

重庆市涪陵区宏声大道87号金科·天湖  
小镇7幢负1-13的1套车库房地产市场价  
值评估

渝金汇评估鉴[2020]0403号



# 房地产估价报告

(司法评估鉴定)

重庆金汇房地产土地资产评估事务有限责任公司

中国·重庆

# 房地产估价报告

估价报告编号：渝金汇评估鉴[2020]0403号

估价项目名称：重庆市涪陵区宏声大道87号金科·天湖小镇7幢  
负1-13的1套车库房地产市场价格价值评估

估价委托人：重庆市涪陵区人民法院

房地产估价机构：重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司



注册房地产估价师：易成南（注册号：4420110204）

黄秒（注册号：5020200027）

估价报告出具日期：二〇二〇年八月二十四日

## 致估价委托人函

重庆市涪陵区人民法院：

受贵院委托，重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司(以下简称本公司)派出估价人员对委估的1套车库房地产进行评估。

1、估价目的：根据《重庆市涪陵区人民法院委托书》[(2020)渝0102执2601号]，贵院受理的重庆崇融典当有限公司与刘先怀3368一案，需对被执行人刘先怀所有的位于重庆市涪陵区宏声大道87号金科·天湖小镇7幢负1-13的1套车库房地产进行市场价值评估，为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象：刘先怀所有的位于重庆市涪陵区宏声大道87号金科·天湖小镇7幢负1-13，建筑面积为8.83m<sup>2</sup>的1套车库房地产(估价对象范围为其房屋所有权及其出让国有建设用地使用权，包含室内不可移动的装饰装修，不包含室内可移动的动产价值、债权债务及特许经营权等其他财产或权益)。

3、价值时点：2020年7月27日。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：对估价对象采用比较法进行评估。

6、估价结果：

估价总额：15.8万元(大写：人民币壹拾伍万捌仟元整)，详见下表：

房地产估价结果明细表

估价对象	证号	坐落	房屋用途	楼层	建筑面积(m <sup>2</sup> )	车位个数(个)	单价(万元/个)	总价(万元)
1	303房地证 2012字第 05619号	涪陵区宏声大道 87号金科·天湖 小镇7幢负1-13	车库	-1	8.83	1	15.8	15.8
合计						1	—	15.8

特提交本估价报告书。

重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司



二〇二〇年八月二十四日

# 目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
估价技术报告	13
(技术报告由估价机构存档和有关管理部门查阅)	

## 附件（复印件）：

- 1、估价对象位置图和现状照片；
- 2、《重庆市涪陵区人民法院委托书》〔（2020）渝 0102 执 2601 号〕；
- 3、估价对象《重庆市房地产权证》（303 房地证 2012 字第 05619 号）；
- 4、《涪陵区房地产抵押合同》；
- 5、《重庆市涪陵区人民法院执行裁定书》〔（2020）渝 0102 执 2601 号之一〕；
- 6、估价机构营业执照和估价备案证书复印件；
- 7、注册房地产估价师估价资格证书复印件。



## 估价师声明

我们郑重声明：

1、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。

2、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假设和限制条件的限制。

3、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。

4、注册房地产估价师是依照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。



## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1、根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(303房地证2012字第05619号)复印件,注册房地产估价师对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了必要的关注和检查。假定估价委托人提供的用于本次房地产市场价格估价的情况和资料完全合法、真实、准确。

2、注册房地产估价师对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观、内部状况、维护管理状况和周围环境,对房屋安全及环境污染未作特别鉴定,不能确定估价对象有房屋质量问题及环境污染。假定估价对象无房屋质量问题及环境污染。

3、价值时点房地产市场为公平、公开、自愿之市场,估价对象有足够的买方和卖方,且进入市场无障碍;同时也未考虑特殊交易方式对估价结果的影响。

4、估价对象无质量和结构缺陷、能独立持续使用、独立变现并能合法享有及分摊整体房地产的各项权益和服务配套设施。

(二) 未定事项假设:本次估价对象不存在未定事项,故本估价报告无未定事项假设。

(三) 背离事实假设:根据估价委托人提供《重庆市涪陵区人民法院执行裁定书》[(2020)渝0102执2601号之一]及《涪陵区房地产抵押合同》等资料,估价对象已被查封和抵押,但因其为司法评估完全产权下的房地产价值,因此本次估价报告不考虑查封、抵押等对房地产市场价值的影响。

(四) 不相一致假设:本次估价的估价对象不存在不相一致事项,故本估价报告无不相一致假设。

#### (五) 依据不足假设:

1、截至价值时点,估价委托人未提供估价对象《重庆市房地产权证》(303房地证2012字第05619号)原件,但提供了估价对象《重庆市房地产权证》(303房地证2012字第05619号)复印件,故本次估价假设估价委托人提



供的有关估价对象的产权资料复印件真实可信。

## 二、估价报告使用限制

1、本估价报告结果仅在本次估价目的下使用，不得作其他用途，如果用于其他目的，则估价结果应进行相应调整直至重新估价，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，相关责任由估价报告使用者承担。

2、本估价报告使用者为估价委托人，或为估价委托合同约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规的规定的估价报告使用者。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构和个人，不得因得到本估价报告而成为估价报告使用者。

3、估价报告自报告出具之日起壹年内有效，若在此期间使用本估价报告的，相关责任由估价机构和签名的注册房地产估价师承担，但对本估价报告使用不当的除外；若超过了本估价报告有限期使用的，则相关责任由估价报告使用者承担。

4、未经本估价机构同意，任何单位和个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

5、若双方当事人或者其他利害关系人对估价报告有异议的，可以在收到估价报告后5日内以书面形式向人民法院提出。

报告的估价结果是估价人员在估价报告已列明的估价假设和限制条件下做出的结论，报告使用方超出估价假设和限制条件而使用本报告估价结论造成的后果估价方不负任何法律责任。在价值时点特定目的或报告中所遵循的估价原则、估价对象用途以及估价假设和限制条件发生变化时，估价结果相应失效。



## 第四部分 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：重庆市涪陵区人民法院

联系人：

联系电话：

### 二、房地产估价机构

单位名称：重庆金汇房地产土地资产评估事务所有限责任公司

法定代表人：韩杰

备案等级：二级

证书编号：渝房评备字（2019）第2-022号

办公地址：重庆北部新区高新园黄山大道中段3号（水星A2）7楼

联系电话：（023）63066920

传 真：（023）63066910、63860539

### 三、估价目的

根据《重庆市涪陵区人民法院委托书》〔（2020）渝0102执2601号〕，重庆市涪陵区人民法院委托我公司对重庆崇融典当有限公司与刘先怀3368一案，需对被执行人刘先怀所有的位于重庆市涪陵区宏声大道87号金科·天湖小镇7幢负1-13的1套车库房地产进行市场价值评估，为重庆市涪陵区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）估价范围

刘先怀所有的位于重庆市涪陵区宏声大道87号金科·天湖小镇7幢负1-13，建筑面积为8.83 m<sup>2</sup>的1套车库房地产（估价对象范围为其房屋所有权及其出让国有建设用地使用权，包含室内不可移动的装饰装修，不包含室内可移动的动产价值、债权债务及特许经营权等其他财产或权益）。

#### （二）区位状况描述

区位状况：估价对象所在的涪陵区地处重庆市中部，东邻丰都县，





南接南川区、武隆区，西连巴南区，北靠长寿区、垫江县。辖区东西宽74.5公里，南北长70.8公里，幅员面积2942.34平方公里。九龙坡区辖9个街道、18个镇，常住人口114.83万人。

本次估价对象位于涪陵区宏声大道87号，所在小区为“金科·天湖小镇”，所在区域土地级别为重庆市涪陵区商业2级。

交通条件：本次估价对象靠近宏声大道，距天湖小镇公交站约200米，有205、206路公交在此停靠，交通便捷度较好。

外部配套设施：估价对象所在区域内有涪陵区实验小学、李志沧中医骨伤医院、中国银行、超市等生活配套及公共设施，生活便利度较高，水、电、气、讯等各类基础设施齐全。

商业繁华度：估价对象周边多为社区底商，区域内主要分布为餐饮、零售等业态，商业繁华度较好。

### （三）实物状况描述

#### 1、土地基本状况

土地坐落：涪陵区宏声大道87号金科·天湖小镇7幢负1-13。

土地使用权人：刘先怀。

土地使用权面积：2.86m<sup>2</sup>。

共有使用权面积：201547.8m<sup>2</sup>。

土地用途：车库。

四至：四至均为本小区用地。

土地形状：不规则多边形。

开发程度：红线内“六通一平”，红线外六通。

地形地势：较平缓。

地貌：丘陵。

地质土壤：地质优良，无污染。

#### 2、建筑物基本状况

估价对象所在物业：“金科·天湖小镇”，建成于2011年，钢混结构。估价对象所在建筑物地下共1层、为车库，地上均为住宅。本次估价对象证载



及实际用途均为车库，所在楼层为-1层，建筑面积为8.83平方米，套内建筑面积为6平方米。经实地查勘，该车位位于“金科·天湖小镇”7幢负1层（临小区支路1层），现场车位编号为13，长约4米、宽约2.4米，层高约为3米。

设备设施情况：水、电、讯、消防齐全，估价对象所在楼层为负1层（临小区支路1层）。

外观及装饰装修状况：外墙面为外墙漆；地面为水泥地面，内墙和天棚为刷白。

新旧程度：经现场勘查，估价对象建筑结构、设施设备、装饰装修等维护使用状况较好，建筑物成新率约为85%。

#### （四）估价对象权利状况

坐落：重庆市涪陵区宏声大道87号金科·天湖小镇7幢负1-13。

产权证号：303房地证2012字第05619号。

土地用途：车库。

房屋用途：车库。

房屋所有权人：刘先怀。

土地使用权人：刘先怀。

土地使用权终止日期：2049年10月14日。

土地剩余使用年限：29.22年。

共有情况：无。

用益物权：无。

担保物权：已设定抵押权。

拖欠税费情况：无。

拖欠物管费：根据法院工作人员至该小区物管处查询得知，至价值时点当月，该车位目前已拖欠车位服务费合计5810元，具体金额以该小区物管确认为准，提请报告使用者关注。

查封等形式限制权利情况：已查封。

租赁权：经实地查勘，车位上方现悬挂有车牌号，经办法官与房屋所有权人刘先怀了解，估价对象曾出租给他人使用，但无合同，故本次评估未



设定租赁权。

权属清晰情况：权属清晰。

## 五、价值时点

2020年7月27日，为完成实地查勘之日。

## 六、价值类型

本次估价采用市场价值标准，即所估价的客观合理价格，是经适当营销后，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

