

房地产司法鉴定估价报告

报告编号：重立信房评报（2018）鉴字第 200 号

估价项目：位于重庆市长寿区葛兰镇清风坝工业集中区内面积 6181.04

平方米的厂房快速变现价值、（厂房内）机器设备残余价值

估价

估价委托人：重庆市长寿区人民法院

房地产估价机构：重庆立信资产评估土地房地产估价有限公司

司法鉴定人：肖其全（执业证号：5001040721）

周 文（执业证号：5011113061）

估价报告出具日期：二〇一八年九月五日



目 录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价依据.....	12
八、估价原则.....	13
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	13
十一、估价人员.....	15
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业日期.....	16
十四、估价报告应用的有效期.....	17
十五、说明事项.....	17
附件.....	19



致估价委托人函

重庆市长寿区人民法院：

受贵院的委托，我公司根据国家有关房地产价格估价的规定，本着独立、公正、客观、合法的原则，按照科学的方法，对估价对象房屋快速变现价值、机器设备残余价值进行司法评估，按照中华人民共和国建设部发布的《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》的要求，致函如下：

估价对象房屋：重庆爽溜溜食品有限公司所有的，位于重庆市长寿区葛兰镇清风坝工业集中区内的厂房，建筑面积共 6181.04 平方米。

估价对象机器设备：重庆爽溜溜食品有限公司所有的，位于重庆市长寿区葛兰镇清风坝工业集中区内的厂房内机器设备，共 94 台（套）。

估价目的：为估价委托人受理的“申请执行人重庆长寿中银富登村镇银行有限公司与被执行人重庆爽溜溜食品有限公司金融借款纠纷”一案 [（2018）渝 0115 执评委 1064-1 号]，提供涉案房屋在价值时点的快速变现价值、涉案机器设备在价值时点的残余价值参考。

价值时点：2018 年 07 月 24 日

价值类型：快速变现价值（房屋）、残余价值（设备）

估价方法：成本法

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，估价对象在价值时点的快速变现价值、残余价值如下：



估价对象房屋快速变现价值为：¥210.63 万元(详见《房屋估价结果一览表》)；

估价对象机器设备残余价值为：¥22.87 万元(详见《机器设备评估明细表》)；

评估总值合计 233.5 万元。大写人民币金额：贰佰叁拾叁万伍仟元整。本次房屋评估价值包含装饰装修等不可移动物品的价值，不包含土地使用权的价值。机器设备评估价值是在原地拆除变现的价值。

特别提示：本次估价结果系在满足本报告所列的全部假设和估价师声明的条件下做出的，请报告使用者使用本报告前，认真阅读本报告的“估价师声明”和“估价的假设和限制条件”。

重庆立信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇一八年九月五日



估价师声明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、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。

三、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、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行估价工作，撰写本估价报告。

五、我们于2018年07月24日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察对象的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地勘察仅限于其外观和使用状况，对其建筑结构及质量部分未作鉴定。

六、我们所提供的估价服务是依据专业估价标准来进行的，本报告是对估价对象的标的物及其相关权益在特定条件下的市场价值提出的专业意见，请仔细阅读本报告书以及有关附件。

七、估价委托人提供的所有资料，我们仅作一般核对，不负责鉴定其资料的真实性和合法性。

八、本估价报告的估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、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。

九、本报告的其他责任及免责条款从属于国家及重庆市评估行业行规。

十、本报告的解释权属于本估价机构。



估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论受以下及本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制：

一、估价假设条件

1、一般假设

①本次估价根据估价委托人提供的，估价对象《房地产权属证明》、《集体土地房屋平面图》（复印件）确认委估房屋的权属、坐落、结构、楼层、建筑面积、用途等。根据估价委托人提供的机器设备清单（复印件）确认委估设备的名称及数量。我们假设估价委托人提供的资料是合法、真实、准确的。

②本次估价对房屋安全、质量缺陷、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了重大关注；根据估价对象的现状和查阅相关资料，我们仅作出估价对象房屋安全和不存在噪声、水文、空气等环境污染的常规判断。查勘时仅对房屋进行了一般性的察看，并未进行结构测试，因此估价人员对建筑物质量缺陷不能确定，本次估价假设估价对象工程质量合格，能正常安全持续使用。

