族自治地方應同時依據有關自治條例和單行條例），國務院所屬部門頒發的有關部門規章和政策，估價對象所在地人民政府頒發的有關地方政府規章和政策，以及估價對象的不動產登記簿（房屋登記簿、土地登記簿）、權屬證書、有關批文和合同等（如規劃意見書、國有建設用地使用權出讓招標文件、國有建設用地使用權出讓合同、房地產轉讓合同、房屋租賃合同等）。

遵循合法原則並不意味着只有合法的房地產才能成為估價對象，而是指依法判定估價對象是哪種狀況的房地產，就應將其作為那種狀況的房地產來估價。

本次估價以估價對象合法用途為前提，根據委託方提供的合法權屬證明等資料進行評估。

（三）價值時點原則

要求估價結果是在根據估價目的確定的某一特定時間的價值或價格的原則。

價值時點原則強調的是估價結論具有很強的時間相關性和時效性。估價結論首先具有很強的時間相關性，這主要是考慮到資金的時間價值，在不同的時間點上發生的現金流量對其價值影響是不同的。所以，在房地產估價時統一規定：如果一些款項的發生時點與估

值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价日的确定的价值时点对应的市场价值。

（四）替代原则

要求估价结果与估价对象是在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的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，收益法的收益、还原率等参数参考市场同类房产、土地进行确定，这些遵循了替代原则。

（五）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的原则。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系

是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

八、估价依据

（一）相关法律法规、政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》（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》（根据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《关于修改〈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〉的决定》第三次修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（根据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《关于修改〈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〉的决定》第三次修正）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，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》（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. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
7. 《不动产登记暂行条例》；
8. 《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）；
9. 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. 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）。

（二）相关估价标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

（三）估价委托人及权利人提供的有关资料

1. 《重庆自由贸易试验区人民法院委托书》（（2022）渝0192执773号）；

2. 估价对象《房地产权证》（证号：104房地证2014字第60378号（估价对象1）、201房地证2011字第029952号（估价对象2））（复印件）

3. 估价对象《重庆市房地产抵押合同》（复印件）。

（四）注册房地产估价师掌握和收集的估价所需资料

1. 实地查勘、影像和记录；
2. 可比实例相关资料；
3. 重庆市房地产市场信息；
4. 人民银行公布的资金存、贷款利率；
5. 估价对象所在区域同类型房地产投资回报状况；
6. 其它有关估价对象的资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），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，估价方法的选择应根据估价目的结合估价对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。以下为各估价方法的定义：

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。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

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。估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。

成本法是测算估价对象在价值时点时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。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

假设开发法是求得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。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

估价对象证载房屋用途分别为商服用房、非住宅，实际作为门面使用，区域内近期类似房地产交易较少，交易可比实例较少，故本次评估不选取比较法对估价对象进行估价；周边类似房地产出租可比实例较多，客观租金易获取，本次估价估价对象可根据周边客观租金测算其价值，故宜采用收益法进行测算；估价对象为所在建设项目一部分，无法作为独立的开发建设项目进行重新开发的，且周边有类似交易案例，故不宜使用成本法进行估价；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产，估价对象开发完毕后投入使用，无新的规划开发资料，故不适用假设开发法进行评估。

根据以上的分析，估价人员采用收益法对本次估价对象进行估价，基本公式如下：

收益法基本公式：

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

式中：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（年）

十、估价结果

（一）估价结果

我公司估价人员遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，经综合分析后认为，估价对象在价值时点的估价结果为 **168.81 万元**，人民币大写：**壹佰陆拾捌万捌仟壹佰元整**。估价结果详见下表：

估价对象	坐落	产权证号	房屋用途	证载楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (万元)	备注
1	沙坪坝区凤天大道 17-38 号	104 房地证 2014 字第 60378 号	商服用房	物理层 1 层	49.01	23050	112.97	含室内装修，不含室内可移动物品等动产
2	渝北区龙溪街道天竺路 300	201 房地证 2011 字第 029952 号	非住宅	1 层	30.92	18060	55.84	含室内装修，不含室内可移动物品等动产

估价对象	坐落	产权证号	房屋用途	证载楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值	备注
	号15幢1-138				79.93		68.81	
合计								



