

房地产估价报告

估价项目名称：姜铭皓所有的位于涪陵区建涪路 56 号（明瑜国际）5 幢负 3 层 1 号的商业用房地产市场价值司法评估

估价委托人：重庆市涪陵区人民法院

房地产估价机构：重庆恒基土地房地产资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：廖 红(注册号 5020140039)
肖世周(注册号 5020120009)

估价报告出具日期：二〇二〇年四月一日

估价报告编号：重恒基房评字[2020]第 80071 号

致估价委托人函

重庆市涪陵区人民法院：

承蒙委托，我机构按照《房地产估价规范》的要求开展了房地产估价工作，现将本次估价工作的基本情况致函如下：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：估价对象为姜铭皓所有的位于涪陵区建涪路 56 号（明瑜国际）5 幢负 3 层 1 号，建筑面积为 42.72 平方米【套内面积为 41.31 平方米】及分摊土地使用权 4.20 平方米的商业用房地产（不包含室内动产、欠交水电费、物管费及所涉及的债权债务、特许经营权等其他财产或者权益）。

三、价值时点：二〇二〇年三月二十五日

四、价值类型：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。

五、估价方法：比较法、收益法

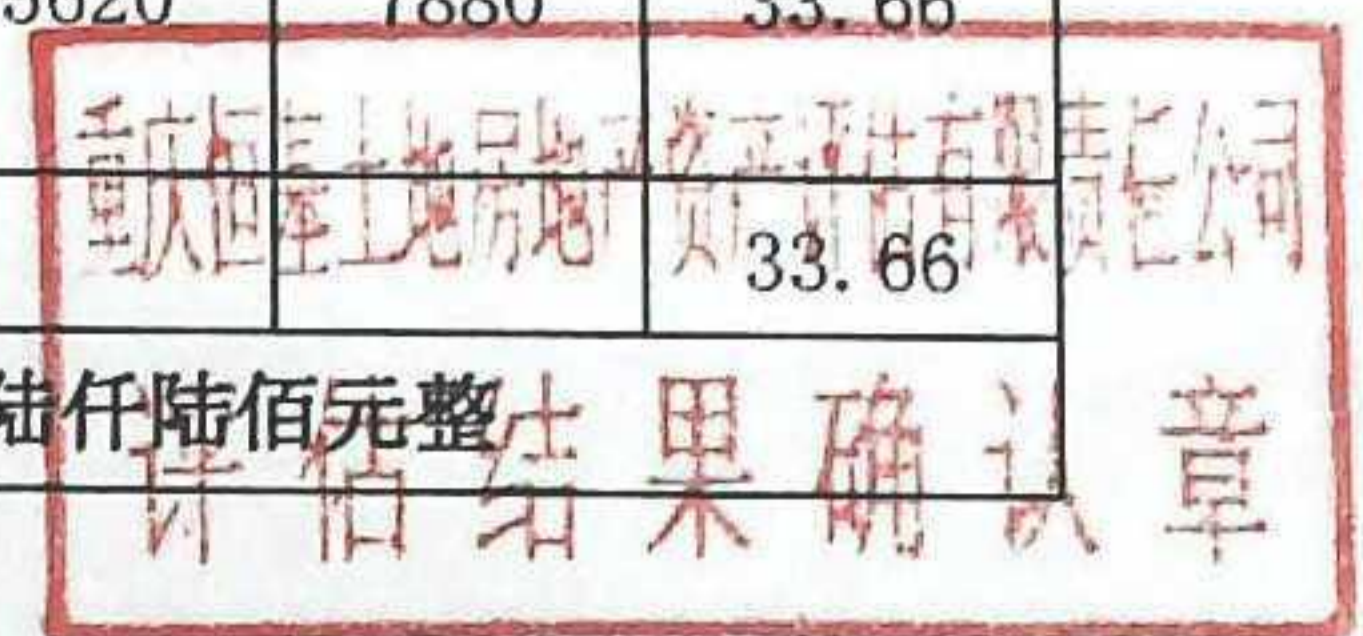
六、估价结果：经认真分析、测算，确定估价房地产在价值时点以人民币计价的估价结果为：

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	房地产权证号	房屋座落	建面	套内	比较法 (元/ m ²)	收益法 (元/ m ²)	评估单价 (元/ m ²)	总价 (万元)
			(m ²)	(m ²)				

