

重庆市第一中级人民法院拟执行位于重庆市北部新区
泰山大道西段6号的4套商业服务用房和160个
停车用房市场价值评估项目

房地产估价报告

(重庆)华西[2021]估字第F212号

重庆华西资产评估有限公司
骑 缝

重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司
中国·重庆

房地产估价报告

估价报告编号：（重庆）华西[2021]估字第F212号

估价项目名称：重庆市第一中级人民法院拟执行位于重庆市北部新区泰山大道西段6号的4套商业服务用房和160个停车用房市场价值评估项目

估价委托人：重庆市第一中级人民法院

房地产估价机构：重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：秦连善（注册号：5020070005）

宋露（注册号：5020090020）

估价报告出具日期：2021年8月9日

致估价委托人函

重庆市第一中级人民法院：

受贵院委托，重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司（以下简称“本公司”）对涂东利与重庆市鸿英房地产开发有限公司借款合同纠纷一案所涉及的房地产进行估价，本公司注册房地产估价师根据估价目的，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下进行了专业分析、测算和判断，现将估价报告的要点内容致函如下：

一、估价目的：为估价委托人执行案件提供委估房地产的公开市场价值参考依据。

二、估价对象：位于重庆市北部新区泰山大道西段6号的4套商业服务用房和160个停车用房（房屋建筑面积合计5705.19平方米，及其分摊的土地使用权），包含室内装修，不包含可移动家具家电、设施等。

三、价值时点：2021年7月27日。

四、价值类型：市场价值，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受压迫的交易双方，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：比较法、收益法。

六、估价结果：

经本公司估价人员实地查勘，遵循客观、公正、合法的原则，采用科学的方法分析估算，确定贵院委估的房地产在价值时点即2021年7月27日的评估价值为：

估价总额：¥2953.72万元

大写：人民币贰仟玖佰伍拾叁万柒仟贰佰元整

详见下表：



估价结果明细表

估价对象	坐落	房屋结构	楼层	房屋用途	房屋建筑面积 (m ²)	车位号	评估单价 (元/m ² 、元/个)	评估总价 (万元)
1	重庆市北部新区泰山大道西段6号附8号	钢筋混凝土结构	负2至负1层	商业服务	60.5	/	29300.00	177.27
2	重庆市北部新区泰山大道西段6号附14号				46.2	/	31400.00	145.07
3	重庆市北部新区泰山大道西段6号附18号				77.56	/	28700.00	222.60
4	重庆市北部新区泰山大道西段6号附19号				59.06	/	29300.00	173.05
5	重庆市北部新区泰山大道西段6号附1号	钢筋混凝土结构	负2至负1层	停车用房	32.91	A01	190100.00	19.01
6					32.91	A02	190100.00	19.01
7					32.91	A03	190100.00	19.01
8					32.91	A04	135100.00	13.51
9					32.91	A05	135100.00	13.51
10					32.91	A06	135100.00	13.51
11					32.91	A07	135100.00	13.51
12					32.91	A08	135100.00	13.51
13					32.91	A09	135100.00	13.51
14					32.91	A11	135100.00	13.51
15					32.91	A12	135100.00	13.51
16					32.91	A13	135100.00	13.51
17					32.91	A14	135100.00	13.51
18					32.91	A15	135100.00	13.51
19					32.91	A16	135100.00	13.51
20					32.91	A17	135100.00	13.51
21					32.91	A18	135100.00	13.51
22					32.91	A20	135100.00	13.51
23					32.91	A21	135100.00	13.51
24					32.91	A23	135100.00	13.51
25					32.91	A24	135100.00	13.51
26					32.91	A25	135100.00	13.51
27					32.91	A26	135100.00	13.51
28					32.91	A27	135100.00	13.51
29					32.91	A31	135100.00	13.51
30					32.91	A32	135100.00	13.51
31					32.91	A33	135100.00	13.51
32					32.91	A34	135100.00	13.51
33					32.91	A40	135100.00	13.51
34					32.91	A41	135100.00	13.51
35					32.91	A46	135100.00	13.51
36					32.91	A60	135100.00	13.51
37					32.91	A61	135100.00	13.51
38					32.91	A64	135100.00	13.51
39					32.91	A70	135100.00	13.51