(二) 估价结果内涵

本次估价结果均包含，估价对象房屋及其占用范围内应分摊的土地使用权以及附着在建筑物上不可移动设施设备；同时，包含估价对象1室内装修，不包含室内可移动物品等动产；不包含估价对象2室内装修和可移动物品等动产。本次估价未考虑已存在的抵押、查封情况对估价对象1、2价值的影响，也未考虑估价对象2存在的租赁情况对估价对象2价值的影响。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
聂晓华	5020060020		2022.7.22
谢维明	5020100019		2022.7.22

十二、实地查勘期

2022年7月14日

十三、估价作业期

2022年7月4日至2022年7月22日

十四、估价报告使用期限

本估价报告有效期自估价报告出具之日起为壹年（2022年7月22日至2023年7月21日）。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

估价对象1 现状照片

估价对象外观



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象 2 现状照片

估价对象外观



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状



估价对象现状

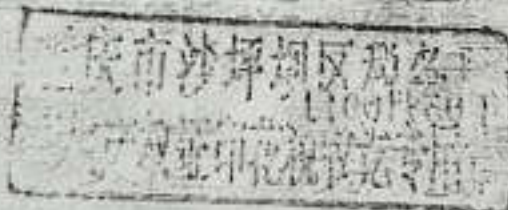


估价对象现状



104 房地证 2014 字第 60378 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



权利人	周金平		
证件名称及号码	身份证: 512925197201100332		
坐落	沙坪坝区风天大道17-38号		
房地籍号	SP01105500170000010200100010005		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	商服用房
土地使用权面积		楼层	名义层 物理层 1
共有使用权面积	1584m ²	房屋建筑面积	49.01m ²
土地使用权终止日期	2042年05月09日	套内建筑面积	46.8m ²
房屋共有或共用部位及设施	外墙、楼梯间		

201409011040187

填证单位:

登记日期:

