

涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：重汇通房地产[2022]第 047 号

重庆市第一中级人民法院确定财产处置参考价
涉及位于重庆市武隆区仙女山镇银杏大道 154 号
估价项目名称：1 幢、2 幢、3 幢、4 幢的商业服务（酒店用房）
房地产市场价值评估

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
周涛 注册号：5019980081

估价报告出具日期：二〇二二年四月八日



致估价委托人函

重庆市第一中级人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院受理的申请执行人
 有限责任公司与
 被执行人重庆
 有限公司、重庆
 有限公司、重庆
 有限公司、重庆
 开发有限公司、重庆

有限公司买卖合同纠纷一案中所涉及位于重庆市武隆区仙女山镇银杏大道154号1幢、2幢、3幢、4幢的商业服务（酒店用房）房地产（以下简称估价对象1-4）市场价值进行了评估。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：

一、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

二、估价对象：根据《不动产权证书》复印件记载，结合评估专业人员实地查勘，估价对象具体情况如下：

估价对象明细表

估价对象	估价对象1	估价对象2	估价对象3	估价对象4
产权证号	渝(2017)武隆区不动产权第001207852号	渝(2017)武隆区不动产权第001215862号	渝(2017)武隆区不动产权第001209079号	渝(2017)武隆区不动产权第001209410号
权利人	重庆 有限公司	重庆 有限公司	重庆 有限公司	重庆 有限公司
坐落	重庆市武隆区仙女山镇银杏大道154号1幢	重庆市武隆区仙女山镇银杏大道154号2幢	重庆市武隆区仙女山镇银杏大道154号3幢	重庆市武隆区仙女山镇银杏大道154号4幢
房屋证载用途	商业服务(酒店用房)	商业服务(酒店用房)	商业服务(酒店用房)	商业服务(酒店用房)
楼层	名义层: 负2层-2层	名义层: 1-4层	名义层: 1、2层	名义层: 1、2层
房屋结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
房屋建筑面积	8358.34平方米	6186.76平方米	377.94平方米	376.44平方米
土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
土地用途	住宿餐饮用地	住宿餐饮用地	住宿餐饮用地	住宿餐饮用地
共有宗地面积	15674 m ²	15674 m ²	15674 m ²	15674 m ²
土地使用权终止日期	2048年11月09日	2048年11月09日	2048年11月09日	2048年11月09日

本报告估价结果包含建筑物所有权价值、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不可移动装饰装修价值，不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

三、价值时点：二〇二一年八月二十七日（实地查勘之日）。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：成本法。

六、估价结果：评估专业人员根据估价目的，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，在满足估价的假设和限制条件的基础上，对影响估价对象价值因素进行综合分析，确定估价对象在价值时点 2021 年 8 月 27 日的市场价值为人民币 8200.52 万元（大写金额：人民币捌仟贰佰万零伍仟贰佰元整）。（详见《估价结果一览表》）

估价结果一览表

币种：人民币

估价对象	不动产权证书号	权利人	坐落	房屋用途	所在楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	渝(2017)武隆区不动产权第001207852号	重庆 有限公司	重庆市武隆区仙女山镇银杏大道154号1幢	商业服务(酒店用房)	负2层—2层	8358.34	5360	4480.07
2	渝(2017)武隆区不动产权第001215862号		重庆市武隆区仙女山镇银杏大道154号2幢		1-4层	6186.76	5360	3316.10
3	渝(2017)武隆区不动产权第001209079号		重庆市武隆区仙女山镇银杏大道154号3幢		1、2层	377.94	5360	202.58
4	渝(2017)武隆区不动产权第001209410号		重庆市武隆区仙女山镇银杏大道154号4幢		1、2层	376.44	5360	201.77
合计						15299.48	/	8200.52

七、特别提示：

1. 根据估价委托人提供的《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164号），委托评估标的物分别位于渝北区、九龙坡区、璧山区及武隆区，经与承办法官沟通后，该案件涉及的标的物较多，按所在区县分别出具报告，本报告仅涉及位于重庆市武隆区仙女山镇银杏大



道154号1-4幢的标的物。

2. 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

3. 经调查了解，评估专业人员未能查询到估价对象1-4是否拖欠水、电、气、公摊水电费、物管费等费用及其滞纳金，估价委托人和相关当事人亦未提供相关信息，故本次评估未考虑上述费用对估结果的影响，若有拖欠在估价对象拍卖（变卖）后仍需缴纳，请报告使用人注意。

