



房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：重中融信评[2020]（S027）号

估价项目名称：位于江津区几江街道和朱杨镇的 7 处商业和住宅房地产司法鉴
定估价项目

估价委托人：重庆市江津区人民法院

房地产估价机构：重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：杨 婷（注册号：5020110006）

史仕军（注册号：5020040077）

估价报告出具日期：2020 年 6 月 18 日





致估价委托人函

重庆市江津区人民法院：

受贵院的委托，重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司（以下简称本公司）对委托的估价对象进行了实地查勘，根据贵院提供的用于本次估价的相关资料，本着独立、客观、公正的估价原则，依据国家相关法律法规、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50889-2013）和本公司掌握的房地产估价基础资料，在市场调查基础上，选择适当的估价方法，结合注册房地产估价师的经验，经过客观的分析、测算，对估价对象在价值时点的市场价值进行了评估，现将估价对象情况及估价结果报告如下：

1、估价目的：为委托方履行司法程序提供房地产在价值时点的市场价值参考依据。

2、估价对象：权属于张夕容、陈祥洲位于江津区几江街道和朱杨镇的7处商业和住宅房地产（详见下表）。

序号	产权证号	权利人	座落	土地使用权类型	土地用途	分摊土地使用权面积m ²	房屋用途	建筑面积m ²
1	203房地证2011字第40954号	张夕容、陈祥洲	江津区几江街道蒲草田片区E-2幢1-11号	出让	商业用地	24.64	商业用房	204.88
2	203房地证2010字第14732号	张夕容、陈祥洲	江津区几江街道蒲草田片区奎星广场E-2幢4号	出让	商业用地	22.47	商服用房	186.88
3	44813	张夕容、陈祥洲	江津区几江街道西园路津西花园综合楼A幢负1-11号	出让	商服用地	16.94	商服用房	62.06
4	06277	张夕容、陈祥洲	江津区几江街道滨江西段33-5号片区金桥港湾星月苑A幢133号	出让	住宅用地	3.82	住宅	96.96
5	2010-15662	张夕容、陈祥洲	江津区几江街道西关街69号渝津花园A幢A-1-2号	出让	商服用地	4.14	商铺	73.03
6	01205	张夕容	江津区朱杨镇桥坪村黄金堡康居工程3单元6-2号	批准拨用宅基地	住宅用地	22.2	住宅	133.12
7	2015J00149	陈祥洲	江津区朱杨镇桥坪村建坪组石高山	批准拨用宅基地	住宅用地	90	住宅	270.00
合计		—	—	—	—	184.21	—	1026.93

3、价值时点：2020年4月1日。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：收益法、比较法、成本法。

6、估价结果：

估价结果汇总表（币种：人民币）

估价方法及结果	估价结果
---------	------





估价对象 1 (江津区几江街道蒲草田片区E-2幢1-11号)	总价 (万元)	367.14
	单价 (元/m ²)	17920
估价对象 2 (江津区几江街道蒲草田片区奎星广场E-2幢4号)	总价 (万元)	400.30
	单价 (元/m ²)	21420
估价对象 3 (江津区几江街道西园路津西花园综合楼A幢负1-11号)	总价 (万元)	21.04
	单价 (元/m ²)	3390
估价对象 4 (江津区几江街道滨江西段33-5号片区金桥港湾星月苑A幢133号)	总价 (万元)	47.22
	单价 (元/m ²)	4870
估价对象 5 (江津区几江街道西关街69号渝津花园A幢A-1-2号)	总价 (万元)	127.95
	单价 (元/m ²)	17520
估价对象 6 (江津区朱杨镇桥坪村黄金堡康居工程3单元6-2号)	总价 (万元)	21.83
	单价 (元/m ²)	1640
估价对象 7 (江津区朱杨镇桥坪村建坪组石高山)	总价 (万元)	52.65
	单价 (元/m ²)	1950
汇总评估价值	总值 (万元)	1038.13

总价: ¥1038.13 万元 (保留至佰元位)

大写 (人民币): 壹仟零叁拾捌万壹仟叁佰元整。

(以上内容摘自房地产估价报告书, 欲全面了解本估价项目情况, 应认真阅读报告书全文。)

