

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：重汇通房地产[2019]第 006 号

估价项目名称：重庆市合川区人民法院司法鉴定涉及的位于重庆市合川区双槐镇交通街 270 号的综合房地产市场价值评估

估价委托人：重庆市合川区人民法院

房地产估价机构：重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

注册房地产估价师：朱满全 注册号：5020160028
徐 阳 注册号：5020000024

估价报告出具日期：二〇一九年一月二十四日



致估价委托人函

重庆市合川区人民法院：

受贵院委托，我公司对罗孝春名下的位于重庆市合川区双槐镇交通街 270 号的综合房地产（以下简称估价对象）进行市场价值评估。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）及国家相关法律、法规和政策规定，现将报告要点集中提示如下：

估价目的：为估价委托方提供涉案房屋在价值时点的市场价值参考。

估价对象：根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》（204 房地证 2007 字第 01936 号）复印件，结合估价人员实地查勘，估价对象房地产位于重庆市合川区双槐镇交通街 270 号，权利人为罗孝春，房屋用途为综合，房屋结构为混合，建成时间为 2003 年，房屋建筑面积 126.41 平方米（第 1 层营业面积：59.59 平方米，第 2 层住宅面积：66.82 平方米）；土地用途为住宅，土地使用权面积为 87 平方米，共有土地面积未记载，土地使用权类型为划拨。

本报告估价结果含建筑物所有权价值、应分摊的土地使用权价值、维护房屋正常使用的设施设备价值及室内装饰装修价值。

价值时点：二〇一九年一月二日

价值类型：市场价值

估价方法：商业部分采用收益法，住宅部分采用比较法

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，满足估价的假设和限制条件情况下，确定估价对象房地产在价值时点 2019 年 1 月 2 日的市场价值为 43.15 万元（人民币大写：肆拾叁万壹仟伍佰元整）。（详见《估价结果一览表》）

-----汇通-----



估价结果一览表

产权证号	权利人	坐落	楼层	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
204 房地证 2007 字第 01936 号	罗孝春	重庆市合川区双槐镇交通街 270 号	1 层	商业	59.59	4740	28.25
			2 层	住宅	66.82	2230	14.90
合计					126.41		43.15

特别提示:

1. 估价结果为建筑面积单价, 单价取整至十元位, 总价取整至百元位, 币种为人民币。
2. 本报告估价结果含建筑物所有权价值、应分摊的土地使用权价值、维护房屋正常使用的设施设备价值及室内装饰装修价值。
3. 本次估价对象土地使用权类型为划拨, 根据《重庆市国有建设用地使用权宗地地价确定规则》(渝国土房管规发[2016]6号), 以划拨方式取得土地使用权的房地产出租或转让给其他使用者时, 应及时缴纳土地收益金; 根据合川国土房管发[2016]122号文件, 商业、住宅土地收益金分别按对应用途级别基准地价的 5%、6%; 估价对象土地级别分别为商业 5 级、住宅 5 级, 基准地价分别为 470 元/m² (40 年)、410 元/m² (70 年), 则商业部分土地收益金: 470 × 5% = 23.5 元/m², 住宅部分土地收益金: 410 × 6% = 24.6 元/m²; 本次估价对象未扣除应缴纳的土地收益金, 具体扣除金额以相关部门实际扣除为准, 特请报告使用者注意。
4. 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公共部位的通行权及水、电、绿化、道路等配套设施的使用权益为前提。
5. 本次估价未考虑是否存在的欠缴水、电、气费等事项。
6. 本次估价未考虑特殊交易方式对估价结论的影响, 也未考虑估价对象未来拍卖(变卖)成交后的交易税费以及税费的转移分担。
7. 估价对象于价值时点已设置抵押权且已被查封, 根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 结合估价目的, 本次估价未考虑抵押、查封等对估价结果的影响。

本次估价结果系在满足本报告所列的全部假设和估价师声明的条件下做出的, 请报告使用者使用本报告前, 认真阅读本报告的“估价师声明”和“估价的假设和限制条件”, 以免使用不当造成损失。

特此致函!

