

致估价委托人函

重庆市万州区人民法院：

我公司接受委托，依照国家有关法律、法规和政策要求，按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的操作程序，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，选用收益法、比较法，对位于万州区沙龙路二段593-619号重庆三峡蔬菜批发市场2幢1层3-5轴等7宗，建筑面积共计1151.90平方米的商业、住宅用房市场价值进行了评估(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)，确定估价对象在2021年9月2日的估价结果为：

估价对象	权利人	坐落	权证编号	用途	建筑面积(m ²)	建面单价(元/m ²)	房地产总价(万元)
1	殷明政	沙龙路二段593-619号重庆三峡蔬菜批发市场2幢1层3-5轴	301房地证2010字第05920号	商业用房	89.72	6880	61.73
2	王小林	沙龙路二段593-619号2幢1层5-10轴	301房地证2010字第00845号	商业用房	179.09	6390	114.44
3	殷明政	沙龙路二段593-619号重庆三峡蔬菜批发市场2幢1层10-23轴	301房地证2010字第05921号	商业用房	553.28	6330	350.23
4	殷明政	沙龙路二段593-619号重庆三峡蔬菜批发市场2幢1层28-29轴	301房地证2010字第05917号	商业用房	48.6	6270	30.47
5	殷明政	沙龙路二段593-619号重庆三峡蔬菜批发市场3幢2层6-7轴	301房地证2010字第05918号	商业用房	27.31	7000	19.12
6	殷明政	沙龙路二段593-619号重庆三峡蔬菜批发市场3幢2层12-14轴	301房地证2010字第05919号	商业用房	90.84	6880	62.50
7	王小林	钟鼓楼街道万州区北溪大道三段24号24层2405室	301房地证2013字第51623号	成套住宅	163.06	9900	161.43
		合计	-	-	1151.90	-	799.92

房地产总价：799.92万元

大写：人民币柒佰玖拾玖万玖仟贰佰元整

特别提示：欲了解估价项目的详细情况，请认真阅读评估报告全文。

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

二〇二二年九月八日



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.....	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.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
附件.....	13
1、估价对象位置图	
2、估价对象照片	
3、《重庆市万州区人民法院司法评估委托书》、《司法鉴定回复函》复印件	
4、估价对象权属证书复印件	
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》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、水电气费、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

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，被查封，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结果的影响。

至价值时点，估价对象 1-6 存在被占有使用的情况，根据《司法鉴定回复函》，本次估价不考虑原有的占有使用情况对评估结果的影响。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

估价对象 1-7 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 1-6 房屋建成时间约为 2002 年，估价对象 7 房屋建成时间约为 2012 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“(2021)渝 0101 执 6005 号 3269 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 2021 年 9 月 8 日起至 2022 年 9 月 7 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) 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。

(六) 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。

(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。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

重庆市万州区人民法院

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

根据《重庆市万州区人民法院司法评估委托书》[(2021)渝0101执6005号]及估价对象权属证书复印件，确定本次估价对象范围如下：

估价对象	权利人	坐落	权证编号	用途	土地使用权类型	建筑面积(m ²)	套内面积(m ²)
1	殷明政	沙龙路二段593-619号 重庆三峡蔬菜批发市场 2幢1层3-5轴	301房地证 2010字第 05920号	商业 用房	出让	89.72	69.56

估价机构：重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司

联系电话：023-86798617 86798612

传 真：023-67869118

2	王小林	沙龙路二段593-619号2幢1层5-10轴	301房地证2010字第00845号	商业用房	出让	179.09	138.84
3	殷明政	沙龙路二段593-619号重庆三峡蔬菜批发市场2幢1层10-23轴	301房地证2010字第05921号	商业用房	出让	553.28	428.92
4	殷明政	沙龙路二段593-619号重庆三峡蔬菜批发市场2幢1层28-29轴	301房地证2010字第05917号	商业用房	出让	48.6	37.67
5	殷明政	沙龙路二段593-619号重庆三峡蔬菜批发市场3幢2层6-7轴	301房地证2010字第05918号	商业用房	出让	27.31	21.17
6	殷明政	沙龙路二段593-619号重庆三峡蔬菜批发市场3幢2层12-14轴	301房地证2010字第05919号	商业用房	出让	90.84	70.42
7	王小林	钟鼓楼街道万州区北滨大道三段28号7幢24层2405室	301房地证2013字第51623号	成套住宅	出让	163.06	143

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	用途	土地状况	建筑物状况
1	沙龙路二段593-619号重庆三峡蔬菜批发市场2幢1层3-5轴	商业用房	土地使用权类型为出让,土地用途为商服用地,土地级别为万州区商业4级,土地使用权面积为29.46平方米,土地使用权终止日期为至2040年5月25日,至价值时点剩余使用年限约18.7年。地形为规则多边形,地势有一定坡度,无不良地质条件。土地开发程度:通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气,场地平整。	估价对象所在建筑名称为重庆三峡蔬菜批发市场,建筑结构为钢筋混凝土,于2002年建成,建筑成新度七成新,维护保养状况较好,无明显破损状况。防水、保温、隔热、隔音、采光、通风、日照情况等较好,功能齐全。外墙为外墙砖,用途为商业用房。估价对象总楼层为6层,估价对象位于第1层,层高约5.8米,建筑面积为89.72平方米,套内面积为69.56平方米。空间布局:空间分区以及各个空间的交通流线合理,见房地产平面图;室内为矩形,长宽较适中。装饰装修:地面为水磨石,天棚及内墙刷白,卷帘门、铝合金窗。 设施设备:水、电、通讯;物业管理:市场物业管理,物管一般;利用现状:被占有使用,作为蔬菜批发部使用。
2	沙龙路二段593-619号2幢1层5-10轴	商业用房	土地使用权类型为出让,土地用途为商服用地,土地级别为万州区商业4级,土地使用权面积为58.79平方米,土地使用权终止日期为至2040年5月25日,至价值时点剩余使用年限约18.7年。地形为规则多边形,地势有一定坡度,无不良地质条件。土地开发程度:通路、通电、通讯、	估价对象所在建筑名称为重庆三峡蔬菜批发市场,建筑结构为钢筋混凝土,于2002年建成,建筑成新度七成新,维护保养状况较好,无明显破损状况。防水、保温、隔热、隔音、采光、通风、日照情况等较好,功能齐全。外墙为外墙砖,用途为商业用房。估价对象总楼层为6层,估价对象位于第1层,总层高约5.5米,隔有夹层,夹层层高约2.5米,建筑面积为179.09平方米,套内面积为138.84平方米。空间布局:空间分区以及各

估价机构:重庆百巨资产评估土地房地产估价有限公司

联系电话:023-86798617 86798612

传 真:023-67869118

			通上水、通下水、通燃气，场地平整。	个空间的交通流线合理，见房地产平面图；室内为规则多边形，长宽较适中。装饰装修：地面为水磨石，天棚及内墙刷白，卷帘门、铝合金窗。 设施设备：水、电、通讯；物业管理：市场物业管理，物管一般；利用现状：被占用使用，作为蔬菜批发部、冻库使用。
3	沙龙路二段 593-619 号重庆三峡蔬菜批发市场 2 幢 1 层 10-23 轴	商业用房	土地使用权类型为出让，土地用途为商服用地，土地级别为万州区商业 4 级，土地使用权面积为 181.61 平方米，土地使用权终止日期为至 2040 年 5 月 25 日，至价值时点剩余使用年限约 18.7 年。地形为规则多边形，地势有一定坡度，无不良地质条件。土地开发程度：道路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气，场地平整。	估价对象所在建筑名称为重庆三峡蔬菜批发市场，建筑结构为钢筋混凝土结构，于 2002 年建成，建筑成新度七成新，维护保养状况较好，无明显破损状况。防水、保温、隔热、隔声、采光、通风、日照情况等较好，功能齐全。外墙为外墙砖，用途为商业用房。估价对象总楼层为 6 层，估价对象位于第 1 层，层高约 3.8 米-5.5 米，建筑面积为 553.28 平方米，套内面积为 428.92 平方米。空间布局：空间分区以及各个空间的交通流线合理，见房地产平面图；室内为矩形，长宽较适中。装饰装修：地面为水磨石，天棚及内墙刷白，卷帘门、铝合金窗。 设施设备：水、电、通讯；物业管理：市场物业管理，物管一般；利用现状：被占用使用，作为蔬菜批发部使用。
4	沙龙路二段 593-619 号重庆三峡蔬菜批发市场 2 幢 1 层 28-29 轴	商业用房	土地使用权类型为出让，土地用途为商服用地，土地级别为万州区商业 4 级，土地使用权面积为 15.95 平方米，土地使用权终止日期为至 2040 年 5 月 25 日，至价值时点剩余使用年限约 18.7 年。地形为规则多边形，地势有一定坡度，无不良地质条件。土地开发程度：道路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气，场地平整。	估价对象所在建筑名称为重庆三峡蔬菜批发市场，建筑结构为钢筋混凝土结构，于 2002 年建成，建筑成新度七成新，维护保养状况较好，无明显破损状况。防水、保温、隔热、隔声、采光、通风、日照情况等较好，功能齐全。外墙为外墙砖，用途为商业用房。估价对象总楼层为 6 层，估价对象位于第 1 层，层高约 3.2 米，建筑面积为 48.6 平方米，套内面积为 37.67 平方米。空间布局：空间分区以及各个空间的交通流线合理，见房地产平面图；室内为矩形，长宽较适中。装饰装修：地面为水磨石，天棚及内墙刷白，卷帘门、铝合金窗。 设施设备：水、电、通讯；物业管理：市场物业管理，物管一般；利用现状：被占用使用，作为蔬菜批发部使用。
5	沙龙路二段 593-619 号重庆三峡蔬菜批发市场 3 幢 2 层 6-7 轴	商业用房	土地使用权类型为出让，土地用途为商服用地，土地级别为万州区商业 4 级，土地使用权面积为 8.96 平方米，土地使用权终止日期为至 2040 年 5 月 25 日，至价值时点剩余使用年限约 18.7 年。地形为规则多边形，地势有一定坡度，无不良地质条件。土地开发程度：道路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气，场地平整。	估价对象所在建筑名称为重庆三峡蔬菜批发市场，建筑结构为钢筋混凝土结构，于 2002 年建成，建筑成新度七成新，维护保养状况较好，无明显破损状况。防水、保温、隔热、隔声、采光、通风、日照情况等较好，功能齐全。外墙为外墙砖，用途为商业用房。估价对象总楼层为 6 层，估价对象位于第 2 层，层高约 5.4 米，建筑面积为 27.31 平方米，套内面积为 21.17 平方米。空间布局：空间分区以及各个空间的交通流线合理，见房地产平面图；室内为矩形，长宽较适中。装饰装修：地面为水磨石，天棚及内墙刷白，卷帘门、铝合金窗。 设施设备：水、电、通讯；物业管理：市场

估价机构：重庆百亚资产评估土地房地产估价有限公司

联系电话：023-86798617 86798612

传 真：023-67869118

				物业管理, 物管一般; 利用现状: 被占用使用, 作为蔬菜批发部使用。
6	沙龙路二段 593-619 号重庆三峡蔬菜批发市场 3 幢 2 层 12-14 轴	商业用房	土地使用权类型为出让, 土地用途为商服用地, 土地级别为万州区商业 4 级, 土地使用权面积为 29.82 平方米, 土地使用权终止日期为至 2040 年 5 月 25 日, 至价值时点剩余使用年限约 18.7 年。地形为规则多边形, 地势有一定坡度, 无不良地质条件。土地开发程度: 通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气, 场地平整。	估价对象所在建筑名称为重庆三峡蔬菜批发市场, 建筑结构为钢筋混凝土, 于 2002 年建成, 建筑成新度七成新, 维护保养状况较好, 无明显破损状况。防水、保温、隔热、隔声、采光、通风、日照情况等较好, 功能齐全。外墙为外墙砖, 用途为商业用房。估价对象总楼层为 6 层, 估价对象位于第 2 层, 层高约 5.4 米, 建筑面积为 90.84 平方米, 套内面积为 70.42 平方米。空间布局: 空间分区以及各个空间的交通流线合理, 见房地产平面图; 室内为矩形, 长宽较适中。装饰装修: 地面为水磨石, 天棚及内墙刷白, 卷帘门、铝合金窗。 设施设备: 水、电、通讯; 物业管理: 市场物业管理, 物管一般; 利用现状: 被占用使用, 作为蔬菜批发部使用。
7	钟鼓楼街道万州区北滨大道三段 28 号 7 幢 24 层 2405 室	成套住宅	土地使用权类型为出让, 土地用途为城镇住宅用地, 土地级别为万州区住宅 3 级, 共有使用权面积为 1184.3 平方米, 土地使用权终止日期为 2055 年 03 月 02 日, 至价值时点剩余使用年限约 33.5 年。地形为规则多边形, 地势有一定坡度, 无不良地质条件。土地开发程度: 通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气, 场地平整。	估价对象所在建筑名称为清江上城, 建筑结约为钢筋混凝土, 于 2012 年建成, 建筑成新度八五成新, 维护保养状况较好, 无明显破损状况。防水、保温、隔热、隔声、采光、通风、日照情况等较好, 功能齐全。外墙为外墙砖, 用途为住宅。估价对象总楼层为 28 层, 估价对象位于第 24 层, 层高 3 米, 建筑面积: 163.06 平方米; 套内面积: 143 平方米, 户型为为三室两厅一厨两卫, 装饰装修: 入户防盗门, 室内套袋门, 塑钢窗; 客厅地面铺地砖, 墙面瓷砖, 天棚吊顶, 卧室地面铺木地板, 墙面贴墙布, 天棚刷白; 厨卫: 防滑地砖, 瓷砖满墙, 扣板吊顶。 设施设备: 水、电、气、通讯、宽带通, 电梯 2 部。物业管理: 专业物业管理, 物管费 1.35 元/平方米/月; 利用现状: 自住。

(三) 估价对象权益状况

估价对象	权利人	坐落	权证编号	用途	土地使用类型	剩余使用年限	他项权利状况	限制权利情况
1	殷明政	沙龙路二段 593-619 号重庆三峡蔬菜批发市场 2 幢 1 层 3-5 轴	301 房地证 2010 字第 05920 号	商业用房	出让	约 18.7 年	至价值时点, 设立抵押权	至价值时点, 已被人民法院查封, 存在被占用的情况
2	王小林	沙龙路二段 593-619 号 2 幢 1 层 5-10 轴	301 房地证 2010 字第 00845 号	商业用房	出让	约 18.7 年	至价值时点, 设立抵押权	至价值时点, 已被人民法院查封, 存在被占用的情况
3	殷明政	沙龙路二段 593-619 号重庆三峡蔬菜批发市场 2 幢 1 层 10-23 轴	301 房地证 2010 字第 05921 号	商业用房	出让	约 18.7 年	至价值时点, 设立抵押权	至价值时点, 已被人民法院查封, 存在被占用的情况