估价机构: 重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人: 尹锋



二〇二〇年六月十八日





目 录

致估价委托人函.....	2
目 录.....	4
估 价 师 声 明.....	5
估 价 的 假 设 和 限 定 条 件.....	6
房 地 产 估 价 结 果 报 告.....	8
一、估价委托人和估价报告使用者.....	8
二、估价方：重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象概况.....	8
五、价值时点.....	16
六、价值定义.....	16
七、估价原则.....	16
八、估价依据.....	17
九、估价方法.....	18
十、估价结果.....	20
十一、房地产估价报告使用提示.....	20
十二、司法鉴定人员.....	21
十三、实地查勘期.....	21
十四、估价作业期.....	21
附 件.....	22





估 价 师 声 明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师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定条件的限制；本估价报告无专家提供专业帮助。

3、注册房地产估价师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，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按照房地产估价规范（GB/T 50291-2015）和房地产估价基本术语标准（GB/T 50889-2013）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师杨婷对本次估价对象于 2020 年 4 月 1 日进行了实地勘察。





估价的假设和限定条件

一、一般假设：

1、估价人员已经对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设估价对象是合法、真实、准确和完整的。

2、估价人员已对房屋安全、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，假设估价对象能正常安全使用。

3、假设估价对象可以在公开市场上转让；在价值时点前，相对于物业的特性和房地产市场状况而言，有一段合理的谈判周期；买卖双方的行为都是精明和谨慎的；存在一个自愿销售的卖者和一个自愿购买的买者；在此周期内，市场状态和价格水平是静止不变的；不考虑特殊买家的出价。

二、未定事项假设

除估价对象 4 和 6，其余估价对象的产权登记资料均未记载建筑物的建成年份信息，估价委托人亦未提供相关资料，本次估价建筑物的建成年代以估价人员调查结果进行设定，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

三、背离事实假设

本次评估中，估价人员未考虑委估房地产存在抵押、担保、查封，以及如果委估房地产出售应承担的税费等可能影响其价值的限制事项，即假设前述限制事项对估价对象市场价值不造成影响。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

1、本次估价对象产权信息以估价委托人提供的《房地产权证》和《重庆市江津区房地产登记申请审批表》复印件登记信息为准，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、估价对象 1、2、3、5 为商业用房，估价委托人未提供委估房地产的土地出让合同，本次评估假设估价对象土地使用权期限届满后，建筑物无偿收回。





3、估价委托人提供的《房地产权证》（估价对象 1：203 房地证 2011 字第 40954 号）、（估价对象 2：203 房地证 2010 字第 14732 号）未含委估对象记事页，本次评估设定其记事页所载内容与产权证其余部分一致。

4、估价委托人和评估人员未能进入估价对象 1、2、5 进行室内查勘，本次评估假设估价对象 1、2、5 室内为简单装修，评估价值已考虑装修价值。

六、估价报告使用限制

1. 本次估价结果仅作为重庆市江津区人民法院执行案件时使用，不得作其它用途，如由于使用不当造成的不良后果，与司法鉴定机构及鉴定人员无关。估价结果的有效性有赖于本次估价的假设、限制以及本次估价所遵循的经济原则。

2. 本次估价结果自本估价报告出具之日起一年内有效（2020 年 6 月 18 日至 2021 年 6 月 17 日），若在此期间内由于国家政策、经济环境、房地产市场状况以及估价对象本身的物理状况等因素发生重大变动，且这些变动对估价结果产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

3、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本报告由重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司负责解释。

5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

七、特殊事项说明

根据估价委托人提供的估价对象 7《重庆市江津区房地产登记申请审批表》记载内容和估价人员实地查勘，估价对象 7 另有超建面积和超占面积，该部分面积未包含在本次委托内，故本次评估不包含其超建面积和超占面积价值。