③本报告出具的估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇到自然力和其他不可抗力可能对估价对象价格造成的影响。

④假设估价对象为合法使用和按估价设定用途继续使用。而且假设估价对象所涉及房地产在估价目的经济行为实现后，仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式、开发经营规模持续开发或经营，与估价对象经营有关的国家产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定。

⑤根据重庆市长寿区人民法院《评估委托书》〔（2018）渝0115执评



委 1064-1 号]的委托，我公司估价人员对位于重庆市长寿区葛兰镇清风坝工业集中区内面积 6181.04 平方米的厂房快速变现价值、（厂房内）机器设备残余价值进行评估。我公司估价人员于 2018 年 07 月 24 日会同法院案件承办人、申请人代表对估价对象现场进行了实地勘查。

2、未定事项假设

本次估价不存在未定事项的假设。

3、背离事实假设

本次估价不存在背离事实的假设。

4、不相一致假设

本次估价不存在不相一致的假设。

5、依据不足假设

本次估价不存在依据不足的假设。

二、报告使用限制条件如下：

1、由于估价委托人未提供估价对象《房地产权属证明》、《集体土地房屋平面图》等资料的原件，估价人员仅收取其复印件。估价人员仅对其进行了必要的关注和进行了一般的查验，未向有关政府部门核实，估价对象产权的合法性和完整性由估价委托人自行负责。本估价结论是建立在估价委托人提供资料完整、属实，权利人对估价对象拥有合法产权的基础之上。

2、本次委估房屋所占用的土地权属类型为集体土地，系重庆爽溜溜食品有限公司租用而来。本次估价结果中不包含委估房屋所占用的土地使用权价值，仅为面积 6181.04 平方米厂房的快速变现价值。

3、本估价报告的估价结果仅为估价委托人在本估价目的服务，不得做其他用途。



- 4、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。
- 5、估价报告应用的有效期自完成并提交估价报告日起原则上规定为一年，当市场变化较大时，报告的有效期不超过半年。

重庆立信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一八年九月五日



估价结果报告

重立信房评报（2018）鉴字第 200 号

一、估价委托人

委托人：重庆市长寿区人民法院

联系人：刘锬

联系电话：023-40245336

二、房地产估价机构

机构名称：重庆立信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：周文

机构住所：重庆市渝中区上清寺美专校街 66 号鑫隆达大厦 A 座 11-1

统一社会信用代码：91500103795852556L

首次获准登记日期：2010 年 02 月 26 日

业务范围：资产评估（综合 B 级）司法鉴定、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

颁证机关：重庆市司法局

有效期限：2015 年 01 月 26 日至 2020 年 01 月 25 日

颁证日期：2017 年 08 月 10 日

三、估价目的

为估价委托人受理的”申请执行人重庆长寿中银富登村镇银行有限公司与被执行人重庆爽溜溜食品有限公司金融借款纠纷”一案[（2018）



渝 0115 执评委 1064-1 号]，提供涉案房屋在价值时点的快速变现价值、涉案机器设备在价值时点的残余价值参考。

四、估价对象

根据估价委托人提供的有关基础资料和数据，并进行了初步的核对，估价范围为：①重庆爽溜溜食品有限公司所有的位于重庆市长寿区葛兰镇清风坝工业集中区内面积 6181.04 平方米的厂房，建筑面积合计 6181.04 平方米。②重庆爽溜溜食品有限公司所有的，位于重庆市长寿区葛兰镇清风坝工业集中区内的厂房内的机器设备，共 94 台（套）。

（一）实体状况

1、建筑物状况

估价对象位于重庆市长寿区葛兰镇清风坝工业集中区内，建成于 2009 年 7 月，为工业厂房及配套用房；办公室为楼梯房，其余均为单层建筑。具体房屋用途、建筑结构、建筑面积、楼层、层高、成新度详见下表：

序号	建筑结构	房屋用途	建筑面积 (平方米)	总层数	成新度	层高 (米)
1	砖混	门卫	15.58	1	约六成新	3
2	砖混	办公室	599.40	3	约七成新	3
3	钢结构	车间 1	1124.87	1	约六成新	5.4
4	钢结构	车间 2	2354.70	1	约六成新	4
5	砖混	厨房	119.07	1	约六成新	2.7
6	钢结构	车间 3	902.98	1	约六成新	5.7
7	钢结构	车间 4	1064.44	1	约六成新	5.7
合 计			6181.04	---	---	---

装修状况：厂区大门为电动伸缩门。门卫房外墙贴墙砖，入户门为防盗门，安装铝合金窗；室内铺地砖，墙面、天棚涂料刷白。办公楼外墙为抹灰，入户门为玻璃对开门，安装铝合金窗；室内安装套装门、地面铺地砖，墙面刷墙漆，天棚部分装饰吊顶、部分涂料刷白。车间外墙多为砖墙



裙及外墙漆，室内地面部分铺地砖、部分为水泥地，内墙部分刷白、部分贴面砖，天棚多为板材及彩钢棚；截止价值时点，估价对象房屋均处于空置中。水、电、通讯等基础设施基本完好、齐备，经现场勘查未发现明显变形、渗漏现象，维护保养一般，工程质量合格。

2、土地状况

根据估价委托人提供的估价对象《房地产权属证明》、《集体土地房屋平面图》等资料，可知本次委估房屋所占用的土地权属类型为集体土地，土地取得方式为租用，其余土地信息不详。经估价人员实地查勘，估价对象周边地势基本平坦，无不良地质构造，无特殊限制利用条件。

3、机器设备状况

经现场勘查，估价对象多为豆制品生产设备及相关配套物品，购置及启用时间均不详，处于停用状态。受客观条件限制，估价人员无法对其进行性能测试，也无法对其进行技术及使用功能检测。且部分设备锈蚀、损坏较严重，维护保养情况较差。

（二）权属状况

根据估价委托人提供的相关资料显示，委估房屋系重庆爽溜溜食品有限公司所有。于价值时点，尚未取得《重庆市房地产权证》，并已设定抵押他项权登记。

（三）区位状况

1、长寿区区域概况

长寿区位于重庆市主城东北隅，属于三峡库区生态经济区，地跨长江南北，东南接壤涪陵区，西南与渝北区、巴南区为邻，东北接垫江县，西北与四川省邻水县相接。幅员面积 1423.62 平方千米，户籍人口 90.2 万，辖 7 个街道、12 个镇，并辖国家级长寿经济技术开发区。长寿城区紧依两江新区，距重庆市主城区 50 余千米，距江北国际机场和重庆火车北站 60



公里，万吨级船队常年可通江达海，渝怀、渝利、渝万铁路和渝宜、长涪、三环高速交织交汇，是全市水陆交通的重要枢纽。作为全市重点打造的卫星城之一，已建成生态绿带相隔的中心城区和经开区两大片区，凤城老城、桃花新城、江南钢城、晏家园区、北部新区等两岸五区组团布局、功能互补、有机融合，建成区面积超过 55 平方公里，城区人口超过 40 万，全区城镇化率达 61.62%。

长寿撤县设区以来，快速推进重庆工业高地、现代农业基地、休闲旅游胜地和区域物流中心“三地一中心”建设。长寿经开区开发面积居全市开发区之首，落户重钢、川维等重庆龙头企业和巴斯夫、BP、达尔凯等 22 家世界 500 强，集聚 MDI 一体化、亚太纸业等一批百亿级项目，初步形成化工、钢铁、新材料、装备制造等主导产业集群，是西部地区重要的综合性重化工基地。

2、估价对象区位因素

(1) 位置条件

估价对象位于长寿区葛兰镇清风坝工业集中区内，距葛兰镇政府约 3 公里，距长寿城区约 20 公里，位置条件一般。

(2) 交通条件

估价对象所在区域内道路路网较通达，路面较宽阔。有定线车途径该区域，公共交通便捷度较差。

(3) 基础设施及公共设施

估价对象位于长寿区葛兰镇清风坝工业集中区内，周边基础设施及公共设施基本完善。

(4) 产业集聚度

估价对象位于长寿区葛兰镇清风坝工业集中区内，附近有重庆维得鲜农业发展有限公司、重庆梦怡食品有限公司、重庆达沃斯食品有限公司等



企业；区域内人流量较小，车流量一般，产业聚集度较高。

五、价值时点

2018年07月24日为价值时点，亦是实地查勘之日。

六、价值类型

本报告所评价值是根据估价委托人《评估委托书》中的要求，同时考虑到估价对象自身和市场状况等因素。本次估价采用的价值类型为在价值时点的快速变现价值（房屋）、残余价值（设备）。