2014 年 9 月 17 日



年 月 日

记 事

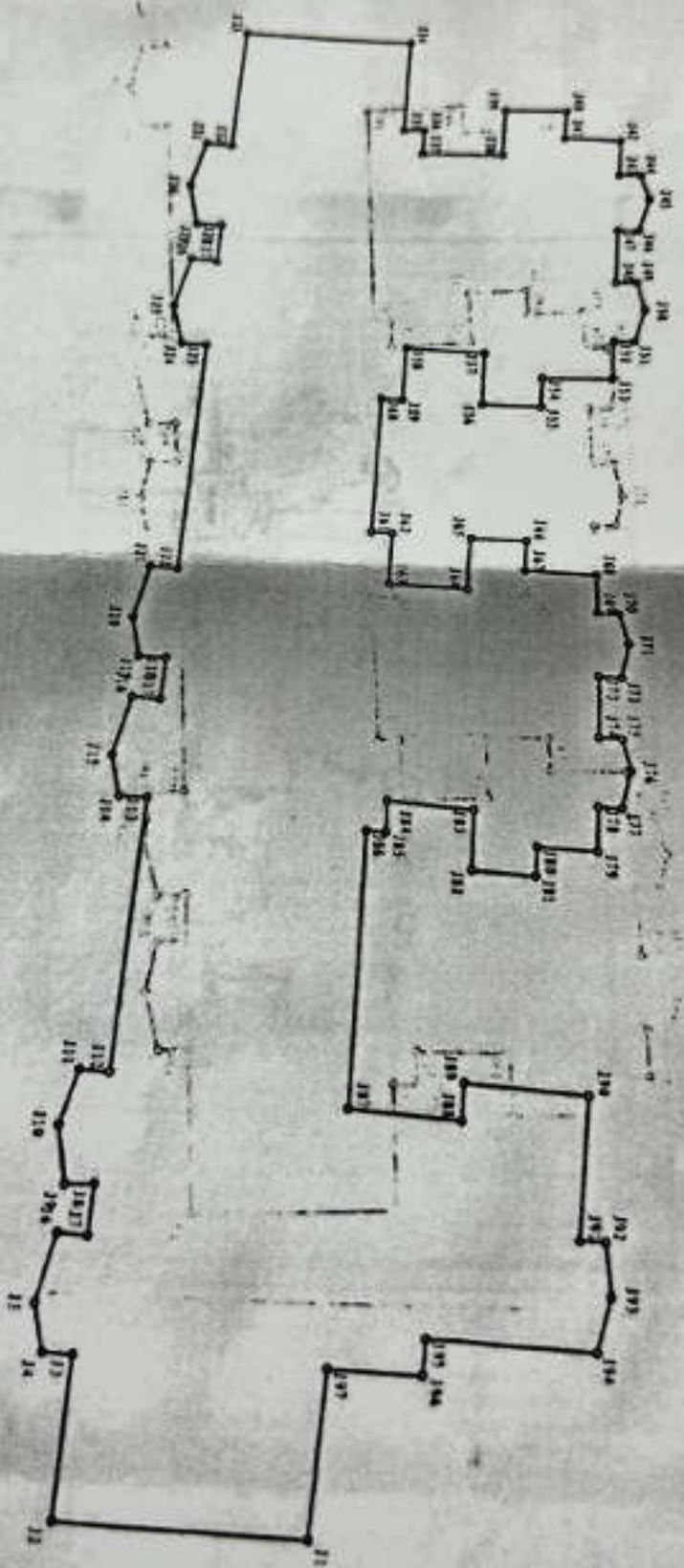
补发。原证书编号：000361。原核准登记日期：2004年12月28日。

该房已设定抵押权，抵押登记业务编号为：201412171040575，抵押权人为：重庆港渝担保有限公司。

重庆市国有土地使用证附图



宗地号: 010110
 宗地号: 010110-01
 宗地号: 010110-02
 宗地号: 010110-03

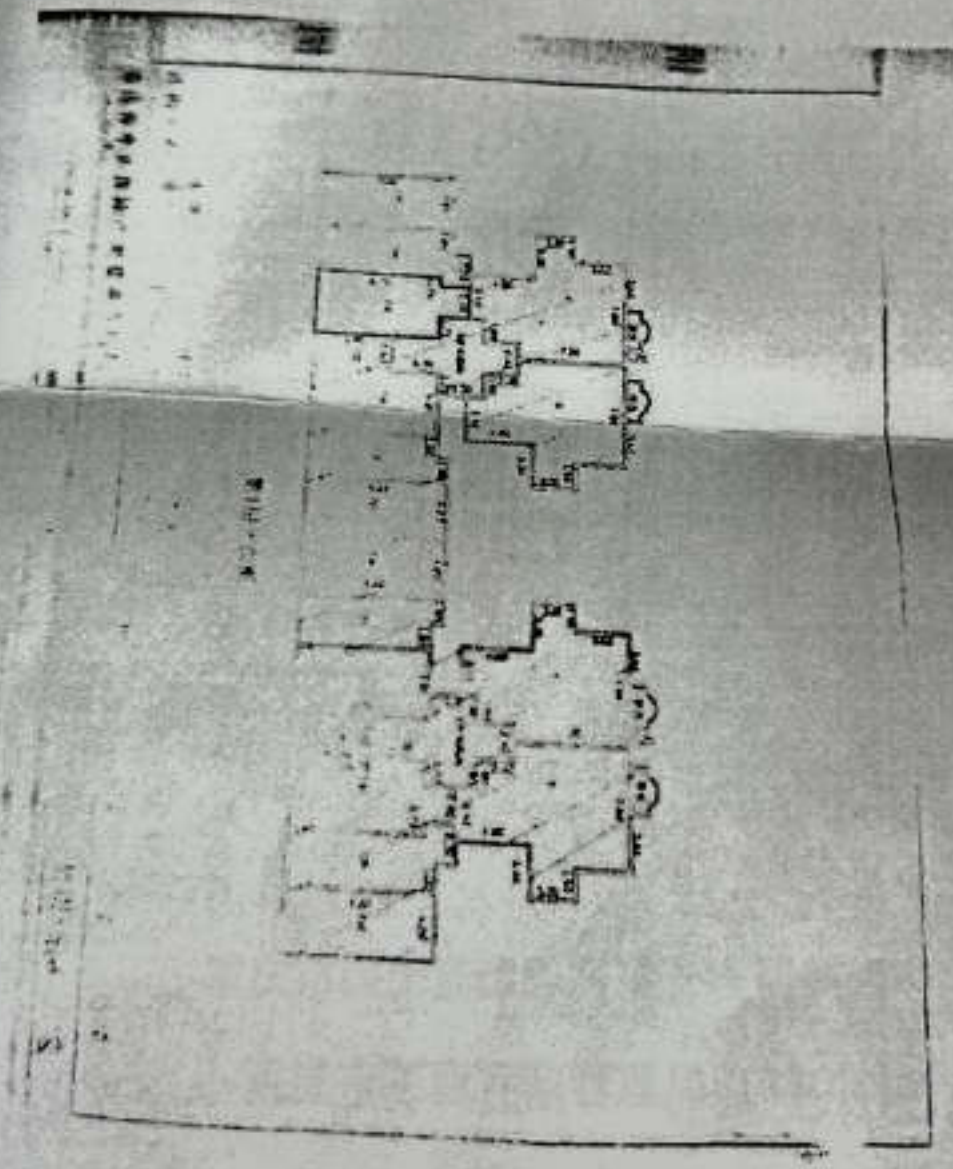


比例尺: 1:500

宗地面积: 1584 平方米
 宗地号: 010110-01
 宗地号: 010110-02
 宗地号: 010110-03

重庆市土地局 制





NO. 1114

Scale
1:100

2014.12.17/040575

登记号：() 抵押第 () 号

重庆市房地产

抵押合同

重庆市国土资源和房屋管理局制

重庆市工商行政管理局监制

重庆市房地产抵押合同

甲方(抵押人): 周金平

乙方(抵押权人): 重庆港渝担保有限公司

一、总则
甲方以下表所列房地产设定抵押权作为 重庆市专业物资有限公司 向乙方履行债务的担保。

双方经协商一致, 签订本合同。

二、房地产状况

座落	沙坪坝区(区) 凤天大道 17-38 ^号 路(街、巷) 号附 号		
所有权人	周金平		
共有人			
抵押期限	2014年12月17日 抵押期至 2015年 12月 16日		

幢号	房号	建筑结构	建筑层次	建筑面积	房屋用途	房屋所有权证号	土地使用权面积	国有土地使用权取得方式
		砖混	1	49.01m ²	住宅	104房地证2014字第603785		出让

抵押物现值 大写: ①仟①佰①拾①万①千①百①拾①元①角①分整

