

# 房地产估价报告

估价报告编号：重道资评鉴字（2017）第40号

估价项目名称：铜梁区巴川街道办事处飞凤街37、37-1号的商业房地产市场价值评估

估价委托人：重庆市铜梁区人民法院

房地产估价机构：重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：夏可（注册号：5020100017）  
（司法鉴定人） 段冰（注册号：5020020037）

估价报告出具日期：2017年5月10日

## 致估价委托人函

重庆市铜梁区人民法院：

受贵院委托，我们对贵院受理“高代友申请执行田时模、汤启霞民间借贷纠纷”一案所涉及的位于铜梁区巴川街道办事处飞凤街37、37-1号的商业房地产（建筑面积为59.82平方米）市场价值进行评估。

1、估价目的：为估价委托人司法办案提供价值参考而评估委估房地产的市场价值。

2、估价对象：

根据委托方提供的《房地产权证》复印件，估价对象位于铜梁县巴川镇飞凤街37、37-1号，权利人为田时模、汤启霞，土地使用权性质为出让，土地用途为商服用地，使用权面积为9.44平方米，终止日期为2051年06月19日。房屋用途为商业，结构为混合，房屋建筑面积为59.82平方米，套内建筑面积58.23平方米。

3、价值时点：2017年5月4日。

4、价值类型：本次估价采用公开市场价值标准，公开市场价值标准为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格。本估价结果为估价对象在现用途下在价值时点时满足本估价报告中“估价的假设和限制条件”下的房屋所有权和土地使用权的公开市场价值。

5、估价方法：收益法。

6、估价结果：

通过现场实地查看和市场调查，根据有关房地产估价的法律法规，本着独立、客观、公正、合法的原则，选用收益法进行了分析、测算和判断，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点2017年5月4日房地产的市场价值为：

市场价值总价：**41.46万元**

大写金额：人民币肆拾壹万肆仟陆佰元整

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

电话：67915279 63783530 67913657

传真：63783631 E-mail:cqdalton@126.com 邮编：400010 400020

江北区办公地址：江北区五里店桥北苑9号格林空间4楼

渝中区办公地址：重庆市渝中区临江路89号女人广场14楼8号

市场建面单价：6930 元/平方米

**重要提示**

报告使用人在使用本报告之前需对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇一七年五月十日



重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

电话：67915279 63783530 67913657

传真：63783631 E-mail:cqdalton@126.com 邮编：400010 400020

江北区办公地址：江北区五里店桥北苑9号格林空间4楼

渝中区办公地址：重庆市渝中区临江路89号女人广场14楼8号

# 目录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
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 .....	6
四、估价对象 .....	6
五、价值时点 .....	6
六、价值类型 .....	7
七、估价原则 .....	8
八、估价依据 .....	9
九、估价方法 .....	10
十、估价结果 .....	10
十一、注册房地产估价师 .....	11
十二、实地查勘期 .....	11
十三、估价作业期 .....	12
附件 .....	13



## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

(1) 我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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、意见和结论是我们独立、客观、公证的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

(3) 我们对本估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

(4) 我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

(5) 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》等进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(6) 我公司估价人员于 2017 年 5 月 4 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室外状况进行了实地查勘，并进行了现场查勘记录、拍摄了照片。

(7) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2. 委托方提供了估价对象的《房地产权证》复印件，我们对《房地产权证》复印件上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性的完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
3. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化和实质性改变。
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关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象能正常安全使用。
5. 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，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。
6. 估价结果是为估价委托人司法办案提供参考依据，没有考虑估价时点后未来国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

### （二）未定事项假设

无。



### （三）背离事实假设

1、根据《房地产权证》（复印件），截止价值时点，估价对象已抵押，本次评估未考虑该因素对评估价值的影响。

2、据法院工作人员介绍估价对象已查封，本次评估未考虑该因素对评估价值的影响。

### （四）不相一致假设

无。

### （五）依据不足假设

无。

### （六）估价报告使用限制

1. 本估价报告书得出的价格结论只适用于报告书中特定的估价目的，不得作任何其他用途，如抵押、课税、投资、征收、分割、合并等，若将本报告书用于其它目的，本公司对其产生的后果不承担任何责任。

