

房地产估价报告

估价报告编号：谛威评报字（2020）第 47 号

估价项目名称：重庆市合川区人民法院受理重庆农村商业银行股份有限公司合川分行申请执行赵大刚、林刚一案涉及权属赵大刚、林刚位于重庆市合川区官渡镇金桥街商业及住宅用房市场价值评估

估价委托人：重庆市合川区人民法院

房地产估价机构：重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：张 力（注册号 5020040094）

殷 骏（注册号 5020190015）

估价报告出具日期：2020 年 4 月 13 日

致估价委托人函

重庆市合川区人民法院：

受贵院的委托，我们对权属赵■■■、林■■■位于重庆市合川区官渡镇金桥街商业（建筑面积 40.00 平方米及其应分摊的土地使用权）及住宅用房（建筑面积 176.00 平方米及其应分摊的土地使用权）的市场价值进行了评估。

估价目的：估价委托人因受理“重庆农村商业银行股份有限公司合川分行申请执行赵■■■、林■■■”一案，委托本公司对赵■■■、林■■■位于重庆市合川区官渡镇金桥街商业及住宅用房的市
场价值进行司法评估，为估价委托人司法执行提供参考依据。

估价对象具体如下：

估价对象 1 为重庆市合川区官渡镇金桥街商业用房（建筑面积 40.00 平方米及其应分摊的土地使用权），估价范围为价值时点实际状态下的房地产（包含房屋所有权、国有建设用地使用权、装饰装修），不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价对象 2 为重庆市合川区官渡镇金桥街住宅用房（建筑面积 176.00 平方米及其应分摊的土地使用权）。估价范围为价值时点实际状态下的房地产（包含房屋所有权、国有建设用地使用权），不包含装饰装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2019 年 11 月 29 日。

价值类型：市场价值，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。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用比较法和收益法进行估价，最后确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为：

估价总值：¥62.72 万元，大写：人民币陆拾贰万柒仟贰佰元整。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及相关结果		估价结果	估价结果
估价对象 1	重庆市合川区官渡镇金桥街商业用房	总价 (万元)	15.20
		建筑面积 (平方米)	40.00
		单价 (元/平方米)	3,800.00
估价对象 2	重庆市合川区官渡镇金桥街住宅用房	总价 (万元)	47.52
		建筑面积 (平方米)	176.00
		单价 (元/平方米)	2,700.00
汇总估价值		总价 (万元)	62.72
		建筑面积 (平方米)	216.00

特别提示：

一、估价对象 1 证载坐落地址为重庆市合川区官渡镇金桥街商业用房、估价对象 2 为重庆市合川区官渡镇金桥街住宅用房；经现场勘察及估价委托人提供的《门牌号证明》载明，估价对象 1 现实坐落地址为重庆市合川区官渡镇民兴街 10 号商业用房、估价对象 2 现实坐落地址为重庆市合川区官渡镇民兴街 10 号 4-1、4-2，本次假设估价对象实际坐落与证载坐落为同一房产，特请报告使用者关注。

二、经估价委托人介绍，估价对象已设立抵押，且已被查封，具体抵押权人和查封法院以法院核实为准。结合估价目的，本次估价未考虑抵押、查封等他项权利对估价结果的影响。

三、经估价人员现场查勘了解，估价对象 1 目前为朱■■■经营使用，根据估价委托人提供的《房屋出租协议》载明，出租方为张■■■，承租人为朱■■■，承租房屋为合川区官渡镇民兴街 8 号、10 号、12 号、14 号、二楼 14 号 2-1，估价对象 1 在其租赁范围之内，但其租金和面积无法进行分摊。估价对象 2 现为空置，但估价委托人及相关各方未提供租赁合同等相关资料，估价人员无法确定估价对象 2 是否存在租约限制。经与承办法官沟通，本次估价均不考虑租赁事项（包括或有租赁事项）对估价结果的影响。

四、本次估价范围包含了估价对象 1 室内装饰装修，具体包括室内依附于墙体、地面、屋顶的装饰装修，如：地面地砖，墙面油漆，天棚吊顶等，门窗，顶灯、壁灯等，水电气管线等；

不包括可直接移动的家具家电和装饰，如室内加工设备、桌、椅等。

五、据估价人员现场调查了解，估价对象存在欠缴的水电气费、物管费等，但未能收集到相关证明资料。经与承办法官沟通，本次估价不考虑欠缴水电气费、物管费等情况对估价结果的影响。

六、估价人员已与估价委托人、申请执行人和被执行人联系约定现场查勘时间，现场查勘时，估价委托人相关人员、申请执行人均到场并签字确认，但被执行人未到场，提请报告使用者关注该事项。

七、本报告包括《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。根据有关规定，只向估价委托人提供《房地产估价结果报告》，《房地产估价技术报告》供本公司存档和有关评估管理部门检查使用。

八、在报告有效期内，若估价假设、估价报告使用的限制条件以及特殊说明事项发生变化，则应及时调整估价结果。

九、估价委托人应在报告有效期内使用本估价报告。

重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人



2020年4月13日



估价师声明

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，但受到本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和潜在的利益，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《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)及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)的规定进行估价工作、撰写估价报告。



估价假设和限制条件

本报告的估价结果在以下的假设和限制条件下成立，在使用本报告时应当遵从这些假设和限制条件：

一、本次估价是以下列假设条件为前提

(一) 一般假设

1. 估价委托人提供的估价对象产权证明和其他相关资料，我们未向相关部门进行核实，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。

2. 我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假定估价对象不存在安全隐患及环境污染。

3. 估价对象能自由在公开市场上出售。

4. 撰写估价报告时，是以价值时点公开房地产市场前提下估价对象的市场价值为标准。买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。

5. 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，交易双方有较充裕的时间进行交易，不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

6. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

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. 本估价报告中所指的估价对象处于正常的使用状态，如遇到不可抗拒的自然力或其他原因对估价对象造成损坏，会对估价结果造成影响，如有上述状况，本估价报告结果失效，并应对估价对象进行重估。

9. 任何有关估价对象房地产的运作方式、程序应符合国家、地方的有关法律、法规。

(二) 未定事项假设

无。



（三）背离事实假设

1. 据估价委托人相关人员介绍，估价对象已设立抵押，且已被法院查封，具体抵押权人及查封法院以执行法院核实为准，截止价值时点，尚未解除抵押、查封等他项权利限制。本次估价假设估价对象无抵押、查封。

2. 经估价人员现场查勘了解，估价对象 1 目前为朱红经营使用，根据估价委托人提供的《房屋出租协议》载明，出租方为张万，承租人为朱，承租房屋为合川区官渡镇民兴街 8 号、10 号、12 号、14 号、二楼 14 号 2-1，估价对象 1 在其租赁范围之内，但其租金和面积无法进行分摊。估价对象 2 现为空置，但估价委托人及相关各方未提供租赁合同等相关资料，估价人员无法确定估价对象 2 是否存在租约限制。经与承办法官沟通，本次估均不考虑租赁事项（包括或有租赁事项）对估价结果的影响，本次估价假设估价对象无租赁等权利限制。

（四）不相一致假设

估价对象 1 证载坐落地址为重庆市合川区官渡镇金桥街商业用房、估价对象 2 为重庆市合川区官渡镇金桥街住宅用房；经现场勘察及估价委托人提供的《门牌号证明》载明，估价对象 1 现实际坐落地址为重庆市合川区官渡镇民兴街 10 号商业用房、估价对象 2 现实际坐落地址为重庆市合川区官渡镇民兴街 10 号 4-1、4-2，本次假设估价对象实际坐落与证载坐落为同一房产，且实际坐落地址与证载信息一致。

（五）依据不足假设

1. 估价对象产权证明相关信息未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为 1999 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

2. 据本次估价人员向估价对象所在物业管理公司了解，估价对象存在欠付物业服务费等情况，但我们未收集到相关资料，本次估价假设估价对象无欠费。

3. 由于条件限制，估价委托人未提供估价对象 2 租赁相关资料，且现场勘查估价对象空置，无法判断是否租赁，本次假设估价对象无租赁。

4. 本次估价委托人未向估价人员提供房地产产权证原件，本次估价假设产权人对估价对象拥有完全产权，且估价委托人提供的《重庆市房地产权证》复印件与原件记载内容一致。

5. 由于条件限制，本次估价未收集到估价对象抵押、查封等他项权利证书，本次估价假设估价对象他项权利状况与权利书记载内容一致。



(六) 其他与估价工作和报告存在的限制条件

1. 估价对象由估价委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；我们没有接受进行结构测试和检验设施等技术鉴定的要求，因此，估价人员只对估价对象作一般性的察看，未进行建筑物基础、房屋结构的测量和实验，本次假设估价对象无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

2. 本报告估价结果是根据公开市场原则确定的估价对象在价值时点的市场价格，估价结果未考虑交易过程中的各种税费。根据本报告估价目的，估价委托人应充分考虑转让过程中的各种交易费用。

3. 本次估价时未考虑估价委托人未完全提供估价对象的相关资料，估价结果仅为估价委托人司法执行提供参考依据，不应当被视为估价目的实现的价格保证。建议估价委托人及相关当事方在参考分析估价结果的基础上，结合经济行为实施时资产状况和市场状况等因素，进行合理决策。

4. 本报告中所依据的有关资料复印件由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性、完整性和合法性负责。因估价委托人提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构和估价人员不承担相应责任。我公司仅对本报告的操作程序的合规性和采用方法的公允性负责。

5. 价值时点后由于经济、自然或其他因素的变动而对估价结论造成的影响，我公司将不承担任何责任，在报告有效期内估价师根据这些变动因素的影响保留对报告中观点、分析或结论的修正权。

6. 在报告完成后若估价师获得对估价报告结论产生影响的可信的新资料，估价师保留其对估价报告中观点、分析或结论的修正权；否则，报告差错部分无效。

7. 估价结论为满足全部假设与限制条件及价值类型所设定条件下的价值，若价值时点、房地产利用方式等影响房地产价值的因素发生变化，估价结果应作相应调整。

二、资料数据来源说明

(一) 估价对象的产权证明相关复印件和其他相关资料由估价委托人提供。

(二) 估价对象的区位条件、市场交易资料等估价相关资料由估价人员实地调查所得。

(三) 估价人员根据国家有关法律、法规、估价规范，结合估价对象的具体情况，确定估价原则、方法及参数的选取。



三、估价报告使用限制

(一) 估价报告使用者

估价委托人及其主管部门、估价行业管理部门。

(二) 估价报告的用途

本报告仅为估价委托人司法执行提供参考依据，不对用作其他任何用途负责。

(三) 估价报告使用期限

根据国家有关法律、法规的规定，本估价报告自报告出具日 2020 年 4 月 13 日起壹年内有效，在有效期内对本报告的利用应充分考虑估价对象的价格变动因素。

(四) 使用本估价报告时需注意的其他事项

1. 本报告包括《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》。根据有关规定，只向估价委托人提供《房地产估价结果报告》，《房地产估价技术报告》供本公司存档和有关评估管理部门检查使用。

2. 本估价报告需重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司盖章及本公司两名注册房地产估价师签名后方能使用。

