

重庆市江北区人民法院拟执行权属于重庆市德能房地产开发有限责任公司位于重庆市开州区文峰街道办事处滨湖东路 666 号的 244 个停车用房市场价值司法鉴定项目

房地产估价报告

(重庆) 华西[2018]估(鉴)字第 F300 号

重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司

中国·重庆

房地产估价报告

估价报告编号：（重庆）华西[2018]估(鉴)字第F300号

估价项目名称：重庆市江北区人民法院拟执行权属于重庆市德能房地产开发有限责任公司位于开县文峰街道滨湖东路 666 号的 244 个停车用房市场价值司法鉴定项目

估价委托人：重庆市江北区人民法院

房地产估价机构：重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：秦连善（注册号：5020070005）
（司法执业证号：5012123485）
宋露（注册号：5020090020）
（司法执业证号：5016165924）

估价报告出具日期：2018 年 12 月 27 日

致估价委托人函

重庆市江北区人民法院：

受贵院委托，重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司(以下简称“本公司”)对颜兴林申请执行重庆市德能房地产开发有限责任公司借款合同纠纷一案所涉及的房地产进行评估，本公司注册房地产估价师根据估价目的，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下进行了专业分析、测算和判断，现将估价报告的要点内容致函如下：

一、估价目的：为估价委托人执行案件提供委估房地产的公开市场价值参考依据。

二、估价对象：重庆市德能房地产开发有限责任公司位于开县文峰街道滨湖东路666号的共244个停车用房房地产（建筑面积共计7157.04平方米，及其分摊土地使用权）。详见《估价结果明细表》。

三、价值时点：2018年12月3日。

四、价值类型：市场价值，即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。

六、估价结果：

经本公司估价人员实地查勘，遵循客观、公正、合法的原则，按照科学的方法分析，确定贵院委估的房地产在价值时点即2018年12月3日的评估价值为：

建筑面积：共计 7157.04 平方米

估价总额：¥30004100 元

大写：人民币叁仟万零肆仟壹佰元整，详见下表：

估价结果明细表

估价对象	坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	所在楼层	车位数量 (个)	评估单价 (元/个)	评估总价 (元)
1	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-4	停车用房	24.6	10.33	-1	1	122800	122800
2	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-5	停车用房	24.6	10.33	-1	1	122800	122800

估价对象	坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	所在楼层	车位数量 (个)	评估单价 (元/个)	评估总价 (元)
3	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-6	停车用房	24.6	10.33	-1	1	122800	122800
4	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-12	停车用房	29.44	12.36	-1	1	122800	122800
5	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-14	停车用房	29.44	12.36	-1	1	122800	122800
6	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-64	停车用房	29.56	12.41	-1	1	122800	122800
7	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-66	停车用房	29.56	12.41	-1	1	122800	122800
8	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-94	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
9	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-113	停车用房	44.27	18.59	-1	1	130200	130200
10	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-116	停车用房	30.86	12.96	-1	1	122800	122800
11	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-125	停车用房	30.13	12.65	-1	1	122800	122800
12	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-126	停车用房	30.13	12.65	-1	1	122800	122800
13	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-127	停车用房	30.13	12.65	-1	1	122800	122800
14	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-131	停车用房	34.67	14.56	-1	1	122800	122800
15	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-132	停车用房	32.15	13.5	-1	1	122800	122800
16	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-133	停车用房	29.03	12.19	-1	1	122800	122800
17	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-135	停车用房	31.58	13.26	-1	1	122800	122800
18	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-136	停车用房	31.44	13.2	-1	1	122800	122800
19	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-139	停车用房	47.25	19.84	-1	1	130200	130200
20	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-140	停车用房	42.82	17.98	-1	1	130200	130200
21	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-146	停车用房	27.39	11.5	-1	1	122800	122800
22	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-147	停车用房	27.39	11.5	-1	1	122800	122800
23	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-154	停车用房	29.15	12.24	-1	1	122800	122800
24	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-155	停车用房	29.15	12.24	-1	1	122800	122800
25	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-157	停车用房	30.36	12.75	-1	1	122800	122800
26	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-160	停车用房	29.15	12.24	-1	1	122800	122800
27	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-161	停车用房	29.15	12.24	-1	1	122800	122800
28	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-162	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
29	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-164	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
30	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-166	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
31	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-180	停车用房	30.29	12.72	-1	1	122800	122800