房地产估价结果报告

一、估价委托人和估价报告使用者

- 1、估价委托人：重庆市江津区人民法院
- 2、估价报告使用者：国家法律、法规规定的其他使用者

二、估价方：重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

估价机构：重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司

住 所：重庆市渝中区新华路 216 号第 15 层 7#

统一社会信用代码：91500103450428813Q

资质证书编号：渝房评备字（2018）第 1-007 号

资质等级：一级

法定代表人：尹锋

联系电话：023-63716085-8009/8010

传 真：023-63716085-8003

三、估价目的

为委托方履行司法程序提供房地产在价值时点的市场价值参考依据。

四、估价对象概况

（一）案情简介

重庆市江津区人民法院受理“重庆农村商业银行股份有限公司江津分行与张夕容、陈祥洲、重庆彩洲商贸有限公司刑事退赔纠纷”一案（（2018）渝0116执3365号），委托我公司对张夕容、陈祥洲所有的位于江津区几江街道和朱杨镇的7处房屋的市场价值进行评估。

（二）本次估价对象及范围：

权属于张夕容、陈祥洲位于江津区几江街道和朱杨镇的 7 处商业和住宅房地产（详见下表）。

序	产权证号	权利人	座落	土地使用	土地	分摊土地使	房屋	建筑面积
---	------	-----	----	------	----	-------	----	------



号				权类型	用途	用权面积m ²	用途	m ²
1	203 房地证 2011 字第 40954 号	张夕容、陈祥洲	江津区几江街道蒲草田片区 E-2 幢 1-11 号	出让	商业用地	24.64	商业用房	204.88
2	203 房地证 2010 字第 14732 号	张夕容、陈祥洲	江津区几江街道蒲草田片区 奎星广场 E-2 幢 4 号	出让	商业用地	22.47	商服用房	186.88
3	44813	张夕容、陈祥洲	江津区几江街道西园路津西花园综合楼 A 幢负 1-11 号	出让	商服用地	16.94	商服用房	62.06
4	06277	张夕容、陈祥洲	江津区几江街道滨江西段 33-5 号片区金桥港湾星月苑 A 幢 133 号	出让	住宅用地	3.82	住宅	96.96
5	2010-15662	张夕容、陈祥洲	江津区几江街道西关街 69 号 渝津花园 A 幢 A-1-2 号	出让	商服用地	4.14	商铺	73.03
6	01205	张夕容	江津区朱杨镇桥坪村黄金堡康居工程 3 单元 6-2 号	批准拨用 宅基地	住宅用地	22.2	住宅	133.12
7	2015J00149	陈祥洲	江津区朱杨镇桥坪村建坪组石高山	批准拨用 宅基地	住宅用地	90	住宅	270.00
合计		—	—	—	—	184.21	—	1026.93

(三) 实物状况描述与分析

1、建筑物实物状况

1.1、估价对象 1 (房地产权证: 203 房地证 2011 字第 40954 号)

(1) 名称: 估价对象坐落于江津区几江街道蒲草田片区 E-2 幢 1-11 号, 物业名称为“奎星广场”。

(2) 建筑规模: 证载建筑面积为 204.88 平方米, 套内面积为 198.72 平方米。

(3) 用途: 估价对象房屋用途登记为商业用房, 目前空置。

(4) 建筑结构: 估价对象房屋结构登记为钢筋混凝土结构。

(5) 设施设备: 估价对象水、电、消防等配套设施设备齐全, 能保障使用的基本需要。

(6) 装饰装修: 估价对象安装卷帘门, 室内简单装修。

(7) 空间布局: 呈矩形, 开间一般, 进深较长。

(8) 建筑功能: 住宅底商。

(9) 外观及新旧程度: 建筑物外墙贴墙砖, 无明显减值因素。据评估人员地调查, 估价对象所在建筑物约 2004 年建成, 约七五成新。

(10) 其他状况: 估价对象所在建筑物共 10 层 (-1 层至第 2 层为商业, 3-9 层为住宅), 估价对象登记楼层为第 1 层 (平街层, 一面临街)。估价对象正常维护保养, 无明显减值因素。