3. 本报告的复印件一律无效，本公司对使用报告复印件产生的后果不承担任何责任。

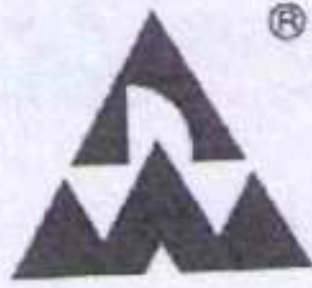
4. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容导致的有关损失，或者违规使用估价报告及估价结果造成的经济损失及法律后果，本估价机构不承担任何责任。

5. 未经本公司书面同意，有关本报告的全部或部分内容不得传阅给除估价委托人、估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体。

6. 本报告估价结果受本报告所述说明事项的影响，利用本报告的有关各方对此应予以充分关注。

7. 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。

8. 本报告及相关部分的解释权属重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司。



重庆谛威资产评估房地产土地估
价有限公司
重庆市渝中区邹容路
131号重庆世界贸易中
心22楼邮编400010

Chongqing DiWei Asset Appraisal Real
Estate Appraisal Co., Ltd.
22/F, WTCC Building, 131 Zourong Road,
Yuzhong District, Chongqing, China 400010

联系电话: (023) 63885555
投诉电话: (023) 63885933
传 真: (023) 63885334
网 址: www.dwcpa.com.cn

房地产估价结果报告

谛威评报字(2020)第47号

一、估价委托人

估价委托人: 重庆市合川区人民法院。

住所: 重庆市合川区南津街牌坊路88号。

联系人: 秦孜。

联系电话: (023) 64291391。

二、房地产估价机构

名 称: 重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司。

法定代表人: 张力。

住 所: 重庆市渝中区邹容路131号世界贸易中心22楼。

社会统一信用代码: 91500103790713418P。

估价资质等级: 房地产一级。

估价资质证书编号: 渝房评备字(2019)第1-002号。

联系人: 张力。

联系电话: (023) 63885336。

投诉电话: (023) 63885933。

三、估价目的

为估价委托人司法执行提供参考依据而评估房地产市场价值。



四、估价对象

(一) 估价对象范围

本次估价对象共 2 项，估价对象 1 为重庆市合川区官渡镇金桥街商业用房（建筑面积 40.00 平方米及其应分摊的土地使用权），估价范围为价值时点实际状态下的房地产（包含房屋所有权、国有建设用地使用权、装饰装修），不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；估价对象 2 为重庆市合川区官渡镇金桥街住宅用房（建筑面积 176.00 平方米及其应分摊的土地使用权），估价范围为价值时点实际状态下的房地产（包含房屋所有权、国有建设用地使用权），不包含装饰装修、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二) 权益状况

根据估价委托人提供的《重庆市房地产权证》及重庆市合川区不动产登记中心的《证明》载明，估价对象权益状况为：

估价对象 1：

1. 估价对象名称：商业用房。
2. 产权证号：《重庆市房地产权证》证号为 204 房地证 2009 字第 03371 号。
3. 位置：重庆市合川区官渡镇金桥街商业用房。
4. 证载权利人：赵■■、林■■。
5. 证载房屋用途：非住宅。
6. 证载土地用途：商住用地。
7. 实际用途：商业用房
8. 土地使用权类型：出让。
9. 土地使用权分摊面积：未分摊（总面积 53.35 平方米）。
10. 土地使用权终止日期：2049 年。
11. 建筑面积：40.00 平方米。

估价对象 2：



1. 估价对象名称：住宅用房。
2. 产权证号：《重庆市房地产权证》证号为 204 房地证 2009 字第 03371 号。
3. 位置：重庆市合川区官渡镇金桥街住宅用房。
4. 证载权利人：赵某某、林某某。
5. 证载房屋用途：住宅用房。
6. 证载土地用途：商住用地。
7. 实际用途：住宅用房
8. 土地使用权类型：出让。
9. 土地使用权分摊面积：未分摊（总面积 53.35 平方米）。
10. 土地使用权终止日期：2049 年。
11. 建筑面积：176.00 平方米。

估价对象 1、2 分摊的土地为国有建设用地，土地所有权属中华人民共和国，房屋所有权和土地使用权属证载权利人。

估价对象 1、2 已设立抵押，且已被法院查封，具体抵押权人和查封法院以执行法院核实为准，截止价值时点，尚未解除抵押、查封。

（三）区位状况

1. 位置状况

估价对象 1、2 位于重庆市合川区官渡镇金桥街（现为重庆市合川区官渡镇民兴街 10 号）。距官渡镇商业中心约 0.50 公里，位于合川区官渡镇主干道旁，北临官兴街，南临金桥街，西临住宅小区，东临民兴街。估价对象 1、2 为同一幢房屋，共 4 层，估价对象 1 为第 1 层商业用房、估价对象 2 为第 4 层住宅用房，朝马路，位置条件较好。

2. 交通状况

估价对象 1、2 位于重庆市合川区官渡镇金桥街（现为重庆市合川区官渡镇民兴街 10 号）。区域内路面均已硬化，距官渡镇汽车站约 0.3 公里，距合川火车北约 20.00 公里，距江北机场



约 45.00 公里，交通较便捷。

3. 环境状况

估价对象 1、2 位于重庆市合川区官渡镇金桥街(现为重庆市合川区官渡镇民兴街 10 号)。距官渡镇商业中心约 0.50 公里，附设各种商业形态，如各类餐饮、副食店、美容美发、娱乐茶楼、美容美发等。估价对象所处区域为重庆市合川区官渡镇，道路两旁绿化带以种植小叶榕为主，环境状况较好。