估价对象	坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	所在楼层	车位数量 (个)	评估单价 (元/个)	评估总价 (元)
32	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-184	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
33	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-185	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
34	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-186	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
35	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-187	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
36	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-191	停车用房	30.48	12.8	-1	1	122800	122800
37	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-192	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
38	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-193	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
39	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-194	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
40	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-196	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
41	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-199	停车用房	30.48	12.8	-1	1	122800	122800
42	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-201	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
43	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-204	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
44	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-220	停车用房	27.39	11.5	-1	1	122800	122800
45	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-221	停车用房	27.39	11.5	-1	1	122800	122800
46	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-227	停车用房	28.94	12.15	-1	1	122800	122800
47	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-238	停车用房	30	12.6	-1	1	122800	122800
48	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-240	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
49	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-241	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
50	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-242	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
51	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-243	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
52	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-244	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
53	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-245	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
54	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-247	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
55	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-248	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
56	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-249	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
57	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-250	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
58	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-251	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
59	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-252	停车用房	30	12.6	-1	1	122800	122800
60	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-253	停车用房	30	12.6	-1	1	122800	122800

估价对象	坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	所在楼层	车位数量 (个)	评估单价 (元/个)	评估总价 (元)
61	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-254	停车用房	30	12.6	-1	1	122800	122800
62	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-255	停车用房	28.55	11.99	-1	1	122800	122800
63	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-256	停车用房	28.55	11.99	-1	1	122800	122800
64	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-257	停车用房	28.55	11.99	-1	1	121600	121600
65	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-262	停车用房	29.84	12.53	-1	1	122800	122800
66	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-265	停车用房	29.27	12.29	-1	1	122800	122800
67	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-267	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
68	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-270	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
69	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-271	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
70	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-272	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
71	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-273	停车用房	30.29	12.72	-1	1	122800	122800
72	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-274	停车用房	30.29	12.72	-1	1	122800	122800
73	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-275	停车用房	30.29	12.72	-1	1	122800	122800
74	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-276	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
75	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-277	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
76	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-279	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
77	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-280	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
78	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-281	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
79	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-282	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
80	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-283	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
81	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-284	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
82	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-290	停车用房	25.01	10.5	-1	1	122800	122800
83	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-292	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
84	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-293	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
85	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-295	停车用房	30	12.6	-1	1	122800	122800
86	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-296	停车用房	30	12.6	-1	1	122800	122800
87	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-299	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
88	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-303	停车用房	30.61	12.85	-1	1	122800	122800
89	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-81	停车用房	29.68	12.46	-1	1	122800	122800

估价对象	坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	所在楼层	车位数量 (个)	评估单价 (元/个)	评估总价 (元)
90	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-93	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
91	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-137	停车用房	46.06	19.34	-1	1	130200	130200
92	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-165	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
93	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-188	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
94	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-197	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
95	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-208	停车用房	30.29	12.72	-1	1	122800	122800
96	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-214	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
97	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-219	停车用房	27.39	11.5	-1	1	122800	122800
98	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-236	停车用房	28.55	11.99	-1	1	122800	122800
99	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-304	停车用房	30.61	12.85	-1	1	122800	122800
100	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-306	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
101	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-307	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
102	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-308	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
103	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-309	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
104	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-310	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
105	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-330	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
106	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-332	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
107	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-333	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
108	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-334	停车用房	30.36	12.75	-1	1	122800	122800
109	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-335	停车用房	30.36	12.75	-1	1	122800	122800
110	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-336	停车用房	30.36	12.75	-1	1	122800	122800
111	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-337	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
112	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-338	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
113	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-339	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
114	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-340	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
115	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-341	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
116	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-342	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
117	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-343	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
118	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-344	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800