4. 本次估价不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费（按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担应缴纳的相关交易税费）等财产处置费用对估价结果的影响，请报告使用人注意。

5. 根据估价委托人提供的《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164号）复印件记载，截止价值时点，估价对象1-4已设立抵押登记，且已被查封。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），结合估价目的，本次估价未考虑估价对象1-4被查封、抵押权、相关法定优先受偿权等其他限制权利对估价结果的影响。

6. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

以上内容摘自估价报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。并特别关注“估价假设和限制条件”，以免使用不当造成损失。

特此致函！

法定代表人：
重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司
二〇二二年四月八日





目 录

第一部分	估价师声明	5
第二部分	估价假设和限制条件	6
一、	估价假设条件	6
二、	报告使用限制条件	8
三、	其他需要特别说明的事项	10
第三部分	估价结果报告	11
一、	估价委托人	11
二、	房地产估价机构	11
三、	估价目的	11
四、	估价对象	11
五、	价值时点	15
六、	价值类型	16
七、	估价原则	16
八、	估价依据	17
九、	估价方法	19
十、	估价结果	20
十一、	注册房地产估价师	20
十二、	实地查勘期	20
十三、	估价作业期	21
第四部分	附件	22
附件一：	《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 164 号）	22
附件二：	估价对象位置图	22
附件三：	估价对象实地查勘情况及相关照片	22
附件四：	《不动产权证书》复印件	22
附件五：	《重庆市建设工程竣工规划核实确认书》复印件	22
附件六：	《重庆市房产面积测算报告书》（竣工）复印件	22
附件七：	房地产估价机构营业执照和备案证书复印件	22
附件八：	注册房地产估价师估价资格证书复印件	22



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、注册房地产估价师朱满全及评估专业人员熊庆于二〇二一年八月二十七日对估价对象进行了实地查勘,并作了相关记录。

五、注册房地产估价师是依照《资产评估法》、《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)等有关房地产估价专项标准的规定进行估价工作,撰写本估价报告。

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

周涛

5019980081



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. 估价人员对估价委托人提供的《不动产权证书》复印件、《重庆市建设工程竣工规划核实确认书》复印件、《重庆市房产面积测算报告书》（竣工）复印件等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法的、真实的、准确的和完整的为假设前提。

2. 评估专业人员对估价对象的房屋安全性、周围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，假设估价对象房屋安全、不存在任何可能影响房地产价值的污染物和有害物质。

3. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化和实质性改变。

4. 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) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；
- (2) 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；
- (3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在特殊买者的附加出价。

5. 估价对象 1-4 产权明晰、手续齐全，已按国家和地方法律、法规缴纳完毕各种税费，可以在公开市场上自由转让。

6. 评估专业人员对估价对象的实地查勘仅限于其在查勘日的外观和使用



状况，评估专业人员无法对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行专业检测。本次估价假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符合国家有关安全使用标准。

7. 评估专业人员未对估价对象房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与产权证登记的建筑面积大体相当。

8. 经调查了解，评估专业人员未能查询到估价对象 1-4 是否拖欠水、电、气、公摊水电费、物管费等费用及其滞纳金，估价委托人和相关当事人亦未提供相关信息，故本次评估未考虑上述费用对估价结果的影响，若有拖欠在估价对象拍卖（变卖）后仍需缴纳。

9. 本次估价不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费（按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担应缴纳的相关交易税费）等财产处置费用对估价结果的影响。

（二）未定事项假设

估价委托人及相关当事人提供的估价对象相关资料未记载估价对象房屋的建成年份，经评估专业人员实地调查和现场询问，估价对象 1-4 的房屋建成年份约为 2017 年，仅限本次报告使用。鉴于注册房地产估价师的能力，我们无法确定其建成年代的准确性，对于估价对象的准确建成年代应以相关管理部门的档案资料为准。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《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 164 号）复印件记载，截止价值时点，估价对象 1-4 已设立抵押登记，且已被查封。根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），结合估价目的，本次估价未考虑估价对象 1-4 被查封、抵押权、相关法定优先受偿权等其他限制权利对估价结果的影响。