2. 根据有关法律、法规规定，本估价报告结论有效期为壹年，即从二〇一七年五月十日至二〇一八年五月九日。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价，本公司对逾期使用报告不承担任何责任。

3. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本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. 本估价报告书的解释权属于重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司，未经本公司书面同意并签章，任何个人或机构不享有该报告书的解释权。

5. 本报告分为估价结果报告和估价技术报告两部分。估价结果报告提供给估价委托

人及资产占有方，估价技术报告供估价机构存档和有关管理部门查阅。

6. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且承担责任。



# 估价结果报告

重庆市铜梁区人民法院：

我公司接受贵院的委托，按照房地产估价的有关法规制度，根据《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》（2017）渝铜法委评字第 039 号，对位于铜梁区巴川街道办事处飞凤街 37、37-1 号的商业房地产进行了价值评估，我们本着独立、客观、公正原则，结合委估房地产的实际情况，对估价对象实施了必要的估价程序，估价工作已完成，现将估价情况及结果报告如下：

## 一、估价委托人

重庆市铜梁区人民法院

## 二、房地产估价机构

名称：重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：段冰

住所：渝中区临江路 89 号天伦华苑 25-G#

资质等级：二级

有效期至：2018 年 6 月 12 月

房地产估价机构资质证书编号：渝房评准字（2015）第 2-010 号

司法鉴定许可证证号：5001235

鉴定业务范围：土地评估（全国范围内执业）司法鉴定、房地产评估（二级）司法鉴定、

资产评估（综合 B 级）司法鉴定

联系电话：67915279 63783530 63783631 67913657

### 三、估价目的

为估价委托人司法办案提供价值参考而评估委估房地产的市场价值。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象财产范围

本次估价对象为位于铜梁县巴川镇飞凤街37、37-1号的商业房地产。不包含动产、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

估价对象坐落于铜梁县巴川镇飞凤街37、37-1号，房屋用途为商业，楼层为第1层，建筑面积为59.82平方米，套内面积为58.23平方米。

#### （三）土地基本状况

估价对象位于铜梁县巴川镇飞凤街37、37-1号，所在宗地南至兴农街，西至道路，东至中南路，北至半月路，地势较平坦，土地形状较规则。土地使用权面积为9.44平方米，土地使用权面积为9.44平方米，土地使用权终止日期为2051年06月19日，土地使用权剩余年限为34.12年，土地使用权性质为出让，土地用途为商服用地。土地开发程度达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通下水、通上水、通气、通讯），红线内“六通一平”（通路、通电、通下水、通上水、通气、通讯、场地平整）。

#### （四）建筑物基本状况

估价对象位于铜梁县巴川镇飞凤街37、37-1号，所在建筑物约建成于2002年，共7层，估价对象为第1层（平街层），临街面宽约3.3米，进深约16.5米，建筑面积为59.82平方米，套内面积为58.23平方米，建筑结构为混合。因被执行人原因，未能入户，装修情况不详，据周边商户介绍估价对象现自用作麻将馆，门面招牌现为悦己护肤中心。

#### （五）权属状况



根据委托方提供的《房地产权证》复印件，估价对象位于铜梁县巴川镇飞凤街 37、37-1 号，权利人为田时模、汤启霞，土地使用权性质为出让，土地用途为商服用地，使用权面积为 9.44 平方米，终止日期为 2051 年 06 月 19 日。房屋用途为商业，结构为混合，房屋建筑面积为 59.82 平方米，套内建筑面积 58.23 平方米。