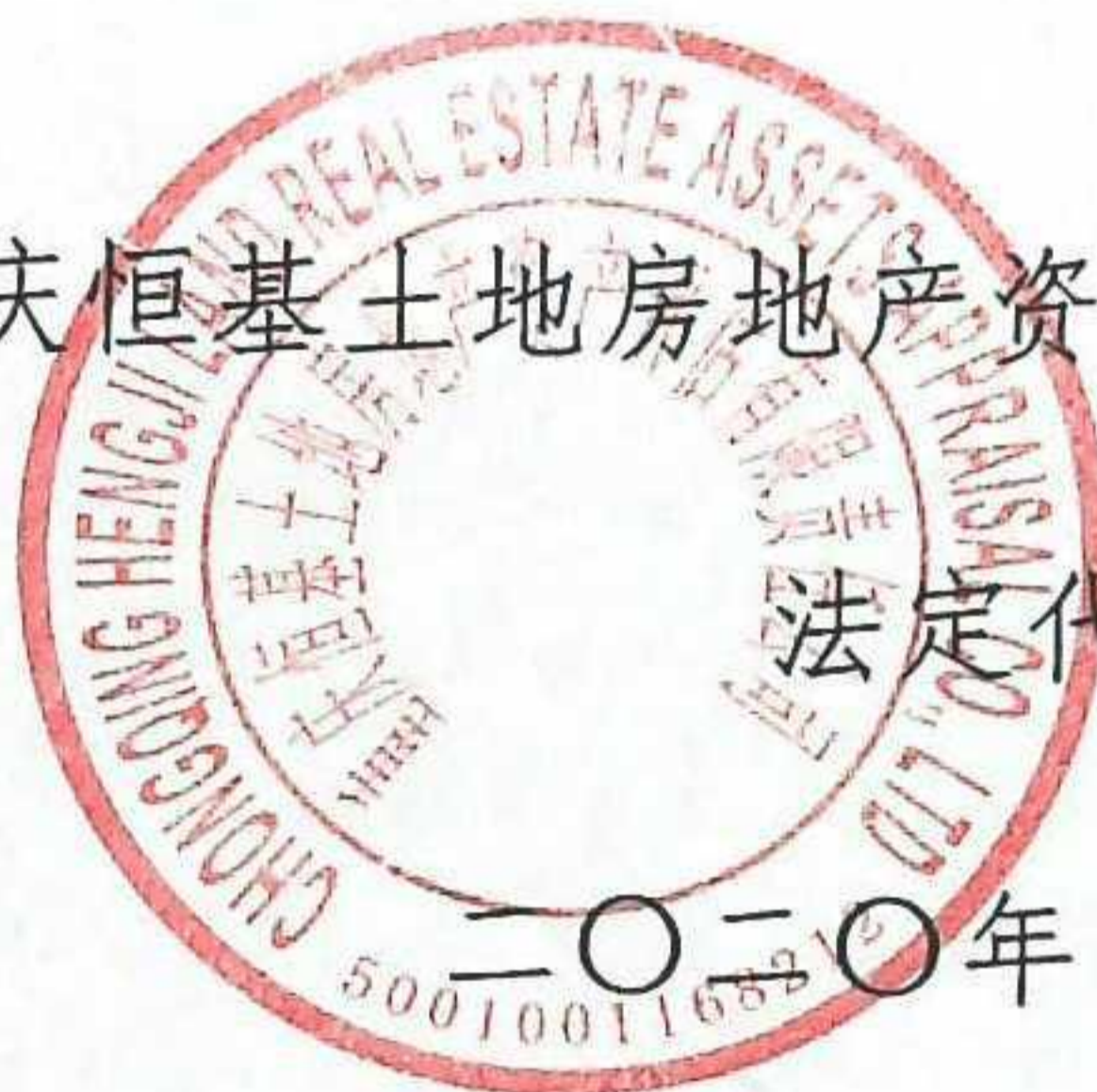
1	303 房地证 2008 字第 09728 号	涪陵区建涪路 56 号 (明 瑜国际) 5 幢负 3 层 1 号	42.72	41.31	8440	5620	7880	33.66
合 计			42.72	41.31				33.66
大 写			人民币叁拾叁万陆仟陆佰元整					