快速变现价值：估价对象在价值时点，被迫处于出售、需在一定时限内变现等非正常条件下的价值估计数额。

残余价值：残余价值是指机器设备等有形资产不能按照原定用途继续使用前提下，拆除变现的价值估计数额。

七、估价依据

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》（中华人民共和国住建部）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》；
- 6、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》（国家质量监督检验检疫总局、中华人民共和国住建部）；
- 7、国家及地方有关房地产、资产估价的其它法律法规资料。



（二）产权依据

估价委托人提供的估价对象《房地产权属证明》、《集体土地房屋平面图》及机器设备清单（复印件）。

（三）取价依据

- 1、估价人员现场查勘获取的资料；
- 2、估价人员搜集的价值时点及近期房地产相关资料。

八、估价原则

在本次估价中，估价机构严格遵守国家法律、法规和政策规定，遵循下列原则：

（一）遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

（二）遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；

（三）遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

（四）遵循替代原则，评估价值与估价对象的类似房地产、机器设备在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内；

九、估价方法

（一）估价方法的选用与概述

委估房屋：

鉴于本次估价目的，估价人员先对委估房屋采用适当的评估方法，测算得出在价值时点的市场价值，然后考虑其在被迫处于出售、需在一定时限内变现等非正常条件下，综合市场因素、个别因素及委估房屋特点等情



况后得出的快速变现率，将市场价值乘以快速变现率得到快速变现价值。

$$\text{快速变现价值} = \text{市场价值} \times \text{快速变现率}$$

1、市场价值的求取

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘察、调查后，根据估价对象特点，遵照国家有关法律法规、估价技术标准，经过反复研究，决定选用成本法作为本次估价所采用的基本方法。

本次委估房屋为工业及其配套用房，经估价人员调查近期内周围及区域类似物业成交案例较少，不易于搜集可供选择比较案例的信息，因此不宜采用比较法进行评估。周边类似工业房屋出租案例较少，租金收益不易于搜集，区域内类似房屋租金收益也难以把握，故不宜采用收益法进行估价。由于估价对象为现房而非待开发的在建工程，所以不适合采用假设开发法。本次委估房屋所占用的土地权属类型为集体土地，系重庆爽溜溜食品有限公司租用而来。本次估价范围不包括建筑物占地，仅为七栋工业建筑物。均为2009年修建竣工，现行建安造价根据重庆市造价信息建筑成本易于获得，由此可估算房屋重置价值，并根据其建造质量、结构、维护保养、使用年限等因素进行勘察鉴定，确定成新率；最后经综合评定，确定采用成本法评估委估房屋市场价值。

成本法的原理：以开发或建造委估工业用房或类似房屋的现时重置成本扣减其各项损耗价值（用成新率综合反映）来确定估价对象房屋的价值。

$$\text{基本公式：评估现值（市场价值）} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

2、快速变现率

在被迫处于出售、需在一定时限内变现的前提下，委估房屋的价值受到多种因素的影响，使最后的评估结果低于正常市场价值，并存在一定程度的不确定性。主要受到以下几方面因素的制约：

（1）市场需求因素：指估价对象所在区域市场的繁荣程度，以及同



类房屋的市场供需关系；

(2) 变现时间因素：指快速变现对交易时间的特殊要求，或处置时间与一般正常交易时间的差异；

(3) 变现费用因素：指处置变现过程中发生的费用，包括律师费、诉讼费、评估费、拍卖费以及与房屋权属转移有关的各项税、费等。

(4) 估价对象自身因素：指委估房屋通用性、独立使用性、可分割转让性等因素的影响。如房屋改造为其它用途的难度、建筑规模及价值量的大小、使用上对其它物业的依赖性等；