4. 公共服务设施完备程度

估价对象 1、2 位于重庆市合川区官渡镇金桥街(现为重庆市合川区官渡镇民兴街 10 号)。周边有合川区官渡镇人民政府、官渡镇完全小学、官渡中学、农村商业银行官渡营业部，农贸市场等，公共服务配套及生活配套设施完备。

5. 基础设施状况

估价对象 1、2 所在区域基础设施已达“六通”，即，通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯。

(四) 实物状况

1. 土地实物状况

- (1) 估价对象 1、2 证载土地使用权面积为 53.35 平方米。
- (2) 估价对象 1、2 土地使用权类型为出让。
- (3) 估价对象 1、2 土地用途为商住用地。
- (4) 估价对象 1、2 终止日期为 2049 年。
- (5) 估价对象 1、2 四至北临官兴街，南临金桥街，西临住宅小区，东临民兴街。
- (6) 估价对象 1、2 整形度、基地承载力为土地呈规则矩形，地势平坦，地基承载能力较强。
- (7) 估价对象 1、2 开发程度已达红线外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯)、红线内“场地平整”的开发程度。

2. 建筑物实物状况



估价对象 1、2 位于重庆市合川区官渡镇金桥街(现为重庆市合川区官渡镇民兴街 10 号)。实际为同一幢房屋，整幢建筑共 4 层，约建成于 1999 年，混合结构，外墙贴墙砖，整幢建筑通上水、通下水、通电、通气、通讯。

估价对象 1 位于该幢房屋的第 1 层商业用房、开间约 3 米，进深约 11 米，层高约 2.8 米，证载建筑面积 40 平方米。入户门为卷帘门，地面为地砖，内墙、顶棚刷涂料，天棚石膏吊顶。朝马路，整体通风采光一般。现场勘查日为承租人经营使用。

估价对象 2 位于该幢房屋的第 4 层住宅用房，证载建筑面积为 176 平方米，室内清水，朝马路，整体通风采光一般。现场勘查日为空置。

经现场勘查，估价对象有水、电、气等设施设备配套，无物业管理，能正常使用，维护状况一般。

五、价值时点

价值时点是指估价对象价值或价格对应的某一特定时间。本次估价设定的价值时点为 2019 年 11 月 29 日，为估价人员对估价对象实地查勘之日。

六、价值类型

本报告采用的价值标准为市场价值标准。

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。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的工作原则以及遵守最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则等技术性原则。

(一) 独立、客观、公正原则

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



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）最高最佳利用原则

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。本次估价人员以估价对象证载用途为最高最佳利用。

（四）替代原则

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。类似房地产是指与估价对象的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

（五）价值时点原则

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。

八、估价依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国资产评估法》；
5. 与本次估价目的相关的法律法规。

（二）技术规范依据

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
3. 中华人民共和国司法部令第132号《司法鉴定程序通则》；
4. 《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）；
5. 《重庆市高级人民法院关于执行工作中司法评估的规定》（2012年试行）；



6. 《重庆市司法局关于规范司法鉴定工作有关问题的通知》(渝司办[2007]161号);
7. 《重庆市司法鉴定条例》;
8. 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);
9. 《关于加强房地产、土地司法评估管理的通知》(渝地房评经协发[2013]021号);
10. 《关于推进司法鉴定工作的若干意见》(渝司发[2015]175号);
11. 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);
12. 最高人民法院办公厅等《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办(2018)273号);
13. 本公司资产评估工作规程。

(三) 估价委托人提供的相关估价资料

1. 估价委托人提供的产权证明相关复印件;
2. 其他估价相关资料。

(四) 估价人员现场查勘, 调查所取得的资料

1. 估价人员实际踏勘获取的有关估价对象区域及实体状况的资料;
2. 估价人员调查收集的市场交易、租金水平、成本费用等资料;
3. 估价人员实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

九、估价方法

(一) 估价思路

估价对象1证载用途为非住宅用房, 实际用途与证载用途相符。估价对象1位于重庆市合川区官渡镇金桥街(现为官渡镇官兴街10号), 区域内同类型的房地产在市场中出租比较活跃; 估价对象2为住宅用房, 实际用途与证载用途相符。估价对象2位于重庆市合川区官渡镇金桥街(现为官渡镇官兴街10号4-1、4-2), 区域内同类型的房地产在市场中出售及出租比较活跃,



适宜采用房地合一的技术路线进行估价。

（二）估价方法介绍

1. 比较法

比较法是指选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法，主要适用于区域内同类型房地产数量较多且经常发生交易并具有一定可比性的房地产。

2. 收益法

收益法是指通过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，收益法适用的估价对象为收益性房地产，包括其类似房地产具有收益即可。

3. 成本法

成本法是通过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，主要适用于很少发生市场交易，且没有经济收益或没有潜在经济收益的房地产。

4. 假设开发法

假设开发法是指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，适用于具有开发或再开发潜力的房地产。

（三）估价方法的选取

1. 比较法

估价对象 1 证载用途为非住宅，实际用途与证载用途相符。估价人员对估价对象以及同类型的房地产进行了市场调查、了解，该区域同类型的房地产在市场中出售较少，故不适宜采用比较法进行估价。



估价对象 2 证载用途为住宅用房，实际用途与证载用途相符。估价人员对估价对象以及同类型的房地产进行了市场调查、了解，该区域同类型的房地产在市场中出售比较活跃，同时也易收集到同类型房地产的出售交易案例，适宜采用比较法进行估价。

2. 收益法

估价对象 1 证载用途为非住宅，实际用途与证载用途相符。估价人员对估价对象以及同类型的房地产进行了市场调查、了解，该区域同类型的房地产在市场中租赁比较活跃，同时也易收集到同类型房地产出租的租金水平，适宜采用收益法进行估价。