#### （六）他项权利

##### 1、抵押权

根据《房地产权证》（复印件），截止时点，估价对象有抵押。

##### 2、租赁占用

根据周边商户介绍，截止价值时点，估价对象未对外出租。

##### 3、查封情况

据法院工作人员介绍，估价对象已查封。

#### （七）区位状况

估价对象位于铜梁县巴川镇飞凤街 37、37-1 号，区域内多为零售业商铺，有餐饮、服装、娱乐等。所临道路有市政划线停车位，出租车招手即停。所在区域城市基础设施水、电、气、通讯的完善度、保证度、保有度较高，并拥有完善的给排水系统，能够保障生活及生产经营需要。

## 五、价值时点

本次价值时点为 2017 年 5 月 4 日。

## 六、价值类型

本次估价采用公开市场价值标准，公开市场价值标准为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格。本估价结果为估价对象在现用途下在价值时点时满足本估价报告中



“估价的假设和限制条件”下的房屋所有权和土地使用权的公开市场价值。

## 七、估价原则

本次估价遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则等房地产估价原则。

### 1.合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权利包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，估价出的价格必须符合国家的价格政策。

### 2.最高最佳利用原则

所谓最高最佳使用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的利益。

### 3.价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

### 4.独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均

是公平合理的价格。

#### 5. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同意遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

### 八、估价依据

#### （一）法律、法规和政策性文件

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. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
4. 《中华人民共和国物权法》；
5. 《中华人民共和国担保法》；
6. 《中华人民共和国资产评估法》

#### （二）技术标准、规程、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）；

#### （三）估价委托人提供的资料

1. 《重庆市铜梁区人民法院司法评估委托书》（2017）渝铜法委评字第 039 号；
2. 《房地产权证》复印件；
3. 《重庆铜梁区人民法院民事判决书》；



(四) 估价人员调查收集的相关资料复印件。

1. 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料

2. 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

## 九、估价方法

### 1、估价方法确定

按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，一般估价方法包括比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价人员根据《房地产估价规范》的规定，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，估价对象为商业用房，本次估价采用收益法对估价对象价值进行评估。

### 2、估价方法的定义

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

### 3、估价方法适用性分析

(1) 收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产，估价对象为商业房地产，估价对象所在区域商业用房有出租案例，故本次评估采用收益法对商业用房进行评估。

(2) 估价对象位于铜梁区飞凤街，该区域同类商业房地产市场交易信息相对较少，同一供需范围内的同类型房地产放盘个案不多且成交较少，可比性较差，故不适宜选择比较法。

(3) 估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适用假设开发法进行评估；

(4) 现时商业房地产价格与成本关联弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产实际市场价值，故不适宜选用成本法进行评估。



## 十、估价结果

估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，按照科学的估价程序，运用科学的估价方法，确定估价对象在价值时点 2017 年 5 月 4 日房地产的市场价值为：人民币肆拾壹万肆仟陆佰元整 (41.46 万元) 的价值为：



## 估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法		收益法
相关结果		
测算结果	总价 (万元)	41.46 (大写：人民币肆拾壹万肆仟陆佰元整)
	单价 (元/平方米)	6930
评估价值	总价 (万元)	41.46 (大写：人民币肆拾壹万肆仟陆佰元整)
	单价 (元/平方米)	6930

## 十一、注册房地产估价师

## 注册房地产估价师 (司法鉴定人)

姓名	注册号	签名	签名日期
夏可	5020100017		2017.5.10
段冰	5020020037		2017.5.10

## 十二、实地查勘期

二〇一七年五月四日。

十三、估价作业期

二〇一七年五月四日至二〇一七年五月十日。

重庆道尔敦资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一七年五月十日

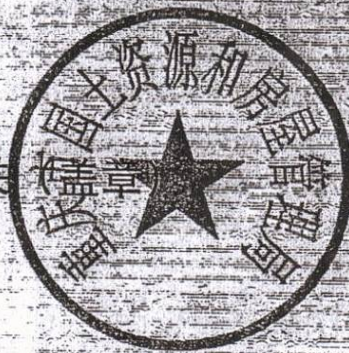




209 房地证 2005 字第03442 号

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、房地产他项权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。