(5) 买方心理因素：指潜在买受人对处置房屋的预期价格；

(6) 其他因素：其他导致变现价值低于公允市场价值的因素。

本次估价考虑上述因素后，再综合确定委估房屋的快速变现率。

委估机器设备：

根据本次估价目的、价值类型、估价对象的现状及我们收集到的相关资料，决定选用成本法进行评估。

成本法：是指调查被评估机器类似设备在重庆地区二手市场上出售或购买价格的方法。

基本公式：评估价值 = (重庆地区) 类似设备市场上的价值

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验与对影响估价对象价格因素的分析，估价对象在价值时点的快速变现价值、残余价值如下：



估价对象房屋快速变现价值为：¥210.63 万元(详见《房屋估价结果一览表》)；

估价对象机器设备残余价值为：¥22.87 万元(详见《机器设备评估明细表》)；

评估总值合计 233.5 万元。大写人民币金额：贰佰叁拾叁万伍仟元整。本次房屋评估价值包含装饰装修等不可移动物品的价值，不包含土地使用权的价值。机器设备评估价值是在原地拆除变现的价值。

十一、估价人员

参加本次估价的估价人员主要有：

姓名	资格：司法鉴定人员	签名	签名日期
----	-----------	----	------

肖其全	执业证号：5001040721		
-----	-----------------	--	--

周文	执业证号：5011113061		
----	-----------------	--	--

扈婧	助理人员		
----	------	--	--

十二、实地查勘期

我公司估价人员于 2018 年 07 月 24 日完成实地查勘并拍摄了估价对象外部状况和周围环境状况的照片等影像资料。

十三、估价作业日期

2018 年 07 月 11 日至 2018 年 09 月 05 日



十四、估价报告应用的有效期

根据国家有关法律法规的规定，本报告有效使用期为壹年，自 2018 年 09 月 05 日起至 2019 年 09 月 04 日止。随着时间推移，房地产及设备市场状况和估价对象自身情况发生变化，委估房屋的快速变现价值、委估设备的残余价值将发生相应变化，估价结果也需相应调整。

十五、说明事项

（一）根据重庆市长寿区人民法院《评估委托书》〔（2018）渝 0115 执评委 1064-1 号〕的委托，我公司估价人员对位于重庆市长寿区葛兰镇清风坝工业集中区内面积 6181.04 平方米的厂房快速变现价值、（厂房内）机器设备残余价值进行评估。我公司估价人员于 2018 年 07 月 24 日会同法院案件承办人、申请人代表对估价对象现场进行了实地勘查。

（二）本报告仅限为估价委托人受理的“申请执行人重庆长寿中银富登村镇银行有限公司与被执行人重庆爽溜溜食品有限公司金融借款纠纷”一案〔（2018）渝 0115 执评委 1064-1 号〕，提供涉案房屋在价值时点的快速变现价值、涉案机器设备在价值时点的残余价值参考，用于其他用途无效。

（三）本次房屋评估价值包含装饰装修等不可移动物品的价值，不包含土地使用权的价值。机器设备评估价值是在原地拆除变现的价值，请报告使用者予以关注。

（四）本次委估房屋所占用的土地权属类型为集体土地，系重庆爽溜溜食品有限公司租用而来。本次估价结果中不包含委估房屋所占用的土地使用权价值，仅为面积 6181.04 平方米厂房的快速变现价值。

（五）本次估价结果中的快速变现价值，是在价值时点的委估房屋市



场价值的基础上，乘以快速变现率得出的。经测算，本次纳入估价范围面积 6181.04 平方米的厂房在价值时点的市场价值合计为 385.33 万元。本次估价快速变现率为 55%（本次估价依据市场需求、变现时间周期、变现费用、房屋自身因素与买方心理因素、其它因素等多种内外部因素影响，综合分析判断委估房屋快速变现率为 55%）。最终测算求得委估房屋快速变现价值为 210.63 万元。

（六）本报告复印无效。

重庆立信资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

中国·重庆

二〇一八年九月五日



附件:

- 1、《房屋估价结果一览表》及《机器设备评估明细表》；
- 2、重庆市长寿区人民法院《评估委托书》[(2018)渝0115执评委1064号、1064-1号]复印件；
- 3、估价对象《房地产权属证明》、《集体土地房屋平面图》、《机器设备清单》复印件；
- 4、估价对象在价值时点的现状照片；
- 5、估价对象位置示意图；
- 6、司法鉴定机构资格证书复印件；
- 7、估价人员资格证书复印件。