(四)不相一致假设

根据估价委托人提供的《不动产权证书》复印件、《重庆市房产面积测算报告书》（竣工）复印件，估价对象 1-4 证载建筑面积分别为 8358.34 平方米、6186.76 平方米、377.94 平方米、376.44 平方米；又根据估价委托人提供的《重庆市建设工程竣工规划核实确认书》复印件，估价对象 1-4 建筑面积分别为 8655.55 平方米、5875.45 平方米、377.39 平方米、386.82 平方米；根据合法原则，本次估价对象建筑面积以《不动产权证书》记载为准。

(五)依据不足假设

估价委托人及相关当事人未能提供估价对象的《不动产权证书》的原件，评估专业人员虽进行了尽职调查，但由于查询档案资格限制，难以取得估价对象的登记信息，故评估专业人员无法对估价委托人提供的上述复印件证载内容进行核实，本报告以估价委托人提供的估价对象权属证明资料合法、真实、完整为假设前提。

二、报告使用限制条件

1. 本报告是反映估价对象在估价目的下于价值时点的市场价值，仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的和用途，用于其他用途本报告估价结论无效。

2. 本报告估价结果包含建筑物所有权价值、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不可移动装饰装修价值，不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。估价对象房地产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. 估价委托人提供的资料 and 陈述的情况是估价结论的重要依据，因此估价委托人应对提供资料和陈述情况的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责。房地产估价机构对估价结果的公正性、准确性负责。因估价委托人



提供的资料 and 陈述的情况失实造成估价结果有误的，房地产估价机构和评估专业人员不承担相应责任。

4. 本估价结论系根据估价目的、估价原则、估价依据、估价方法、估价程序得出的，其估价结论只有在上述目的、原则、依据存在的条件下成立。

5. 本次估价活动是在满足全部估价假设与使用限制条件的前提下进行的。这些假设条件是由评估专业人员根据估价对象实际并结合重庆市相应的实际状况而提出的，具有客观性和合理性。

6. 本估价报告应用有效期自估价报告出具之日起壹年内有效(即2022年4月8日至2023年4月7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；超过一年，需重新进行估价，本公司对逾期使用报告不承担任何责任。

7. 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。

8. 本估价报告书的解释权属于重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司，未经本公司书面同意并签章，任何个人或机构不享有该报告书的解释权。

9. 本报告书应与估价对象的合法权属资料一并使用方才有效，房地产估价机构仅对正确使用本报告者负责。

10. 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评估专业人员无关。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。

11. 本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及资产占有方，估价技术报告供估价机构存档和有关管理部门查阅。

三、其他需要特别说明的事项

1. 我公司于 2021 年 5 月 21 日接受重庆市第一中级人民法院委托，评估标的物分别位于渝北区、九龙坡区、璧山区及武隆区，经与承办法官沟通后，该案件涉及的标的物较多，按所在区县分别出具报告。九龙坡区、渝北区标的物分别于 2021 年 11 月 8 日、2021 年 12 月 14 日已出具评估报告。本报告出具之日距接受委托之日相隔较久，由于评估所需资料欠缺，我公司评估专业人员与申请执行人代理人一同到重庆市武隆区规划和自然资源局、重庆市武隆区不动产登记中心、重庆市武隆区仙女山旅游度假区管理委员会等多个单位查询调取了相关资料，所以至今评估所需资料已收集完成出具报告，特此说明。

2. 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

3. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4. 本报告的有效性依赖于估价委托人所提供的有关法律文件、产权资料的真实性和合法性。

5. 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。

-----汇通-----



第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

名称：重庆市第一中级人民法院
单位地址：重庆市渝北区龙塔街道紫薇支路36号
联系人：

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
法定代表人：朱满全
统一社会信用代码：91500000622190558C
证书名称：《房地产估价机构备案证书》
资质等级：二级
证书编号：渝房评备字(2021)2-005号
有效期限：2021年3月27日至2024年3月26日
行政许可机关：重庆市住房和城乡建设委员会
联系电话：(023)63524171

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一) 估价对象的财产范围

本次估价范围为位于重庆市武隆区仙女山镇银杏大道154号1幢、2幢、3幢、4幢的商业服务(酒店用房)房地产，权利人为重庆 有



限公司，房屋建筑面积共计 15299.48 平方米，本报告估价结果包含建筑物所有权价值、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不可移动装饰装修价值，不包含室内动产、债权债务、特许经营权等其他财产价值。