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

房地产估价机构法定代表人:

致函日期: 二〇一九年一月二十四日

汇通



目 录

第一部分 估价师声明	4
第二部分 估价假设和限制条件	5
一、估价假设条件	5
二、报告使用限制条件	7
第三部分 估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	13
六、价值类型	13
七、估价原则	14
八、估价依据	16
九、估价方法	18
十、估价结果	21
十一、注册房地产估价师	22
十二、实地查勘期	22
十三、估价作业期	22
第四部分 附 件	23
附件一：《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》复印件	23
附件二：《重庆市房地产权证》复印件	23
附件三：《不动产登记证明》复印件	23
附件四：《重庆市合川区人民法院执行裁定书》复印件	23
附件五：估价对象位置图	23
附件六：估价对象实地查勘情况及相关照片	23
附件七：房地产估价机构营业执照、备案证书和司法鉴定许可证复印件	23
附件八：注册房地产估价师估价资格证书复印件	23
附件九：注册房地产估价师房地产司法鉴定资格证书复印件	23



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依照《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)、《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的通知》、《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》、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》、《司法鉴定程序通则》、《重庆市司法鉴定条例》、《重庆市高级人民法院关于执行工作中司法评估的规定(试行)》、《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》等相关房地产估价专项标准及相关法律法规文件进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师朱满全于2019年1月2日已对估价对象进行实地查勘。

六、没有人对本估价报告提供专业帮助或意见。

注册房地产估价师

注册号

签名

朱满全

5020160028

徐 阳

5020000024

-----汇通-----



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. 估价委托人提供了估价对象的《重庆市房地产权证》(204房地证2007字第01936号)复印件为依据,因估价对象存在抵押权,其权属证书原件存放在抵押权人处,受资质限制,我们未能核对原件。注册房地产估价师对估价委托人提供的权属资料复印件进行了审慎检查。本次估价,无理由怀疑估价委托人所提供的权属资料的合法性、真实性、准确性和完整性,以估价委托人提供的资料是合法的、真实的、准确的、完整的为假设前提。

2. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场,主要房地产法规和政策稳定、宏观调控基本稳健且具有连续性、市场供应关系和市场结构保持稳定,未发生重大变化或实质性改变。

3. 根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(204房地证2007字第01936号)复印件,估价对象登记用途为综合,本次估价以“估价对象法定用途为最高最佳用途”为假设前提。

4. 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公共部位的通行权及水、电、绿化、道路等配套设施的使用权益为假设前提。

5. 估价人员未对土地面积及房屋建筑面积进行专业测量,经现场查勘观察,估价对象规模与《重庆市房地产权证》(204房地证2007字第01936号)记载建筑面积相当。

6. 本次估价以估价对象系合法取得,手续齐全,可以在公开市场上依法进行转让、抵押等处分,且已按国家和地方法律、法规缴纳完毕各种税费,具有完整房屋和土地产权为假设前提。



7. 估价人员对估价对象进行了一般性的查勘，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，但仅限于估价对象的外观、使用状况和周边环境，未对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行专业鉴定和检测。本次估价在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象符合国家有关技术、质量、验收标准，无基础、结构等方面的重大质量问题，能够正常安全使用。