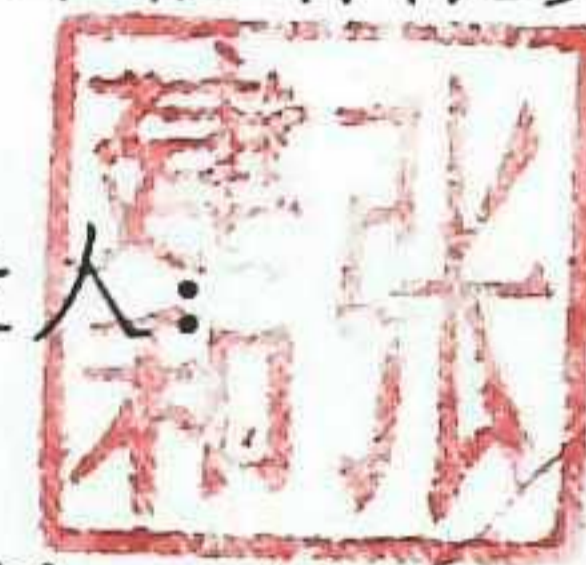
七、特别提示：估价对象具体情况、有关估价的分析和专业意见详见估价报告，并请特别关注其中“估价假设和限制条件”的有关内容。

此致

重庆恒基土地房地产资产评估有限责任公司



法定代表人：



二〇二〇年四月一日

目录

估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
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、估价结果.....	18
十八、注册房地产估价师及估价人员.....	19
十二、实地查勘日期.....	19
十三、估价作业日期.....	19
十四、估价报告应用的有效期.....	19
附件.....	20

估价师声明

1、我们在本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。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、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、我们与本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。

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》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、我们于 2020 年 3 月 25 日完成对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

7、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

估价的假设和限制条件

一、估价假设

(一)一般性假设

1、本次估价是假设我国现行政策无重大变化，经济稳定发展，不出现不可抗拒因素等条件下进行的，也未考虑未来市场风险和短期强制处分等因素对估价结果的影响。

2、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) 交易双方自愿地进行交易；(2) 交易双方处于利己动机进行交易；(3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

3、估价假设估价对象的建设符合国家标准，并在其耐用年限内，除不可抗力因素外，能正常、有效地按合法用途持续使用。若估价报告使用者对此存有疑虑，须请专业机构进行勘测。

4、估价委托人提供了估价对象的《房地产权证》复印件，我们在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

5、注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，未对房屋建筑面积进行专业测量，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的面积资料真实、合法、准确、完整。

6、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无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。

7、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

8、自价值时点至报告提出日，估价对象实物状况未发生实质性变化，估价对象价格未发生重大改变。

9、假定人民法院拍卖（或变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

（二）特殊类假设

主要包括未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设、依据不足假设等：

1. 【未定事项假设】指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定：

本次估价对象未发现未定事项假设的情况，故无此假设。

2. 【背离事实假设】指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

本次估价对象未发现背离事实假设的情况，故无此假设。

3. 【不相一致假设】指在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。

本次估价对象均无不相一致假设的情况，故无此假设。

4. 【依据不足假设】指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况

的合理假定。

本次估价对象均无依据不足假设的情况，故无此假设。

二、本估价报告书使用限制条件

(一)本估价报告书及结论只对本估价报告中的估价目的适用，其它用途的使用均属无效；

(二)根据国家有关规定，本估价报告书自报告出具之日起，有效期为一年。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。

(三)本估价报告中内容未经估价机构书面同意，不得见诸任何公开媒体。

(四)在本估价报告有效期内，若估价对象发生损毁及其权益的重大变化，本估价报告及估价结果无效。

(五)本估价报告分为“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，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

三、需特别说明的事项：

(一)有关土地使用权的说明：

本次估价以房地合一的方式体现估价对象的市场价值，其对应的土地使用权为分割或分摊部分，无明确的界址及实体状况，故未单独评估估价对象对应的出让土地使用权价值。

(二)有关估价结果的说明：

- 1、本次估价结果是估价对象建筑面积对应的价格。
- 2、本估价报告结论包含估价对象对应的出让土地使用权价值。
- 3、估价结果包含估价对象所在物业配设的设施设备价值的分摊。
- 4、估价结果不包含室内动产、欠交水电费、物管费及所涉及的债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

