

据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到鉴定对象价值或价格的方法。

#### 1、收益法测算公式：

$V = a / (r-s) \times [1 - ((1+s) / (1+r))^n]$ ，其中：

V 为房地产的市场价值，a 为房地产的年纯收益，r 为报酬率，s 为纯收益逐年递增的比率，n 为剩余收益年限。

房地产年有效毛收入 = 月毛租金 × 12 × 出租率 × 可出租面积

房地产出租年运营费用 = 维修费 + 管理费 + 保险费 + 税金

房地产年纯收益 (a) = 房地产有效毛收入 - 房地产出租年运营费用

#### 2、比较法测算公式：

鉴定对象鉴定价格 = 可比实例成交价格 × 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。

### 四、分析说明

#### (一) 鉴定基准日

根据委托方提供的《重庆市渝北区人民法院司法评估委托书（2018）渝北法委评字第 150 号》显示，鉴定基准日为现场查勘之日，即 2018 年 3 月 28 日，本鉴定意见书的一切取价标准均为鉴定基准日的价值标准。

#### (二) 价值类型及定义

本次司法鉴定采用市场价值标准，即鉴定对象在市场上最可能形成的价值。

#### (三) 鉴定对象与现状

1、鉴定对象：权属于李代权所有的位于重庆市渝中区大坪正街 19 号 31-13#（建筑面积为 82.53 平方米、套内面积为 53.75 平方米）办公用途的房地产。

#### 2、鉴定对象现状

##### 2.1 房产状况

坐落：重庆市渝中区大坪正街 19 号 31-13#



房地产权证证号：101 房地证 2015 字第 08810 号

建筑面积：82.53 平方米

套内面积：53.75 平方米

建成时间：约 2015 年

建筑结构：钢筋混凝土

证载用途：办公用房

实际用途：办公（空置）

层数：证载为名义层 31，物理层 36；实际查勘位于平街第 31 层

电梯情况：四部电梯

层高：约 3.0 米

开间：约 5.0 米

进深：约 10.75 米

外墙：部分墙砖、部分玻璃幕墙

内墙、顶棚、地面：均为水泥抹灰

门窗：入户为玻璃推拉门，塑钢窗

物管：一级物管，物管费 8.0 元/平方米·月

内部设施：水、电、通讯、闭路到户，消防设施齐全

使用、维护及保养状况：目前为清水房

## 2.2 地产状况

坐落：重庆市渝中区大坪正街 19 号 31-13#

房地产权证证号：101 房地证 2015 字第 08810 号

土地用途：商务金融用地 土地级别：重庆市商业 2 级

共有使用权面积：28240.5 平方米

四至：东至大坪支路，西至大坪正街二巷，

南至大坪支路小区，北至大坪正街

形状：较规则

地形地势：有一定的坡度

土地使用权类型：出让

土地使用权终止日期：2050-07-04

开发程度：地块内上水、下水、电、通讯、道路等基础设施齐全，为“五通一平”的熟地。

## 3、鉴定对象位置状况

### 3.1 渝中区概况

渝中区地处长江、嘉陵江交汇处，两江环抱、形似半岛，又名渝中半



岛。全区水陆域面积 23.24 平方公里、其中陆地面积 20.08 平方公里，辖 11 个街道办事处、77 个社区居委会，常住人口 65 万，日均流动人口 100 万人次以上。渝中区作为重庆市政治、经济、文化以及商贸流通中心，别称“山城”、“江城”，巴渝文化、抗战文化以及红岩精神在此发源。渝中区作为全国文明城区，并获“中国爱心城市”、“市级环保模范区”、“国家慢性病综合防控示范区”、“全国科普示范区”光荣称号。

### 3.2 渝中区经济发展及房地产市场分析

2017 年，渝中区经济实力跃上新台阶。全年地区生产总值 1110 亿元、增长 6%左右；社会消费品零售总额 760 亿元、增长 9%左右；区级一般公共预算收入 49.7 亿元、同口径增长 6.2%；固定资产投资总额完成 210 亿元左右；城镇居民人均可支配收入 37100 元、增长 8.5%左右。财政收入 17.3 万亿元，财政收入增长 7.4%，扭转了增速放缓态势。经济结构出现重大变革。消费贡献率提高到 58.8%，服务业比重上升到 51.6%，成为经济增长主动力。高技术制造业年均增长 11.7%。粮食生产能力达到 1.2 万亿斤。城镇化率提高到 58.5%，8000 多万农业转移人口成为城镇居民。工业增速回升，企业利润增长 21%；进出口增长 14.2%，实际使用外资 1363 亿美元、创历史新高。经济发展呈现出增长与质量、结构、效益相得益彰的良好局面。

2017 年渝中区政府将在提升商圈活力、发展楼宇经济、提升产业动能等多方面加快解放碑中央商务区转型升级。在发展楼宇经济方面，渝中区内楼宇达到 89 栋、建筑总规模 567 万余平方米，总体入驻率超过 83%，其中英利 IFC 等商务写字楼已成为“税收亿元楼宇”，这对解放碑片区来说，又将迎来巨大发展契机。根据渝中区“十二五规划”，政府将投入 700 亿元，建成 300 万平方米商务载体，缔造渝中总部经济圈。

