



## 致委托估价人函

重庆市万州区人民法院：

受贵院的委托，本公司于 2019 年 10 月 9 日派员对胡明全、杜宜军、周庆、林小平所有的，坐落于万州区太白路 99 号 5 层 2-5-1 其他用房房地产（建筑面积 516.2 平方米，套内建筑面积 432.65 平方米，土地使用权分摊面积不详）进行了现场实地查勘，收集了有关资料，采用收益法对其市场价值进行了评估。价值时点为 2019 年 10 月 9 日，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象房地产在 2019 年 10 月 9 日的市场价值为：

建筑面积：516.2 平方米。

建筑面积单价：8100 元/平方米。

总价：¥418.12 万元。

人民币大写：肆佰壹拾捌万壹仟贰佰元整。

根据重庆市万州区人民法院《司法评估移交登记表》记载，本次委托估价对象为该标的物 25% 份额，故本次委托估价对象市场价值为：

总价：104.53 万元。

人民币大写：壹佰零肆万伍仟叁佰元整。

特致此函。

重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年十月十日

张昉



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

- 1、姓名：重庆市万州区人民法院
- 2、承办法官：谭毅
- 3、联系电话：87666067

### 二、房地产估价机构

- 1、名称：重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司
- 2、地址：重庆市渝北区龙溪街道新溉大道101号中渝·香奈公馆7幢9-办公2
- 3、法定代表人：张昉
- 4、估价资质等级：房地产二级
- 5、估价资格证书：渝房评备字（2017）2-008号
- 6、营业执照：统一社会信用代码 91500103673393873U

### 三、估价目的

估价目的是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）估价对象范围

本次估价对象属胡明全、杜宜军、周庆、林小平所有，位于万州区太白路99号5层2-5-1（福斯德广场）其他用房房地产，建筑面积516.2平方米，套内建筑面积432.65平方米，土地使用权分摊面积不详。

估价结果包含建筑物所有权价值、应分摊的土地使用权价值及维护房屋正常使用的设施设备价值，含室内装修价值。

#### （二）位置及环境

##### 1、区域条件综述

万州区地处长江上游地区，重庆东北部，位于东经 $107^{\circ}55'22''$ - $108^{\circ}53'25''$ ，北纬 $30^{\circ}24'25''$ - $31^{\circ}14'58''$ 之间。东与云阳县、南与石柱土家族自治县和湖北利川市，西与忠县和梁平区，北与开州区和四川开江县接壤，东西长97.25公里，南北宽67.25公里，面积3457平方公里，距离重庆主城九区约228公里。因“万川毕汇”而得名，因“万商云集”而闻名，是重庆市市人口最多、



移民任务最重、城市体量最大、管理单元最多的区县，为重庆第二大城市。

截至 2018 年末，万州区常住人口 164.75 万人，比上年增加 1.17 万人，其中城镇常住人口 110.18 万人，占全区常住人口比重(常住人口城镇化率)为 66.88%，比上年末提高 1.65 个百分点。年末全区户籍总人口 173.9 万人，其中，城镇人口 73.01 万人；乡村人口 100.89 万人。

2018 年，万州区地区生产总值 982.58 亿元，比上年增长 0.1%。按产业分，第一产业增加值 74.42 亿元，增长 4.9%；第二产业增加值 344.96 亿元，下降 12.5%；第三产业增加值 563.19 亿元，增长 5.3%。三次产业结构比为 7.6 : 35.1 : 57.3。按常住人口计算，全区人均地区生产总值为 59853 元(9045 美元)。其中：

工业集群逐步形成。大力实施以大数据智能化为引领的创新驱动发展战略行动计划。平湖金龙年产 8 万吨精密铜管等 20 个项目竣工投产，厚捷万州医药产业园等 10 个项目序时推进，威科赛乐微电子产业园等 20 个项目开工建设，初步形成 20 亿级绿色照明、30 亿级新材料、50 亿级汽车产业集群。实施 5 家企业智能化改造，工业企业研发引进新产品 94 个、实现产业化 19 个。工业用电量、用气量分别增长 2.9%、2.3%。万州经开区新入驻企业 23 家，规上工业产值占全区规上工业产值的 70%，重点企业华歌生物、神华万州电厂、长安跨越产值分别增长 49.4%、42%、10.2%。

商贸流通持续活跃。批发和零售业商品销售总额增长 15.7%，住宿和餐饮业营业收入增长 12.3%。成功创建“中国烤鱼之乡”“中国电商百佳示范县”，举办“三峡美食文化节”等大型会展活动，会展收入 38.4 亿元、增长 26.3%，电商交易额 139.7 亿元、增长 19%。积极开展“农超对接”“农商对接”，实现农产品交易额 3.8 亿元。现代综合物流中心竣工。全年货物周转量 432.1 亿吨公里、增长 8%，港口货物吞吐量 3692 万吨、增长 1%。

全域旅游加快发展。成功承办第九届中国长江三峡国际旅游节，世界大河歌会、旅游文化灯光秀等重大活动圆满成功，推出大三峡旅游精品线路 16 条，开通“水上巴士”。中华易温泉、天生城遗址开发有序推进，新创建 3A 级景区 3 个，新培育区级乡村旅游示范点 32 个，罗田镇获评中国历史文化名镇，甘宁镇楠桥村入选 2018 年中国美丽休闲乡村。全区接待游客 1973 万人次、旅游综合收入 111.7



亿元，分别增长 29.5%、31.8%。

房地产业健康发展。商品房新开工 290 万平方米、增长 45.3%，竣工 168.6 万平方米、增长 180%，销售 206.5 万平方米、增长 11.3%；二手房成交 122.2 万平方米、增长 11.6%。推动建筑节能改造和绿色建筑发展，新增绿色生态住宅小区 3 个。

2018 年，万州区通车和在建高速铁路 2 条、普通铁路 2 条、高速公路 5 条，开通机场航线 21 条，水陆空铁多式联运的区域性综合交通枢纽正加快形成。完成新一轮城市总规大纲编制、高铁片区核心区城市设计、“三区三线”划定方案。万州牌楼长江大桥成功合龙。万一中至驸马片区库岸及消落区综合整治工程开工，高粱入城大道、南滨大道下延段基本建成。建成高峰湿地公园，新增城市绿地 71 万平方米，完成 5 平方公里海绵城市建设。杨柳水厂主体竣工。“数字城管”实现建成区全覆盖。郑万高铁建设加快推进，天城隧道成功贯通。高铁万州北站综合交通枢纽开工建设，沪蓉高速天城收费站改造基本完成。建成新田港一期工程 3、4 号泊位。

2018 年，万州区民生投入 101.6 亿元，占一般公共预算支出的 80%；减贫 1991 户 5001 人，贫困发生率降至 0.69%；城镇新增就业 4.3 万人，城镇登记失业率 2.93%；全区森林覆盖率、长江两岸森林覆盖率分别提高到 51.5%、66%，长江干流万州段水质总体保持 II 类，城区空气质量优良天数 336 天，人民群众的获得感、幸福感进一步增强。

## 2、位置条件

估价对象位于万州区太白路 99 号 5 层 2-5-1，位于区级商服中心——万州区高笋塘商业中心，距万州区商贸城约 100 米，土地级别为重庆万州区商业 1 级，位置条件较好。

## 3、交通状况

估价对象邻主干道——太白路（单向四车道），距百盛公交车站约 100 米，有 1、2、6、10、11、16、17、21、35 等多条公交线路途径此地，通向主城各区，交通条件好。

## 4、公共设施

估价对象周边 500 米范围内有工商银行、邮政储蓄银行、中国银行、中信银



行、农业银行、重庆农村商业银行、建设银行等银行网点，有望江小学、万州第三高级中学、幼儿园等教育设施，有甘家院农贸市场、沃尔玛超市等生活设施，生活配套设施完善，其所在区域水、电、气、通讯等市政基础设施齐全。

#### 5、繁华程度

估价对象位于万州区太白路 99 号 5 层 2-5-1，附近有福斯德商业步行街、凯莱酒店、新世纪百货、万州区妇幼保健院、长江酒店、小八仙食府、美容美发及大、中、小型餐饮商业网点，人流量、车流量大，商业繁华程度高。

#### 6、环境条件

估价对象所在区域属城镇混合住宅区，周边有中央花园、财贸广场、千禧公寓等楼盘，噪音较大，无污染性的工业厂房，空气质量一般，环境条件较好。

### (三) 实体状况

#### 1、土地状况

估价对象所占土地位于万州区太白路 99 号 5 层 2-5-1，土地使用权人为胡明全、杜宜军、周庆、林小平，房地籍号无记载，地号无记载，图号无记载，土地用途为不详，土地级别为万州区商业 1 级，土地使用权类型为不详，终止日期为不详，土地使用权分摊面积不详。该地块东邻道路、南邻道路、西邻太白路、北邻道路，开发程度为红线外六通（即通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路）、红线内六通一平（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整）。

#### 2、建筑物状况

估价对象坐落于万州区太白路 99 号 5 层 2-5-1（福斯德广场），该建筑物结构为无记载，修建于 2007 年，共 5 层，估价对象位于第 5 层，外墙贴墙砖，配有电梯、扶梯，有物业管理，维修、保养状况较好。

估价对象建筑面积 516.2 平方米，套内建筑面积 432.65 平方米，房屋证载用途为其他用房，实际用途为商业用房，层高约 3 米，其装修情况为：室内楼地面铺地砖（部分楼地面铺木地板），内墙面及顶棚刷乳胶漆（部分内墙面贴墙纸、顶棚吊顶）；卫生间楼地面铺防滑地砖，内墙面贴墙砖至顶，顶棚吊顶；入户门为玻璃门，其余门为套装门；铝合金窗。

使用情况：租赁（粉黛红颜·中国古风艺术写真摄影）。

其它情况：水、电、讯、宽带等设施齐全。



#### (四) 权益状况

##### 1、房地产权属登记状况

根据委托方提供的重庆市万州区不动产登记中心《档案查询结果》记载，坐落：万州区太白路99号5层2-5-1号房，产权证号：301房地证2012字第14001号，建筑面积：516.2平方米，套内面积：432.65平方米，房屋用途：其他用房，现权利人：胡明全[身份证：512201196309230813]、杜宜军[身份证：512201196505261318]、周庆[身份证：512201196904130016]、林小平[身份证：512226196103200026]，无抵押、有查封。查询机构重庆市万州区不动产登记中心，查询日期2019年09月09日。

##### 2、他项权利状况

截至价值时点，估价对象无抵押、有查封。

#### 五、价值时点

二〇一九年十月九日。

选取2019年10月9日作为价值时点的主要原因是：该时点为估价人员实地查勘之日，估价人员能有效地把握估价对象在价值时点实体状况和同类型房地产市场行情，真实反映估价对象在价值时点的市场价值。

#### 六、价值类型

本次估价结果界定于完全公开市场假设前提下的市场价值(以人民币计价)。

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

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的，具体遵循了如下估价原则：

##### 1、独立、客观、公正原则

该原则要求房地产估价应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值。

##### 2、合法原则

该原则要求房地产估价结果应是在依法判定的估价对象状况下的价值，包括



合法产权、合法使用、合法处分等方面。

### 3、价值时点原则

该原则要求房地产估价结果应是在根据估价目的确定的某一特定日期的价值。

### 4、替代原则

该原则要求房地产估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值偏差在合理范围内。

## 八、估价依据

### (一) 法律法规依据

1、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号,自2007年10月1日起施行);

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、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号令,根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正);

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过,根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正);

5、《中华人民共和国合同法》(1999年3月15日第九届全国人民代表大会第二次会议通过,自1999年10月1日起施行);

6、《中华人民共和国担保法》(1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过,1995年6月30日中华人民共和国主席令第50号公布,自1995年10月1日起施行);

7、《中华人民共和国拍卖法》(1996年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议通过,自1997年1月1日起施行,2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修正);

8、《重庆市城镇房地产交易管理条例》(2011年5月27日经重庆市第三届



人民代表大会常务委员会第二十四次会议审议通过，自 2012 年 1 月 1 日起施行）；

9、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007 年 8 月 23 日，法办发〔2007〕5 号）；

10、《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会等关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273 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、《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）；

13、重庆市万州区人民政府《关于公布全区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（万州府〔2016〕273 号）。

#### （二）技术规范依据

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》；
- 3、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》；
- 4、本公司制定的房地产、土地估价操作规范。

#### （三）估价委托人提供的资料

- 1、重庆市万州区人民法院《委托书》；
- 2、重庆市万州区人民法院《司法评估移交登记表》复印件；
- 3、重庆市万州区人民法院《执行裁定书》；
- 4、重庆市万州区不动产登记中心《档案查询结果》复印件。

#### （四）估价机构掌握的资料

- 1、重庆市 2018 年统计年鉴；
- 2、本估价机构掌握的技术指标、相关参数、市场信息等资料。

#### （五）估价人员实地调查资料

- 1、估价对象现场查勘记录；
- 2、估价对象现状及周边环境照片；
- 3、估价对象所在区域类似房地产询价资料；





4、估价对象所在区域经济发展状况、内外交通条件、投资环境及水、电、气、通讯等基础设施状况的调查资料。

## 九、估价方法

### (一) 估价方法选取

通过对估价对象现场实地查勘和所在区域房地产市场的调查，估价对象所在区域内市场交易不活跃，难以收集到与估价对象类似房地产的成交案例，无法选用市场比较法对估价对象进行测算。但估价对象所在区域类似房地产租赁案例较多，租金收益状况容易收集，因此，估价人员决定对估价对象采用收益法进行估价测算。

而估价对象作为已建好并正常使用的其他用房用房，不宜选用假设开发法，同时成本法不能体现估价对象现时市场价值，故未选用假设开发法和成本法进行估价测算。

### (二) 估价方法基本原理及计算公式

收益法是预测估价对象的未来收益，利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值的方法，其计算公式为：

市场价值 = 估价对象收益价格 × 建筑面积

估价对象收益价格：根据对估价对象所在区域类似房地产的市场调查，估价人员认为估价对象的净收益每年基本平稳且能够预测收益期限内各年净收益，故选用全剩余寿命模式进行估价，其计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V—收益价值

$A_i$ —未来第 i 年的净收益

$Y_i$ —未来第 i 年的报酬率

n—收益期

## 十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象房地产在 2019 年 10 月 9 日的市场价值为：



建筑面积：516.2 平方米。

建筑面积单价：8100 元/平方米。

总价：¥418.12 万元。

人民币大写：肆佰壹拾捌万壹仟贰佰元整。

根据重庆市万州区人民法院《司法评估移交登记表》记载，本次委托估价对象为该标的物 25%份额，故本次委托估价对象市场价值为：

总价：104.53 万元。

人民币大写：壹佰零肆万伍仟叁佰元整。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张昉	5020020106	张昉	2019-10-10
石晓玲	5020050011	石晓玲	2019-10-10