发证机关

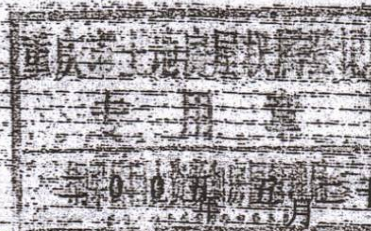




权利人	田时模、汤启霞		
证件名称及号码	身份证5102286631214001, 身份证5102286660329004		
坐落	铜梁县巴川镇飞凤街37、37-1号		
房地籍号			
土 地 状 况			
地 号		图 号	
用 途	商服用地	使用 权 类 型	出让
使用权面积	玖点肆肆平方米	共有使用 权 面 积	
终止日期	2051-06-19		
备 注			

填证单位

填证日期



日



他 项 权 利 设 定

权 利 人								
义 务 人								
坐 落								
权利种类		房地产权证号						
土 地 状 况								
使用权类型		用 途						
使用权面积		共有使用权面积						
债务履行期限								
房 屋 状 况								
幢号	房号	所 在 层 数	建筑 面积	房 屋 用 途	权 利 价 值	设 定 日 期	债 务 履 行 期 限	注 销 日 期
庆隆信用社	第1	第7	59.82	房屋		2008.5.25	2010.5.25	注销
庆隆信用社	第1	第1	59.82	房屋		2008.5.25	2010.5.25	注销
王礼海				房屋		2010.4.18	2016.4.18	注销
高代友	510228	1964	01010355x	房屋		2015.11.15		注销
说 明								

填证单位:

填证日期:

年 月 日



房屋状况

结构	所在层数	建筑面积	套内建筑面积	用途
混合	第1	伍拾玖点捌贰平方米	伍拾捌点贰叁平方米	商业
以下空白				
共有或共用部位及设施				
备注				

收件编号: 2005003719



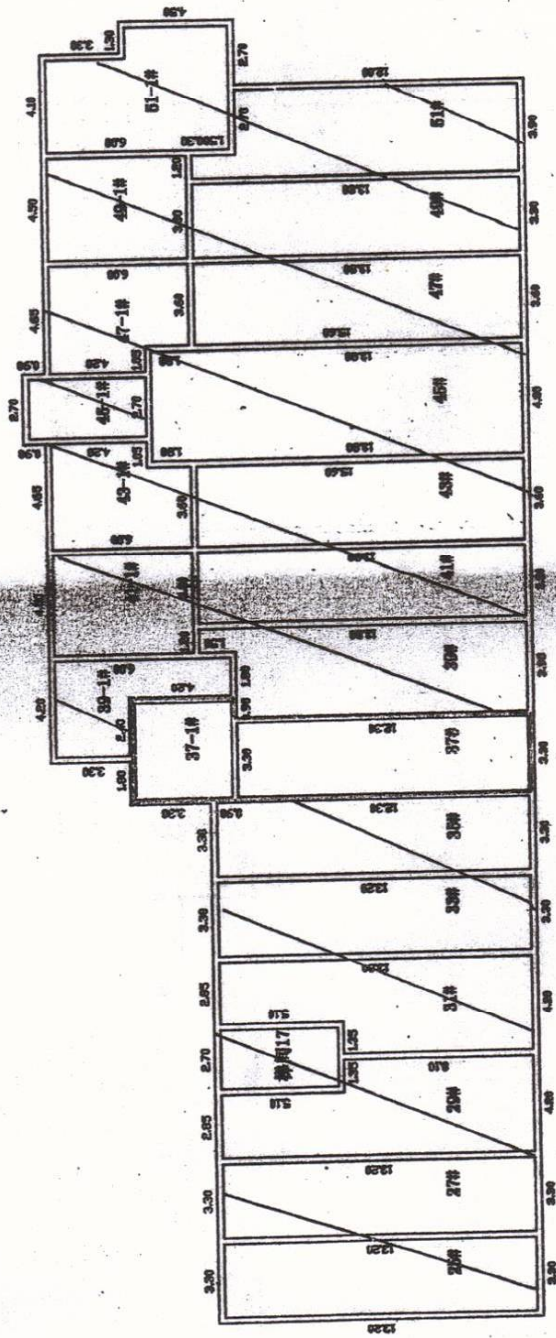
填证单位:

填证日期:





附



重庆洋龙房地产开发有限公司  
 (外贸片区16-17) 第1层平面图

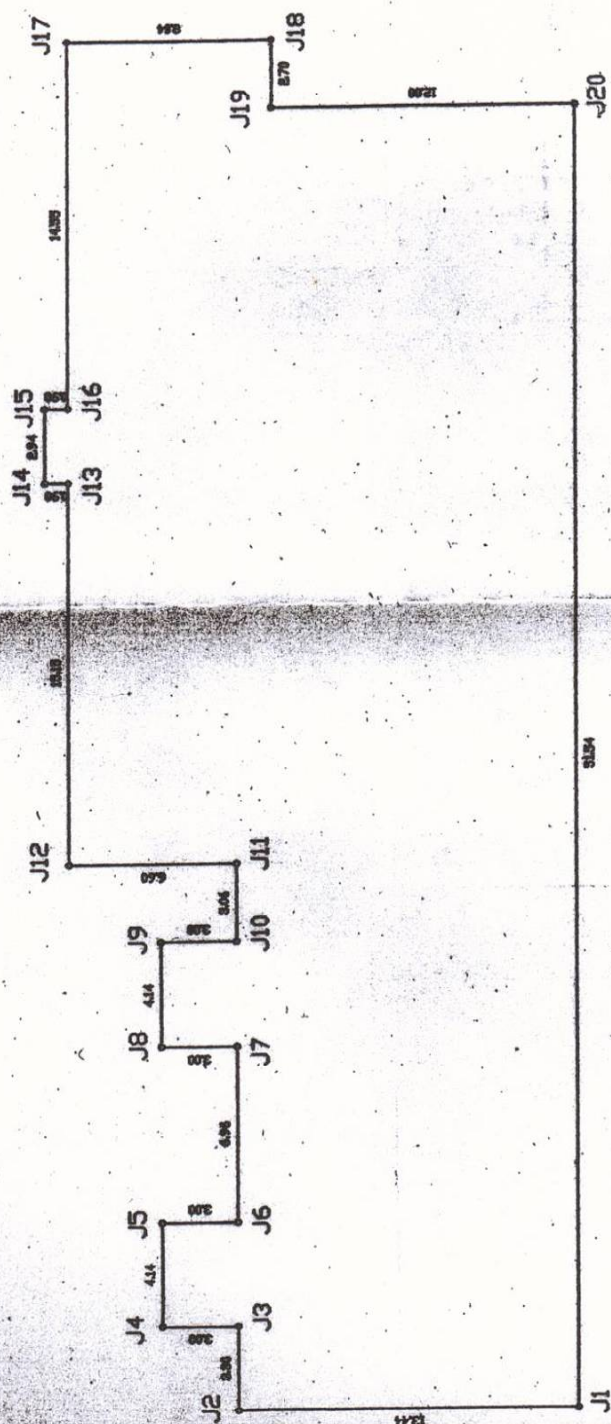
比例1:200 长度单位:m 建筑面积  $59.8^2$  m<sup>2</sup> 图例: 自墙 共墙 借墙

勘丈:

制图:



# 重庆市国土使用证附图



使用面积: 7.144 m<sup>2</sup>

比例: 1:200

制图:

勘丈: