

致估价委托人函

重庆市涪陵区人民法院：

受贵院委托，我公司本着独立、客观、公正的工作原则，对权属于胡芸玮，位于涪陵区滨江大道二段208号绿地海域澜屿一期51号车库负4-153，建筑面积为34.98平方米的停车用房房地产市场价值进行了评估。现将房地产估价结果报告如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：估价对象位于涪陵区滨江大道二段208号绿地海域澜屿一期51号车库负4-153，权利人为胡芸玮，建筑面积为34.98平方米，套内面积12.84平方米，房屋用途为停车用房，土地使用权类型为出让。财产范围为价值时点实际状态下的房地产价值（包含房屋所有权、分摊土地使用权以及所在小区共享的公共设施），不含动产、债权债务及其他财产或权益。

三、价值时点：2025年12月30日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法、收益法

六、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，选择适宜的估价方法，综合分析影响房地产价值的因素，确定估价对象在2025年12月30日的市场价值如下：

评估建筑面积：34.98平方米（1个车位）

评估单价：5.66（万元/个）

评估总价：5.66万元

人民币大写：伍万陆仟陆佰元整



七、特别提示

1. 至价值时点, 估价对象已查封。根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》, 涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响, 故本次评估未考虑已查封对评估结果的影响。

2. 经估价人员向物管公司查询, 至价值时点, 估价对象无拖欠物管费情况。

以上内容摘自房地产估价报告正文, 欲了解本估价项目的详细情况和合理理解估价结论, 应当阅读房地产估价报告正文。

房地产估价机构法定代表人:



重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

二〇二六年一月十二日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价假设条件	2
二、估价报告使用限制	3
估价结果报告	5
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	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
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
一、《重庆市涪陵区人民法院委托书》	
二、《不动产登记查询结果告知单》	
三、估价对象现状照片	
四、估价对象位置标图	
五、估价机构营业执照复印件	
六、房地产估价机构备案证书复印件	
七、注册房地产估价师证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限定条件的限制。

3. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，与估价委托人与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. 我们依照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号附件）等的规定，进行估价工作，撰写估价报告。

二〇二六年一月十二日

估价假设和限制条件

本报告结论应遵从于以下的全部假设和限定条件, 在使用本报告书时也应遵从这些全部假设和限定条件:

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1. 本次估价涉及的权属资料由估价委托人提供, 估价委托人提供了估价对象的《不动产登记查询结果告知单》, 我们对其登记的权属、用途、面积等资料进行了检查, 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. 注册房地产估价师通过实地查勘, 对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价格或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的情况下, 我们假设估价对象不存在安全隐患和环境污染。

3. 对房地产市场的假设: 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。估价对象可以在公开市场上转让, 卖方与买方具有平等的法律地位, 双方均享有和掌握足够多的市场信息, 并能理性的进行交易。

4. 鉴于注册房地产估价师的专业范围限制, 我们未对委估房地产所在地块的水文地质状况进行研究, 我们假设地块的水文及地质状况为该地区的一般状况。

5. 本次评估对象交易税费负担方式, 按照法律法规规定设定为转让人和买受人各自负担。

6. 本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。故本次估价是假定评估费、拍卖费、诉讼费、律

师费从财产处置价款中扣除为前提。

7、经估价人员向物管公司查询，至价值时点，估价对象无拖欠物管费情况。

8、估价委托人未明确估价对象有欠缴税金及相关费用（包括税收、水电费等及其滞纳金），是否拖欠相关费用请咨询相关部门。本估价报告假定估价对象不存在欠缴税金及水电费等。

（二）未定事项假设

本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

至价值时点，估价对象已查封。根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，故本次评估未考虑已查封对评估结果的影响。

（四）不相一致假设

本估价报告无未定事项假设。

（五）依据不足假设

本估价报告无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1. 本估价报告的用途是为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不能用于抵押、投资等其他用途。

2. 本估价报告使用者为估价委托人。

3. 本报告估价结果应用有效期自本报告出具之日起壹年内有效（即2026年1月12日起至2027年1月11日止）。

4. 未经估价机构书面同意，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。

5. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”由评估公司存档并在必要时提供给相关部门或行业协会查阅时使用。

