

房地产估价报告

估价项目名称：重庆市彭水县双薪房地产开发有限公司所有的位于彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路 178 号碧云龙庭汇景裙楼的停车用房地产（58 个车位）市场价值司法评估

估价委托人：重庆市彭水苗族土家族自治县人民法院

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：肖正斌(注册号 5020060025)
曲永凤(注册号 5020040111)

估价报告出具日期：二〇一八年九月二十八日

估价报告编号：重恒基房评字[2018]第 80385 号



致估价委托人函

重庆市彭水苗族土家族自治县人民法院：

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：为估价委托人拟进行司法办案提供估价房地产市场价值的参考意见。

二、估价对象：估价对象 1-58 为重庆市彭水县双薪房地产开发有限公司所有的位于彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路 178 号碧云龙庭汇景裙楼，建筑面积合计 2,164.85 平方米及分摊土地使用权的停车用房地产（共 58 个车位）（不包含欠交水电费、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：二〇一八年九月二十五日

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：采用比较法。

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

估价对象及结果	产权证证号	坐落	建筑面积 (m ²)	测算结果		估价结果	
				比较法		单价 (元/个)	总价 (万元)
				单价 (元/个)	总价 (万元)		
1	渝 (2016) 彭水县不动	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25

地址：重庆市江北区茂业东方时代广场 36 楼 TEL: 023-67749550 023-67866352 传真: 023-67701252



	产权第 000410403号	路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-1					
2	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000410409号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼-3-2	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
3	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000410412号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-3	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
4	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000410420号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-4	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
5	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000410425号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-5	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
6	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000410430号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-6	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
7	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000410436号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-13	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
8	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000403776号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-14	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
9	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000406250号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-15	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
10	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000410527号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-16	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
11	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000410518号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-17	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
12	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000410511号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-18	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
13	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000410501号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-23	33.95	122,500	12.25	122,500	12.25
14	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000410441号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-24	33.95	122,500	12.25	122,500	12.25
15	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000410450号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-25	33.95	122,500	12.25	122,500	12.25
16	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000410458号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-35	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
17	渝(2016)	彭水苗族土家族自治	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25

地址：重庆市江北区茂业东方时代广场36楼 TEL: 023-67749550 023-67866352 传真：023-67701252



	彭水县不动 产权第 000409805号	治县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-36					
18	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000409831号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-37	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
19	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000409851号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-38	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
20	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000409875号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-39	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
21	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000409890号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-40	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
22	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000409897号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-41	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
23	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000409904号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-42	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
24	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000410491号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-43	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
25	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000410482号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-44	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
26	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000410474号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-45	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
27	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000410464号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-46	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
28	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000410627号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-47	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
29	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000409912号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-48	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
30	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000409916号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-49	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
31	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000409924号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-50	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
32	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000409929号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-51	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25

地址：重庆市江北区观音桥时代广场36楼 TEL：023-67749550 023-67866352 传真：023-67701252



33	渝(2016)彭水县不动产权第000410355号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼0-3-52	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
34	渝(2016)彭水县不动产权第000409937号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼0-3-53	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
35	渝(2016)彭水县不动产权第000410530号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼0-3-54	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
36	渝(2016)彭水县不动产权第000410536号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼0-3-59	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
37	渝(2016)彭水县不动产权第000410561号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼0-3-60	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
38	渝(2016)彭水县不动产权第000410566号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼0-3-61	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
39	渝(2016)彭水县不动产权第000410572号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼0-3-64	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
40	渝(2016)彭水县不动产权第000410577号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼0-3-65	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
41	渝(2016)彭水县不动产权第000410585号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼0-3-70	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
42	渝(2016)彭水县不动产权第000410549号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼0-3-71	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
43	渝(2016)彭水县不动产权第000410554号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼0-3-73	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
44	渝(2016)彭水县不动产权第000410361号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼0-3-74	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
45	渝(2016)彭水县不动产权第000410372号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼0-3-75	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
46	渝(2016)彭水县不动产权第000410376号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼0-3-76	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
47	渝(2016)彭水县不动产权第000410383号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼0-3-84	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
48	渝(2016)彭水县不动产权第	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25

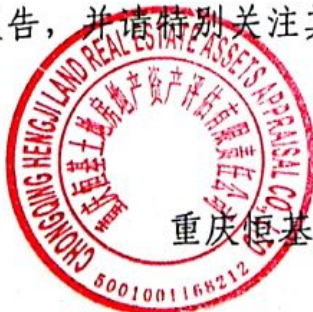
地址：重庆市江北区茂业东方时代广场36楼 TEL：023-67749550 023-67866352 传真：023-67701252