估价对象	坐落	房屋结构	楼层	房屋用途	房屋建筑面积 (m ²)	车位号	评估单价 (元/m ² 、元/个)	评估总价 (万元)
40	重庆市北部新区泰山大道西段6号附1号	钢筋混凝土结构	负2至负1层	停车用房	32.91	A71	135100.00	13.51
41					32.91	A74	135100.00	13.51
42					32.91	A75	135100.00	13.51
43					32.91	A76	135100.00	13.51
44					32.91	A78	190100.00	19.01
45					32.91	A79	190100.00	19.01
46					32.91	A80	190100.00	19.01
47					32.91	A81	190100.00	19.01
48					32.91	A82	190100.00	19.01
49					32.91	A83	190100.00	19.01
50					32.91	A84	190100.00	19.01
51					32.91	B04	135100.00	13.51
52					32.91	B08	135100.00	13.51
53					32.91	B13	135100.00	13.51
54					32.91	B14	135100.00	13.51
55					32.91	B15	135100.00	13.51
56					32.91	B16	135100.00	13.51
57					32.91	B17	135100.00	13.51
58					32.91	B22	135100.00	13.51
59					32.91	B29	135100.00	13.51
60					32.91	B30	135100.00	13.51
61					32.91	B31	135100.00	13.51
62					32.91	B32	135100.00	13.51
63					32.91	B33	135100.00	13.51
64					31.54	B39	135100.00	13.51
65					32.91	B40	135100.00	13.51
66					32.91	B41	135100.00	13.51
67					32.91	B42	135100.00	13.51
68					32.91	B44	135100.00	13.51
69					32.91	B47	135100.00	13.51
70					32.91	B50	135100.00	13.51
71					32.91	B67	131000.00	13.1
72					32.91	B68	131000.00	13.1
73					32.91	B69	135100.00	13.51
74					32.91	B70	135100.00	13.51
75					32.91	B71	135100.00	13.51
76					32.91	B72	135100.00	13.51
77					32.91	B73	135100.00	13.51
78	32.91	B74	135100.00	13.51				
79	32.91	B75	135100.00	13.51				
80	32.91	B79	135100.00	13.51				
81	32.91	B80	135100.00	13.51				
82	32.91	B81	135100.00	13.51				
83	32.91	B97	135100.00	13.51				
84	32.91	B98	135100.00	13.51				

估价对象	坐落	房屋结构	楼层	房屋用途	房屋建筑面积 (m ²)	车位号	评估单价 (元/m ² 、元/个)	评估总价 (万元)
85	重庆市北部新区泰山大道西段6号附1号	钢筋混凝土结构	负2至负1层	停车用房	35.51	C01	135100.00	13.51
86					35.51	C02	135100.00	13.51
87					35.51	C03	135100.00	13.51
88					35.51	C04	135100.00	13.51
89					35.51	C05	135100.00	13.51
90					35.51	C13	135100.00	13.51
91					35.51	C15	135100.00	13.51
92					35.51	C18	135100.00	13.51
93					35.51	C20	135100.00	13.51
94					35.51	C21	135100.00	13.51
95					35.51	C23	135100.00	13.51
96					35.51	C24	135100.00	13.51
97					35.51	C26	135100.00	13.51
98					35.51	C48	131000.00	13.1
99					35.51	C49	131000.00	13.1
100					35.51	C56	135100.00	13.51
101					35.51	C64	135100.00	13.51
102					35.51	C73	190100.00	19.01
103					35.51	C74	190100.00	19.01
104					35.51	C78	190100.00	19.01
105					35.51	C79	190100.00	19.01
106					35.51	C81	135100.00	13.51
107					35.51	C82	135100.00	13.51
108					35.51	C83	135100.00	13.51
109					32.55	C84	135100.00	13.51
110					35.51	D01	135100.00	13.51
111					35.51	D02	135100.00	13.51
112					34.03	D03	135100.00	13.51
113					35.51	D04	135100.00	13.51
114	35.51	D05	135100.00	13.51				
115	35.51	D06	135100.00	13.51				
116	35.51	D07	135100.00	13.51				
117	35.51	D08	135100.00	13.51				
118	35.51	D10	135100.00	13.51				
119	35.51	D11	135100.00	13.51				
120	35.51	D12	135100.00	13.51				
121	35.51	D14	135100.00	13.51				
122	35.51	D17	135100.00	13.51				
123	35.51	D20	135100.00	13.51				
124	35.51	D21	135100.00	13.51				
125	35.51	D22	135100.00	13.51				
126	35.51	D23	135100.00	13.51				
127	35.51	D24	135100.00	13.51				
128	29.59	D25	131000.00	13.1				
129	35.51	D26	135100.00	13.51				

估价对象	坐落	房屋结构	楼层	房屋用途	房屋建筑面积(m ²)	车位号	评估单价(元/m ² 、元/个)	评估总价(万元)
130	重庆市北部新区泰山大道西段6号附1号	钢筋混凝土结构	负2至负1层	停车用房	35.51	D27	135100.00	13.51
131					35.51	D28	135100.00	13.51
132					35.51	D29	135100.00	13.51
133					35.51	D30	135100.00	13.51
134					35.51	D33	135100.00	13.51
135					35.51	D34	135100.00	13.51
136					35.51	D35	135100.00	13.51
137					35.51	D36	135100.00	13.51
138					35.51	D37	135100.00	13.51
139					35.51	D38	135100.00	13.51
140					35.51	D39	135100.00	13.51
141					35.51	D41	135100.00	13.51
142					35.51	D43	135100.00	13.51
143					35.51	D45	135100.00	13.51
144					35.51	D54	135100.00	13.51
145					35.51	D63	135100.00	13.51
146					35.51	D67	135100.00	13.51
147					35.51	D68	135100.00	13.51
148					35.51	D69	135100.00	13.51
149					35.51	D70	135100.00	13.51
150					35.51	D71	135100.00	13.51
151					35.51	D72	135100.00	13.51
152					35.51	D73	135100.00	13.51
153					35.51	D74	135100.00	13.51
154					35.51	D75	135100.00	13.51
155					35.51	D77	135100.00	13.51
156					35.51	D78	135100.00	13.51
157					35.51	D80	135100.00	13.51
158					35.51	D81	135100.00	13.51
159					35.51	D82	135100.00	13.51
160					35.51	D83	135100.00	13.51
161					35.51	D84	131000.00	13.1
162					35.51	D85	131000.00	13.1
163					35.51	D86	135100.00	13.51
164	35.51	D87	135100.00	13.51				
合 计					5705.19	/	/	2953.72

七、特别提示

1、根据《中华人民共和国民法典》第二编物权第二百七十五条规定，建筑区划内，规划用于停放汽车的车位、车库的归属，由当事人通过出售、附赠或者出租等方式约定。占用业主共有的道路或者其他场地用于停放汽

说明》，车位号为C52和D53（清单中序号为100和145）的停车用房现已出售，故本次评估范围不含已出售的房地产。

6、本次评估价值为含税价，提请报告使用人注意。

重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司



法定代表人：刘军



二〇二一年八月九日

目 录

第一部分 估价师声明.....	1
第二部分 估价假设和限制条件.....	2
第三部分 房地产估价结果报告.....	5
一、估价委托人、申请人和被执行人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价依据.....	9
八、估价原则.....	1 1
九、估价方法.....	1 3
十、估价结果.....	1 4
十一、注册房地产估价师.....	1 5
十二、实地查勘期.....	1 5
十三、估价作业期.....	1 5
第四部分 附件.....	16

