

公拍网

重庆市渝北区人民法院房地产估价项目

房地 产 估 价 报 告

Real estate appraisal report

重庆华联（2021）估字第 0108 号

报告日期: 2021 年 7 月 15 日



HuaLian

Email: cqhualian@qq.com

Tel: 65957513 Fax: 63136976

估价机构: 重庆华联房地产土地资产评估有限公司
Chongqing Hua Lian Real Estate Property Valuation Limited Company

地址: 重庆市渝北区龙溪街道新溉大道6号都会首站9幢22-2-2

房地产估价报告

重庆华联（2021）估字第0108号

估价项目名称： 位于重庆市渝中区中兴路7号附7号的商服
房地产拟处置涉及的房地产估价

估价委托人： 重庆市渝北区人民法院

估价机构： 重庆华联房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师： 黄 序（注册号：5020180053）

熊 雄（注册号：5020100023）

估价报告出具日期： 二零二一年七月十五日

重 要 提 示

以下内容摘自房地产估价报告，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

致估价委托人函

重庆市渝北区人民法院：

受贵院的估价委托，本公司注册房地产估价师对贵院指定范围内的房地产进行了实地查勘，根据贵院提供的《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》[(2021)渝北法委评字第 663 号]及相关估价资料，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》、《房地产估价基本术语标准》和本公司掌握的房地产估价基础资料，在充分收集估价对象相关资料的基础上，选择适当的估价方法，结合注册房地产估价师的经验，经过客观的分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值作出了反映，现将估价对象情况及估价结果报告如下：

一、估价对象

为权属于余洲的坐落于渝中区中兴路 7 号附 7 号的商服房地产（建筑面积 300.07 平方米及其国有出让土地使用权，具体情况请详见《房地产市场价格估价结果汇总表》）；包含土地使用权、房屋所有权、室内装修及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包括室内动产、相应的债权债务。

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、价值类型

根据本次估价目的，本次估价采用市场价值标准，即所估价的客观合理价格，是经适当营销后，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。

四、价值时点

2021 年 7 月 6 日。

五、估价方法

比较法、收益法。

六、估价结果

估 价 额：369.09 万元（大写：人民币叁佰陆拾玖万零玖佰元整）

注：估价结果明细详见《房地产市场价格估价结果汇总表》。

房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	权证号	权利人	坐落	证载房屋用途	证载土地用途(使用权类型)	建筑结构	所在层数	建筑面积(m ²)	土地使用权面积(m ²)	市场价值单价(元/m ²)	市场价值(万元)
//	101房地证2013字第29608号	余洲	渝中区中兴路7号附7号	高服用房	其他高服用地(出让)	钢筋混凝土	名义层负1物理层3	300.07	/	12300	369.09
合计								300.07	//	//	369.09

七、特别提示

1、估价对象的证载坐落为渝中区中兴路7号附7号，而申请人徐忠福的代理人焦阳带领注册房地产估价师进入其指认的房屋（门牌号为渝中区中兴路9号附4号）进行了查勘，且告知实地查勘房地产即为估价对象；注册房地产估价师对实地查勘房屋的形状与估价对象的《重庆市房地产权证》附图进行了核实对比，两者相符，因此本次估价是以徐忠福的代理人焦阳带领实地查勘的房地产即为估价对象为前提，同时本报告涉及估价对象的坐落地址仍按其《重庆市房地产权证》记载进行描述。但若与实际不符，应重新查勘现场并重新进行估价。

2、实地查勘时，估价对象分隔为三部分，其中部分与案外房产打通作为“温州盛大彩印”使用、部分作为“天山制冷”和“伊澜坊清真重庆火锅”使用，其平面布局已发生变化。重庆市渝北区人民法院承办人曹阳电话告知注册房地产估价师本次以估价对象的《重庆市房地产权证》[101房地证2013字第29608号]“附图”记载的平面布局进行估价、且不考虑房屋室内平面布局恢复重建对估价结果的影响；因此本次是以估价对象《重庆市房地产权证》[101房地证2013字第29608号]“附图”记载的平面布局进行估价、同时未考虑平面布局改变以及恢复原状平面布局所需支付的费用对估价结果的影响。但提请报告使用者应关注上述事项。

3、实地查勘时，估价对象分隔为三部分使用，其中：

1) 根据估价委托人提供的《商铺租赁合同》（根据承办人曹阳电话告知，为经营“伊澜坊清真重庆火锅”的合同），其记载的出租方为涂克玲，承租方为马萍，位于渝中区中兴路7号商铺部分，出租的建筑面积150平方米，租赁期限为6年，自2021年1月1日起至2025年12月31日，房屋租金为8000元/月；而上述记载的出租方非本次估价对象房地产权利人余洲，据《商铺租赁合同》记载承租方马萍电话告知：其为二次转租的承租方，其所记载的出租方涂克玲为一手租赁承租人、该一手租赁合同涂克玲曾提供进行查验但无法提供该一手租赁合同；而所记载的出租方涂克玲于报告出具之日电话一直无法接听。故其一手租赁合同

约定情况不详；

2) 除 1) 项中的房屋以外，均因估价委托人未提供经其认可的估价对象存在租赁或其他使用方式的相关资料，估价师无法确定其是否存在租约限制；

重庆市渝北区人民法院承办人曹阳电话告知，本次不考虑估价对象的上述使用情况及是否存在租赁权对估价结果的影响；因此本次估价未考虑估价对象的可能存在租赁权情况以及有人使用对本次估价以及估价结果的影响。但提请报告使用者应关注上述事项。

4、由于本次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，因此本次是对估价对象的市场价值进行估价，故本次估价未考虑估价对象是否存在拖欠水、电、讯等费用对估价结果的影响。但提请报告使用者关注，上述费用若有拖欠在估价对象处置后仍需缴纳。

