

房地产估价报告

报告编号：重金房估（2016）字第 0926 号

项目名称：位于重庆市忠县忠州镇巴王路 2 号、4 号商业房
地产司法评估

估价委托人：重庆市大渡口区人民法院

估价方：重庆金地房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：张逃生 注册号 5020110008

唐亮 注册号 5020080016

估价报告出具日期：二〇一六年十月二十八日

致估价委托人函

重庆市大渡口区人民法院：

受贵院委托，我对位于重庆市忠县忠州镇巴王路2号、4号的商业房地产进行了价值评估。

一、估价目的：为估价委托人办理案件事宜提供委估房地产市场价值参考依据。

二、估价对象：估价对象1位于重庆市忠县忠州镇巴王路2号，建筑面积1015.78平方米；估价对象2位于忠州镇巴王路4号（正4层），建筑面积1191.98平方米。相应的评估所得出的估价对象价格亦由以上建筑面积及其分摊的国有土地使用权面积两部分权益价值组成。估价对象如下表：

估价对象	坐落	证载用途	实际用途	楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)
1	忠县忠州镇巴王路2号	商服用房	商服用房	名义层负1，物理层1	钢筋混凝土结构	921.75
				名义层1，物理层2	钢筋混凝土结构	94.03
2	忠县忠州镇巴王路4号 (正4层)	商服用房	商服用房	名义层4，物理层4	钢筋混凝土结构	1191.98
合计						2207.76

三、价值时点：2016年10月14日。

四、价值类型：公开市场价值。

五、估价方法：收益法。

六、鉴定意见：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地勘察及市场调查，对商业房地产评估采用收益法，评估确定估价对象的市场价值为：



估价对象	坐落	房屋用途	所在楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	忠县忠州镇巴王路2号	商服用房	负1层	921.75	13900	1281.23
			1层	94.03	4600	43.25
2	忠县忠州镇巴王路4号（正4层）	商服用房	4层	1191.98	6700	798.63
合计				2207.76		2123.11

评估总价：2123.11万元

人民币大写：贰仟壹佰贰拾叁万壹仟壹佰元整。



特别提示:

鉴定意见为房地产市场价格,即假定房地产经适当营销后,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时的价值。

估价机构法定代表人:



重庆金地房地产土地资产评估有限公司

二〇一六年十月二十八日



目 录

估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	11
五、价值时点	14
六、价值类型	14
七、估价原则	14
八、估价依据	15
九、估价方法	16
十、鉴定意见	17
十一、注册房地产估价师	18
十二、实地查勘期	18
十三、估价作业日期	18
附 件	19



估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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，但受到估价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估价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、估价委托人及估价关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。



估价的假设和限制条件

一、估价假设：

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了(2016)渝0104号执874号《重庆市大渡口区人民法院司法评估委托书》原件、估价对象《重庆市房地产权证》复印件(证号：311房地证2013字第33232号、311房地证2013字第33229号)复印件等估价相关资料，注册房地产估价师未向政府相关部门或单位核实，本次估价假设估价委托人提供的资料均真实、合法、有效、完整。

2、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘时观察，估价对象房屋建筑面积与估价对象《重庆市房地产权证》复印件(证号：311房地证2013字第33232号、311房地证2013字第33229号)记载建筑面积无明显误差，另外，注册房地产估价师还对估价对象的权属、用途、建筑结构等进行了关注。估价对象的房屋建筑面积、权属、用途等均以估价委托人提供的估价对象《重庆市房地产权证》复印件(证号：311房地证2013字第33232号、311房地证2013字第33229号)记载为准，因估价委托人提供的资料失真造成的一切问题，均由估价委托人负责，估价机构和估价人员不承担责任。

3、根据估价委托人提供的资料显示，估价对象产权无瑕疵，可在公开市场上自由转让，且能持续使用。

4、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，假定估价对象能正常安全使用。

5、估价对象为所在物业中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权以及水、电、气等共用设施的使用权。

6、本报告的价值时点为实地查勘日，即2016年10月14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。