### 3.3 鉴定对象区域因素描述

鉴定对象位于重庆市渝中区大坪正街 19 号 31-13#，处于英利国际广



场内，距佛图关公园约 1.2 公里，区位条件较好。周边有康德国际写字楼、大坪 SOHO 商务中心、德勤大楼等，有永辉超市、新世纪百货、大坪小学、重庆医科大学、陆军军医大学大坪医院、电信医院、交通银行、招商银行、中国建设银行等配套设施，区域内人流量、车流量较大，绿化环境较好，适宜办公。距轨道交通 1 号线大坪站约 300 米，距大坪七牌坊公交站约 70 米，距大坪公交站约 180 米，距大坪百盛公交站约 250 米，有 225、416、818 路等多路公交车经过该区域，交通条件较好。

#### （四）鉴定假设

- 1、假设鉴定对象产权明晰，手续齐全，可在市场上自由转让。
- 2、假设鉴定对象在鉴定基准日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，市场价格保持相对稳定。
- 3、假设鉴定对象在耐用年限内或批准土地使用年限内能够按照鉴定基准日的使用用途正常持续使用，本身无质量和结构缺陷。
- 4、假设委托方提供全部资料属实，没有瑕疵。
- 5、假设本次鉴定的全部资产均为合法形成，真实有效，无任何虚假成分的情况下，以现有办公业态持续使用为前提条件。
- 6、假设鉴定对象现状满足所采用的城市规划、用途管制和限制条件，另有说明的除外。
- 7、假设鉴定对象所涉及的资产无附带影响其价值的负债限制和权利瑕疵。

#### （五）特别事项说明

- 1、根据委托方及现场相关人员介绍，本次鉴定对象截止鉴定基准日已设定抵押，请本司法鉴定意见书使用者予以关注。
- 2、本次所得出的鉴定对象价值由以上建筑面积及其分摊土地使用权面积两部分权益价值组成，不含装饰装修价值。
- 3、本次鉴定房地产的建筑面积等资料由委托方提供，委托方对本公司提供资料的真实性、合法性、完整性以及产生的后果负责。鉴定人员仅



对本鉴定意见书的操作程序和采用方法负责。

4、如发现本鉴定意见书内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请通过本公司进行更正。否则鉴定意见书误差部分无效。

5、委托方收到司法鉴定意见书次日起十五日内如对本司法鉴定意见书及收费有异议，应书面提出，逾期未提出书面异议，则视为认可。

6、本司法鉴定意见书有效期自鉴定基准日起壹年内有效，即 2018 年 3 月 28 日至 2019 年 3 月 27 日。

#### (六) 司法鉴定意见书使用限制说明

1、鉴定结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本鉴定意见书鉴定结果是根据鉴定原则和鉴定目的确定的鉴定对象在鉴定基准日的公开市场价值，仅作为委托方司法鉴定提供价值参考，不得用于其他目的。

3、本鉴定结果自鉴定基准日起一年内有效，若在此期间内由于国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素发生重大变动，且这些变动会对鉴定结果产生重大影响，须委托本公司重新鉴定。

4、除非另有委托，我们不承担对鉴定对象的结构和建筑质量进行鉴定的责任，只进行了一般性的勘察，因此不能确定鉴定对象没有残损。

#### 五、鉴定意见

鉴定单价：12550 元/平方米(建面)，19269.80 元/平方米(套内)；

鉴定价值：103.58 万元，人民币大写：壹佰零叁万伍仟捌佰元整。

本司法鉴定意见书只能用于其载明的鉴定目的和用途，本鉴定结论仅供委托方及本司法鉴定意见书指定的其他鉴定意见书使用者使用。未经委托方及鉴定机构的许可，全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。司法鉴定意见书使用者应当关注本司法鉴定意见书中已载明的鉴定假设、特别事项说明和使用限制，并注意这些因素对本司法鉴定意见书结果的影响。

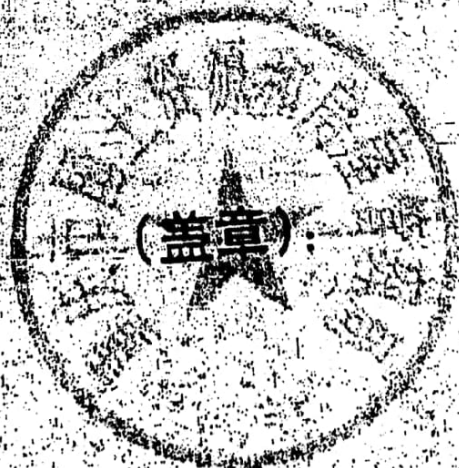


0004

101 房地证 2015 字第08810 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



权利人	李代权		
证件名称及号码			
坐落	重庆市渝中区大坪正街19号31-13#		
房地籍号	YZ01304601110000060100100360013		
土地使用权类型	出让	房屋结构	钢筋混凝土结构
土地用途	商务金融用地	房屋用途	办公用房
土地使用权面积		楼层	名义层 31 物理层 36
共有使用权面积	28240.5m <sup>2</sup>	房屋建筑面积	82.53m <sup>2</sup>
土地使用权终止日期	2050年07月04日	套内建筑面积	53.75m <sup>2</sup>
房屋共有或共用部位及设施	外墙、楼梯间		