（二）估价对象基本状况

估价对象所在项目名称为“隆鑫·花漾的山谷泉浴酒店”，该项目共 4 幢楼，为估价对象 1-4。估价对象位于重庆市武隆区仙女山镇银杏大道 154 号 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢，权利人为重庆 有限公司，房屋用途为商业服务（酒店用房），结构为钢筋混凝土结构，估价对象 1-4 建筑面积分别为 8358.34 平方米、6186.76 平方米、377.94 平方米、376.44 平方米。

（三）土地基本状况

根据《不动产权证书》复印件记载，结合估价人员实地查勘，估价对象 1-4 位于同一宗地，其土地实物状况如下：

土地基本状况表

土地座落	重庆市武隆区仙女山镇银杏大道 154 号
土地面积	共有宗地面积 15674 平方米，分摊的土地使用权面积未记载
土地用途	住宿餐饮用地
土地使用权类型	出让
土地使用权终止日期	2048 年 11 月 09 日
宗地四至	估价对象 1-4 所在宗地东临其他地块，南临隆鑫·花漾的山谷项目内道路，西临 Y038 道路，北临其他地块
形状及地形地势	宗地形状为不规则多边形，宗地内地形有一定起伏，与周围地块有一定落差
土壤及地质	土壤未受污染，宗地内已建成房屋，未见不良地质现象
土地开发程度	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、场地平整）、道路硬化

（四）建筑物基本状况

根据《不动产权证书》复印件记载，结合评估专业人员实地查勘，估价对象 1-4 建筑物实物状况如下：



建筑物基本状况表

估价对象	1	2	3	4
产权登记地址	重庆市武隆区仙女山镇银杏大道154号1幢	重庆市武隆区仙女山镇银杏大道154号2幢	重庆市武隆区仙女山镇银杏大道154号3幢	重庆市武隆区仙女山镇银杏大道154号4幢
查勘地址	重庆市武隆区仙女山镇隆鑫·花漾的山谷泉浴酒店1幢	重庆市武隆区仙女山镇隆鑫·花漾的山谷泉浴酒店2幢	重庆市武隆区仙女山镇隆鑫·花漾的山谷泉浴酒店3幢	重庆市武隆区仙女山镇隆鑫·花漾的山谷泉浴酒店4幢
所在物业名称	隆鑫·花漾的山谷泉浴酒店	隆鑫·花漾的山谷泉浴酒店	隆鑫·花漾的山谷泉浴酒店	隆鑫·花漾的山谷泉浴酒店
所在楼层	负2层—2层	1—4层	1—2层	1—2层
建成时间	2017年	2017年	2017年	2017年
建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
建筑物外观	外墙刷涂料,外观普通	外墙刷涂料,外观普通	外墙刷涂料,外观普通	外墙刷涂料,外观普通
房屋用途	商业服务(酒店用房)	商业服务(酒店用房)	商业服务(酒店用房)	商业服务(酒店用房)
房屋建筑面积	8358.34 m ²	6186.76 m ²	377.94 m ²	376.44 m ²
套内建筑面积	7314.09 m ²	4940.22 m ²	347.3 m ²	345.8 m ²
物业管理	有物业管理	有物业管理	有物业管理	有物业管理
设施设备	通水、电、讯、消防等基础设施	通水、电、讯、消防等基础设施	通水、电、讯、消防等基础设施	通水、电、讯、消防等基础设施
利用现状	估价对象所在项目为“隆鑫·花漾的山谷泉浴酒店”,整个项目目前闲置,共4幢建筑,估价对象1为第1幢	估价对象所在项目为“隆鑫·花漾的山谷泉浴酒店”,整个项目目前闲置,共4幢建筑,估价对象2为第2幢	估价对象所在项目为“隆鑫·花漾的山谷泉浴酒店”,整个项目目前闲置,共4幢建筑,估价对象3为第3幢	估价对象所在项目为“隆鑫·花漾的山谷泉浴酒店”,整个项目目前闲置,共4幢建筑,估价对象4为第4幢
室内装修状况	估价对象1为第1幢,室内部分房间做了石膏板吊顶的部分工程,目前处于“停滞”状态,其余均为清水。部分房间有积水。	估价对象2为第2幢,室内部分房间做了石膏板吊顶的部分工程,目前处于“停滞”状态,其余均为清水。部分房间有积水。	估价对象3为第3幢,室内部分房间做了石膏板吊顶的部分工程,部分墙面镶饰有木板,目前处于“停滞”状态,其余均为清水。部分房间有积水。	估价对象4为第4幢,室内部分房间做了石膏板吊顶的部分工程,部分墙面镶饰有木板,目前处于“停滞”状态,其余均为清水。部分房间有积水。
维护保养状况	维护保养状况一般	维护保养状况一般	维护保养状况一般	维护保养状况一般