（二）未定事项假设

估价对象《重庆市房地产权证》（证号：311 房地证 2013 字第 33232 号、311 房地证 2013 字第 33229 号）未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，估价对象房屋建成年份约为 2002 年，本次估价房屋建成年份以实地调查为准。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的估价对象房地产抵押登记（证号：311 房地证（押）2014 字第 00750 号）复印件记载，截至价值时点，估价对象已设定抵押他项权利。鉴于司法估价的特殊目的，本次估价中未考虑他项权利对评估价值的影响。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致事项假设。

（五）依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足事项假设；

如果以上假设条件和前提发生变化，则鉴定意见应作相应调整。

二、本估价报告书使用限制条件：

1、估价报告及估价结果仅针对估价目的适用，其它用途的使用均属无效；若改变估价目的及使用条件，需向重庆金地房地产土地资产评估有限公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

2、估价报告的使用期限为自估价报告出具之日起原则上规定为壹年。若超过使用期限，估价报告失效；若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

3、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。

4、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》根据有关规定由重庆金地房地产土地资产评估有限公司存档并在必要时提供给管理部门审查时使用。

5、估价报告需经注册房地产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。

6、应合理使用本报告中的评估价值，并关注估价对象状况和房地产市场状况随着时间的推移对房地产市场价格可能产生的影响。

三、需特别说明的事项：

1、根据估价委托人提供的估价对象 311 房地证 2013 字第 33232 号、311 房地证 2013 字第 33229 号《重庆市房地产权证》复印件，证上有明确的建筑面积，本次评估采用其证载面积。

2、本估价结果包含估价对象建筑面积共 2207.76 平方米的建筑物及其分摊的国有土地使用权面积两部分权益价值组成。

3、关于估价对象各层建筑面积的说明

根据估价委托人提供的估价对象 311 房地证 2013 字第 33232 号《重庆市房地产权证》复印件，估价对象 1 的证载建筑面积为 1015.78 平方米，没有注明负 1 层和正 1 层的分层建筑面积。

根据 311 房地证 2013 字第 33232 号《重庆市房地产权证》复印件的附图（房屋产权登记现场平面图）记载，估价对象 1 负 1 层套内面积为 878.78 平方米，正 1 层背街的两处门面的套内面积分别为 30.79 平方米、33.48 平方米；负 1 层分摊共用面积 42.97 平方米，正 1 层分摊共用面积 29.76 平方米。估价对象 1 的负 1 层和正 1 层套内面积之和为 943.05 平方米，与证载套内面积一致。因此估价人员将负 1 层门面的套内面积和分摊共用面积相加作为负 1 层门面的建筑面积，共计 921.75 平方米；将正 1 层背街的两处门面的套内面积和分摊共用面积相加作为正 1 层背街的两处门面的建筑面



积，共计 94.03 平方米。负 1 层和正 1 层建筑面积之和为 1015.78 平方米，与证载建筑面积一致。

由此，估价对象 1 各层面积情况如下：

估价对象 1	套内面积(平方米)	分摊共用面积(平方米)	建筑面积(平方米)
负 1 层	878.78	42.97	921.75
正 1 层	30.79	29.76	94.03
	33.48		
合计(证载面积)	943.05	72.73	1015.78

本次评估根据上表列示各层面积分别评估，如与权利登记部门记载建筑面积不一致，评估报告将作相应调整。

4、本估价结果包含室内装饰装修价值。

5、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

6、未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分内容均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

7、有关他项权利的特别说明：

根据估价委托人提供的估价对象房地产抵押登记（证号：311 房地证（押）2014 字第 00750 号）复印件记载，截至价值时点，估价对象已设定抵押他项权利。鉴于司法估价的特殊目的，本次估价中未考虑他项权利对评估价值的影响。

8、关于估价对象租赁情况的说明

截至价值时点，估价对象均已出租。委托方仅提供了估价对象 1 负 1 层门面的房屋（门面）出租协议复印件，协议约定的租赁期限为 2013 年 10 月 1 日至 2016 年 9 月 30 日，截至价值时点该租赁协议已到期。

