涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：重庆百臣房估（2022）字第（司法）189 号

估 价 委 托 人：重庆市潼南区人民法院

估价项目名称：位于九龙坡区彩云大道 8 号 2 幢附 2-5 号、附 2-7 号的涉执房地产市场价值评估

房地产估价机构：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：邬诗诗（注册号：5020160038）

欧勤文（注册号：5020180062）

估价报告出具日期：二〇二二年十月二十五日

致估价委托人函

重庆市潼南区人民法院：

我公司接受委托，根据国家有关法律、法规和政策要求，按照国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的操作程序，对以下房地产进行估价：

一、 估价对象

估价对象	权利人	坐落	权属证书编号	用途	建筑面积（m²）
1	代小飞	九龙坡区彩云大道8号2幢附2-5号	渝（2021）九龙坡区不动产权第000865864号	商服用房	78.92
2		九龙坡区彩云大道8号2幢附2-7号	渝（2021）九龙坡区不动产权第000867660号	商服用房	76.55
合计					155.47

以上估价对象的财产范围包括房屋及其占用范围内的土地，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：2022年9月28日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：采用收益法测算估价对象市场价值。

六、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价经验与对影响房地产价格因素的分析，确定估价结果如下：

总价：￥130.57万元（大写：人民币壹佰叁拾万伍仟柒佰元整）详见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	权利人	坐落	用途	建筑面积（㎡）	市场价值	
					单价（元/㎡）	总价（万元）
1	代小飞	九龙坡区彩云大道8号2幢附2-5号	商服用房	78.92	8300	65.50
2		九龙坡区彩云大道8号2幢附2-7号	商服用房	76.55	8500	65.07
合计				155.47		130.57

特别提示：

欲了解估价项目的详细情况，请认真阅读估价报告全文。

此致

估价机构法定代表人：刘建

重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年十月二十五日

目 录

估价师声明.....1
估价假设和限制条件.....1
房地产估价结果报告.....2
一、估价委托人.....5
二、房地产估价机构.....5
三、估价目的.....5
四、估价对象.....5
五、价值时点.....7
六、价值类型.....8
七、估价原则.....8
八、估价依据.....8
九、估价方法.....9
十、估价结果.....10
十一、注册房地产估价师.....10
十二、实地查勘期.....10
十三、估价作业期.....11
附件.....12
1、 估价对象位置图
2、 估价对象照片
3、 《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》复印件
4、 估价对象《房地产权证》复印件
5、 估价机构《营业执照》复印件
6、 估价机构《房地产估价机构备案证书》复印件
7、 房地产估价师《注册证书》复印件

估价师声明

1、注册房地产估价师在评估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、评估报告中的分析、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，但受到评估报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与评估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。

4、注册房地产估价师按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定进行估价工作，撰写评估报告。

估价假设和限制条件

一、 一般假设

（一）注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等进行了检查，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，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

（二）注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假定估价对象能够安全使用。

（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）假设估价对象不存在拖欠税费、水电费、通讯费、物业管理费等债务。

（五）假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价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。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存未确定的事项，故本报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

至价值时点，估价对象已设立抵押权，已被人民法院查封，而根据《房地产估价规范》对房地产司法拍卖估价的规定，评估价值的影响因素不包括房地产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，故本次估价未考虑上述抵押权和查封对评估价值的影响。

估价对象在价值时点存在租赁权，估价师现场查勘时询问承办法官是否将租赁去除后拍卖，承办法官口述不带租赁拍卖，故本次估价未考虑租赁、占有使用情况对估价结果的影响。

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，故本报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价对象权属证书未记载估价对象房屋的建成时间，经注册房地产估价师实地调查，估价对象房屋建成时间约为 2018 年，本次估价房屋建成时间以实际调查为准。

六、评估报告使用限制

（一）本评估报告供估价委托人执行“重庆农村商业银行股份有限公司潼南支行申请执行代小飞公证债权文书一案”使用，估价结果作为估价委托人确定财产处置参考价的参考依据。

（二）评估报告使用人为估价委托人和估价利害关系人。

（三）本评估报告使用期限为一年，自 2022 年 10 月 25 日起至 2023 年 10 月 24 日止。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。

（四）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。

（五）估价对象财产范围中的房屋包含不可分离的装饰装修、设施设备。

（六）评估结果对应的交易税费负担方式为交易税费由转让人和买受人各自负担。

（七）估价对象 2 与相邻房地产合并出租，实地查勘共墙已拆除，本次估价未考恢复原结构所需要的费用。

（八）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。

（九）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。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市潼南区人民法院

地址：潼南区江北新城兴潼大道38号

联系人：

联系电话：

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

统一社会信用代码：91500105762679320L

法定代表人：刘建

机构地址：重庆市江北区建新西路4号19-7、8、9号

备案等级：一级

备案证书号：渝房评备字（2021）1-009号

联系电话：023-86798617　86798612

传　　真：023-67869118

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）估价对象范围

估价对象	权利人	坐落	权属证书编号	用途	建筑面积（m²）
1	代小飞	九龙坡区彩云大道8号2幢附2-5号	渝（2021）九龙坡区不动产权第000865864号	商服用房	78.92
2		九龙坡区彩云大道8号2幢附2-7号	渝（2021）九龙坡区不动产权第000867660号	商服用房	76.55
合计					155.47

（估价对象的财产范围包括房屋及其占用范围内的土地，不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。

（二）估价对象基本状况

估价对象	坐落	土地基本状况说明	建筑物基本状况说明
1	九龙坡区彩云大道8号2幢附2-5号	估价对象共有宗地面积47039平方米，土地用途为批发零售用地，土地使用权类型为出让，终止日期为2054年11月1日，至价值时点，剩余土地使用年限为32.1年，土地形状为规则多边形，地势有一定坡度。土地开发程度：通路、通上水、通下水、通电、通气、通通讯，场地平整。	估价对象所在建筑名称为金茂悦，建筑结构为钢筋混凝土结构，于2018年建成，建筑成新度九成新，维护保养状况较好，无明显破损状况。外墙为涂料，用途为商业服务。总层数共3层，估价对象位于第吊1层（平盘兴路第2层），层高约5米，建筑面积78.92平方米，套内面积48.41平方米，空间布局：开间约3米，进深约12米，装饰装修：水泥地面、内墙涂料，天棚抹灰，玻璃门。设施设备：上水、下水、电、通讯通，电梯1部，物业管理：专业物业管理；利用现状：出租。
2	九龙坡区彩云大道8号2幢附2-7号	估价对象共有宗地面积47039平方米，土地用途为批发零售用地，土地使用权类型为出让，终止日期为2054年11月1日，至价值时点，剩余土地使用年限为32.1年，土地形状为规则多边形，地势有一定坡度。土地开发程度：通路、通上水、通下水、通电、通气、通通讯，场地平整。	估价对象所在建筑名称为金茂悦，建筑结构为钢筋混凝土结构，于2018年建成，建筑成新度九成新，维护保养状况较好，无明显破损状况。外墙为涂料，用途为商业服务。总层数共3层，估价对象位于第吊1层（平盘兴路第2层），层高约5米，建筑面积76.55平方米，套内面积46.96平方米，空间布局：开间约3米，进深约12米，装饰装修：地面砖、内墙乳胶漆，天棚吊顶，玻璃门。设施设备：上水、下水、电、通讯通，电梯1部，物业管理：专业物业管理；利用现状：与相邻房地产合并出租。

（三）估价对象权益状况

1、房地产权属登记情况

估价对象	权利人	坐落	权属证书编号	用途	土地用途	结构	建筑面积（m²）
1	代小飞	九龙坡区彩云大道8号2幢附2-5号	渝（2021）九龙坡区不动产权第000865864号	商业服务	批发零售用地	钢混	78.92
2		九龙坡区彩云大道8号2幢附2-7号	渝（2021）九龙坡区不动产权第000867660号	商业服务	批发零售用地	钢混	76.55
合计							155.47

2、他项权利情况

至价值时点，估价对象已设定抵押权。

3、租赁和占有使用情况

至价值时点，估价对象存在租赁权，由承租人占有使用。

4、限制权利情况

至价值时点，估价对象已被人民法院查封。

（四）估价对象区位状况

1、位置

估价对象位于九龙坡区彩云大道8号2幢，位于重庆市主城区西部，万科西城小区南部。

2、交通

估价对象四面临路，所临道路是彩云大道、盘兴路、盘金路及无名支路，距离重庆西站约7公里，距离江北机场约37公里，距离盘金路公交站约200米，有200、3202等路公交停靠。

3、外部配套设施

估价对象所在区域基础设施完善，达到六通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气）。区域内商业多以经常餐饮和生活配套为主，附近有重庆育才成功学校、彩云湖湿地公园、火炬小学、九龙坡区疾控中心等配套，公共配套设施较齐全。

4、周围环境

所在区域内绿化率良好、卫生环境较好、人文环境较好，环境状况较好，无特殊景观。

五、价值时点

估价师于2022年9月28日对估价对象进行了实地查勘，故价值时点为

2022年9月28日。

六、价值类型

价值类型为估价对象的市场价值。

市场价值：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

根据估价目的，本次估价遵循以下估价原则：

（一）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

评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）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。

（四）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。

（五）最高最佳使用原则

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的原则。

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、《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]

6、《人民法院委托评估工作规范》[法办（2018）273号]

7、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]

（二）技术规范：

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)

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》

（三）估价委托人提供的资料：

1、《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》[(2022)潼法委评字第138号]

2、估价对象《房地产权证》复印件

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的资料：

1、注册房地产估价师调查估价对象周边同类房地产市场所取得的资料；

2、房地产估价机构、注册房地产估价师收集的相关估价资料、参数资料和国家及重庆市有关部门发布的统计资料和技术指标资料。

九、估价方法

求取房地产市场价值的估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法四种。估价人员在实地勘察、市场调查、认真分析之后，决定采用收益法对估价对象市场价值进行评估。

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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

根据为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据的估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地勘察、了解当地房地产市场行情以及认真分析现有资料的基础上，选用收益法，对各种资料进行了综合分析测算后，确定估价对象在 2022 年 9 月 28 日的估价结果如下：

总价：￥130.57 万元（大写：人民币壹佰叁拾万伍仟柒佰元整）详见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	权利人	坐落	用途	建筑面积（m²）	市场价值	
					单价（元/m²）	总价（万元）
1	代小飞	九龙坡区彩云大道 8 号 2 幢附 2-5 号	商服用房	78.92	8300	65.50
2		九龙坡区彩云大道 8 号 2 幢附 2-7 号	商服用房	76.55	8500	65.07
合计				155.47		130.57

十一、注册房地产估价师

姓　名	注册号	签名	签名日期
邬诗诗	5020160038	邬诗诗	2022 年 10 月 25 日
欧勤文	5020180062		2022 年 10 月 25 日

十二、实地查勘期

2022 年 9 月 28 日

十三、估价作业期

2022年9月12日至2022年10月25日

附　件

1、估价对象位置图

2、估价对象照片

3、《重庆市潼南区人民法院司法评估委托书》[(2022)潼法委评字第138号]复印件

4、估价对象《房地产权证》复印件

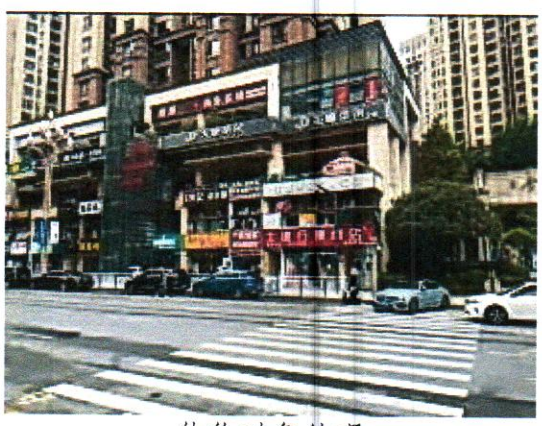
5、估价机构《营业执照》复印件

6、估价机构《房地产估价机构备案证书》复印件

7、房地产估价师《注册证书》复印件

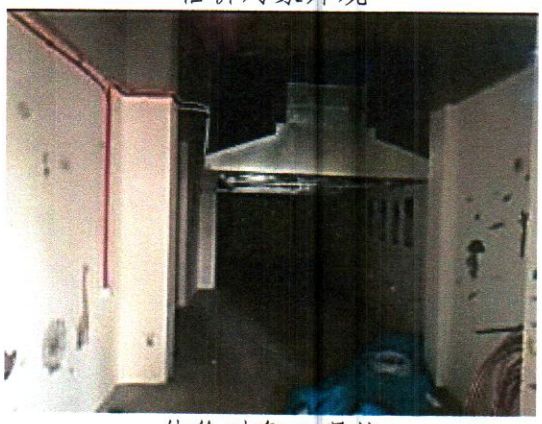
估价对象所在地区位图

估价对象现状照片



估价对象外观

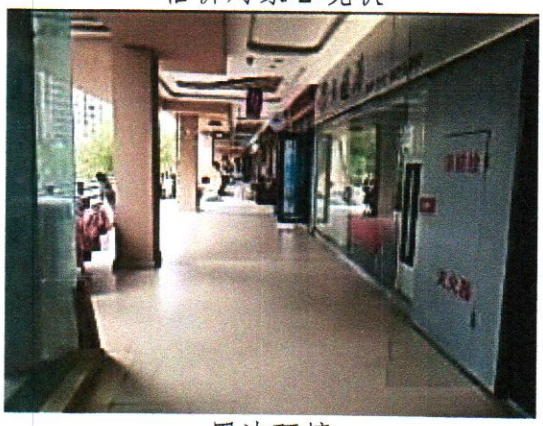
估价对象 1 现状



估价对象 1 现状

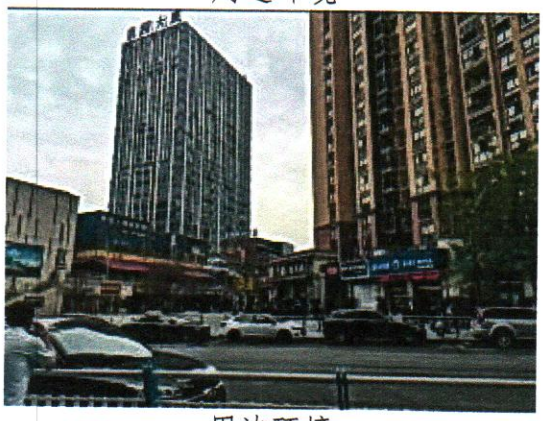
估价对象 2 现状

估价对象 2 现状



周边环境

周边环境



周边环境

渝（2021）九龙坡区 不动产权第 000865864 号

权利人	代小飞
共有情况	单独所有
坐落	九龙坡区彩云大道8号2幢附2-5号
不动产单元号	500107 007004 GB00248 F00060045
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	批发零售用地/商业服务
面积	共有宗地面积 47039 ㎡/房屋建筑面积 78.92 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2054年11月01日止
权利其他状况	权利人身份证: 房屋结构:钢筋混凝土结构，专有建筑面积（套内面积）:48.41平方米,所在楼层（名义层）:吊1层、业务编号: 202107121050136

与原件核对无误
重庆复印工商
经办人：

号

附　记

55 m²

止

结构:

与原件核对无误
再次复印无效
经办人：

平面図

渝（2021）九龙坡区 不动产权第 000867660 号

权利人	代小飞
共有情况	单独所有
坐落	九龙坡区彩云大道8号2幢附2-7号
不动产单元号	500107 007004 GB00243 F00050047
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	批发零售用地/商业服务
面积	共有宗地面积 47039 ㎡/房屋建筑面积 76.55 ㎡
使用期限	国有建设用地使用权 2054年11月01日 止
权利其他状况	权利人身份证:　　房屋结构: 钢筋混凝土结构，专有建筑面积（套内面积）: 46.96平方米,所在楼层（名义层）:吊1层、业务编号: 202107121050142

与原件核对无误
不发放印章
经办人:

附　记

与原件核对无误
经办人：