6. 本次估价未考虑特殊交易方式对估价结论的影响。

7. 关于评估报告和评估结果使用的特别提示：

1) 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。

2) 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。

3) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、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，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4) 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。

5) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内本报告有异议的，可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。

估价结果报告

一、估价委托人

1. 估价委托人：重庆市涪陵区人民法院

地址：重庆市涪陵区太极大道 93 号

负责人：[REDACTED]

二、房地产估价机构

估价机构：重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司

地址：重庆市渝北区星光大道 98 号土星商务中心 B3 栋

法定代表人：邢 洁

联系电话：(023) 63639742 63853786 63853796

统一社会信用代码：91500103203314480A

证书编号：渝房评备字(2024)1-012 号

备案等级：一级

有效期：2024 年 8 月 2 日至 2027 年 8 月 1 日

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) 房地产实物状况

1. 估价对象范围

估价对象位于涪陵区滨江大道二段 208 号绿地海域澜屿一期 51 号车库负 4-153，权利人[REDACTED]，建筑面积为 34.98 平方米，套内面积 12.84 平方米，房屋用途为停车用房，土地使用权类型为出让。财产范围为价值时点实际状态下的房地产价值（包含房屋所有权、分摊土地使用权以及所在

小区共享的公共设施)，不含动产、债权债务及其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况

(1) 建筑物实物状况

估价对象为停车用房，位于涪陵区滨江大道二段 208 号绿地海域澜屿一期 51 号车库负 4-153，建筑面积为 34.98 平方米，套内面积为 12.84 平方米，所在小区名称为绿地海域澜屿。

所在大楼情况：估价对象所在建筑物约建成于 2015 年，建筑功能为住宅楼，钢混结构，总层数共 31 层（地下 4 层，地上 27 层）。估价对象所在建筑外墙面为涂料。在空间布局上估价对象所在楼幢-1 至-4 层为车库，1 至 27 层为住宅，每层 7 户。估价对象所在大楼配置有 3 部电梯，公共区域安装有摄像监控、电梯安全报警等，水、电、消防和地下停车场等设施齐全。

估价对象位于第-4 层，空高约 3.65 米，有一个车行出入口，地面为水泥硬化地面，墙面为涂料，车位划线清晰，消防栓、消防喷淋、抽风系统无老化损坏，能正常使用，房屋状况较好。

物管及维护保养：估价对象所在小区由成都合智合力物业管理有限公司重庆涪陵分公司管理，封闭式物业管理，物业费为 60 元/个·月。估价对象作为停车用房正常使用，维护状况较好，房屋成新率较高，房屋状况较好。

(2) 土地实物状况

估价对象位于涪陵区滨江大道二段 208 号绿地海域澜屿一期 51 号车库负 4-153，土地用途为其他商服用地，所在宗地四至为东临滨江大道、南临兴涪陵、西临空地、北临滨江大道。共有宗地面积为 120848.61 平方米，分摊土地使用权面积未记载，本次评估设定合理分摊土地使用权。宗地形状为不规则多边形。宗地地势有一定的坡度，坡度为 5-10°、自然排水畅

通;地基有足够承载力,未见不良地质现象,未见土壤受污染。所在宗地各项基础配套设施齐全,基础设施达宗地外达到“六通”(即通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)、宗地内达到“六通一平”。共有宗地上已建成绿地海域澜屿住宅小区。

(二) 估价对象权益状况

1. 房地产权益状况

根据委托方提供的《不动产登记查询结果告知单》记载,权属证号为渝(2023)涪陵区不动产权第000094114号,权利人为胡芸玮,位于涪陵区滨江大道二段208号绿地海域澜屿一期51号车库负4-153,房屋用途为停车用房,房屋结构为钢混结构,不动产单元号为500102002203GB00264F00540153,所在楼层为-4层,建筑面积为34.98平方米,套内建筑面积为12.84平方米;土地用途为其他商服用地,土地使用权类型为出让,共有宗地面积为120848.61平方米,分摊土地使用权面积未记载,本次评估设定合理分摊土地使用权,土地使用权终止日期为2052年7月4日止。截至价值时点,土地剩余使用年限为26.51年。