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按照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)、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，的规定进行估价工作，并进行专业分析，形成意见和结论，最终撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象的外观及周边情况进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖，隐蔽及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

六、除参与本次估价的专业人员外，没有他人对估价报告提供重要专业帮助。

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、我们根据委托方提供的《不动产权证书》（渝 2018 两江新区不动产权第 001051479 号、第 001051522 号、第 001075596 号）作为估价对象重要的权属资料，并以此作为依据进行估价。

2、我们对估价对象进行现场查勘，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或者价格的重大因素给予了重大关注，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，对被遮盖、隐蔽及难以接触到的部分，我们假设其不存在安全隐患。

3、本次估价是以估价对象系权利人合法取得，产权明晰，手续齐全，且已按国家和地方法律、法规规定缴纳完毕各种税费，具有完整房屋和土地产权，权利人对估价对象拥有合法的占有权、使用权、收益权和处置权，且在价值时点未发生任何形式的产权转移行为为估价假设前提。

4、本次估价是以公开市场价值为基础，所以应满足公开市场价值的假设条件：

- (1) 在价值时点，房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；
- (2) 交易双方掌握必要的市场信息，有合理的议价时间；
- (3) 估价委托人提供的资料真实、合法、准确、完整；
- (4) 在价值时点，估价对象不存在任何产权纠纷，不受任何权利限制，可以在公开市场上合法地进行转让；
- (5) 假设估价对象在价值时点及报告有效期内保持现有状态继续使用；
- (6) 在报告有效期内无重大规划调整；
- (7) 不考虑未来房地产市场变化风险等因素对估价对象价格的影响。

5、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配套公共设施和公用设施的使用权益为假设前提。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据相关当事人和委托人介绍，估价对象 1-164 均有抵押、查封限制，由于本次估价目的是为估价委托人执行案件提供委估房地产的公开市场价值参考依据，故未考虑抵押、查封因素的影响。

（四）不相一致假设

根据现场查勘，估价对象 3、4 实际门牌号为重庆市北部新区泰山大道西段 6 号附 18 号、附 19 号；委托人提供的《不动产登记证明》（预购商品房预告登记），估价对象 3 坐落为北部新区泰山大道西段 6 号 B 幢商业 6，估价对象 4 坐落为北部新区泰山大道西段 6 号 B 幢商业 7；《重庆市第一中级人民法院委托书》（2021 渝 01 执委评字第 251 号）清单记载，本次评估范围为重庆市北部新区泰山大道西段 6 号附 18 号、附 19 号；记载不一致，经相关当事人介绍，两者实为同一地址；本次估价以实际门牌号为准。

（五）依据不足假设

根据估价人员调查了解，估价对象约建成于 2008 年。

如果以上假设条件和前提发生变化，则估价结论应作相应调整。

二、报告使用限制条件

（一）本次估价报告估价结果仅为重庆市第一中级人民法院执行案件提供委估房地产的公开市场价值参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，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。

（二）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，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）本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

(四) 未经估价机构书面同意, 本估价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, 亦不得以其他方式公开发表。

三、报告使用说明

(一) 本报告评估结果是指估价对象在价值时点的状况下的评估价值, 随着房地产市场状况及时间变化, 将会对其价值产生一定影响, 报告使用者应合理使用市场价值, 综合考虑各种风险因素。