估价对象	坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	所在楼层	车位数量 (个)	评估单价 (元/个)	评估总价 (元)
119	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-345	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
120	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-347	停车用房	28.79	12.09	-1	1	122800	122800
121	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-355	停车用房	27.39	11.5	-1	1	122800	122800
122	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-361	停车用房	32.03	13.45	-1	1	122800	122800
123	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-369	停车用房	28.82	12.1	-1	1	122800	122800
124	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-370	停车用房	28.82	12.1	-1	1	122800	122800
125	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-381	停车用房	29.17	12.25	-1	1	122800	122800
126	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-383	停车用房	25.36	10.65	-1	1	122800	122800
127	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-384	停车用房	25.36	10.65	-1	1	122800	122800
128	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-385	停车用房	25.36	10.65	-1	1	122800	122800
129	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-386	停车用房	25.36	10.65	-1	1	122800	122800
130	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-387	停车用房	25.36	10.65	-1	1	122800	122800
131	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-388	停车用房	25.36	10.65	-1	1	122800	122800
132	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-390	停车用房	29.53	12.4	-1	1	122800	122800
133	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-396	停车用房	28.79	12.09	-1	1	122800	122800
134	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-397	停车用房	28.79	12.09	-1	1	122800	122800
135	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-398	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
136	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-399	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
137	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-400	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
138	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-401	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
139	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-402	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
140	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-403	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
141	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-404	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
142	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-405	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
143	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-406	停车用房	29.39	12.34	-1	1	121600	121600
144	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-408	停车用房	30.36	12.75	-1	1	122800	122800
145	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-410	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
146	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-411	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
147	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-412	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800

估价对象	坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	所在楼层	车位数量 (个)	评估单价 (元/个)	评估总价 (元)
148	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-414	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
149	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-417	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
150	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-423	停车用房	30.36	12.75	-1	1	122800	122800
151	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-425	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
152	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-426	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
153	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-427	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
154	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-430	停车用房	29.34	12.32	-1	1	122800	122800
155	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-432	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
156	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-433	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
157	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-434	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
158	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-435	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
159	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-438	停车用房	27.33	11.48	-1	1	122800	122800
160	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-439	停车用房	27.33	11.48	-1	1	122800	122800
161	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-440	停车用房	64.71	27.17	-1	1	143500	143500
162	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-442	停车用房	30.04	12.61	-1	1	122800	122800
163	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-443	停车用房	30.04	12.61	-1	1	122800	122800
164	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-444	停车用房	26.51	11.13	-1	1	122800	122800
165	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-445	停车用房	26.51	11.13	-1	1	122800	122800
166	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-446	停车用房	26.51	11.13	-1	1	122800	122800
167	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-447	停车用房	26.51	11.13	-1	1	122800	122800
168	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-448	停车用房	26.51	11.13	-1	1	122800	122800
169	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-449	停车用房	26.51	11.13	-1	1	122800	122800
170	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-450	停车用房	30.93	12.99	-1	1	122800	122800
171	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-451	停车用房	30.93	12.99	-1	1	122800	122800
172	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-452	停车用房	30.93	12.99	-1	1	122800	122800
173	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-454	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
174	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-455	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
175	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-456	停车用房	29.39	12.34	-1	1	122800	122800
176	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-457	停车用房	44.55	18.71	-1	1	130200	130200

估价对象	坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	所在楼层	车位数量 (个)	评估单价 (元/个)	评估总价 (元)
177	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-458	停车用房	44.55	18.71	-1	1	130200	130200
178	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-460	停车用房	29.27	12.29	-1	1	122800	122800
179	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-461	停车用房	30.29	12.72	-1	1	122800	122800
180	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-466	停车用房	29.76	12.5	-1	1	122800	122800
181	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-467	停车用房	29.76	12.5	-1	1	122800	122800
182	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-473	停车用房	29.76	12.5	-1	1	122800	122800
183	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-474	停车用房	29.76	12.5	-1	1	122800	122800
184	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-475	停车用房	29.76	12.5	-1	1	122800	122800
185	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-476	停车用房	52.75	22.15	-1	1	137500	137500
186	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-486	停车用房	25.6	10.75	-1	1	122800	122800
187	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-487	停车用房	25.6	10.75	-1	1	122800	122800
188	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-510	停车用房	24.58	10.32	-1	1	122800	122800
189	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-511	停车用房	24.58	10.32	-1	1	122800	122800
190	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-518	停车用房	25.57	10.74	-1	1	122800	122800
191	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-519	停车用房	25.57	10.74	-1	1	122800	122800
192	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-520	停车用房	23.05	9.68	-1	1	115400	115400
193	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-521	停车用房	23.05	9.68	-1	1	115400	115400
194	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-522	停车用房	25.67	10.78	-1	1	122800	122800
195	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-523	停车用房	25.67	10.78	-1	1	122800	122800
196	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-531	停车用房	24.58	10.32	-1	1	122800	122800
197	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-538	停车用房	19.39	8.14	-1	1	115400	115400
198	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-543	停车用房	24.9	10.46	-1	1	122800	122800
199	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-544	停车用房	24.9	10.46	-1	1	122800	122800
200	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-545	停车用房	35.29	14.82	-1	1	122800	122800
201	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-549	停车用房	27.24	11.44	-1	1	122800	122800
202	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-550	停车用房	30.36	12.75	-1	1	122800	122800
203	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-553	停车用房	25.6	10.75	-1	1	122800	122800
204	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-554	停车用房	25.6	10.75	-1	1	122800	122800
205	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-555	停车用房	25.6	10.75	-1	1	122800	122800

估价对象	坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	所在楼层	车位数量 (个)	评估单价 (元/个)	评估总价 (元)
206	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-556	停车用房	27.15	11.4	-1	1	122800	122800
207	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-557	停车用房	22.62	9.5	-1	1	115400	115400
208	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-558	停车用房	23.58	9.9	-1	1	115400	115400
209	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-560	停车用房	30.36	12.75	-1	1	122800	122800
210	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-563	停车用房	30.36	12.75	-1	1	122800	122800
211	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-565	停车用房	23.58	9.9	-1	1	115400	115400
212	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-566	停车用房	22.62	9.5	-1	1	115400	115400
213	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-567	停车用房	27.15	11.4	-1	1	122800	122800
214	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-568	停车用房	25.6	10.75	-1	1	122800	122800
215	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-569	停车用房	25.6	10.75	-1	1	122800	122800
216	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-570	停车用房	25.6	10.75	-1	1	122800	122800
217	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-572	停车用房	30.36	12.75	-1	1	122800	122800
218	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-587	停车用房	30.29	12.72	-1	1	122800	122800
219	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-590	停车用房	41.08	17.25	-1	1	130200	130200
220	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-592	停车用房	25.71	10.8	-1	1	122800	122800
221	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-593	停车用房	25.72	10.8	-1	1	122800	122800
222	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-594	停车用房	25.71	10.8	-1	1	122800	122800
223	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-604	停车用房	29.51	12.39	-1	1	122800	122800
224	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-608	停车用房	28.82	12.1	-1	1	122800	122800
225	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-615	停车用房	54.78	23	-1	1	130700	130700
226	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-616	停车用房	25.88	10.87	-1	1	122800	122800
227	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-617	停车用房	25.88	10.87	-1	1	122800	122800
228	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-618	停车用房	25.88	10.87	-1	1	122800	122800
229	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-619	停车用房	25.88	10.87	-1	1	122800	122800
230	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-620	停车用房	25.88	10.87	-1	1	122800	122800
231	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-623	停车用房	27.33	11.48	-1	1	122800	122800
232	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-624	停车用房	27.33	11.48	-1	1	122800	122800
233	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-625	停车用房	27.33	11.48	-1	1	122800	122800
234	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-628	停车用房	27.01	11.34	-1	1	122800	122800

估价对象	坐落	房屋用途	建筑面积 (m ²)	套内面积 (m ²)	所在楼层	车位数量 (个)	评估单价 (元/个)	评估总价 (元)
235	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-629	停车用房	27.01	11.34	-1	1	122800	122800
236	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-631	停车用房	27.01	11.34	-1	1	122800	122800
237	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-632	停车用房	27.01	11.34	-1	1	122800	122800
238	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-644	停车用房	30.12	12.65	-1	1	122800	122800
239	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-652	停车用房	30.93	12.99	-1	1	122800	122800
240	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-680	停车用房	30.12	12.65	-1	1	122800	122800
241	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-681	停车用房	24.99	10.49	-1	1	122800	122800
242	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-700	停车用房	29.17	12.25	-1	1	122800	122800
243	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-702	停车用房	26.2	11	-1	1	122800	122800
244	开县文峰街道滨湖东路666号车库负1-703	停车用房	26.2	11	-1	1	122800	122800
合计			7157.04	3005.28	/	244	/	30004100