估价对象 2 证载用途为住宅用房，实际用途与证载用途相符。估价人员对估价对象以及同类型的房地产进行了市场调查、了解，该区域同类型的房地产在市场中租赁比较活跃，同时也易收集到同类型房地产出租的租金水平，适宜采用收益法进行估价。

3. 成本法

估价对象 1 证载用途为非住宅，实际用途与证载用途相符。本次估价结合估价对象的性质，成本法难以合理反映估价对象的市场价值，不宜采用成本法进行估价。

估价对象 2 证载用途为住宅用房，实际用途与证载用途相符。本次估价结合估价对象的性质，成本法难以合理反映估价对象的市场价值，不宜采用成本法进行估价。

4. 假设开发法

估价对象 1 证载用途为非住宅，实际用途与证载用途相符。截止价值时点，估价对象已完成开发，不宜采取假设开发法进行估价。

估价对象 2 证载用途为住宅用房，实际用途与证载用途相符。截止价值时点，估价对象已完成开发，不宜采取假设开发法进行估价。

(四) 估价方法的确认

估价人员通过实地勘察，结合上述分析，依据《房地产估价规范》，在成本法、假设开发法不宜使用的情况下，最终决定采用比较法和收益法进行估价，求出估价对象在价值时点的市场价值。



（五）所选取的方法介绍

1. 比较法

比较法是指选取一定数量的可比案例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比案例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。其计算的一般公式为：

比准价格 = 可比案例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 权益状况调整系数 × 实物状况调整系数。

首先按上述一般公式对所选取的可比案例进行比较修正求出的比准价格，然后对每个可比案例的情况进行分析、判断，选择适当的权重比例以此来求出估价对象价格。

2. 收益法

收益法是指通过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，本次估价结合到估价对象以及类似出租状况，本次采用如下计算公式：

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

公式中：V—收益价值

A_i—第 i 年净收益

Y—报酬率

t—收益期

房地产年净收益的确定：根据估价对象历年实际收益情况并结合从报纸、互联网上等途径收集的案例及实际调查的情况而确定；

房地产报酬率的确定：以安全利率加上一定的风险调整值而确定；

房地产收益期的确定：根据建筑物的经济寿命、土地使用权剩余使用年限、实际勘察等情况确定。

（六）相关数据的来源与确定、参数的选取与运用

1. 比较法

采用比较法估价时，所选取的可比实例是由估价人员在与估价对象同一区域内市场调查获取的。根据《房地产估价规范》和估价人员调查获取的资料，对影响估价对象价值的各个影



响因素进行修正，最终以三个比准价格的平均数确定委估房地产在价值时点的市场价值。

2. 收益法

采用收益法估价时，其客观租金水平及需支付的各种费用，是通过估价人员市场调查分析而获取的。根据《房地产估价规范》和估价人员对估价对象的了解，以及价值时点类似房地产的盈利水平，测算并确定房地产的报酬率或资本化率、递增比率、房地产收益期，最终确定委估房地产在价值时点的市场价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用比较法和收益法进行估价，最后确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为：

估价总值：¥62.72 万元，大写：人民币陆拾贰万柒仟贰佰元整。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象及相关结果		估价结果	估价结果
估价对象 1	重庆市合川区官渡镇金 桥街商业用房	总价 (万元)	15.20
		建筑面积 (平方米)	40.00
		单价 (元/平方米)	3,800.00
估价对象 2	重庆市合川区官渡镇金 桥街住宅用房	总价 (万元)	47.52
		建筑面积 (平方米)	176.00
		单价 (元/平方米)	2,700.00
汇总估价值		总价 (万元)	62.72
		建筑面积 (平方米)	216.00

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张 力	5020040094	张 力	2020 年 4 月 13 日
殷 骏	5020190015	殷 骏	2020 年 4 月 13 日



重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司
Chongqing Diwei Asset Appraisal & Real Estate Appraisal CO.,LTD.