8. 鉴于估价师的专业范围限制，我们未对估价对象所在地块的水文地质状况进行研究，我们假设地块的水文及地质状况为该地区的一般状况。

9. 鉴于估价师的专业范围限制，我们未观察到估价对象存在有害物质，我们假设估价对象房地产不存在任何可能影响房地产价值的有害物质。

（二）未定事项假设

委托人提供的权属等资料均未记载估价对象建成年代，根据估价人员实地查勘和现场调查，估价对象于2003年建成，本次估价设定估价对象的建成年代以实地查勘和调查为准。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《不动产登记证明》（渝（2016）合川区不动产证明第000101272号）、《重庆市合川区人民法院执行裁定书》（（2018）渝0117执4898号），截止价值时点，估价对象已被重庆市合川区人民法院查封，估价对象已设置抵押权，抵押权人为重庆农村商业银行股份有限公司合川支行，根据估价规范及估价目的，本次估价未考虑抵押、查封等对其价值的影响。假定无抵押、查封等条件限制。

（四）不相一致假设

本次估价对象的权利人、用途、名称、地址等无不一致的情况，故无不相一致假设。



（五）依据不足假设

本次估价资料齐全、依据充分，故本次估价无依据不足假设。

二、报告使用限制条件

1. 本报告是反映估价对象在本次估价目的下于价值时点的市场价值，仅为估价委托方提供涉案房屋在价值时点的市场价值参考，不得用于其他目的和用途，用于其他用途本报告估价结果无效。

2. 本报告结果的有效性受价值时点、估价目的、价值类型、估价报告有效期、估价对象实体状况和权利状况以及估价假设限制条件等估价要素的约束和限制。本报告的使用也受到报告及附件中的相关解释、说明的约束和限制。估价对象如存在价值时点、估价目的、价值类型、估价报告有效期、实体状况、权利状况等与本报告不一致，估价结果需做相应调整。

3. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（2019年1月24日至2020年1月23日）。本报告有效期内若国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素和本报告假设前提条件发生重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响时，本估价结果无效，应重新委托估价。

4. 本报告估价结果系为估价委托人提供的专业性估价意见，估价师只对结论本身符合规范要求负责，而不对房地产定价决策负责。

5. 本报告书由“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”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用者应严格按照本估价报告全部完整地应用，我们不对任何割裂使用的行为负责。否则由此引起的后果与本公司和估价人员无关。本报告经法定代表人签章，至少两名专职注册房地产估价师签字，房地产估价机构盖章并作为一个整体时有效。

6. 报告使用需要注意的其他事项：

-----汇通-----



(1)本报告的有效性依赖于估价委托人所提供的有关文件、资料的真实性和合法性。若估价委托人提供的资料失真，估价结果应做相应的调整。

(2)本报告估价结果包含估价对象建筑物所有权价值、应分摊的土地使用权价值、维护房屋正常使用的设施设备价值及室内装饰装修价值。估价对象若分割转让或与其他房地产合并转让，估价结果应作相应调整或重新评估。

(3)未经我公司同意，本报告书的全部或部分内容不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体。

(4)本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效。

7. 本报告由重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司负责解释。



第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市合川区人民法院

单位地址：重庆市合川区南津街街道办事处牌坊路 88 号

联系人：李必建

联系方式：64291370

二、房地产估价机构

机构名称：重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

住所：重庆市北部新区星光五路 8 号 15-3、4、5、6

证书名称：《房地产估价机构备案证书》

法定代表人：徐阳

统一社会信用代码：91500000622190558C

证书编号：渝房评备字（2018）第 2-001 号

备案等级：二级

有效期限：2018 年 03 月 27 日至 2021 年 03 月 26 日

行政许可机关：重庆市国土资源和房屋管理局

联系电话：（023）63524171

三、估价目的

为估价委托方提供涉案房屋在价值时点的市场价值参考。

四、估价对象

（一）估价对象基本状况

1. 估价范围

本次估价对象为罗孝春所属位于重庆市合川区双槐镇交通街 270 号的综



合房地产，房屋建筑面积 126.41 平方米（第 1 层营业面积：59.59 平方米，第 2 层住宅面积：66.82 平方米），房屋结构为混合，房屋建成于 2003 年，土地使用权面积为 87 平方米，共有土地面积未记载，土地使用权类型为划拨。