1.2、估价对象 2（房地产权证：203 房地证 2010 字第 14732 号）

(1) 名称：估价对象坐落于江津区几江街道蒲草田片区奎星广场 E-2 幢 4 号，物业名称为“奎星广场”。

(2) 建筑规模：证载建筑面积为 186.88 平方米，套内面积为 181.26 平方米。

(3) 用途：估价对象房屋用途登记为商服用房，目前空置。

(4) 建筑结构：估价对象房屋结构登记为钢筋混凝土结构。

(5) 设施设备：估价对象水、电、消防等配套设施设备齐全，能保障使用的基本需要。

(6) 装饰装修：估价对象安装卷帘门，室内简单装修。

(7) 空间布局：呈矩形，开间较大，进深较短。

(8) 建筑功能：住宅底商。

(9) 外观及新旧程度：建筑物外墙贴墙砖，无明显减值因素。据评估人员地调查，估价对象所在建筑物约 2004 年建成，约七五成新。

(10) 其他状况：估价对象所在建筑物共 10 层（-1 层至第 2 层为商业，3-9 层为住宅），估价对象登记楼层为第 1 层（平街层，两面临街）。估价对象正常维护保养，无明显减值因素。

1.3、估价对象 3（江津区房地产登记申请及审批表：业务编号 06070001）

(1) 名称：估价对象坐落于江津区几江街道西园路津西花园综合楼 A 幢负 1-11 号（登记证书号 44813），物业名称为“津西花园”。

(2) 建筑规模：证载建筑面积为 62.06 平方米，套内面积为 59.64 平方米。

(3) 用途：估价对象房屋用途登记为商服用房，目前作为车库自用。

(4) 建筑结构：估价对象房屋结构登记为混合。

(5) 设施设备：估价对象水、电、消防等配套设施设备齐全，能保障使用的基本需要。

(6) 装饰装修：估价对象安装卷帘门，室内简单装修，地面水泥找平，墙面及顶刷白。

(7) 空间布局：呈矩形，开间一般，进深较长。

(8) 建筑功能：住宅底商。

(9) 外观及新旧程度：建筑物外墙贴马赛克，无明显减值因素。据评估人员地调查，估价对象所在建筑物约 1998 年建成，约六成新。



(10) 其他状况：估价对象所在建筑物共 9 层（-1 层为商业，1-8 层为住宅），估价对象登记楼层为 -1 层（平小区内道路）。估价对象正常维护保养，无明显减值因素。

1.4、估价对象 4（重庆市江津区房地产登记申请及审批表：业务编号 4895）

(1) 名称：估价对象坐落于江津区几江街道滨江西段 33-5 号片区金桥港湾星月苑 A 幢 133 号（登记证书号 4895），物业名称为“金桥港湾”。

(2) 建筑规模：证载建筑面积为 96.96 平方米，套内面积为 83.28 平方米。

(3) 用途：估价对象房屋用途登记为住宅，目前作为住宅自用。

(4) 建筑结构：估价对象房屋结构登记为钢混。

(5) 设施设备：估价对象水、电、气、消防等配套设施设备齐全，安装 2 部电梯，1 层 8 户，能保障使用的基本需要。

(6) 装饰装修：估价对象室内天棚刷白，内墙贴墙纸，地面铺木地板，厨卫地面铺砖，墙面贴砖，顶部为铝扣板，门窗：入户防盗门，室内套装木门，安装塑钢窗，通水、电、气等基础设施。

(7) 空间布局：2 室 2 厅 1 厨 1 卫。

(8) 建筑功能：高层住宅。

(9) 外观及新旧程度：建筑物外墙贴墙砖，无明显减值因素。估价对象登记为 2008 年建成，约八成新。

(10) 其他状况：估价对象所在建筑物共 30 层（-2 层为车库，-1 层为架空层，1-28 层为住宅），估价对象登记楼层为 3 层，朝向东南。估价对象正常维护保养，无明显减值因素。