5、根据《重庆市渝北区人民法院司法评估报送表》[评估编号：(2021) 委评字第 663 号]可知，委托评估标的及范围包含被执行人余洲名下位于重庆市渝中区中兴路 7 号附 7 号房屋（不动产权证号：101 房地证 2013 字第 29608 号）和位于重庆市渝中区中兴路 7 号附 3 号房屋（不动产权证号：101 房地证 2013 字第 29594 号）的 2 处房地产。注册房地产估价师对上述房地产均已进行了实地查勘，而重庆市渝北区人民法院承办人曹阳电话告知，重庆市渝中区中兴路 7 号附 3 号的租赁情况尚未核实，故本估价报告的估价对象仅为位于重庆市渝中区中兴路 7 号附 7 号的房地产，另一评估标的待重庆市渝北区人民法院对其租赁情况核实确认后另行出具估价报告。

上述事项的具体情况详见《估价的假设和限制条件》。



重庆华联房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：王江

二零二一年七月十五日

估价的假设和限制条件

本报告的估价结果在以下的假设和限制条件下成立,在使用本报告时应当遵从这些假设和限制条件:

一、本次估价是以下列假设条件为前提

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《重庆市房地产权证》[101房地证2013字第29608号]及《不动产登记信息查询结果》,上述资料记载的坐落与估价委托人提供的《重庆市渝北区人民法院司法评估报送表》[评估编号:(2021)委评字第663号]记载相符。

因此,本次估价对象的坐落、权属、建筑面积、房屋用途、建筑结构以及土地用途、使用权类型、土地面积、终止日期均以《重庆市房地产权证》[101房地证2013字第29608号]记载为准,估价对象的抵押情况、查封情况以《不动产登记信息查询结果》记载为准。

2、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表面的观察,但对隐蔽的房屋安全、环境污染等因素在不能借助相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下,我们是假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等有害物质为前提。

3、本报告的价值时点为注册房地产估价师完成实地查勘之日,即2021年7月6日。本次估价以估价对象于价值时点的区位状况、实物状况和权益状况为估价前提。

4、本报告提供的市场价值,是估价对象于价值时点的市场价格。所谓市场价格是指估价对象于价值时点在市场上出售并按以下条件进行交易最可能实现的价格:①是经过适当营销的;②交易双方熟悉情况、谨慎行事且不受强迫;③交易方式是公平的;④交易双方是自愿进行交易的。

(二) 未定事项假设

本报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

1、根据《不动产登记信息查询结果》记载,估价对象存在查封;而根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)的相关规定,本估价目的对应的估价结果不应包括估价对象被查封及估价对象上原有的担保物权和其他优先受偿权,故本

次估价未考虑上述查封对估价结果的影响。

2、实地查勘时，估价对象室内有装修、动产，而《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》〔（2021）渝北法委评字第663号〕未明确本次估价对象财产范围是否包含其室内装修、动产，而重庆市渝北区人民法院承办人曹阳电话告知，本次估价财产范围仅含室内装修、但不包含室内动产。故本次估价对象的财产范围包含其室内装修、但不包含室内动产。

3、实地查勘时，估价对象分隔为三部分，其中部分与案外房产打通作为“温州盛大彩印”使用、部分作为“天山制冷”和“伊澜坊清真重庆火锅”使用，其平面布局已发生变化。重庆市渝北区人民法院承办人曹阳电话告知注册房地产估价师本次以估价对象的《重庆市房地产权证》〔101房地证2013字第29608号〕“附图”记载的平面布局进行估价、且不考虑房屋室内平面布局恢复重建对估价结果的影响；因此本次是以估价对象《重庆市房地产权证》〔101房地证2013字第29608号〕“附图”记载的平面布局进行估价、同时未考虑平面布局改变以及恢复原状平面布局所需支付的费用对估价结果的影响。

4、实地查勘时，估价对象分隔为三部分使用，其中：

1) 根据估价委托人提供的《商铺租赁合同》（根据承办人曹阳电话告知，为经营“伊澜坊清真重庆火锅”的合同），其记载的出租方为涂克玲，承租方为马萍，位于渝中区中兴路7号商铺部分，出租的建筑面积150平方米，租赁期限为6年，自2021年1月1日起至2025年12月31日，房屋租金为8000元/月；而上述记载的出租方非本次估价对象房地产权利人余洲，据《商铺租赁合同》记载承租方马萍电话告知：其为二次转租的承租方，其所记载的出租方涂克玲为一手租赁承租人、该一手租赁合同涂克玲曾提供进行查验但无法提供该一手租赁合同；而所记载的出租方涂克玲于报告出具之日电话一直无法接听。故其一手租赁合同约定情况不详；

2) 除1)项中的房屋以外，均因估价委托人未提供经其认可的估价对象存在租赁或其他使用方式的相关资料，估价师无法确定其是否存在租约限制；

重庆市渝北区人民法院承办人曹阳电话告知，本次不考虑估价对象的上述使用情况及是否存在租赁权对估价结果的影响；因此本次估价未考虑估价对象的可能存在租赁权情况以及有人使用对本次估价以及估价结果的影响。

(四) 不一致假设

估价对象的证载坐落为渝中区中兴路7号附7号，而申请人徐忠福的代理人焦阳带领注册房地产估价师进入其指认的房屋（门牌号为渝中区中兴路9号附4号）进行了查勘，且告知实地查勘房地产即为估价对象；注册房地产估价师对实地查勘房屋的形状与估价对象的《重庆市房地产权证》附图进行了核实对比，两者相符，因此本次估价是以徐忠福的代理人焦阳带领实地查勘的房地产即为估价对象为前提，同时本报告涉及估价对象的坐落地址仍按其《重庆市房地产权证》记载进行描述。