本报告估价结果含建筑物所有权价值、应分摊的土地使用权价值、维护房屋正常使用的设施设备价值及室内装饰装修价值。

（二）估价对象实物状况

1. 估价对象土地实物状况

根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》（204 房地证 2007 字第 01936 号）复印件，结合估价人员实地查勘，估价对象土地实物状况如下：

土地实物状况表

宗地坐落	重庆市合川区双槐镇交通街 270 号
土地用途	住宅
共有土地使用权面积	/
土地使用权面积	87 平方米
宗地四至	根据《重庆市房地产权证》（204 房地证 2007 字第 01936 号）复印件土地附图，结合估价人员实地查勘，估价对象所在宗地东临空地、南与王应香共墙、西临街道、北临其他住宅建筑物。
宗地形状	宗地形状为较规则多边形
地形地势	宗地地势有一定坡度，地势有起伏
工程地质	宗地内已建成房屋，未见不良地质现象
基础设施完备程度及土地平整程度	已实现宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路及场地平整）

2. 估价对象建筑物实物状况

估价对象位于重庆市合川区双槐镇交通街 270 号，根据估价人员实地查勘，本次评估的估价对象建筑物状况如下：

建筑物实物状况表

产权登记地址	重庆市合川区双槐镇交通街 270 号
查勘地址	重庆市合川区双槐镇交通街 270 号

-----汇通-----



房屋用途	登记用途为综合，实际用途为综合（第1层商业、第2层住宅）
建筑规模	建筑面积126.41平方米（该房营业面积占59.59平方米，住宅面积66.82平方米）
建筑结构	混合
楼幢及楼层状况	估价对象所在建筑物共2层，估价对象位于第1、2层
建筑物外观	建筑物外墙贴墙砖、马赛克，外观普通
朝向	朝向西
建成时间	2003年
层高	层高约3米
空间布局	1层：商业用房；2层：3室1卫
通风采光及视觉景观	通风采光条件一般，视觉景观一般
电梯配置和物业管理	无电梯，无物管，无清洁维护
维护状况、完损状况	维护保养状况一般
利用现状	空置
设施设备	通上水、下水、电、闭路、通讯、宽带、消防等基础设施
室内装修状况	入户门为卷帘门，室内为木门，1层室内地面铺地砖，墙面刷白，顶棚为扣板吊顶；2层室内地面铺地砖，墙面、顶棚刷白；卫生间地面铺地砖，墙面瓷砖半贴，顶棚刷白。

（三）估价对象权益状况

1. 估价对象登记状况

根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》（204房地证2007字第01936号）复印件记载，估价对象登记状况如下：

估价对象权属登记信息表

产权证号	204房地证2007字第01936号		
权利人	罗孝春		
证件名称及号码	身份证：510226197311287819		
坐落	重庆市合川区双槐镇交通街270号		
房地籍号	/		
土地使用权类型	划拨	房屋结构	混合
土地用途	住宅	房屋用途	综合
土地使用权面积	87 m ²	楼层	第1、2
共有使用权面积	/	房屋建筑面积	126.41 m ²

-----汇通-----

电话：023-63524171

传真：023-63519693

地址：重庆市北部新区星光五路8号



土地使用权终止日期	/	套内建筑面积	/
房屋共有或共用部位及设施	/		
记事	抵押权人：重庆农村商业银行股份有限公司合川支行，最高债权额：250000元，债权确定期间：2016年2月18日到2019年2月17日止，业务编号：201602180160235。 该房营业面积占59.59平方米，住宅面积占66.82平方米。		

根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》(204房地证2007字第01936号)，估价对象在价值时点已办理独立权属证书，产权完整；估价对象房屋所有权与土地使用权的权利人均为罗孝春，权利主体一致，权属清晰，无争议。

2. 估价对象租赁或占有情况

根据估价人员实地查勘，估价对象为空置，不存在租赁情况。

3. 查封及担保物权等设立情况

根据估价委托人提供的《不动产登记证明》(渝(2016)合川区不动产证明第000101272号)、《重庆市合川区人民法院执行裁定书》((2018)渝0117执4898号)，截止价值时点，估价对象已被重庆市合川区人民法院查封，估价对象已设置抵押权，抵押权人为重庆农村商业银行股份有限公司合川支行，根据估价规范及估价目的，本次估价未考虑抵押、查封等对其价值的影响。假定无抵押、查封等条件限制。

(四) 估价对象区位状况

估价对象位于重庆市合川区双槐镇交通街270号，区位状况如下：

1. 位置状况

估价对象位于重庆市合川区双槐镇交通街270号，属于重庆市合川区双槐镇，位于合川双槐镇汽车站附近，估价对象作为综合房地产，在此布局，其地理位置一般。

2. 交通状况

估价对象所在区域内有交通街、花园街、文明街等道路，道路布局基本



成形，路网密度一般，通达能力一般，出行交通工具主要有汽车、私家车，周边有合川双槐镇汽车站等交通站。区域基本无交通管制情况，停车以路面停车为主，停车便捷度一般，整体来看，区域交通条件一般。

3. 外部配套设施状况

估价对象所处区域生活服务设施及教育配套设施基本完善。附近有新世纪幼儿园、合川双槐镇中心完全小学、美佳乐超市、双槐中心卫生院、重庆农村商业银行、中国邮政银行等单位和商业服务网点。

4. 环境状况

估价对象所在区域，轻微噪音空气污染，环境条件一般；周边有双新社区等普通住宅小区，人文环境一般。

5. 楼幢状况

估价对象位于重庆市合川区双槐镇交通街 270 号，估价对象所在建筑物为低层建筑物，混合结构，朝向西，外墙贴墙砖、马赛克，共 2 层，临街道，房屋维护保养一般，整体来看，估价对象楼幢状况一般。

五、价值时点

根据估价委托人提供的《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》，未约定评估基准日，本次估价实地查勘日期为 2019 年 1 月 2 日，则本次价值时点确定为 2019 年 1 月 2 日。

六、价值类型

(一) 价值定义：本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。采用市场价值，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。

(二) 价值内涵：价值内涵：本次估价的的市场价值是在满足“估价假设和限制条件”的前提下，包含估价对象建筑物所有权价值、应分摊的土地使



用权价值、维护房屋正常使用的设施设备价值及室内装饰装修价值；在价值时点，交易双方各自依法承担应缴纳的税费，以人民币为计价单位。

七、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有：独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则。

1.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。

“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的影响，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。

2.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。

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、估价对象所在地的有关地方性法规、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地方政府规章和政策，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。

3.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。



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。

4. 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。

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。

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的原则。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。它的一种具体表现，是以使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量，也就是说，估价价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。最高最佳利用分析的前提条件有维持现状继续使用、直接转换用途、装修改造继续使用、装修改造转换用途、拆除重新利用。

根据上述判定标准，遵循合法原则并结合估价对象从设计及使用情况，同时结合城市总体规划及估价对象现实的区位条件，我们认为估价对象按照法定用途，并维持房屋现状继续使用体现最高最佳使用原则。

总之，在估价过程中，以国家有关法律、法规为依据，坚持真实性、科学性、公平性和可行性原则，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确，严格保守在估价过程中知悉的估价委托人的商业秘密。



八、估价依据

(一) 有关法律法规、政策文件和估价标准

1. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日中华人民共和国主席令 第62号公布,自2007年10月1日起施行);
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布,自公布之日起施行);
3. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,2016年12月1日起实施);
4. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布,自公布之日起施行);
5. 《中华人民共和国合同法》(中华人民共和国主席令第15号公布,自1999年10月1日起施行);
6. 《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第656号,自2015年3月1日起施行);
7. 《中华人民共和国城镇国有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55号,自1990年5月19日起施行);
8. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的通知》(法释[2004]15号,自2005年1月1日起施行);
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,自2009年11月20日起施行);
10. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011]21号,自2012年1月1日起施行);
11. 《司法鉴定程序通则》(2016年修订)(中华人民共和国司法部令第132号,自2016年5月1日起施行);



12. 《重庆市高级人民法院 重庆市人民检察院 重庆市公安局 重庆市国家安全局 重庆市司法局关于推进司法鉴定工作的若干意见》(渝司发[2015]175号);

13. 《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,自2013年12月1日起施行);

14. 《重庆市高级人民法院关于执行工作中司法评估的规定(试行)》(2011年11月11日第736次审判委员会讨论通过,2012年1月4日起执行);

15. 《重庆市司法鉴定条例》(2007年11月23日重庆市人民代表大会常务委员会公告[2007]第31号公布,自2008年1月1日起施行);

16. 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015,自2015年12月1日起实施);

17. 《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013,自2014年2月1日起实施);

18. 本次估价中涉及的其他相关法律、法规。

(二) 估价委托人提供的及查询有关估价对象的资料

1. 《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》((2018)渝0117执4898号);

2. 《重庆市房地产权证》(204房地证2007字第01936号)复印件;

3. 《不动产登记证明》(渝(2016)合川区不动产证明第000101272号)复印件;

4. 《重庆市合川区人民法院执行裁定书》((2018)渝0117执4898号)复印件;

5. 其他相关资料。

(三) 受托房地产估价机构掌握的有关资料



1. 重庆市合川区城市总体规划;
2. 近期重庆市合川区房地产市场交易资料;
3. 估价对象所在区域的区位条件资料;
4. 估价人员实地勘查资料及实地调查资料。

九、估价方法

(一) 估价方法选用

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 房地产评估常用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等, 本次估价根据区域房地产市场发育情况及估价对象的具体特点, 结合本次估价目的, 选择适宜于本次估价的估价方法。

商业部分

1. 选用的估价方法

(1) 收益法: 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。该方法适用于有租金等经济收入的收益性房地产。估价对象第1层为商业房地产, 区域类似房屋出租案例较多, 资料较易获取, 适宜采用收益法进行评估。

2. 未选用的估价方法

(1) 比较法: 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。该方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。估价对象所在区域内类似商业房地产多以自持出租为主, 近期类似房地产成交案例较少, 不宜采用比较法进行估价。

(2) 假设开发法: 假设开发法是求取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。该方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。本次评估估价对象为已完工工程，故不宜采用假设开发法进行估价。

(3) 成本法：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。在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，可采用成本法作为主要的估价方法。由于成本法是一种积算价格，其局限性导致其不能充分的反映估价对象的市场价值，故不宜采用成本法进行估价。

住宅部分

1.选用的估价方法

比较法：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。该方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。估价对象所在区域内类似住宅房地产交易市场发育较完善，交易案例较多，市场依据充分，可采用比较法进行估价。

2.未选用的估价方法

(1) 收益法：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。该方法适用于有租金等经济收入的收益性房地产。估价对象第2层为住宅房地产，属于收益性房地产，但租金收益因房屋户型、面积、装修及室内家具家电配备情况和配套设施设备等因素的影响差距较大且不易量化，故不宜采用收益



法进行估价。

(2) 假设开发法：假设开发法是求取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。该方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。本次评估估价对象为已完工工程，故不宜采用假设开发法进行估价。

(3) 成本法：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。在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，可采用成本法作为主要的估价方法。由于成本法是一种积算价格，其局限性导致其不能充分的反映估价对象的市场价值，故不宜采用成本法进行估价。