备注 除以上房产抵押外, 另左烟提供位于渝北区龙溪街道天竺路300号1幢1-88, 房地证: 201房地证2011字第011823号(价值: 90万元); 周隆提供位于渝北区龙溪街道天竺路300号15幢1-138, 房地证: 201房地证2011字第029952号, (价值: 90万元); 杨鲁提供位于渝北区龙溪街道天竺路300号10幢1-87、渝北区龙溪街道天竺路300号14幢1-138, 房地证: 201房地证2011字第011862号、201房地证2011字第011815号(价值: 180万元)。以上房产总共贷款400万元。

三、贷款金额和期限

1、贷款金额(人民币)大写: 壹仟肆佰叁拾壹万壹仟元整

小写: 4,000,000.00

2、贷款期限: 2014年10月17日 贷款期至 2015年12月16日

3、债权人: 重庆汽博村建设有限公司

4、债务人: 重庆瑞宝物资有限公司

四、权利义务

1、已作抵押的房地产,由甲方占管。甲方在占管期应维护抵押物的完好。

乙方有权检查抵押, 甲方应予以配合。

2、甲方未征得乙方书面同意,不得擅自将抵押物转让、拆除、改建。如抵押物发生遗赠的,受遗赠人应及时书面通知乙方。

3、抵押物发生毁损(自然耗损除外),甲方应迅速将情况通知乙方,并尽可能采取一切措施防止损失的扩大。

抵押物因甲方过失而贬值以致明显不能或不足以作为其履行债务的担保,甲方有责任重新提供或增加担保以弥补不足。

4、债务人未依合同清偿债务的,乙方有权申请处分抵押的房地产。

五、抵押物的拆迁

因国家建设需要拆除设有抵押权的房屋,甲方能提供其他抵押物的,双方应依法解除原抵押关系,并重新签订抵押合同;若甲方不能提供其他抵押物,债务

又不能提前清偿的，在房屋拆迁时甲方只能选择产权调换方式获得补偿，维持原有的抵押关系。双方持原抵押合同及房屋拆迁补偿协议到合同登记机关办理抵押变更登记。

六、违约责任

1、抵押合同一经成立，当事人应履行合同约定的义务，一方不履行或不完全履行合同给对方造成经济损失的，责任方应当赔偿。

2、若甲方隐瞒事实真相，采取欺骗手段蒙混登记的，应承担由此产生的法律责任。

3、由于不可抗力或意外事件致使抵押物全部或部分灭失、价值毁损，甲方应及时告知有关当事人，在取得有关主管部门证明后，可免除抵押人向抵押人重新提供或增加担保的责任，但不能免除向乙方履行债务的责任。