(五) 依据不足假设

本报告无依据不足假设。

二、本次估价限制条件

1、估价报告及结论仅针对本次估价目的适用，作其它用途使用均属无效。估价结论的有效性取决于估价委托人提供资料的合法性、有效性、真实性、完整性、及本次估价的假设条件和估价原则为前提。若由于估价委托人提供的用于本次估价的资料失实而影响估价结果，相关责任由估价委托人负责，估价报告应根据影响程度作相应调整或重新估价。

2、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”仅供估价委托人拟进行财产处置时使用，不能用于本次估价目的之外的其他经济活动；“房地产估价技术报告”作为本公司存档资料及估价行业管理部门审查时使用。

3、本估价报告的使用期限应自估价报告出具之日（即2021年7月15日）起计算、原则上壹年内有效（即2022年7月14日）。如超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产政策、市场状况等发生变化，对房地产市场价格产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果进行相应调整或重新估价。

4、本报告估价结果为满足全部假设条件下的市场价值。

5、本次估价是依据估价委托人提供的相关资料进行，未考虑估价委托人可能未完全提供的估价对象的其它相关资料对估价结果的影响，本次估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不应当被视为估价目的实现的价格保证。建议估价委托人及相关当事人在参考分析估价结果的基础上，结合经济行

为实施时资产状况和市场状况等因素，进行合理决策。

6、未经本公司书面同意，有关本报告的全部或部分内容不得传阅给除估价委托人以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

7、本估价报告需经估价师签字并加盖估价机构公章，估价报告作为一个整体使用时方为有效，复印件无效。

8、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

9、本报告及相关部分的解释权属重庆华联房地产土地资产评估有限公司。

10、由于本次估价对象财产范围包含房屋室内装修，而在实地查勘时相关当事人无法提供估价对象房屋室内装修的资料，因此本次估价是按估价对象的实际情况以与其室内装修类似档次的客观水平进行估价，若相关当事人能提供出与本次估价设定情况不同的合法、有效的证明材料，并经估价委托人确认，则本次估价结果应作相应的调整或重新估价。

11、因本次估价是以申请人徐忠福代理人焦阳带领实地查勘房地产即为本次估价对象为前提，但若与实际不符，应重新查勘现场并重新进行估价。

三、其他需要说明的事项

1、本次估价结果未考虑处置估价对象所涉及的各项税费、诉讼费、律师费、评估费、拍卖费等影响，同时也未考虑可能存在的追加支付对估价结果的影响。

2、估价结果是反映估价对象于价值时点、在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑于价值时点之后国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产市场价值的影响。当上述条件发生变化时，房地产市场价值将随之发生相应变化。

3、估价师已对估价委托人提供的资料履行了必要的核查验证，对估价对象的相关权属资料有可能影响估价结果的瑕疵事项进行了必要的关注，在估价委托人和其他当事人未作特殊说明而估价师已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及估价师不承担相关责任。估价委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

4、估价对象处置时，应通知相关利益人，并充分考虑相关利益人的权益。

5、对于估价委托人提供的资料中无记载、但可通过实地查勘获取的估价对象的相关状况，均是以实地查勘为准，但仅限在本报告中使用，不作其他任何用

途使用。

6、本次估价由重庆市渝北区人民法院组织联系相关人员进行实地查勘，重庆市渝北区人民法院承办人曹阳告知由申请人徐忠福代理人焦阳带领查勘；实地查勘时，申请人徐忠福代理人焦阳到现场并在注册房地产估价师的《房地产实地查看记录表》上签字；被执行人余洲未到现场。

7、由于本次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，因此本次是对估价对象的市场价值进行估价，故本次估价未考虑估价对象是否存在拖欠水、电、讯等费用对估价结果的影响。但提请报告使用者关注，上述费用若有拖欠在估价对象处置后仍需缴纳。

8、由于本次估价对象的财产范围包含房屋室内装修，报告中关于估价对象的室内装修情况按价值时点（2021年7月6日）实际查勘情况进行描述。本公司不对实地查勘日后因保管不当或其它原因造成的室内装修变化负责。

9、根据《重庆市渝北区人民法院司法评估报送表》[评估编号：(2021)委评字第663号]可知，委托评估标的及范围包含被执行人余洲名下位于重庆市渝中区中兴路7号附7号房屋（不动产权证号：101房地证2013字第29608号）和位于重庆市渝中区中兴路7号附3号房屋（不动产权证号：101房地证2013字第29594号）的2处房地产。注册房地产估价师对上述房地产均已进行了实地查勘，而重庆市渝北区人民法院承办人曹阳电话告知，重庆市渝中区中兴路7号附3号的租赁情况尚未核实，故本估价报告的估价对象仅为位于重庆市渝中区中兴路7号附7号的房地产，另一评估标的待重庆市渝北区人民法院对其租赁情况核实确认后再另行出具估价报告。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市渝北区人民法院

联系人：简天华、谭玉婷

联系电话：023-65439717

二、房地产估价机构

名称：重庆华联房地产土地资产评估有限公司

住所：重庆市渝北区龙溪街道新溉大道6号都会首站9幢22-1、22-2

法定代表人：王江

备案等级：一级

证书编号：渝房评备字（2021）1-002号

有效期限：2021年2月22日至2024年2月21日。

经营范围：许可项目：可以从事除证券评估业务以外的各类资产评估业务及资产评估咨询业务；资产评估司法鉴定（以上范围凭相关资质证书执业）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。一般项目：房地产评估，土地调查评估服务，社会稳定风险评估（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