(二) 本次估价结果我公司具有最终解释权。

(三) 本估价意见属于专业意见, 其是否被采信取决于办案机关的审查和判断, 估价人员和估价机构无权干涉。

(四) 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。

第三部分 房地产估价结果报告

一、估价委托人、申请人和被执行人

(一) 估价委托人

1、单位名称：重庆市第一中级人民法院

(二) 申请人

1、姓名：涂东利

(三) 被执行人

1、单位名称：重庆市鸿英房地产开发有限公司

二、房地产估价机构

单位名称：重庆华西资产评估房地产土地估价有限公司

三、估价目的

为估价委托人执行案件提供委估房地产的公开市场价值参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象范围

本次估价对象为位于重庆市北部新区泰山大道西段6号的4套商业服务用房和160个停车用房（房屋建筑面积合计5705.19平方米，及其分摊的土地使

用权)，包含室内装修，不包含可移动家具家电、设施等。

（二）估价对象区位状况

1、位置状况

估价对象1-164均坐落于重庆市北部新区泰山大道西段6号，其所在裙楼共2层；估价对象1-4位于负2至负1层，为临街门面，临云岗路，跃层；估价对象5-164均为地下车位，估价对象5-84位于负2层、估价对象85-164位于负1层。估价对象1-164所在区域土地级别为重庆市主城区商业5级，周边有北回归线、贝蒙盘古、亚热带雅居等住宅小区，位置条件较好。

2、交通状况

（1）内部交通条件

估价对象1-164所在小区距“泰山大道西段”公交站约500米，有617、859等公交线路经停，距轨道交通四号线“民安大道”站约300米，内部交通条件较好。

（2）外部交通条件

估价对象所在小区距重庆北站南广场汽车站约3公里，距重庆北站高铁站约3公里，距重庆江北国际机场约18公里，外部交通条件较好。

3、外部配套设施

（1）基础设施：

估价对象1-164均位于重庆市主城区，该区域属重庆建成区，该区域内通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯等，基础设施完善，保证率较高。

（2）公共服务设施

估价对象1-164周边有重庆市童心小学校、天宫殿公园、重庆圣洁中西医结合医院、小太阳幼儿园、中国邮政储蓄银行等公共服务设施，配套设施较为齐全。

4、周边环境状况

估价对象1-164均位于重庆市北部新区泰山大道西段6号，所在区域范围内车、人流量较大，商业繁华程度较高。

(三) 估价对象实物状况

所在小区概况：估价对象1-164所在的“锦上华庭·观苑”住宅小区为重庆市鸿英房地产开发有限公司开发建设，由6栋住宅楼、临街社区底商和室内停车位组成，建成于2008年，小区物业服务公司为龙湖物业服务集团有限公司。

1、房屋实物状况

序号	1	2	3	4	5-84	85-164
坐落	重庆市北部新区泰山大道西段6号附8号	重庆市北部新区泰山大道西段6号附14号	重庆市北部新区泰山大道西段6号附18号	重庆市北部新区泰山大道西段6号附19号	重庆市北部新区泰山大道西段6号附1号的部分车库（详见委托书清单）	
小区名称	锦上华庭·观苑					
结构	钢筋混凝土结构				钢筋混凝土结构	
用途	商业服务				停车用房	
建筑面积 (m ²)	60.5	46.2	77.56	59.06	2631.43 (80个车位)，详见委托书清单。	2830.44 (80个车位)，详见委托书清单。
套内建筑面积 (m ²)	58.1	44.52	74.74	56.92	921.12 (80个车位)，详见委托书清单。	918.24 (80个车位)，详见委托书清单。
所在楼层	负2至负1层	负2至负1层	负2至负1层	负2至负1层	负2层	负1层
层高	第一层层高约5米，第二层层高约4米	第一层层高约5米，第二层层高约4米	第一层层高约5米，第二层层高约4米	第一层层高约5米，第二层层高约4米	约5米	
通风采光	较好				一般	
空间布局	合理				合理	
物业档次	有专业物业管理，档次较好					
建成时间	约2008年					
设施设备	所在建筑物配备水、电、讯、电梯、消防设施等。				所在建筑物配备水、电、讯、电梯、消防设施等。	
装饰装修	所在建筑物外墙贴瓷砖，入户门为玻璃门，室内清水。	所在建筑物外墙贴瓷砖，入户门为玻璃门；室内墙面刷乳胶漆；顶棚吊顶；	所在建筑物外墙贴瓷砖，入户门为玻璃门，室内清水。	所在建筑物外墙贴瓷砖，入户门为玻璃门，室内清水。	估价对象5-164均地面为环氧树脂，内墙和顶棚均刷白。	