七、特别提示

(一) 根据在开州土地房屋权属登记中心查询到的《重庆市江北区人民法院协助执行通知书》，估价对象均已被重庆市江北区人民法院查封；根据在开州土地房屋权属登记中心查询到的《德能·滨海蓝湖国际新城地下车库未出售部分查询信息清册》、《开县德能·滨海蓝湖国际新城抵押物清单》，估价对象1-88、93、96有抵押。但由于本次估价目的是为估价委托人执行案件提供委估房地产的公开市场价值参考依据，故未考虑抵押、查封等因素的影响。

(二) 估价对象未办理产权分割，本次估价车位的建筑面积、套内面积根据开州土地房屋权属登记中心查询的《重庆市土地房屋权属登记申请书》的房屋面积分户汇总表确定。

(三) 估价对象已竣工，并投入使用，已办理大证，但未办理独立权证，本次估价结果未考虑前述因素的影响。

重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人：刘军

二〇一八年十二月二十七日

目 录

第一部分	估价师声明.....	1
第二部分	估价假设和限制条件.....	3
第三部分	房地产估价结果报告.....	6
	一、估价委托人、申请人和被执行人.....	6
	二、房地产估价机构.....	6
	三、估价目的.....	6
	四、估价对象.....	6
	五、价值时点.....	9
	六、价值类型.....	9
	七、估价依据.....	9
	八、估价原则.....	10
	九、估价方法.....	12
	十、估价结果.....	13
	十一、注册房地产估价师.....	13
	十二、实地查勘期.....	14
	十三、估价作业期.....	14
第四部分	附件.....	16

第一部分 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、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），的规定进行估价工作，并进行专业分析，形成意见和结论，最终撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师秦连善、宋露及估价助理于2018年12月3日对本估价报告中的估价对象的外观及周边情况进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖，隐蔽及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、除参与本次估价的专业人员外，没有他人对估价报告提供重要专业帮助。

七、本估价报告所依据的有关资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性、合法性、完整性负责。因资料失实或隐匿造成估价结果误差的，

估价机构和估价人员不承担相应的责任。

八、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得作其它用途。未经我们和我们所在机构的同意，本估价报告不得向估价委托人、报告审查部门及法律法规规定的第三人以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，我们和我们所在的机构不承担相应的责任。

第二部分 估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、根据估价委托人提供的《房地产权证》（312房地证2015字第11120号）复印件、在开州土地房屋权属登记中心查询的资料作为估价对象重要的权属资料，我们以此为依据进行评估。

2、我们对估价对象进行现场查勘，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或者价格的重大因素给予了重大关注，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对被遮盖、隐蔽及难以接触到的部分，我们假设其不存在安全隐患。

3、本次估价是以估价对象系权利人合法取得，产权明晰，手续齐全，且已按国家和地方法律、法规规定缴纳完毕各种税费，具有完整房屋和土地产权，权利人对估价对象拥有合法的占有权、使用权、收益权和处置权，且在价值时点未发生任何形式的产权转移行为为估价假设前提。

4、本次评估是以公开市场价值为基础，所以应满足公开市场价值的假设条件：

- (1) 在价值时点，房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；
- (2) 交易双方掌握必要的市场信息，有合理的议价时间；
- (3) 估价委托人提供的资料真实、合法、准确、完整；
- (4) 在价值时点，估价对象不存在任何产权纠纷，不受任何权利限制，可以在公开市场上合法地进行转让；
- (5) 假设估价对象在价值时点及报告有效期内保持现有状态继续使用；
- (6) 在报告有效期内无重大规划调整；
- (7) 不考虑未来房地产市场变化风险等因素对估价对象价格的影响。