十二、实地查勘期

估价人员自 2019 年 11 月 29 日进入实地查勘现场，并于 2019 年 11 月 29 日完成实地查勘。

十三、估价作业期

估价作业期为自受理估价委托之日起至估价报告出具之日止。即 2019 年 11 月 20 日至 2020 年 4 月 13 日。

十四、估价报告使用期限

根据国家有关法律、法规的规定，本估价报告自估价报告出具日 2020 年 4 月 13 日起壹年内有效，在有效期内对本报告的利用应充分考虑估价对象的价格变动因素。

重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司

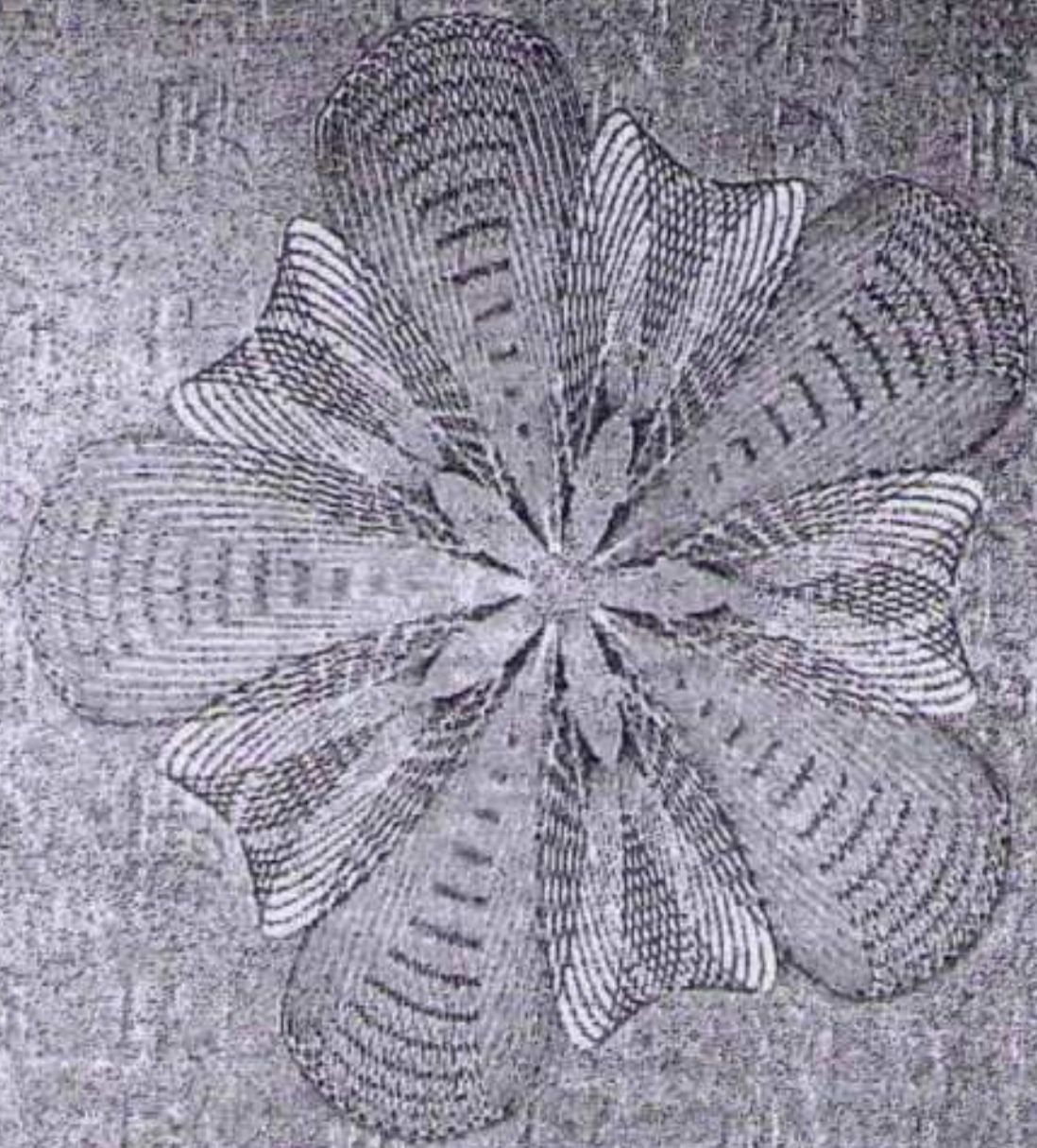
法定代表人：



2020 年 4 月 13 日

204 房地证 2009 字第 0337号

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《重庆市土地房屋权属登记条例》等规定，为保护房屋所有权人、土地使用权人的合法权益，对权利人申请登记，经审查符合条件的，颁发此证。



重庆市国土资源和房屋管理局监制

编号: []