### 十三、实地查勘期

二〇一九年十月九日。

### 十四、估价作业期

二〇一九年十月九日至二〇一九年十月十日。

重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇一九年十月十日



万州区太白路 99 号 5 层 2-5-1  
估价对象位置标图



制作单位：重庆展华房地产土地估价与资产评估有限公司

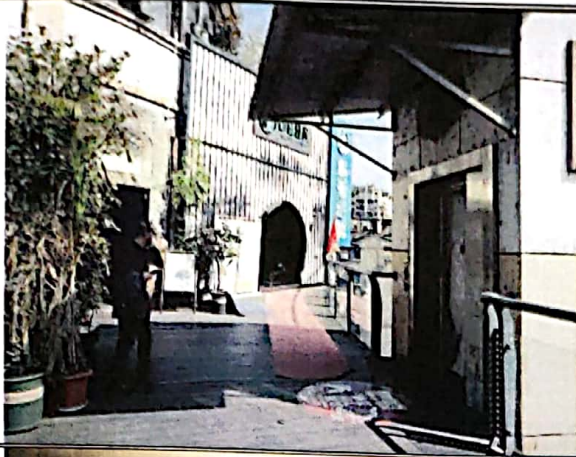
制作时间：二〇一九年十月十日





万州区太白路 99 号 5 层 2-5-1  
估价对象现状照片

现状照片一



现状照片二



现状照片三



现状照片四



现状照片五



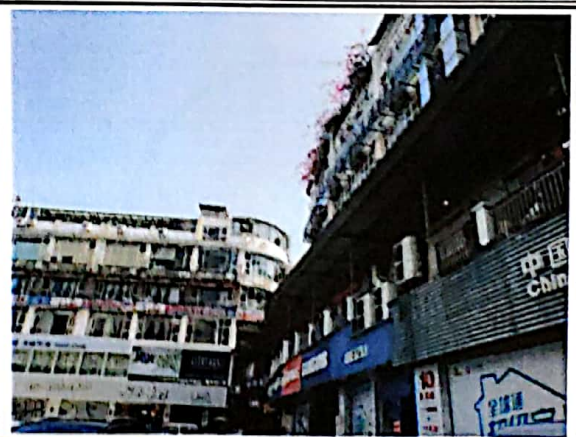
现状照片六



现状照片七



现状照片八





# 重庆市万州区不动产登记中心 档案查询结果

重庆市万州区人民法院，2019-09-09 15:52，你（单位）提出不动产登记资料查询申请。经查询，结果如下：

坐落：万州区太白路99号5层2-5-1号房、产权证号：301房地证2012字第14001号、建筑面积：516.2 m<sup>2</sup>、套内面积：432.65 m<sup>2</sup>、房屋用途：其他用房、现权利人：胡明全[身份证:512201196309230813]、杜宜军[身份证:512201196505261318]、周庆[身份证:512201196904130016]、林小平[身份证:512226196103200026]、无抵押，有查封。