	000410396号	汇景裙楼 0-3-87					
49	渝(2016)彭水县不动产权第000410400号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭 汇景裙楼 0-3-88	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
50	渝(2016)彭水县不动产权第000410621号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭 汇景裙楼 0-3-89	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
51	渝(2016)彭水县不动产权第000410616号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭 汇景裙楼 0-3-90	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
52	渝(2016)彭水县不动产权第000410612号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭 汇景裙楼 0-3-91	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
53	渝(2016)彭水县不动产权第000410606号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭 汇景裙楼 0-3-92	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
54	渝(2016)彭水县不动产权第000410601号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭 汇景裙楼 0-3-93	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
55	渝(2016)彭水县不动产权第000410595号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭 汇景裙楼 0-3-94	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
56	渝(2016)彭水县不动产权第000410590号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭 汇景裙楼 0-3-95	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
57	渝(2016)彭水县不动产权第000410589号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭 汇景裙楼 0-3-96	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
58	渝(2016)彭水县不动产权第000410542号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭 汇景裙楼 0-3-97	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
合计			2,164.85	-	-	-	710.50
汇总估价价值			¥710.50 万元(大写: 人民币柒佰壹拾万零伍仟元整)				

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:



二〇一八年九月二十八日



目录

估价师声明	8
估价的假设和限制条件	9
一、估价委托人	13
二、房地产估价机构	13
三、估价目的	13
四、估价对象	14
五、价值时点	17
六、价值类型	17
七、估价原则	18
八、估价依据	18
九、估价方法	20
十、估价结果	22
十一、注册房地产估价师及估价人员	26
十二、实地查勘日期	26
十三、估价作业日期	26
十四、估价报告应用的有效期	26
附件	27



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2018年9月25日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《不动产权证》，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。

(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：

(1) 由于委托方提供的《不动产权证》均未记载估价对象的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为 2016，本次估价对象建成年份以实际调查为准。

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。

(1) 至价值时点，估价对象 1-58 目前作为车位使用，部分车位按月出租，具体租赁状况无法核实，经委托方确认，本次估价未考虑租赁因素对价格的影响。

(2) 估价对象 1-58 存在抵押他项权利，本次评估目的为司法办案，未考虑抵押权利登记因素的影响，故假设不存在抵押等他项权利。

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及其装修。
- 4、估价结果不包含欠交水电费、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[2018]第 80385 号

一、估价委托人

估价委托人：重庆市彭水苗族土家族自治县人民法院

联系人：田雨果

联系电话：78492342

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：重庆市江北区建新北路 16 号茂业东方时代广场 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

为估价委托人拟进行司法办案提供估价房地产市场价值的参考



意见。

四、估价对象

(一) 估价对象界定

估价对象 1-58 为重庆市彭水县双薪房地产开发有限公司所有的位于彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路 178 号碧云龙庭汇景裙楼，建筑面积合计 2,164.85 平方米及分摊土地使用权的停车用房地产（共 58 个车位）（不包含欠交水电费、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 1-58 位于彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路 178 号碧云龙庭汇景裙楼。

(2) 方位：估价对象 1-58 位于乌江明珠大酒店旁。

(3) 与重要场所(设施)的距离：估价对象 1-58 距乌江大桥约 100 米、距彭水县第一小学约 700 米。

(4) 临街(路)状况：估价对象 1-58 临滨江路。

(5) 朝向：合理。

(6) 楼层：详见《房地产估价明细表》。

2、交通状况

(1) 道路状况：估价对象 1-58 临主干道滨江路，道路状况较好、通达度较高。

(2) 出入可利用交通工具：估价对象 1-58 距公交车站约 300 米，通有 806 路公交车路线，交通便捷度、通达度较高。

(3) 交通管制情况：无。



(4) 停车方便程度：估价对象 1-58 为停车用房，有一个出入口，出入方便。

3、环境状况

(1) 自然环境：估价对象 1-58 所处地段人、车流量较好，商业氛围较好，商服业聚集度较高，居住环境较好，白天有轻微噪声污染。

(2) 人文环境：属于成熟商住区，人文及社会治安状况均较好。

(3) 景观：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 1-58 附近有乌江明珠大酒店、邮政储蓄银行、滨江路美食街、人民检察院、彭水第一小学，周边城市公共基础配套设施齐备。

5、商业繁华程度

估价对象 1-58 附近有香江国际港湾、乌江明珠花园、交旅依城、滨江新城等，所处地段人、车流量较好，商业氛围较好，商业繁华程度较高，配套设施齐全。

(三) 估价对象实物状况

1、物业名称：碧云龙庭汇景。

2、四至：所在宗地四至未记载。

3、土地级别：重庆市彭水县商业 2 级。

4、土地形状：呈不规则多边形。

5、地形地势：较平坦。



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）、红线内达到“六通一平”（通上水、通下水、通气、通电、通讯、通路，场地平整）。