七、争议的解决方式

本合同在履行中若发生争议，双方应采取协商的办法解决。协商不成时双方选择以下第 种方式解决。

1、向重庆仲裁委员会申请仲裁；

2、向人民法院起诉。

八、其他约定事项：

九、附则

- 1、本合同经甲方双方签章，并经房地产管理机关登记后生效。
- 2、本合同一式叁份，甲方双方各执壹份，房地产登记机关存壹份。
- 3、附件

① 房屋所有权证及国有土地使用权证（复印件）

② 借款合同

④

③

⑤

甲方（抵押人签章）



乙方（抵押权人签章）



法定代表人（签章）：

法定代表人（签章）：

委托代理人（签章）：

委托代理人（签章）：

登
记
机
关
意
见

经办人：

许伟

负责人：




登记机关（签章）



2014年 12月 18日 年 月 日

房地产抵押清单

抵押人(全称): 周多子
 抵押权人: 重庆港渝担保有限公司

序号	抵押物名称	座落位置	面积(建筑面积/套内面积)	权利证书编号	评估价值	抵押、出租情况	产权或使用人	编号:	保管人
	房产	沙坪坝凤天大道17-36号	49.01m ² 46.80m ²	104房地证 2014字第 6-2-785					
抵押人(签章):  法定代表人: 或授权代理人:  共有人(签章): 注: 本清单经双方核对无误, 本清单壹式()份, 双方各执()份, 2014年12月17日 抵押权人(盖章):  经办人(签字): 德胜 份, 958									

备注:

201 房地证 2011 字第029952 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



权利人	周萍		
证件名称及号码	身份证510226197404277900		
坐落	渝北区龙溪街道天竺路300号15幢1-138		
房地籍号	YB4-1-20		
土地使用权类型	划拨	房屋结构	混合
土地用途	商服用地	房屋用途	非住宅
土地使用权面积	6.25	楼层	1
共有使用权面积		房屋建筑面积	30.92
土地使用权终止日期		套内建筑面积	28.67
房屋共有或共用部位及设施	外墙、梯间等		



记 事

该房已设立抵押登记, 案件编号: 212012061070410

20141217(2012862)

该房系张拥书、陈智平转让所得。

该房已设立抵押登记, 案件编号: 20141218192636

收件编号: 2011066243

房屋代码: 201155036

附 图



第15幢第1层平面图

比例 1:300

长度单位: m

建筑面积:

测量单位: 渝北区房产测量所

勘丈: 赵力 刘坤容

m2 图例: 自墙

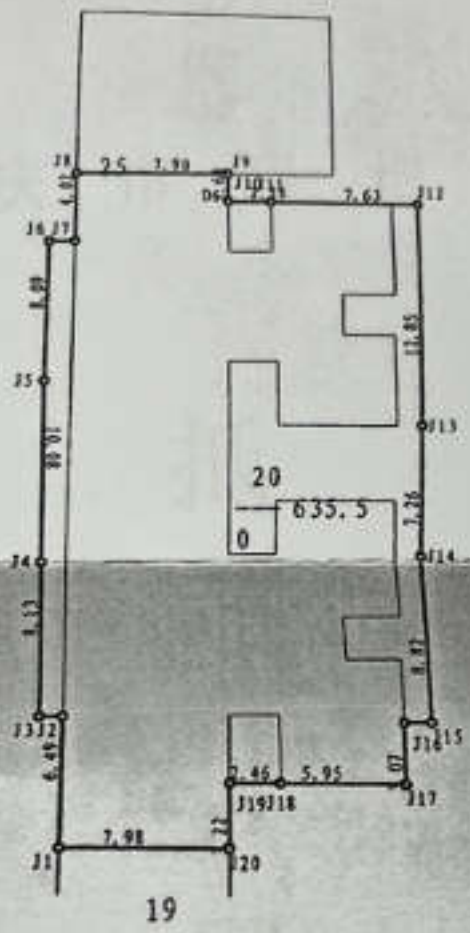
共墙

借墙

制图: 文兴明

宗地图

2008-4-1
YB4-1-20
15-2-2-2



图幅号: (N15E25)
地籍号: YB4-1-20
土地座落: 渝北区龙溪街道天竺路300号15幢2-2-2

宗地面积: 635.5平方米
建筑占地面积: 486.6平方米
550-720-13-III (72.80-56.00)