(三)其它特殊说明事项：

1、本估价报告书一式伍份，无副本，复印件无法律效力，任何使用本估价报告书复印件的行为造成的一切后果与本房地产估价机构无关。

2、估价报告提供的照片为所描述房地产梗概，此梗概仅仅是帮助报告使用者形象化理解估价对象，不作为确定估价对象的依据。

3、本估价报告中所附估价对象位置标图仅是对估价对象所在区域的位置示意，不能作为确定估价对象具体位置依据。

房地产估价结果报告

重恒基房评字[2020]第 80071 号

一、估价委托人

估价委托人：重庆市涪陵区人民法院

联系人：戴竞

联系电话：023-72812734

二、房地产估价机构

名称：重庆恒基土地房地产资产评估有限责任公司

住所：重庆两江新区金开大道 90 号棕榈泉国际中心 C 座 36 楼

资质证书编号：渝房评准字(2018)第 1-004 号

资质等级：一级

统一社会信用代码：915001057592860166

经营范围：在全国范围内从事土地评估业务；房地产估价一级；

综合评估 B 级资格：可从事除证券评估业务的各类资产评估业务及资产评估咨询业务；土地评估（全国范围内执业）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。*[依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动]

司法鉴定许可证号：5001275

鉴定业务范围：土地估价(全国范围内执业)司法鉴定、资产评估(综合 B 级)司法鉴定、房地产估价(一级)司法鉴定

法定代表人：张建和

邮政编码：400020

联系电话：(023)67749550 67866352 67866353

三、估价目的

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) 估价对象界定

估价对象为姜铭皓所有的位于涪陵区建涪路 56 号（明瑜国际）5 幢负 3 层 1 号，建筑面积为 42.72 平方米【套内面积为 41.31 平方米】及分摊土地使用权的商业用途房地产（不包含室内动产、欠交水电费、物管费及所涉及的债权债务、特许经营权等其他财产或者权益）。

(二) 估价对象区位状况

1、位置状况

(1) 坐落：估价对象位于涪陵区建涪路 56 号（明瑜国际）5 幢负 3 层 1 号。

(2) 方位：位于涪陵区明瑜国际 5 幢附属商业用房。

(3) 与重要场所(设施)的距离：距涪陵高笋塘商业中心约 700 米。

(4) 临街(路)状况：临小区道路。

(5) 朝向：坐北朝南。

(6) 楼层：为负 3 层（平小区道路第 1 层）。

2、交通状况

(1) 道路状况：临小区道路。

(2) 出入可利用交通工具：距明瑜国际公交站约 300 米，有涪陵 107a 路；涪陵 107b 路公交车在此停靠，交通便捷度、通达度一般。

(3) 交通管制情况：无。

(4) 停车方便程度：修建有地下停车场，还可路边停车，停车方便度较好。

3、环境状况

(1) 自然环境：所处地段人、车流量少，商业氛围一般，商服业聚集度一般，白天有轻微噪声污染。

(2) 人文环境：均属于成熟居住区，人文及社会治安状况较好。

(3) 景观：小区道路绿化状况较好。

4、外部配套设施状况

(1) 基础设施：道路、供水、排水、供电、供气、通信、有线电视等均完备，能够满足供应。

(2) 公共服务设施：估价对象距涪陵高笋塘商业中心较近，周边有涪陵新世纪百货、泽胜中央广场、涪陵六C区、建设银行、工商银行等，周边城市公共基础配套设施齐备。

(三) 估价对象实物状况

1、物业名称：为明瑜国际。

2、四至：估价对象所在地块四至不详。

3、土地级别：涪陵区商业2级。

4、土地形状：所在地块为不规则多边形。

5、地形地势：有一定的坡度。

6、开发程度：宗地红线外达到“六通”（通上水、通下水、通气、通电、通路、通讯）、宗地内达到“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路，场地平整）。

7、建筑规模：估价对象所在物业建筑规模较大。

8、建筑结构：钢混结构。

9、建成时间：约2000年。

10、面积：建筑面积为42.72平方米、套内面积为41.31平方米。

- 11、用途：商业用房。
- 12、楼层：负3层（平小区道路第1层）。
- 13、空间布局：布局较合理。
- 14、层高：约5.4米。
- 15、设施设备：有消防等设施设备。
- 16、装饰、装修：

估价对象所在大楼外墙贴墙砖，入户为卷闸门，室内为清水，未装修。

17、使用维护及建筑物完损状况：所有估价对象维护及使用状况较好，建筑物完好。

（四）估价对象权益状况

估价对象依据估价对象权利证书等资料，估价对象房屋权属登记信息记载的房地产权益状况如下表：

- （1）证载权利人：均为姜铭皓；
- （2）土地所有权状况：国有；
- （3）土地使用权状况：出让，土地使用权终止日期均为2053年1月1日，至价值时点估价对象土地使用权剩余年限为商业32.77年；
- （4）土地使用管制：无；
- （5）房屋所有权状况：所有权人为姜铭皓；
- （6）出租或者占用情况：暂时空置；
- （7）他项权利设立情况：

