

本报告防伪编码

508818844587号, 请登陆

www.cqicpa.org.cn 查询

重庆市渝北区“鲁能星城五街区”7幢24-5的
住宅、“鲁能星城五街区”负1-B144的车位
2项房地产司法估价项目

房地产估价报告

重天健评鉴[2019]003号

(共一册, 第一册)

估价委托人: 重庆市永川区人民法院

房地产估价机构: 重庆天健资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师: 田科培(司法鉴定执业证号: 5013135576、

房地产估价师注册号: 5020070019)

李波(司法鉴定执业证号: 5011113068、

房地产估价师注册号: 5020040092)

估价报告出具日期: 二〇一九年一月八日

合计	163.72	
----	--------	--

价值时点：本报告价值时点为2018年11月23日，本次价值时点为估价对象实地查勘之日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：经估价测算，估价对象于价值时点的市场价值为**247.28**万元，人民币大写：贰佰肆拾柒万贰仟捌佰元整。具体如下表：

估价结果汇总表

序号	名称	权证号	房屋用途	楼层	建筑面积 (平方米)	单价 (元/平方米、万元/车位)	总价 (万元)
1	重庆市渝北区“鲁能星城五街区”7幢24-5的住宅	201房地证 2012字第 017844号	成套住宅	名义层 24，物理 层26	129.49	18000	233.08
2	重庆市渝北区“鲁能星城五街区”负1-B144的车位	201房地证 2014字第 003040号	停车用房	名义层负 1，物理层 2	34.23	14.20	14.20
合计					163.72		247.28

特别提示：

1、估价结果为房地合一价值，含房屋及相应分摊的土地使用权价值、与估价对象不可分割的装饰装修价值及室内家具、家电等资产的价值。

2、截止价值时点，估价对象1已抵押且已被重庆市永川区人民法院查封。本次为司法处置估价，未考虑估价对象被查封及原有的抵押、担保物权和其他优先受偿权的影响，即估价结果为估价对象未被查封、无抵押、担保物权和其他优先受偿权条件下的价值。

3、上述估价结果中的评估价值为包含增值税的价值。



目 录

估价师声明	2
估价假设和限制条件	3
一、估价假设	3
二、估价报告使用限制	5
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	13
六、价值类型	13
七、估价原则	13
八、估价依据	14
九、估价方法	15
十、估价结果	18
十一、注册房地产估价师	19
十二、实地查勘期	19
十三、估价作业期	19
附 件	20
一、估价委托书（司法评估委托书）复印件	20
二、估价对象 1、2 位置示意图	21
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	22
四、估价对象权属证明复印件	26
五、专业帮助情况和相关专业意见	27
六、估价所依据的其他文件资料	28
七、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件	29
八、注册房地产估价师资格证书复印件	32

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、【估价结论对应的估价对象利用前提】根据委托人提供的《房地产权证》，估价对象 1 法定用途为成套住宅，估价对象 2 法定用途为停车用房，我们认为估价对象 1、2 分别按成套住宅、停车用房用途使用即为最高最佳利用，因此，估价对象 1、2 分别按成套住宅、停车用房用途使用是估价结论成立的首要前提。

2、【对权属资料审慎检查】注册房地产估价师对本次估价所依据的权属、用途等资料进行了核查验证，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，我们认为前述资料合法、真实、准确和完整。

3、【对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注】注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积均与委托人提供的《房地产权证》记载建筑面积大体相当。

4、【对房屋安全关注但无鉴定、检测】注册房地产估价师对估价对象的实体状况的实地查勘仅限估价对象在价值时点可观察到的外观、内部和使用状况等，对于被遮盖和不能直接观察的部分，受估价的专业范围限制，未做建筑物基础、结构及建筑质量等方面的专业检测，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、检测的情况下假设估价对象的基础、结构及质量符合国家有关法律、法规的规定，能正常安全使用。

5、【对水文地质及土壤状况、环境污染关注但无鉴定、检测】注册房地产估价师对影响估价对象价值的估价对象所在地块的水文地质及土壤状况、是否存在有害物质或环境污染等给予了关注，受估价的专业范围限制，未进行相关的专业鉴定、检测，在无理由怀疑其存在重大问题和瑕疵的情况下，假定不存在对房地产价值有重大不利影响的水文地质及土壤状况、有害物质或环境污染。

6、【对房地产市场的假设】估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、发达与完善的竞争性交易市场，主要房地产法规和政策稳定、宏观调控基本稳健且具有连

二、估价报告使用限制

1、本估价报告依据有关法律法规的相关规定发生法律效力。

2、【估价报告完整使用限制】本估价报告包括致估价委托人函、估价师声明、估价假设和限制条件、估价结果报告、附件共五部分，必须完整使用方为有效。对仅使用报告中部分内容所导致的可能损失，我们将不承担法律责任。

3、【估价报告用途限制】本估价报告及结果仅适用于本次特定估价目的，且仅用于重庆市永川区人民法院办理“王中会申请执行陈本刚、张中莲借款合同纠纷”一案之需，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。

4、【估价报告使用者限制】本估价报告仅供委托人、相关当事人和法律、行政法规明确规定的估价报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本估价报告的使用人。

5、【按规定的使用范围使用报告】委托人或者估价报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本估价报告报告载明的使用范围使用本估价报告；委托人或者估价报告使用人违反前述规定使用本估价报告的，本估价机构、估价师及其他相关人员不承担责任。

6、【报告分类使用限制】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”根据有关规定在需要时提供给房地产估价相关主管部门，且仅供其审核使用”

7、【估价报告使用期限】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，若估价对象发生实体及其权益的重大变化，或者估价对象相关的房地产市场价格发生较大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

8、【报告内容引用限制】未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开转载或发表，任何单位和个人不得擅自修改、肢解本报告，对委托估价人或权利人等不当引用估价结果于其他经济行为而造成的后果，估价机构及签字注册房地产估价师不承担任何法律责任。

9、本估价报告系房地产估价机构及其估价师遵守法律、行政法规和房地产估价规范，根据委托履行必要的估价程序后出具的专业报告，在房地产估价机构盖章及估价师签名后方可正式使用。



重庆天健资产评估土地房地产估价有限公司

PAN-CHINA(CHONGQING)ASSETS&LAND&REAL ESTATE APPRAISAL Co.,LTD

重大健评鉴[2019]003号

★

重庆市渝北区“鲁能星城五街区”7幢24-5的
住宅、“鲁能星城五街区”负1-B144的车位
2项房地产司法估价项目

估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市永川区人民法院
住所：重庆市永川区萱花路745号
联系人：缪玉
联系电话：17723626852

二、房地产估价机构

名称：重庆天健资产评估土地房地产估价有限公司
统一社会信用代码：915001037958603614
住所：渝中区人和街74号12楼
法定代表人：潘理科
备案等级：房地产评估一级
备案证书编号：渝房评备字(2018)第1-002号
备案证书有效期：2018年03月24日至2021年03月23日
联系电话：023-86218718



地使用权面积 (m ²)		
土地用途	城镇住宅用地	其他商服用地
地块形状 地形地势 开发程度 地质及土壤	<p>根据估价师实地查勘，估价对象1所在小区宗地地块形状为较规则多边形</p> <p>根据估价师实地查勘，宗地内平坦，与相邻地块无明显地势落差</p> <p>截止价值时点，估价对象1所在小区宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通讯、通路、通气、通电），红线内“六通一平”（通上水、通下水、通讯、通路、通气、通电、场地平整）</p> <p>注册房地产估价师对影响估价对象价值的估价对象1所在地块的水文地质及土壤状况给予了关注，但受估价的专业范围限制，未进行相关的专业鉴定、检测，在无理由怀疑其存在重大问题和瑕疵的情况下，假定不存在对房地产价格有重大不利影响的水文地质及土壤状况</p>	<p>根据估价师实地查勘，估价对象2所在小区宗地地块形状为较规则多边形</p> <p>根据估价师实地查勘，宗地内平坦，与相邻地块无明显地势落差</p> <p>截止价值时点，估价对象2所在小区宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通讯、通路、通气、通电），红线内“六通一平”（通上水、通下水、通讯、通路、通气、通电、场地平整）</p> <p>注册房地产估价师对影响估价对象价值的估价对象2所在地块的水文地质及土壤状况给予了关注，但受估价的专业范围限制，未进行相关的专业鉴定、检测，在无理由怀疑其存在重大问题和瑕疵的情况下，假定不存在对房地产价格有重大不利影响的水文地质及土壤状况</p>

(2) 土地实物状况对房地产价值的影响分析

估价对象1位于渝北区龙塔街道尚品路777号鲁能星城五街区7幢，周边以住宅小区为主，与周边土地利用一致，宗地内平坦，与相邻地块无明显地势落差，地块形状为较规则多边形，对其开发利用无影响。

估价对象2位于渝北区龙塔街道尚品路777号鲁能星城五街区地下车库，周边以住宅小区为主，与周边土地利用一致，宗地内平坦，与相邻地块无明显地势落差，地块形状为较规则多边形，对其开发利用无影响

2、估价对象建筑物实物状况描述与分析

估价对象1所在大楼概况：估价对象所在大楼为渝北区龙塔街道尚品路777号鲁能星城五街区7幢，约2012年建成，以居住功能为主，总层数为33层（地上住宅共31层，地下车库共2层），每层5户，配备2部电梯。

估价对象2所在小区概况：估价对象所在小区为渝北区龙塔街道尚品路777号“鲁能星城五街区”，约2012年建成，配建有2层地下车库，车库有3个双向出入口，估价对象位于负一层B区，该车库基本上都为标准停车位。

估价对象实物状况详见下表：

序号	名称	建筑结构	楼层	建筑面积 (平方米)	房屋用途	外观	空间布局
1	重庆市渝北区“鲁能星城五街区”7幢24-5的住宅	钢筋混凝土结构	名义层24，物理层26	129.49	成套住宅	墙砖	每层5户，三室一厅一厨二卫，估价对象形状较规则，无异形



序号	名称	产权证号	权利人	房屋用途	建筑结构	所在楼层	房屋建筑面积(平方米)	套内建筑面积(平方米)
1	重庆市渝北区“鲁能星城五街区”7幢24-5的住宅	201房地证2012字第017844号	张中莲	成套住宅	钢筋混凝土结构	名义层24, 物理层26	129.49	105.92
2	重庆市渝北区“鲁能星城五街区”负1-B144的车位	201房地证2014字第003040号	张中莲	停车用房	钢筋混凝土结构	名义层负1, 物理层2	34.23	12

3、土地、房屋他项权利设立及其他权利限制状况

(1)土地用益物权设立情况

根据估价委托人提供的资料，截止价值时点，估价对象1、2对应的土地均为建设用地使用权，均未设立地役权等其他用益物权。

(2)抵押、担保物权设立情况

根据委托人提供的《房地产权证》和《重庆市永川区人民法院司法评估移交登记表》，截止本次价值时点，估价对象1已抵押，估价对象2无抵押、担保权利限制。

(3)租赁或占用情况

根据估价委托人提供的资料、相关情况介绍及实地查勘情况，截止本次价值时点，估价对象1、2现分别作为住宅用房、停车用房使用，均不存在租赁情况。

(4)拖欠税费情况

经估价师实地查勘及查阅估价委托人提供的相关资料，未见估价对象存在拖欠税费情况。

(5)查封等形式限制权利情况

经估价师实地查勘，估价对象1已被重庆市永川区人民法院查封，估价对象2无权利限制。

(6)土地使用管制

估价对象1、2房地产均已取得产权证，进行了权属登记，土地使用合法，符合土地使用管制。

(7)共有情况

估价对象1、2的权利人均为张中莲单独所有。

(8)其他特殊情况

截止价值时点，估价对象无其他特殊权利限制状况。

4、估价对象权利状况对价值影响的分析



施	小学、鲁能巴蜀幼儿园等教育机构，公共服务设施较完善	能巴蜀幼儿园等教育机构，公共服务设施较完善
---	---------------------------	-----------------------

