

涉执房地产处置司法 评估报告

估价报告编号：渝海特【2022】评鉴字第 237 号

估价项目名称：位于涪陵区兴华西路 2 号 4 幢 4-2、涪陵区人民西路 3 号 B 幢负 1-6、C 幢负 1-9（总 7 层）、C 幢-1-10、C 幢 2-15 的住宅、商服、商业用途房地产市场价格司法估价报告

估价委托人：重庆市涪陵区人民法院

房地产估价机构：重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：文 欣（注册号 5020200046）
李 洋（注册号 5020170030）

估价报告出具日期：二〇二二年十一月三日



致估价委托人函

重庆市涪陵区人民法院：

受贵院委托，本公司估价人员对位于涪陵区兴华西路2号4幢4-2、涪陵区人民西路3号B幢负1-6、C幢负1-9（总7层）、C幢-1-10、C幢2-15的估价对象进行了实地查勘，根据估价目的，按照估价程序和技术标准，经市场调查，进行了认真的分析和测算，撰写了本估价报告。

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据；

2、估价对象：权属于吴敏，位于涪陵区兴华西路2号4幢4-2，权属于吴峪逸，涪陵区人民西路3号B幢负1-6、C幢负1-9（总7层）、C幢-1-10、C幢2-15，建筑面积共为222.68平方米的住宅、商服、商业用途房产及其分摊的住宅、其他商服、商业服务业用地国有建设用地使用权，含室内不可移动装饰装修，不含可移动家具家电；

3、价值时点：二〇二二年十月二十四日；

4、价值类型：市场价值；

5、估价方法：估价对象1采用比较法、估价对象2-5采用收益法；

6、估价结果：

评估总价：¥99.46万元

大写（人民币）：玖拾玖万肆仟陆佰元整

详见评估明细表：

序号	产权证号	权利人	用途	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	价值 (万元)
1	303房地证2011字第20663号	吴敏	涪陵区兴华西路2号4幢4-2 住宅	132.5	3620	47.97
2	303房地证2013字第62747号	吴峪逸	涪陵区人民西路3号B幢负1-6 商服用房	19.95	5410	10.79
3	房地证2006字第12235号		涪陵区人民西路3号C幢负1-9(总7层) 商业用房	14.64	5410	7.92

评估机构：重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司
Chongqing Height Land Real Estate Asset Appraisal Co.,LTD



4	303 房地证 2015 字第 10773 号	涪陵区人民西路 3 号 C 幢-1-10	商服 用房 20.99	5410	11.36
5	303 房地证 2015 字第 10724 号	涪陵区人民西路 8 号 C 幢 2-15	商服 用房 34.6	6190	21.42
合计				222.68	99.46

特别提示:

1、评估报告中涉及的各种参数来源于估价委托人所提供的资料。对于资料的真实性、有效性、合法性，请报告使用人到相应房地产登记管理部门查证，以免由于上述原因造成损失。

2、以上内容摘自本估价报告书，仅作为我们与估价委托人沟通之用，欲了解本估价结果的全面内涵，请认真阅读本估价报告书全文。

法定代表人:



房地产估价机构: 重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价假设	2
二、本报告使用的限制条件	3
估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附件	14
1、估价对象现状照片；	14
2、估价对象位置示意图；	14
3、《重庆市涪陵区人民法院委托书》：(2022)渝0102执2067号复印件；	14
4、房地产权证资料；	14
5、估价机构营业执照复印件；	14
6、估价机构备案证书复印件；	14
7、注册房地产估价师注册证书复印件。	14



估价师声明

- 1、报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、报告的分析、意见和结论是我们自己独立、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假设和限制性条件的限制。
- 3、我们现在和可预见的未来与本报告中的估价对象都没有利害关系，也同估价当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) 和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013) 等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师已对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对估价报告签署人提供过重要的专业帮助。
- 7、本报告所有权及相关部分的解释权属我们。未经我们书面同意，有关本报告的全部或部分内容不得泄露给估价师——客户关系保密要求限定范围外的第三人，亦不可公布于任何公开媒体。