		地面贴地毯;卫生间地面贴地砖,墙面贴墙砖至顶,顶棚为吊顶。			
使用及维护状况	维护保养较好,现空置。	目前作为车位销售中心使用,维护保养较好。	维护保养较好,现空置。	维护保养较好,现空置。	目前作为车位使用,维护保养较好。

2、土地使用权概况

估价对象	1	2-4	5-164
坐落	重庆市北部新区泰山大道西段6号附2号至附11号	重庆市北部新区泰山大道西段6号附13号至附25号	重庆市北部新区泰山大道西段6号附1号
土地用途	批发零售用地	批发零售用地	其他商服用地
分摊土地使用权面积(m ²)	未记载	未记载	未记载
土地共有使用权面积(m ²)	11804.4	6090.3	11804.4
土地使用权类型	出让		
土地使用权终止日期	2045年3月4日	2045年3月4日	2045年3月4日
土地级别	重庆市主城区商业5级		
四至	估价对象所在宗地北临国有道路,南、东临其他建筑物,西临云岗路。	估价对象所在宗地北、东临其他建筑物,西临云岗路,南临泰山大道西段。	估价对象所在宗地北临国有道路,南、东临其他建筑物,西临云岗路。
宗地形状	较规则多边形	较规则多边形	较规则多边形
地形地势	地势较平坦,自然排水通畅。		
开发程度	红线外“六通”(通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯),红线内“六通一平”(通上水、通下水、通路、通电、通气、通讯及场地平整)。		
承载力	据现场查勘,估价对象所在建筑物无明显沉降,未发现不良地质构造,承载力较优。		

(四) 估价对象权益状况

根据委托人提供的《不动产权证书》(渝2018两江新区不动产权第001051479号、第001051522号、第001075596号)复印件记载,估价对象权利人为重庆市鸿英房地产开发有限公司;又根据委托人提供的《不动产登记证明》复印件记载和相关当事人介绍,估价对象1、2、5-164均已办理房屋所有权转移登记,权利人均涂东利,估价对象3、4均已办理预购商品房预告登记,权利人为唐和军、涂东利(共同共有),其余权益状况详见下表:

估价对象	产权证号	土地用途	土地使用权类型	土地使用权终止日期	土地剩余年限(年)	房屋用途	他项权益状况
------	------	------	---------	-----------	-----------	------	--------

1	渝 2018 两江新区不动产权第 001051479 号	批发零售用地	出让	2045 年 3 月 4 日	23.60	商业服务	有抵押、查封，无租赁、地役等项权利限制。
2-4	渝 2018 两江新区不动产权第 001051522 号						
5-164	渝 2018 两江新区不动产权第 001075596 号	其他商服用地	出让	2045 年 3 月 4 日	23.60	停车用房	估价对象 23、25、32、55、61、136 有短期租赁，其余无租赁；均有抵押、查封，无地役等项权利限制。

五、价值时点

本次价值时点为现场查勘之日，即2021年7月27日；估价工作中所采用的价格及其他参数均为价值时点的标准。

六、价值类型

市场价值，即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、估价依据

（一）行为依据

《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》（2021渝01执委评字第251号）。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；

2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议修正）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令

第256号，2014年7月29日修订）；

6、《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号，2016年5月1日起施行）；

7、《中华人民共和国城镇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055号，1990年5月19日起施行）；