估价对象已被司法查封，因本次评估目的为司法办案，故本次估价未考虑司法查封对估价对象价值的影响。

- （8）其他特殊情况：无。

五、价值时点

1、本项目价值时点确定为 2020 年 3 月 25 日，本次估价的所有取价标准为价值时点之有效价格标准；

2、价值时点是估价结果对应的时间点；

3、价值时点为现场查勘日。

六、价值类型

本次评估价值类型为市场价值。

本报告书提供的估价对象房地产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点的市场价值，其中市场价值是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。

市场价值内涵：在满足“估价假设前提和限制条件”的前提下，包含估价对象的房屋所有权、分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及房屋内外部附属设施，但不包含室内动产及所涉及的债权债务、特许经营权等其他财产或权益；也不包含在价值时点，交易双方各自依法承担应缴纳的税费。

七、估价原则

我们按照国家有关资产评估的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对委托估价的资产进行独立、客观、公正、科学的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则：应站在中立的立场上实事求是、公平正直地估价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：评估价值应是在依法判定的估价对象状况下的价值。

3、价值时点原则：评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间

间的价值或价格。

4、替代原则：评估价值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。

5、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。

最高最佳利用：最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次等，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

八、估价依据

(一)政策法规

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国担保法》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》；
- 6、《全国人大常委会关于司法鉴定管理问题的决定》（第十届全国人大常委会第十四次会议通过）；
- 7、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号）；
- 8、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖和变卖财产的规定》（法释[2004]16号）；
- 9、《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）；
- 10、《重庆市司法鉴定条例》（重庆市人民代表大会常务委员会公告[2007]第31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、其他相关法律法规。

(二)有关技术规范

1、《关于推进司法鉴定工作的若干意见》(渝司发[2015]175号);

2、中华人民共和国国家标准 GB / T50291-2015 《房地产估价规范》;

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、人民法院委托评估工作规范(法办[2018] 273号)。

(三)估价委托人提供的资料

1、《重庆市涪陵区人民法院司法委托书》((2019)渝 0102 执 5251 号);

2、估价对象房屋权属登记信息复印件;

(四)估价人员掌握的资料及估价人员实地查勘、调查所获得的资料

1、估价人员实地查勘所获取的关于估价对象的现场资料;

2、本公司及估价人员所掌握的其它资料。

九、估价方法

1、估价技术路线

本次评估价值内涵为市场价值,即为估价对象在进行了适当的营销后,由懂行、审慎且无被迫的自愿的买方和自愿的卖方,以公平交易方式在估价时点进行交易的估计金额。也可以为估价对象由熟悉情

况的交易双方以公平交易方式在估价时点自愿进行交易的金额。因此本次估价技术路线为：根据各估价对象的用途等实际情况，分别选取适当估价方法，求取估价对象在价值时点的市场价值。

2、各种估价方法的适用性分析

房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法四种。

(1) 比较法：适用于同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产的估价。估价对象作为商业用途房地产，在价值时点的近期有较多的类似房地产的交易，适宜采用比较法进行评估。

(2) 收益法：收益法适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产的估价。估价对象商业用房，类似房地产的交易出租案例较多，未来的收益和风险可以预测，因此适宜采用收益法估价。

(3) 成本法：新开发的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、在建工程、计划开发建设的房地产都可以采用成本法估价。对于很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产特别适用成本法估价。有独特设计或者只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产，以及单纯的建筑物或者其装饰装修部分，通常也是采用成本法估价。成本法不适用于估价建筑物过于老旧的房地产的价值。

估价对象作为商业用房，不选用成本法作为本次估价的方法。

(4) 假设开发法：适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等成本法以外的方法评估的房地产估价；估价对象属已经建成且正常使用的房地产，因此不选用假设开发法作为本次估价的方法。

根据上述适用性分析，本次估价采用比较法和收益法进行估价。

3、方法定义及计算公式

(1) 收益法：是预测估价对象的未来收益，利用报酬率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价格或价值的方法。收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。本次估价采用报酬资本化法。

其基本公式为：

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right] + \frac{A'}{Y} \left[\left(1 - \frac{1}{(1+Y)^{m-n}} \right) \right] / (1+Y)^n$$

其中：

A：年收益；

Y：报酬率；

g：增长率；

n：增长年限；

M：收益年限。

(2) 比较法：是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。具体操作是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格。其计算公式为：