4	殷明政	沙龙路二段 593-619 号重庆三峡蔬菜批发市场 2 幢 1 层 28-29 轴	301 房地证 2010 字第 05917 号	商业用房	出让	约 18.7 年	至价值时点, 设立抵押权	至价值时点, 已被人民法院查封, 存在被占用的情况
5	殷明政	沙龙路二段 593-619 号重庆三峡蔬菜批发市场 3 幢 2 层 6-7 轴	301 房地证 2010 字第 05918 号	商业用房	出让	约 18.7 年	至价值时点, 设立抵押权	至价值时点, 已被人民法院查封, 存在被占用的情况
6	殷明政	沙龙路二段 593-619 号重庆三峡蔬菜批发市场 3 幢 2 层 12-14 轴	301 房地证 2010 字第 05919 号	商业用房	出让	约 18.7 年	至价值时点, 设立抵押权	至价值时点, 已被人民法院查封, 存在被占用的情况
7	王小林	钟鼓楼街道万州区北滨大道三段 28 号 7 幢 24 层 2405 室	301 房地证 2013 字第 51623 号	成套住宅	出让	约 33.5 年	至价值时点, 设立抵押权	至价值时点, 已被人民法院查封, 存在被占用的情况

(四) 估价对象区位状况

估价对象	区位状况描述
1-6	<p>位置: 坐落于万州区沙龙路二段 593-619 号重庆三峡蔬菜批发市场 2 幢、3 幢, 具体位置见估价对象位置图。位于重庆市万州区城市中部, 重庆三峡蔬菜批发市场内。估价对象离万州区商业中心福士德广场约 2.5 公里, 距离万州区高铁站约 12 公里。估价对象一面临街, 所临街道是市场内道路。</p> <p>交通: 估价对象所在区域沙龙路二段、清溪街、青堰坡、清华路等构成主要的交通网络, 路况一般。估价对象距武警支队公交站约 250 米, 有万州 12 路、万州 13 路、万州 15 路、万州 36 路、万州 37 路、万州 62 路、万州 8 路、万州 9 路等公交线路经过, 公交班次较密集, 出行捷度。所在区域有违停、单行道等交通管制。所在区域有露天停车场, 车位数量较少, 停车位紧缺。</p> <p>外部配套设施: 估价对象所在区域基础设施完善, 达到六通(即通上水、下水、通电、通气、通路、通讯)。周边有会噪子菜市场、沙龙加气站、沙龙加油站、宏远批发市场、万州第三中学(沙龙校区)、万州奇方肛肠医院、中国农业银行(重庆万州沙龙路支行)、中国邮政储蓄银行(沙龙路支行)等公共服务设施。</p> <p>周围环境: 估价对象所在区域白天有轻微噪音污染, 菜市场垃圾废物污染, 环境卫生状况一般。估价对象所在地区的声誉、治安状况较好。无特殊景观。</p>
7	<p>位置: 坐落于钟鼓楼街道万州区北滨大道三段 28 号 7 幢 24 层 2405 室, 具体位置见估价对象位置图。位于万州北山片区, 万安大桥旁。估价对象离万达广场约 1.2 公里, 距离万州高铁站约 7 公里。估价对象所在小区临北山大道、北滨大道三段。整栋建筑坐北朝南, 估价对象朝南。</p> <p>交通: 估价对象所在区域北山大道、北滨大道三段、钟鼓楼一路等构成主要的交通网络, 路况较好。估价对象距北山桥头公交站约 200 米, 有万州 16 路、万州 17 路、万州 18 路、万州 19 路、万州 1 路、万州 25 路、万州 26 路、万州 29 路、万州 31 路、万州 32 路、万州 3 路等公交线路经过, 公交班次较密集, 出行捷度。所在区域有违停、公交车专用车道、单行道等交通管制。所在小区有地下停车场, 车位数量较多, 停车位充足。</p> <p>外部配套设施: 估价对象所在区域基础设施完善, 达到六通(即通上水、下水、通电、通气、道路、通讯)。周边有万州区中西医结合医院、重庆三峡中心医院健康管理中心、999 大酒店(北山大道店)、中国农业银行(钟鼓楼支行)、重庆三峡银行(北山支行)、电报路小学(钟鼓楼校区)、家益超市(北山二店)、水果市场等公共服务设施。</p> <p>周围环境: 估价对象所在区域无水、空气、噪声、辐射、固体废物等污染及污染源, 环境优美、整洁, 环境卫生状况良好。估价对象所在地区的声誉较好, 居民素质较高, 治安状况较好。估价对象为江景景观。</p>

五、价值时点

实地查勘工作于 2021 年 9 月 2 日完成,故价值时点为 2021 年 9 月 2 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》

(三) 估价委托人提供的资料:

1、《重庆市万州区人民法院司法评估委托书》[(2021)渝0101执6005号]

- 2、《司法鉴定回复函》
- 3、估价对象权属证书复印件

(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、比较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。

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适当处理后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、比较法，对各种资料进行了综合分析测算后，确定估价对象在 2021 年 9 月 2 日的估价结果为：

估价对象	权利人	坐落	权证编号	用途	建筑面积 (m ²)	建面单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
1	殷明政	沙龙路二段 593-619 号重庆三峡蔬菜批发市场 2 幢 1 层 3-5 轴	301 房地证 2010 字第 05920 号	商业用房	89.72	6880	61.73
2	王小林	沙龙路二段 593-619 号 2 幢 1 层 5-10 轴	301 房地证 2010 字第 00845 号	商业用房	179.09	6390	114.44
3	殷明政	沙龙路二段 593-619 号重庆三峡蔬菜批发市场 2 幢 1 层 10-23 轴	301 房地证 2010 字第 05921 号	商业用房	553.28	6330	350.23
4	殷明政	沙龙路二段 593-619 号重庆三峡蔬菜批发市场 2 幢 1 层 28-29 轴	301 房地证 2010 字第 05917 号	商业用房	48.6	6270	30.47
5	殷明政	沙龙路二段 593-619	301 房地证	商业	27.31	7000	19.12

		号重庆三峡蔬菜批发市场3幢2层6-7轴	2010字第05918号	用房			
6	殷明政	沙龙路二段593-619号重庆三峡蔬菜批发市场3幢2层12-14轴	301房地证2010字第05919号	商业用房	90.84	6880	62.50
7	王小林	钟鼓楼街道万州区北滨大道三段28号7幢24层2405室	301房地证2013字第51623号	成套住宅	163.06	9900	161.43
合计			-		1151.90	-	799.92

房地产总价：799.92万元

大写：人民币柒佰玖拾玖万玖仟贰佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
汪林均	5020200059	汪林均	2021年9月8日
杨庆	5020210016	杨庆	2021年9月8日

十二、实地查勘期

2021年9月2日

十三、估价作业期

2021年9月2日至2021年9月8日

附 件

- 1、估价对象位置图
- 2、估价对象照片
- 3、《重庆市万州区人民法院司法评估委托书》[(2021)渝 0101 执 6005 号]、《司法鉴定回复函》复印件
- 4、估价对象权属证书复印件
- 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 1-6 照片
(万州区沙龙路二段 593-619 号重庆三峡蔬菜批发市场)