联系人：贾梦妮

联系电话：13883812991

传真：023-63136976

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）房地产基本状况

1、名称：“渝亚大厦”商服房地产。

2、坐落：渝中区中兴路7号附7号。

3、范围：包含土地使用权、房屋所有权、室内装修及为房地产服务且不可分割或分割后影响其使用功能的设施设备，不包含室内动产、相应的债权债务。

4、规模：建筑面积300.07平方米及其国有出让土地使用权。

5、用途：证载土地用途为其他商服用地，证载房屋用途为商服用房，实际

部分与案外房产打通作为“温州盛大彩印”使用、部分作为“天山制冷”和“伊澜坊清真重庆火锅”使用。

6、权属：余洲拥有估价对象的房屋所有权及其国有出让土地使用权。

(二) 房地产区位状况

1、位置

(1) 方位：所在大楼位于中兴路的南侧，地处重庆穆斯林大厦西侧，正对星河商务大厦，斜对轨道交通1号线较场口4号出口。

(2) 距离（直线距离）：所在大楼距解放碑步行街中心约700米，距重庆市人民政府约2400米，距重庆北站南广场汽车站约6500米。

(3) 朝向：朝北。

(4) 楼层：估价对象位于名义层负1层、物理层第3层，实际位于平街（平中兴路）第1层。

(5) 临街状况：所在大楼一面临路，临中兴路。

2、交通状况

(1) 道路状况：区域内有中兴路、新华路、和平路等，道路均已硬化，路面状况好，区域内车流量大，交通较拥堵。

(2) 出入可利用的交通工具：公交车、轨道交通。所在大楼距公交车站（和平路）约100米，距公交车站（中兴路）约200米，临近轨道交通1、2号线较场口站，区域内有476、871、308、313、361、322等多路定线公交车在附近经过。

(3) 交通管制情况：限制车速。

(4) 停车方便程度和收费标准：估价对象所在大楼有地下停车库，按相关停车收费标准收费。

3、周围环境和景观

(1) 自然环境：周边有一定噪声、空气污染，绿化率一般，卫生环境一般。

(2) 人文环境：所在区域以写字楼及商业综合体为主，周边有合景·聚融广场、重庆国贸中心、新华国际、英利国际等写字楼，有日月光中心广场、重庆瑞富购物中心、英利大融城等商业综合体，主要为常住人口，治安状况较好。

(3) 景观：看市政道路。

4、外部配套设施

(1) 外部基础设施：区域内道路、上水、下水（雨水、污水）、电、天然气、通信、有线电视等基础设施完备，均为市政管网，上水、电、天然气保障度高。

(2) 外部公共服务设施：区域内有重庆精一民族小学、复旦中学、重庆市中医骨科医院、重庆市妇幼保健院、十八梯传统风貌区、重庆三峡银行、中国建设银行、中国工商银行等公共服务设施，外部公共服务设施齐备。

(三) 房地产实物状况

1、土地实物状况

(1) 证载土地面积：共有使用权面积为 2254.60 平方米，估价对象的土地使用权面积未记载。

(2) 证载土地四至：详见《重庆市房地产权证》“重庆市国有土地使用证附图”。

(3) 证载土地形状：较规则，详见《重庆市房地产权证》“重庆市国有土地使用证附图”。

(4) 地形地势：坡地地形，坡度为 5-10 度，自然排水畅通。

(5) 土壤：未见受过污染。

(6) 地基（地质）：无不良地质现象，地基有足够承载力。

(7) 土地开发程度：宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通电、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）。

2、建筑物实物状况

(1) 名称：“渝亚大厦”商服房地产。

(2) 建筑年代：约建成于 1995 年。

(3) 规模：建筑面积为 300.07 平方米。

(4) 总层数和高度：31 层（地上 28 层，地下 3 层），高度约 95 米

(5) 建筑结构：为钢筋混凝土结构。

(6) 外观：现代建筑风格，外观一般，详见《估价对象现状照片》。

(7) 装饰装修：门为卷帘门和玻璃地弹门，室内地面为地砖，内墙为部分贴墙纸、部分涂料刷白，天棚部分扣板吊顶、部分刷涂料，详见《估价对象现状照片》。

(8) 设施设备：通水、电、讯等，所在大楼配备有消防设施。

(9) 通风和采光：一般。

(10) 层高和室内净高：层高约为 3.5 米，净高约 3.2 米。

(11) 空间布局：形状呈 L 形状，现分隔为 3 部分使用，其中部分与案外房产打通使用、其余部分分融为两个门市单独使用。

(12) 物业管理：有物业管理。

(13) 维修保养情况、完损程度及新旧程度：维护保养一般，结构完好牢固，建筑物成新度一般。

(四) 房地产权益状况

1、土地权益状况

(1) 土地所有权：土地为国家所有。

(2) 土地使用权：根据《重庆市房地产权证》[101 房地证 2013 字第 29608 号]可知，土地所有权属国家所有，余洲拥有估价对象的土地使用权，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2033 年 5 月 21 日，于价值时点，剩余土地使用年限为 11.87 年。

(3) 土地利用现状：地上已建成房屋。

(4) 土地使用管制：建设用地，证载土地用途为其他商服用地。

2、建筑物权益状况

(1) 房屋所有权：根据《重庆市房地产权证》[101 房地证 2013 字第 29608 号]记载，余洲拥有估价对象房屋的所有权。

(2) 房屋用途：证载房屋用途为商服用房；估价对象实际已分隔为三部分，其中部分与案外房产打通作为“温州盛大彩印”使用、部分作为“天山制冷”和“伊澜坊清真重庆火锅”使用。

3、房地产他项权利状况

(1) 抵押权、租赁权设立情况：根据估价对象的《不动产登记信息查询结果》记载，估价对象于价值时点无抵押权。

实地查勘时，估价对象分隔为三部分，其中部分与案外房产打通作为“温州盛大彩印”使用、部分作为“天山制冷”和“伊澜坊清真重庆火锅”使用；其中：

1) 根据估价委托人提供的《商铺租赁合同》（根据承办人曹阳电话告知，为经营“伊澜坊清真重庆火锅”的合同），其记载的出租方为涂克玲，承租方为

马萍，位于渝中区中兴路7号商铺部分，出租的建筑面积150平方米，租赁期限为6年，自2021年1月1日起至2025年12月31日，房屋租金为8000元/月；而上述记载的出租方非本次估价对象房地产权利人余洲，据《商铺租赁合同》记载承租方马萍电话告知：其为二次转租的承租方，其所记载的出租方涂克玲为一手租赁承租人、该一手租赁合同涂克玲曾提供进行查验但无法提供该一手租赁合同；而所记载的出租方涂克玲于报告出具之日电话一直无法接听。故其一手租赁合同约定情况不详；

2) 除1)项中的房屋以外，均因估价委托人未提供经其认可的估价对象存在租赁或其他使用方式的相关资料（如：租赁合同等），估价师无法确定其是否存在租约限制。

(2) 房地产出租或占用情况：估价对象分隔为三部分，其中部分与案外房产打通作为“温州盛大彩印”使用、部分作为“天山制冷”和“伊澜坊清真重庆火锅”使用。

4、其他特殊情况：根据《不动产登记信息查询结果》记载，估价对象存在查封。

5、其他：因估价委托人未协助提供相关资料，估价对象是否存在拖欠的水、电、通讯、物业管理等费用不详。

五、价值时点

根据估价委托人提供的《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》[(2021)渝北法委评字第663号]记载“评估基准日为现场勘查日”，注册房地产估价师于2021年7月6日进行了实地查勘，故本次估价确定价值时点为2021年7月6日。

六、价值类型

根据本次估价目的，本次估价采用市场价值标准，即所估价的客观合理价格，是经适当营销后，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

(一) 独立、客观、公正原则

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

合法原则要求评估价值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

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

替代原则要求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的原则。

（五）最高最佳利用原则

最高最佳利用是指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

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（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、《中华人民共和国民法典》（2020年国家主席令第45号）；
- 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）]；
- 5、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号）；
- 6、最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定（法释[2009]16号）；
- 7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21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〔2013〕285号）；

10、《关于加强房地产、土地司法评估管理的通知》（渝地房评经协发〔2013〕021号）；

11、《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）；

12、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）。

（二）本次估价采用的技术规程

1、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

（三）估价委托人提供的有关资料

1、《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书》〔（2021）渝北法委评字第663号〕；

2、《重庆市渝北区人民法院司法评估报送表》〔评估编号：（2021）委评字第663号〕；

3、估价对象的《重庆市房地产权证》〔101房地证2013字第29608号〕、《不动产登记信息查询结果》；

（四）估价机构和注册房地产估价师所收集掌握的信息资料和注册房地产估价师实地查勘、调查收集的资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）以及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）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，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；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；估价对象作为独立开发建设项目或可假定为独立开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法以及当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少且没有租金等经济收入时，应选用成本法；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。

估价中注册房地产估价师会结合估价对象的用途及特性、估价目的、估价对象资料的获取情况等考虑适当的估价方法，在选取两种或两种以上估价方法时，通过对选取的估价方法进行测算后，注册房地产估价师会对选取的估价方法的适用程度、数据可靠程度、测算结果之间差异程度等情况进行比较分析，得到估价对象的综合测算结果。在综合测算结果的基础上，注册房地产估价师会分析已选取的估价方法中是否存在未能在综合测算结果中反映的其它价值影响因素，最后得到估价对象的市场价值。

1、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。

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。

成本法是测算估价对象在价值时点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。

假设开发法是求取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。

2、本次估价方法的选取及分析：

(1) 估价对象采用比较法、收益法。

(2) 估价方法的选取分析：

估价对象为商服房地产，区域内类似房地产交易案例较多，且具有一定可比性，故适用采用比较法进行估价；

估价对象为商服房地产，属收益性房地产，且区域内有类似房地产租赁案例，故适用采用收益法进行估价。

成本法适用于可独立开发的整体房地产的价值，或新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，均适用于成本法，估价对象为其所在大楼的一部分、且为商服房地产，成本法不适宜本次估价。

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且开发完成的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产，都适用假设开发法，估价对象

暂无再开发潜力，假设开发法不适宜本次估价。

3、选用的公式

(1) 比较法

比较价值=可比实例价格×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

其中：

房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调
整系数

(2) 收益法

根据注册房地产估价师对估价对象所在区域相似房地产的调查了解以及对
估价对象自身情况的分析，本次决定采用报酬资本化法、并且选用全剩余寿命模
式进行估价。其基本公式如下：

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

V——收益价值（元）；

A_i ——第 i 年净收益（元）；

n——未来可获收益的年限（年）；

Y——报酬率（%）。

十、估价结果

注册房地产估价师根据本次估价目的，遵循既定的估价原则，采用适当的估
价方法，认真分析所掌握的资料以及影响估价对象市场价值的因素后，最终得出
估价对象在 2021 年 7 月 6 日的估价结果为：