5、估价对象为所在建筑物的一部分，本次估价以估价对象可合理享有配

套公共设施和公用设施的使用权益为假设前提。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

1、估价对象均已被重庆市江北区人民法院查封，部分估价对象已设立抵押，由于本次估价目的是为估价委托人执行案件提供委估房地产的公开市场价值参考依据，故未考虑抵押、查封因素的影响。

2、部分估价对象已出租，但由于委托方及相关当事人均未提供租赁合同，经委托方同意，本次估价未考虑租赁因素的影响。

（四）不相一致假设

1、估价对象《房地产权证》（312房地证2016字第11120号）证载地址为开县文峰街道滨湖东路657号，《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》记载地址和现场查勘均为开县文峰街道滨湖东路666号，经申请人和被执行人确认，系同一地址。本次估价以委托书记载地址为准。

2、估价对象证载房屋建筑面积为21212.63平方米，证载套内建筑面积为8907.21平方米，根据《查封清单》和开州土地房屋权属登记中心查询的《重庆市土地房屋权属登记申请书》的房屋面积分户汇总表，本次估价范围为证载当中的一部分，建筑面积共计7157.04平方米，套内面积共计3005.28平方米，共计244个车位（详见《估价结果明细表》）。

（五）依据不足假设

根据估价人员现场了解，估价对象约建成于2013年。

如果以上假设条件和前提发生变化，则估价结论应作相应调整。

二、报告使用限制条件

（一）本次估价报告估价结果仅为贵院执行案件提供委估房地产的公

开市场价值参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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）本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

（四）未经估价机构书面同意，本估价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。

三、报告使用说明

（一）本报告评估结果是指估价对象在价值时点的状况下的评估价值，随着房地产市场状况及时间变化，将会对其价值产生一定影响，报告使用者应合理使用市场价值，综合考虑各种风险因素。

（二）本次估价结果我公司具有最终解释权。

（三）本鉴定意见属于专业意见，其是否被采信取决于办案机关的审查和判断，鉴定人和鉴定机构无权干涉。

（四）如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人、申请人和被执行人

(一) 估价委托人

- 1、单位名称：重庆市江北区人民法院
- 2、承办人：周俊吉
- 3、联系电话：67560952

(二) 申请人

- 1、名称：颜兴林
- 2、联系电话：13101068546

(三) 被执行人

- 1、名称：重庆市德能房地产开发有限责任公司
- 2、联系电话：18983089333

二、房地产估价机构

单位名称：重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司

统一社会信用代码：91500107671010891R

法定代表人：刘军

房地产估价资质等级：二级

房地产估价证书编号：渝房评备字（2018）2-026号

司法鉴定许可证号：5001299

住 所：九龙坡区杨家坪前进路38号7-1号

联系电话：（023）68689895

三、估价目的

为估价委托人执行案件提供委估房地产的公开市场价值参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象范围

本次估价对象为权属于重庆市德能房地产开发有限责任公司位于开县文峰街道滨湖东路666号的共244个停车用房房地产（建筑面积共计7157.04平方

米，及其分摊土地使用权）。详见《估价结果明细表》。

（二）估价对象区位状况

1、位置状况

估价对象坐落于开县文峰街道滨湖东路666号，所在楼层均为第-1层，土地级别为重庆市开州区商业2级，周边有侨城半岛、东湖郡、滨江花苑等住宅，位置条件较好。

2、交通状况

（1）内部交通条件

估价对象距滨江市场公交站约200米，有开州2路、4路等公交线路停靠，内部交通条件较好。

（2）外部交通条件

估价对象距开州区中心客运站约6公里，万州北站约50公里，外部交通条件较好。

3、外部配套设施

（1）基础设施

估价对象位于重庆市开县文峰街道滨湖东路，属成熟商住区，该区域内通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯等，基础设施完善，保证率较高。