估价对象周边环境



估价对象周边环境



估价对象市场入口



估价对象市场内状况



估价对象市场内状况



估价对象建筑外观



估价对象建筑外观



估价对象状况



估价对象状况



估价对象状况



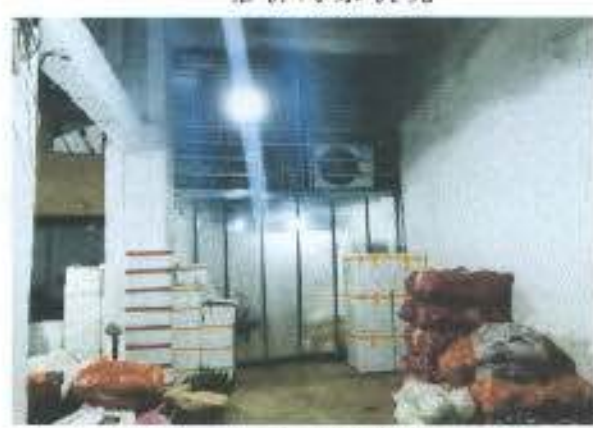
估价对象状况



估价对象状况



估价对象状况



估价对象状况



估价对象状况



估价对象状况



估价对象状况



估价对象状况



估价对象状况



估价对象状况



估价对象状况



估价对象状况



估价对象状况



估价对象状况



估价对象状况



估价对象状况



估价对象状况



估价对象状况

估价对象 7 照片
(万州区钟鼓楼街道北滨大道三段 28 号 7 幢 24 层 2405 室)



估价对象周边环境



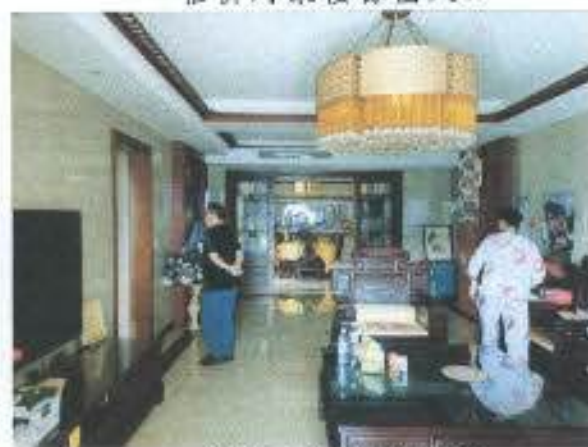
估价对象大楼外观



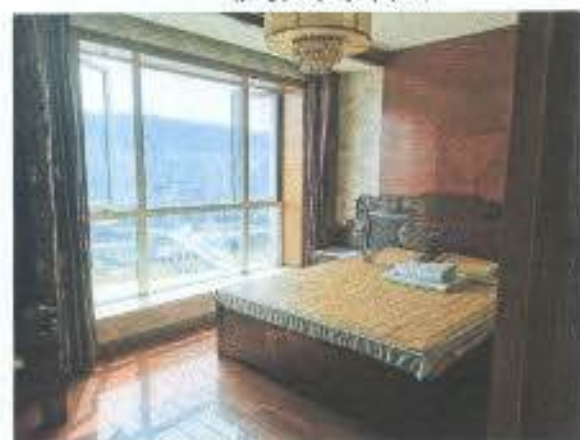
估价对象楼栋出入口



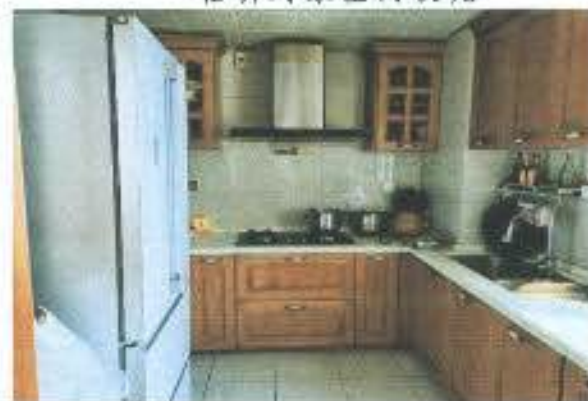
估价对象门牌



估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象室内状况



估价对象视野

重庆市万州区人民法院 委托书

(2021)渝 0101 执 6005 号

重庆百臣土地房地产评估有限公司：

我院在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆万州分行与殷明政,王小林 3269 一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

重庆市万州区北滨大道三段 28 号 7 幢 24 层 2405 号等
八套房屋(详见评估报告登记表)



司法鉴定回复函

重庆百臣资产评估土地房地产估价有限公司：

本院在执行申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司重庆万州分行与被告被执行人殷明政、王小林金融借款合同纠纷一案中，涉及的位于重庆市万州区北滨大道三段28号7幢24层2405号（房产证号：301房地证2013字第51623号），重庆市万州区沙龙路二段593至619号重庆三峡蔬菜批发市场2幢1层3-5轴（房产证号：301房地证2010字第05920号），重庆市万州区沙龙路二段593至619号重庆三峡蔬菜批发市场2幢1层5-10轴（房产证号：301房地证2010字第00845号），重庆市万州区沙龙路二段593至619号重庆三峡蔬菜批发市场2幢1层10-23轴（房产证号：301房地证2010字第05921号），重庆市万州区沙龙路二段593至619号重庆三峡蔬菜批发市场2幢1层28-29轴（房产证号：301房地证2010字第05917号），重庆市万州区沙龙路二段593至619号重庆三峡蔬菜批发市场3幢2层二层6-7轴（房产证号：301房地证2010字第05918号），重庆市万州区沙龙路二段593至619号重庆三峡蔬菜批发市场3幢2层二层12-14轴（房产证号：301房地证2010字第05919号）房屋，本次评估不考虑占用对评估价值的影响。

特此函告



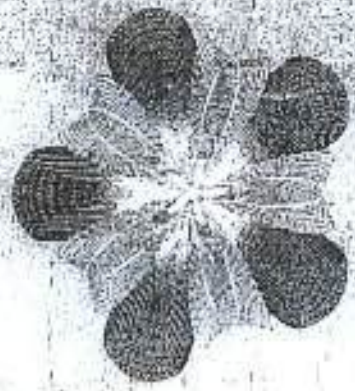
301 房地证 2010字第05920号

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

Handwritten notes and a rectangular stamp, possibly containing registration details or dates.



重庆市国土资源和房屋局
编号: 20100000000000000000

重庆市国土资源和房屋局
登记名: [Handwritten Name]

记 事

非住宅: 合自有其用面积20.16平方米.

原 册 正 文

重庆市国土资源和房屋局
 房屋权属登记簿
 房屋权属登记簿
 房屋权属登记簿

权利人	熊明政			
证件名称及号码	身份证 512221197108240411			
坐落	沙龙路二段703-619号重庆三株蔬菜批发市场2幢1室			
房地籍号	01-09-285			
土地用途或类型	出让	房屋结构	情况	
土地用途	051 商服用地	房屋用途	商业用房	
土地用途面积	29.46平方米	层 数	1	
共有建筑面积	/	房屋建筑面积	89.72	
土地使用权限终止日期	至2040年6月25日	套内建筑面积	69.66	
房屋共有或共用部位及设施				

房屋编号: 2010000965
 房屋地址: 重庆市沙坪坝区
 房屋用途: 商业用房
 房屋结构: 框架结构
 房屋层数: 1层
 房屋建筑面积: 89.72平方米
 房屋套内建筑面积: 69.66平方米
 房屋用途: 商业用房
 房屋结构: 框架结构
 房屋层数: 1层
 房屋建筑面积: 89.72平方米
 房屋套内建筑面积: 69.66平方米

房屋编号: 2010000965
 房屋地址: 重庆市沙坪坝区
 房屋用途: 商业用房
 房屋结构: 框架结构
 房屋层数: 1层
 房屋建筑面积: 89.72平方米
 房屋套内建筑面积: 69.66平方米