估 价 额：369.09 万元（大写：人民币叁佰陆拾玖万零玖佰元整）

注：估价结果明细详见《房地产市场价值估价结果汇总表》。

房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	权证号	权利人	坐落	证载房屋用途	证载土地用途（使用权类型）	建筑结构	所在层数	建筑面积（m ² ）	土地使用面积（m ² ）	市场价值单价（元/m ² ）	市场价值（万元）
//	101 房地证 2013 字第 29608 号	余洲	渝中区中 兴路 7 号 附 7 号	商服 用房	其他商服 用地 (出让)	钢筋混 凝土	名义层负 1 物理层 3	300.07		12300	369.09
合计								300.07		//	369.09

房地证 字第 号

101

2013

29608

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	余洲		
证件名称及号码	身份证: 51253219760517003X		
坐落	渝中区中兴路7号附7号		
房地籍号	YZ00800106770000010100100030024		
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	商服用房
土地使用权面积		楼层	名义层 负1 物理层 3
共有使用权面积	2254.6m ²	房屋建筑面积	300.07m ²
土地使用权终止日期	2033年05月21日	套内建筑面积	292.32m ²
房屋共有或共用部位及设施	外墙、楼梯间		

201312201010065

填证单位:

登记日期:

2013年12月20日



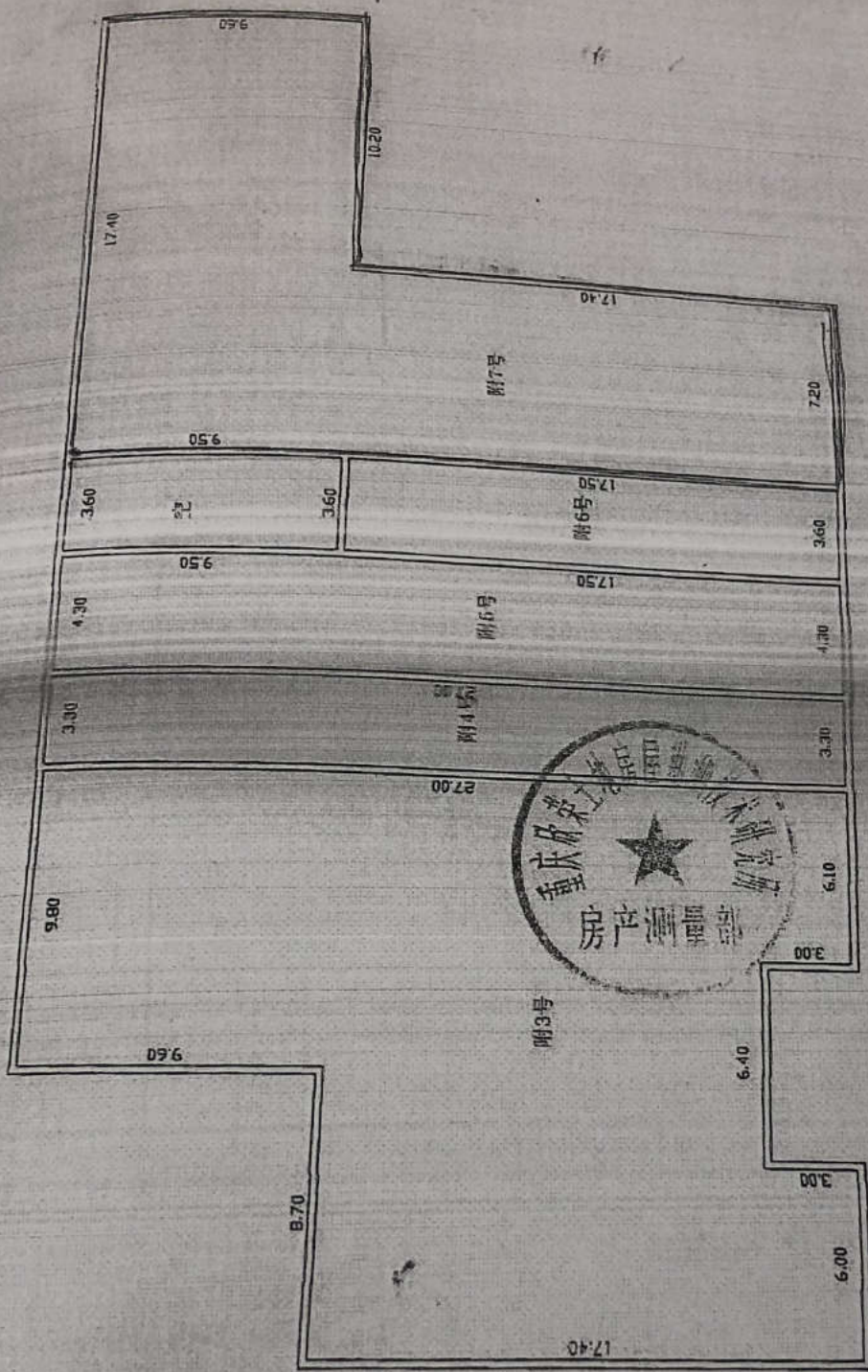
填证单位:

登记日期:

年 月 日

记 事





第1幢负1层平面图

——共墙 ——借墙——

制图：官升尧

勘丈：

长度单位：m 建筑面积 m²

比例 1：

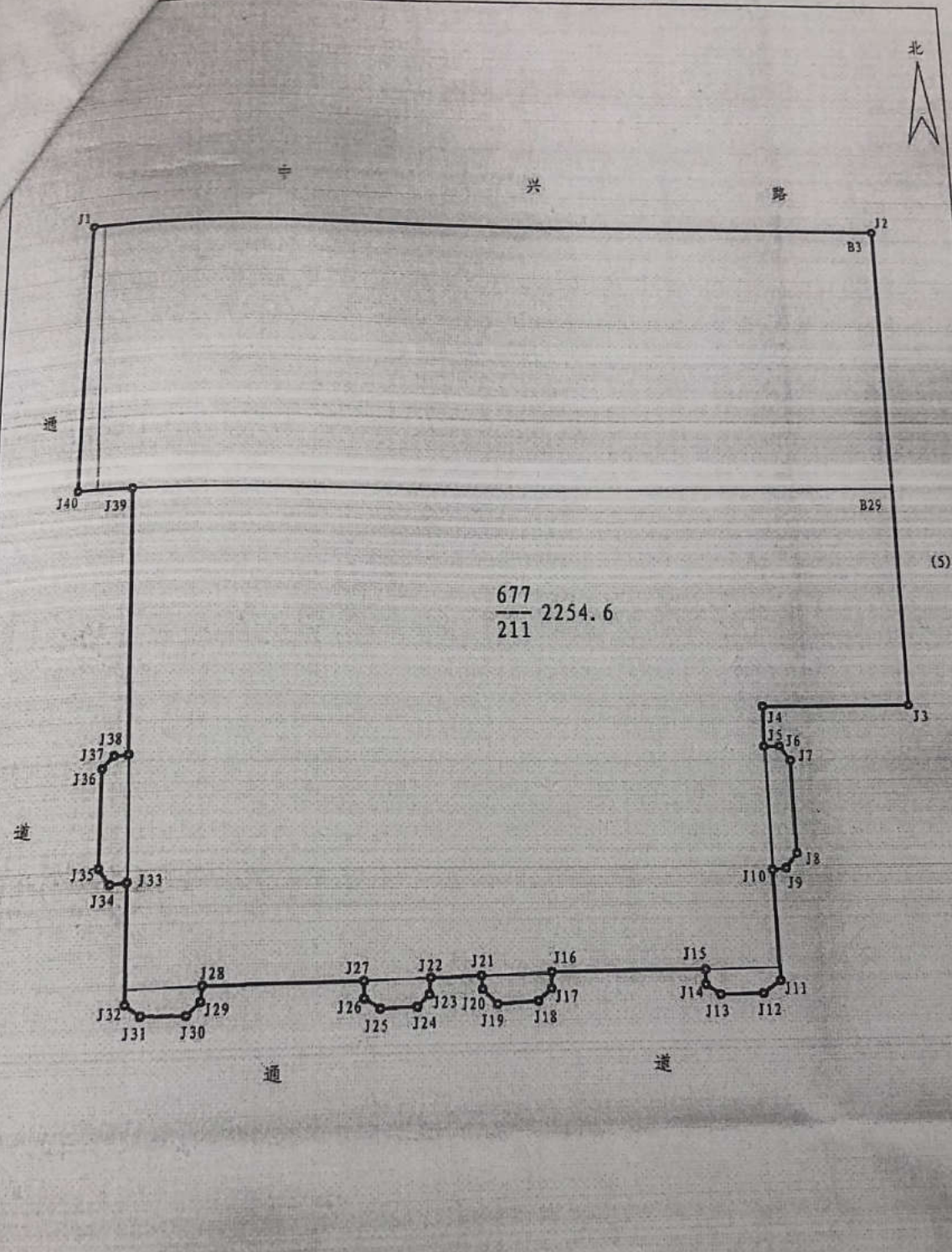
测绘单位：重庆欣荣土地房屋勘测技术研究所

附

1:1000

图

重庆市国有土地使用证附图



图幅号: (S9E57)
 地籍号: YZ0080010677000
 土地座落: 中兴路7号—13号(半)

宗地面积: 2254.6平方米
 分摊面积: 平方米
 625-680-4-1 (68.20-64.00)

作业员: 舒建洪

比例尺 1:400

重庆市渝中区土地勘测站 制

不动产登记信息查询结果

申请人：渝北区人民法院

您的查询申请，经查询本中心辖区（渝中）房屋登记数据，结果如下：

序号	房屋坐落	房屋信息	权利人	权利人证件号码	权证号	有无限制	有无查封	有无抵押
1	渝中区中兴路7号附7号	建筑面积:300.07 房屋用途:商服用房 不动产单元号: 500103009003GB00159F00010013	余洲	身份证: 51253219760517003X	101房地证2013字第29608号	无	有	无
2	渝中区中兴路7号附6号	建筑面积:64.67 房屋用途:商服用房 不动产单元号: 500103009003GB00159F00010012	余洲	身份证: 51253219760517003X	101房地证2013字第29606号	无	有	无
3	渝中区中兴路7号附5号	建筑面积:119.18 房屋用途:商服用房 不动产单元号: 500103009003GB00159F00010011	余洲	身份证: 51253219760517003X	101房地证2013字第29605号	无	有	无
4	渝中区中兴路7号附3号	建筑面积:407.29 房屋用途:商服用房 不动产单元号: 500103009003GB00159F00010009	余洲	身份证: 51253219760517003X	101房地证2013字第29594号	无	有	无

其他信息:

查封及限制信息:

房屋:序号1

限制编号	限制类型	权利人	登记坐落	限制单位	限制证书号	状态
201410311010001	查封登记(地房)	余洲	渝中区中兴路7号(名义层负1层)附7号	四川省安岳县人民法院	(2014)安岳民保字第49-1号	历史
201412171010245	查封登记(地房)	余洲	渝中区中兴路7号附7号	重庆市渝中区人民法院	(2014)中区法民保字第00468号	历史
201501231010037	查封登记(地房)	余洲	渝中区中兴路7号附7号	重庆市渝北区人民法院	(2015)渝北法公执字第00011号	