综上所述，本次估价根据估价对象区域房地产市场状况及估价对象具体实际，估价对象第 1 层商业部分采用收益法、第 2 层住宅部分采用比较法进行测算。

(二) 估价方法计算公式及操作步骤

1. 收益法：

$$\text{计算公式为： } V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

V - 收益价值（元或元/m²）；A_i - 未来第 i 年的净收益（元或元/m²）；
Y_i - 未来第 i 年的报酬率（%）；n - 收益期（年）。

具体操作步骤：选择具体估价方法；测算收益期；测算未来收益；确定报酬率；计算收益价值。



2.比较法:

计算公式为: 比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

具体操作步骤: 搜集交易实例; 选取可比实例; 建立比较基础; 进行交易情况修正; 进行市场状况调整; 进行房地产状况调整; 计算比较价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的, 遵循独立、客观、公正、合法的原则, 按照国家规定的技术标准和估价程序, 选用适宜的估价方法, 在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上, 满足估价的假设和限制条件情况下, 确定估价对象房地产在价值时点 2019 年 1 月 2 日的市场价值为 43.15 万元 (人民币大写: 肆拾叁万壹仟伍佰元整)。(详见《估价结果一览表》)

估价结果一览表

产权证号	权利人	坐落	楼层	房屋用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
204 房地证 2007 字第 01936 号	罗孝春	重庆市合川区双槐镇交通街 270 号	1 层	商业	59.59	4740	28.25
			2 层	住宅	66.82	2230	14.90
合计					126.41		43.15

特别提示:

1. 估价结果为建筑面积单价, 单价取整至十元位, 总价取整至百元位, 币种为人民币。
2. 本报告估价结果含建筑物所有权价值、应分摊的土地使用权价值、维护房屋正常使用的设施设备价值及室内装饰装修价值。
3. 本次估价对象土地使用权类型为划拨, 根据《重庆市国有建设用地使用权宗地地价确定规则》(渝国土房管发[2016]6 号), 以划拨方式取得土地使用权的房地产出租或转让给其他使用者时, 应及时缴纳土地收益金; 根据合川国土房管发[2016]122 号文件, 商业、住宅土地收益金分别按对应用途级别基准地价的 5%、6%; 估价对象土地级别分别为商业 5 级、住宅 5 级, 基准地价分别为 470 元/m² (40 年)、410 元/m² (70 年), 则商业部分土地收益金: 470 × 5% = 23.5 元/m², 住宅部分土地收益金: 410 × 6% = 24.6 元/m²; 本次估价对象未扣除应缴纳的土地收益金, 具体扣除金额以相关部门实际扣除为准, 特请报告使用者注意。
4. 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公共部位的通行权及水、电、绿化、道路等配套设施的使用权益为前提。

-----汇通-----



5. 本次估价未考虑是否存在的欠缴水、电、气费等事项。
6. 本次估价未考虑特殊交易方式对估价结论的影响，也未考虑估价对象未来拍卖（变卖）成交后的交易税费以及税费的转移分担。
7. 估价对象于价值时点已设置抵押权且已被查封，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），结合估价目的，本次估价未考虑抵押、查封等对估价结果的影响。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
朱满全	5020160028		2019年1月24日
徐阳	5020000024		2019年1月24日

十二、实地查勘期

本报告实地查勘期为二〇一九年一月二日，并于当日完成实地查勘工作。

十三、估价作业期

本报告估价作业期为二〇一八年十二月十八日至二〇一九年一月二十四日。

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇一九年一月二十四日





第四部分 附件

- 附件一：《重庆市合川区人民法院司法评估委托书》复印件
- 附件二：《重庆市房地产权证》复印件
- 附件三：《不动产登记证明》复印件
- 附件四：《重庆市合川区人民法院执行裁定书》复印件
- 附件五：估价对象位置图
- 附件六：估价对象实地查勘情况及相关照片
- 附件七：房地产估价机构营业执照、备案证书和司法鉴定许可证复印件
- 附件八：注册房地产估价师估价资格证书复印件
- 附件九：注册房地产估价师房地产司法鉴定资格证书复印件

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇一九年一月二十四日