2010年06月

重庆市国土资源和房屋局
 房屋权属登记簿
 房屋权属登记簿
 房屋权属登记簿

043

记 事

该宗地原属重庆瑞舟实业发展有限公司万州分公司商品房，现经分户变更来

与原件核对相符

370

宗地平面图

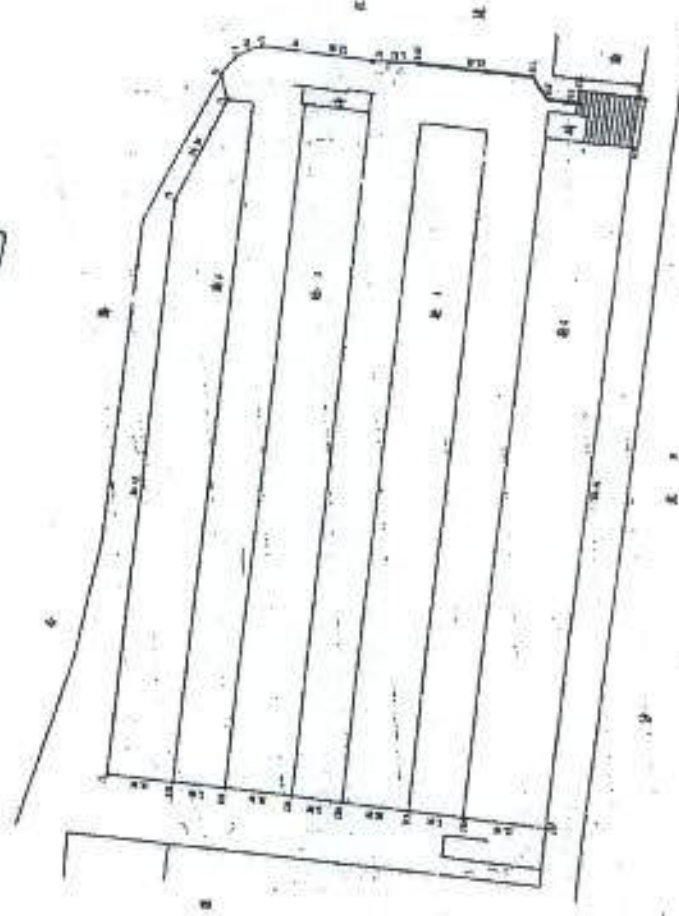
单位: m, m²

宗地编号: 01-05-2015

地籍图号:

权利人: 原房主

用途:



上海浦东新区土地局

全北新地号

五洲
1511

使用面积: 3370平方米

权利人 杜利祥及 杜利祥妻 杜利祥妻 杜利祥妻
 身份证号 330102197101010011 330102197101010011 330102197101010011

附 图



比例: 1:200
 单位: M

线内层为有房产

浙江省住房和城乡建设厅
 浙江省不动产登记中心

与原件核对相符

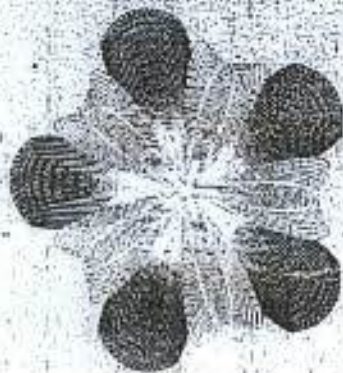
房地证 字第 号

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

与原件核对相符
登记机关 章



重庆市国土房屋管理局

编号

证号: 假明政

记 事

李作亮, 含自有共用面积40.25平方米。
 李作亮 李作亮 李作亮

与原件核对相符
 经办人: 李作亮

土地行政主管部门
 殷明政

权利人	王小林			
证件名称及号码	身份证 512221197311161001			
坐落	沙湾路二段田3-618号2幢1层6-10轴			
房地编号	01-09-285			
土地使用类型	出让	房屋结构	框架	
土地用途	054 其它商服用地	房屋用途	商业用房	
土地用途面积	88.79平方米	层数	1	
共有建筑面积	/	房屋建筑面积	179.09	
土地使用期限起止日期	至2040年5月20日	套内建筑面积	108.84	
房屋共有或共用部位及设施				

收件编号: 0100561057
 日期: 2010年1月8日

土地行政主管部门
 殷明政

记 事

该宗地原属重庆瑞舟实业发展有限公司万州分公司商品房，
现经分户变更来。

售原并核相符

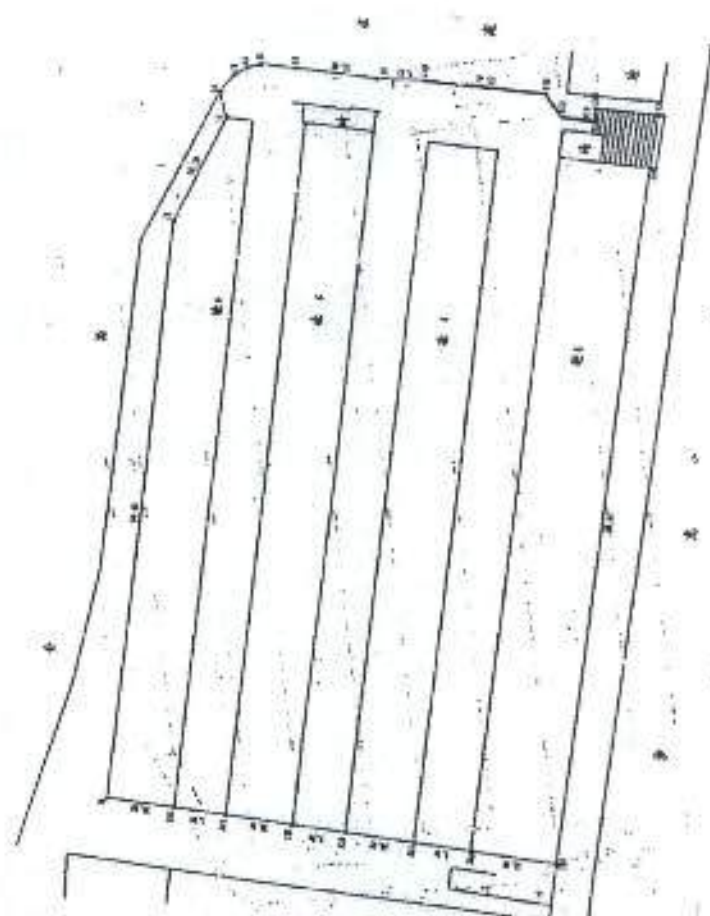
宗地地图

单位: m.m²

宗地编号: 01-001

地籍图号:

权利人: 王小林



与原件核对相符

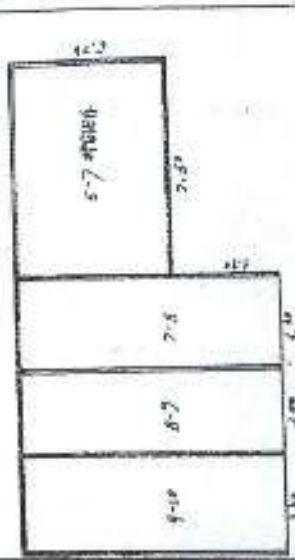
使用面积: 58.79平方米

权利人 权利种类 权利价值 时间 备注
 中国建设银行 46.308 112,500.00 2014.07.20 14.07.20

附图



盖章



比例: 1:1
 单位: M

工线内属国有房产

武安地属属里
 明经特户受印

武安地属属里
 明经特户受印

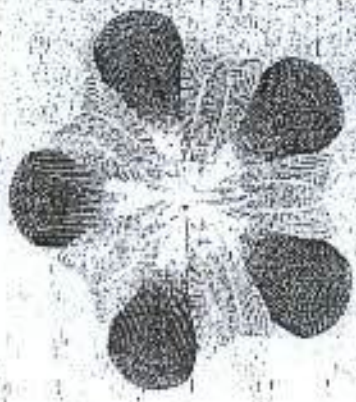
301 房地证 510 字第 05921 号

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

张孝华



重庆市土地房屋管理局

编号:

供
政
政
政

非住宅：合自有共用面积134.30平方米。

备注：无

与附件核办

假明政

权利人	假明政			
证件名称及号码	身份证 5122211971024411			
坐落	沙龙路二段603-619号顺成三城蔬菜批发市场62幢1层10-23号			
房地编号	01-1-285			
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢混	
土地用途	051 商服用地	房屋用途	商业用房	
土地使用面积	181.61平方米	楼 层	1	
共有范围或期限	/	房屋建筑面积	603.28	
土地使用期限	至2040年5月25日	容积率	428.92	
终止日期				
房屋共有或共用部位及设施				

重庆市土地房屋权属登记
去 用 章
重庆市土地房屋管理局
登记日期

2010年05月8日

重庆市土地房屋权属登记
去 用 章
重庆市土地房屋管理局
登记日期

记 事

该宗地原属重庆瑞冉实业发展有限公司万州分公司商品房，现经户变更来

与原件核对相符

宗地图

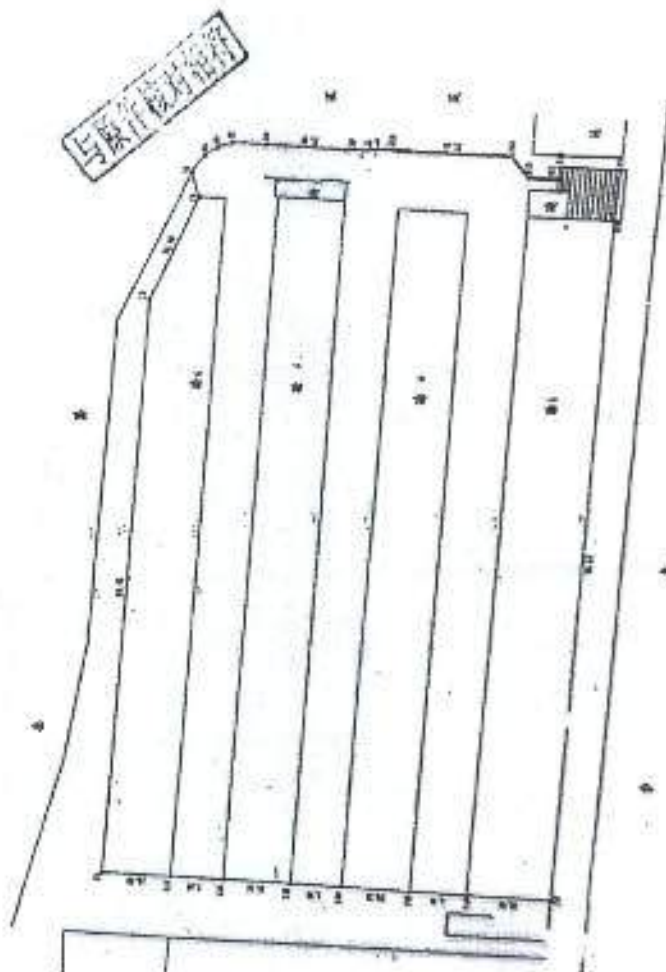
单位: m.m²

宗地编号: 0-0-05

地籍册号:

权利人: 袁明康

北



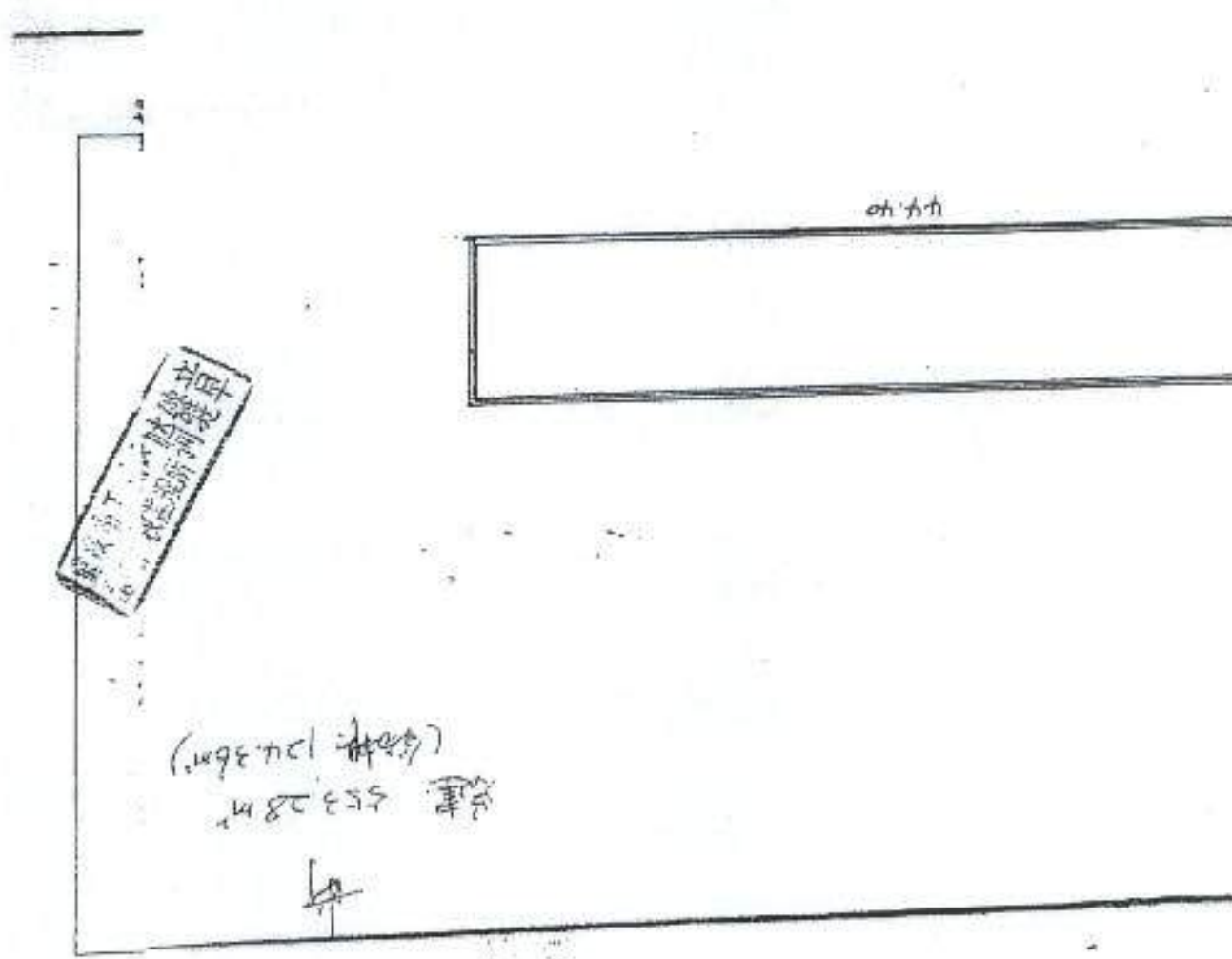
与原件核对相符

与原件核对相符

宗地编号: 0-0-05
地籍册号: 0-0-05
权利人: 袁明康

红线内属自有房产

比例: 1:350



房屋
结构
图例

总建筑面积 553.28 m²
(其中: 124.36 m²)

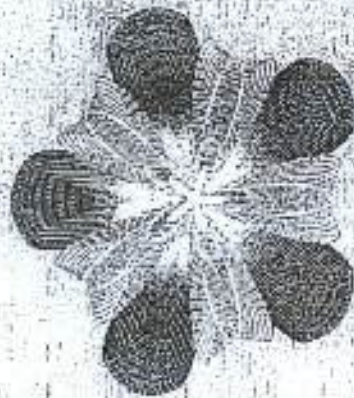
房地证 字第 05917号

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

假明政



重庆市国土局

编号:

事 记

非住宅: 台自有共用面积10.93平方米。
 备注: 无

与原件核对相符
 日期: 2010年6月8日

万州区国土资源分局
 2010年6月8日

权利人	原明政
证件名称及号码	身份证 512221197105240411
坐落	沙龙路二段393-619号重庆三峡蔬菜批发市场2幢1层39-39幢
房地幢号	01-09-395
土地权利类型	出让
土地用途	061 商业用地
土地总登记面积	15.95平方米
共有使用面积	/
土地使用权终止日期	至2040年6月25日
房屋共有或共用部位及设施	
房屋结构	砖混
房屋用途	商业用房
层数	1
房屋建筑面积	48.6
套内建筑面积	37.07

房屋代售重庆市万州区房屋管理局
 房屋用途: 专用章
 万州区国土资源分局
 登记日期: 2010年6月8日

文件编号: 2010000067
 重庆市土地房屋权属登记
 专用章
 万州区国土资源分局
 2010年6月21日

070

记 事

该宗地原属重庆瑞舟实业发展有限公司万州分公司商品房，现经分户变更来

瑞舟实业发展有限公司

宗地 地 图

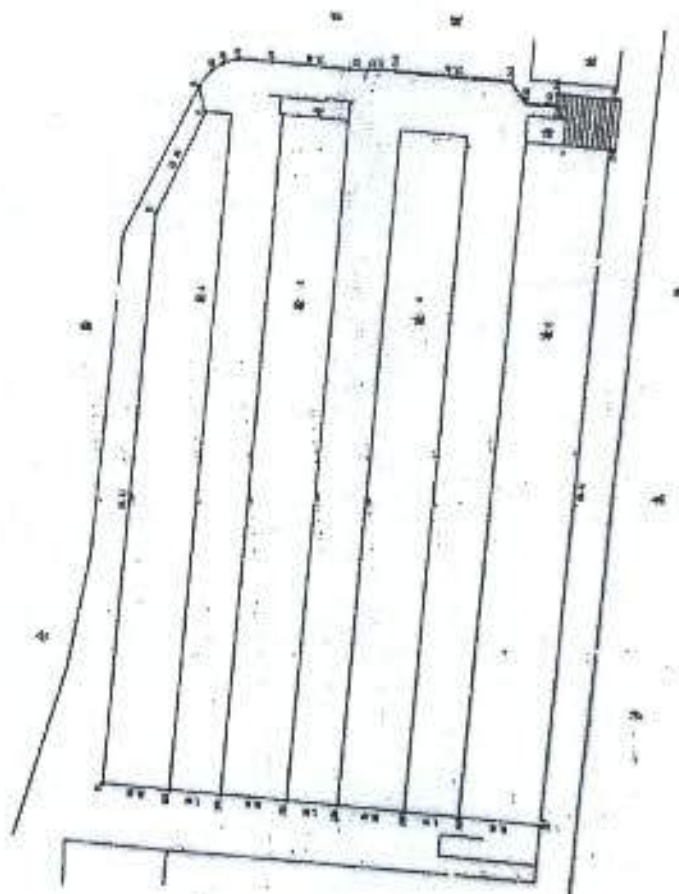
单位: m.m²

宗地编号: 01-00-385

地籍图号:

权利人: 昆明政

北



使用权面积: 15.96平方米

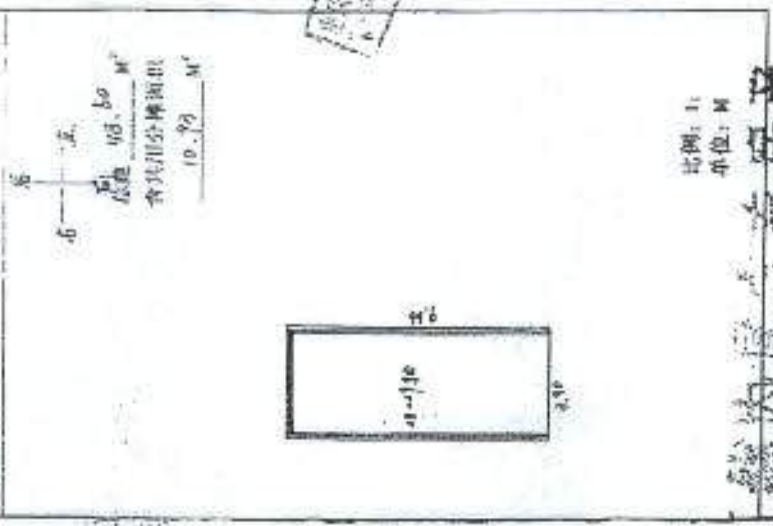
源局
印章

518.13 2007.11

万源局
印章

权利人 权利村更 权利价值 时间 达
 印信银行 抵押 权利价值 抵押给 永盛 2010.10.9 办证

附图



比例: 1:
 单位: M

线内属国有房产

永盛公司
 2010.10.9

永盛公司

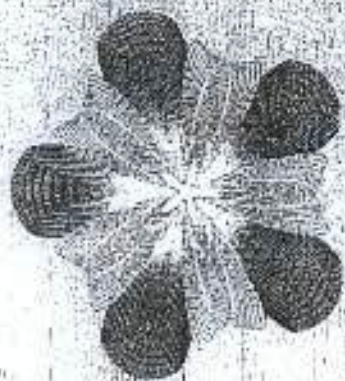
初学成景图1

301 房地证 2010 字第 055111 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



重庆市国土资源和房屋局

编号:



权利人	康明政		
证件名称及号码	身份证 612221197106240431		
坐落	沙坪坝二段603-619号重庆三峡蔬菜批发市场3幢2层G-7轴		
房址编号	01-09-285		
土地使用权利	出让	房屋结构	框架
土地用途	商业用地	房屋用途	商业用房
土地建筑面积	8.96平方米	楼层	2
共有建筑面积	/	房屋建筑面积	27.31
土地使用权终止日期	至2045年5月25日	套内建筑面积	21.17
房屋共有或共用部位及设施			

案件编号: 2010000266
 房屋代售
 重庆市长寿区房屋管理局
 专用章
 2010.6.21
 2010年05月18日

记事
 非住宅: 含自有共用面积0.14平方米。
 此房...

与...
 康明政

此件为...
 康明政

记 事

该宗地原属重庆瑞舟实业发展有限公司万州分公司商品房，现经分户变更来

与原件核对相符

宗地 图

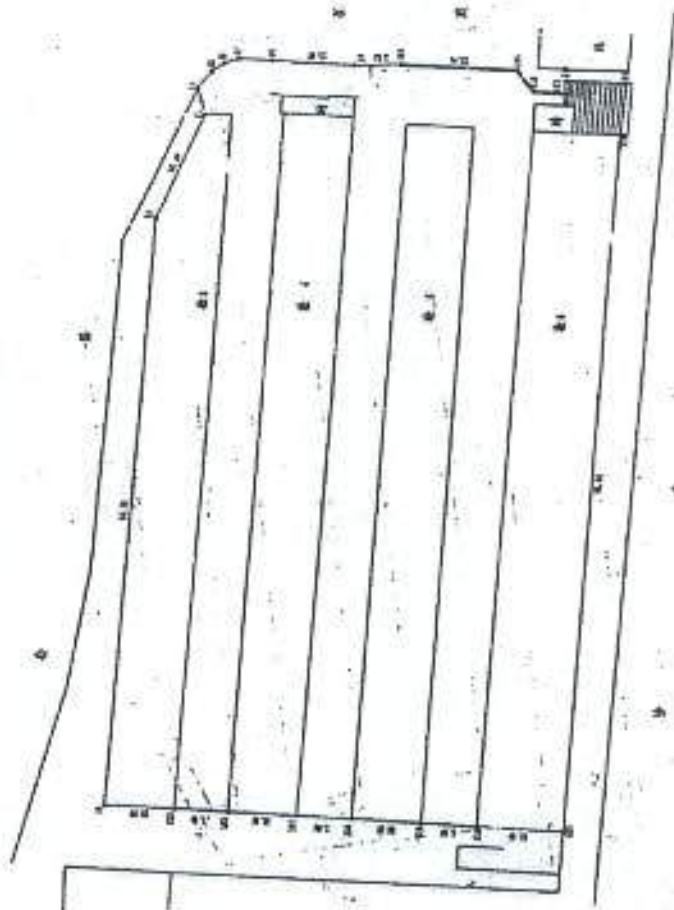
单位: m.m²

权利人: 戴明球

宗地编号: 01-04-223

地理图号:

北



与原件校对相符

使用面积: 3.96平方米

万州 档案馆 图 01-04-223

权利人	权利种类	权利价值	日期	备注
明泰银行 苏州分行	抵押	(柒万壹仟肆佰玖拾元整)	2010.10.9 2010.10.9	2010.10.9

附图



苏州市吴江区人民法院
民事裁定书

比例: 1:1
线内属自有房产

2003163160

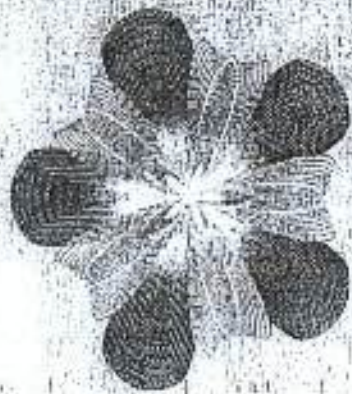
房地证 2010 字第 05919 号

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

Handwritten signature and date stamp: 2010.11.10



重庆市国土资源和房屋管理局

编号: 05919

Handwritten note: 提供银行... 殷明波

权利人	说明致	
证件名称及号码	身份证 512221197105240411	
坐落	沙武路二段093-019号重庆三峰蔬菜批发市场3幢2层12-14轴	
房地籍号	01-09-285	
土地用途类型	出让	房屋结构
土地用途	051 商业用地	房屋用途
土地用途面积	29.82平方米	层数
共有使用面积	/	房屋建筑面积
土地使用权终止日期	至2040年5月25日	套内建筑面积
房屋共有或共用部位及设施		商业用房

与... 渝州行
 当事人: 杨学秋 代理人: 何

重庆市土地房屋权属登记
 房屋代码, 专用章
 重庆市土地房屋权属登记
 万州区房地产管理局
 登记日期: 2010年06月08日

收件编号: 2010000964
 重庆市土地房屋权属登记
 房屋代码, 专用章
 重庆市土地房屋权属登记
 万州区土地房屋权属登记
 2010年6月21日

记事	非住宅, 自有其用面积20.42平方米.
----	----------------------

说明致

记 事

该宗地原属重庆瑞舟实业发展有限公司万州分公司商品房，现经分户变更未

瑞舟实业发展有限公司
万州分公司
2011年11月11日

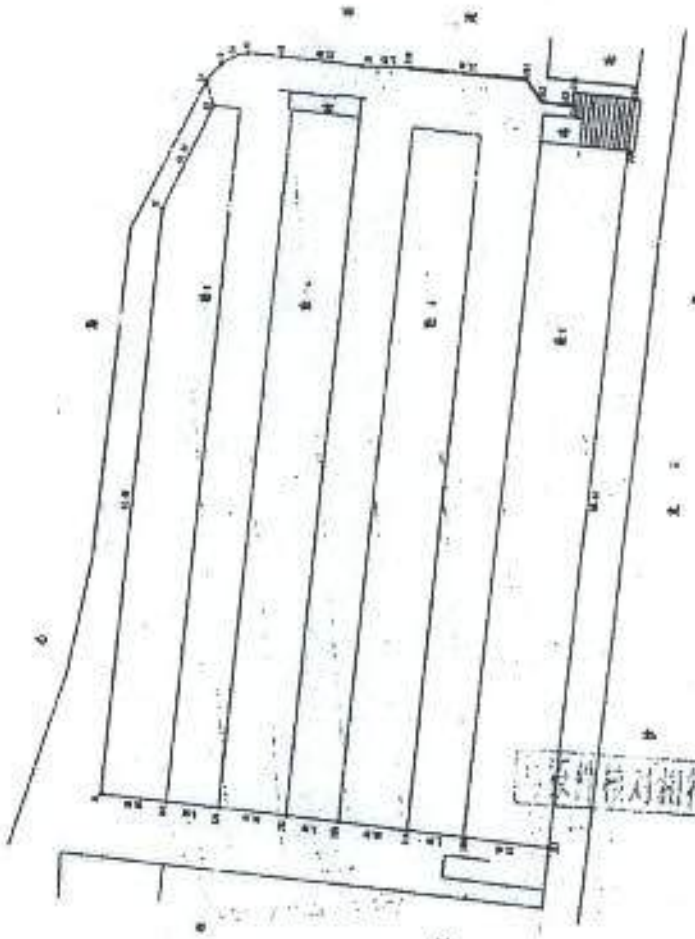
宗地地图

单位: m.m²

宗地编号: 01-01-011

地籍图号:

权利人: 戴朝东



宗地核对相符

万州区土地管理大队 立

宗地面积: 120.80平方米

宗地编号

1. 名称: 2. 比例: 3. 日期: 4. 设计: 5. 审核: 6. 制图: 7. 计算: 8. 备注:

附图

比例 1:1
 总长 10.00 M
 总宽 2.00 M
 总面积 20.00 M²



比例: 1:1
 线内属白真房



请各成员遵照处理

记

301 房地证 2013 字第 51623 号

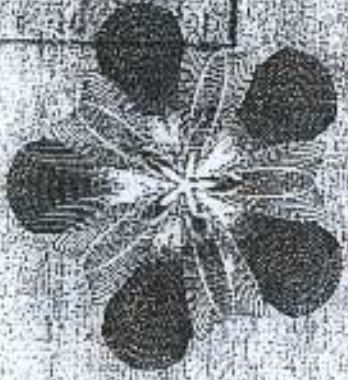
根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



发证机关

假明政

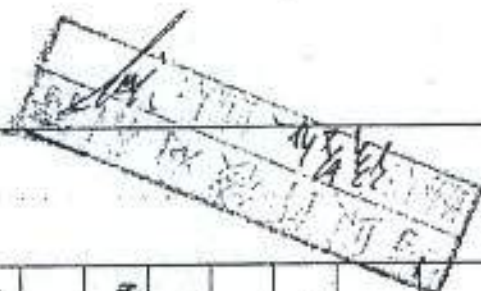
Handwritten signatures and stamps in a rectangular box at the top of the page.



事 记

真品购买

权利人	王小林			
证件名称及号码	身份证: 612221197311161001			
坐 落	神鼓楼街道万州区北碚大道三段25号7幢24层2405室			
房地籍号	WZ02300100250000010100100260005			
土地使用类型	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	成套住宅	
土地证面积		长 度	5.24米	宽 度
共有使用面积	1184.3㎡	房屋建筑面积	163.06㎡	
土地使用终止日期	2035年03月02日	套内建筑面积	143㎡	
房屋共有或共用部位及设施	外牆			



20130611

填证单位:  登记日期: 2013年6月17日

填证单位: 登记日期: 年 月 日

敬明政行提供

签名