201503091010038	查封登记(地 房)	余洲	渝中区中兴路7 号附7号	重庆市第 一中级人 民法院	(2015)渝一中法公执字第 197、198号	历史
201503271010184	解除查封(地 房)	余洲	渝中区中兴路7 号附7号	四川省安 岳县人民 法院	(2014)安岳仲保字第49-2 号	历史
201505071010088	查封登记(地 房)	马明新	渝中区中兴路7 号附7号	重庆市大 渡口区人 民法院	(2015)渡法执保字第151 号	现势
201505071010628	查封登记(地 房)	余洲	渝中区中兴路7 号附7号	重庆市第 一中级人 民法院	(2015)渝一中法公执字第 233-1号	现势
201505121010173	查封登记(地 房)	余洲	渝中区中兴路7 号附7号	重庆市渝 北区人民 法院	(2015)渝北法民初字第 07327号	现势
201505261010182	查封登记(地 房)	余洲	渝中区中兴路7 号附7号	重庆市渝 北区人民 法院	(2015)渝北法公执字第 00058号	现势
201608011010305	查封登记(地 房)	余洲	渝中区中兴路7 号附3号、5 号、6号、7号	重庆市渝 中区人民 法院	(2016)渝0103执2767号	现势
201704181010172	查封登记(地 房)	余洲	渝中区中兴路7 号附3号、附5 号、附6号、附 7号	重庆市渝 中区人民 法院	(2016)渝0103执6717号	现势
201706081010364	查封登记(地 房)	余洲	渝中区中兴路7 号附7号	重庆市第 一中级人 民法院	(2015)渝一中法仲执字第 357号之一	现势
201805291010297	续查封(地 房)	余洲	渝中区中兴路7 号附7号	重庆市第 一中级人 民法院	(2015)渝一中法公执字第 197、198-2号	现势
201902281010182	续查封(地 房)	余洲	渝中区中兴路7 号附7号	重庆市渝 北区人民 法院	(2015)渝北法公执字第 00011号	现势
201905061010239	查封登记(地 房)	余洲	渝中区中兴路7 号附3号至附7 号	重庆市大 渡口区人 民法院	(2019)渝0104执恢54号	现势
201907291010154	查封登记(地 房)	余洲	渝中区中兴路7 号附3号至附7 号	重庆市九 龙坡区人 民法院	(2019)渝0107执6590号	现势
201911121010093	查封登记(地 房)	余洲	渝中区中兴路7 号附3号、附5 至附7号	重庆市第 一中级人 民法院	(2015)渝一中法公执字第 00233号之五	现势
202101051010033	查封登记(地 房)	余洲	渝中区中兴路7 号附3号、5 号、7号	重庆市九 龙坡区人 民法院	(2020)渝0107执5657号	现势

序号2

限制编号	限制类型	权利人	登记坐落	限制单位	限制证书号	状态
01409301010092	查封登记(地 房)	余洲	渝中区中兴路7 号附6号	四川省简 阳市人民 法院	(2014)简阳仲保字第1-2号	历史

505071010036	查封登记(地 房)	余洲	渝中区中兴路7 号附3号	重庆市大 渡口区人 民法院	(2015)渡法执保字第151 号	现势
05071010620	查封登记(地 房)	余洲	渝中区中兴路7 号附3号	重庆市第 一中级人 民法院	(2015)渝一中法公执字第 233-1号	现势
05261010111	查封登记(地 房)	余洲	渝中区中兴路7 号附3号	重庆市渝 北区人民 法院	(2015)渝北法公执字第 00058号	现势
08011010305	查封登记(地 房)	余洲	渝中区中兴路7 号附3号、5 号、6号、7号	重庆市渝 中区人民 法院	(2016)渝0103执2767号	现势
04181010172	查封登记(地 房)	余洲	渝中区中兴路7 号附3号、附5 号、附6号、附 7号	重庆市渝 中区人民 法院	(2016)渝0103执6717号	现势
06081010368	查封登记(地 房)	余洲	渝中区中兴路7 号附3号	重庆市第 一中级人 民法院	(2015)渝一中法仲执字第 357号之一	现势
05291010274	续查封(地 房)	余洲	渝中区中兴路7 号附3号	重庆市第 一中级人 民法院	(2015)渝一中法公执字第 197、198-2号	现势
02281010181	续查封(地 房)	余洲	渝中区中兴路7 号附3号	重庆市渝 北区人民 法院	(2015)渝北法公执字第 00011号	现势
05061010239	查封登记(地 房)	余洲	渝中区中兴路7 号附3号至附7 号	重庆市大 渡口区人 民法院	(2019)渝0104执恢54号	现势
07291010154	查封登记(地 房)	余洲	渝中区中兴路7 号附3号至附7 号	重庆市九 龙坡区人 民法院	(2019)渝0107执6590号	现势
01121010093	查封登记(地 房)	余洲	渝中区中兴路7 号附3号、附5 至附7号	重庆市第 一中级人 民法院	(2015)渝一中法公执字第 00233号之五	现势
01051010033	查封登记(地 房)	余洲	渝中区中兴路7 号附3号、5 号、7号	重庆市九 龙坡区人 民法院	(2020)渝0107执5657号	现势

查询日期：2021年05月31日11时09分00秒

打印日期：2021年05月31日11时26分50秒

人请当场核实以上查询结果信息，如信息有误，请及时向房屋所在不动产登记中心的查询窗口申请使用与真实情况不符的查询结果，需申请人自行承担法律责任。

房屋登记信息查询仅根据申请人提交的索引信息（权利人身份信息或房屋坐落、房屋登记簿不动元号）进行查询。如申请人提交的索引信息与房屋登记系统中记录信息不一致的，不在本次查询内。



估价对象现状照片

估价对象区域环境



估价对象区域环境



估价对象入口



估价对象室内状况



估价对象室内现状



估价对象室内现状



估价对象室内现状



估价对象室内现状