除此之外，估价人员未能收到与估价对象租赁行为相关资料，对估价对象的租赁情况、租金缴付方式等不详。

基于上述情况，本次估价未考虑租赁权对评估价值的影响。提请报告使用者对本事项的关注。

9、其他特殊说明事项：

(1) 估价报告中所描述的估价对象现状为建筑物梗概，此梗概仅仅是

帮助报告使用者形象化理解估价对象。

(2) 如果使用者发现本报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，请及时与我公司联系更正。



房地产估价结果报告书

一、估价委托人

- 1、名称：重庆市大渡口区人民法院
- 2、联系人：全法官
- 3、联系电话：023-68900976

二、房地产估价机构

- 1、估价机构名称：重庆金地房地产土地资产评估有限公司
- 2、单位地址：重庆市江北区五里店桥北苑2号明日城市广场R7三楼
- 3、法定代表人：廖强
- 4、电话：(023) 86528289
- 5、估价机构资格等级：

①《房地产估价机构资质证书》

资格等级：一级

证书编号：渝房评准字（2016）第1-004号

发证机关：重庆市国土资源和房屋管理局

有效期限：2016年10月12日至2019年10月11日

②《司法鉴定许可证书》

证号：5001083

发证机关：重庆市司法局

鉴定业务范围：土地评估（全国范围执业）司法鉴定、资产评估（综合B级）司法鉴定、房地产评估（一级）司法鉴定

有效期限：2015年9月30日至2020年9月29日

三、估价目的

为估价委托人办理案件事宜提供委估房地产市场价格参考依据。



四、估价对象

(一) 估价对象:

估价对象 1 位于重庆市忠县忠州镇巴王路 2 号, 建筑面积 1015.78 平方米; 估价对象 2 位于忠州镇巴王路 4 号 (正 4 层), 建筑面积 1191.98 平方米。相应的评估所得出的估价对象价格亦由以上建筑面积及其分摊的国有土地使用权面积两部分权益价值组成。估价对象如下表:

估价对象	坐落	证载用途	实际用途	楼层	建筑结构	建筑面积 (m ²)
1	忠县忠州镇巴王路 2 号	商服用房	商服用房	名义层负 1, 物理层 1	钢筋混凝土结构	921.75
				名义层 1, 物理层 2	钢筋混凝土结构	94.03
2	忠县忠州镇巴王路 4 号 (正 4 层)	商服用房	商服用房	名义层 4, 物理层 4	钢筋混凝土结构	1191.98
合计						2207.76

(二) 估价对象现状:

1、估价对象建筑物状况

估价对象 1

估价对象 1 位于重庆市忠县忠州镇巴王路 2 号负 1 层、1 层 (物理层为 1、2 层), 所在建筑建成于 2002 年左右, 建筑结构为钢筋混凝土结构, 建筑物共 12 层, 其中负 1 层至 3 层为商业, 3 层以上为住宅。有公共楼梯及消防通道可通往各层; 外墙贴外墙砖, 房屋内通水、电、讯、宽带等, 维护保养状况一般。

估价对象 1 证载建筑面积 1015.78 平方米, 用途为商服用房。负 1 层目前作为“重庆名仕汽车生活馆”整体经营, 包括汽车卖场和办公室, 层高约 3 米左右, 入户为钢化玻璃门、塑钢窗, 内墙刷白, 地面贴瓷砖, 石膏板吊顶。1 层分为临街商铺和背街门面两排, 估价对象为背街门面两间, 入户为卷帘门, 内墙刷白, 水泥地面, 顶棚刷白。估价对象 1 负 1 层紧邻广场西路, 通风采光良好, 1 层背街门面通风采光较差。

估价对象 2

估价对象 2 位于重庆市忠县忠州镇巴王路 4 号正 4 层, 所在建筑建成于 2002 年左右, 建筑结构为钢筋混凝土结构, 建筑物共 4 层。有公共楼梯



及消防通道可通往各层，2、3层有天桥与巴王路2号建筑物相连接；外墙贴外墙砖，房屋内通水、电、讯、宽带等，维护保养状况良好。

估价对象2证载建筑面积1191.98平方米，用途为商服用房，估价对象2目前整层作为“丰豪酒店”整体经营，层高约2.5米左右，入户为钢化玻璃门、塑钢窗，内墙贴墙砖，地面铺设地板砖，石膏吊顶。估价对象2一面朝广场西路，一面朝忠县体育馆，通风采光一般。