1.5、估价对象 5（重庆市江津区房地产登记申请及审批表：业务编号 38319）

(1) 名称：估价对象坐落于江津区几江街道西关街 69 号渝津花园 A 幢 A-1-2 号（登记证书号 2010-15662），物业名称为“渝津花园”。

(2) 建筑规模：证载建筑面积为 73.03 平方米，套内面积为 68.89 平方米。

(3) 用途：估价对象房屋用途登记为商铺，目前空置。

(4) 建筑结构：估价对象房屋结构登记为钢筋混凝土。

(5) 设施设备：估价对象水、电、消防等配套设施设备齐全，能保障使用的基本需要。

(6) 装饰装修：估价对象安装卷帘门和玻璃门，室内石膏板吊顶，内墙刷白，地面铺地砖。





(7) 空间布局：开间较大，进深一般。

(8) 建筑功能：住宅底商。

(9) 外观及新旧程度：建筑物外墙贴墙砖，无明显减值因素。据评估人员地调查，估价对象所在建筑物约 2009 年建成，约八成新。

(10) 其他状况：估价对象所在建筑物共 28 层，估价对象登记楼层为 1 层（平街层）。估价对象正常维护保养，无明显减值因素。

1.6、估价对象 6（重庆市江津区房地产登记申请审批表：业务编号 2012001176）

(1) 名称：估价对象坐落于江津区朱杨镇桥坪村黄金堡康居工程 3 单元 6-2 号（登记证书号 01205），物业名称为“黄金堡康居工程”。

(2) 建筑规模：证载建筑面积为 133.12 平方米，套内面积未登记。

(3) 用途：估价对象房屋用途登记为住宅，目前作空置。

(4) 建筑结构：估价对象房屋结构登记为混合。

(5) 设施设备：估价对象水、电、气、消防等配套设施设备齐全，无电梯，1 层 2 户，能保障使用的基本需要。

(6) 装饰装修：估价对室内天棚未装饰，内墙大部分未装饰，部分贴墙砖，地面未装饰，厨卫地面铺砖，墙面贴砖，顶部未装饰，门窗：入户防盗门，安装塑钢窗。

(7) 空间布局：3 室 2 厅 1 厨 2 卫。

(8) 建筑功能：多层住宅。

(9) 外观及新旧程度：建筑物外墙贴墙砖，无明显减值因素。估价对象登记为 2009 年建成，约八成新。

(10) 其他状况：估价对象所在建筑物共 6 层，估价对象登记楼层为 6 层，朝向西北。估价对象正常维护保养，无明显减值因素。

1.7、估价对象 7（重庆市江津区房地产登记申请审批表：业务编号 2014017756）

(1) 名称：估价对象坐落于江津区朱杨镇桥坪村建坪组石高山（登记证书号 2015J00149），为自建房，无物业名称。

(2) 建筑规模：证载建筑面积为 270 平方米，套内面积未登记；登记信息记载该房屋另有超建面积 108.6 平方米（未纳入评估范围）。

(3) 用途：估价对象房屋用途登记为住宅，目前自用为住宅。

(4) 建筑结构：估价对象房屋结构登记为混合/砖瓦。

(5) 设施设备：估价对象水、电、气、消防等配套设施设备齐全，无电梯，能保





障使用的基本需要。

(6) 装饰装修：估价对室内天棚乳胶漆刷白，内墙贴墙布局部用墙砖作墙裙，地面铺地砖和木地板，厨卫地面铺砖，墙面贴砖，铝扣板吊顶，门窗：入户防盗门，安装塑钢窗和套装木门。

(7) 空间布局：平面布局较为方正。

(8) 建筑功能：多层独栋住宅。

(9) 外观及新旧程度：建筑物外墙刷涂料，无明显减值因素。据评估人员地调查，估价对象所在建筑物约 2014 年建成，约九成新。

(10) 其他状况：估价对象所在建筑物共 3 层，估价对象登记楼层为 1、2、3 层，朝向西南。估价对象正常维护保养，无明显减值因素。

2、土地实物状况

2.1、估价对象 1（房地产权证：203 房地证 2011 字第 40954 号）

(1) 名称：江津区几江街道蒲草田片区 E-2 幢 1-11 号。

(2) 四至：东为南安街、南为南门路、西为天香街、北为相府路。

(3) 面积：分摊土地使用权面积 24.64 平方米，共有使用权面积 3325.76 平方米。

(4) 用途：商业用地。

(5) 形状：宗地形状较规则。

(6) 地形地势及开发程度：宗地红线内六通一平（即通上水、下水、电、路、气、讯及场地平整），宗地红线外六通（即通上水、下水、电、路、气、讯），委估对象所在位置地势较为平坦，无不良地质结构出现，有利于委估对象的正常使用。

(7) 其他状况：土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期至 2053 年 12 月 3 日，土地级别为商业 2 级。