评估价值：根据实际情况综合分析，对各可比实例修正价格采用简单算术平均法或加权平均法测算求得，其中：

可比实例修正价格=可比实例成交价格*交易情况修正系数*交易日期修正系数*区位因素修正系数*权益状况修正系数*实物状况修正系数。

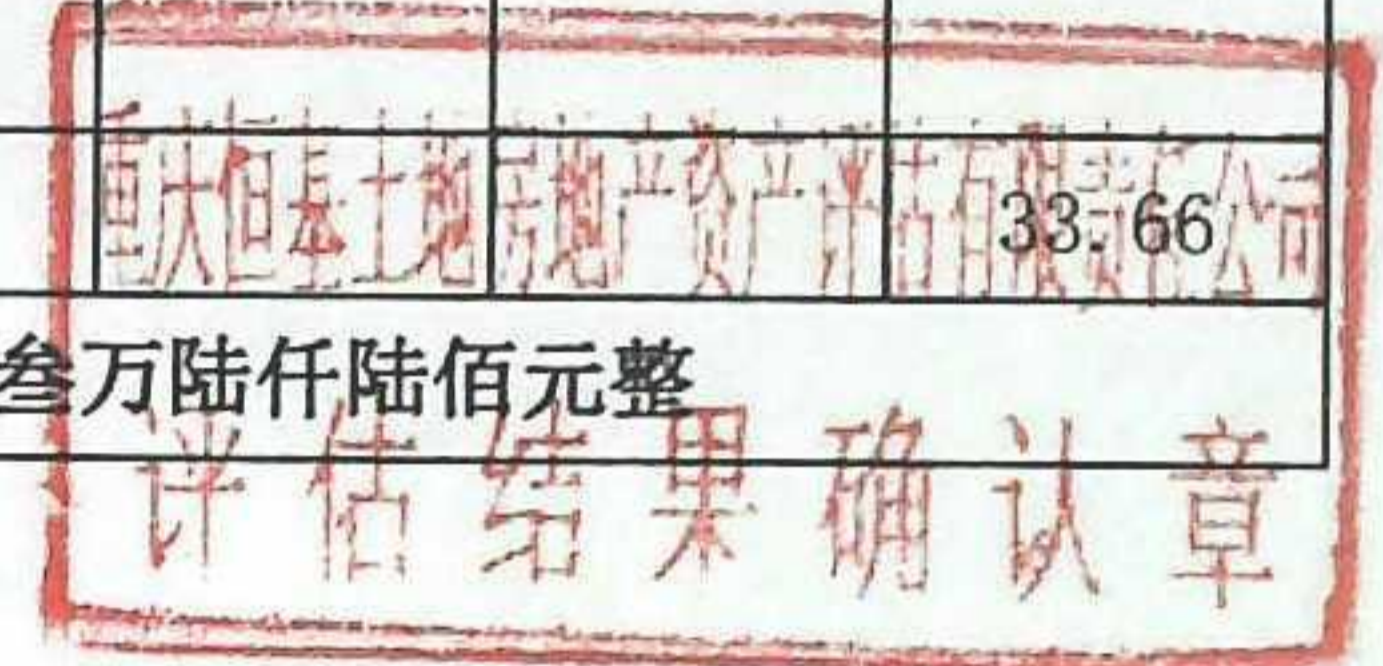
十、估价结果

经分析、测算，估价对象在价值时点以人民币计价的估价结果如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	房地产权证号	房屋座落	建面	套内	比较法 (元/ m ²)	收益法 (元/ m ²)	评估单价	总价
			(m ²)	(m ²)			(元/ m ²)	(万元)
1	303 房地证 2008 字第 09728 号	涪陵区建涪路 56 号 (明瑜 国际) 5 幢负 3 层 1 号	42.72	41.31	8440	5620	7880	33.66
合 计			42.72	41.31				33.66
大 写			人民币叁拾叁万陆仟陆佰元整					



十一、注册房地产估价师及估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
廖 红	5020140039		2020 年 4 月 1 日
肖世周	5020120009		2020 年 4 月 1 日

十二、实地查勘日期

二〇二〇年三月二十五日。

十三、估价作业日期

二〇二〇年一月三日至二〇二〇年四月一日。

十四、估价报告应用的有效期

本报告应用的有效期为壹年，即从二〇二〇年四月一日起至二〇二一年三月三十一日止。

重庆恒基土地房地产资产评估有限责任公司



二〇二〇年四月一日