特此证明！

注：以上登记信息是根据我单位已经审核完毕并归档的本中心辖区(万州区)房屋权属登记(含商品房网签)信息；截止查询当日当时为止的登记信息查询结果。

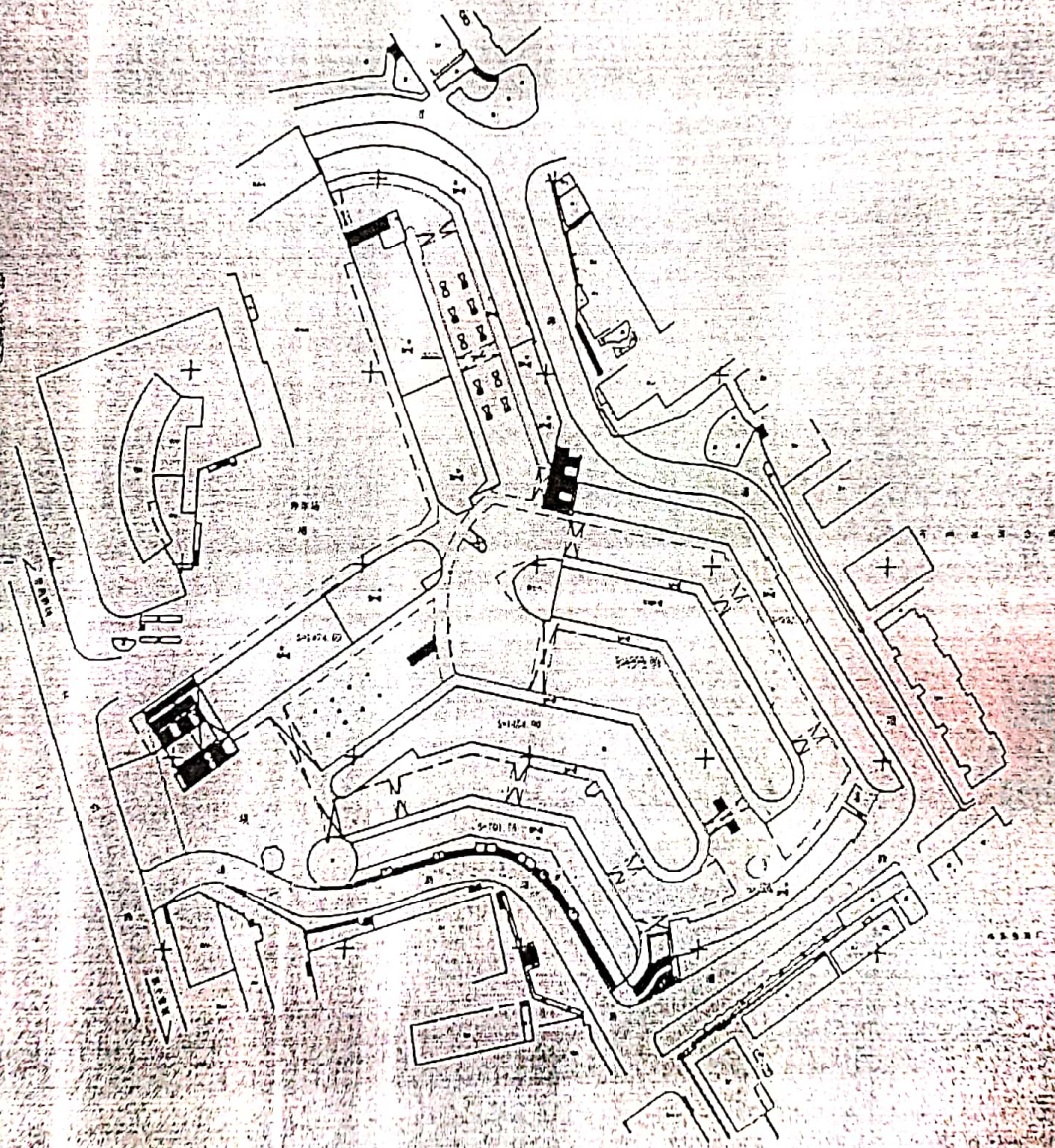


宗地编号: 01-01-115

权利人: 胡明全, 周庆, 杜宜军, 林小平

地籍图号:

北



使用权面积: 149.33平方米

绘图日期: 2011年8月18日

1:2000

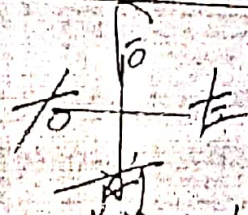
绘图员: 王可

审核日期: 2011年8月18日

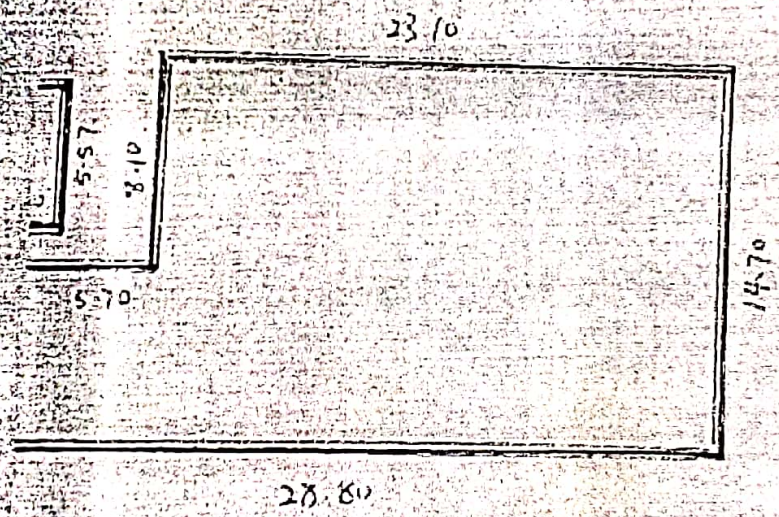
审核员: 吴军



# 附图



总建筑面积  $51620\text{M}^2$   
 含共用分摊面积  
 $8355\text{M}^2$



比例: 1: 400  
 单位: M