2.2、估价对象 2（房地产权证：203 房地证 2010 字第 14732 号）

(1) 名称：江津区几江街道蒲草田片区奎星广场 E-2 幢 4 号。

(2) 四至：东为南安街、南为南门路、西为天香街、北为相府路。

(3) 面积：分摊土地使用权面积 22.47 平方米，共有使用权面积 3325.76 平方米。

(4) 用途：商业用地。

(5) 形状：宗地形状较规则。

(6) 地形地势及开发程度：宗地红线内六通一平（即通上水、下水、电、路、气、讯及场地平整），宗地红线外六通（即通上水、下水、电、路、气、讯），委估对象所





在位置地势较为平坦，无不良地质结构出现，有利于委估对象的正常使用。

(7) 其他状况：土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期至 2053 年 12 月 3 日，土地级别为商业 2 级。

2.3、估价对象 3（江津区房地产登记申请及审批表：业务编号 06070001）

(1) 名称：江津区几江街道西园路津西花园综合楼 A 幢负 1-11 号。

(2) 四至：东为泡桐树街、南为广法宫街、西为西园路、北为道路。

(3) 面积：分摊土地使用权面积 16.94 平方米，共有使用权面积 8934.2 平方米。

(4) 用途：商服用地。

(5) 形状：宗地形状较规则。

(6) 地形地势及开发程度：宗地红线内六通一平（即通上水、下水、电、路、气、讯及场地平整），宗地红线外六通（即通上水、下水、电、路、气、讯），委估对象所在位置地势较为平坦，无不良地质结构出现，有利于委估对象的正常使用。

(7) 其他状况：土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期至 2053 年 8 月 31 日，土地级别为商业 4 级。

2.4、估价对象 4（重庆市江津区房地产登记申请及审批表：业务编号 4895）

(1) 名称：江津区几江街道滨江西段 33-5 号片区金桥港湾星月苑 A 幢 133 号。

(2) 四至：东为鼎山大道、南为空地、西为滨江大道西段、北为桥南路。

(3) 面积：分摊土地使用权面积 3.82 平方米，共有使用权面积 16138.5 平方米。

(4) 用途：住宅用地。

(5) 形状：宗地形状较规则。

(6) 地形地势及开发程度：宗地红线内六通一平（即通上水、下水、电、路、气、讯及场地平整），宗地红线外六通（即通上水、下水、电、路、气、讯），委估对象所在位置地势较为平坦，无不良地质结构出现，有利于委估对象的正常使用。

(7) 其他状况：土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期至 2054 年 10 月 11 日，土地级别为住宅 3 级。

2.5、估价对象 5（重庆市江津区房地产登记申请及审批表：业务编号 38319）

(1) 名称：江津区几江街道西关街 69 号渝津花园 A 幢 A-1-2 号。

(2) 四至：东为长城路、南为吉祥鑫座、西为军民路、北为西关街。

(3) 面积：分摊土地使用权面积 4.14 平方米，共有使用权面积 4991.81 平方米。

(4) 用途：商服用地。





(5) 形状：宗地形状较规则。

(6) 地形地势及开发程度：宗地红线内六通一平（即通上水、下水、电、路、气、讯及场地平整），宗地红线外六通（即通上水、下水、电、路、气、讯），委估对象所在位置地势较为平坦，无不良地质结构出现，有利于委估对象的正常使用。

(7) 其他状况：土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期至 2054 年 4 月 21 日，土地级别为商业 4 级。

2.6、估价对象 6（重庆市江津区房地产登记申请审批表：业务编号 2012001176）

(1) 名称：江津区朱杨镇桥坪村黄金堡康居工程 3 单元 6-2 号。

(2) 四至：东为 S208 道路、南为空地、西为空地、北为巷道。

(3) 面积：分摊土地使用权面积 22.2 平方米，共有使用权面积 1060.29 平方米。

(4) 用途：住宅用地。

(5) 形状：宗地形状较规则。

(6) 地形地势及开发程度：宗地红线内六通一平（即通上水、下水、电、路、气、讯及场地平整），委估对象所在位置地势较为平坦，无不良地质结构出现，有利于委估对象的正常使用。