发证机关

赵生正、林利

记事

身份证

住宅面积171㎡，非住宅40㎡。

合川区官渡镇金桥街

出止

综合

商住

综合

㎡

第1.4

共有170㎡ 分给33.36㎡

216㎡

2019年

㎡

附件编号:20000000012

档案编号

档案编号

登记日期

登记日期

年 月 日

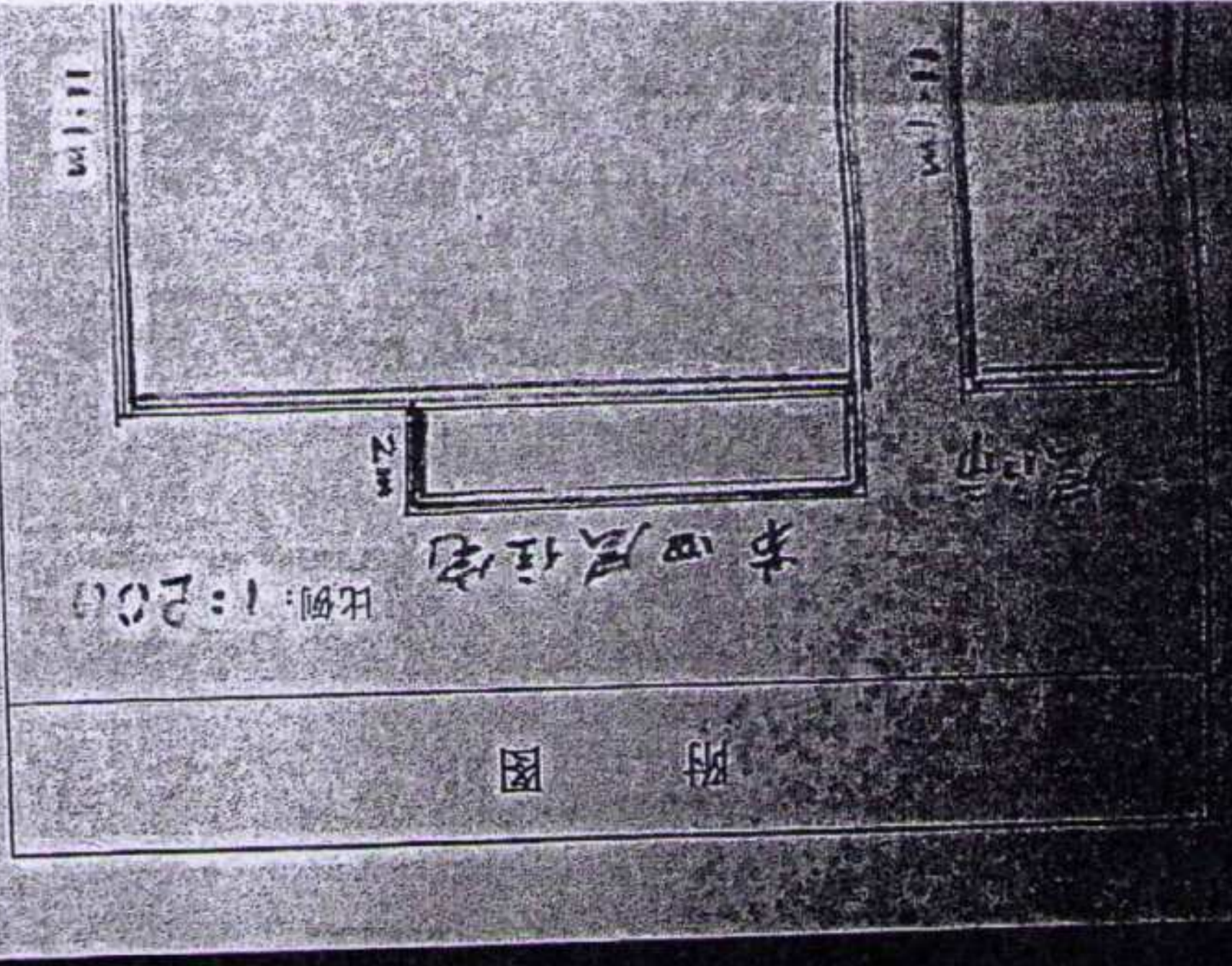
2019



抵押权人	类别	抵押情况	权利价值	设定日期	债务履行期限	注销日期
重庆农村商业 银行合川支行	全部	抵押	土地房屋抵押 20万 2个证	2009.04.16 登记截止日期	2010.04.14 2009008376	

抵押权人	类别	抵押情况	权利价值	设定日期	债务履行期限	注销日期
农商行合川支行	全部	抵押	22万元	2010.04.30	2012.04.29 7010005905	
农商行合川支行	全部	抵押	28万	2010.04.30	2012.05.03	

该房地产已抵押给重庆农村商业银行股份有限公司合川支行，最高额抵押担保的最高债权额为200000元，债务履行期限从2014年06月05日至2017年06月04日止，于2014年06月05日办理抵押登记，业务编号为201406050160022。