2. 他项权利状况

至价值时点,估价对象已查封;根据《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》,涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响,故本次评估未考虑已查封对其评估结果的影响。

除上述情况外,未发现存在租赁权及居住权等其他他项权利的限制。

(三) 估价对象周边环境状况

估价对象位于涪陵区滨江大道二段208号绿地海域澜屿,周边环境较好、居住方便度较好。估价对象距涪陵区宝龙广场商业中心约5公里,距泽胜商业广场约7公里,距涪陵站约8.5公里,距涪陵北站约16公里,距

高山湾交通枢纽站约 3.5 公里，距绿地澜屿公交站约 200 米，有 112 路、113 路、125 路、202 路公交线路停靠，交通便捷度较好。估价对象所在小区配备地下车库，周边分布有零星的社会公共停车场，停车较为方便。估价对象区域内水电气讯路等基础设施市政管网完备，设施保障度高；周边分布有绿地海域、海关花园、君临半山、泽胜温泉城等住宅小区，区域内人车流量一般，商业繁华度一般，周边分布有昕博郎幼儿园、福宁药房、建彬超市、涪陵第五中学校等，公共服务设施配套较为完善。

五、价值时点

本次评估现场查勘日为 2025 年 12 月 30 日，故价值时点为 2025 年 12 月 30 日。

六、价值类型

市场价值是指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

根据估价委托，结合估价对象的有关情况，遵循估价工作独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。

1. 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格。

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。

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。

4. 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。

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状况下的

价格。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) 法律、法规和政策依据

1. 《中华人民共和国民法典》(中华人民共和国主席令第45号)
2. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号)
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日修订)
4. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日修订)
5. 《中华人民共和国城乡规划法》(2019年4月23日修订)
6. 《不动产登记暂行条例》(2024年3月10日修订)
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. 《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)
9. 《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、2021年修订)
10. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释〔2016〕18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. 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号)
13. 最高人民法院《关于进一步规范网络司法拍卖工作的指导意见》(法〔2024〕238号)
14. 其他有关法律、法规、部门规章和政策文件。

(二) 技术标准

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)》(中房学〔2021〕37号)。

(三) 行为依据

1. 《重庆市涪陵区人民法院委托书》[(2025)渝0102执恢1402号]；

(四) 产权依据

1. 《不动产登记查询结果告知单》；
2. 其它相关资料。

(五) 其他依据

1. 估价人员实地查勘记录的估价对象区位、权益、实物状况；
2. 房地产估价机构搜集整理的估价参数、取费依据资料和有关部门发布的统计资料；
3. 估价对象及其同类房地产的交易、收益、成本等资料；
4. 对房地产价值和价格有影响的其他资料。

九、估价方法

1. 估价方法的选择

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法一般有比较法、假设开发法、收益法、成本法等。注册房地产估价师应根据估价对象和估价对象所在地的房地产市场状况，选择合适的评估方法。

估价对象位于重庆市涪陵区，估价对象用途为停车用房，周边有类似房地产转让可比实例及租金可收集，故可选用比较法、收益法进行估价。

1.1 比较法原理：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。计算公式如下：

估价对象比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

1.2 收益法原理：通过预测估价对象的未来收益，利用报酬率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

$$\text{计算公式: } V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

其中：V--表示估价对象在价值时点的收益价格，即现值

A_i --表示未来第 i 年的净收益

Y_i --表示未来第 i 年的报酬率

n--收益期

2. 估价测算简要内容

(1) 采用比较法和收益法分别求取估价对象的房地产的市场价值。

(2) 将比较法和收益法结果赋予一定的权重，得到估价对象在价值时点的市场价值。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则、按照估价程序，选择适宜的估价方法，综合分析影响房地产价值的因素，确定估价对象在 2025 年 12 月 30 日的市场价值如下：

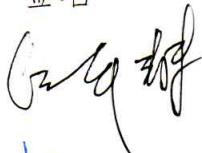
评估建筑面积：34.98 平方米

评估单价：5.66（万元/个）

评估总价：5.66 万元

人民币大写：伍万陆仟陆佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
任本静	5020040018		2026 年 1 月 12 日
王 荔	5020140019		2026 年 1 月 12 日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为 2025 年 12 月 30 日。