(7) 其他状况：土地使用权类型为批准拨用宅基地，土地使用权终止日期未登记，土地性质为集体土地使用权。

2.7、估价对象 7（重庆市江津区房地产登记申请审批表：业务编号 2014017756）

(1) 名称：江津区朱杨镇桥坪村建坪组石高山。

(2) 四至：东、南、西、北均为空地。

(3) 面积：分摊土地使用权面积 90 平方米，另登记有超占面积 50.72 平方米（未纳入评估范围）。

(4) 用途：住宅用地。

(5) 形状：宗地形状较规则。

(6) 地形地势及开发程度：宗地红线内六通一平（即通上水、下水、电、路、气、讯及场地平整），委估对象所在位置地势较为平坦，无不良地质结构出现，有利于委估对象的正常使用。

(7) 其他状况：土地使用权类型为批准拨用宅基地，土地使用权终止日期未登记，土地性质为集体土地使用权。





3、权益状况

委托方提供权属资料如下（复印件）：

《房地产权证》

《重庆市江津区房地产登记申请审批表》

根据以上资料得知估价对象分别为张夕容、陈祥洲共有及分别所有，本次估价不考虑委估房地产存在抵押、担保、查封、租赁，以及如果委估房地产出售应承担的税费等可能影响其价值的限制事项。至价值时点，估价对象部分空置、部分自用。

五、价值时点

1、本估价项目的价值时点确定为 2020 年 4 月 1 日，本次估价的所有取值标准均为价值时点之有效标准；

2、价值时点是估价结果对应的时间点；

3、价值时点是完成估价对象实地查勘之日；

4、本价值时点的选取是较接近于估价目的所要求的经济行为合理实现日期，并经估价委托人同意。

六、价值定义

本次估价的房地产价值为估价对象在价值时点 2020 年 4 月 1 日的市场价值。

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。

七、估价原则

在本次估价中，估价机构严格遵守国家法律、法规和政策规定，遵循独立、客观、科学的工作原则；同时本次房地产估价遵循下列原则：

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地估价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。

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。

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。





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。

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：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。

八、估价依据

（一）估价所依据的法律、法规及估价标准

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国物权法》；
- 6、《城市房地产转让管理规定》；
- 7、《中华人民共和国资产评估法》；
- 8、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 9、《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）；
- 10、《重庆市江津区人民政府关于公布江津区国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（江津府发〔2016〕34号）；
- 11、国家及地方有关房地产估价的其它法律法规资料。

（二）行为依据

《重庆市江津区人民法院鉴定委托书》（2018渝0116执3365号）

（三）估价委托人提供的资料（复印件）

《房地产权证》

《重庆市江津区房地产登记申请审批表》

（四）其他资料

1、估价人员实地踏勘和调查收集的估价对象所在地房地产销售租赁市场等方面的基本情况资料；





2、估价对象所在区域建筑物近期造价等资料。

九、估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法，估价方法的选用应按《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的要求，根据当地房地产市场发育情况，结合待估房地产的具体特点以及估价目的等，选择适宜的估价方法。

(一) 估价方法的选用

估价对象 1、2、3、5：

1、估价对象为商业用房，估价人员通过实地查询、电话咨询、网络询价等方式对估价对象所在区域近期类似房地产交易案例进行了调查，近期类似房地产实际成交案例少，难以收集到交易案例，不符合比较法使用要求，故不采用比较法。

2、估价对象所在区域类似商业房地产可搜集出租情况较多，客观收益容易获取，适宜采用收益法进行估价。

3、成本法是指重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，是一种积算价格，其测算结果不能较好地反映市场状况对类似房地产的影响，客观性相对较差，故不宜采用该方法。

4、假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，估价对象为已建成的房地产，故不宜采用此方法。

综上所述，本次估价采用收益法测算估价对象 1、2、3、5 的价值。

估价对象 4：

1、估价对象为住宅用房，估价人员通过实地查询、电话咨询、网络询价等方式对估价对象所在区域近期类似房地产交易案例进行了调查，近期类似房地产实际成交案例较多，符合比较法使用要求，故可采用比较法。

2、估价对象所在区域类似住宅一般为自用，房地产出租情况较少，客观收益难以获取，不适宜采用收益法进行估价。

3、成本法是指重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，是一种积算价格，其测算结果不能较好地反映市场状况对类似房地产的影响，客观性相对较差，故不宜采用该方法。