(五) 估价对象权益状况

1. 估价对象产权登记状况

根据《不动产权证书》复印件记载,估价对象1-4产权登记信息如下:

估价对象产权登记信息表

估价对象	1	2	3	4
产权证号	渝(2017)武隆区不动产权第001207852号	渝(2017)武隆区不动产权第001215862号	渝(2017)武隆区不动产权第001209079号	渝(2017)武隆区不动产权第001209410号
权利人	重庆有限公司	重庆有限公司	重庆有限公司	重庆有限公司

汇通

地址:重庆市北部新区星光五路8号

电话:023-63524171



估价对象	1	2	3	4
共有情况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
坐落	重庆市武隆区仙女山镇银杏大道154号1幢	重庆市武隆区仙女山镇银杏大道154号2幢	重庆市武隆区仙女山镇银杏大道154号3幢	重庆市武隆区仙女山镇银杏大道154号4幢
不动产单元号	500232 012004 GB00341 F0001	500232 012004 GB00341 F0002	500232 012004 GB00341 F0003	500232 012004 GB00341 F0004
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让	出让	出让	出让
用途	住宿餐饮用地/商业服务	住宿餐饮用地/商业服务	住宿餐饮用地/商业服务	住宿餐饮用地/商业服务
面积	共有宗地面积15674 m ² /房屋建筑面积8358.34 m ²	共有宗地面积15674 m ² /房屋建筑面积6186.76 m ²	共有宗地面积15674 m ² /房屋建筑面积377.94 m ²	共有宗地面积15674 m ² /房屋建筑面积376.44 m ²
使用期限	国有建设用地使用权2048年11月09日止	2048年11月09日止	国有建设用地使用权2048年11月09日止	2048年11月09日止
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构;套内建筑面积:7314.09平方米;所在楼层(名义层):负2-负1、1-2层;业务编号:201712010270004。	房屋结构:钢筋混凝土结构;套内建筑面积:4940.22平方米;所在楼层(名义层):1-4层;业务编号:201712040270083。	房屋结构:钢筋混凝土结构;套内建筑面积:347.3平方米;所在楼层(名义层):1、2层;业务编号:201712010270038。	房屋结构:钢筋混凝土结构;套内建筑面积:345.8平方米;所在楼层(名义层):1、2层;业务编号:201712010270045。
附记	该幢房屋系酒店用房。设备用房位于负2层建筑面积1587.44平方米。	该幢房屋系酒店用房。	该幢房屋系酒店用房。	该幢房屋系酒店用房。

2. 他项权利设立状况

根据《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》记载,估价对象1-4于价值时点已设立抵押登记,抵押权人为昆仑信托有限责任公司。

3. 出租或占有情况

现场查勘时,估价对象1-4所在项目为“隆鑫·花漾的山谷泉浴酒店”,整个项目目前闲置。

4. 其他特殊情况

根据《重庆市第一中级人民法院司法评估委托书》记载,估价对象1-4已被查封。

(六)估价对象区位状况

根据《不动产权证书》复印件记载,结合评估专业人员实地查勘,估价

-----汇通-----



对象 1-4 区位状况如下:

1. **位置状况:** 估价对象 1-4 位于重庆市武隆区仙女山镇银杏大道 154 号。武隆区仙女镇位于重庆市东南部; 估价对象临近国家 5A 级景区仙女山国家森林公园, 地处隆鑫·花漾的山谷项目, 距离仙女山镇中心小学约 1 公里。

2. 商服繁华度

估价对象位于武隆区仙女镇, 临近国家 5A 级景区仙女山国家森林公园, 区域主要为中小型临街商服设施和社区底商混合布局, 区域人流量和车流量较大。

3. **交通状况:** 估价对象区域分布有银杏大道、武仙路、乡道 Y308 等主干道, 路网密度一般, 通达能力一般。交通出行工具主要为公交车、私家车。估价对象距离“仙女山广场”公交站约 800 米, 有 1 路、4 路等公交车在此停靠, 区域基本无交通管制, 主要以路面停车为主, 停车位充足。