7、建筑规模：估价对象 1-58 所在物业建筑规模约 8 万平方米。

8、建筑结构：钢混结构。

9、建成时间：建成年代约为 2016 年（据估价委托人介绍及估价人员实地查勘）。

10、面积：估价对象 1-58 共有宗地使用权面积 7,244.32 平方米，房屋建筑面积合计 2,164.85 平方米，分摊土地使用权未记载。具体面积详见《房地产估价明细表》。

11、用途：估价对象 1-58 土地证载用途为其他商服用地，房屋证载用途为停车用房，实际用途为停车用房。

12、楼层：请见《房地产估价明细表》。

13、空间布局：布局较合理。

14、层高：请见《房地产估价明细表》。

15、设施设备：配备 6 部电梯，消防设施完善、物业管理较好。

16、装饰、装修：请见《房地产估价明细表》。

17、使用维护及建筑物完损状况：维护及使用状况较好，建筑物完好。

（四）估价对象权益状况

估价对象产权依据系《不动产权证》（共伍拾捌本）。根据该证记载的房地产权益状况为：



- (1) 证载权利人：重庆市彭水县双薪房地产开发有限公司；
- (2) 土地所有权状况：国有；
- (3) 土地使用权状况：土地使用权类型为出让（土地使用权终止日期 2050 年 11 月 21 日，剩余使用年限 32.16 年）；
- (4) 土地使用管制：无；
- (5) 房屋所有权状况：重庆市彭水县双薪房地产开发有限公司；
- (6) 出租或者占用情况：估价对象 1-58 目前作为停车用房使用，部分车位按月出租，具体租赁状况无法核实。
- (7) 他项权利设立情况：本次评估目的为司法办案，未考虑他项权利因素的影响；
- (8) 其他特殊情况：无。

五、价值时点

- 1、本项目价值时点确定为 2018 年 9 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、本次评估根据“（2018）渝彭法委评字第 040 号”《重庆市彭水苗族土家族自治县人民法院司法评估委托书》记载：“评估基准日为勘察现场时”。

六、价值类型

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及其装修，但不包含所涉及的债权债务、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》；



(三) 估价委托人提供的资料

- 1、估价对象《不动产权证》；
- 2、《重庆市彭水苗族土家族自治县人民法院司法评估委托书》((2018)渝彭法委评字第040号)；

(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、评估业务委托书；
- 2、估价人员实地查勘所获取的关于估价对象的现场资料；
- 3、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。估价对象作为停车用房地产，在价值时点的近期类似房地产的交易案例较多，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。估价对象作为停车用房地产, 虽然具有经济收益但未来的收益和风险较难预测, 因此不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。

估价对象作为停车用房地产, 虽然可采用成本法进行测算, 但测算结果的可靠性较低, 因此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; 估价对象作为停车用房地产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, 本次对估价对象采用比较法进行估价。

3、方法定义及计算公式

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

估价对象及结果	产权证证号	坐落	建筑面积 (m ²)	测算结果		估价结果	
				比较法		单价 (元/个)	总价 (万元)
				单价 (元/个)	总价 (万元)		
1	渝 (2016) 彭水县不动产权第 000410403 号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路 178 号碧云龙庭 汇景裙楼 0-3-1	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
2	渝 (2016) 彭水县不动产权第 000410409 号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路 178 号碧云龙庭 汇景裙楼-3-2	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
3	渝 (2016) 彭水县不动产权第 000410412 号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路 178 号碧云龙庭 汇景裙楼 0-3-3	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
4	渝 (2016) 彭水县不动产权第 000410420 号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路 178 号碧云龙庭 汇景裙楼 0-3-4	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
5	渝 (2016) 彭水县不动产权第 000410425 号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路 178 号碧云龙庭 汇景裙楼 0-3-5	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
6	渝 (2016) 彭水县不动产权第 000410430 号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路 178 号碧云龙庭 汇景裙楼 0-3-6	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
7	渝 (2016) 彭水县不动产权第 000410436 号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路 178 号碧云龙庭 汇景裙楼 0-3-13	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
8	渝 (2016)	彭水苗族土家族自治县	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25