十三、估价作业期

本次估价作业日期为 2025 年 12 月 30 日至 2026 年 1 月 12 日。

房地产估价机构法定代表人：



重庆华川土地房地产估价与资产评估有限责任公司



二〇二六年一月十二日

附 件

- 一、《重庆市涪陵区人民法院委托书》[(2025)渝0102执恢1402号]
- 二、《不动产登记查询结果告知单》
- 三、估价对象现状照片
- 四、估价对象位置标图
- 五、估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价机构备案证书复印件
- 七、注册房地产估价师证书复印件



91428

不动产登记查询结果告知单

申请人

查询条件

不动产坐落：涪陵区滨江大道二段208号绿地海域澜屿一期51号车库负4-153

根据申请人提供的查询条件，经查询，截至2025-06-12 16:07:55，重庆市涪陵区范围内房屋登记结果如下：

序号	自然状况	业务登记信息	权利人	权证号/证明号	提示信息	备注
1	坐落：涪陵区滨江大道二段208号绿地海域澜屿一期51号车库负4-153 建筑/套内面积(m²)：34.98/12.84 权利性质：出让 登记用途：其他商服用地/停车用房 土地使用权期限：2052-07-04止 不动产单元号：500102002203G800264F00540153	业务编号：202302020150066 业务细类：预售后房屋权属登记（网申） 登记时间：2023-02-06		渝（2023）涪陵区不动产权第000094114号	居住权登记：无 抵押：无 查封或其他限制：有	已办证
本次查询结果仅作参考，不作为司法查使用。						

居住权登记信息如下：

序号	坐落信息	业务登记信息	居住权人	权证号/证明号	提示信息	备注
无数据						

抵押登记信息如下：

序号	坐落信息	业务登记信息	抵押权人	权证号/证明号	提示信息	备注
无数据						

查封和其他限制登记信息如下：

序号	坐落信息	业务登记信息	来文单位	来文文号	备注
1	坐落：涪陵区滨江大道二段208号绿地海域澜屿一期51号车库负4-153 不动产单元号：500102002203G800264F00540153	业务编号：202505220150270 业务细类：查封登记（地房） 起始日期：2025-05-22 终止日期：2028-05-21	重庆市涪陵区人民法院	(2025)渝0102执2600号之一	

特别告知：

- 1、如对上述查询结果有异议，可向本查询机构的档案查询窗口申请复核。
- 2、如已办理登记，则您提供的查询条件应与系统中记载的信息完全一致，否则将无法正确显示查询结果。
- 3、申请人对上述查询结果中涉及的国家秘密、个人隐私和商业秘密负有保密义务，请妥善保管，不得泄露给他人或不正当使用。