2、区位状况优劣分析

本次估价对象 1 位于渝北区龙塔街道尚品路 777 号鲁能星城五街区 1 幢，距重庆北站约 1.7 公里，周边居住楼盘较多，区域各项配套设施较齐全，自然环境较好，无明显噪声、水、辐射、固体废物等污染情况，人文环境较好，估价对象区位状况较好。

本次估价对象 2 位于渝北区龙塔街道尚品路 777 号鲁能星城五街区地下车库，距重庆北站约 1.7 公里，周边居住楼盘较多，区域各项配套设施较齐全，所在小区自然环境较好，无明显噪声、水、辐射、固体废物等污染情况，人文环境较好，估价对象区位状况较好。

五、价值时点

本报告价值时点为 2018 年 11 月 23 日，本次价值时点为估价对象实地查勘之日。

六、价值类型

本次为司法处置估价，选用市场价值作为评估价值类型。

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。

本次估价的内涵包括报告中所述相关估价假设和估价结果的特别提示事项。

七、估价原则

本报告估价遵循了以下估价原则：

(一)独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，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或价格的原则。

(二)合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

(三)价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

(四)替代原则：要求估价结果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的原则。



(四)委托人提供的估价所需材料

- 1、委托人提供的《房地产权证》；
- 2、委托人提供的《重庆市永川区人民法院司法评估移交登记表》。

(五)估价机构、估价师掌握和搜集的资料

- 1、估价师调查的类似房地产市场交易实例资料；
- 2、估价师调查的类似房地产租赁实例资料；
- 3、估价机构和估价师掌握的租金增长率、空置率等资料；
- 4、中国人民银行颁布的人民币存款基准利率；
- 5、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36号）》、《关于调整增值税税率的通知（〔财税〔2018〕32号〕）》；
- 6、《重庆市地方税务局关于明确税务机关代开发票地方税收综合征收率的公告》（重庆市地方税务局公告2016年第2号）；
- 7、《财政部国家税务总局关于廉租住房经济适用住房和住房租赁有关税收政策的通知》（财税〔2008〕24号）；
- 8、《财政部国家税务总局关于调整房地产交易环节税收政策的通知》（财税〔2008〕137号）；
- 9、估价师掌握的房地产销售的合同印花税、转让手续费等相关规定；
- 10、房地产估价师对估价对象的实地踏勘记录；
- 11、估价师搜集的经济和社会发展相关公开信息资料；
- 12、其他相关资料。

九、估价方法

(一)估价方法

1、各种估价方法的适用性分析

比较法：估价对象同类房地产有较多交易的，比较法理论上适用。

估价对象1为普通住宅，其同类房地产通常会发生交易，且有足够数量的类似房地产交易实例，比较法理论上适用且具备客观条件，故可选用。

A—交易情况修正系数

B—市场状况调整系数

C—区位状况调整系数

D—实物状况调整系数

E—权益状况调整系数

(2)收益法

所谓收益法，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。

根据《房地产估价规范》，收益法估价时，应区分报酬资本化法和直接资本化法，并应优先权益报酬资本化法。报酬资本化法估价时，应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长、难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式。本次住宅和车位的收益期较长，且从投资者角度而言，通过持有加转售而赚取收益的模式也较为普遍，故采用持有加转售模式，其公式如下：

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

式中：V——收益价值（元，元/平方米）；

A_i——未来第*i*年的净收益（元，元/方米）；

Y_i——未来第*i*年的报酬率（%）；

Y_t——持有期末报酬率（%）

t——持有期（年）。

(二)估价测算的简要内容

本次选用了比较法和收益法进行估价，在确认两种方法的测算结果无差错及其之间的差异的合理性后，根据本次估价目的及各方法的适用程度、数据可靠程度、测算结果之间差异程度等情况，选用简单算术平均的方式得出综合测算结果。因不存在未能在综合测算结果中反映的价值影响因素，故将综合测算结果确定为最终评估价值。