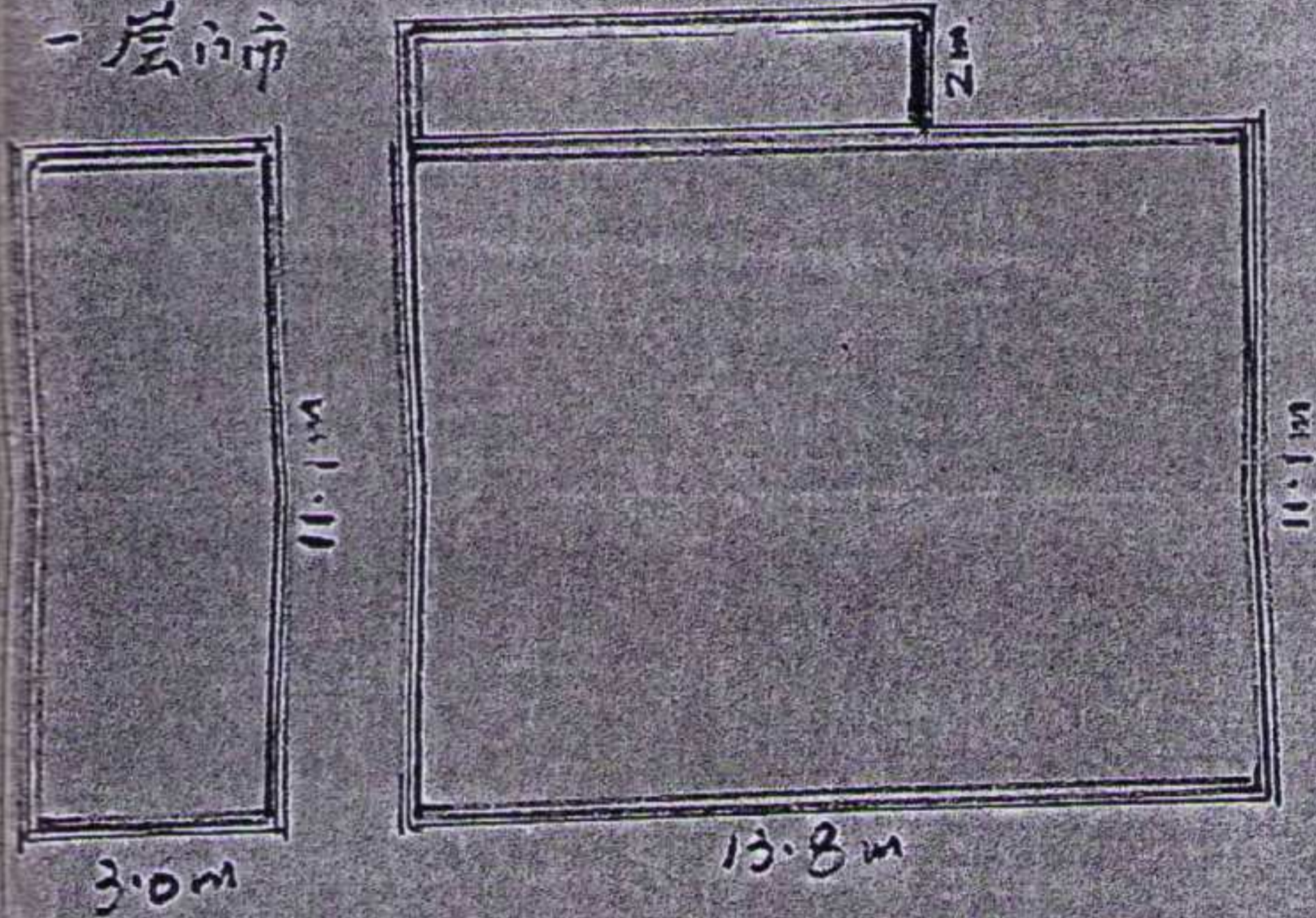


附图

比例: 1:200

第四层住宅

一层门市



前墙

后墙

左墙

右墙

前墙

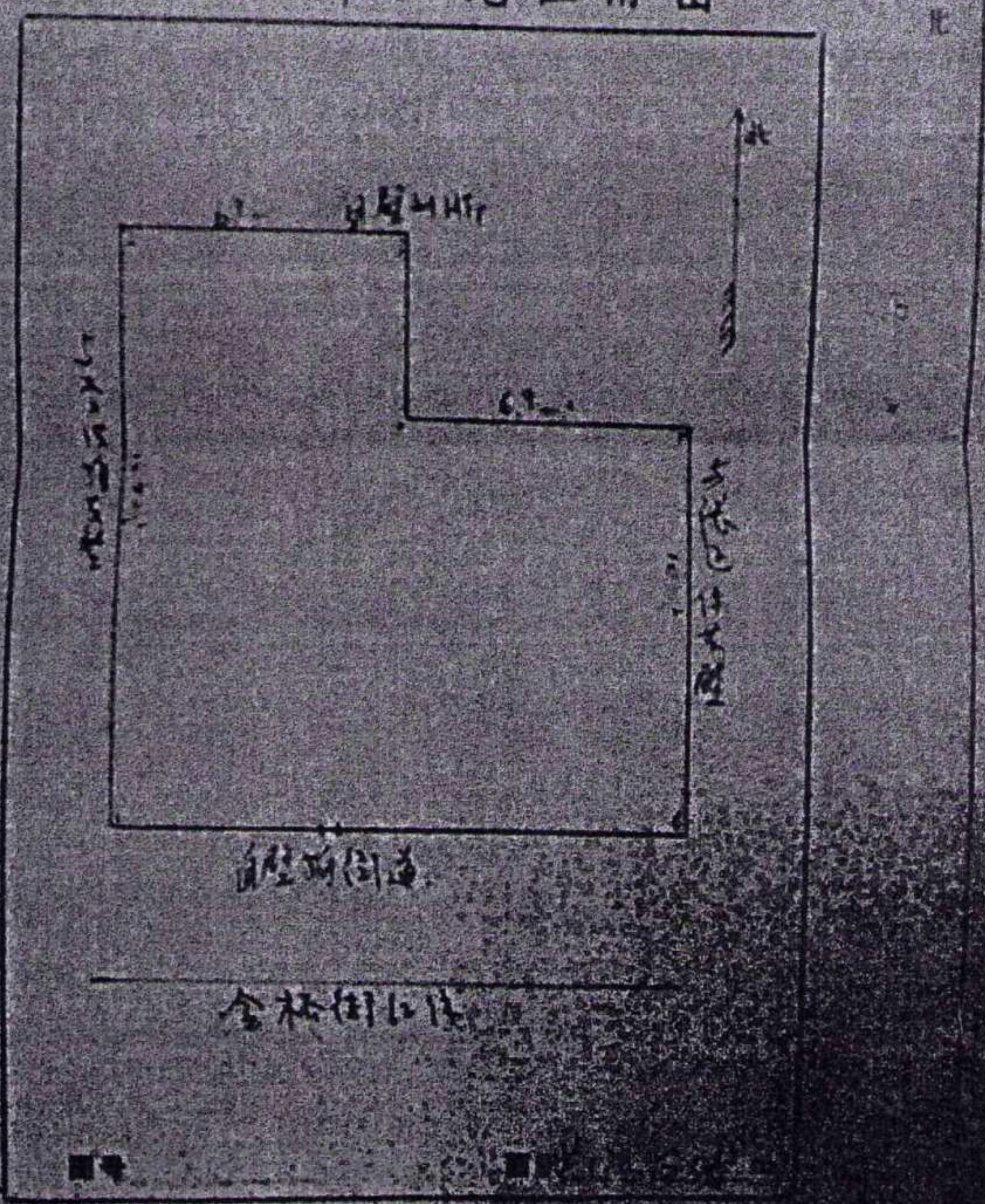
底层与通... 住宅与... 中... 左... 右...

底层与通... 住宅与... 中... 左... 右...

包印

订明边长(米)

重庆市土地证附图



图号

图号

图号

比例尺 1:1000

重庆市国土资源局

证 明

权利人赵建、林利共同拥有位于合川区官渡镇金桥街有房屋一套，房地产权证为 200903371 号，经查询重庆市不动产登记系统，该房总建筑面积为 216 平方米，住宅建筑面积为 176 平方米，非住宅建筑面积为 40 平方米。

特此证明！

合川区不动产登记事务中心



户口牌号证明

兹有赵喜儿（身份证号码 510224197410167324）、林川（身份证号码 510224197410167324）的原产权证（编号 2316001274）原地址为合川区官渡镇金桥街，现地址门市为重庆市合川区官渡镇民兴街 10 号，住房为重庆市合川区官渡镇民兴街 10 号 4-1，4-2。特此证明，情况属实。

重庆市合川区公安局官渡派出所
2019年10月