8、重庆市国土房管局《关于公布执行重庆主城区及江津双福街道珞璜镇土地级别的通知》（渝国土房管〔2012〕305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，自2018年9月1日起施行）；

10、最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号）；

11、重庆市高级人民法院印发《关于执行工作中司法评估的规定（试行）》的通知（渝高法发〔2012〕1号）；

12、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）。

（三）估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

2、中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；

3、本公司制定的相关估价规定。

（四）估价委托人及相关单位提供的有关资料

1、《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》（2021渝01执委评字第251号）；

2、委托人提供的《不动产权证书》(渝2018两江新区不动产权第001051479号、第001051522号、第001075596号)复印件;

3、委托人提供的《不动产登记证明》(房屋所有权转移登记)复印件共计162份;

4、委托人提供的《不动产登记证明》(预购商品房预告登记)复印件共2份;

5、委托人提供的《房屋面积分户汇总表》(锦上华庭人和佳园A栋商业、B栋商业、车库)复印件;

6、其他有关估价对象的资料。

(五) 本公司收集掌握的信息资料和估价人员现场查勘、调查收集的资料

其他估价相关资料。

八、估价原则

本次估价遵循的房地产估价原则有:

(一) 独立、客观、公正原则

要求房地产估价人员应站在中立的立场上, 求出一个对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

“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。

(二) 合法原则

要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

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部门规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等为前提进行评估。

（三）替代性原则

要求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。

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。

（四）价值时点原则

要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

房地产估价实际上是求取估价对象在某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。

（五）最高最佳利用原则

要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的利用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，而达到最高最佳利用状态。我们认为估价对象保持规划用途最为有利，并以此为前提估价。

九、估价方法

（一）估价方法的选择分析

根据《房地产估价规范》记载，房地产估价方法主要有：比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种。

比较法适用于同类房地产交易案例比较多的房地产估价；估价对象 1-4 用途为商业服务，周边同类房地产市场交易缺乏，不宜采用比较法；估价对象 5-164 用途为停车用房，周边同类房地产市场交易活跃，可比实例较多，宜采用比较法。

收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；估价对象用途为商业服务、停车用房，周边商业服务、停车用房租赁市场成熟，租赁案例较多，宜采用收益法。

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价；估价对象已作为建成房屋使用，不宜采用假设开发法。

成本法适用于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的房地产估价；估价对象是位于成熟城市区域的商业及停车用房，其重置成本和开发利润难以确定，不宜采用成本法。

因此，本次估价估价对象 1-4 采用收益法、估价对象 5-164 采用比较法和收益法。

（二）估价方法简介

1、比较法

（1）定义：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。

（2）比较法基本公式

比准价格=可比实例价格×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

其中：房地产状况调整系数=区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数

2、收益法

(1)定义：收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率、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。

(2)公式

考虑到估价对象所在区域未来人口聚集度会进一步的提升，商业和停车用房的租金水平将呈增长趋势，故我们选取房地产净收益前若干年等比递增，此后保持不变的净收益流量模型，公式如下：

$$V = \frac{a}{r-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^t \right] + \frac{A_t}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}} \right] \times \frac{1}{(1+r)^t}$$

式中：V— 房地产评估价格；

a— 未来第1年的净收益；

A_t — 未来第t年的净收益；

g— 租金年递增率；

r— 报酬率；

t— 租金有变化的年限；

n—未来可获收益的年限。

十、估价结果

经本公司估价人员实地查勘，遵循客观、公正、合法的原则，采用科学的方法分析估算，确定委估的房地产在价值时点即2021年7月27日的评估价值为：

估价总额：¥2953.72万元

大写：人民币贰仟玖佰伍拾叁万柒仟贰佰元整

详见《估价结果明细表》

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
秦连善	5020070005	秦连善	2021年8月9日
宋露	5020090020	宋露	2021年8月9日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期为2021年7月27日。

十三、估价作业期

2021年7月22日至2021年8月9日。