绘图日期: 2008-4-1
计算机号: 00-11-5B-71-96-FF

比例尺 1:400

测绘: 测绘员 审核: 审核员
出图: 重庆市渝北区地产交易所

登记号: 2014) 抵押第 (121810) 0632) 号

636

635

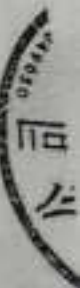
638

重 庆 市 房 地 产

抵
押
合
同

重庆市国土资源和房屋管理局制

重庆市工商行政管理局监制



重庆市房地产抵押合同

甲方（抵押人）：左炯、周洋、杨鲁

乙方（抵押权人）：重庆港渝担保有限公司

一、总则

甲方以下表所列房地产设定抵押权作为 重庆市山等全物资有限公司 向乙方履行债务的担保。

双方经协商一致，签订本合同。

二、房地产状况

座落	渝北区(中)县太庙街天竺路(街、巷)310号
所有权人	左炯、周洋、杨鲁
共有人	
抵押期限	2014年12月7日 抵押期至 2015年12月16日

11幢 1-88号
12幢 1-138号
10幢 1-87号
14幢 1-131号

幢号	房号	建筑 结构	建筑 层次	建筑 面积	房屋 用途	房屋所有权 证 号	土地使用权 面 积	国有土地使用 权取得方式
11幢	1-88	混合		27.25	住宅	201房地证2014字第011823号		
12幢	1-138	混合		30.92	住宅	201房地证2014字第029952号		
10幢	1-87	混合		26.02	住宅	201房地证2014字第011862号		
14幢	1-131	混合		7.76	住宅	201房地证2014字第011815号		



抵押物现值 大写：壹仟叁佰陆拾壹万壹仟零伍拾壹元肆角零分整

备注 除以上房产抵押外，共同抵押重庆沙坪坝凤天大道17-88号房权证104房地证2014字第6015号建筑总面积49.15㎡，折值自拾伍万元。共同贷款肆佰万元。



三、贷款金额和期限

1、贷款金额(人)币大写: 肆佰零拾零万零仟零元整

小写: 4,000,000.00元

2、贷款期限:

2014年12月17日

贷款期至2015年12月16日

3、债权人: 重庆港通保理有限公司

4、债务人: 重庆平峰金物业有限公司

四、权利义务

1、已作抵押的房地产,由甲方占管。甲方在占管期应维护抵押物的完好。

乙方有权检查抵押,

2、甲方未征得乙方书面同意,不得擅自将抵押物转让、拆除、改建。

抵押物发生遗赠的,受遗赠人应及时书面通知乙方。

3、抵押物发生毁损(自然耗损除外),甲方应迅速将情况通知乙方,并尽可能采取一切措施防止损失的扩大。

抵押物因甲方过失而贬值以致明显不能或不足以作为其履行债务的担保,甲方有责任重新提供或增加担保以弥补不足。

4、债务人未依合同清偿债务的,乙方有权申请处分抵押的房地产。

五、抵押物的拆迁

因国家建设需要拆除设有抵押权的房屋,甲方能提供其他抵押物的,双方应

依法解除原抵押关系,并重新签订抵押合同;若甲方不能提供其他抵押物,债务

九、附则

- 1、本合同经甲方双方签章，并经房地产管理机关登记后生效。
- 2、本合同一式叁份，甲方双方各执壹份，房地产登记机关存壹份。
- 3、附件

① 房屋所有权证及国有土地使用权证（复印件）

② 借款合同

④

③

⑤

甲方（抵押人签章）

周萍
 柯松



法定代表人（签章）：

委托代理人（签章）：

委托代理人（签章）：

登
记
机
关
意
见

经办人：

负责人：



2019 业务专用章 月 19 日
 0-2

房地产抵押清单

押人(全称): 周萃
 押权人: 重庆港渝担保有限公司

抵押物名称	座落位置	面积(建筑面积/套内面积)	权利证书编号	评估价值	抵押、出租情况	产权或使用人	编号:	保管人
房产	渝北区龙溪街道天生路300号15幢1-158	30.98m ² 28.61m ²	房地证字 第089954号					
抵押权人(盖章):		抵押人(盖章):		抵押人(签字):		年 月 日		
代理人(盖章): 周萃		代理人(盖章):		经办人(签字):		份.		
代理人(盖章): 周萃		2014年12月17日		份.		068		



本清单经双方核对无误, 本清单壹式()份, 双方各执()份。
 注: