

致估价委托人函

重庆市渝中区人民法院：

受贵方委托，本公司委派估价专业人员于2022年7月6日对估价对象进行了现场实地查勘，收集了有关资料，并对其市场价值进行了专业分析、测算和判断。

估价目的：为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：刘 所有的位于渝中区富华路29号附2号负1-014#、吕 所有的位于北部新区金开大道88号附1号4幢67号车位、重庆市北部新区金开大道88号附1号4幢69号车位停车用房房地产（包括建筑物及其分摊土地，以及室内装修），建筑面积及土地使用权面积详见《估价对象一览表》。

估价对象一览表

估价对象	产权证编号	权利人	坐落	土地用途	房屋用途	土地使用权面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)
1	渝(2016)渝中区不动产权第001016420号	刘	渝中区富华路29号附2号负1-014#	其他商服用地	停车用房	无记载	49.67
2	112房地证2012字第06124号	吕	北部新区金开大道88号附1号4幢67号车位	其他商服用地	停车用房	12.75	32.87
3	渝(2018)两江新区不动产权第000298777号	吕	重庆市北部新区金开大道88号附1号4幢69号车位	其他商服用地	停车用房	无记载	33.15
合计						—	115.69

价值时点：2022年7月6日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

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，综合确定估价对象房地产在2022年7月6日的市场价值为：

总价：¥38.11万元（人民币大写：叁拾捌万壹仟壹佰元整）

具体估价结果详见《估价结果一览表》



重庆同诚[2022]估字第1499号

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载智能设备

估价结果一览表

估价对象	坐落	房屋用途	车位数量 (个)	单价 (万元/个)	总价 (万元)
1	渝中区富华路 29 号附 2 号负 1-014#	停车用房	1	12.43	12.43
2	北部新区金开大道 88 号附 1 号 4 幢 67 号车位	停车用房	1	12.84	12.84
3	重庆市北部新区金开大道 88 号附 1 号 4 幢 69 号车位	停车用房	1	12.84	12.84
合计			3	--	38.11

特别提示:

- 1、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；
- 2、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；
- 3、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可使用；
- 4、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可使用；
- 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评估行业组织进行专业技术评审。

特致此函。

重庆同诚房地产土地资产评估有限公司
 法定代表人
 二〇二二年九月二十二日



重庆同诚[2022]估字第 1499 号

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



一、估价假设

(一) 一般假设:

1、估价委托人提供了《不动产权证书》、《房地产权证》复印件,注册房地产估价师对其记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查,但未向政府有关部门予以核实,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下,假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、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,假定估价对象不存在安全隐患。

3、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4、本估价结果是以估价对象合法享有水、电、气、通讯、道路等公共配套设施使用的权益为前提。

(二) 未定事项假设:

1、估价委托人提供的相关资料未记载房屋建成年份,经估价师实地调查,估价对象1房屋建成年份约为2013年,估价对象2、3房屋建成年份约为2004年,本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

(三) 背离事实假设:

1、估价对象1、2、3存在查封、抵押,根据《房地产估价规范》规定:房地产司法拍卖估价时评估价值的影响因素不应包括拍卖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,本次评估为司法评估,故未考虑查封、抵押情况对其房地产价值的影响。

(四) 不相一致假设:

1、估价人员现场查勘时发现,因车位经物管重新编号分配,导致估价对象1实际位置与《不动产权证书》[渝(2016)渝中区不动产权第001016420号]附图页记载渝中区富华路29号附2号负1-014#车位位置不一致;经申请方、承办人与物业中心确认,经物管重新分配后的渝中区富华路29号附2号负1-014#实际



位置与证载渝中区富华路 29 号附 2 号负 1-014# 车位位置虽不一致，但物管登记的车位产权人为刘炼，与证载权利人一致，且经物管确认刘炼仅有位于实际位置渝中区富华路 29 号附 2 号负 1-014# 这 1 个车位，故本次评估假设实际位置对应的房地产与证载位置对应的房地产一致。

(五) 依据不足假设：无。

二、估价报告使用限制条件

(一) 本估价结果作为估价对象房地产的市场价值，仅限于为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其它目的，若改变目的，应根据相应目的另行评估。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价师不承担相应的责任。

(二) 本估价报告对估价对象价值的把握，仅相对于价值时点的假设条件、市场状况而言，并未考虑市场价格波动、税费率变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

(三) 本估价结果包含建筑物及其分摊土地的价值，以及室内装修价值。

(四) 本估价报告的使用者是估价委托人。

(五) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年。超过使用期限，本估价结果失效；在使用期限内，估价对象状况或房地产市场状况发生明显变化时，本估价结果应作相应调整或重新估价。

(六) 本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的损失，估价机构和估价师不承担相应的责任。



一、估价委托人

单位名称：重庆市渝中区人民法院

联系人：陈浴霖

联系电话：63692674

二、房地产估价机构

机构名称：重庆同诚房地产土地资产评估有限公司

住 所：重庆北部新区星光大道62号（海王星科技大厦D区9楼3号）

法定代表人：甘光辉

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字（2022）1-005号

联系电话：60360380

三、估价目的

确定估价对象的市场价值，为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价范围

根据估价委托人提供的《重庆市渝中区人民法院委托书》〔（2022）渝0103执恢30号〕记载，本次估价对象为房地产，包括建筑物及其分摊土地，以及室内装修。

（二）估价对象基本状况

本次评估的对象是文 所有的位于渝中区富华路29号附2号负1-014#、吕 所有的位于北部新区金开大道88号附1号4幢67号车位、重庆市北部新区金开大道88号附1号4幢69号车位停车用房房地产，建筑面积及土地使用权面积详见《估价对象一览表》。

（此页以下无正文）



估价对象一览表

估价对象	产权证编号	权利人	坐落	土地用途	房屋用途	土地使用权面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)
1	渝(2016)渝中区不动产权第001016420号	产...	渝中区富华路29号附2号负1-014#	其他商服用地	停车用房	无记载	49.67
2	112房地证2012字第06124号	■	北部新区金开大道88号附1号4幢67号车位	其他商服用地	停车用房	12.75	32.87
3	渝(2018)两江新区不动产权第000298777号	目	重庆市北部新区金开大道88号附1号4幢69号车位	其他商服用地	停车用房	无记载	33.15
合计							115.69

(三) 土地基本状况

土地基本状况表

项目名称	估价对象1	估价对象2	估价对象3
物业名称	雍江翠璟	棕榈泉国际花园一期	棕榈泉国际花园一期
坐落	渝中区富华路29号附2号负1-014#	北部新区金开大道88号附1号4幢67号车位、重庆市北部新区金开大道88号附1号4幢69号车位	北部新区金开大道88号附1号4幢67号车位、重庆市北部新区金开大道88号附1号4幢69号车位
土地用途	其他商服用地	其他商服用地	其他商服用地
土地使用权面积 (m ²)	无记载	12.75	无记载
共有宗地面积 (m ²)	20107.4	无记载	3024.1
土地级别	商业2级	商业5级	商业5级
土地使用权类型	出让	出让	出让
土地使用权终止日期	2048年10月30日	2043年9月29日	2043年9月29日
剩余土地使用年限 (年)	26.25	21.17	21.17
地势	较平坦	较平坦	较平坦
地形	较好	较好	较好
地块形状	呈不规则多边形	呈不规则多边形	呈不规则多边形
土地四至	北临道路, 东、南、西临重庆瑞安天地房地产发展有限公司	北临棕榈泉国际花园一期3号及车库、东、西临小区道路, 南临棕榈泉国际花园一期5号及车库	北临棕榈泉国际花园一期3号及车库、东、西临小区道路, 南临棕榈泉国际花园一期5号及车库
地质条件	较好	较好	较好
土壤	无污染	无污染	无污染
土地开发程度	红线外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)、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)	红线外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)、红线内“五通一平”(通上水、通下水、通电、通讯、通路及场地平整)	红线外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)、红线内“五通一平”(通上水、通下水、通电、通讯、通路及场地平整)

(此页以下无正文)

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载识别智能设备

建筑物基本状况表

项目名称	估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3
楼盘名称	唯江翠璟	棕榈泉国际花园一期	棕榈泉国际花园一期
房屋坐落	渝中区富华路 29 号附 2 号负 1-014#	北部新区金开大道 88 号附 1 号 4 幢 67 号车位	重庆市北部新区金开大道 88 号附 1 号 4 幢 69 号车位
建筑结构	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土
楼层	共 34 层, 估价对象位于名义层负 1 层	共 9 层, 估价对象位于名义层-1 层	共 9 层, 估价对象位于名义层-1 层
层高	约 4 米	约 4 米	约 4 米
建筑面积 (m ²)	49.67	32.87	33.15
套内建筑面积 (m ²)	12.72	11.64	11.74
房屋证载用途	停车用房	停车用房	停车用房
实际用途	车位	车位	车位
户型	-	-	-
使用情况	自用	自用	自用
建成年代	约 2013 年	约 2004 年	约 2004 年
空间布局	合理	合理	合理
设施设备	有 2 部电梯, 水、电、气、通讯、闭路、宽带等设施设备齐全	有 1 部电梯, 水、电、气、通讯、闭路、宽带等设施设备齐全	有 1 部电梯, 水、电、气、通讯、闭路、宽带等设施设备齐全
物业管理	有物业管理	有物业管理	有物业管理
建筑功能	防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照情况较好	防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照情况较好	防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照情况较好
外观	外墙石材外墙, 建筑风格较好。	外墙贴墙砖, 建筑风格较好。	外墙贴墙砖, 建筑风格较好。
新旧程度	维护保养状况较好, 约八五成新。	维护保养状况较好, 约七成新。	维护保养状况较好, 约七成新。
工程质量	合格	合格	合格
装饰装修	地面为环氧地坪漆	地面为环氧地坪漆	地面为环氧地坪漆

(五) 权益状况

1、房地产权属登记状况

权属登记状况明细表

项目名称	估价对象 1	估价对象 2	估价对象 3
权证名称	《不动产权证书》	《房地产权证》	《不动产权证书》
产权证号	渝(2016)渝中区不动产权第 001016420 号	112 房地证 2012 字第 06124 号	渝(2018)两江新区不动产权第 000298777 号
坐落	渝中区富华路 29 号附 2 号负 1-014#	北部新区金开大道 88 号附 1 号 4 幢 67 号车位	重庆市北部新区金开大道 88 号附 1 号 4 幢 69 号车位
权利人	袁	吕	E
房屋结构	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土
房屋用途	停车用房	停车用房	停车用房
建筑面积 (m ²)	49.67	32.87	33.15
套内建筑面积 (m ²)	12.72	11.64	11.74
所在楼层	名义层负 1 层	名义层-1 层	名义层-1 层



土地用途	其他商服用地	其他商服用地	其他商服用地
土地使用权类型	出让	出让	出让
土地使用权面积 (m ²)	无记载	12.75	无记载
共有宗地面积 (m ²)	20107.4	无记载	3024.1
土地使用权终止日期	2048年10月30日	2043年9月29日	2043年9月29日

2、其他权益状况

截至价值时点，估价对象 1、2、3 均存在查封、抵押，除此之外，不存在租赁、共有、地役权、拖欠税费情况等限制权利情况，权属清晰。

五、价值时点

二〇二二年七月六日。

估价委托人提供的《重庆市渝中区人民法院委托书》[(2022)渝0103执恢30号]中未明确价值时点，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37号)第十条规定，人民法院未明确价值时点的，一般以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点，故本次估价以实地查勘完成之日二〇二二年七月六日作为价值时点。

六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

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，本估价报告遵循了如下估价原则：

(一) 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

(三) 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

(四) 替代原则

要求估价结果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的原则。

(五) 最高最佳利用原则



八、估价依据

(一) 法律、法规和政策

- 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、《中华人民共和国土地管理法》(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);
- 4、《中华人民共和国资产评估法》(2016年中华人民共和国主席令第46号,2016年12月1日施行);
- 5、《中华人民共和国拍卖法》(2015年中华人民共和国主席令第24号,自2015年4月24日起施行);
- 6、《人民法院委托评估工作规范》[法办(2018)273号];
- 7、《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];
- 8、《重庆市高级人民法院印发<关于执行工作中司法评估的规定(试行)>的通知》(渝高法发[2012]1号);
- 9、《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》(渝高法发[2013]285号);
- 10、《重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知》(渝国土房管〔2012〕305号)。

(二) 估价标准

- 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、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37号);
- 4、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、《重庆市渝中区人民法院委托书》[(2022)渝0103执恢30号];
- 2、《不动产权证书》[渝(2016)渝中区不动产权第001016420号]、《房地



重庆同诚房地产土地资产评估有限公司
产权证》(112房地证 2012 字第 06124 号)、《不动产权证书》[渝(2018)两江
新区不动产权第 000298777 号]复印件;

3、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料。

(四) 估价机构掌握的资料

- 1、重庆市 2021 年统计年鉴;
- 2、《重庆市国土空间总体规划》(2021-2035);
- 3、本估价机构掌握的技术指标、相关参数、市场信息等资料。

(五) 估价师实地调查资料

- 1、估价对象查勘记录,现状及周边环境照片;
- 2、估价对象所在区域类似房地产询价资料。

九、估价方法

(一) 估价方法选取

由于近期估价对象所在区域内存在大量的与估价对象类似的房地产的成交案例,市场交易很活跃,容易收集到足够多的成交案例,因此,估价师决定采用比较法进行估价。

(二) 估价方法定义

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。

(三) 计算公式

可比实例比较价值 = 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

(四) 估算过程

① 选取可比实例

通过对估价对象所在区域房地产市场的调查,选取三个具有较强相关性、替代性的房地产成交案例作为可比实例。

② 各项影响因素修正

- 交易情况修正: 由于可比实例均为正常交易,故不修正。
- 市场状况调整: 由于可比实例的交易日期与价值时点接近,故不调整。
- 房地产状况调整: 房地产状况调整包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。以估价对象房地产状况为基准,设为 100,然后综合确定可比实



例房地产状况调整系数。

③ 求取可比实例比较价值

可比实例成交价格经过交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整之后求得可比实例比较价值。

④ 确定估价对象比较价值

根据实际情况综合分析,对各可比实例比较价值采用简单算术平均法或加权平均法测算求得估价对象比较价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,采用科学的估价方法,并结合估价经验,综合确定估价对象房地产在2022年7月6日的市场价值为:

总价: ¥38.11 万元 (人民币大写: 叁拾捌万壹仟壹佰元整)

具体估价结果详见《估价结果一览表》

估价结果一览表

估价对象	坐落	房屋用途	车位数量 (个)	单价 (万元/个)	总价 (万元)
1	渝中区富华路29号附2号负1-014#	停车用房	1	12.43	12.43
2	北部新区金开大道88号附1号4幢67号车位	停车用房	1	12.84	12.84
3	重庆市北部新区金开大道88号附1号4幢69号车位	停车用房	1	12.84	12.84
合计			3	—	38.11

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
石蒙	5020160051		2022.9.22
郑斌	5020160008		2022.9.22

十二、实地查勘期

二〇二二年七月六日。

十三、估价作业期

二〇二二年六月八日至二〇二二年九月二十二日。

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



渝 (2015) 渝中区 不动产权第 001016420 号

权利人	
共有情况	单独所有
坐落	渝中区富华路29号附2号负1-014#
不动产单元号	500103 002001 GB00043 F00050297
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让
用途	重庆市不动产登记中心 其他用途/停车用房
面积	共有宗地面积 20107.4 m ² /房屋建筑面积 49.67 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2048年10月30日 止

权利其他状况

权利人证件号码: 身份证:
 房屋结构: 钢筋混凝土结构,
 专有建筑面积(套内面积): 12.72平方米,
 所在层(名义层): 负1层, 业务编号: 201611281010150

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器

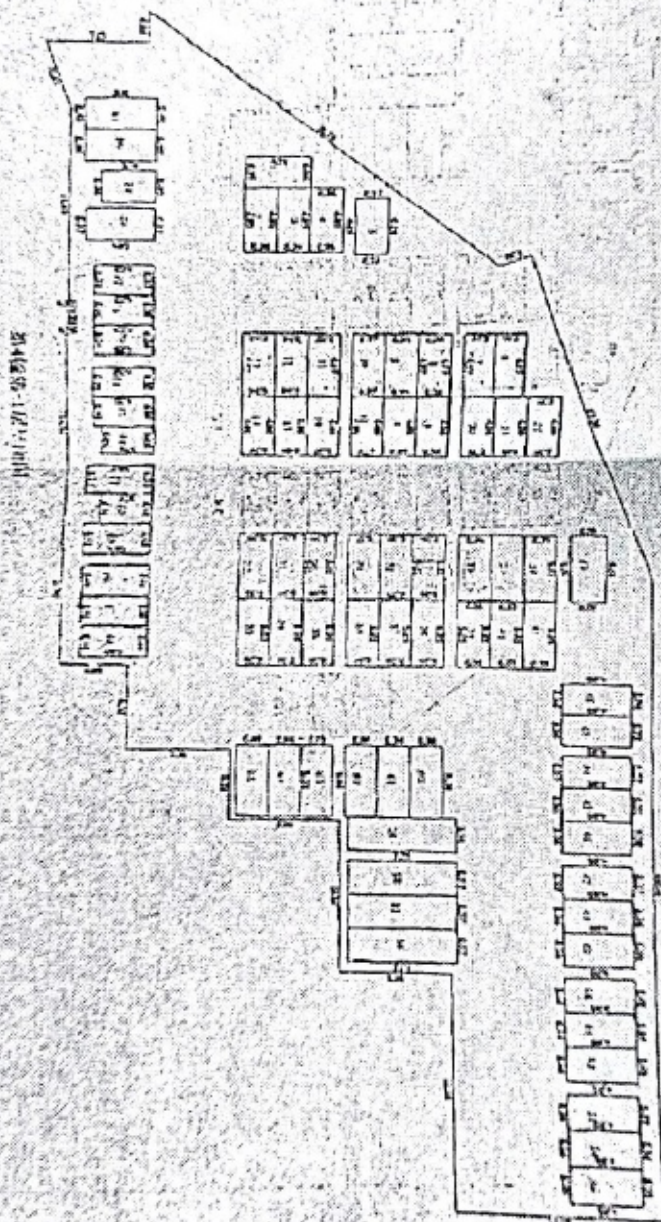


Handwritten notes and a stamp in the top right corner.

图

附

比例单位 (1) 建筑面积 (2) 自然 (3) 共墙 (4) 管沟



来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



112房地证 2012 字第 06124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



来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



北部新区金开大道88号附1号4幢67号车位

坐落

房地籍号

BG0010120005102010500100010067

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

12.75m²

楼层

名义层 -1

物理层 /

共有使用权面积

房屋建筑面积

32.87m²

土地使用权终止日期

2043年09月29日

套内建筑面积

11.64m²

房屋共有或共用部位及设施

201203070450128

发证单位:

填证单位:

登记日期:

登记日期:

2018年7月22日

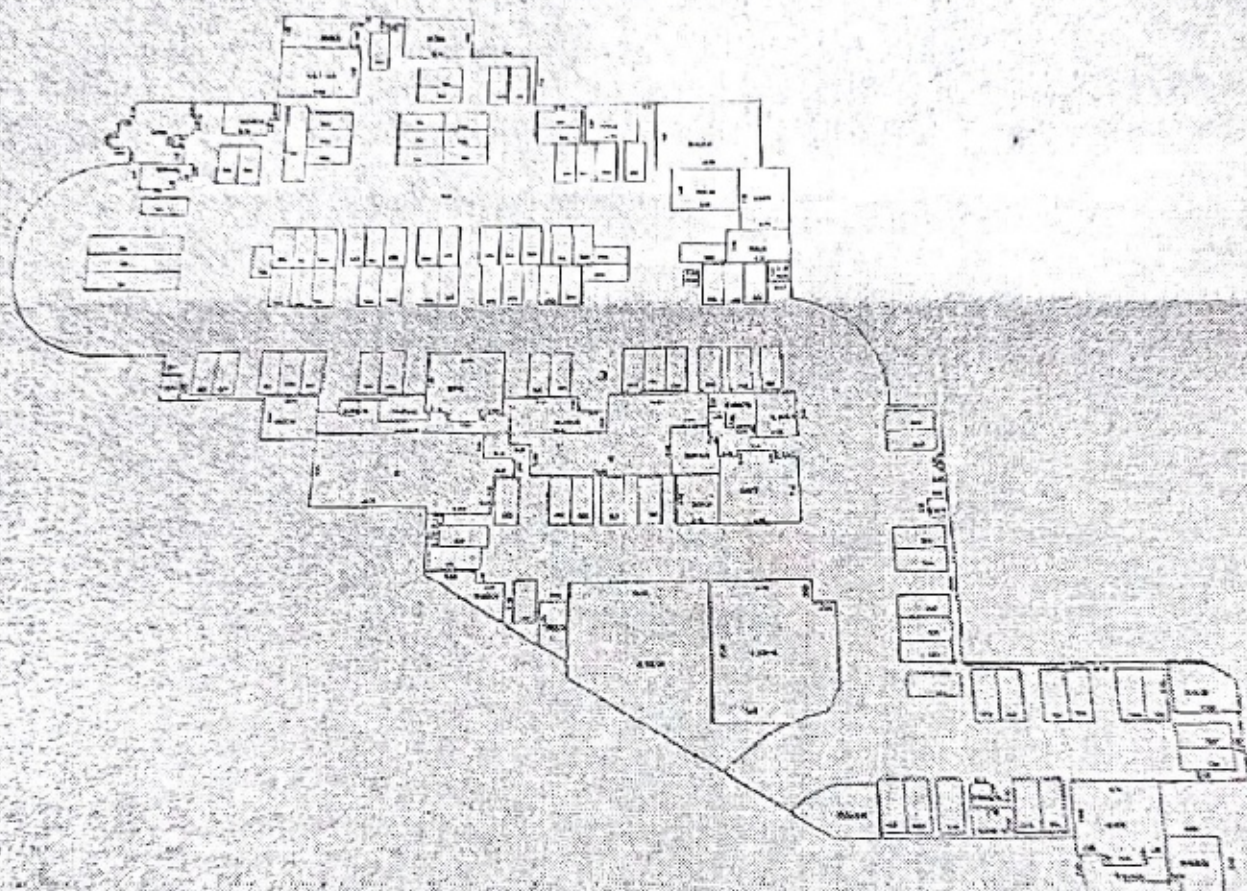
年 月

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



扫描快速下载识别智能设备



第二区车库楼第1层平面图

制图日期: 2016年8月5日

来自 扫描全能王免费版

手机上的文档、证件扫描识别利器



权利人	[REDACTED]
共有情况	单独所有
坐落	重庆市北部新区金开大道88号附1号4幢69号车位
不动产单元号	500112 307002 GB00197 F00090069
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	其他商服用地/停车用房
面积	共有宗地面积 3024.1 m ² /房屋建筑面积 33.15 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2043年09月29日 止

权利其他状况

[REDACTED], 身份证: [REDACTED]
 房屋结构: 钢筋混凝土结构
 套内面积: 11.74平方米
 所在层(名义层): -1层
 业务编号: 201801170470758