注册房地产估价师：文 欣 注册号：5020200046

注册房地产估价师：李 洋 注册号：5020170030

二〇二二年十一月三日



估价假设和限制条件

一、估价假设

一般假设

1、估价委托人向我们提供了产权资料，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定资料合法、真实、准确、完整。

2、估价对象产权清晰，不存在产权、债务纠纷，可以在公开市场上自由交易，有自愿买方、卖方，且交易双方具有完全市场信息。

3、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，假定估价对象无结构缺陷等重大质量问题，能正常安全使用。

4、估价对象为整个房地产项目中的一部分，本次评估假设估价对象可享有合理分摊的公共配套设施使用的权益。

5、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。

未定事项假设

估价对象的产权资料未记载估价对象房屋的建成年代，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象 1 的房屋建成年代约为上世纪八十年代，估价对象 2-5 的房屋建成年代约为 2002 年，本次估价房屋建成年代以实地查勘为准。

背离事实假设

估价对象已查封、已抵押，基于本次评估目的，本次不考虑查封、抵押因素对估价对象价值的影响。



不相一致假设

本次评估不存在不相一致假设。

依据不足假设

本次评估不存在依据不足假设。

二、本报告使用的限制条件

● 本估价报告不能用于本次估价目的之外的其他经济活动，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

● 本估价报告分为“房地产估价报告”和“房地产估价技术报告”。“房地产估价报告”提供给估价委托人，“房地产估价技术报告”作为本公司存档资料及提交管理部门审查时使用。

● 未经估价机构书面同意，本估价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。

● 估价结果是建立在本次估价的假设、限制以及本次估价所遵循经济原则形成的估价平台上的，估价结果不能脱离该平台而单独存在。

● 估价结果的有效性是建立在价值时点时的经济环境、区域环境和估价范围内房地产的现状的基础上的，上述状况若有改变，估价结果所依赖的估价基础发生改变，估价结果亦相应发生变化，本估价结果和估价报告书需交回本公司做相应修改。

● 本报告书的使用期限为一年。即从 2022 年 11 月 3 日至 2023 年 11 月 2 日。超过一年需重新进行估价。



估价结果报告

一、估价委托人

- 1、名称：重庆市涪陵区人民法院（以下简称估价委托人）

二、房地产估价机构

- 1、名称：重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司
- 2、住所：重庆市两江新区星光大道62号海王星科技大厦C区3楼
- 3、法定代表人：郭松
- 4、备案等级：一级
- 5、备案证书编号：渝房评备字（2021）1-004号
- 6、联系电话：023-86867251

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

1、估价对象范围

根据估价委托人提供的产权资料，估价对象为权属于吴敏，位于涪陵区兴华西路2号4幢4-2，权属于吴峪逸，位于涪陵区人民西路3号B幢负1-6、C幢负1-9（总7层）、C幢-1-10、C幢2-15，建筑面积共为222.68平方米的住宅、商服、商业用途房产及其分摊的住宅、其他商服、商业服务业用地国有建设用地使用权，含室内不可移动装饰装修，不含可移动家具家电。

2、建筑物状况

估价对象1



所在大楼状况：外墙部分贴瓷砖，共8层，约建成于上世纪八十年代。

估价对象情况：

名称：涪陵实验中学教师宿舍4栋；

权利人：吴敏；

坐落：涪陵区兴华西路2号4幢4-2；

所在楼层：4层；

层高：约3米；

建筑结构：混合结构；

证载房屋用途/实际用途：成套住宅/住宅，空置；

建筑面积：132.5平方米；

空间布局：户型现为四室两厅一厨两卫的错层，功能明确，空间布局合理；

采光通风：一般；

装饰装修：入户防盗门，室内木门，塑钢玻璃窗，客厅地面铺地砖，墙面贴墙纸，局部墙裙护板，顶棚吊顶，卧室地面铺木地板、地砖，墙面刷漆，顶棚局部吊顶、刷漆，厨房和卫生间地面铺地砖，墙面瓷砖至顶，顶棚吊顶；