4. **外部配套设施状况:** 估价对象所在区域通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路, 基础设施较完备; 公共服务设施较完善, 附近有隆鑫琥珀酒店、仙女山镇中心小学、重庆农村商业银行、中国邮政储蓄银行、武隆区人民医院仙女山分院、金马农贸市场等单位和商业服务网点。

5. **环境状况:** 估价对象临近国家 5A 级景区仙女山国家森林公园, 环境优美, 绿化较高, 卫生状况较好; 区域经营氛围良好, 人口密度和客流量较大; 区域主要为旅游度假项目, 治安状况较好, 人文环境较好。

五、价值时点

估价委托人提供的《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 164 号), 约定评估基准日以现场勘察之日为准, 本次评估实地查勘日为 2021 年 8 月 27 日, 则本次评估价值时点确定为 2021 年 8 月 27 日。



六、价值类型

本次估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。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

本次估价遵循以下估价原则：

(一)独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，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

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，估价出的价格必须符合国家的价格政策。

(三)价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

(四)替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或



大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同意遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

(五)最高最佳利用原则

指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用。评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。

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、政策文件和技术规范

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号，自2020年1月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号，自2020年1月1日起施行）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；
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日第二次修订施行）；



6. 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19号, 2011年1月8日修订施行);
7. 《国务院关于修改<征收教育费附加的暂行规定>的决定》(自2005年10月1日起施行);
8. 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税[2016]43号);
9. 《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);
10. 《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);
11. 《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);
12. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
13. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);
14. 本次估价中涉及的其他相关法律、法规。

(二)估价委托人提供的有关估价对象的资料

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164号;
2. 《不动产权证书》(渝(2017)武隆区不动产权第001207852号、渝(2017)武隆区不动产权第001215862号、渝(2017)武隆区不动产权第001209079号、渝(2017)武隆区不动产权第001209410号复印件);
3. 《重庆市建设工程竣工规划核实确认书》(渝规建核[2017](武隆仙



女)镇字第(002)号)。复印件;

4.《重庆市房产面积测算报告书(竣工)》复印件;

5.其他资料。

(三)受托房地产估价机构掌握的有关资料

1.重庆市房地产近期市场交易资料及工程造价资料;

2.估价对象所在区域的区位条件资料;

3.行政机关和行业协会公布的相关取值参数;

4.评估专业人员现场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状况,本次估价对象1-4采用成本法进行评估。

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。估价对象1-4作为一个项目整体开发建设,其土地取得成本、各项建造成本及相关税费等资料相对公开,故适宜采用成本法进行评估。

(二)估价方法计算公式及操作步骤

1.成本法计算公式为:

房地产价值 = 房地产重新购建价格 - 建筑物折旧

2.具体操作步骤:采用房地合估路径,首先测算土地重置成本,再测算建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润,最后测



算建筑物折旧，最后以土地重置成本与各项费用之和减去建筑物折旧测算得到房地价值。

十、估价结果

评估专业人员根据估价目的，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，在满足估价的假设和限制条件的基础上，对影响估价对象价值因素进行综合分析，确定估价对象在价值时点 2021 年 8 月 27 日的市场价值为人民币 8200.52 万元（大写金额：人民币捌仟贰佰万零伍仟贰佰元整）。（详见《估价结果一览表》）

估价结果一览表

币种：人民币

估价对象	不动产权证书号	权利人	坐落	房屋用途	所在楼层	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	渝(2017)武隆区不动产权第001207852号	重庆 有限公司	重庆市武隆区仙女山镇银杏大道154号1幢	商业服务(酒店用房)	负2层—2层	8358.34	5360	4480.07
2	渝(2017)武隆区不动产权第001215862号		重庆市武隆区仙女山镇银杏大道154号2幢		1-4层	6186.76	5360	3316.10
3	渝(2017)武隆区不动产权第001209079号		重庆市武隆区仙女山镇银杏大道154号3幢		1、2层	377.94	5360	202.58
4	渝(2017)武隆区不动产权第001209410号		重庆市武隆区仙女山镇银杏大道154号4幢		1、2层	376.44	5360	201.77
合计						15299.48	/	8200.52

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		2022年4月8日
周涛	5019980081		2022年4月8日

十二、实地查勘期



本次估价实地查勘始于 2021 年 8 月 27 日，完成于 2021 年 8 月 27 日。

十三、估价作业期

本报告估价作业期为二〇二一年五月二十一日至二〇二二年四月八日。

重庆汇通房地产土地估价与资产评估有限公司

二〇二二年四月八日