4、假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，估价对象为已建成





的房地产，故不宜采用此方法。

综上所述，本次估价采用比较法测算估价对象 4 的价值。

估价对象 6、7：

1、估价对象为集体土地上建造的住宅用房，估价人员通过实地查询、电话咨询、网络询价等方式对估价对象所在区域近期类似房地产交易案例进行了调查，近期类似房地产实际成交案例少，难以收集到交易案例，不符合比较法使用要求，故不采用比较法。

2、估价对象所在区域类似住宅一般为自用，房地产出租情况较少，客观收益难以获取，不适宜采用收益法进行估价。

3、估价对象为集体土地上建造的住宅用房，现时的房地产价格或价值与成本关联性较强，房地产的开发成本能准确反映房地产的实际市场价值，适合采用成本法作为估价方法。

4、假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，估价对象为已建成的房地产，故不宜采用此方法。

综上所述，本次估价采用成本法测算估价对象 6、7 的价值。

(二) 估价方法概述及简要的测算内容

1、方法定义：

1.1、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。

报酬率不变的基本公式为：
$$V = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^i}$$

其中：V——为收益价格（元或元/m²）

a_i——为第 i 年的净收益（元或元/m²）

r——为报酬率（%）

n——为收益年限（年）

i——为年份（年）

1.2、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。

其中：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

1.3、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。





房地产价值=房地产重置成本或重建成本-折旧=房地产重置成本或重建成本×成新率

2、估价测算的简要说明

2.1、比较法测算简要内容：①收集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况、房地产状况修正；⑥计算比较价值。

2.2、收益法测算简要内容：①选用收益法收益模式；②测算收益期；③测算未来收益；④确定报酬率；⑤计算收益价值。

2.3、成本法测算的简要内容：①测算重置成本；②测算成新率；③计算建筑物价值。

十、估价结果

经本公司估价人员实地查勘，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法、收益法、成本法，经过分析和测算，并结合估价人员的经验，确定估价对象在价值时点2020年4月1日所表现市场价值为：

估价结果汇总表（币种：人民币）

估价方法及结果	估价结果	
估价对象1(江津区几江街道蒲草田片区E-2幢1-11号)	总价(万元)	367.14
	单价(元/m ²)	17920
估价对象2(江津区几江街道蒲草田片区奎星广场E-2幢4号)	总价(万元)	400.30
	单价(元/m ²)	21420
估价对象3(江津区几江街道西园路津西花园综合楼A幢负1-11号)	总价(万元)	21.04
	单价(元/m ²)	3390
估价对象4(江津区几江街道滨江西段33-5号片区金桥港湾星月苑A幢133号)	总价(万元)	47.22
	单价(元/m ²)	4870
估价对象5(江津区几江街道西关街69号渝津花园A幢A-1-2号)	总价(万元)	127.95
	单价(元/m ²)	17520
估价对象6(江津区朱杨镇桥坪村黄金堡康居工程3单元6-2号)	总价(万元)	21.83
	单价(元/m ²)	1640
估价对象7(江津区朱杨镇桥坪村建坪组石高山)	总价(万元)	52.65
	单价(元/m ²)	1950
汇总评估价值	总值(万元)	1038.13

总价：¥1038.13万元（保留至佰元位）；

大写（人民币）：壹仟零叁拾捌万壹仟叁佰元整。

十一、房地产估价报告使用提示

1、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；



2、估价结论的有效性取决于委托方提供资料的真实性、本次估价的假设条件和评估经济原则为前提；

3、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，超过一年需重新进行评估；

4、本估价报告中内容未经估价机构同意，不得见诸任何公开媒体；

5、在本次评估书有效期内，若估价对象发生损毁及其权益的重大变化，本报告书及结论无效。

十二、司法鉴定人员

姓名	注册号	签名	签名日期
杨婷	5020110006		2020年6月18日
史仕军	5020040077		2020年6月18日

十三、实地查勘期

本次估价实地查勘期为2020年4月1日，并于当日结束。

十四、估价作业期

本次估价作业日期为2020年4月1日——2020年6月18日。

重庆市中融信房地产土地资产评估有限责任公司



2020年6月18日