设施设备状况：无电梯，水、电、气、通讯等设备齐全；

维护状况：正常。

估价对象2-5

所在大楼状况：外墙涂料和装饰材料，共7层，约建成于2002年。

估价对象情况：

名称：关庙市场；

权利人：吴峪逸；



坐落：涪陵区人民西路3号B幢负1-6、C幢负1-9（总7层）、C幢-1-10、C幢2-15；

所在楼层：估价对象2-4位于第-1层（平人民西路第-1层，平坡道第1层），估价对象5位于第2层（平人民西路第2层）；

层高：估价对象2-4约4.5米，估价对象5约3.5米；

建筑结构：钢混结构；

证载房屋用途/实际用途：商服、商业用途/商服，空置；

建筑面积：详见评估明细表；

空间布局：均为商场内摊位，商场整体功能明确，空间布局合理；

采光通风：较差；

装饰装修：地面铺地砖，内墙刷漆、贴墙纸，顶棚吊顶；

设施设备状况：无电梯，水、电、通讯等设备齐全；

维护状况：正常。

3、土地状况

估价对象1

土地坐落：涪陵区兴华西路2号4幢4-2；

土地使用权类型：出让；

土地用途：住宅用地；

共有使用权面积：65948.01平方米；

土地使用权面积：17.38平方米；

土地使用权终止日期：2061年11月14日；

土地等级：涪陵区住宅2级；

四至：北临兴华西路，东临实验路，南临松翠路，西邻其他物业；

土地形状：不规则；



土地平整程度：坡度较大；

地质构造：无不良地质构造；

土地开发程度：估价对象宗地内“六通一平”（通路、通燃气、通讯、通电、通上水、通下水及场地平整）、宗地外“六通”（通路、通燃气、通讯、通电、通上水、通下水），为已开发熟地。

估价对象 2-5

土地坐落：涪陵区人民西路 3 号 B 幢负 1-6、C 幢负 1-9（总 7 层）、C 幢-1-10、C 幢 2-15；

土地使用权类型：出让；

土地用途：其他商服、商业服务业用地；

共有使用权面积：2133.89 平方米；

土地使用权面积：估价对象 2 未记载，估价对象 3 为 2.24 平方米，估价对象 4 为 3.21 平方米，估价对象 5 为 5.29 平方米；

土地使用权终止日期：2043 年 12 月 31 日；

土地等级：涪陵区商业 1 级；

四至：南临人民西路，西、东临支路，北邻其他物业；

土地形状：不规则；

土地平整程度：坡度较大；

地质构造：无不良地质构造；

土地开发程度：估价对象宗地内“六通一平”（通路、通燃气、通讯、通电、通上水、通下水及场地平整）、宗地外“六通”（通路、通燃气、通讯、通电、通上水、通下水），为已开发熟地。