此次估价在独立性、客观性、科学性的工作原则及房地产估价合法原则、价值时点等经济性原则指导下进行，主要遵循如下操作性原则进行评估。

### 1、独立、客观、公正原则

在估价过程中，要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

### 2、合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地证载用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行。

### 3、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

### 4、替代性原则

根据经济学原理，在同一个市场内效用相同的商品的价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。本次估价对象采用比较法进行价值测算时，即是依据该原则。通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的案例作为参照实例，确定估价对象在价值时点的价格取值依据。

### 5、最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。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，而达到最高最佳使用状态。估价对象规划证载用途为车库，我们认为保持现状证载用途最为有利，并以此为前提估价。

## 八、估价依据

### （一）政策法规：

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、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）；
- 6、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）；
- 7、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）；
- 8、最高人民法院、中国资产评估协会、中国土地估价师协会、中国矿业权评估师协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）；
- 9、《重庆市涪陵区人民政府关于公布涪陵区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（涪陵府发〔2016〕47号）；
- 10、《重庆市涪陵区规划和自然资源局关于现行基准地价有关问题的说明》。

### （二）、技术规范

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 3、本公司制定的房地产、土地估价操作规范。

### （三）估价委托人提供资料：

- 1、《重庆市涪陵区人民法院委托书》〔（2020）渝0102执2601号〕；
- 2、估价对象《重庆市房地产权证》（303房地证2012字第05619号）；
- 3、《涪陵区房地产抵押合同》；



4、《重庆市涪陵区人民法院执行裁定书》[(2020)渝0102执2601号之一]。

(四) 估价人员现场查勘、搜集、整理的资料:

- 1、估价对象权利状况调查资料;
- 2、估价对象所在区域位置、交通、基础设施等影响因素的调查资料;
- 3、估价对象实物状况等个别条件的现场查勘笔录;
- 4、可比实例的市场调查;
- 5、估价对象现状及周边环境照片。

## 九、估价方法

(一) 估价方法: 根据《房地产估价规范》, 房地产估价主要有比较法、收益法、成本法, 假设开发法。

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。

比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法适用于估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧, 将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

对很少发生交易而限制了比较法运用, 又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产, 特别适用成本法估价。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值, 将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减, 或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

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以采



用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房。

#### (二) 选用方法及理由：

1、估价对象为车库，同一市场供需圈内，同类型的车库房地产市场交易较活跃，出售案例较多，可比实例易选取，故本次选用比较法进行评估。

2、估价对象是位于成熟城市区域的车库用房，在该区域内无重新开发规划，故本次不适宜用假设开发法进行评估。

3、估价对象是位于较成熟城市区域的车库用房，周边同类型车库用房出租案例较多，易于获取租金情况，但车位相对其他投资品种，主要功能是为小区住户提供停车便利，投资回报率不是作为投资的最重要的衡量指标，车库类房地产的租售比一般失真，不能客观的反映市场行情，故车库用房一般不选用收益法进行评估。

4、成本法评估一般适用于独立的开发建设项目进行重新开发建设，且成本法不宜体现车库用房市场价值，故不选用。

因此，本次对估价对象采用比较法进行评估。

#### (三) 方法的定义及计算公式

基本原理：替代原理

比较法的定义：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。

比较法的基本公式：

比较价值=比准单价×建筑面积

其中：比准单价=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

房地产状况调整系数=区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数

### 十、估价结果

经本公司估价人员实地查勘，遵循独立、客观、公正的估价原则，对估价对象采用比较法进行测算，确定估价对象在价值时点2020年7月27日的



市场价值为：

估价总额：15.8万元（大写：人民币壹拾伍万捌仟元整），详见下表：

房地产估价结果表

估价对象	证号	坐落	房屋用途	层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单元数(个)	单价(万元/个)	总价(万元)
1	303房地证 2012字第 05619号	涪陵区宏声大道 87号金科·天湖 小镇7幢负1-13	车库	-1	8.83	1	15.8	15.8
合计					8.83	1	—	15.8

### 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
黄秒	5020200027		2020年8月24日
易成南	4420110204		2020年8月24日

### 十二、实地查勘期

估价人员进入估价对象现场实地查勘的日期为2020年7月27日。

### 十三、估价作业期

本估价作业期为2020年7月22日起至2020年8月24日。