（2）公共服务设施

估价对象周边有汉丰湖国家湿地公园、开州区汉丰第九中心小学、文峰幼儿园、中国农业银行、滨江菜市场等，公共服务设施配套较好。

4、周边环境状况

估价对象位于开县文峰街道滨湖东路666号，区域范围内绿化率较好，商业聚集度较好，主要分布业态为住宅底商，商业氛围较好，周边主要为住宅区，人流量较大。

（三）估价对象实物状况

1、房屋实物状况

房屋坐落：开县文峰街道滨湖东路666号。

房屋结构：钢筋混凝土结构。

房屋用途：停车用房。

房屋规模：估价对象证载房屋建筑面积为21212.63平方米，证载套内建筑面积为8907.21平方米，根据《查封清单》和开州土地房屋权属登记中心查询的《重庆市土地房屋权属登记申请书》的房屋面积分户汇总表，本次估价范围为证载当中的一部分，建筑面积共计7157.04平方米，套内面积共计3005.28平方米，共计244个车位（详见《估价结果明细表》）。

空间布局：估价对象225（负1-615）布局异形，其余估价对象布局较合理。

层高：约3.5米。

通风采光：一般。

建筑物名称：德能·滨海蓝湖。

物业档次：专业物业管理，物业档次较好。

建成时间：约2013年。

设施设备：所在建筑物配备水、电、气、讯、消防设施等。

装饰装修：估价对象所在车库地面为绿色地坪漆，已划车位线、停车线，并对车位进行编号，设置反光警示标志及停车墩，能满足停车需求。

使用及维护状况：目前估价对象部分空置、部分出租。估价对象64（负1-257）、估价对象143（负1-406）、估价对象161（负1-440）地面有一定程度破损，维护保养一般。其余估价对象维护保养较好。

2、土地实物状况

坐落：开县文峰街道滨湖东路666号。

土地用途：其他商服用地。

分摊土地使用权面积：未记载。

土地共有使用权面积：48527.51平方米。

土地使用权类型：出让。

土地使用权终止日期：2050年8月30日。

土地级别：重庆市开州区商业2级。

四至：估价对象所在宗地北邻静湖路，南邻中吉街、人民路，西邻滨湖东路，东临汉丰九校。

宗地形状：不规则多边形。

地形地势：地势平坦。

开发程度：红线外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯），红线内“六通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯及场地平整）。

承载力：据现场查勘，估价对象所在建筑物无明显沉降，未发现不良地质构造。

（四）估价对象权益状况

1、房地产权属状况

根据《房地产权证》（312房地证2015字第11120号）记载，估价对象权利人为重庆市德能房地产开发有限责任公司，土地用途为其他商服用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为2050年8月30日，截止价值时点，估价对象土地使用权剩余年限为31.74年。

2、他项权益状况

经向开州土地房屋权属登记中心查询，估价对象已被重庆市江北区人民法院查封。部分估价对象有抵押，抵押权人为颜兴林（详见《已抵押估价对象信息表》）。根据现场查勘及调查，部分估价对象已出租，未发现估价对象存在地役等他项权利限制。

五、价值时点

本次价值时点为现场查勘之日，即2018年12月3日；估价工作中所采用的价格及其他参数均为价值时点的标准。

六、价值类型

市场价值，即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、估价依据

（一）行为依据

《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》（2018渝0105执5426号）。

（二）法律法规依据

- 1、《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，自2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日起施行）；
- 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，2004年8月28日修订）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2007年9月21日修订）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号，1999年1月1日起施行）；
- 6、《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第055号，1990年5月19日起施行）；
- 7、《重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知》（渝国土房管[2012]305号）；
- 8、重庆市高级人民法院印发《关于执行工作中司法评估的规定（试行）》的通知（渝高法发〔2012〕1号）；
- 9、重庆市高级人民法院印发《关于进一步规范民事执行中评估、拍卖工作的规定（试行）》的通知（渝高法[2013]285号）。

（三）估价采用的技术规程

- 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/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》；
- 3、本公司制定的相关估价规定。

（四）估价委托人及相关单位提供的有关资料

- 1、《房地产权证》（312房地证2015字第11120号）复印件；

- 2、《查封清单》复印件；
- 3、《德能·滨海蓝湖国际新城地下车库未出售部分查询信息清册》复印件；
- 4、《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件；
- 5、其他有关估价对象的资料。