4、环境与基础设施状况

估价对象 1

位置：涪陵区兴华西路 2 号 4 幢 4-2，涪陵实验中学内。

交通条件：附近有实验中学公交站，有涪陵 102、105、110、



112、114、118、306 等多路公交车停靠，交通便捷度较高。

住宅聚集度：区域内有青龙移民小区、荔枝新小区、三江小区、中慧西街、三立国际等住宅小区和商住楼，住宅聚集度较高。

环境条件：附近无污染的企业，区域内环境整体优良，周围污染源主要为生活污染和噪音。

公共设施：附近有实验中学、堡子城公园、荔枝希望小学、消防队等公共配套设施，区域内水、电、气、通讯等基础设施完善。

估价对象 2-5

位置：涪陵区人民西路 3 号，关庙市场百货商场大楼内。

交通条件：附近有协信花园等公交站，有涪陵 202、102、106、108 等多路公交车停靠，交通便捷度较高。

商业繁华度：区域内有金科美邻广场、世界走廊、重百商场、合智商业广场、南门金阶等商业物业，商业繁华度较高。

环境条件：附近无污染的企业，区域内环境整体优良，周围污染源主要为生活污染和噪音。

公共设施：附近有建行、涪陵城区六小、涪陵中心医院、易家坝广场等公共配套设施，区域内水、电、气、通讯等基础设施完善。

5、权益状况

5.1、产权状况：

根据估价对象产权证（详见评估明细表）记载，估价对象 1 的土地使用权和房屋所有权属于吴敏，估价对象 2-5 的土地使用权和房屋所有权属于吴峪逸。

5.2、他项权利状况：

据估价师调查，于价值时点，估价对象设定了抵押权。经实地查勘，估价对象未设定租赁权。

5.3、查封及其他限制状况：



据估价师调查，于价值时点，估价对象已被查封。

五、价值时点

为更好服务于本次估价目的，本估价报告的价值时点确定为实地查勘日，即二〇二二年十月二十四日。

六、价值类型

本次估价采用的价值标准为公开市场价值标准，其公开市场价值是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规定，本次估价中我们主要遵循了以下原则：

7.1 客观、独立、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。

7.2 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。

7.3 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。

7.4 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。

7.5 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：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

本次估价的主要依据有：

法律法规依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；

技术规范

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

行为依据

- 1、《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)；
- 2、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》的通知(法办〔2018〕273号)；
- 3、中房学关于印发《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)；



4、《重庆市涪陵区人民法院委托书》：(2022)渝 0102 执 2067 号。

取价依据

- 1、估价委托人提供的基本数据；
- 2、估价委托人提供的其它辅助资料和我们实地查勘、调查所得的资料；

产权依据：

《房地产权证》等资料。

九、估价方法

1、估价思路

本次估价的估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，根据本次估价的估价目的，同时综合考虑估价对象实际情况和收集到的相关资料，本次估价采用适宜的估价方法求取估价对象的市场价值。

2、估价方法的选用

可选估价方法	比较法		收益法		假设开发法	成本法
	是否选取	选取	不选	选取	不选	不选
估价方法选取理由	估价对象1为住宅用房，所在区域房地产市场发育充分，交易案例较多，适宜采用比较法进行估价。	估价对象2-5为商服用房，所在区域近期类似交易案例较少，不宜采用比较法进行估价。	估价对象1为住宅用房，类似地区、类似物业多为自用，出租案例少、且多为短期租赁，故不宜采用收益法进行估价。	估价对象2-5为商服用房，能产生持续稳定收益，该区域类似房地产租赁案例易于获取，宜采用收益法估价。	估价对象属于建成并已投入使用的房地产，非待开发建设房地产或有开发潜力的房地产，不宜采用假设开发法进行估价。	估价对象为住宅、商服用房，现行用途房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，不宜采用成本法进行估价。

比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据期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。

收益法：预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化



率、收益乘数将其转换为价值，以求取评估对象客观合理价格或价值的方法。


十、估价结果

本次估价采用合理的估价方法，经过上述估价程序后，反映估价对象在估价目的和有关假设和限制条件下，于价值时点二〇二二年十月二十四日所体现的市场价值如下：

评估总价：¥99.46 万元

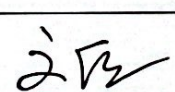
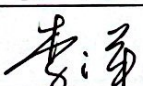
大写（人民币）：玖拾玖万肆仟陆佰元整

详见评估明细表：



序号	产权证号	权利人	坐落	用途	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米)	价值 (万元)
1	303房地证2011字第20663号	吴敏	涪陵区兴华西路2号4幢4-2	住宅	132.5	3620	47.97
2	303房地证2013字第62747号	吴裕逸	涪陵区人民西路3号B幢负1-6	商服用房	19.95	5410	10.79
3	房地证2006字第12235号		涪陵区人民西路3号C幢负1-9(总7层)	商业用房	14.64	5410	7.92
4	303房地证2015字第10773号		涪陵区人民西路3号C幢-1-10	商服用房	20.99	5410	11.36
5	303房地证2015字第10724号		涪陵区人民西路3号C幢2-15	商服用房	34.6	6190	21.42
合计					222.68		99.46

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
文欣	5020200046		2022年11月3日
李洋	5020170030		2022年11月3日



十二、实地查勘期

本估价报告的实地查勘期为 2022 年 10 月 24 日。

十三、估价作业期

本估价报告的作业日期为 2022 年 10 月 19 日至 2022 年 11 月 3 日。

谨此报告！

重庆海特土地房地产估价资产评估有限责任公司

二〇二二年十一月三日