2、估价对象土地状况

估价对象1

估价对象1所在宗地位于重庆市忠县忠州镇巴王路2号，土地使用权面积为129.37平方米，土地用途为其他商服用地；土地等级为重庆市主城区外商业9级，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2044年2月16日，剩余使用年限约27.36年。宗地有缓坡，地形为不规则多边形，宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（通电、通水（供水、排水）、通讯、通路、通气），红线内“五通一平”（通电、通水（供水、排水）、通气、通讯、通路、场地平整）。

估价对象2

估价对象2所在宗地位于重庆市忠县忠州镇巴王路4号，土地使用权面积为367.45平方米，土地用途为其他商服用地；土地等级为重庆市主城区外商业9级，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2044年2月16日，商业剩余使用年限约27.36年。宗地地势较平坦，地形为不规则多边形，宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（通电、通水（供水、排水）、通讯、通路、通气），红线内“四通一平”（通电、通水（供水、排水）、通讯、通路、场地平整）。

（三）、估价对象区位状况：

1、位置：估价对象分别位于重庆市忠县忠州镇巴王路2号、4号，两幢建筑相隔约10米，距忠县县政府500米，距中博世界城商业中心约1公里，位置条件一般。

2、交通：估价对象正临巴王路，侧临广场西路，南接白桥溪大桥桥头，



距忠州广场公交站约 200 米，距体育馆公交站约 500 米，有 303、304 等几路公交车在附近停靠，交通便捷度良好。

3、配套设施及环境：估价对象周边有忠县体育馆、忠州广场、忠州公园等休闲场所；有红星小区、福田小区等住宅小区；有中博世界城、永辉超市等商业服务业；有布泽幼儿园、红星二卫生站、康文诊所等医疗教育配套设施；周边商业多为宾馆、娱乐会所、餐饮等业态，商业繁华程度一般。区域内基础设施及生活配套设施较齐全，绿化覆盖率较好，空气和噪音污染较小，环境质量良好。

(四) 估价对象权属状况：

估价对象 1：

证号	311 房地证 2013 字第 33232 号		
权利人	刘昭碧		
证件名称及号码	身份证：512223196710043959		
房屋座落	重庆市忠县忠州镇巴王路 2 号		
房地籍号	ZX10103400000000530200100010001		
土地使用权权类型	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	129.37	楼层	名义层 负 1, 1；物理层 1, 2
共有使用权面积	-	建筑面积	1015.78 m ²
土地使用权终止日期	2044 年 2 月 16 日	套内面积	943.05 m ²

估价对象 2：

证号	311 房地证 2013 字第 33229 号		
权利人	刘昭碧		
证件名称及号码	身份证：512223196710043959		
房屋座落	重庆市忠县忠州镇巴王路 4 号（正 4 层）		
房地籍号	ZX10103400000000680200100310001		
土地使用权权类型	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	367.45	楼层	名义层 4；物理层 4
共有使用权面积	-	建筑面积	1191.98 m ²
土地使用权终止日期	2044 年 2 月 16 日	套内面积	1129.95 m ²

(五)、他项权利状况：

根据估价委托人提供的估价对象 311 房地证（押）2014 字第 00750 号《重庆市房地产权证》复印件记载，截至价值时点，估价对象已设定抵押



他项权利。鉴于司法估价的特殊目的，本次估价中未考虑他项权利对评估价值的影响。

五、价值时点

现场查勘之日为价值时点，二〇一六年十月十四日。

六、价值类型

本次估价结果的价值类型为公开市场价值。

公开市场价值是指房地产在公开市场上最可能形成的价格。

公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

本次评估结果包含估价对象建筑物、对应的土地使用权及设施设备分摊价值。

七、估价原则

在本次估价过程中，主要遵循以下原则：

房地产估价应遵循独立、客观、公正的工作原则，同时应根据估价目的和选用的估价方法，在估价过程中把握适用的经济原则。在本次估价过程中，主要遵循以下原则：

（一）、合法原则：

房地产估价应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。本报告书遵守这一原则。

（二）、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。本报告的价值时点为 2016 年 10 月 14 日。

（三）、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。

(四)、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。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的法律、法规和部门规章：

- 1、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第二十八号)及其实施条例；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第七十二号)；
- 3、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号)；
- 4、重庆市城镇房地产交易管理条例；
- 5、重庆市土地房屋权属登记条例；
- 6、法释〔2004〕16号《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》；
- 7、司法部令第132号《司法鉴定程序通则》；
- 8、渝司发〔2015〕175号《关于推进司法鉴定工作的若干意见》；
- 9、法释〔2011〕21号《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》；
- 10、渝高法发〔2013〕285号《重庆市高级人民法院关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定(试行)》。

(二) 本次估价采用的技术规程

- 1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 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、(2015)渝南法委评字第0110号《重庆市南岸区人民法院司法评估委托书》(原件)；
- 2、估价对象《重庆市房地产权证》(证号：311房地证2013字第33232



号、311 房地证 2013 字第 33229 号) 以及房地产抵押登记 (证号: 311 房地证 (押) 2014 字第 00750 号) 复印件。

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料。

- 1、估价人员调查重庆市同类房地产场所取得的资料;
- 2、估价人员收集的相关询价资料、参数资料和国家及重庆有关部门发布的统计资料和技术指标资料。
- 3、估价人员现场查勘、搜集、整理的其他资料。

九、估价方法

(一) 估价程序:

- 1、听取估价委托人介绍估价对象、估价目的;
- 2、收集整理有关资料;
- 3、进行现场查勘;
- 4、选择适当的估价技术路线,对估价对象于价值时点的市场价值进行试算;
- 5、最终确定鉴定意见。

(二) 估价技术路线:

房地产价格评估方法通常有比较法、成本法、收益法及假设开发法四种。比较法适用于同类房地产交易案例比较多的估价;收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价;成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价;假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

估价对象为商业用房,经估价人员调查,所在区域房地产租赁市场较为成熟,与估价对象类似房地产租赁情况较多,类似的物业租赁信息容易取得,适合采用收益法;该区域同类型用房交易情况较少,交易案例难获取,不宜采用比较法;由于估价对象是已经建成的物业,不适合假设开发法和成本法进行评估。因此本次估价采用收益法对估价对象的房地产价格



进行估价。

(三) 估价方法:

收益法估价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。其基本公式为:

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{a}{(1+r)^t}$$

其中:

V—表示房地产价值;

a—表示房地产纯收益;

r—表示报酬率;

n—表示房地产收益年限。

十、鉴定意见

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地勘察及市场调查，对商业房地产评估采用收益法，评估确定估价对象的市场价值为:

估价对象	坐落	房屋用途	所在楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	忠县忠州镇巴王路2号	商服用房	负1层	921.75	13900	1281.23
			1层	64.03	4600	43.25
2	忠县忠州镇巴王路4号(正4层)	商服用房	4层	1191.98	6700	798.63
合计				2208.76		2123.11

评估总价: 2123.11 万元

人民币大写: 贰仟壹佰贰拾叁万壹仟壹佰元整。



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张逃生	5020110008	张逃生	2016.10.28
唐亮	5020080016	唐亮	2016.10.28

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为二〇一六年十月十四日。

十三、估价作业日期

二〇一六年十月十四日至二〇一六年十月二十八日。

重庆金地房地产土地资产评估有限公司

二〇一六年十月二十八日



附 件

一、(2016)渝0104号执874号《重庆市大渡口区人民法院司法评估委托书》复印件

二、估价对象权属资料复印件

三、估价对象现状照片及估价对象位置示意图

四、估价机构营业执照复印件

五、估价机构资质证书复印件

六、重庆金地房地产土地资产评估有限公司司法鉴定许可证复印件

七、房地产估价人员资格证书复印件