0007

附图页

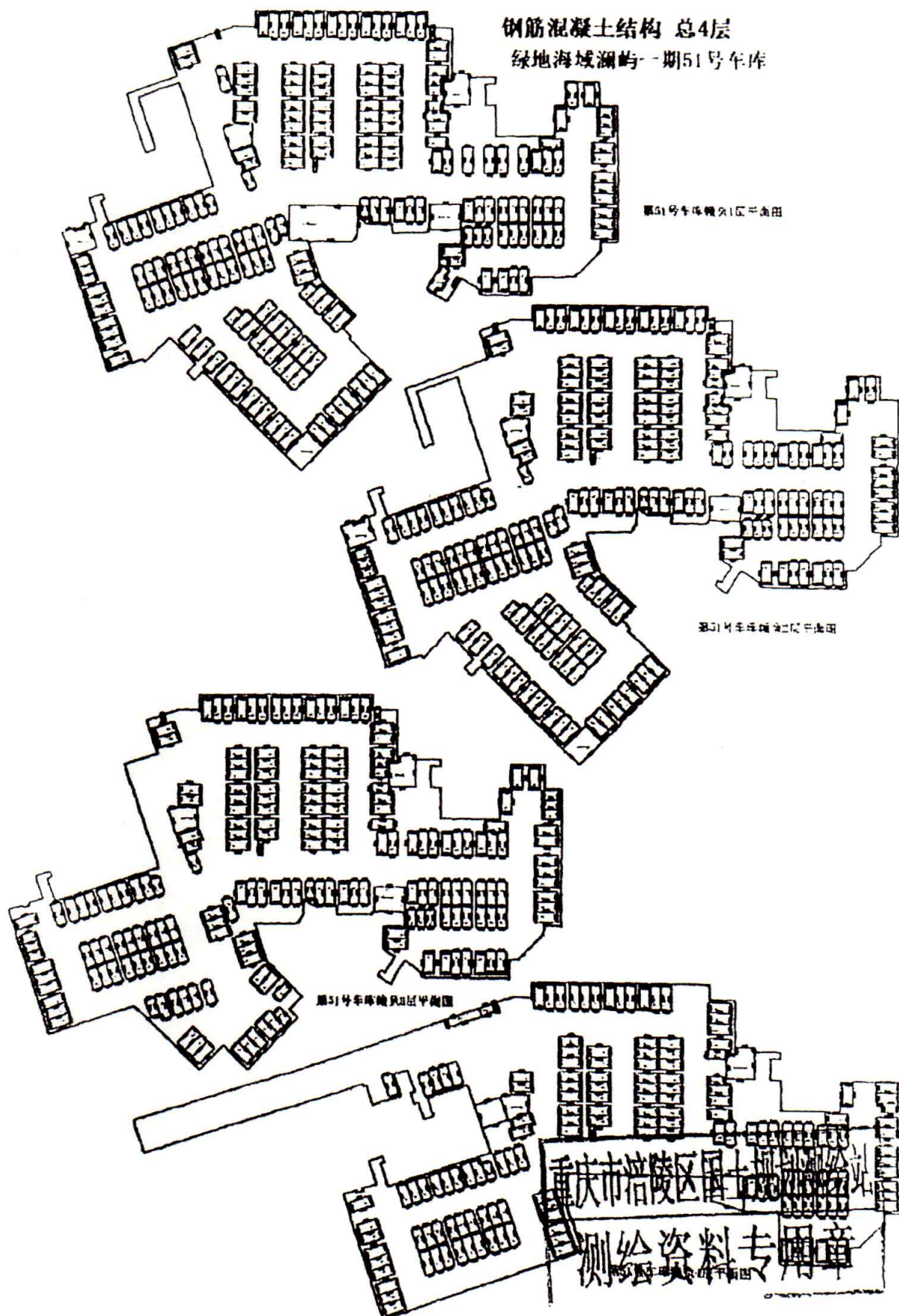
单位: m.m²

房屋编号

F0054

建筑面积

26966.80



登记簿宗地附图

0008

宗 地 图

单位: m, m²

宗地代码: 500102002203GB00264

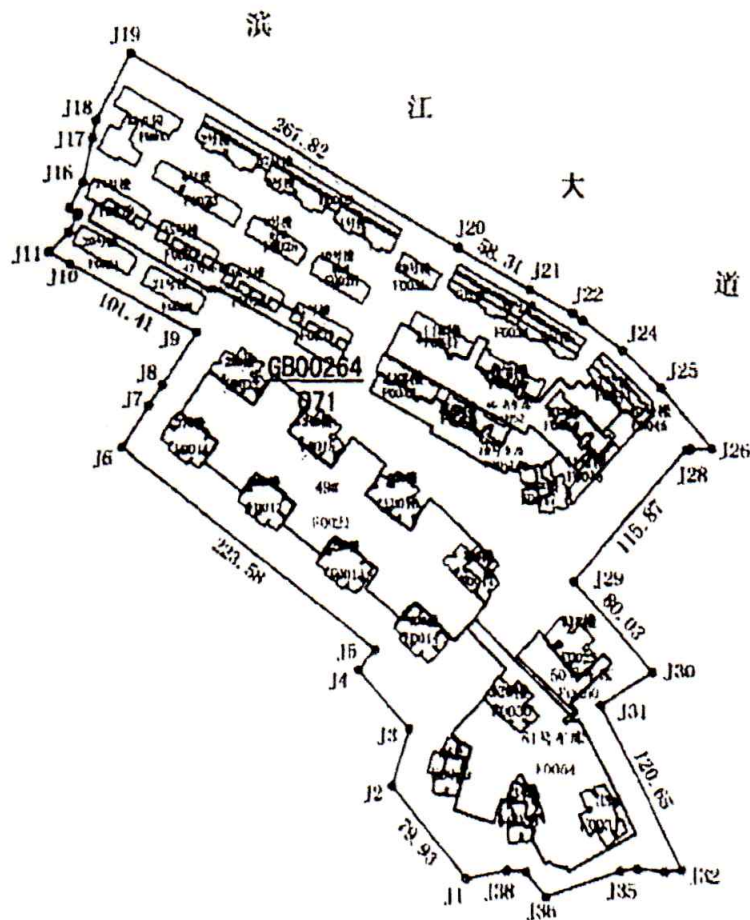
权利人: 重庆绿地海域房地产开发有限公司

所在图幅号: 3290.20-518.00

宗地面积: 120848.61 m²

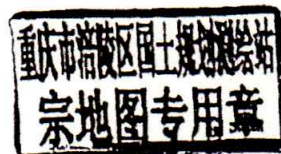
滨江大道二段208号

北



宗地附图

涪陵不动产登记中心



2022年9月解析法测绘界址点

1:5000

制图者: 倪毅

制图日期: 2022年9月14日

审核者: 张大发

审核日期: 2022年9月14日

不动产测绘单位: 重庆市涪陵区国土规划测绘站

估价对象现状照片



估价对象外观现状



估价对象现状



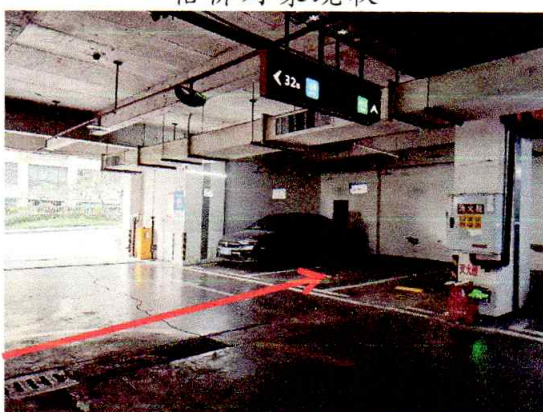
估价对象现状



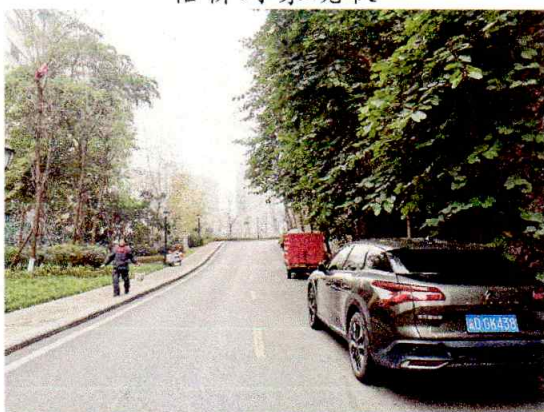
估价对象现状



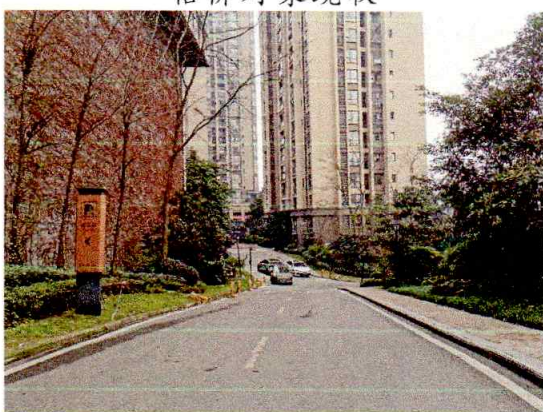
估价对象现状



估价对象现状



估价对象临路现状



估价对象临路现状

估价对象位置示意图



备注：仅为评估示意图，不作测量依据