(五) 本公司收集掌握的信息资料和估价人员现场查勘、调查收集的资料。

八、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：

(一) 独立、客观、公正原则

要求房地产估价人员应站在中立的立场上，求出一个对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

“独立”，注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人影响，凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；“客观”，注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；“公正”，注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

(二) 合法原则

要求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。

房地产估价应依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释；估价对象所在地的地方性法规；国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策；估价对象所在地人民政府颁发的有关部门规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等为前提

进行评估。

（三）替代性原则

要求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。

根据经济学理论，在同一个市场中，具有相同的使用价值和质量的物品，在交易双方具有同等市场信息的基础上，应具有相似的价格，以房地产市场价格为导向，利用实际发生、经过市场“检验”的类似房地产成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整，求得房地产的价值或价格。

（四）价值时点原则

要求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。

房地产估价实际上是求取估价对象在其一时点上的价值或价格，所以在评估一宗房地产时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

（五）最高最佳利用原则

要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的利用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，而达到最高最佳利用状态。我们认为估价对象保持规划用途最为有利，并以此为前提估价。

九、估价方法

（一）估价方法的选用

根据《房地产估价规范》记载，房地产估价方法主要有：比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种。

比较法适用于同类房地产交易案例比较多的房地产估价；估价对象用途

为停车用房，周边同类房地产市场交易活跃，可比实例较多，宜采用比较法。

收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；估价对象作为停车用房，可出租，周边同类房地产租赁市场较活跃，租赁案例较多，租金水平较易获得，适宜采用收益法。

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价；估价对象已作为建成房屋使用，不宜采用假设开发法。

成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下的房地产估价；估价对象位于成熟城市区域，且为停车用房，其重置成本和开发利润也难以确定，不宜采用成本法。

因此，本次估价采用比较法、收益法。

（二）估价方法的简介

1、比较法

（1）定义

比较法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的方法。

（2）基本公式

$$V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：V—待估房地产价格（元或元/m²）

V_B—可比实例房地产价格（元或元/m²）

A—待估房地产交易情况指数/可比实例房地产交易情况指数

B—待估房地产市场状况指数/可比实例房地产市场状况指数

C—待估房地产权益状况指数/可比实例房地产权益状况指数

D—待估房地产实物状况指数/可比实例房地产实物状况指数

E—待估房地产区位状况指数/可比实例房地产区位状况指数

2、收益法

(1) 定义

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(2) 基本公式

考虑到该区域未来商业繁华度会进一步的提升，车库物业的租金水平将呈逐年增长趋势，故我们选取房地产净收益前若干年等比递增，此后保持不变的净收益流量模型，公式如下：

$$V = \frac{a}{r-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^t \right] + \frac{A_t}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}} \right] \times \frac{1}{(1+r)^t}$$

式中：V — 房地产评估价格；
a — 未来第1年的净收益；
 A_t — 未来第t年的净收益；
g — 租金年递增率；
r — 报酬率；
t — 租金有变化的年限；
n — 未来可获收益的年限。

十、估价结果

经本公司估价人员实地查勘，遵循客观、公正、合法的原则，按照科学的方法分析，确定贵院委估的房地产在价值时点即2018年12月3日的评估价值为：

建筑面积：共计 7157.04 平方米

估价总额：¥30004100 元

大写：人民币叁仟万零肆仟壹佰元整，详见《估价结果明细表》

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	司法执业证号	签名	签名日期
秦连善	5020070005	5012123485		2018年12月27日
宋露	5020090020	5016165924		2018年12月27日

估价助理：黄小龙

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为2018年12月3日。

十三、估价作业期

2018年11月22日至2018年12月27日。

第四部分 附件

- 1、《重庆市江北区人民法院司法评估委托书》(2018渝0105执5426号)复印件；
- 2、《房地产权证》(312房地证2015字第11120号)复印件；
- 3、《重庆市土地房屋权属登记申请书》复印件；
- 4、房地产估价机构营业执照复印件；
- 5、房地产估价机构备案证书复印件；
- 6、司法鉴定许可证复印件；
- 7、注册房地产估价师资质证书复印件；
- 8、司法鉴定人执业证复印件；
- 9、估价对象现状照片；
- 10、估价对象位置示意图。