地址：重庆市江北区茂业东方时代广场 36 楼 TEL: 023-67749550 023-67866352 传真: 023-67701252



	彭水县不动 产权第 000403776号	治县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-14					
9	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000406250号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-15	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
10	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000410527号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-16	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
11	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000410518号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-17	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
12	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000410511号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-18	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
13	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000410501号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-23	33.95	122,500	12.25	122,500	12.25
14	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000410441号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-24	33.95	122,500	12.25	122,500	12.25
15	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000410450号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-25	33.95	122,500	12.25	122,500	12.25
16	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000410458号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-35	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
17	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000409805号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-36	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
18	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000409831号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-37	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
19	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000409851号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-38	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
20	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000409875号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-39	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
21	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000409890号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-40	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
22	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000409897号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-41	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
23	渝(2016) 彭水县不动 产权第 000409904号	彭水苗族土家族自治 县绍庆街道滨江 路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-42	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25

地址：重庆市江北区茂业东方时代广场36楼 TEL: 023-67749550 023-67866352 传真：023-67701252



24	渝(2016)彭水县不动产权第000410491号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼0-3-43	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
25	渝(2016)彭水县不动产权第000410482号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼0-3-44	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
26	渝(2016)彭水县不动产权第000410474号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼0-3-45	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
27	渝(2016)彭水县不动产权第000410464号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼0-3-46	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
28	渝(2016)彭水县不动产权第000410627号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼0-3-47	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
29	渝(2016)彭水县不动产权第000409912号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼0-3-48	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
30	渝(2016)彭水县不动产权第000409916号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼0-3-49	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
31	渝(2016)彭水县不动产权第000409924号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼0-3-50	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
32	渝(2016)彭水县不动产权第000409929号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼0-3-51	38.58	122,500	12.25	122,500	12.25
33	渝(2016)彭水县不动产权第000410355号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼0-3-52	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
34	渝(2016)彭水县不动产权第000409937号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼0-3-53	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
35	渝(2016)彭水县不动产权第000410530号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼0-3-54	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
36	渝(2016)彭水县不动产权第000410536号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼0-3-59	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
37	渝(2016)彭水县不动产权第000410561号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼0-3-60	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
38	渝(2016)彭水县不动产权第000410566号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼0-3-61	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
39	渝(2016)彭水县不动产权第	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25

地址：重庆市江北区民权路时代广场36楼 TEL：023-67749550 023-67866352 传真：023-67701252




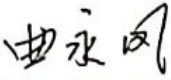
	000410572号	汇景裙楼 0-3-64					
40	渝(2016)彭水县不动产权第000410577号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼 0-3-65	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
41	渝(2016)彭水县不动产权第000410585号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼 0-3-70	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
42	渝(2016)彭水县不动产权第000410549号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼 0-3-71	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
43	渝(2016)彭水县不动产权第000410554号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼 0-3-73	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
44	渝(2016)彭水县不动产权第000410361号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼 0-3-74	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
45	渝(2016)彭水县不动产权第000410372号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼 0-3-75	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
46	渝(2016)彭水县不动产权第000410376号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼 0-3-76	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
47	渝(2016)彭水县不动产权第000410383号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼 0-3-84	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
48	渝(2016)彭水县不动产权第000410396号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼 0-3-87	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
49	渝(2016)彭水县不动产权第000410400号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼 0-3-88	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
50	渝(2016)彭水县不动产权第000410621号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼 0-3-89	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
51	渝(2016)彭水县不动产权第000410616号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼 0-3-90	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
52	渝(2016)彭水县不动产权第000410612号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼 0-3-91	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
53	渝(2016)彭水县不动产权第000410606号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼 0-3-92	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
54	渝(2016)彭水县不动产权第000410601号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭汇景裙楼 0-3-93	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
55	渝(2016)彭水县不动	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25

地址：重庆市江北区茂业东方时代广场 36 楼 TEL：023-67749550 023-67866352 传真：023-67701252



	产权证 000410595号	路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-94					
56	渝(2016) 彭水县不动 产权证 000410590号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-95	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
57	渝(2016) 彭水县不动 产权证 000410589号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-96	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
58	渝(2016) 彭水县不动 产权证 000410542号	彭水苗族土家族自治县绍庆街道滨江路178号碧云龙庭 汇景裙楼0-3-97	37.03	122,500	12.25	122,500	12.25
合计			2,164.85	-	-	-	710.50
汇总估价价值			¥710.50万元(大写:人民币柒佰壹拾万零伍仟元整)				

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
肖正斌	5020060025		2018年9月28日
曲永凤	5020040111		2018年9月28日

十二、实地查勘日期

二〇一八年九月二十五日。

十三、估价作业日期

二〇一八年九月二十五日至二〇一八年九月二十八日。

十四、估价报告应用的有效期

本报告应用的有效期为壹年,即从二〇一八年九月二十八日至二〇一九年九月二十七日止。

重庆恒基土地房地产资产评估有限责任公司



二〇一八年九月二十八日

